



2^e halfjaar
2021

DWE Nieuwbouw Makelaars

Woningmarkt rapportage.

Nederland en een doorkijk
naar acht woningmarkten.



Nieuwbouw
Makelaars



Nieuwbouw
Makelaars

Focus op data,
gedreven door experts

Beeld omslag:
project Buyten, Bergschenhoek

Voorwoord

Voorwoord

Met veel enthousiasme presenteren wij de eerste woningmarkt-rapportage onder de nieuwe naam DWE Nieuwbouw Makelaars. Een naam die beter past bij onze dienstverlening. Wat hetzelfde blijft, is de passie waarmee we werken aan het realiseren van onze ambitie: Nederland nog mooier maken met een droomhuis naar wens voor iedereen. Hierin werken we succesvol samen met projectontwikkelaars, aannemers, makelaars en gemeenten.

Het leuke aan het re-branden van je merk is dat je kijkt naar alle communicatiedragers, waaronder de Woningmarktrapportage. Dankzij jullie feedback op de vorige edities zijn we erin geslaagd deze uitgave nog beter te maken. Nieuw is dat we bij een aantal onderwerpen een QR-code hebben toegevoegd. Hierdoor heb je als lezer direct toegang tot meer achtergrondinformatie. Zo leidt de QR-code op deze pagina naar mijn LinkedIn pagina. Een andere verbetering is mijns inziens gemaakt door te werken vanuit een thematische invalshoek.

In de vorige editie lieten de cijfers al zien dat een onverminderd grote woningnood leidt tot sterk stijgende woningprijzen. Het gevolg hiervan is dat voor een steeds grotere groep mensen een betaalbare woning niet mogelijk is. In deze woningmarktrapportage kijken we niet alleen of de cijfers nog steeds dezelfde trend laten zien, ook gaan we er inhoudelijk dieper op in. Is meer bouwen de oplossing of zijn er ook andere manieren om deze woningnood een halt toe te roepen?

Om antwoord te geven op deze vraag is een aantal experts uit de markt geïnterviewd. Hun visie op de woningmarkt, en de woningnood in het bijzonder, heeft verrassende inzichten gegeven. Hiervoor ben ik Corné Bok (Maas Wijkontwikkeling), Frank van Dijk (ABB Bouwgroep), Kees-Jan Borsboom (Schieland Borsboom), Ronald Banus en Andy Smith van Hines bijzonder dankbaar.

Naast deze kwalitatieve invalshoek hebben we, zoals je als vaste lezer van ons gewend bent, ook gekeken naar de cijfermatige onderbouwing. Niet alleen voor Nederland, maar ook voor de 8 regio's waarin we als DWE Nieuwbouw Makelaars actief zijn. Hoewel het een topje van de ijsberg is, blijf ik de inzichten die deze analyse oplevert waardevol vinden. Mocht je willen sparren over wat deze kennis aan kansen betekent voor jouw nieuwbouwprojecten, dan gaan wij samen met onze regio-partners graag met je in gesprek.

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

Ik wens jullie veel leesplezier toe en een succesvol en gezond 2022!

Vriendelijke groet,

Arjan Vealers

Directeur
DWE Nieuwbouw Makelaars



DWE Nieuwbouw Makelaars

De nieuwe naam van dé Woonexpert

Wie tot voor kort dacht aan de verkoop en verhuur van nieuwbouwprojecten, dacht aan dé Woonexpert. Vanaf 2022 gaan zij door het leven als DWE Nieuwbouw Makelaars. “Met dezelfde mensen, maar met een nieuwe naam en een nieuwe huisstijl blijven we op vertrouwde wijze werken aan het realiseren van onze ambitie: Nederland mooier maken, met een nieuwbouwwoning voor iedereen”.

Ruim vijf jaar geleden gestart als innovatieve vastgoedadvies en verkoop/verhuur organisatie, is DWE Nieuwbouw Makelaars uitgegroeid tot de specialist in verkoop en verhuur van nieuwbouwwoningen. Het resultaat van ondernemen met een passie, lef en dicht bij de klanten staan.

“Dit nemen we letterlijk en figuurlijk” zegt directeur en oprichter Arjan Veelers. “Onze ervaring in het vastgoed maakt dat wij onze opdrachtgevers en hun processen door en door begrijpen en hen van A tot Z kunnen ontzorgen. Dit gaat van de acquisitie van geschikte ontwikkellocaties tot de uiteindelijke verkoop – verhuur van de nieuwbouwwoningen en alle activiteiten die hiertussen zitten”.

Focus op data, gedreven door experts

Sinds de start onderscheidt DWE Nieuwbouw Makelaars zich door de verkoop en verhuur van nieuwbouwwoningen op een andere manier aan te pakken. Data en digitale innovatie staan hierbij centraal, maar het zijn niet alleen deze elementen waarmee zij zich onderscheiden. “Echte impact maken wij met onze deskundigheid. Van onze eigen

medewerkers én die van de regio-partners, waarmee wij in het hele land samenwerken. Stuk voor stuk gedreven professionals met kennis van data en de lokale vastgoedmarkt. Een combinatie die garant staat voor meerwaarde bij elk nieuwbouwproject”.

Oude wijn in een nieuwe jas

Slim, vernieuwend, moedig, bekwaam en gedrevenheid vormen het DNA van DWE Nieuwbouw Makelaars. Dat sinds 1 januari de naam “dé Woonexpert” is ingeruild voor DWE Nieuwbouw Makelaars heeft alles te maken met het vitaliseren en visualiseren van deze waarden. “Een dienstverlening gebaseerd op smartdata is niet zozeer sexy, maar wel hetgeen we met passie willen uitdragen. Deze beleving staat centraal in ons gedrag richting opdrachtgevers, kopers & huurders en medewerkers”

Organisch verder groeien

Dat hun unieke marktbenadering aanslaat heeft het verleden bewezen. Voor talrijke opdrachtgevers hebben ze in het hele land de mooiste nieuwbouwprojecten verkocht en verhuurd. De groei in projecten ging

gelijk gepaard met de groei van het team. In vijf jaar tijd is het team gegroeid naar meer dan 50 collega's die dag en nacht bezig zijn met nieuwbouw. Met drie eigen vestigingen (Hengelo, Utrecht en Amsterdam) en 22 partnervestigingen, zijn ze inmiddels lokaal verankerd in de Nederlandse nieuwbouwmarkt.

Met een nieuw logo, de nieuwe naam en huisstijl heeft dit team nieuw elan gekregen. “Energie waarmee we, samen met onze regio-partners, de toegevoegde waarde van onze dienstverlening naar een nóg hoger niveau willen tillen”.

Hoewel groei geen doel op zich is, houden we onze ogen en oren open voor nieuwe kansen. Een voorbeeld hiervan is de samenwerking met Veneficus Real Estate. Met deze samenwerking krijgt DWE Nieuwbouw Makelaars toegang tot big data en andere applicaties die vernieuwend en van toegevoegde waarde zijn voor de woningmarkt. “Het voordeel voor opdrachtgevers is dat onze adviezen hiermee sneller en nog beter onderbouwd zijn”.



dwe-nieuwbouw.nl



dwe

**Nieuwbouw
Makelaars**

Focus op data, gedreven door experts

Samenvatting

Deze woningmarktrapportage geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt en verschaft een doorkijk naar ons werkgebied in de regio's rondom de vijf grote steden¹, gemeente Amersfoort, Zaanstad en regio Twente². De periode januari 2017 tot december 2021 is nader onderzocht.

Op 1 januari 2021 heeft Nederland ruim 8 miljoen huishoudens en een bijna even grote woningvoorraad van bijna 8 miljoen. Op basis van deze twee getallen betekent dit een woningtekort in Nederland van bijna 80.000 woningen, terwijl de bevolking in Nederland vanaf het jaar 2017 jaarlijks met gemiddeld 0,6% toeneemt. Dat zijn per jaar ongeveer 100.000 inwoners.

In Nederland zijn de eenpersoonshuishoudens het meest vertegenwoordigd met bijna 40%. Daarna volgen de huishoudens met kinderen (33%) en de huishoudens zonder kinderen (29%). Deze verdeling is in de onderzochte woningmarkten ook aanwezig met uitzondering van Zoetermeer en Zaanstad. In Zoetermeer en Zaanstad is het aandeel huishoudens met kinderen het grootst gevolgd door de eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen.

Het aantal woningtransacties in de bestaande bouw is in Nederland met bijna 30% gedaald ten opzichte van vorig jaar en tegelijkertijd is het woningaanbod in de bestaande bouw met 11% gedaald. Een gevolg hiervan is dat de absolute transactieprizen en prijzen per m² GBO stijgen. De prijsstijging voor de absolute koopprizen is 18% en de prijsstijging per m² GBO is 19%. Beide stijgingen zijn ten opzichte van het jaar 2020. Een gemiddelde bestaande bouwwooning in Nederland kost in het jaar 2021 bijna € 375.000,- en is gemiddeld 106 m² groot. Woningen in de onderzochte woningmarkten worden boven de vraagprijs verkocht. De gemiddelde doorlooptijd voor een woningtransactie is 3 tot 4 weken. In alle onderzochte woningmarkten is sprake van een verkopersmarkt. Voor een woningzoekende is er op dit moment zeer beperkt woningaanbod. De woningzoekende heeft keuze uit 1 tot 2 te koop staande woningen.

Het aantal nieuwbouwwoningtransacties is in Nederland ten opzichte van vorig jaar met 2% gedaald, van bijna 35.000 nieuwbouwwoningen in het jaar 2020 naar ruim 34.000 nieuwbouwwoningen in 2021. Het nieuwbouwwoningaanbod in Nederland is ten opzichte van het jaar 2020 fors gedaald met 30%. In december vorig jaar stonden er nog bijna 16.000 woningen in de verkoop. In het jaar 2021 zijn dat nog 11.000 nieuwbouwwoningen. Een nieuwbouwwoning in Nederland is ten opzichte van 2020 gemiddeld 10% duurder geworden en heeft een koopprijs van € 435.000,-. Deze woning is gemiddeld 115 m² groot. Een nieuwbouwwoning is in het jaar 2021 groter en duurder dan een woning in de bestaande bouw. Dit prijsverschil tussen een nieuwbouw- en bestaande woning is in Amersfoort het laagst met € 16.000,- en in Rotterdam het hoogst met ruim € 150.000,-.

In Nederland zijn in 2021 bijna 40.000 woningen verhuurd door makelaarskantoren die aangesloten zijn bij de NVM, VBO of Provastgoed. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal verhuringen met 5% toegenomen naar bijna 37.000 verhuringen in het jaar 2021. Het huurwoningaanbod in Nederland is met 34% gedaald, van 7.400 woningen in het jaar 2020 naar 4.900 huurwoningen op dit moment. Ten opzichte van vorig jaar stijgen de mediane huurprijzen van bestaande bouwwooningen in Nederland met 3% naar gemiddeld € 1.250,- per maand. De mediane huurprijzen van nieuwbouwhuurwoningen in Nederland zijn met 1% gestegen ten opzichte van vorig jaar naar gemiddeld € 1.100,- per maand. Het duurt gemiddeld ongeveer 30 dagen voordat een huurwoning is verhuurd.

In het jaar 2021 zijn in Nederland ruim 52.000 bouwvergunningen verleend. Dit is ten opzichte van vorig jaar een daling van 21%. In het jaar 2020 werden nog ruim 66.000 vergunningen afgegeven. In het jaar 2021 zijn de meeste bouwvergunningen afgegeven in Amsterdam met ruim 2.400 vergunningen, gevolgd door Rotterdam met bijna 2.200 vergunningen. Het merendeel van de bouwvergunningen wordt verleend aan bouwers voor de markt.

Woningen worden voornamelijk gekocht of gehuurd door inwoners uit de woningmarkt zelf. Het aandeel gerealiseerde woningtransacties aan koopstarters is in Utrecht en Amsterdam het grootst. In de overige woningmarkten hebben doorstroomers een groter aandeel in de woningtransacties dan koopstarters. De huurwoningen worden voornamelijk verhuurd aan huurstarters, behalve in Amsterdam en Den Haag. In Amsterdam en Den Haag is het aandeel verhuringen aan expats het grootst. In Amsterdam en Rotterdam worden de meeste woningen verkocht aan beleggers. Echter, het aantal verkopen aan beleggers neemt in het jaar 2021 ten opzichte van vorig jaar af. Expats kopen bij voorkeur in Amsterdam en Eindhoven en huren het liefst een woning in Den Haag, Amsterdam of Zaanstad.

Koopwoningzoekenden wensen voornamelijk een woning (grondgebonden of gelijkvloers) met twee tot drie slaapkamers in de prijsrange van € 200.000,- tot € 400.000,-. Huurwoningzoekenden willen graag een gelijkvloerse woning met twee slaapkamers in de prijsklasse van € 600,- tot € 1.000,- per maand. Wanneer deze woonwensen voor de gewenste prijsklasse afgezet worden tegen de transactie- en vraagprijzen voor koopwoningen en de huurprijzen valt op dat deze prijzen veelal hoger liggen dan gewenst is door woningzoekenden.

De beschreven ontwikkelingen zijn een gevolg van de jaarlijks toenemende bevolking en daarmee de huishoudens, de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens en de verdere afname van het aantal afgegeven bouwvergunningen om de woningvoorraad te vergroten. Het aantal beschikbare woningen in de gewenste woonplaats is veel te beperkt voor de grote groep woningzoekenden. Naar verwachting zal de druk op de woningmarkt aankomend jaar nog meer toenemen met verder stijgende prijzen tot gevolg. Om woningen betaalbaar te houden blijft vraaggestuurd aanbod van groot belang.

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

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



Inhoud.

Voorwoord	3	Zoetermeer	68
Nieuws DWE Nieuwbouw Makelaars	4	Schieland Borsboom Makelaars	69
Samenvatting	6	Koopwoningmarkt bestaande bouw	70
Inleiding	10	Koopwoningmarkt nieuwbouw	71
De woningmarkt in Nederland met een doorkijk naar acht woningmarkten		Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw	74
Kerncijfers onderzochte woningmarkten	13	Eindhoven	76
Inwoners	14	Makelaardij OLAV	77
Huishoudens	15	Makelaarskantoor Huibers	77
Inkomen	17	Koopwoningmarkt bestaande bouw	78
Woningvoorraad	18	Koopwoningmarkt nieuwbouw	79
Interview ABB Bouwgroep	19	Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw	82
De koopwoningmarkt in Nederland met een doorkijk naar acht woningmarkten	22	Interview Schieland Borsboom	84
Bestaande bouw		Rotterdam	85
Aantal transacties en woningen in aanbod	24	Schieland Borsboom Makelaars	85
Prijsontwikkeling	25	Koopwoningmarkt bestaande bouw	86
Topprijzen	25	Koopwoningmarkt nieuwbouw	87
Woonoppervlakte	26	Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw	90
Verkooptijd	27	Twente	92
Krapte-indicator	28	Weghorst Makelaardij	92
Nieuwbouw	28	Kamphuis Makelaars	92
Aantal transacties en woningen in aanbod	29	BLIK Makelaars	93
Prijsontwikkeling	30	Koopwoningmarkt bestaande bouw	94
Woonoppervlakte	30	Koopwoningmarkt nieuwbouw	95
Aantal transacties en woningen in aanbod	31	Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw	100
Prijsontwikkeling	32	Utrecht	102
Verhuurtijd	35	Beumer Garantiemakelaars	103
Interview Hines	37	Koopwoningmarkt bestaande bouw	104
Doorkijk naar de onderzochte woningmarkten.	38	Koopwoningmarkt nieuwbouw	105
Amersfoort	40	Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw	108
Comma Vastgoed	43	Zaandam	110
Koopwoningmarkt bestaande bouw	44	SAEN Garantiemakelaars	111
Koopwoningmarkt nieuwbouw	45	Koopwoningmarkt bestaande bouw	112
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw	46	Koopwoningmarkt nieuwbouw	113
Amsterdam	47	Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw	116
FRIS Woningmakelaars	50	Interview Maas Wijkontwikkeling	118
KNAP Makelaardij	52	Behoeft-indicator nieuwbouw	120
Koopwoningmarkt bestaande bouw	52	Conclusie	122
Koopwoningmarkt nieuwbouw	53	Conclusie overzicht transactieprizen en woonwensen	124
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw	54	Concluderend	126
Den Haag	55	Bijlagen	129
Schieland Borsboom Makelaars	58	Regio-partners, vestigingen en contactgegevens	130
Koopwoningmarkt bestaande bouw	60	Topprizen transacties in de acht onderzochte woningmarkten	131
Koopwoningmarkt nieuwbouw	61		
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw	62		
	63		
	66		

Inleiding

De woningcrisis is inmiddels naar ongeken- de hoogte gestegen. Woningprijzen van koopwoningen blijven records halen, overbieden op woningen is normaal geworden en de belangstelling van woningzoekenden voor een woning is enorm. De groep mensen die geen (betaalbare) woning kan bemachtigen wordt alleen maar groter. Het bijbouwen van de broodnodige woningen is net zo uitdagend.



Naast het klimaat en de aanwezige wet- en regelgeving is de capaciteit bij veel lokale overheden nog steeds te beperkt waardoor procedures veel tijd nodig hebben. De mogelijke invoering van de Omgevingswet aankomend jaar zal het niet makkelijker gaan maken om woningen te ontwikkelen en te bouwen.

Deze marktrapportage geeft een globaal inzicht in de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt gecombineerd met het werkgebied van DWE Nieuwbouw Makelaars in en rondom de vijf grote steden: Amsterdam, Utrecht, Den Haag (inclusief Zoetermeer), Rotterdam en Eindhoven. Een aanvullende visie wordt gegeven op de gemeente Amersfoort, Zaanstad en regio Twente. De periode 1 januari 2017 tot december 2021 is onderzocht. Er wordt inzicht gegeven in de woningmarkt voor bestaande bouw en nieuwbouw voor koop en huur. Per onderzochte woningmarkt wordt aanvullend inzicht gegeven in de verhuisbewegingen, het zoekersprofiel en de woonwensen van woningzoekenden.

De data die in deze rapportage zijn verwerkt, zijn verkregen uit de databases van de NVM, Nieuwbouw Nederland en het CBS. In de cijfers van de NVM worden mediane cijfers gebruikt. Dit betekent dat de middelste waarneming wordt genomen uit de reeks van alle waarnemingen in een bepaalde periode.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt aan de hand van socio-demografische kerngetallen inzicht gegeven in de ontwikkeling van het aantal inwoners, aantal huishoudens, gemiddeld inkomensniveau en de woningvoorraad. Woningtransacties worden inzichtelijk gemaakt voor bestaande bouw en nieuwbouw, koop en huur in hoofdstuk 2, 3 en 4. Daarna volgt in hoofdstuk 5 een doorkijk naar de onderzochte woningmarkten van de aangesloten partners bij DWE Nieuwbouw Makelaars, de verhuisbewegingen, de zoekprofielen en de woonwensen van geregistreerde zoekers in het jaar 2021 in deze woningmarkt.

Wij wensen je veel leesplezier!

dwe | Nieuwbouw
Makelaars

Julius ter Haar, Arjan Veelers, Ramon Meijer
DWE Nieuwbouw Makelaars

Sylvia Reinders MRE
SYRE Vastgoed B.V.



Rapportage

De woningmarkt in Nederland met een doorkijk naar acht woningmarkten

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

Kerncijfers

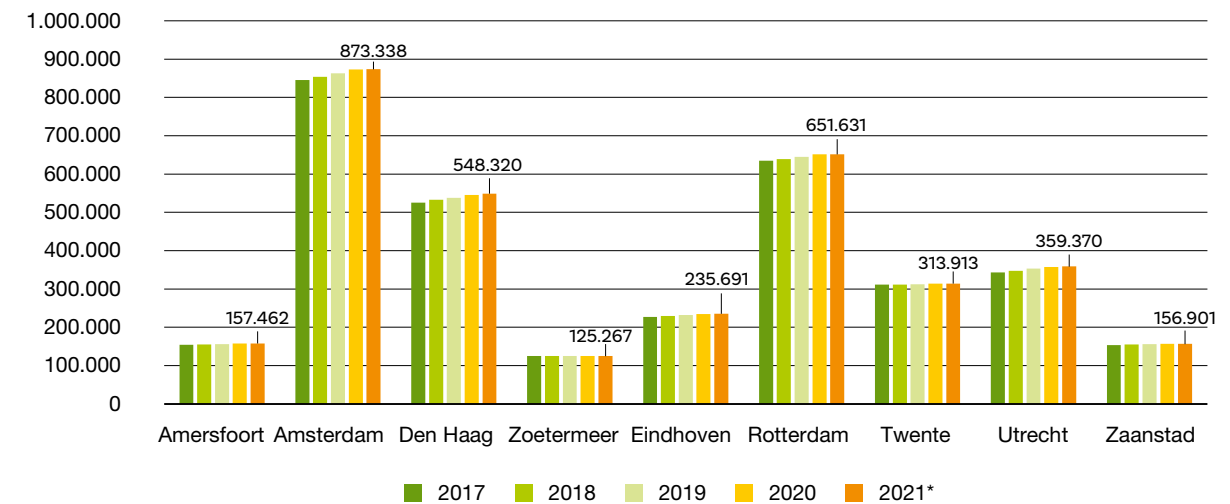
Kerncijfers onderzochte woningmarkten

Als eerste toont deze rapportage de socio-demografische kerngetallen voor Nederland en de 8 onderzochte woningmarkten³ voor wat betreft inwoners, huishoudens, het inkomen en de woningvoorraad. Als uitbreiding op de woningmarkt Den Haag wordt de gemeente Zoetermeer in deze rapportage meegenomen. De peildatum van de getoonde gegevens is 1 januari 2021.

³ Deze acht woningmarkten zijn gemeente Amersfoort, gemeente Amsterdam, gemeente Den Haag (aangevuld met de gemeente Zoetermeer), gemeente Eindhoven, gemeente Rotterdam, regio Twente, gemeente Utrecht en gemeente Zaanstad. Regio Twente bestaat in deze rapportage uit gemeente Almelo, Hengelo en Enschede. In de bijlage is een overzicht van de woonplaatsen opgenomen die tot deze woningmarkten behoren.

Inwoners

Bevolkingsgroei in de periode 2017 - 2021*



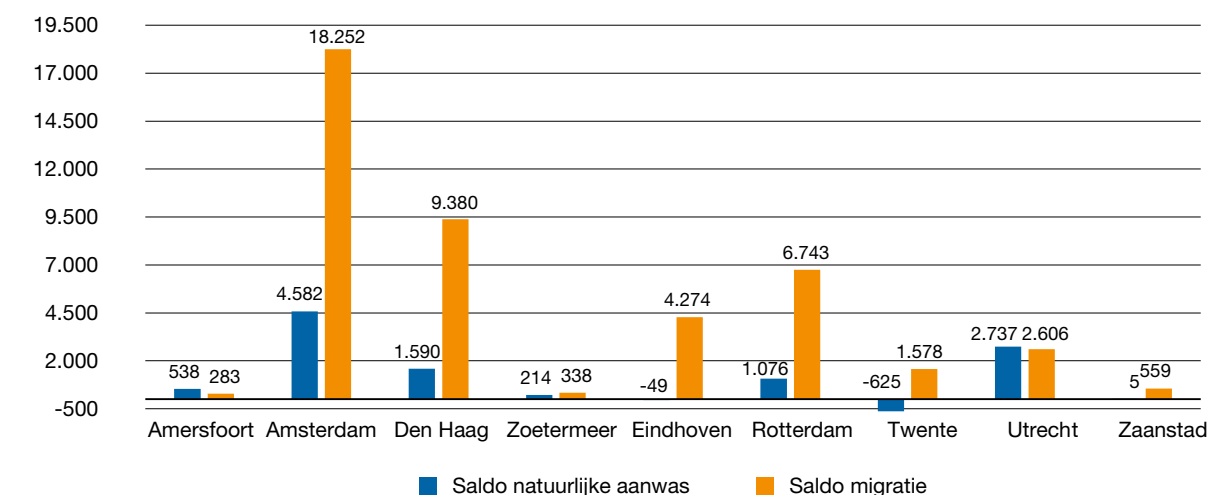
In totaal wonen er op 1 januari 2021 bijna 17,5 miljoen mensen in Nederland. Van de onderzochte woningmarkten heeft Amsterdam met bijna 900.000 de meeste inwoners. Zoetermeer heeft met ruim 125.000 de minste inwoners. Sinds 2017 neemt de bevolking in Nederland jaarlijks met 0,6% toe. In het jaar 2021 is dat afgenomen tot 4%, mogelijk veroorzaakt door een mindere migratieinstroom door de coronapandemie.

In Den Haag en Eindhoven is de bevolkingsgroei met 0,6% ten opzichte van het jaar 2020 het hoogst, gevolgd door Utrecht met 0,5%. In de overige onderzochte woningmarkten is de bevolking ten opzichte van vorig jaar nagenoeg gelijk gebleven. De grafiek toont vanaf 2017 de verdeling van het aantal inwoners over de onderzochte woningmarkten en de bevolkingsgroei.

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

Bron: CBS

Saldo natuurlijke aanwas en migratie in 2020



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

Opvallend is dat het migratiesaldo in Amsterdam fors hoger is dan in de overige woningmarkten. In Twente en Eindhoven zijn in 2020 meer mensen overleden dan er geboren zijn.

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

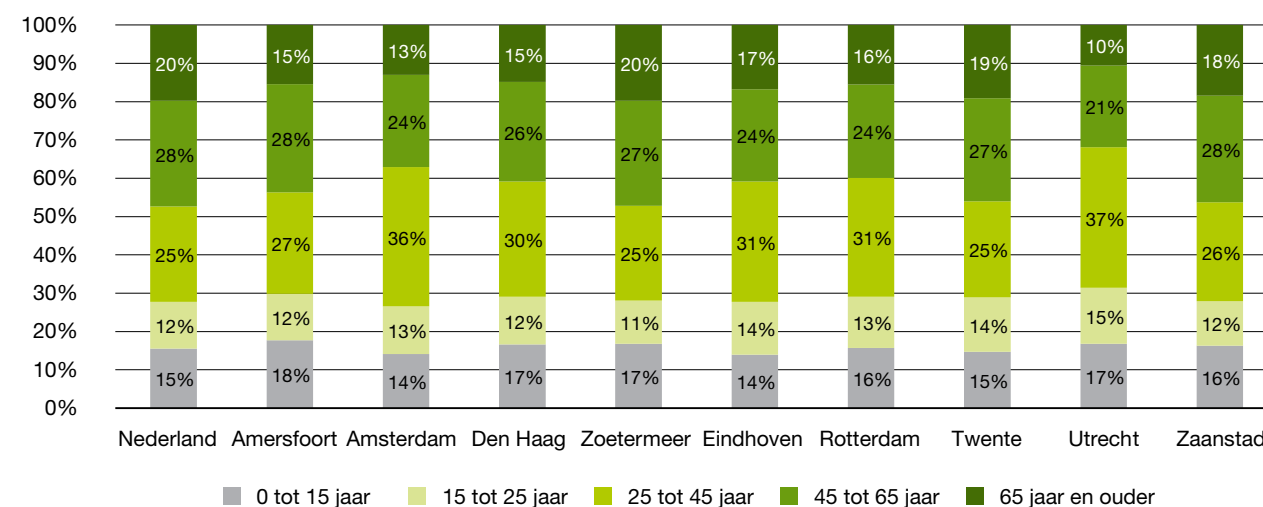
Bron: CBS

⁴ Deze cijfers zijn tot en met het jaar 2020 bijgewerkt door het CBS.

“

Migratiesaldo fors hoger in Amsterdam

Leeftijdsopbouw naar woningmarkt in 2021*



De verdeling vrouw/man is in alle onderzochte woningmarkten redelijk gelijk. In Nederland is de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar het grootst, gevolgd door de groep 25 tot 45 jaar. Dat is ook het geval in Amersfoort, Zoetermeer, Twente en Zaanstad.

In de overige onderzochte gemeenten is de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar het meest vertegenwoordigd, gevolgd door de groep 45 tot 65 jaar. De jongeren in de leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar zijn in de onderzochte woningmarkten het minst vertegenwoordigd

met uitzondering van Utrecht.

In Utrecht is de groep 65 jaar en ouder het minst vertegenwoordigd.

Bron: CBS

“

45 – 65 jaar de grootste leeftijdsgroep in Nederland, Amersfoort, Twente, Zaanstad en Zoetermeer

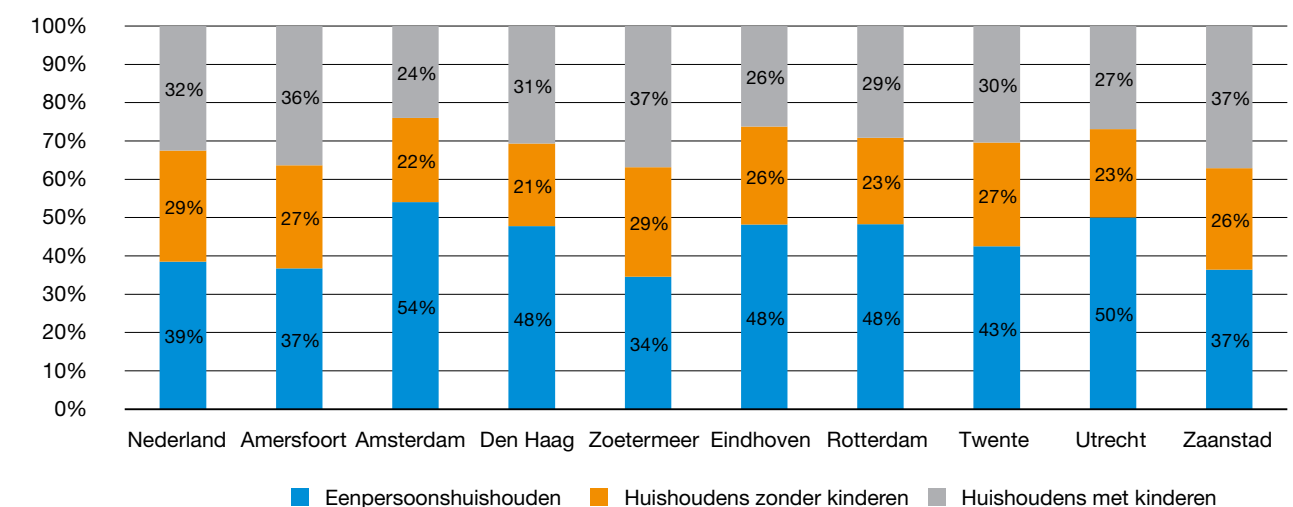
Huishoudens

Nederland telt ruim 8 miljoen huishoudens waarvan er bijna 475.000 in Amsterdam wonen. In Nederland is de groep eenpersoonshuishoudens het grootst, gevolgd door de huishoudens met kinderen en huishoudens zonder kinderen. In Amsterdam is meer dan de helft van de huishoudens een eenpersoonshuishouden. In Utrecht, Den Haag, Eindhoven en Rotterdam is (bijna) de helft van de huishoudens een eenpersoonshuishouden.

Het aantal huishoudens zonder kinderen is procentueel het hoogst in Zoetermeer en het laagst in Amsterdam en Den Haag. Amersfoort, Zoetermeer en Zaanstad hebben de meeste huishoudens met kinderen. Amsterdam heeft de minste huishoudens met kinderen. De gemiddelde huishoudensgrootte is voor de onderzochte woningmarkten gemiddeld twee personen.

Bron: CBS

Verdeling huishoudens naar woningmarkt in 2021*



“

In Amsterdam is meer dan de helft van het totaal aantal huishoudens een éénpersoonshuishouden

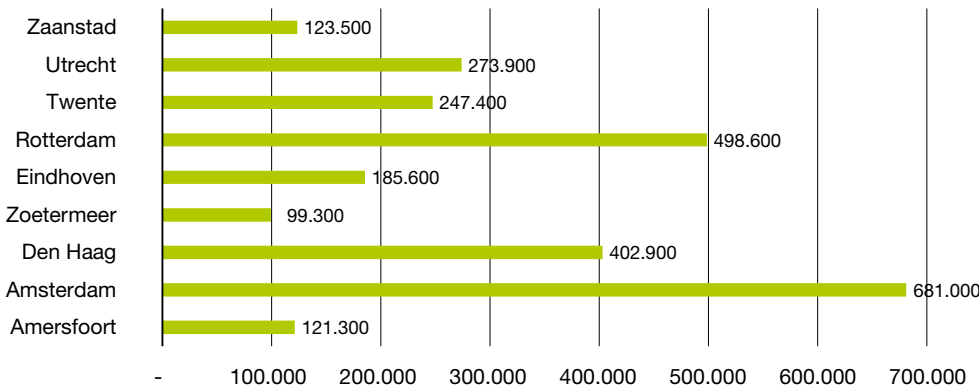
Inkomen

Het totaal aantal inkomensontvangers in Nederland bedraagt in 2019 ruim 13,5 miljoen personen, 78% ten opzichte van het aantal inwoners. Het gemiddeld jaarinkomen per inkomensontvanger in Nederland bedraagt ruim € 33.000,-. In Zoetermeer, Eindhoven, Twente en Zaanstad wonen ten opzichte van het aantal inwoners het grootste aantal inkomensontvangers, namelijk 79%. In Den Haag woont met 73% het laagste aantal inkomensontvangers, terwijl 56% van de inwoners zich in de werkzame leeftijdsgroep tussen 25 en 65 jaar bevindt. De tabel toont de verdeling naar de onderzochte woningmarkten. Om de grafieken overzichtelijk te houden is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafiek mee te nemen.

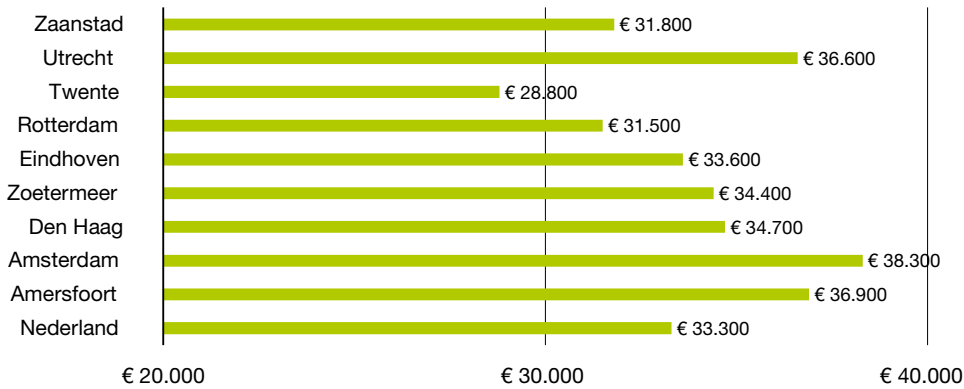
Amsterdam heeft het hoogste gemiddelde inkomen per inkomensontvanger: € 38.300,-. Gevolgd door Amersfoort met € 36.900,- en Utrecht met € 36.600,-. Twente heeft met € 28.800,- het laagste gemiddelde inkomen per inkomensontvanger. De tabel toont de verdeling naar de onderzochte woningmarkten.

Bron: CBS

Aantal inkomensontvangers in 2019 uitgesplitst naar woningmarkt



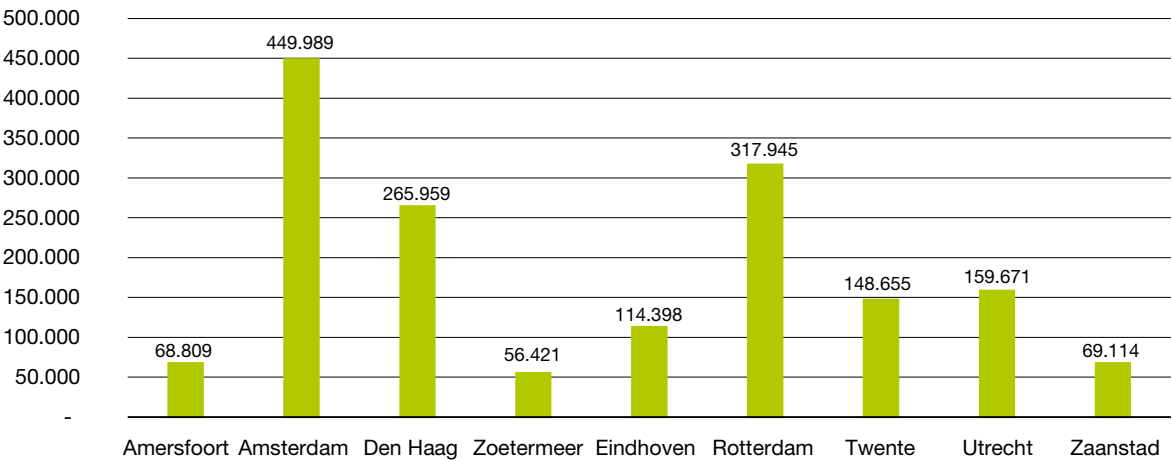
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger in 2019 uitgesplitst naar woningmarkt



“
Het gemiddeld jaarinkomen in Nederland is ruim € 33.000,-
In Amsterdam is dat € 38.300,-

Woningvoorraad

Totaal aantal woningen in 2021* uitgesplitst naar woningmarkt

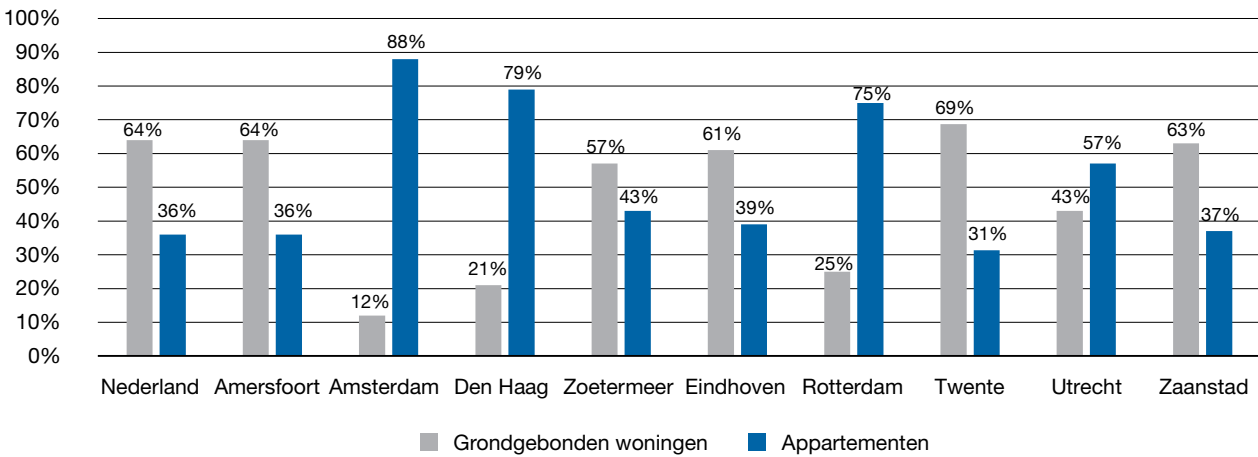


Nederland telt op 1 januari 2021 bijna 8 miljoen woningen, terwijl er in Nederland ruim 8 miljoen huishoudens geregistreerd staan. Op basis van deze gegevens betekent dat een tekort van bijna 80.000 woningen. Amsterdam heeft bijna 450.000 woningen voor bijna 475.000 geregistreerde huishoudens. Een tekort van 25.000 woningen. Zoetermeer heeft met bijna 56.500 woningen de kleinste woningvoorraad van de onderzochte woningmarkten. In Zoetermeer staan ruim 56.000 huishoudens geregistreerd waarmee in Zoetermeer de woningvoorraad, op basis van deze getallen, groot genoeg is voor het aantal te huisvesten huishoudens.

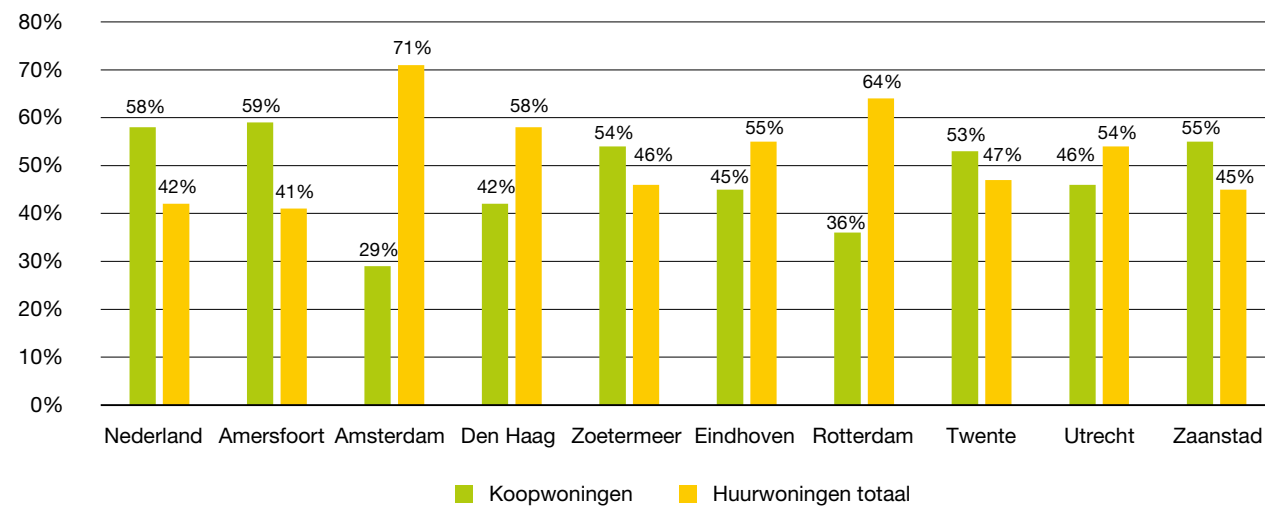
In Nederland bestaat de woningvoorraad voor 64% uit grondgebonden woningen en 36% appartementen. Van deze woningen is 58% een koopwoning en 42% een huurwoning. Twente heeft in verhouding de meeste grondgebonden woningen en Amersfoort de meeste koopwoningen. Amsterdam omvat verhoudingsgewijs de meeste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

Bron: CBS

Verhouding grondgebonden woningen versus appartementen in 2020



Eigendomsverhoudingen in 2020



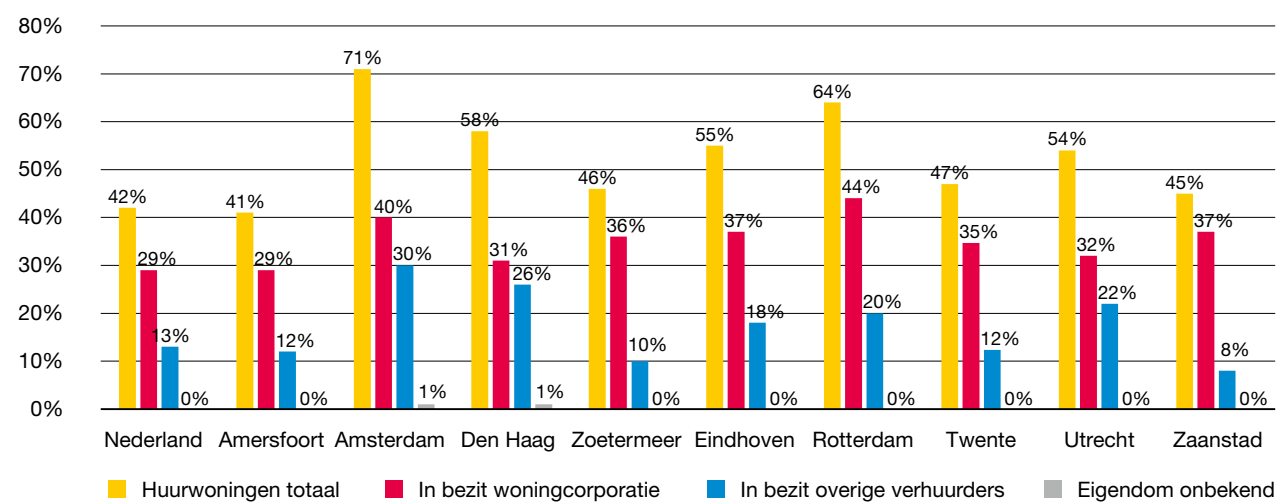
In Rotterdam is het percentage corporatiewoningen het hoogst, gevolgd door Amsterdam. In Nederland is het bezit overige verhuurders 13%. In de grote steden ligt dit percentage beduidend hoger, namelijk rond 20% en hoger. In Amsterdam is het bezit van overige verhuurders het grootst, gevolgd door Den Haag, Utrecht en Rotterdam. Opvallend is de eigendomsverdeling van huurwoningen in Den Haag.

Den Haag heeft 58% huurwoningen, waarvan 31% eigendom is van een corporatie en een bijna gelijk percentage (26%) is in bezit van overige verhuurders. De grafiek toont de verhouding koop-/huurwoningen per woningmarkt en het totaal aantal huurwoningen en de uitsplitsing van de huurwoningen naar verhuurende organisatie per woningmarkt.

Bron: CBS



Uitsplitsing huurwoningen naar organisatie in 2020



Interview

ABB Bouwgroep

ABB Bouwgroep is een ontwikkelende bouwer. Het familiebedrijf bouwt al bijna 60 jaar aan langdurige relaties met partners die dezelfde taal spreken. Frank van Dijk is één van de vijf directieleden. Als commercieel directeur is hij verantwoordelijk voor het ‘binnenhalen van het werk’. Grondposities verwerven en samenwerkingen aangaan, zodat er zo’n 500 woningen per jaar ontwikkeld en gerealiseerd kunnen worden.



Frank van Dijk
Commercieel Directeur
ABB Bouwgroep



Jaren geleden ontmoette Frank en Kees-Jan Borsboom van Schieland Borsboom NVM Makelaars, partner van DWE Nieuwbouw Makelaars elkaar. “De klik was er gelijk en tot op de dag van vandaag werken we fijn samen. Onze organisatie is vrij groot, met 130 medewerkers, maar dat merken onze partners en klanten niet. We communiceren namelijk open, persoonlijk en direct, heel laagdrempelig. Als een bedrijf met soortgelijk DNA ons pad kruist, proberen we elkaar vast te houden en te bouwen aan een langdurige samenwerking. Dan word je samen steeds beter. Zo is het ook met Schieland Borsboom.”

“In een pril stadium weet je waar vraag naar is, dat maakt DWE Nieuwbouw Makelaars heel waardevol voor ontwikkelaars.”

ABB Bouwgroep gebruikt nog niet alle tools van DWE Nieuwbouw Makelaars. “Maar het feit dat ze in

“DWE Nieuwbouw Makelaars heel waardevol voor ontwikkelaars”

een pril stadium voor je in beeld brengen waar op die locatie behoefte aan is, is ongekend waardevol. Het systeem van DWE Nieuwbouw Makelaars is zo ver doorontwikkeld dat je daar veel kennis uit kunt halen. Daar kun je vervolgens op (bij) sturen.”

Hoe gaan we om met de krapte op de woningmarkt?

Als we Frank vragen hoe hij aankijkt tegen de krapte op de woningmarkt, is hij duidelijk. “Dat is iets wat ik zo’n twee jaar geleden niet had kunnen bedenken. Toen corona zich aandiende, hielden we onze adem in. De markt kon een knauw krijgen doordat mensen uit angst niet meer zouden verhuizen óf dat door werkloosheid geen hypotheek meer te krijgen zou zijn. Niets bleek minder waar. De vraag nam toe en daarmee vergrootte de krapte. Daarbij stegen de huizenprijzen door de toenemende vraag en stijgende bouwkosten, waardoor starters helemaal niet meer aan een huis

kunnen komen. Ik kan me goed voorstellen je daar wanhopig van wordt. Ik zie ook bij gemeenten het water aan de lippen staan. Ze voelen de druk van meer woningproductie en ze willen met volle kracht vooruit, maar het ontbreekt ze vaak aan tijd en capaciteit.”

Een druppel op een gloeiende plaat

ABB Bouwgroep beweert niet het verschil te maken, maar met de conceptwoning, daadkracht en korte lijnen zijn ze wel een partij die snel kan schakelen en daarmee geven ze op hun manier antwoord op de krapte in de woningmarkt. Het project Vlietpark in Hoogvliet Rotterdam is daar een voorbeeld van. Samen met de gemeente heeft de ontwikkelende bouwer in rap tempo 54 gezinswoningen ontwikkeld.

Frank: “Door de ver uitontwikkelde conceptwoningen en de lange termijnprijsafspraken met onze co-

makers en onderaannemers kunnen wij de bouwrijzen redelijk onder controle houden en ‘betaalbare’ woningen op de markt brengen. En dan nuanceer ik gelijk, want wat voor de één betaalbaar is, is voor de ander sky high. Maar feit is wel dat de woningen marktconform heel scherp geprijsd zijn. Schieland Borsboom verzorgde de verkoop. Alles was in no-time verkocht.”

Een mooie stip op de horizon!

Tot slot geeft Frank aan dat ABB Bouwgroep naast de verdere optimalisatie van de conceptwoning ook financiële constructies onderzoekt die het kopen van een huis voor starters wel mogelijk maakt. “Denk hierbij aan een situatie dat wij en/of de gemeente bijvoorbeeld grondeigenaar blijven en dat we alleen de opstal verkopen. Dat kan aanzienlijk schelen in verkoopprijs. Fijn als we op die manier voor meer mensen het kopen van een huis mogelijk kunnen maken.”



Rapportage

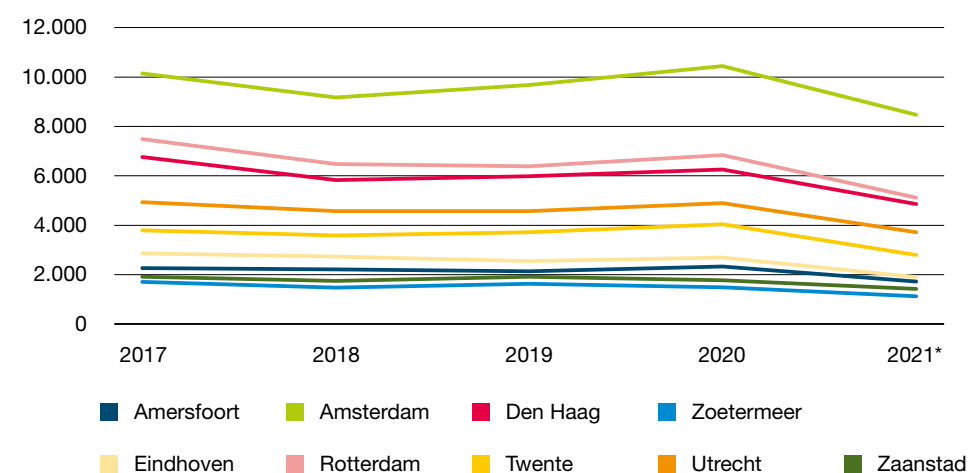
De koopwoningmarkt in Nederland met een doorkijk naar acht woningmarkten

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

Bestaande bouw

Aantal transacties en woningen in aanbod

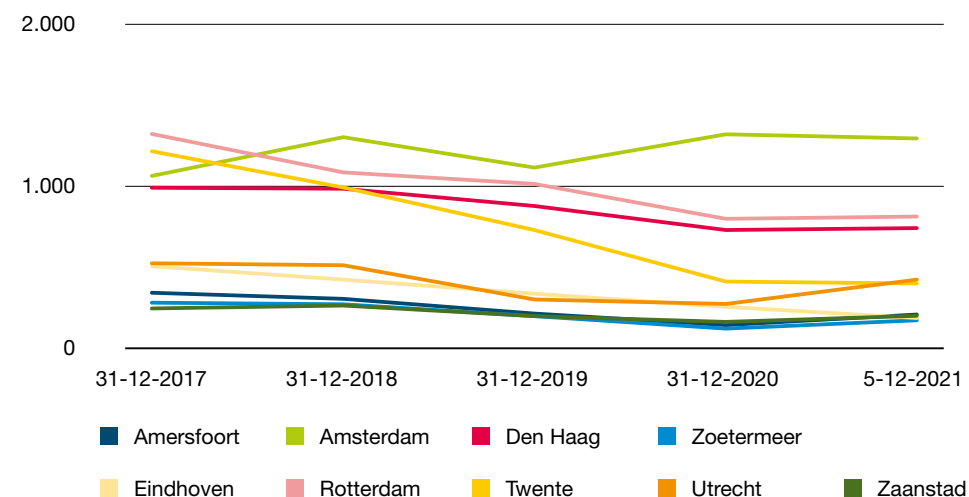
Aantal transacties bestaande bouw periode 2017 - 2021*



Ten opzichte van het jaar 2020 is het aantal woningtransacties in Nederland met bijna 30% gedaald. In Nederland werden in het jaar 2020 bijna 220.000 transacties gerealiseerd; nu zijn dat er nog bijna 160.000. Alle woningmarkten tonen een daling van het aantal transacties ten opzichte van vorig jaar. De grootste relatieve afname is in Twente en Eindhoven met 31% en 30%. In Amsterdam en Zaanstad zijn de transacties met een daling van 19% respectievelijk 20% het minst afgenomen. In absolute zin is de daling van het aantal transacties in Amsterdam met bijna 2.000 woningen het grootst, gevolgd door Rotterdam met ruim 1.700 woningen. Zaanstad en Zoetermeer hebben met 350 respectievelijk 370 woningen de minste afname van het aantal transacties.

Bron: NVM

Aantal woningen in aanbod bestaande bouw december 2017 - 2021



Het woningaanbod in Nederland is ten opzichte van het jaar 2020 met 11% gedaald. Stonden er in december 2020 in Nederland nog bijna 25.000 woningen te koop, in december 2021 zijn dat nog ruim 22.000 woningen. Een daling van het woningaanbod is voornamelijk te zien in Eindhoven met 27%. Twente en Amsterdam laten een kleine daling van het woningaanbod zien met respectievelijk 3% en 2%. In de overige onderzochte woningmarkten is daarentegen het woningaanbod gestegen. In Utrecht is deze stijging maar liefst 54% ten opzichte van het vorig jaar, in Amersfoort is de stijging 46% en in Zoetermeer 43%.

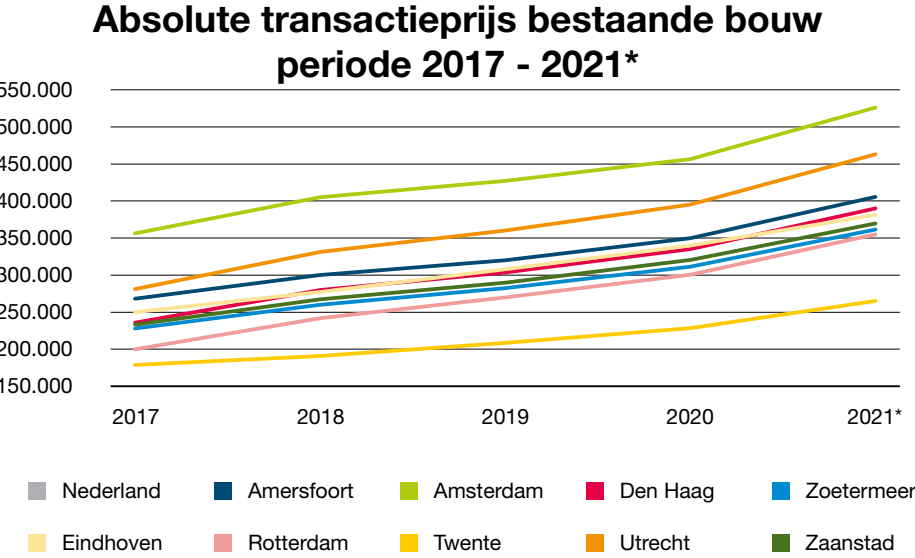
Bron: NVM

Prijsontwikkeling

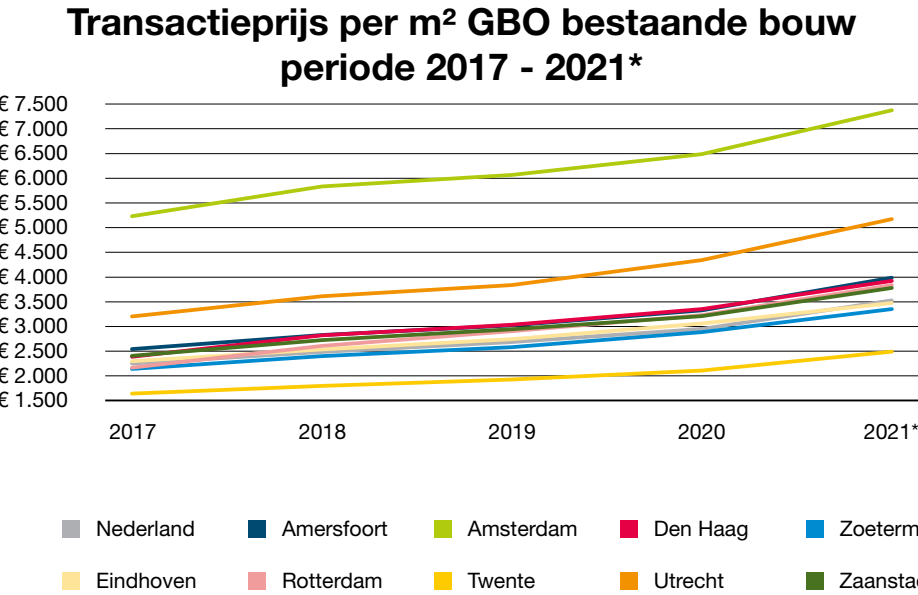
De transactieprijzen zijn in het jaar 2021 ten opzichte van 2020 in Nederland met ongeveer 18% gestegen. De druk op de woningmarkt is zo groot dat de transactieprijzen hoger zijn dan de oorspronkelijke vraagprijzen. In Nederland stijgt de mediane transactieprijzen van ruim € 315.000,- in 2020 naar bijna € 375.000,- in 2021. In Rotterdam en Utrecht is de prijsstijging in het jaar 2021 ten opzichte van het jaar 2020 met respectievelijk 18% en 17% het grootst. De mediane transactieprijzen voor een woning in Rotterdam bedraagt € 355.000,- en in Utrecht bijna € 465.000,-.

De hoogste transactieprijzen van de onderzochte woningmarkten in het jaar 2021 wordt betaald in Amsterdam, namelijk ruim € 525.000,-. De laagste transactieprijzen wordt betaald in Twente met ruim € 265.000,-.

Bron: NVM



In Eindhoven, Twente en Amsterdam daalt het woningaanbod



De mediane prijs in Nederland bedraagt in 2021 ruim € 3.500,-, terwijl dat in 2020 nog bijna € 3.000,- was. Een stijging van 19%. De hoogste mediane transactieprijzen per m² GBO wordt betaald in Amsterdam en bedraagt bijna € 7.500,-. Dit zijn woningen met een gemiddelde grootte van 70 m². De prijs per m² GBO was in 2021 in Utrecht nog bijna € 5.200,- voor een woning van 90 m². De laagste mediane transactieprijzen wordt betaald in Twente met bijna € 2.500,-. Dit zijn woningen met een woninggrootte van bijna 110 m².

Bron: NVM

Topprijzen

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

In Amsterdam wordt de hoogste transactieprijzen in absolute zin en per m² GBO gerealiseerd: € 7.800.000,- in de wijk Apollobuurt en bijna € 19.000,- per m² GBO in de wijk Museumkwartier. In de rapportage over het 1e half jaar van 2020 was de hoogste absolute prijs hoger, ruim € 8.500.000,- en

bijna € 19.500,- in de wijk Museumkwartier. Na Amsterdam heeft van de onderzochte woningmarkten Rotterdam de duurste woning in absolute zin, met een transactieprijzen van € 4.800.000,- in de wijk Kralingen-Crooswijk.

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

Bron: NVM

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Amsterdam	Apollobuurt	Kosten koper	€ 7.800.000	28	471
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 7.500.000	2	399
Amsterdam	Grachtengordel-Zuid	Kosten koper	€ 7.125.000	1	723
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 7.007.000	38	990
Noordwijk	Noordwijk aan Zee	Kosten koper	€ 6.500.000	14	927

Bron: NVM

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijzen per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 18.797	2	399
Amsterdam	Apollobuurt	Kosten koper	€ 16.561	28	471
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 14.603	307	428
Rotterdam	Kralingen-Oost	Kosten koper	€ 11.301	1	584
Amsterdam	Grachtengordel-Zuid	Kosten koper	€ 9.855	1	723

Bron: NVM

Woningen worden tussen 7% en 11% boven de vraagprijs verkocht

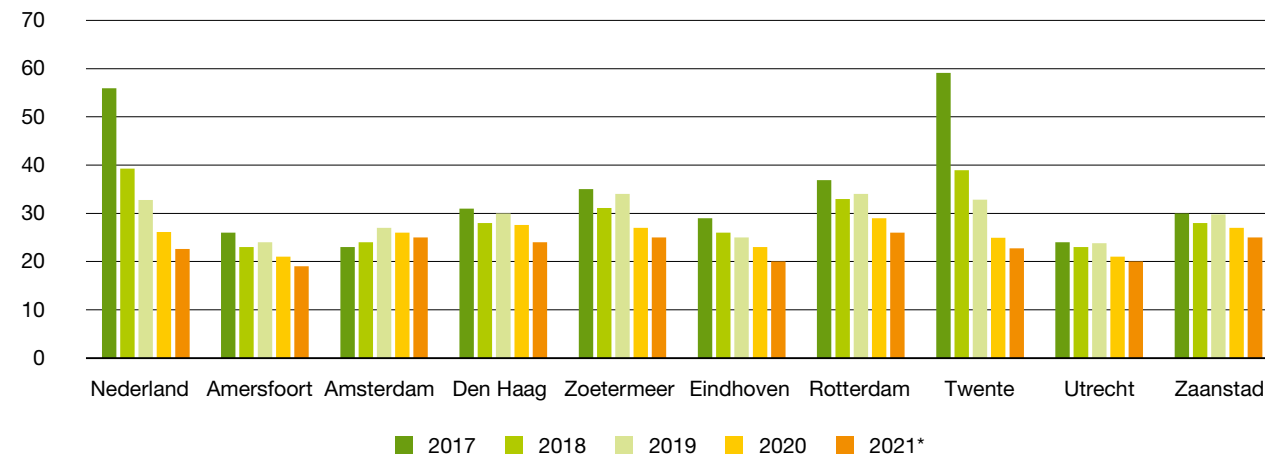
Op dit moment is de gemiddelde doorlooptijd voor een transactie ongeveer 3 tot 4 weken. Dit is gelijk aan de verkooptijd die in de eerdere rapportages werd geconstateerd.



Bron: NVM

Verkooptijd

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



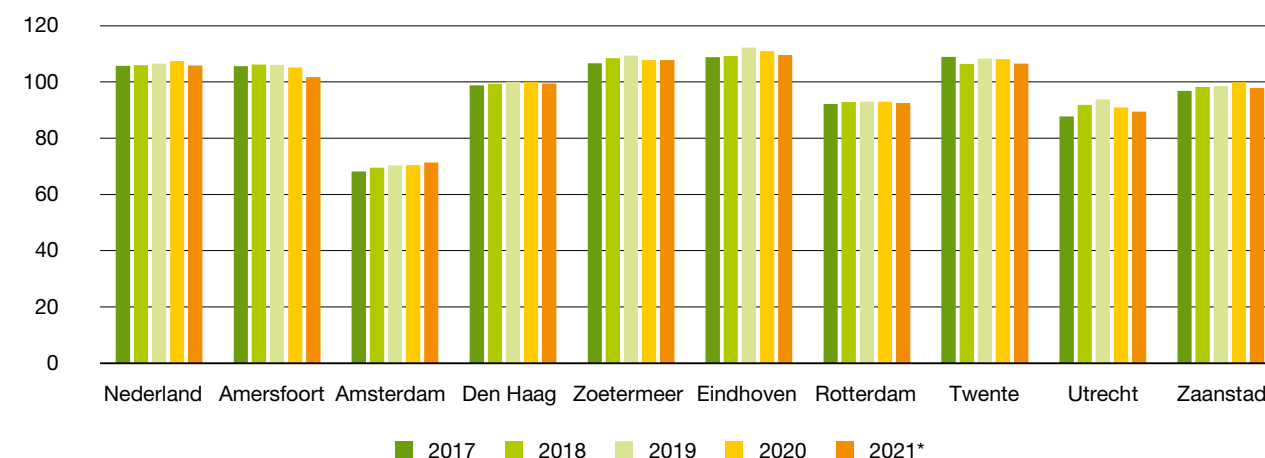
Woonoppervlakte

De mediane woonoppervlakte van de verkochte woningen in de bestaande bouw is ten opzichte van vorig jaar redelijk gelijk gebleven. Een gemiddelde woning in Nederland heeft een mediane woninggrootte van ongeveer 106 m². In Amsterdam worden op dit moment de kleinste woningen aangeboden van ongeveer 70 m² en in Eindhoven de grootste woningen met ongeveer 110 m².



Bron: NVM

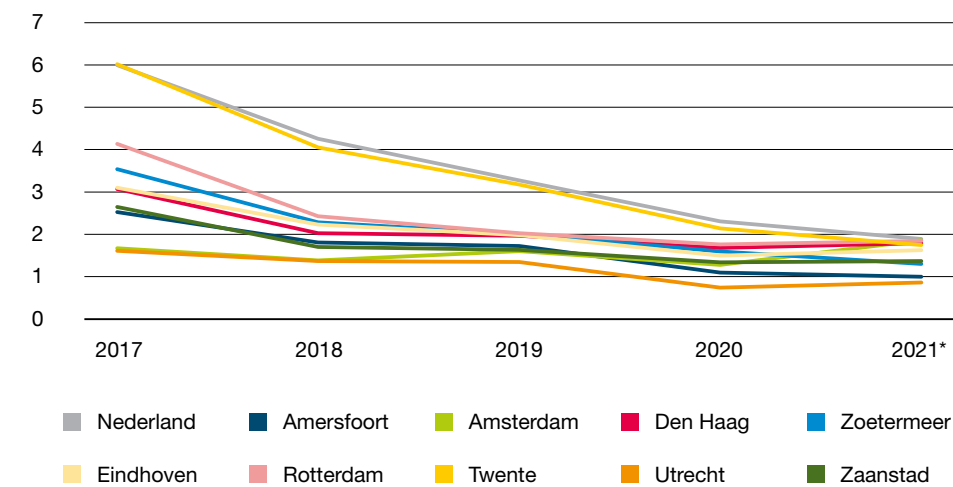
GBO (m²) bestaande bouw verkocht periode 2017 - 2021*



Krapte-indicator



Krapte-indicator bestaande bouw periode 2017 - 2021*



De krapte-indicator wordt berekend door het aantal woningen in aanbod op 1 januari te delen door het aantal transacties in dat jaar. Dit getal wordt vermenigvuldigd met 12 maanden. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt de uitkomst tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige markt. Een getal boven de 10 duidt op een kopersmarkt.

De grafiek toont dat er sprake is van een verkopersmarkt in alle onderzochte woningmarkten. De druk op de woningmarkt is enorm.

Bron: NVM

“

De meeste woonoppervlakte wordt verkocht in Eindhoven (110 m² GBO)

Nieuwbouw

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

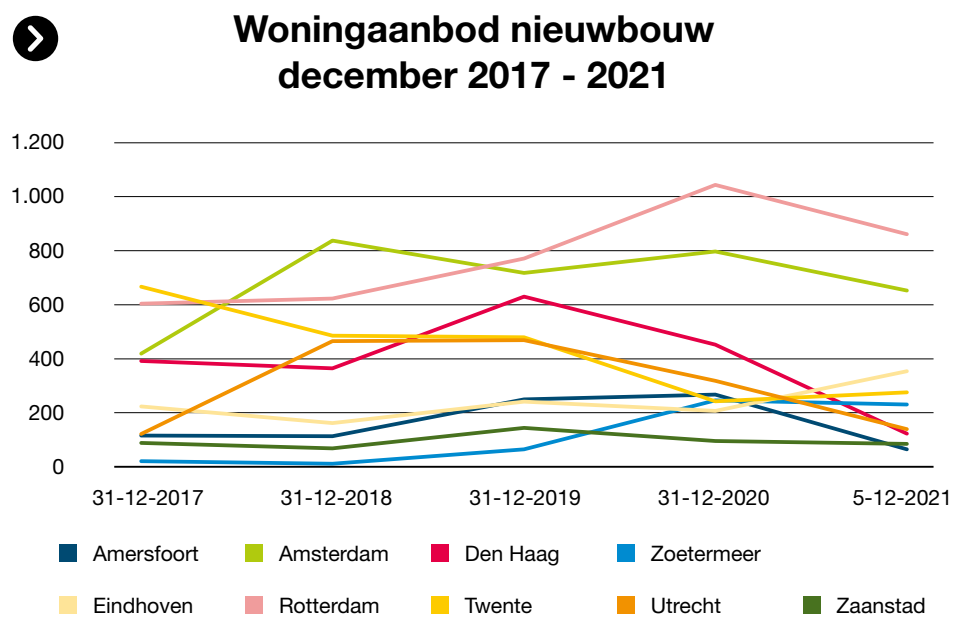
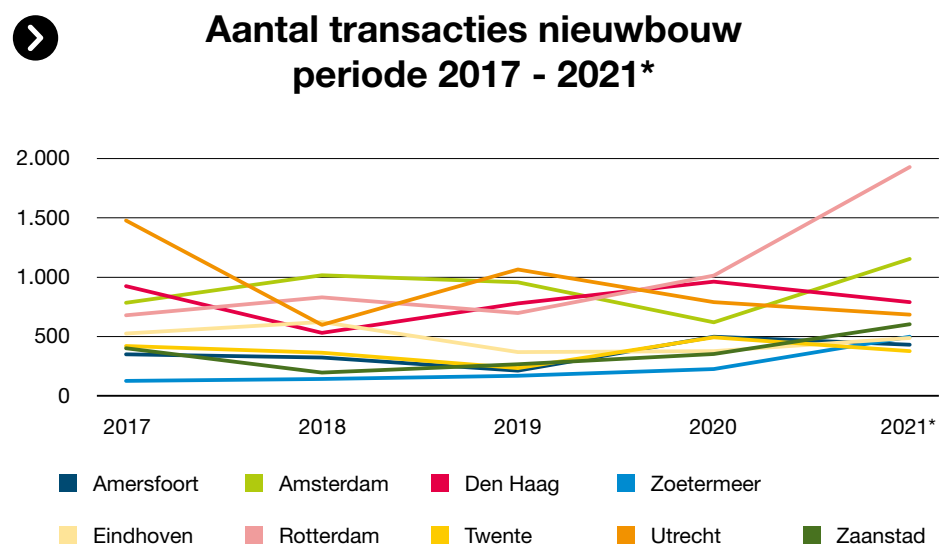
Aantal transacties en woningen in aanbod

De ontwikkeling van het aantal nieuwbouwtransacties is door de jaren heen grillig. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen veelal in grotere aantallen op de markt gebracht worden. Ten opzichte van het jaar 2020 is het aantal nieuwbouwtransacties in Nederland gedaald. Van bijna 35.000 transacties naar ruim 34.000 transacties. In Zoetermeer, Rotterdam en Amsterdam is het aantal woningtransacties ten opzichte van vorig jaar fors toegenomen. In Twente, Den Haag, Amersfoort en Utrecht is het aantal nieuwbouwtransacties daarentegen gedaald. De meeste woningen zijn verkocht in Rotterdam en Amsterdam. In Twente en Amersfoort zijn de minste woningen verkocht.

Bron: NVM

In Nederland worden in december 2021 11.000 nieuwbouwwoningen aangeboden, ruim 4.500 woningen minder dan in het jaar 2020. In Eindhoven en Twente worden ten opzichte van vorig jaar meer woningen aangeboden. In de overige onderzochte woningmarkten is het nieuwbouwaanbod daarentegen afgenomen.

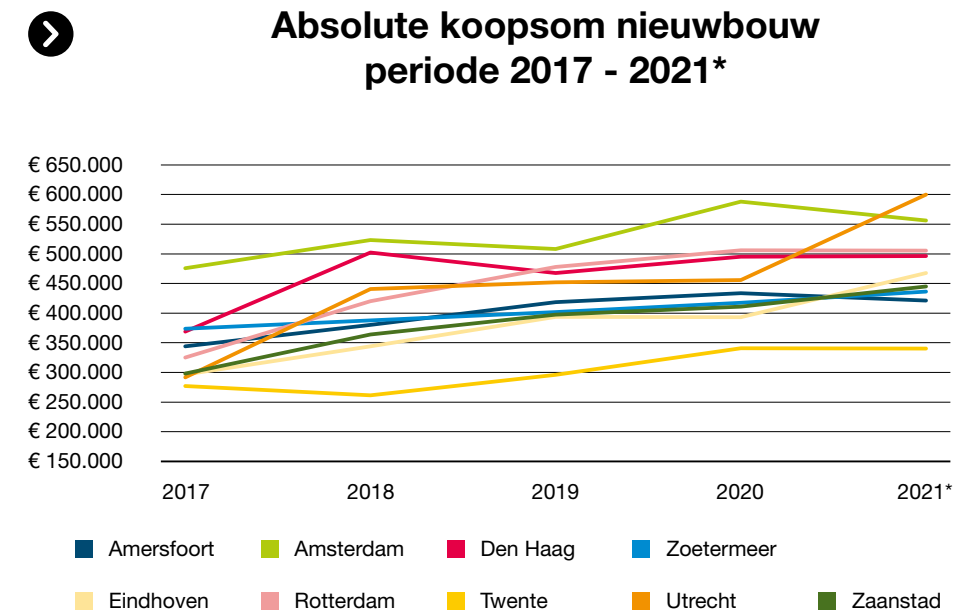
Bron: NVM



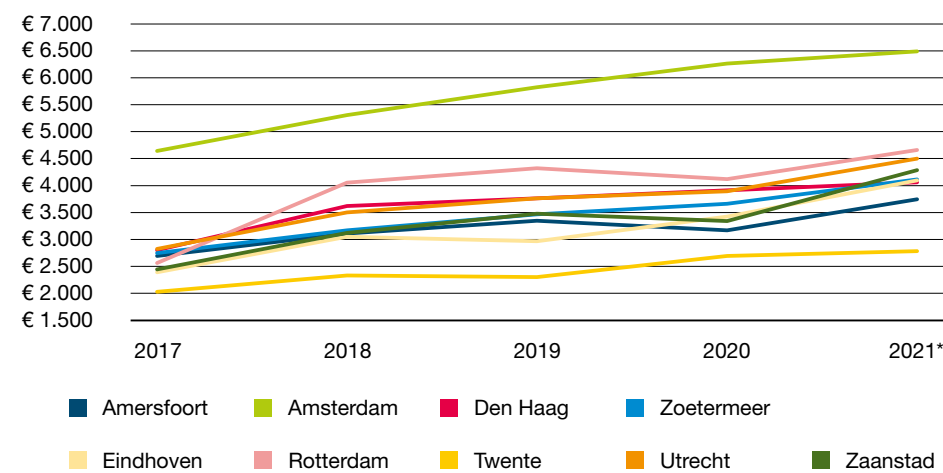
Prijzontwikkeling

Net als de woningen in de bestaande bouw zijn ook de transactiepreisen in de nieuwbouw ten opzichte van 2020 gestegen, met uitzondering van Amsterdam en Amersfoort. In Nederland lag de transactieprijs in 2020 op bijna € 395.000,- vrij op naam. In 2021 is dat bijna € 435.000,-. Een prijsstijging van 10%. De prijsstijging is in Utrecht het hoogst met 32%, gevolgd door Eindhoven met 19%. In Amsterdam en Amersfoort is sprake van een prijsdaling van respectievelijk 5% en 3%. De hoogste transactieprijs voor een nieuwbouwwoning in de onderzochte woningmarkten in het jaar 2021 wordt betaald in Utrecht met een mediane transactieprijs van bijna € 600.000,-. De laagste transactieprijs wordt betaald in Twente met ruim € 340.000,-.

Bron: NVM



Koopsom per m² GBO nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Een doorkijk naar de mediane prijzen per m² GBO toont bijna eenzelfde beeld. De mediane prijs in Nederland lag in het jaar 2020 op bijna € 3.200,-. Op dit moment is de prijs per m² GBO bijna € 3.750,-, een stijging van 19%. De mediane prijs per m² GBO bedraagt in Amsterdam momenteel bijna € 6.500,- voor een woning van ongeveer 85 m² GBO. De hoogste prijsstijging per m² GBO is in Zaanstad. Daar is de prijs per m² GBO ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met bijna 30% gestegen, gevolgd door Eindhoven met een stijging van 20%.

Bron: NVM

“

In Rotterdam en Amsterdam zijn de meeste nieuwbouwwoningen verkocht

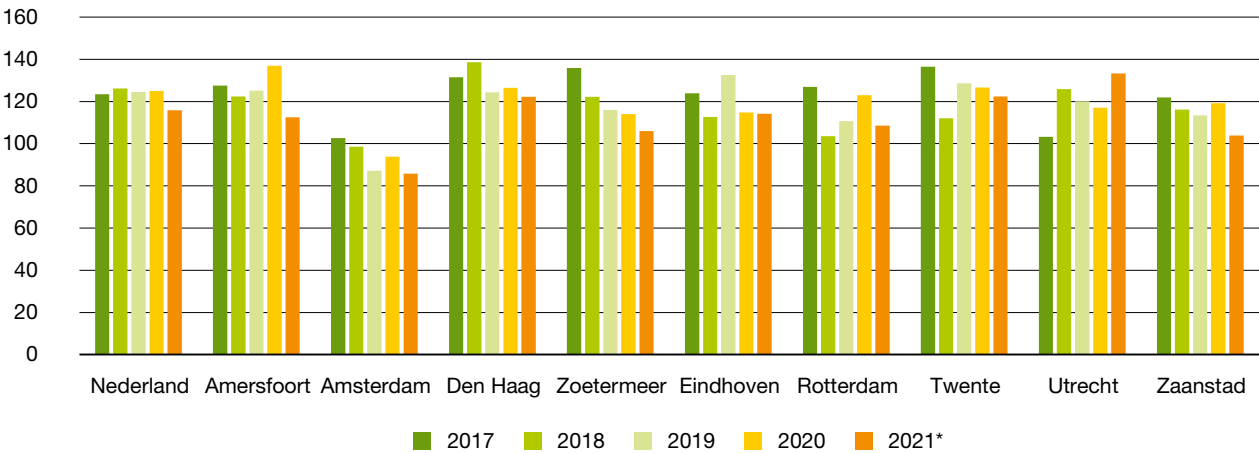
Woon-oppervlakte

In Nederland is de gemiddelde woningoppervlakte voor een nieuwbouwwoning ongeveer 115 m². In Utrecht, Den Haag en Twente worden op dit moment de grootste woningen verkocht. Deze woningen hebben een woningoppervlakte van bijna 135 m² GBO in Utrecht en ruim 120 m² GBO in Den Haag en Twente. In Amsterdam worden de minste m² GBO verkocht, namelijk ongeveer 85 m² GBO.



Bron: NVM

GBO (m²) nieuwbouw verkocht
periode 2017 - 2021*



“

De hoogste mediane
transactieprijs voor een
nieuwbouwwoning is in Utrecht
bijna € 600.000,-

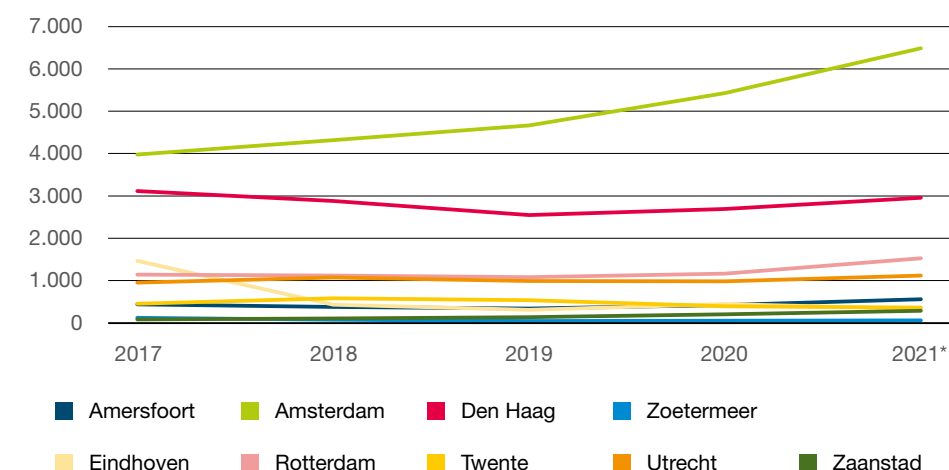


De huurwoningmarkt in Nederland met een doorkijk naar acht woningmarkten

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

Aantal transacties en woningen in aanbod

Aantal bestaande bouw woningen verhuurd periode 2017 - 2021*



In Nederland neemt het aantal verhuringen toe. In het jaar 2021 ligt het aantal verhuringen in Nederland op bijna 37.000 woningen tegenover ruim 35.000 verhuringen in 2020. Een stijging van 5% ten opzichte van vorig jaar. Bijna 32.000 verhuringen zijn bestaande bouw woningen en bijna 2.000 verhuringen zijn nieuwbouw woningen. In Amsterdam ligt het aantal verhuringen in het jaar 2021 op bijna 7.000 woningen, bijna 6.500 woningen in de bestaande bouw en bijna 500 nieuwbouw woningen.

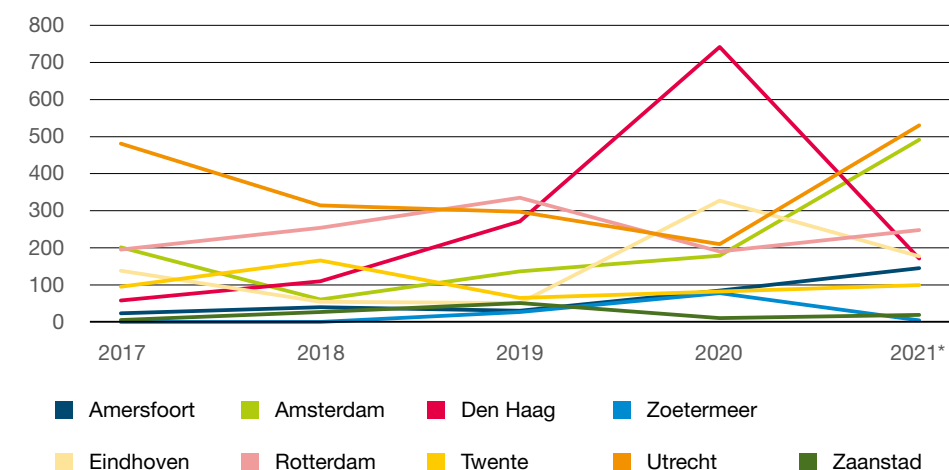
In de overige steden is het aantal verhuringen beduidend minder. In Den Haag worden ruim 3.100 woningen verhuurd in 2021. Dat waren in 2020 nog ruim 3.400 woningen, een daling van 9%. In Rotterdam zijn in het jaar 2020 bijna 1.400 woningen verhuurd. Nu zijn dat bijna 1.800 woningen, een stijging van 30%. In Utrecht zijn op dit moment bijna 1.650 woningen verhuurd: ruim 1.100 bestaande bouw woningen en ruim 500 nieuwbouw woningen. Dit waren in het jaar 2020 nog bijna 1.200 woningen, bijna 1.000 bestaande bouw woningen en ruim 200 nieuwbouw woningen. In de grafieken wordt het aantal verhuurde woningen in de bestaande bouw en nieuwbouw getoond

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

Bron: NVM



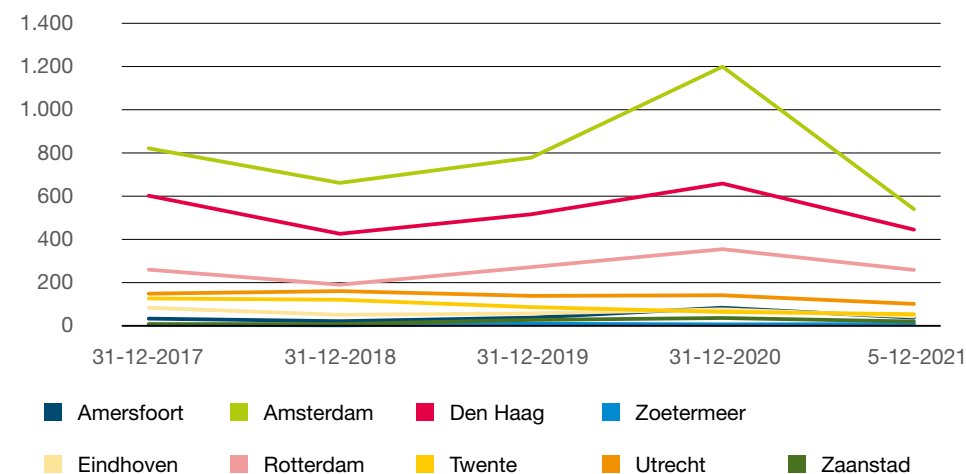
Aantal nieuwbouw woningen verhuurd periode 2017 - 2021*



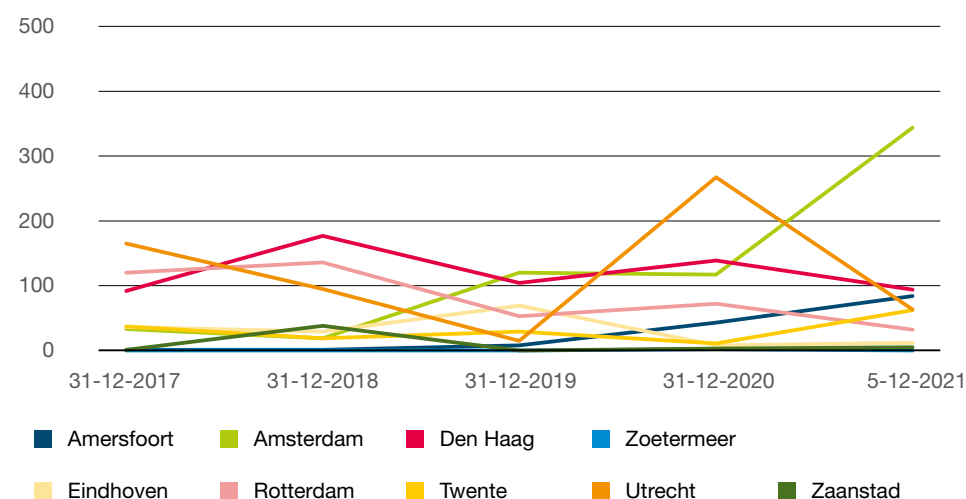
“

Het aantal verhuringen neemt sinds 2019 toe

Aantal huurwoningen in aanbod bestaande bouw december 2017 - 2021



Aantal nieuwbouw huurwoningen in aanbod december 2017 - 2021



In december 2020 bedraagt het huurwoningaanbod in Nederland ongeveer 7.400 woningen, bijna 5.700 woningen in de bestaande bouw en bijna 1.750 nieuwbouwwoningen. Op dit moment is het woningaanbod met 34% gedaald naar 4.900 woningen, ruim 3.500 huurwoningen in de bestaande bouw en bijna 1.400 nieuwbouwwoningen. In Amsterdam worden nu met bijna 900 woningen, bestaand en nieuwbouw, de meeste huurwoningen aangeboden. In de grafieken wordt het aantal verhuurde woningen in de bestaande bouw en nieuwbouw getoond.

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

Bron: NVM

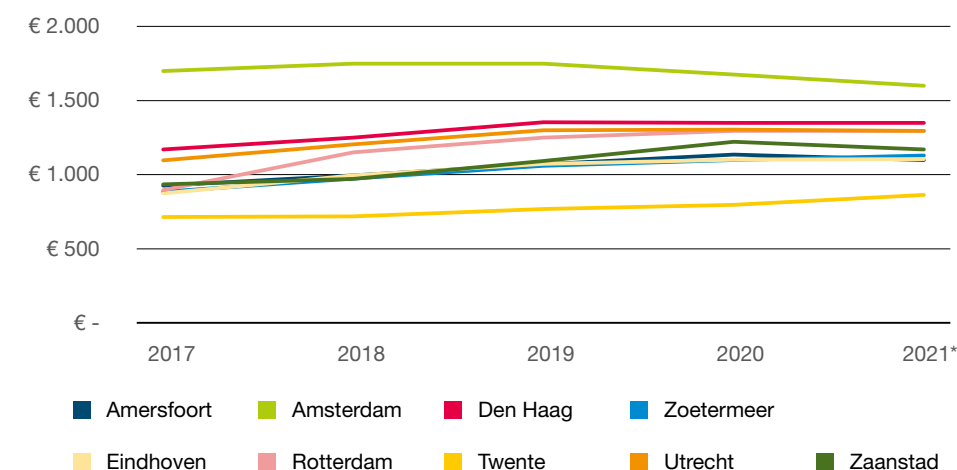
Prijzontwikkeling



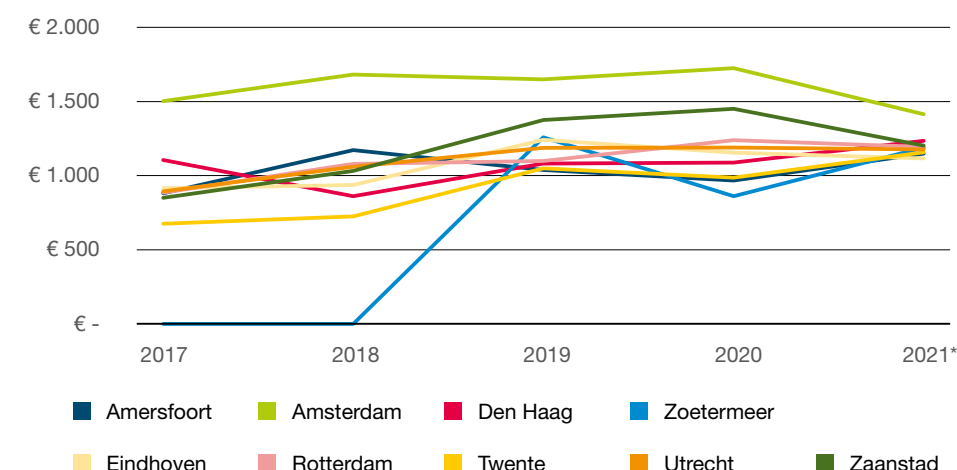
In Nederland is de mediane huurprijs per maand voor een bestaande bouwwoning bijna € 1.250,- per maand. De huurprijs voor een nieuwbouwwoning is in Nederland € 1.100,- per maand. De huurprijzen in Nederland voor een bestaande bouwwoning zijn ten opzichte van het jaar 2020 met 3% gestegen. De huurprijs voor een nieuwbouwwoning in Nederland is ten opzichte van het vorige jaar met 1% gestegen. In Amsterdam wordt de hoogste huurprijs voor een bestaande huurwoning betaald, € 1.600,- per maand en voor een nieuwbouwhuurwoning ruim € 1.400,- per maand. In Twente wordt de laagste huurprijs per maand betaald voor een bestaande bouw huurwoning, ruim € 850,- per maand. In Eindhoven wordt de laagste huurprijs per maand betaald voor een nieuwbouwhuurwoning, ruim € 1.100,- per maand.

Bron: NVM

Huurprijsontwikkeling bestaande bouw periode 2017 - 2021*



Huurprijsontwikkeling nieuwbouw periode 2017 - 2021*



“

Mediane huurprijs voor een nieuwbouwwoning met 3% gestegen

“

Het aantal verhuringen overige verhuurders bedraagt in Nederland bijna 37.000 woningen

“

In Eindhoven wordt de laagste mediane huurprijs betaald voor een nieuwbouw huurwoning ruim € 1.100,- per maand.

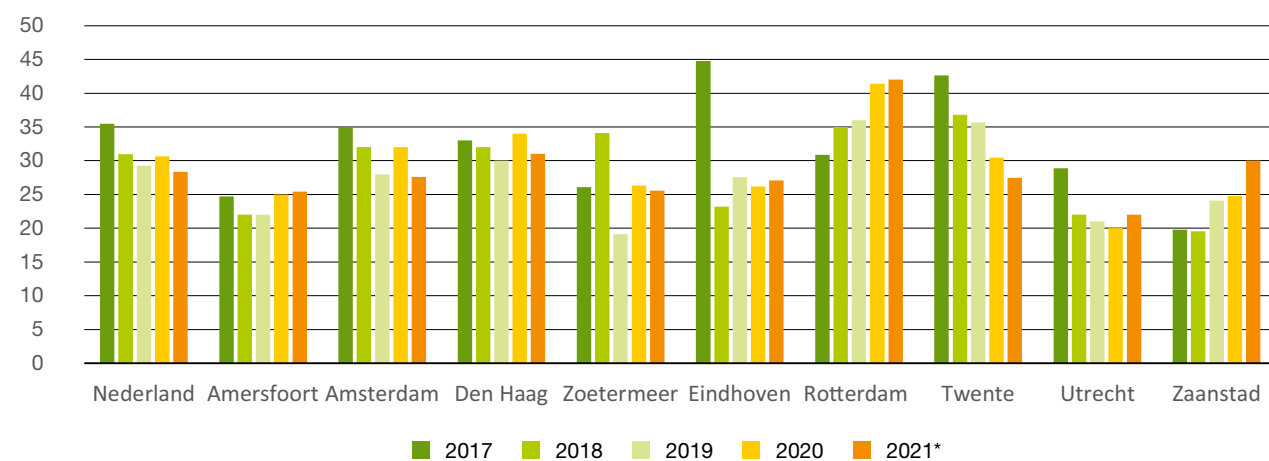
Verhuurtijd

De verhuurtijd is alleen inzichtelijk voor woningen in de bestaande bouw. Op dit moment is de verhuurtijd ten opzichte van het jaar 2020 redelijk gelijk. Gemiddeld duurt het in het jaar 2021 ongeveer 30 dagen voordat een woning wordt verhuurd.



Bron: NVM

**Verhuurtijd
periode 2017 - 2021***



Interview

Hines

Met vastgoed in 255 steden in 27 landen is Hines één van de grootste vastgoedinvesteringsmaatschappijen ter wereld. Toch blijft het trouw aan hoe het begon, zo'n 64 jaar geleden. Gerald D. Hines bouwde toen een huis, verhuurde het aan zijn buurman en zorgde dat het in goede staat bleef. Dat doet Hines in 2021 nog steeds, maar dan met investeringen in, en ontwikkeling en management van vastgoed op wereldniveau. Sinds 2016 is het bedrijf ook actief in Nederland. Tijd voor een kennismaking.



 **Andy Smith**
Senior Managing Director
Hines

“Het verschil maken met service”



Door de Nieuwe Woningwet van 2015 werd Nederland een interessant land voor Hines. Senior Managing Director en Country Head Andy Smith kreeg de opdracht om de Nederlandse markt te verkennen. “We waren al vanuit Duitsland actief in Nederland, maar vanuit een lokaal kantoor heb je meer feeling met de markt.” Hij verzamelde een team van Nederlandse specialisten en partners die de cultuur kennen. “Onze Nederlandse tak moet op en top Nederlands zijn.”

Het bedrijf focust zich voorlopig vooral op de woningmarkt en logistiek, maar daar komen op den duur nog retail en kantoren bij. Hines investeerde al in zeven Nederlandse projecten: in Amsterdam, Tiel, Utrecht, het Westland en Venlo.

Ondernemerscultuur

Smith noemt de economische cultuur als een reden om voor Nederland te kiezen. “Qua voorzieningen hoort Nederland bij

de wereldtop en het loopt voorop bij duurzaamheidsvraagstukken. Ondernemers en investeerders staan altijd open voor kansen en als je je zaakjes goed regelt, ben je welkom. Of je een grote naam bent en de juiste mensen kent, doet er niet toe. Dat was wel even wennen, maar uiteindelijk is het wel zo eerlijk,” lacht Smith.

Verwachtingen overtreffen

Ook de gunstige investeringscultuur van Nederlandse pensioenfondsen was een reden. “Op dit moment zitten we vooral aan de investeringskant voor onze fondsen, maar uiteindelijk willen we hier ook een operationele tak als onze investeringen toenemen. Nederlandse huurders, zowel residentieel als commercieel, hebben vaak een lage serviceverwachting. Dat willen we de komende 10 jaar veranderen. Hines staat erom bekend dat we ons vastgoed goed verzorgen: ‘tevreden huurders die de huur betalen.’ In andere landen

hebben we al flinke operationele teams. Zover zijn we hier nog niet. Daarom zijn DWE Nieuwbouw Makelaars en FRIS Woningmakelaars uitstekende partners voor NDSM South Dock.”

Huizen bouwen

De krapte op de woningmarkt ontgaat Smith natuurlijk niet. “Mijn verwachting is dat de grote onbalans tussen vraag en aanbod zich uiteindelijk zal herstellen, daarom concurreren we op het operationele vlak. Vanuit mijn optiek is de oplossing voor de krapte op de Nederlandse woningmarkt simpel: Nederland moet huizen bouwen. Maar in dit drukbevolkte, kleine land is het begrijpelijk dat de regering nauwlettend toeziet op regulering, om een evenwichtige omgeving te creëren waarin mensen zichzelf kunnen ontplooiën,” aldus Smith.



Rapportage

Doorkijk naar de onderzochte woningmarkten.

Voor het jaar 2021 verschaffen we inzicht in de transacties op de bestaande bouw- en nieuwbouwkoopwoningmarkt, de huurwoningmarkt, de verhuisbewegingen, het zoekersprofiel en de woonwensen van kopers en huurders in de onderzochte woningmarkten. De getoonde getallen en prijzen zijn gemeten tot december. Daarom wordt het jaar 2021 in deze rapportage weergegeven als 2021*.



comma
vastgoed

Comma Vastgoed BV
Utrechtseweg 223
3818 EE Amersfoort
033 - 445 07 05
info@commavastgoed.nl
commavastgoed.nl

Wellicht verwacht u Comma Vastgoed niet op deze plek als de nieuwbouw woningmakelaar, echter niets is minder waar!

Comma Vastgoed is al >15 jaar actief in de regio Amersfoort, in de wereld van het (bedrijfsmatig) vastgoed. In deze hoedanigheid naast de reguliere Bedrijfsmakelaardij, onder andere betrokken bij transformaties van kantoren naar wonen, verkoop van ontwikkellocaties en verkoop en taxatie van verhuurde woningen. De laatste tijd is het raakvlak met de woningbouw zo groot, dat de stap naar de nieuwbouw woningmakelaardij een hele voor de hand liggende is.

Met DWE Nieuwbouw Makelaars als partner kunnen wij onze bestaande en nieuwe relaties nu nog beter van dienst zijn en bieden we daarmee een full-service dienstverlening.

In de regio Amersfoort is nog een enorme woningbouwopgave. Transformatie van bestaande bedrijventerreinen als De Hoef West, Kop van Isselt, Zonnehof en de Wagenwerkplaats zullen plaats bieden aan duizenden nog te ontwikkelen woningen. Gezien de huidige mismatch tussen vraag en aanbod is dit dan ook hard nodig.



Boy Grizell



Maarten Stalenhoef



Jeroen van Toor



Gemeente

Amersfoort

Koopwoningmarkt bestaande bouw

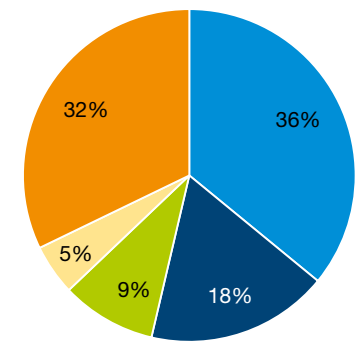
Transacties

Tot december zijn bijna 1.900 transacties in de bestaande bouw gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft deze transacties weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtype en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO.

Bron: NVM

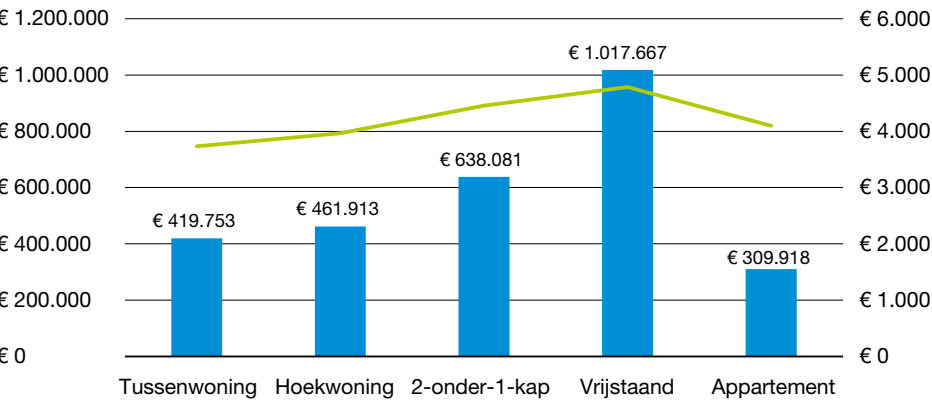


Bestaande bouw
woningen verkocht in
2021* naar woningtype



Tussenwoning Vrijstaand
Hoekwoning Appartement
2-onder-1-kap

Transactieprijs bestaande bouw woningen
verkocht in 2021*



Transactieprijs mediaan Transactieprijs m² mediaan

Topprijzen

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

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Amersfoort	Stadskern	Kosten koper	€ 2.000.000	€ 5.952	23	336
Amersfoort	Stadskern	Kosten koper	€ 1.900.000	€ 3.571	106	532
Amersfoort	De Berg Noord	Kosten koper	€ 1.790.000	€ 5.359	2	334
Amersfoort	Stadskern	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 7.727	36	220
Amersfoort	De Berg Noord	Kosten koper	€ 1.675.000	€ 6.727	30	249

Koopwoningmarkt nieuwbouw

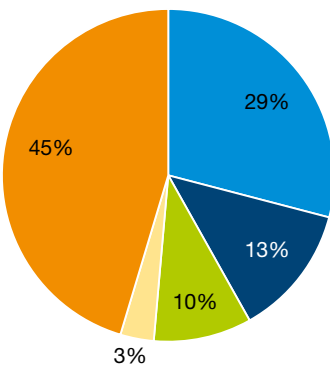
Transacties

Er zijn bijna 450 nieuwbouwwoningen verkocht. In de grafieken wordt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen onderverdeeld naar woningtype en de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in 2021.

Bron: NVM

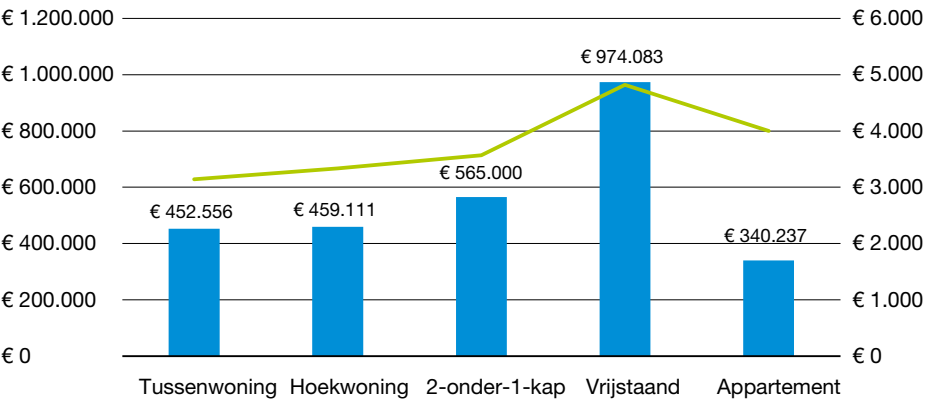


Nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021* naar
woningtype



Tussenwoning Vrijstaand
Hoekwoning Appartement
2-onder-1-kap

Transactieprijs nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021*



Transactieprijs mediaan Transactieprijs m² mediaan



Bouwvergunningen

In Amersfoort zijn vanaf het jaar 2018 tot 2020 geen afgifte van bouwvergunningen geregistreerd bij het CBS. In Nederland zijn tot op heden bijna 52.500 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 1% in Amersfoort afgegeven. Het merendeel van de bouwvergunningen wordt in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). Een klein aandeel wordt verstrekt aan overheid-corporatie⁽¹⁾. In 2021 is 42% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel koopwoningen bedraagt 58%. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

Bron: CBS

(*) Bouwers voor de markt:
Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

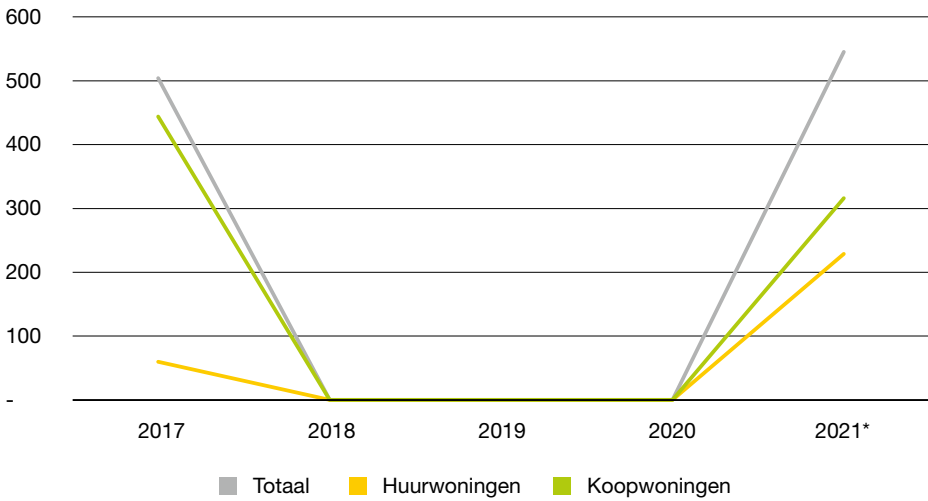
(1) Hiertoe behoren rijksoverheid, provincies, gemeenten, overige regionale overheden, waterschappen, woningcorporaties, woningbouwverenigingen en andere toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw.

Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

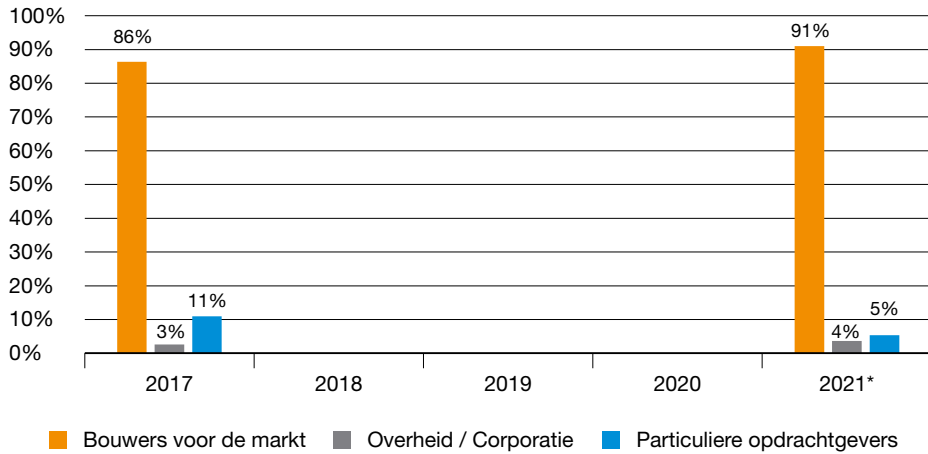
De helft van het aantal koopwoningen in Amersfoort wordt gekocht door inwoners uit Amersfoort, gevolgd door inwoners uit Amsterdam en Utrecht. Wanneer inwoners uit Amersfoort besluiten om de woonplaats te verlaten verhuizen zij naar Leusden, Hoogland, Nijkerk of Hoevelaken.

Bron: NVM

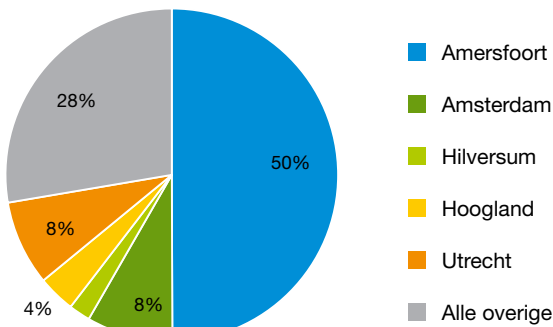
Verleende bouwvergunningen nieuwbouw, periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



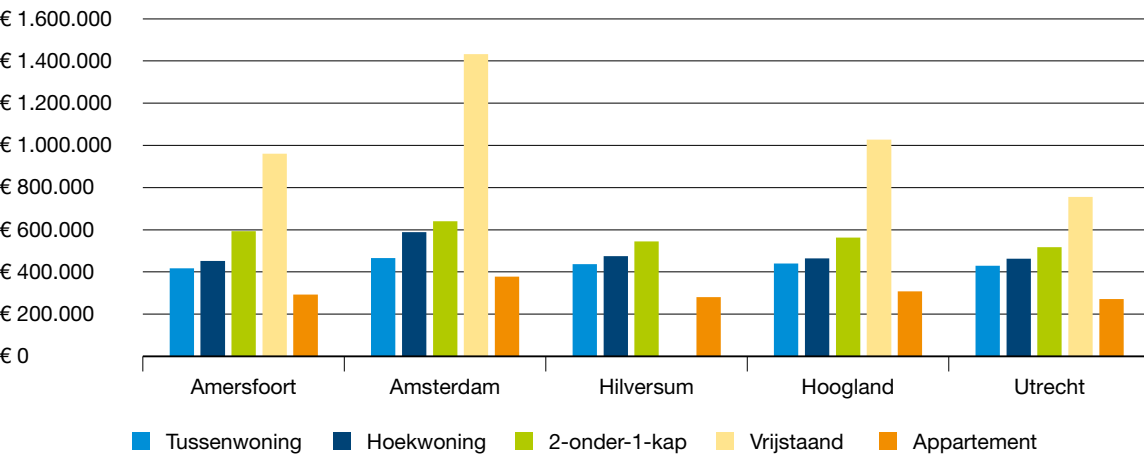
Top 5 herkomst woningkopers in 2021*



Inwoners uit Amsterdam zijn bereid om de hoogste koopsom te betalen voor een woning in Amersfoort. Inwoners uit Amsterdam kopen in Amersfoort voornamelijk een tussenwoning en zij zijn bereid een koopsom van € 465.000,- te betalen. Inwoners uit Amersfoort zijn bereid een koopsom van ruim € 415.000 voor een tussenwoning te betalen. De overige woningtypen worden voornamelijk door inwoners uit Amersfoort gekocht. Voor een hoekwoning zijn inwoners uit Amersfoort bereid een koopsom te betalen van € 450.000,-, voor een twee-onder-een-kapwoning € 590.000,-, voor een vrijstaande woning € 960.000,- en voor een appartement bijna € 295.000,-.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*

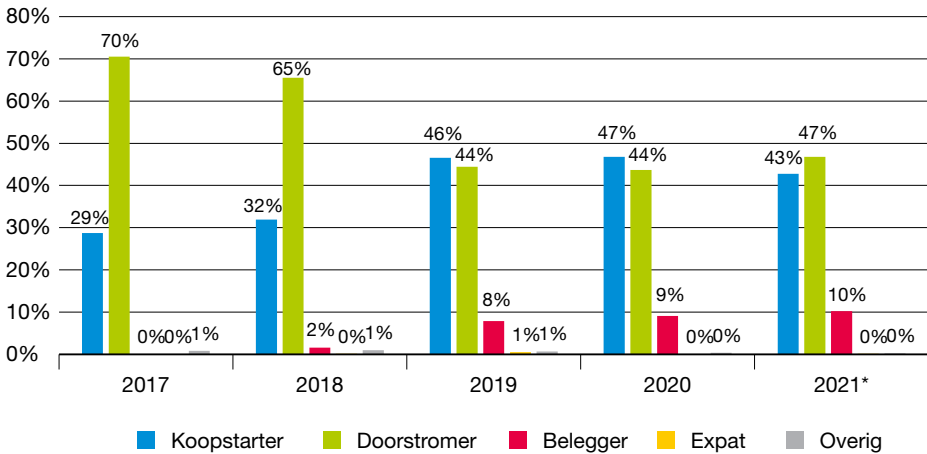


Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Ongeveer 47% van het aantal kopers die in het jaar 2021 in Amersfoort een woning koopt, is doorstromer, op de voet gevolgd door een koopstarter. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Amersfoort is vanaf 2019 gestegen van 8% naar 10% in het jaar 2021. Er worden geen woningen verkocht aan expats.

Bron: NVM

Koperstype periode 2017 – 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen, bevinden zich in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar, gevolgd door de leeftijdsgroep tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen en wonen in een grondgebonden koopwoning. Van de woningzoekenden woont 38% in een appartement. Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 71% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Amersfoort zoekt 88% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,- of in de prijsklasse € 500.000,- tot € 750.000,-. De woning moet over 2 tot 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (58%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

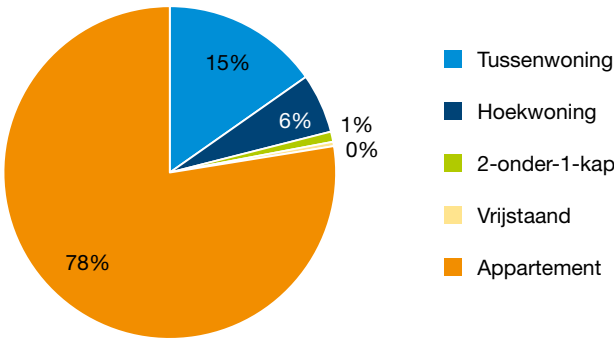
Verhuringen

In het jaar 2021 worden ruim 550 woningen verhuurd. De grafieken tonen de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen en geven inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

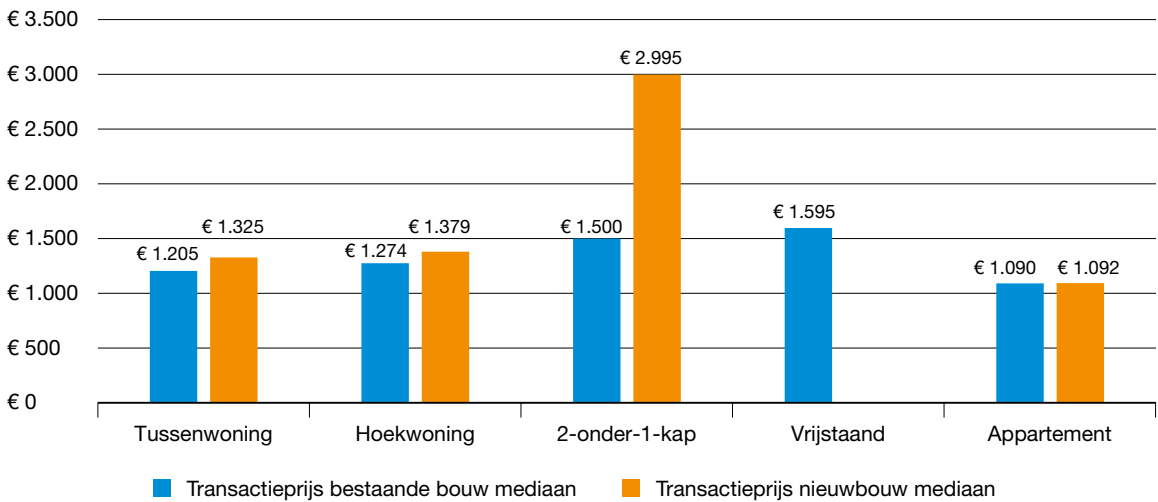
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



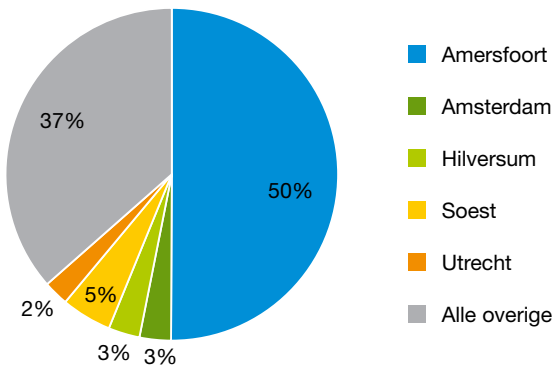
Verhuisbewegingen huur

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

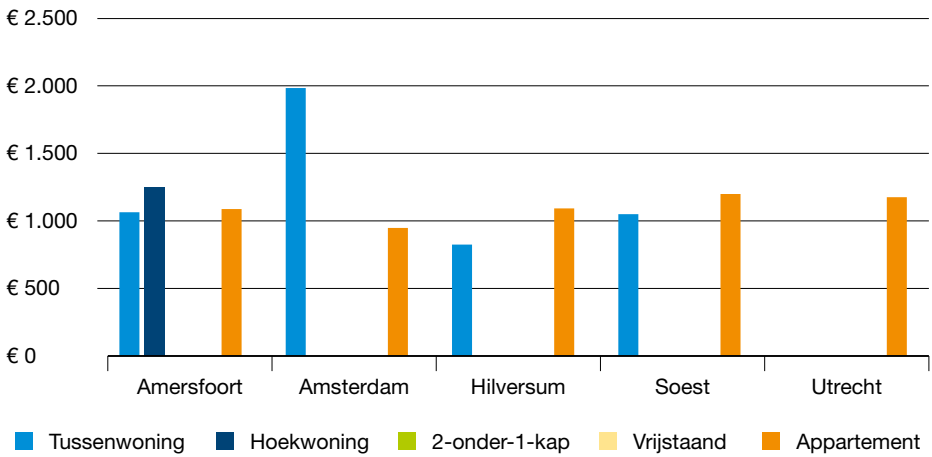
Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



De meest verhuurde woningen zijn appartementen. Inwoners uit Amersfoort zijn bereid om voor een huurappartement een huurprijs te betalen van € 1.090,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



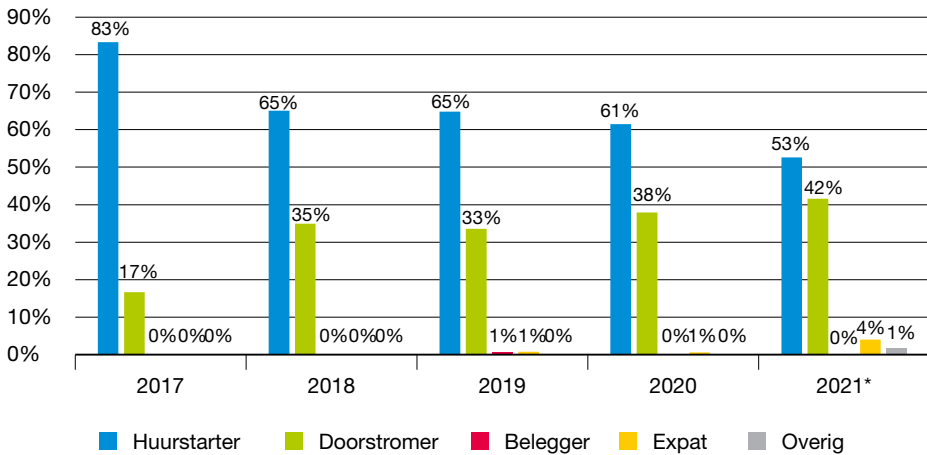
Profiel zoekers huurwoning

Ruim 53% van de woningen in Amersfoort wordt verhuurd aan een huurstarter, gevolgd door doorstromers. In 2021 is het aandeel verhuringen aan huurstarters ten opzichte van 2020 gedaald en verhuringen aan doorstromers gestegen. Ook de verhuringen aan expats zijn ten opzichte van het vorige jaar gestegen van 1% naar 4%.

Bron: NVM



Huurderstype periode 2017 – 2021*



Woningzoekenden die een huurwoning wensen, bevinden zich met name in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn alleenstaand of samenwonend zonder kinderen en wonen in een huurwoning. Er is geen significant verschil dat deze woning een grondgebonden woning of appartement is. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen. Er is geen duidelijke keuze of de nieuwe huurwoning een bestaande bouw- of nieuwbouwwoning moet zijn.

Woonwensen huur

In Amersfoort zoekt 5% van de woningzoekenden een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 800,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 1 tot 2 slaapkamers hebben en is bij voorkeur een gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Gemeente

Amsterdam

FRIS

Woningmakelaars

FRIS Woningmakelaars Amsterdam

Buitenveldertselaan 42
1081 AA Amsterdam
020 - 301 77 15
amsterdam@fris.nl
friswonen.nl | fris.nl

FRIS bestaat uit ruim 90 medewerkers – Real People – en is sinds 1923 uitgegroeid tot een full service vastgoed dienstverlener. Onze diensten bestaan uit het beheer van residentieel en commercieel vastgoed, woning-, bedrijfs- en investeringsmakelaardij, onderzoek & consultancy, taxaties en verzekeringen.

Net als bij de gemiddelde Nederlandse familie vinden wij het echte contact erg belangrijk. Dat merk je zodra je kennis maakt met onze makelaars. Zij bieden een luisterend oor en zorgen ervoor dat klanten zo blij zijn dat ze bereid zijn dit door te vertellen. Uiteraard verliezen ze daarbij het resultaat niet uit het oog. Onze mensen werken vanuit onze 3 vestigingen in Amsterdam en Zaandam.



Hans Peter Fris



Robert Haagsma

KNAP
EXPAT BROKER

KNAP
MAKELAARDIJ

KNAP Makelaardij

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

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

Momenteel hebben wij ons kantoor op Prins Bernhardplein 200, vanaf medio 2022 kunnen we weer terug naar de Weesperzijde 107. Onze oude stek is dan geheel duurzaam verbouwd en we hebben dan twee keer zoveel ruimte voor ons nog altijd groeiende kantoor. Met 6 medewerkers en een aparte afdeling nieuwbouw, expats, verhuur en beleggingen onderscheidt KNAP zich van de andere makelaarskantoren.

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

KNAP Makelaardij

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

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



Bart Bouwman



Maurice van der Kroft

Koopwoningmarkt bestaande bouw

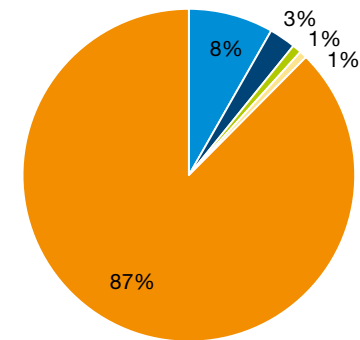
Transacties

In Amsterdam zijn in 2021 bijna 8.200 kooptransacties gerealiseerd. De grafieken tonen de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtype en geven inzicht in de absolute transactieprijzen en prijs per m² GBO.

Bron: NVM

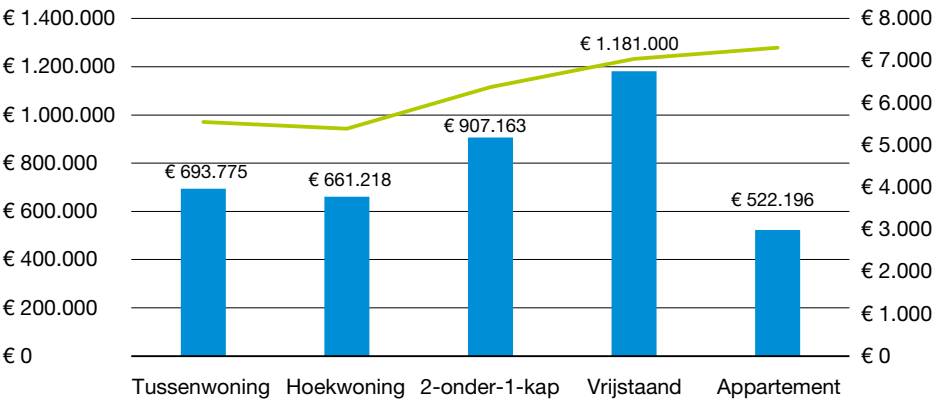


Bestaande bouw
woningen verkocht in
2021* naar woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijzen bestaande bouw woningen
verkocht in 2021*



- Transactieprijzen mediaan
- Transactieprijzen m² mediaan

Topprijzen

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

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Amsterdam	Apollobuurt	Kosten koper	€ 7.800.000	€ 16.561	28	471
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 7.500.000	€ 18.797	2	399
Amsterdam	Grachtengordel-Zuid	Kosten koper	€ 7.125.000	€ 9.855	1	723
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 7.007.000	€ 7.078	38	990
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 6.250.000	€ 14.603	307	428

Koopwoningmarkt nieuwbouw

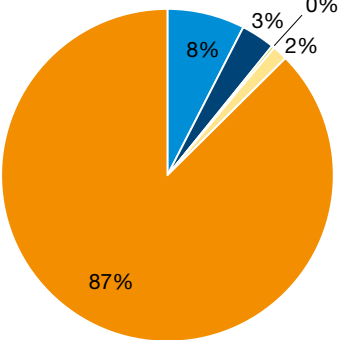
Transacties

Tot op heden zijn in het jaar 2021 ruim 1.150 nieuwbouwwoningen verkocht. De grafieken geven de transacties van nieuwbouwwoningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte nieuwbouwwoningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijzen en prijs per m² GBO in 2021.

Bron: NVM

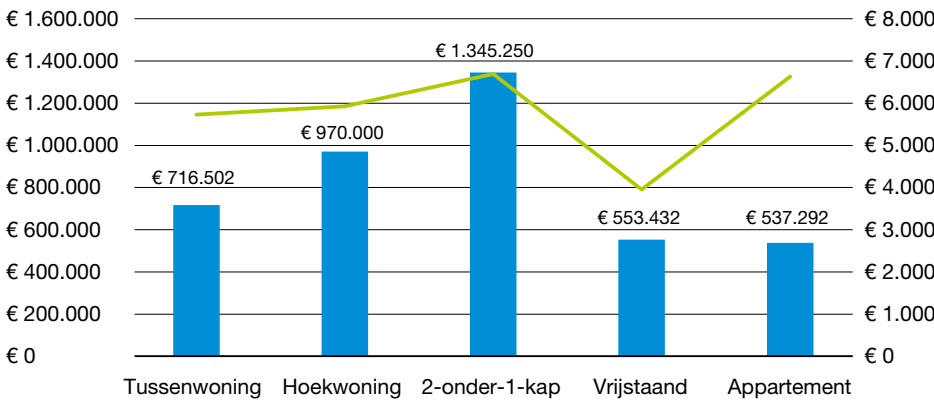


Nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021* naar
woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijzen nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021*



- Transactieprijzen mediaan
- Transactieprijzen m² mediaan

Nieuwbouw aanbod

In Amsterdam worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partners:



Bonheur Quatrebras
Badhoevedorp



South Dock
Amsterdam



Tolhuiskade
Amsterdam

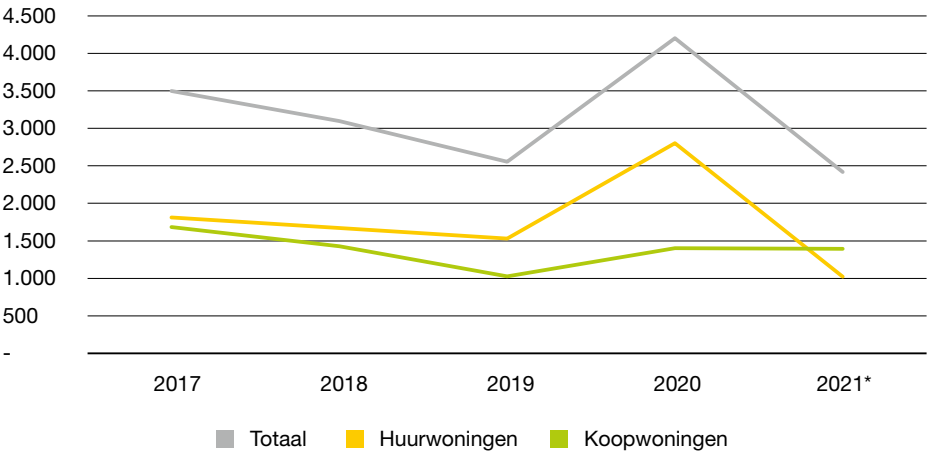
Bouwvergunningen

In Amsterdam is een aandeel van 5% van het aantal afgegeven bouwvergunningen in Nederland verleend. Het merendeel van deze bouwvergunningen wordt in 2021 verstrekt aan bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 42% van de in Amsterdam verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen en 58% voor de bouw van koopwoningen. Opvallend is de stijging van het aantal afgegeven vergunningen voor koopwoningen en de afname bij de huurwoningen ten opzichte van vorig jaar. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

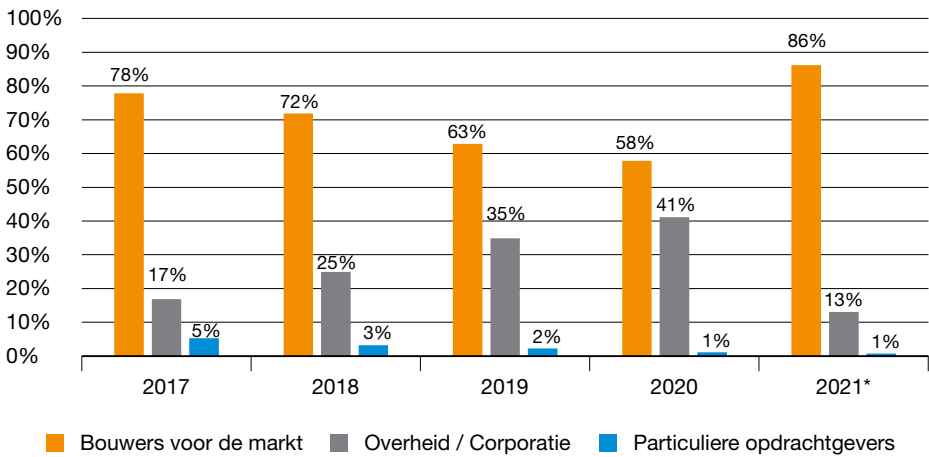
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt:
Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

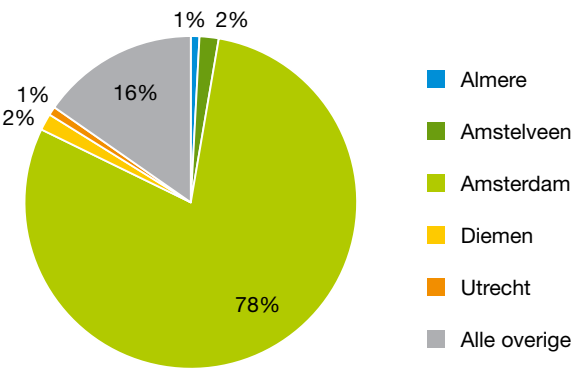
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

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

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

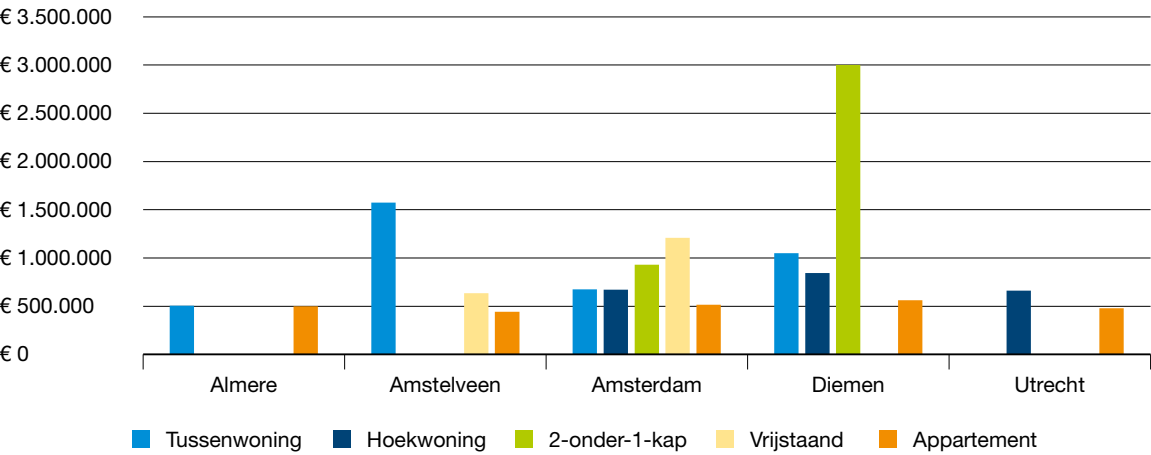


Inwoners uit Amsterdam kopen voornamelijk een appartement, tussenwoning of hoekwoning in Amsterdam. Zij zijn bereid om voor een appartement een koopsom van € 515.000,- te betalen, voor een tussenwoning € 675.000,- en voor een hoekwoning € 672.500,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



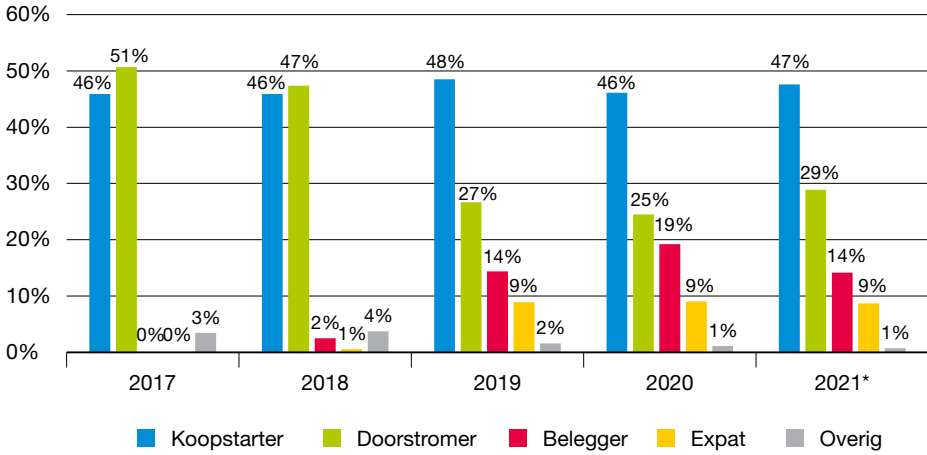
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Bijna 50% van het aantal kopers die in Amsterdam een woning kopen, is koopstarter. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Amsterdam is ten opzichte van het jaar 2020 met 5% gedaald. Het aantal expats is gelijk gebleven ten opzichte van 2020 en bedraagt 9%.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 – 2021*



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

Woonwensen koop

In Amsterdam zoekt 73% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,- en in de prijsklasse € 500.000,- tot € 750.000,-. De woning moet over 2 tot 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (55%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

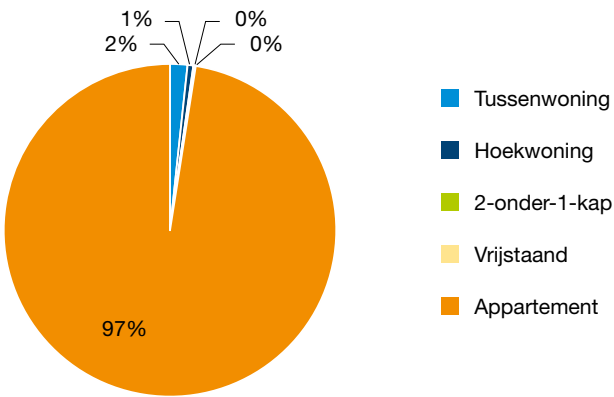
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

Verhuringen

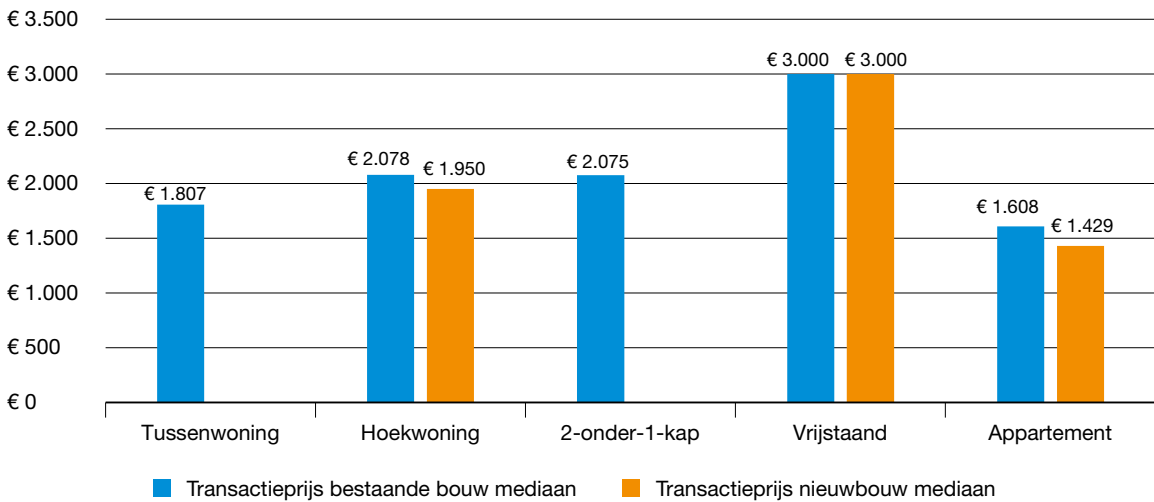
In het jaar 2021 zijn bijna 7.000 woningen verhuurd. De grafieken geven de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geven inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

Bron: NVM

Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijzen huurwoningen in 2021*

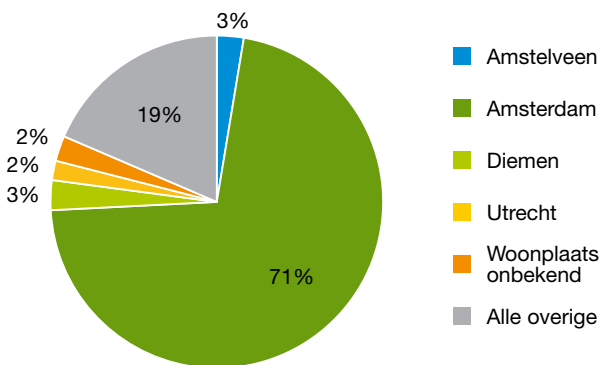


Verhuisbewegingen huur

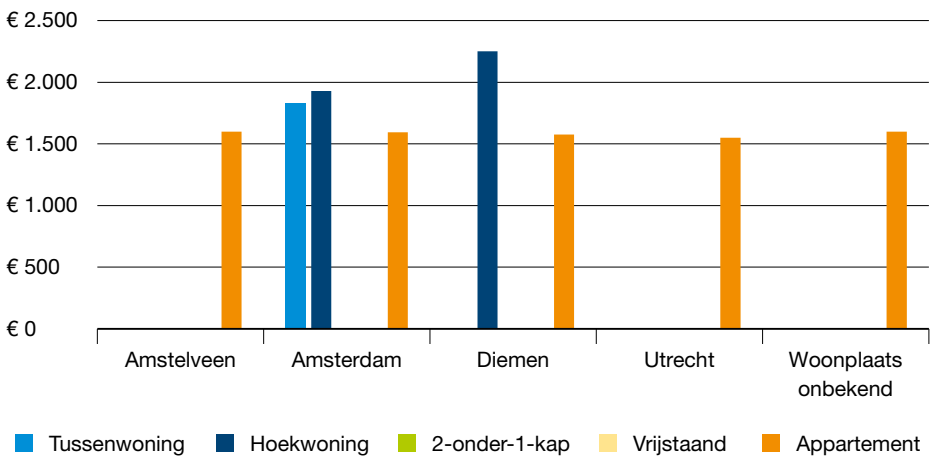
Huurwoningen in Amsterdam worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Amsterdam. Wanneer inwoners uit Amsterdam besluiten om de stad te verlaten vertrekken zij naar Haarlem, Leiden of Utrecht.

Bron: NVM

Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



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

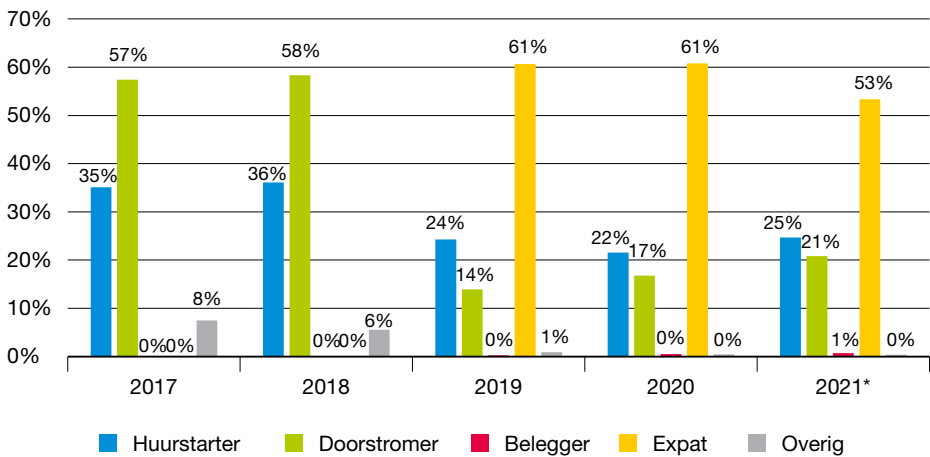
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

Vanaf 2019 wordt in Amsterdam voornamelijk aan expats verhuurd. In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van vorig jaar met 8% gedaald. Van de verhuringen wordt 25% gedaan aan een huurstarter en 21% aan een doorstromer.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 – 2021*



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

Woonwensen huur

In Amsterdam zoekt 16% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 800,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en is bij voorkeur een gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



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

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



Hannah Groen



Kees-Jan Borsboom



Michel van Ierschoot



Willemijn van der Lubbe



Koopwoningmarkt bestaande bouw

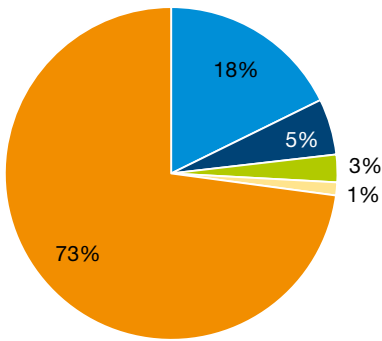
Transacties

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

Bron: NVM

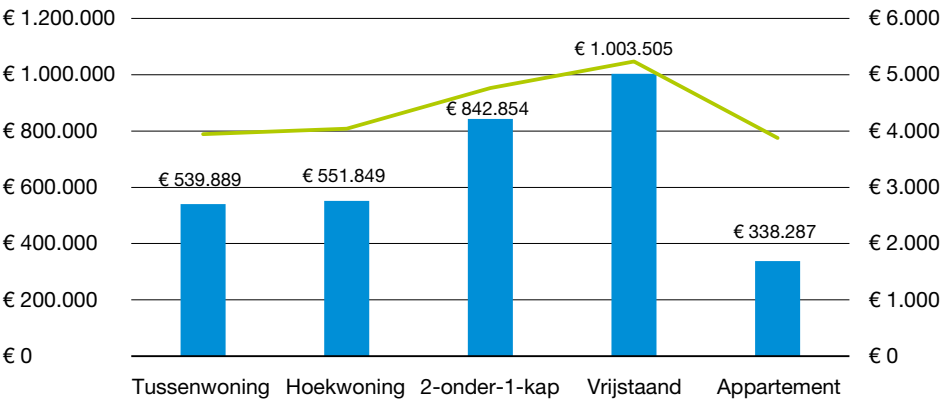


Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



- Transactieprijs mediaan
- Transactieprijs m² mediaan

Topprijzen

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

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Den Haag	Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes	Kosten koper	€ 2.900.000	€ 8.605	1	337
Den Haag	Westbroekpark en Duttendel	Kosten koper	€ 2.410.000	€ 8.087	36	298
Den Haag	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 2.400.000	€ 5.492	355	437
Den Haag	Westbroekpark en Duttendel	Kosten koper	€ 2.320.000	€ 5.934	41	391
Den Haag	Benoordenhout	Kosten koper	€ 2.300.000	€ 3.986	77	577

Koopwoningmarkt nieuwbouw

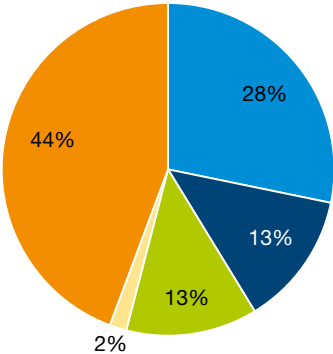
Transacties

Er zijn in het jaar 2021 bijna 800 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de woningmarkt weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

Bron: NVM

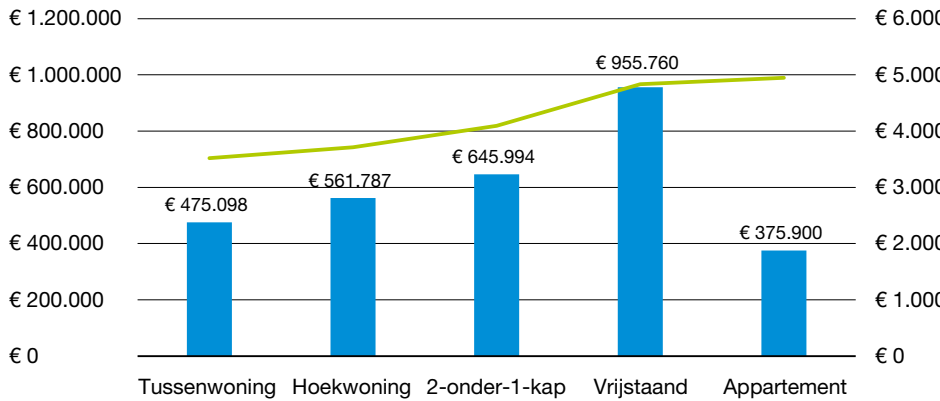


Nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* naar woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijs nieuwbouwwoningen verkocht in 2021*



- Transactieprijs mediaan
- Transactieprijs m² mediaan

Nieuwbouw aanbod

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



Hoge Vrijheid
Den Haag



Triadome
Leidschendam



-
Rijswijk

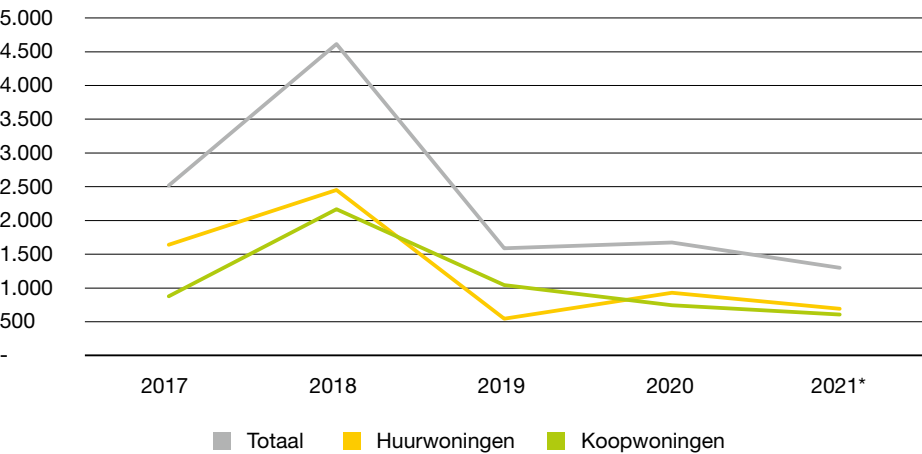
Bouwvergunningen

Ongeveer 2,5% van het aantal verstrekte bouwvergunningen in Nederland is in Den Haag afgegeven aan bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 53% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen en 47% voor de bouw van koopwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

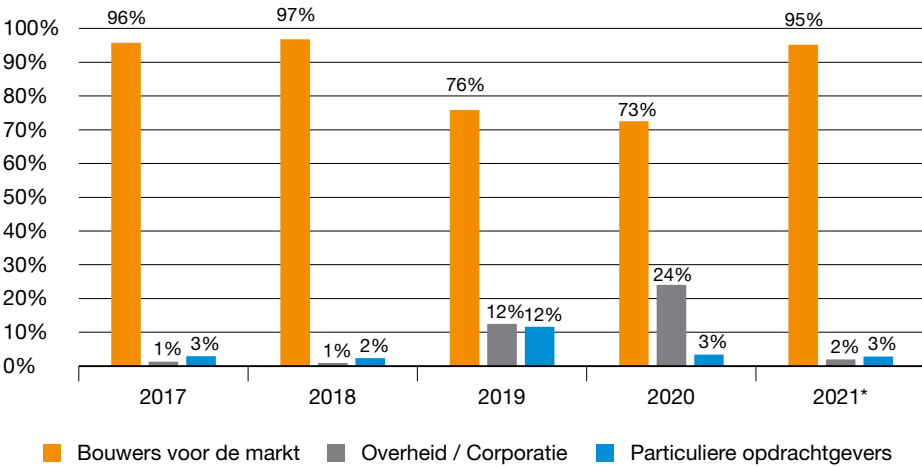
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt: Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

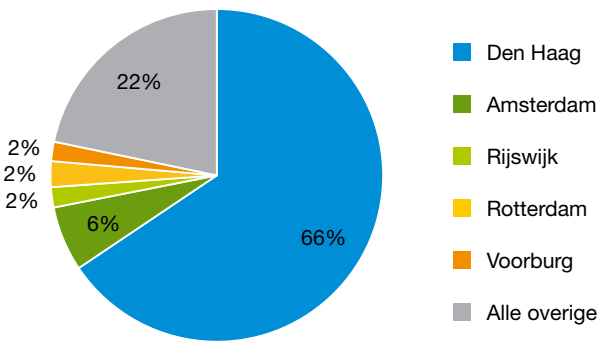
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

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

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

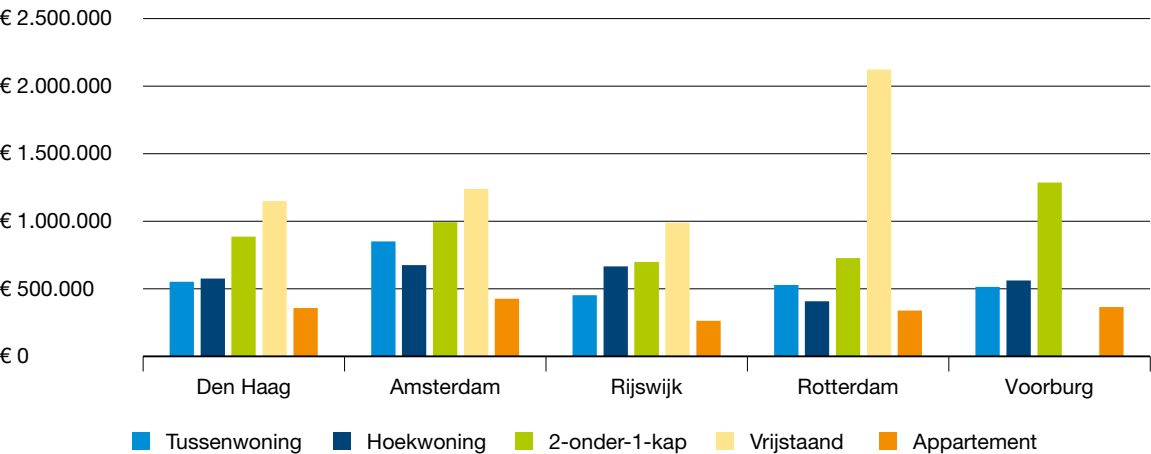


Inwoners uit Den Haag kopen voornamelijk appartementen en tussenwoningen in Den Haag, gevolgd door een hoekwoning of twee-onder-een-kapwoning. Zij zijn bereid om voor een appartement een koopsom van bijna € 360.000,- te betalen en voor een tussenwoning bijna € 555.000,-. Voor een hoekwoning is een inwoner uit Den Haag bereid een koopsom te betalen van € 575.000,- en voor een twee-onder-een-kapwoning € 885.000,-.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



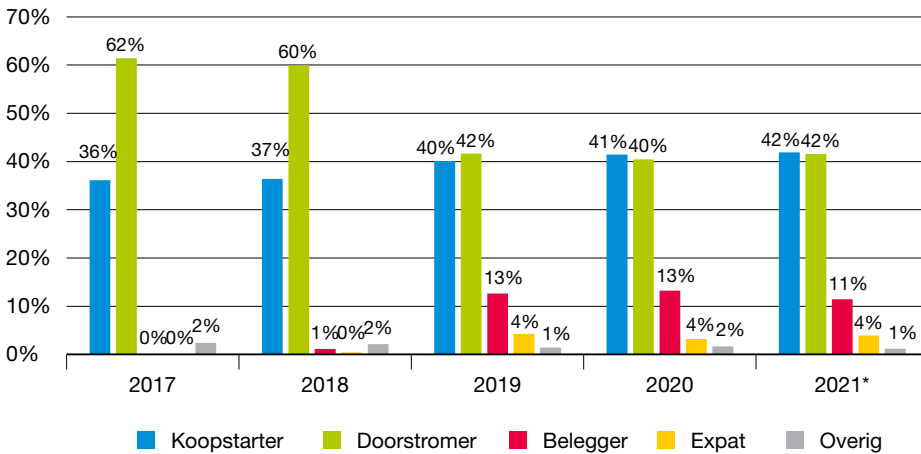
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Een aandeel van 42% is koopstarter of doorstromer. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Den Haag is ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 2% gedaald. Het aantal expats is iets gestegen ten opzichte van het jaar 2020 en bedraagt 4%.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 – 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Den Haag bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar. Deze woningzoekenden zijn samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonend met kinderen. De huidige woning is een koopwoning en er is geen significant verschil of deze woningzoekenden in een grondgebonden woning of appartement wonen. Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 77% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Den Haag zoekt 66% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,-. De woning moet over 2 tot 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (63%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

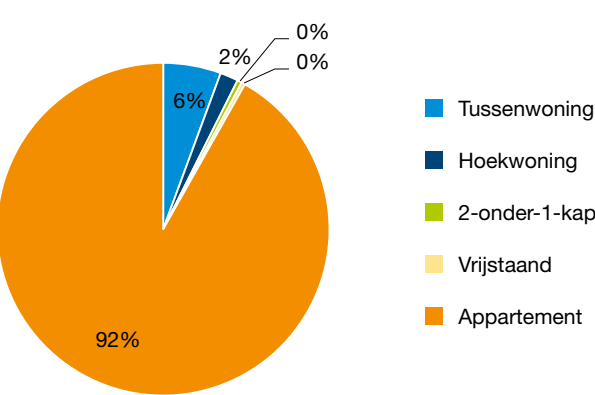
Verhuringen

In Den Haag zijn ruim 3.000 woningen verhuurd. De grafieken geven de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geven inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

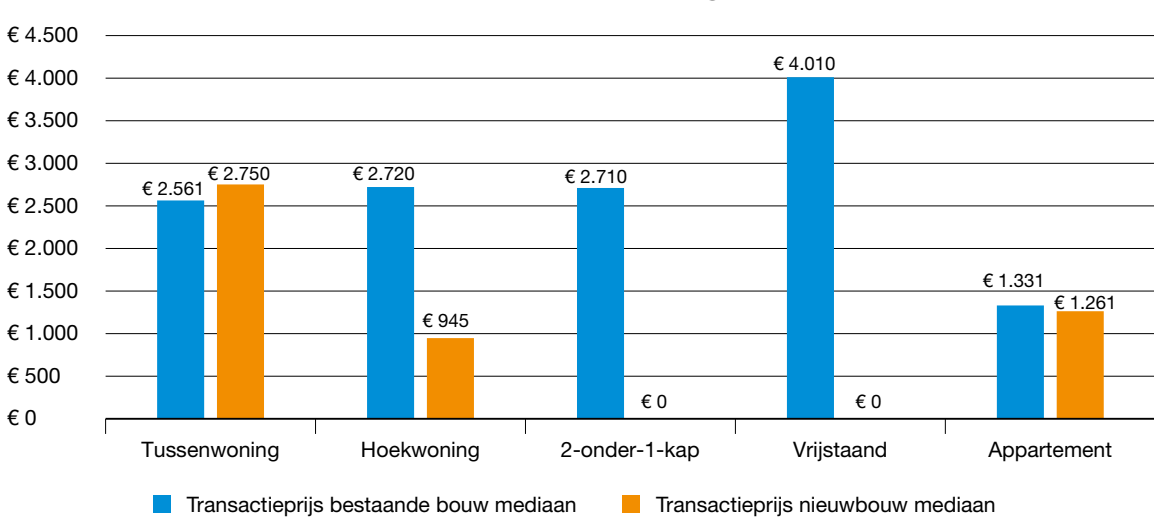
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijzen huurwoningen in 2021*



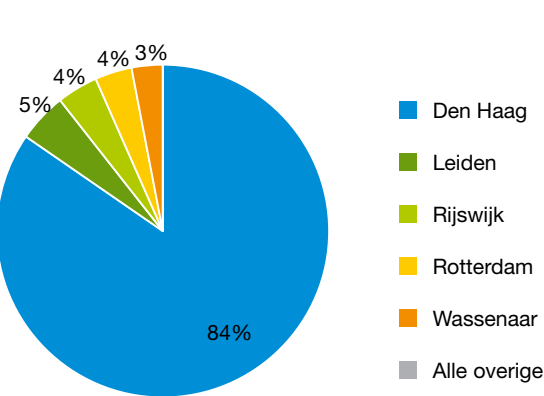
Verhuisbewegingen huur

Inwoners uit Den Haag huren met name een appartement in Den Haag. Wanneer inwoners uit Den Haag besluiten om de stad te verlaten vertrekken zij naar Leiden, Amsterdam, Rijswijk of Wassenaar.

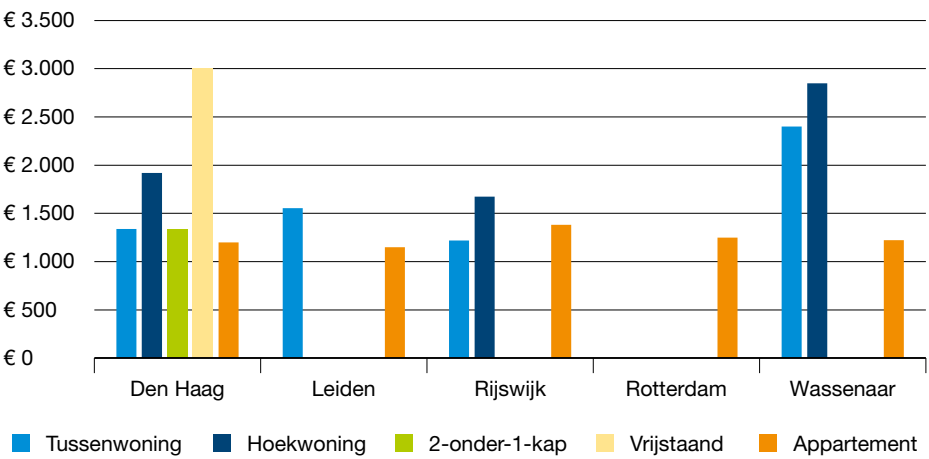
Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



Inwoners uit Den Haag zijn bereid om voor een appartement een huurprijs te betalen van € 1.200,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



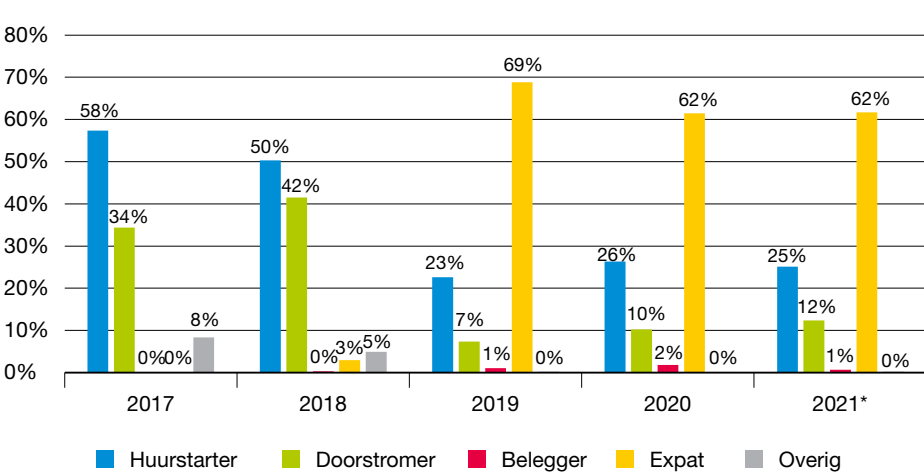
Profiel zoekers huurwoning

Vanaf 2020 wordt er in Den Haag voornamelijk aan expats verhuurd. In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 1% toegenomen. Van het aantal verhuringen wordt 25% aan een huurstarter gedaan en 12% aan een doorstromer.

Bron: NVM



Huurderstype periode 2017 – 2021*



Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Den Haag bevinden zich in de leeftijdscategorie tot 30 jaar, gevolgd door de leeftijdsgroep 30- tot 65-jarigen. De woningzoekenden zijn voornamelijk alleenstaand of samenwonend zonder kinderen en wonen in een huurwoning. Er is geen significant verschil of de woningzoekenden in een grondgebonden woning of een appartement wonen. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen, bij voorkeur naar een nieuwbouwwoning (62%).

Woonwensen huur

In Den Haag zoekt 70% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en is bij voorkeur een gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



SCHIELAND BORSBOOM

NVM MAKELAARS



Schieland Borsboom

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

Schieland Borsboom NVM Makelaars

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

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

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

Regio Zoetermeer

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

Gemeente

Zoetermeer



Hannah Groen



Kees-Jan Borsboom



Michel van Ierschot



Martijn Grootveld

Koopwoningmarkt bestaande bouw

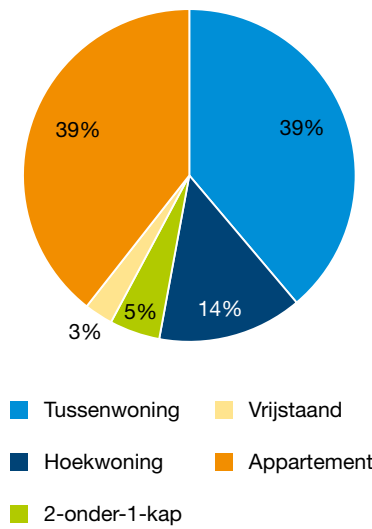
Transacties

In Zoetermeer zijn ruim 1.200 kooptransacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO.

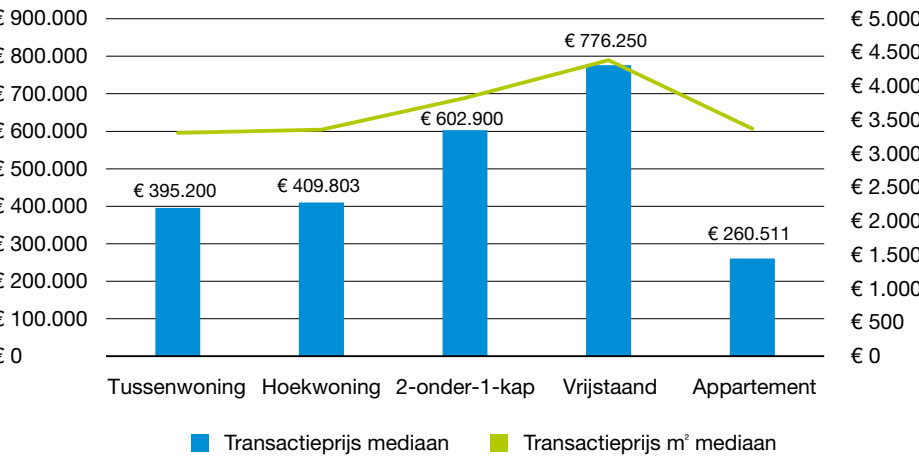
Bron: NVM



Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



Topprijzen

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

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 1.150.000	€ 4.618	38	249
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 1.120.000	€ 4.375	29	256
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 1.025.000	€ 4.133	16	248
Zoetermeer	Rokkeveen	Kosten koper	€ 872.500	€ 5.193	60	168
Zoetermeer	Industriegebied	Kosten koper	€ 850.000	€ 6.296	33	135

Koopwoningmarkt nieuwbouw

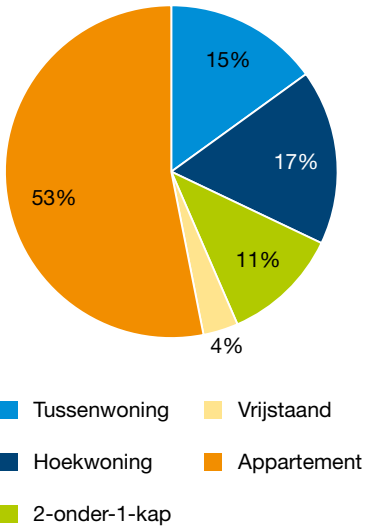
Transacties

In het jaar 2021 zijn er bijna 500 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

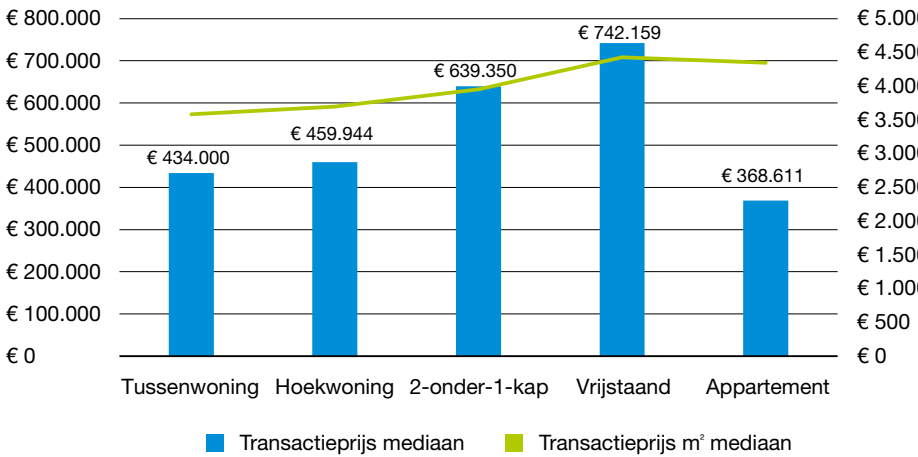
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In Zoetermeer worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partner:



Happy Days
Zoetermeer



Kings Park
Zoetermeer



De Maalderij
Zoetermeer

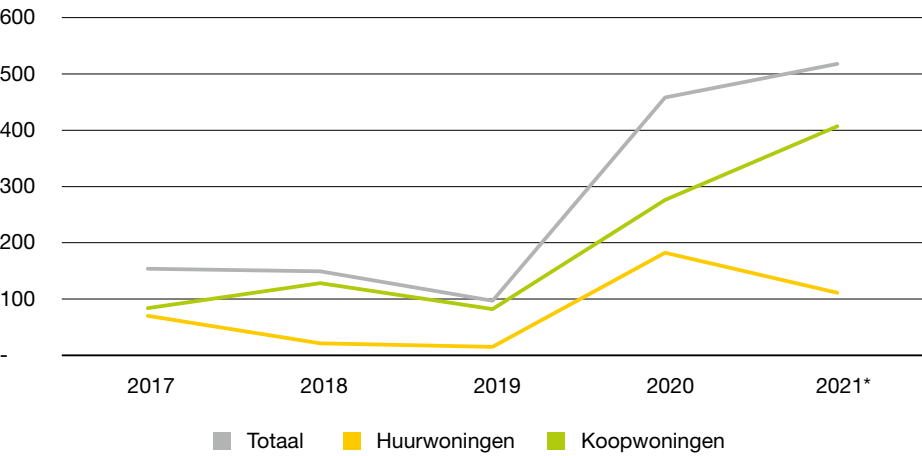
Bouwvergunningen

In Zoetermeer zijn tot op heden ruim 500 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- in het jaar 2021 verleend. De meeste bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 79% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van koopwoningen en 21% voor de bouw van huurwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

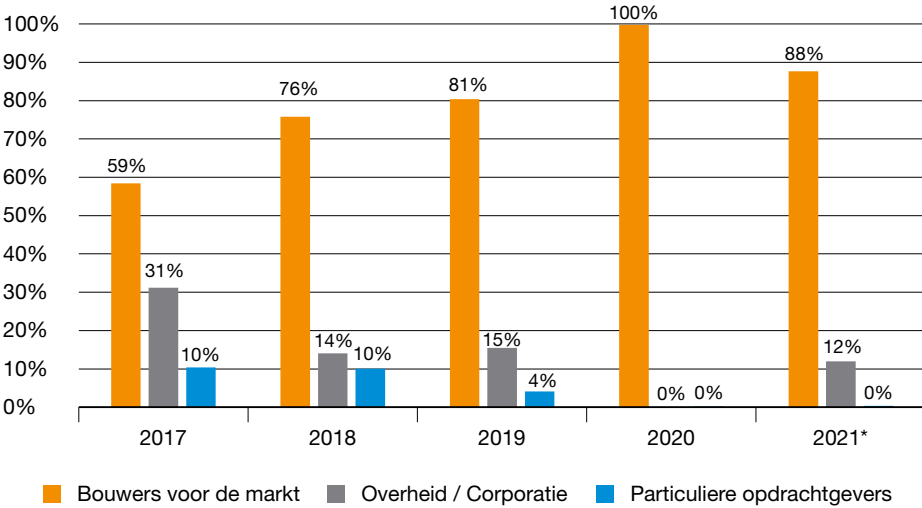
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt: Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

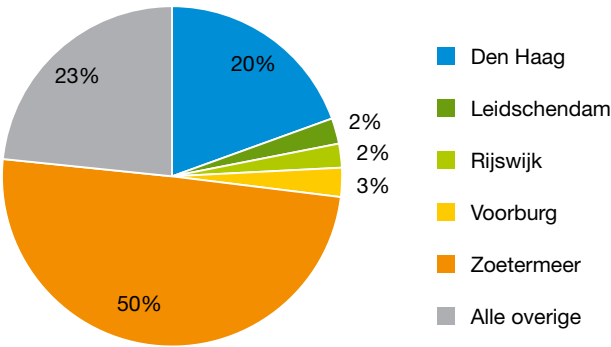
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

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

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

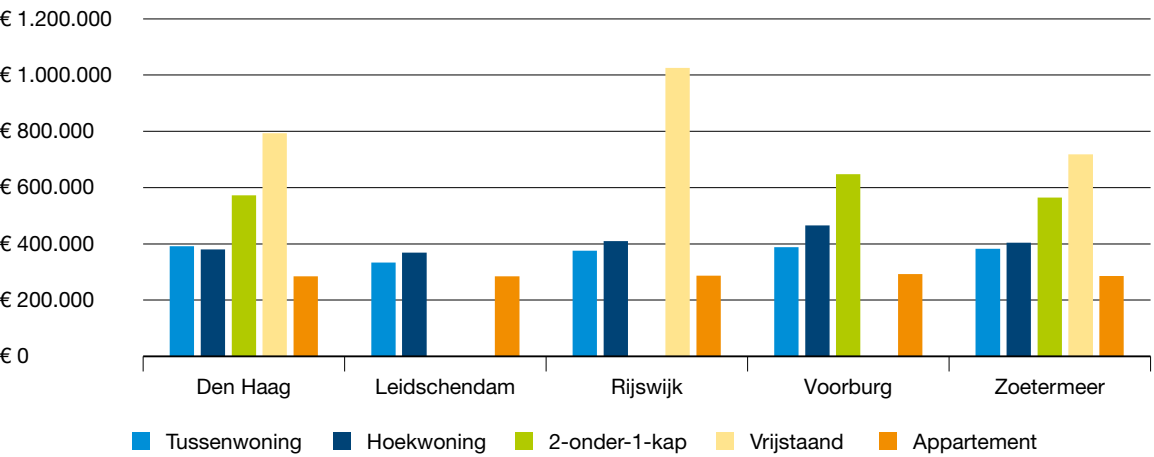


Inwoners uit Zoetermeer kopen voornamelijk tussenwoningen en appartementen in Zoetermeer. Zij zijn bereid om voor een tussenwoning een koopsom van ruim € 390.000,- te betalen en voor een appartement € 285.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



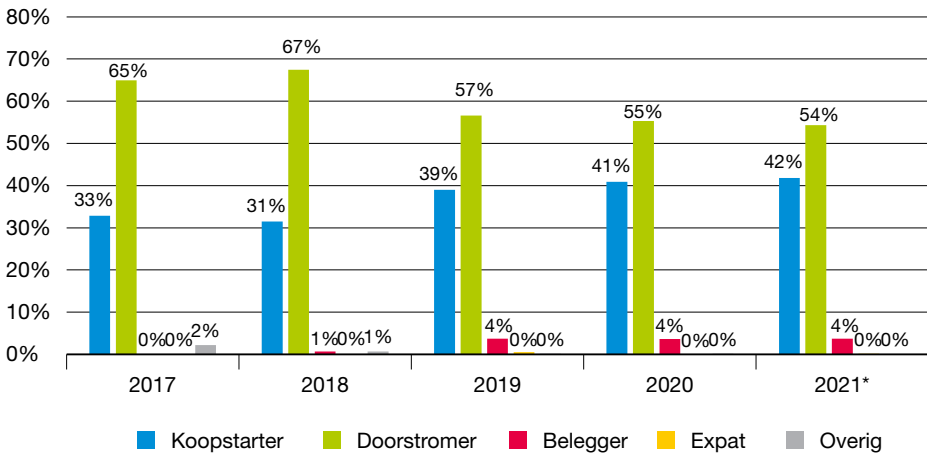
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Voornamelijk doorstromers kopen in Zoetermeer een woning, gevolgd door de koopstarter. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Zoetermeer is ten opzichte van vorig jaar met 4% gelijk gebleven. Expats kopen nog geen woning in Zoetermeer.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 – 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Zoetermeer bevinden zich in de leeftijdscategorie tot 65 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonend met kinderen. Deze woningzoekenden wonen in een grondgebonden koopwoning (63%). Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 78% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Zoetermeer zoekt 78% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,-. De woning moet over 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (71%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

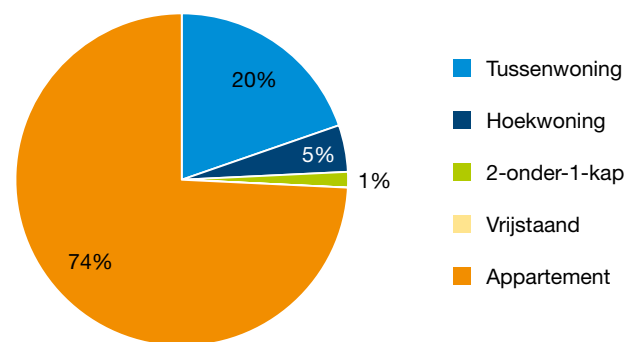
Verhuringen

In Zoetermeer zijn bijna 70 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

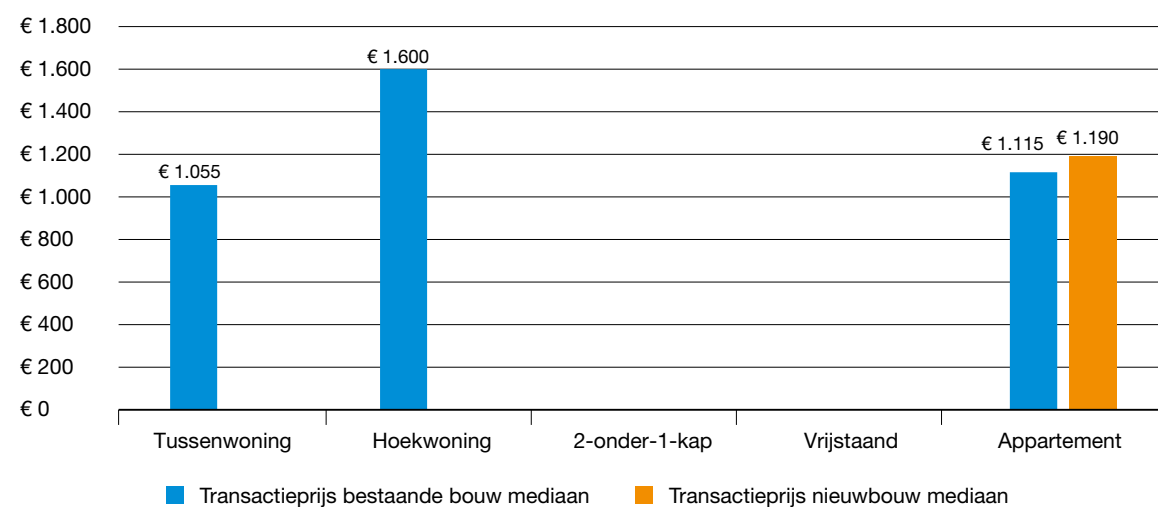
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar
woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



Verhuisbewegingen huur

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

Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Zoetermeer bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 45 jaar. De woningzoekenden zijn veelal samenwonend met kinderen, alleenstaand of samenwonend zonder kinderen en wonen in een huurwoning. Er is geen significant verschil of de woningzoekenden in een grondgebonden woning of appartement wonen. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen, bij voorkeur naar een nieuwbouwwoning (61%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Woonwensen huur

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

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



Gemeente

Eindhoven



Olav Veldhuizen
Algemeen Directeur

Makelaardij OLAV Veldhuizen

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

Makelaardij OLAV Veghel

Stationsstraat 11b
5461 JS Veghel
0413 - 377 177
veghele@makelaardijolav.nl
makelaardijolav.nl

Makelaarskantoor Huibers

Sint Jorisslaan 134A
5611 PP Eindhoven
040 - 2 444 770
info@huibers.nl
huibers.nl

Makelaardij OLAV

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

Wat we doen

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



Eveline Kusters-Ter Burg



Ron Gulen



Rob Princen



Koopwoningmarkt bestaande bouw

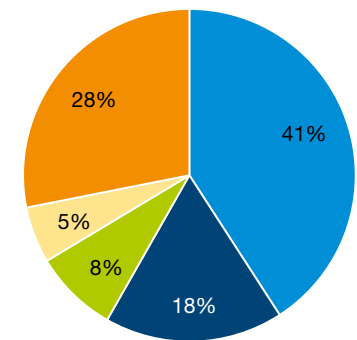
Transacties

In Eindhoven zijn bijna 1.100 kooptransacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO.

Bron: NVM

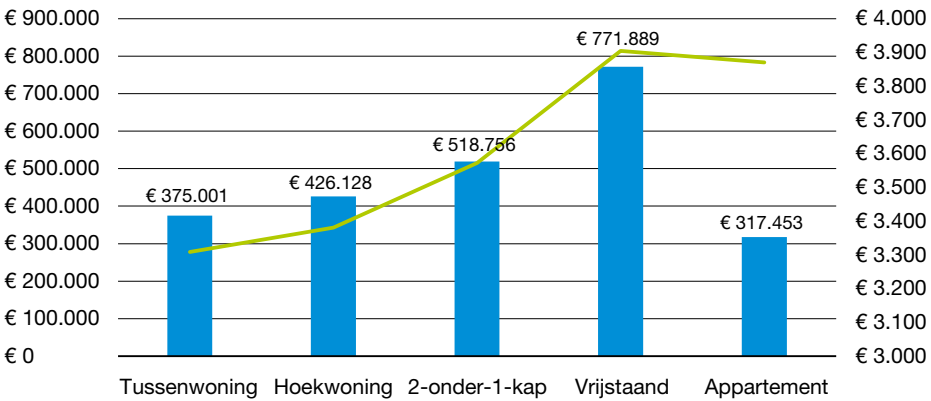


Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



- Transactieprijs mediaan
- Transactieprijs m² mediaan

Topprijzen

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

Bron: NVM



Plaats	Stadsdeel	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Eindhoven	Tongelre	Kosten koper	€ 2.250.000	€ 3.606	52	624
Eindhoven	Centrum	Kosten koper	€ 2.100.000	€ 6.752	18	311
Eindhoven	Tongelre	Kosten koper	€ 1.900.000	€ 5.249	74	362
Eindhoven	Tongelre	Kosten koper	€ 1.812.500	€ 6.738	276	269
Eindhoven	Stratum	Kosten koper	€ 1.682.600	€ 6.677	14	252

Koopwoningmarkt nieuwbouw

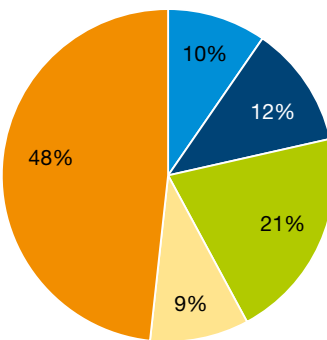
Transacties

In het jaar 2021 zijn bijna 500 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

Bron: NVM

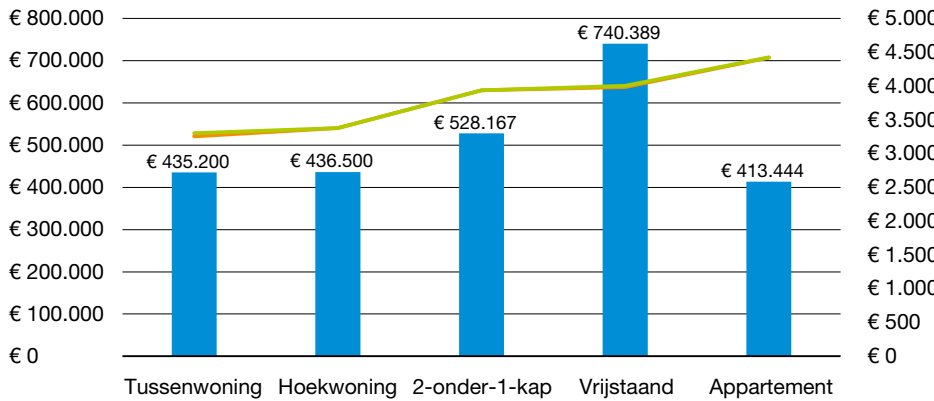


Nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* naar woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijs nieuwbouwwoningen verkocht in 2021*



- Transactieprijs mediaan
- Transactieprijs m² mediaan

Nieuwbouw aanbod

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



Bontsche Veld
Cuijk



Kloostervelden vrije kavels
Sterksel



Root
Eindhoven

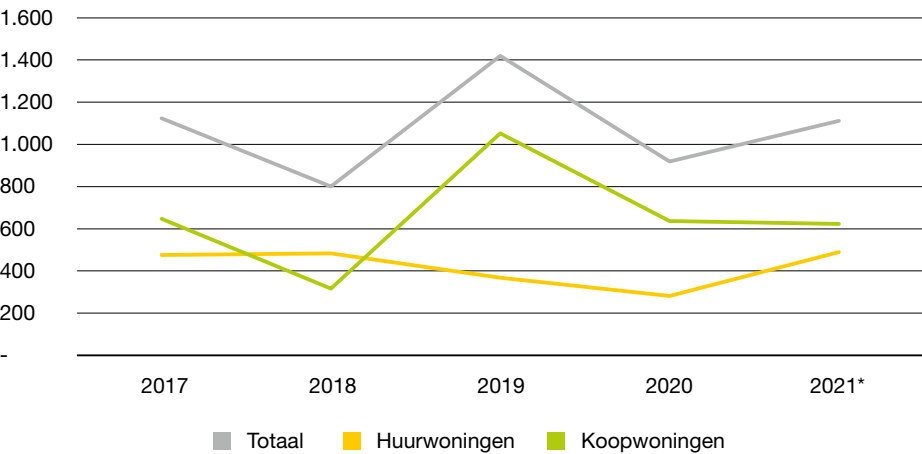
Bouwvergunningen

In Eindhoven zijn ruim 1.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. De meeste bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 44% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen en 56% voor de bouw van koopwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

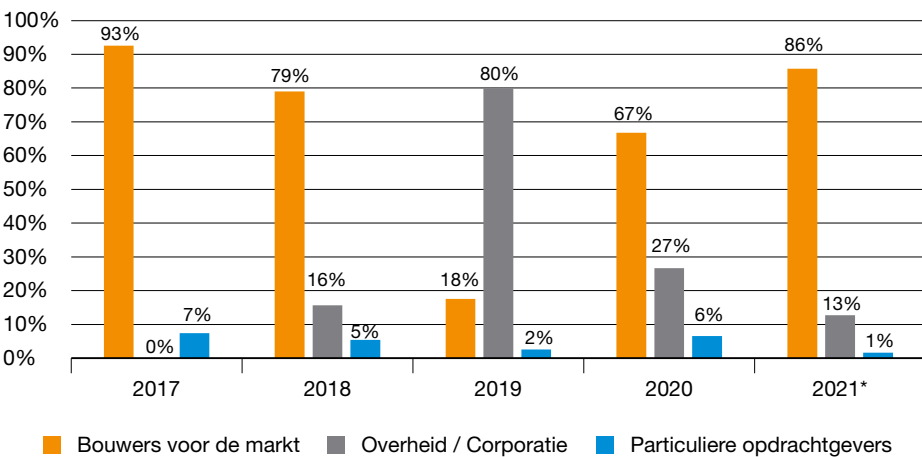
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt: Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

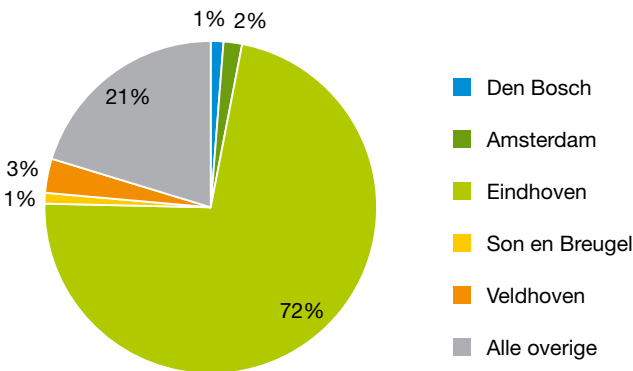
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

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

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

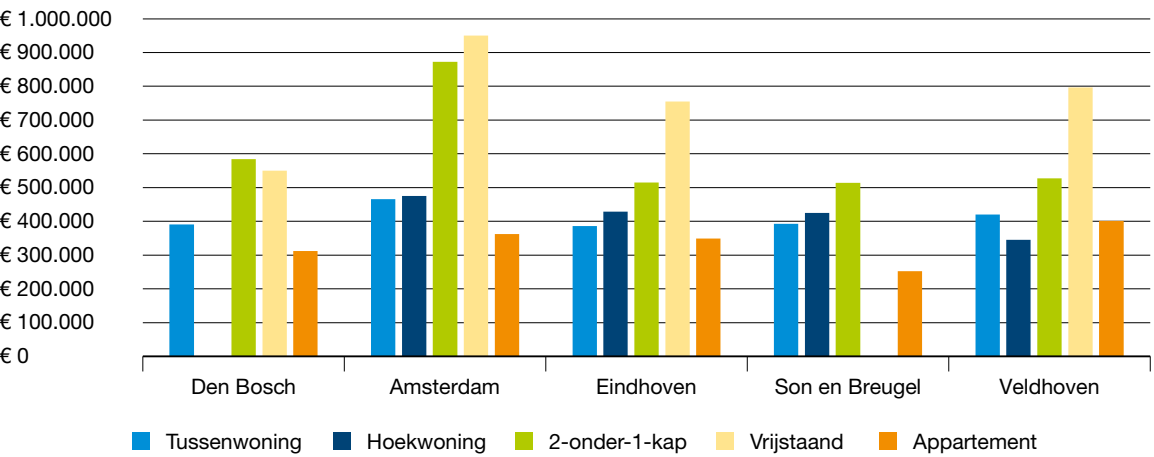


Inwoners uit Eindhoven kopen bij voorkeur een tussen- of hoekwoning, gevolgd door een appartement in Eindhoven. Zij zijn bereid om voor een tussenwoning een koopsom van ruim € 385.000,- te betalen. Voor een hoekwoning is dat € 429.000,- en voor een appartement bijna € 350.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



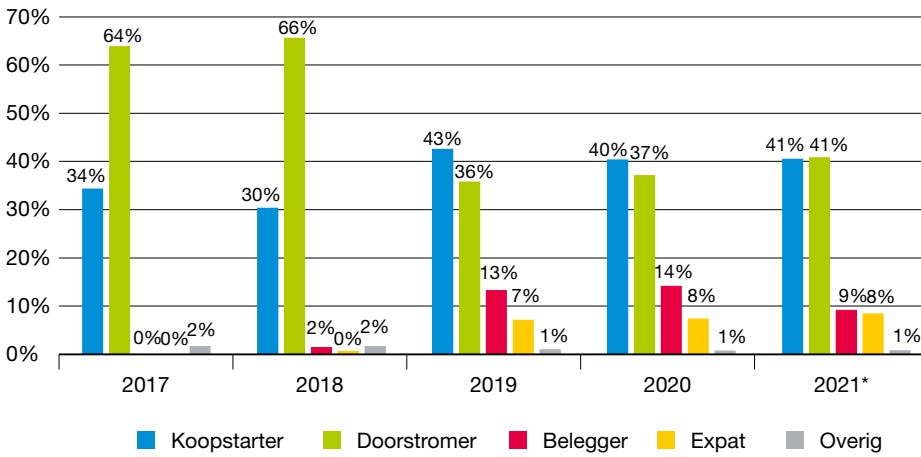
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Een aandeel van 41% van het aantal kopers die in Eindhoven een woning kopen is koopstarter of doorstromer. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Eindhoven is ten opzichte van het vorig jaar met 5% gedaald. Het aantal expats is ten opzichte van 2020 gelijk gebleven.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 – 2021*



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

Woonwensen koop

In Eindhoven zoekt 63% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 350.000,-. De woning moet over 2 of 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (61%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

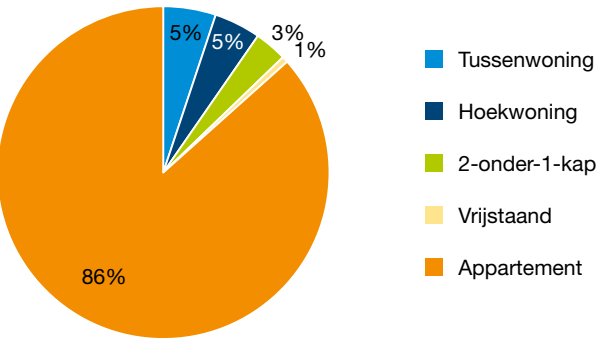
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

Verhuringen

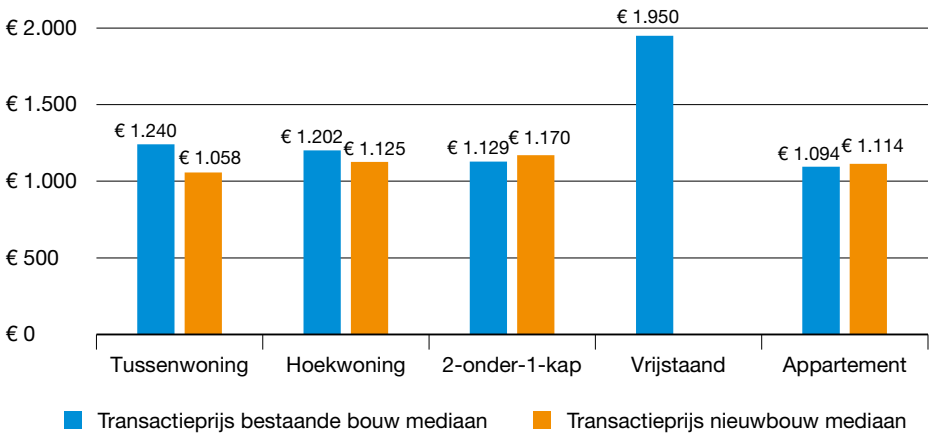
Er zijn ruim 500 woningen in Eindhoven verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

Bron: NVM

Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*

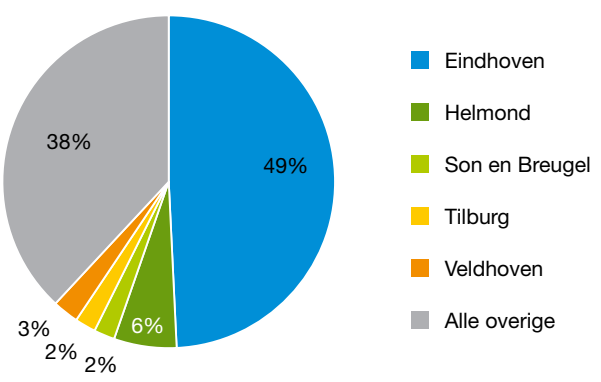


Verhuisbewegingen huur

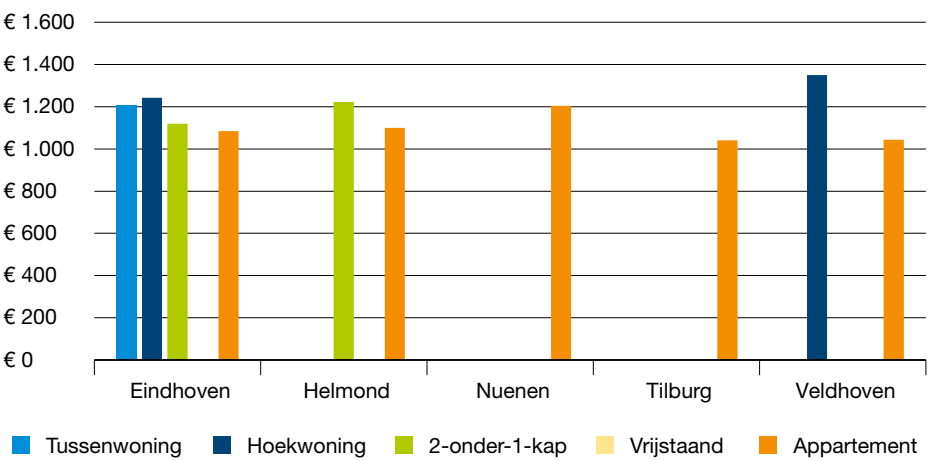
Huurwoningen in Eindhoven worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Eindhoven. Wanneer inwoners uit Eindhoven besluiten om de stad te verlaten trekken zij naar Veldhoven, Den Bosch, Helmond of Best.

Bron: NVM

Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



In Eindhoven worden met name huurappartementen verhuurd. Inwoners uit Eindhoven zijn bereid om voor een huurappartement een prijs te betalen van bijna € 1.100,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie, voor zover aanwezig, wordt voor de volledigheid wel getoond.

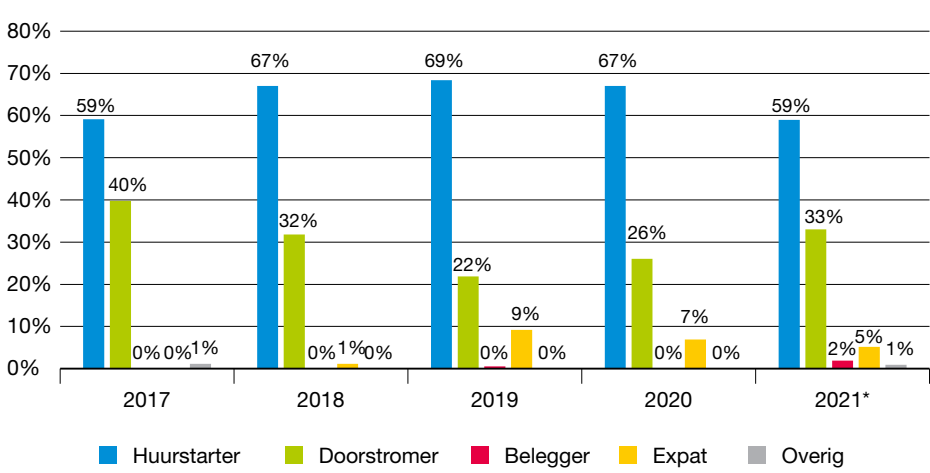
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

In Eindhoven wordt voornamelijk aan huurstarters verhuurd. In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 2% afgenomen.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 – 2021*



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

Woonwensen huur

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

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Interview

Schieland Borsboom

Met “het hoofd koel en het hart warm” bouwt Schieland Borsboom NVM Makelaars succesvol aan langetermijnrelaties met haar klanten en opdrachtgevers. Met een slimme combinatie van gevoel, wetenschap en marktkennis adviseren zij projectontwikkelaars en investeerders over de huidige woningmarkt. Welke oplossingen ziet Kees-Jan Borsboom, eigenaar van Schieland Borsboom, voor de krapte op de woningmarkt?

Welke oplossingen zien jullie hierin?

In de eerste plaats versneld (nieuw) bouwen en transformeren. Het boosten van nieuwbouw kan alleen als gemeentes voldoende gronden beschikbaar stellen en daarnaast hun besluitprocessen vereenvoudigen en versnellen. En waar er geen nieuwe bouwgronden beschikbaar zijn, denk aan de nog altijd geliefde stedelijke gebieden, moet het veel gemakkelijker worden om bedrijfsmatige gebouwen te transformeren tot woonunits en bestaande, grotere huizen te splitsen in meerdere appartementen.

Daarnaast; woningen bouwen waar vraag naar is. Wanneer je bedenkt dat er een enorme toename is van het aantal eenpersoonshuishoudens en er daarnaast veel ouderen in hun (te) grote woningen blijven wonen, is het kleiner en betaalbaarder bouwen één van de oplossingen voor het woningtekort. Beknopte eengezinswoningen, zoals Vlietpark in Hoogvliet, waar ABB Bouwgroep eengezinswoningen van ca. 114 m² kon aanbieden voor gemiddeld € 325.000 v.o.n, is een schoolvoorbeeld van bouwen waar vraag naar is. Logisch dat dit project in een mum van tijd was verkocht. En ook in deze tijd van krapte weten wij uit ervaring, dat een dergelijke voorspoedige doorverkoop echt geen garantie is! Bouw je te groot en/of te duur (niet courant), dan stagneert ook de verkoop.

Wat is jullie rol?

Wij hebben hier geen directe rol in. Tenminste, als ‘gewone’ verkopend makelaar dan. Wij zijn geen

eigenaren, ontwikkelaars, investeerders of gemeente. Hoewel de media de publieke opinie anders probeert te doen geloven, hebben wij als verkopend makelaars weinig tot geen invloed op de prijsvorming of het aanbod op de woningmarkt.

Als adviserende nieuwbouwmakelaars echter, kunnen wij wél ons steentje bijdragen. Door de marktvraag inzichtelijk maken, waardoor er marktconform gebouwd kan worden. Wij zijn in deze rol als het ware de lijm tussen de ontwikkelaar en de uiteindelijke gebruiker.

Hoe levert de samenwerking met DWE Nieuwbouw Makelaars (en zuster-partners) een positieve bijdrage.

Wanneer wij, samen met DWE Nieuwbouw Makelaars, al in een vroeg stadium betrokken worden bij de ontwikkeling, duiken we eerst in de bestaande data om met een globaal marktinzicht richting te kunnen geven aan het plan. Die data combineren wij met onze lokale kennis van de markt en de buurt. Hoe ziet de huidige woningmarkt er op deze locatie uit, welke transactieprijzen worden er gerealiseerd, welke nieuwbouw is er nog meer en waarnaar zoeken mensen in deze buurt? In een volgend stadium gaan we een stuk de diepte in door ‘realtime’ data verzamelen.

Door potentiële kopers of huurders te verzamelen en te vragen naar hun woonwensen en (financiële) voorkeuren en mogelijkheden wordt de marktvraag heel concreet gedefinieerd en is de basis voor marktconform bouwen gelegd. Tenslotte komen we, samen met de ontwikkelaar, tot een uiteindelijke ultieme prijsvorming door online

Gemeente

Rotterdam

realtime-data te analyseren. Maar ook als de ontwikkeling al in een gevorderd stadium is, zoals in het geval van het project in Hoogvliet van ABB Bouwgroep, kunnen wij gemakkelijk de cijfers boven water halen om zo de ultieme definitieve prijzen te bepalen. En direct de verkoop te starten.

Afhankelijk van de wens van de ontwikkelaar maken wij graag een uitgebreide rapportage, maar als het nodig is, heeft u ook binnen een paar dagen een kort overzicht van alle data. Wij zullen in elk geval de laatste zijn die de nieuwbouw vertragen!

Kees-Jan Borsboom

Eigenaar Schieland Borsboom

**SCHIELAND
BORSBOOM**
NVM MAKELAARS



Schieland Borsboom Rotterdam

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



Hannah Groen



Kees-Jan Borsboom



Marco Kreukniet



Nick Oorschot

Koopwoningmarkt bestaande bouw

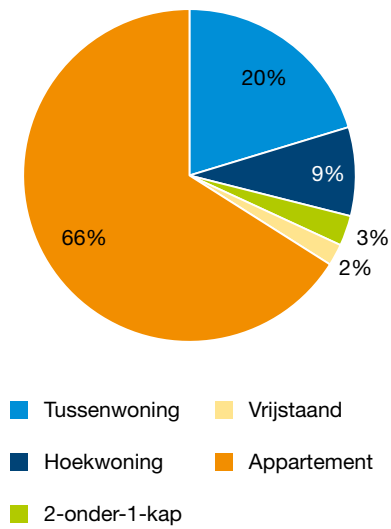
Transacties

In Rotterdam zijn bijna 5.700 kooptransacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO.

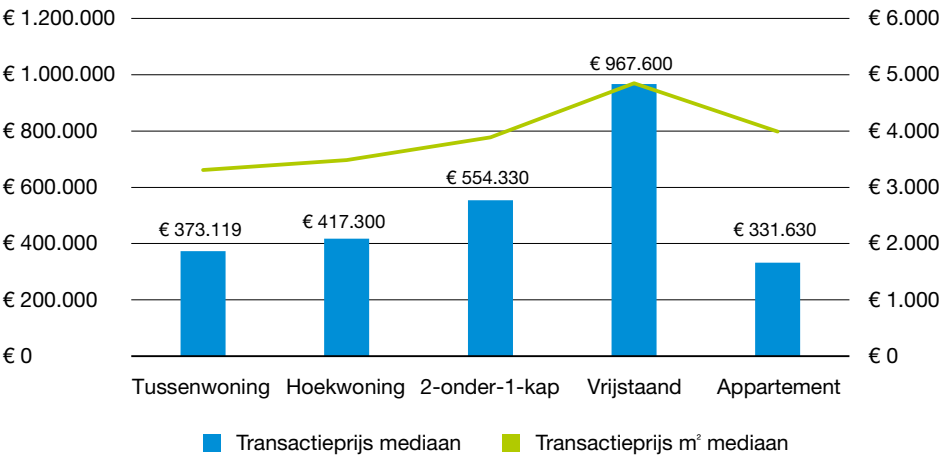
Bron: NVM



Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



Topprijzen

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

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 4.800.000	€ 10.643	1	451
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 3.200.000	€ 6.709	56	477
Rotterdam	Rotterdam Centrum	Kosten koper	€ 2.850.000	€ 6.901	54	413
Rotterdam	Prins Alexander	Kosten koper	€ 2.390.000	€ 4.677	50	511
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 2.350.000	€ 4.257	33	552

Koopwoningmarkt nieuwbouw

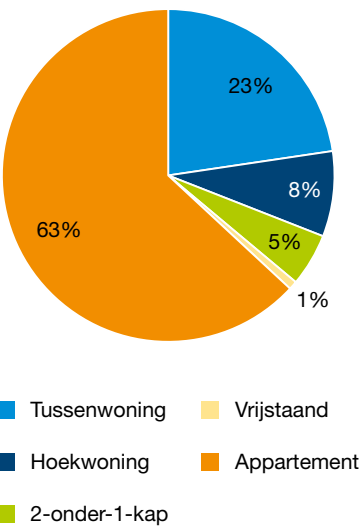
Transacties

Er zijn bijna 2.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

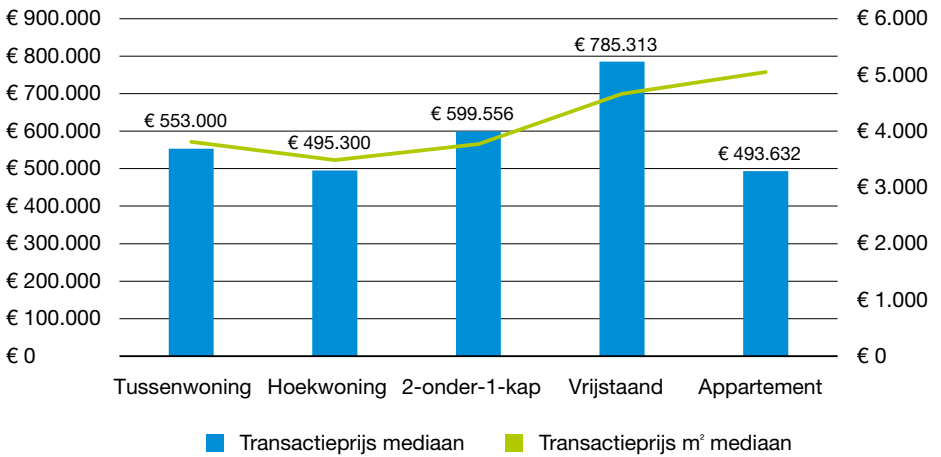
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In Rotterdam worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partner:



Vlietpark
Rotterdam-Hoogvliet



Rive Apartments
Capelle aan den IJssel



Wonen in Buyten
Bergschenhoek

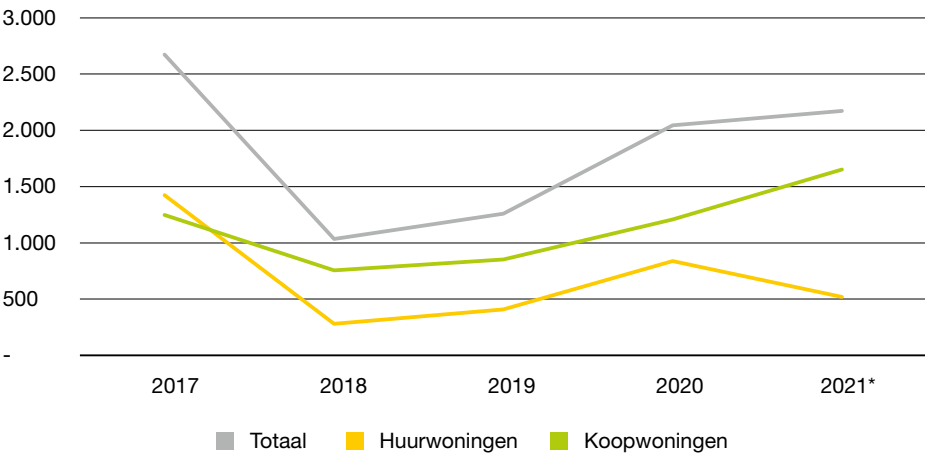
Bouwvergunningen

In Rotterdam is een aandeel van 4% van de in Nederland verstrekte bouwvergunningen afgegeven. De meeste bouwvergunningen zijn verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 24% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen en is 76% bestemd voor koopwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

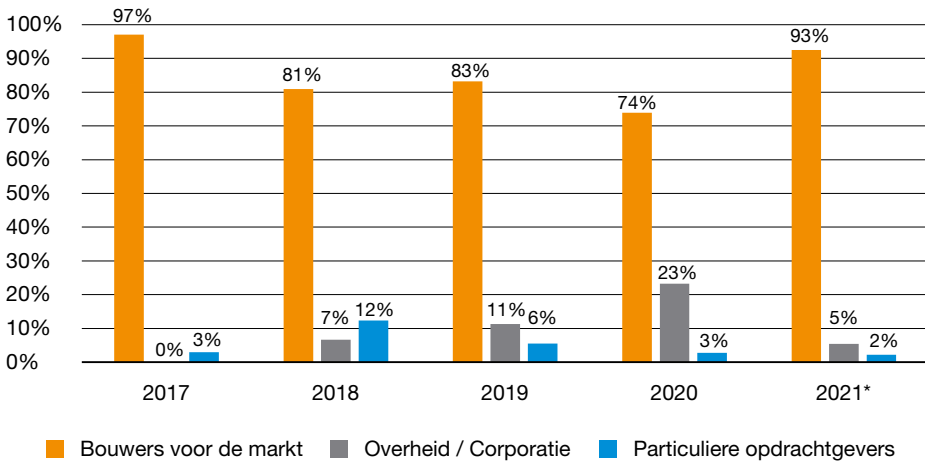
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt:
Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

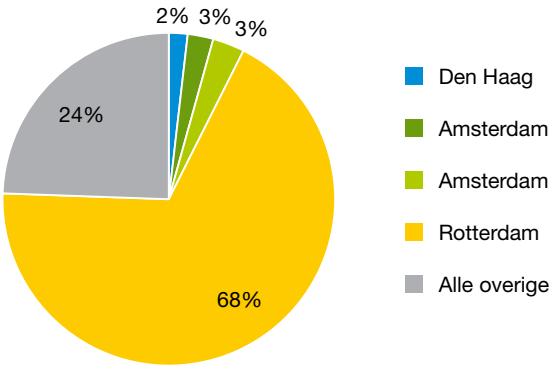
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Rotterdam kopen met name een woning in Rotterdam. Koopwoningen worden na inwoners uit Rotterdam gekocht door inwoners uit Capelle aan den IJssel, Amsterdam en Den Haag. Wanneer inwoners uit Rotterdam besluiten om de stad te verlaten trekken zij naar Capelle aan den IJssel of Schiedam.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

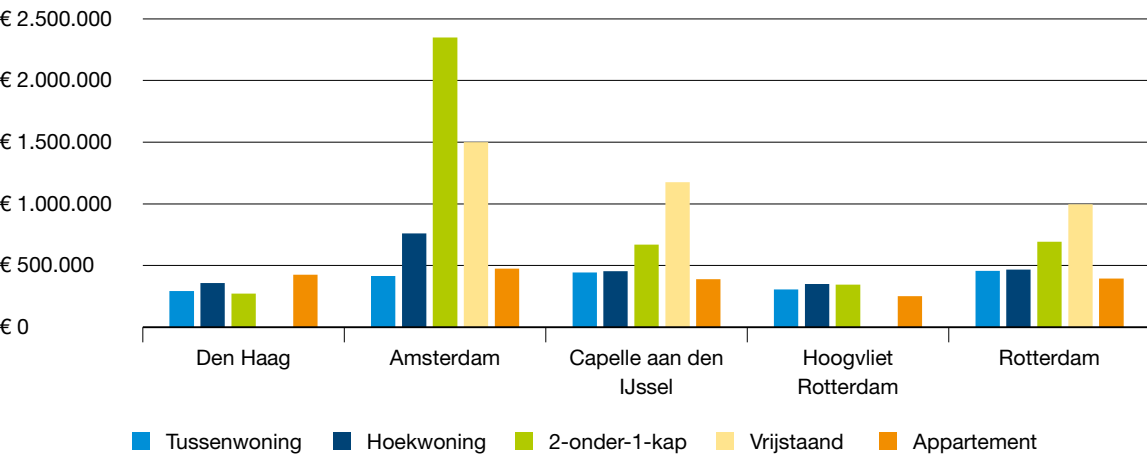


Inwoners uit Rotterdam kopen voornamelijk appartementen, tussenwoningen of hoekwoningen in Rotterdam. Zij zijn bereid om voor een appartement een koopsom van € 395.000,- te betalen, voor een tussenwoning € 455.000,- en voor een hoekwoning ruim € 465.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



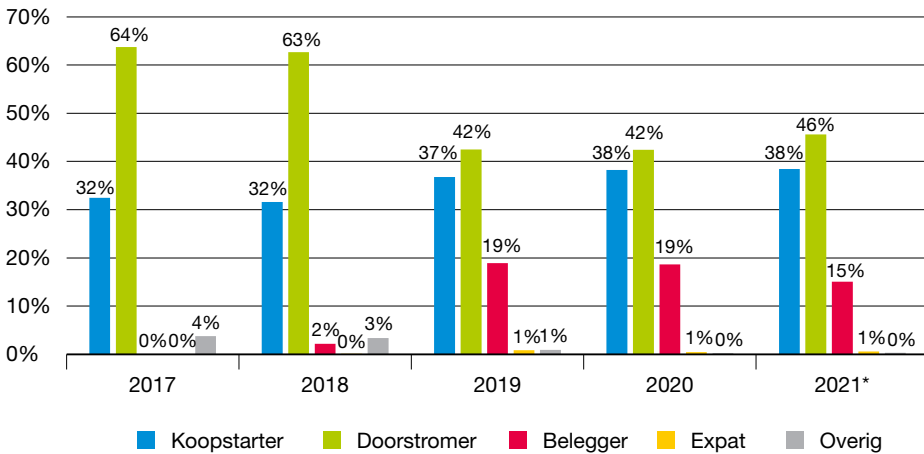
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Koopwoningen in Rotterdam worden voornamelijk gekocht door doorstromers, gevolgd door koopstarters. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Rotterdam is ten opzichte van vorig jaar met 4% gedaald. In het jaar 2021 wordt 1% van het aantal verkochte woningen verkocht aan expats.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 – 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Rotterdam bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 65 jaar. Deze woningzoekenden zijn samenwonend zonder kinderen, gevolgd door alleenstaanden en samenwonend met kinderen. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een koopwoning. Er is geen significant verschil of deze woningen een grondgebonden woning is of een appartement. Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 76% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Rotterdam zoekt 77% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,-. De woning moet over 2 of 3 slaapkamers beschikken. Er worden zowel grondgebonden woningen (59%) als appartementen (41%) gewenst.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

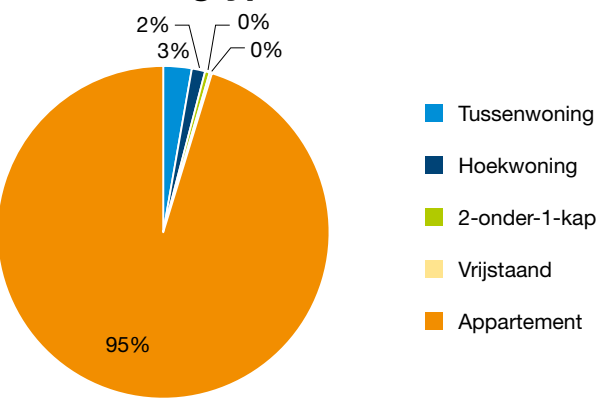
Verhuringen

In Rotterdam zijn bijna 1.800 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

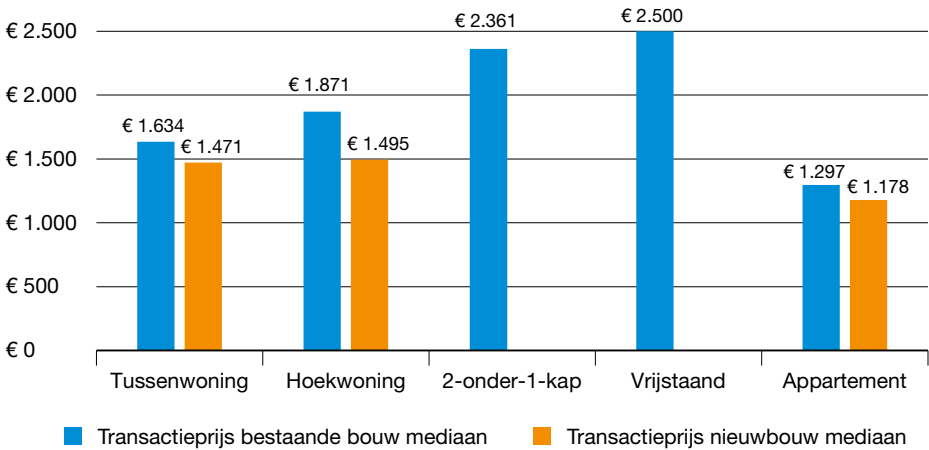
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



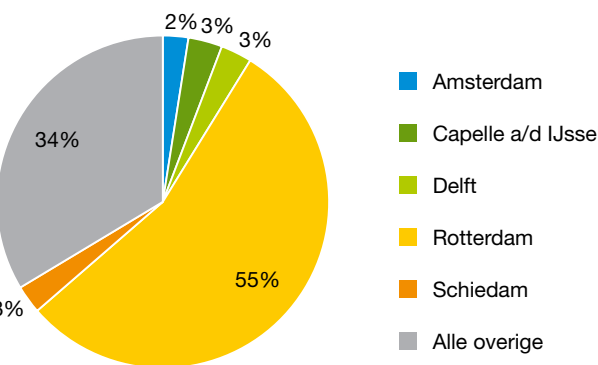
Verhuisbewegingen huur

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

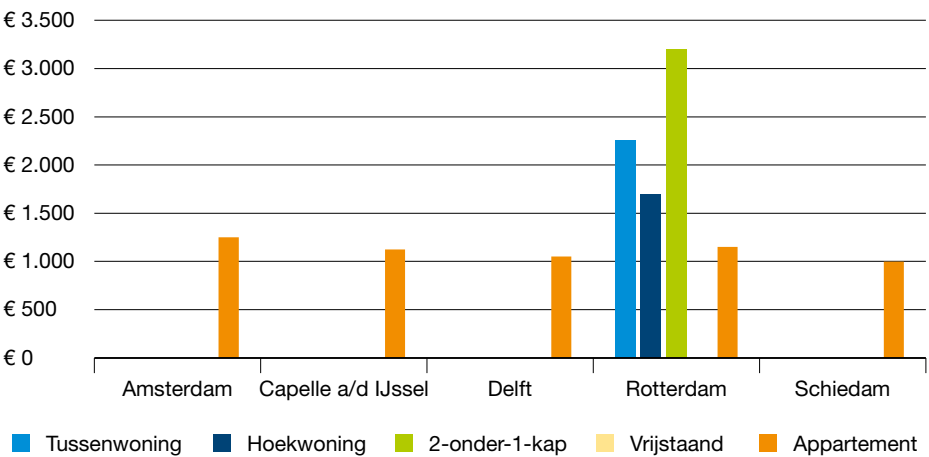
Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



In Rotterdam worden met name appartementen verhuurd. Inwoners uit Rotterdam zijn bereid om voor een huurappartement een prijs te betalen van € 1.150,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



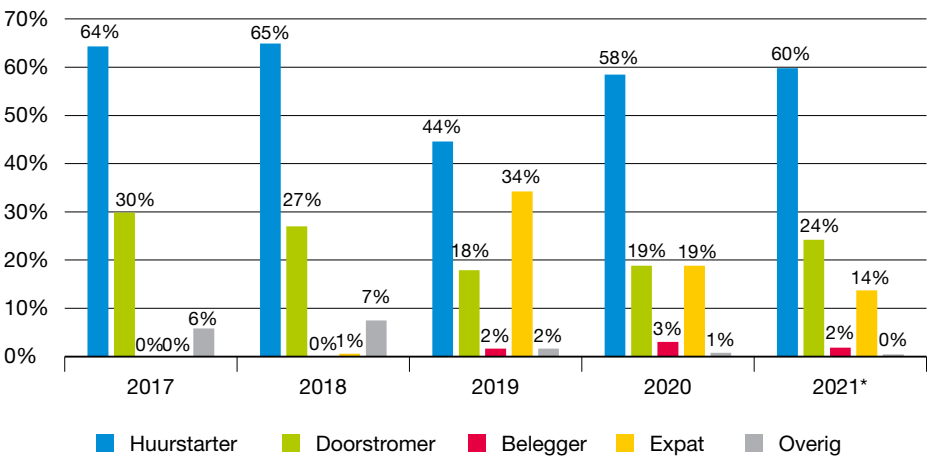
Profiel zoekers huurwoning

In Rotterdam wordt in het jaar 2021 voornamelijk aan huurstarters verhuurd, gevolgd door doorstromers. In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 5% afgenomen.

Bron: NVM



Huurderstype periode 2017 – 2021*



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

Woonwensen huur

In Rotterdam zoekt 15% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.500,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en er is geen significant verschil voor een grondgebonden of gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Regio

Twente



Weghorst Makelaardij

Rijssensestraat 6
7642CX Wierden
0546 - 57 33 32
wierden@weghorstmakelaardij.nl
weghorstmakelaardij.nl

Weghorst Makelaardij

De woningmarkt in Almelo is sterk en stabiel te noemen waarbij de vraag het aanbod sterk overstijgt. Dalende aantallen zetten de markt onder druk en vraagt om visie en kunde van beleidsbepalers en ontwikkelaars. Diverse inbreidingsontwikkelingen staan op stapel en met een scheef oog mag ook naar "Mooi Almelo" gekeken worden als uitbreiding. Almelo is volop in ontwikkeling en wij zijn trots als NR1 makelaar daar onderdeel van uit te mogen maken. Een stad met kansen, mogelijkheden en toekomst. Wij zijn optimistisch voor 2022 en staan jou voor het komende jaar weer actief terzijde met jouw vastgoed vraagstukken.



Kamphuis Makelaars

Ootmarsumsestraat 83
7602 JS Almelo
0546 - 86 91 11
info@kamphuismakelaars.nl
kamphuismakelaars.nl

Kamphuis Makelaars

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



Blik Makelaars

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

BLIK Makelaars

In Hengelo zagen we het aantal verkopen dalen. De aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers. Van het huidige aanbod beschikbare woningen betreft circa 50% nieuwbouw. Dit zijn voor het merendeel appartementen. Tevens zien wij dat Hengelo een populaire locatie onder woningzoekers uit Enschede is. Ondanks de coronacrisis merken wij geen verslechtering van de woningmarkt en zien 2022 positief tegemoet.

Koopwoningmarkt bestaande bouw

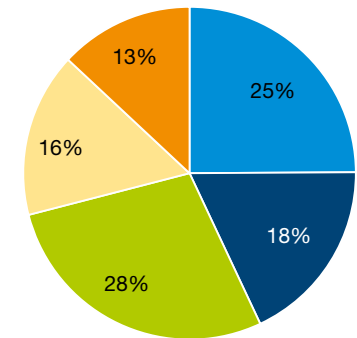
Transacties

In Twente zijn bijna 3.000 kooptransacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO.

Bron: NVM

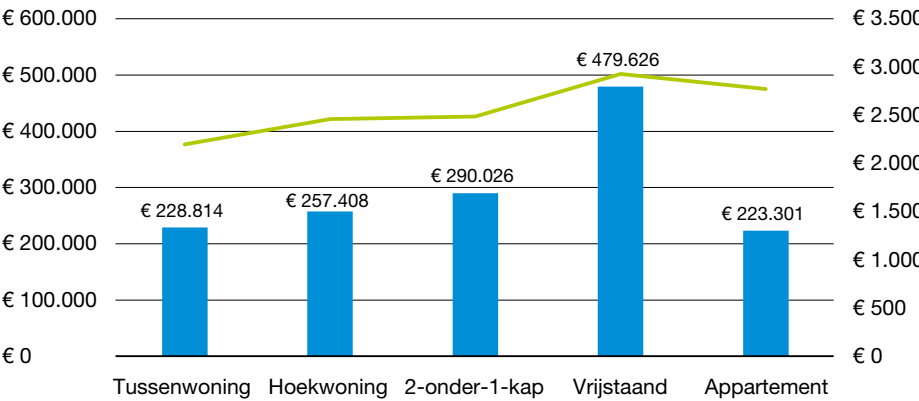


Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021* in Twente



- Transactieprijs mediaan
- Transactieprijs m² mediaan

Topprijzen

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

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Enschede	Bedrijfsterreinen Enschede-west	Kosten koper	€ 1.500.000	€ 6.048	27	248
Enschede	Hogeveld - Velve	Kosten koper	€ 1.220.000	€ 3.361	132	363
Enschede	Hogeveld - Velve	Kosten koper	€ 1.200.000	€ 2.505	97	479
Hengelo	Slangenbeek	Kosten koper	€ 1.200.000	€ 4.688	65	256
Almelo	Schelfhorst	Kosten koper	€ 1.090.000	€ 1.960	41	556

Koopwoningmarkt nieuwbouw

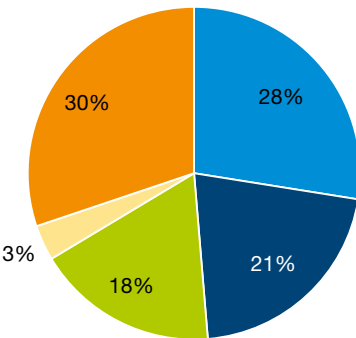
Transacties

Er zijn bijna 400 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

Bron: NVM

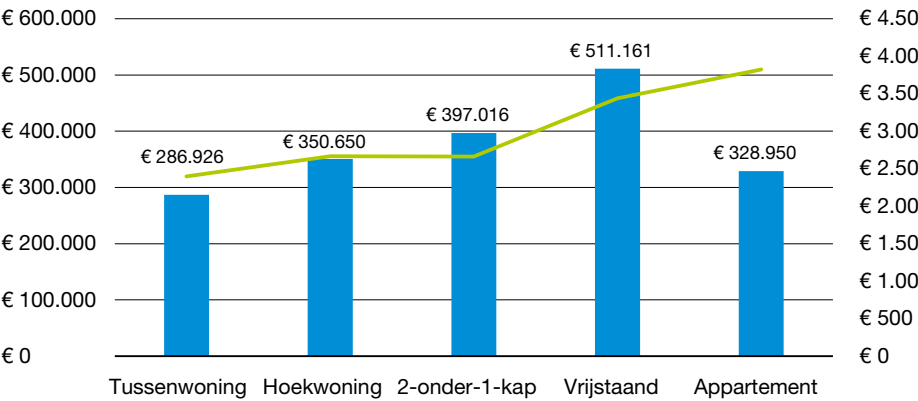


Nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* naar woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijs nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* in Twente



- Transactieprijs mediaan
- Transactieprijs m² mediaan

Nieuwbouw aanbod

In Twente worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partners:



Indië
Almelo



De Linderbeek
Vroomshoop



De Linderbeek
Vroomshoop

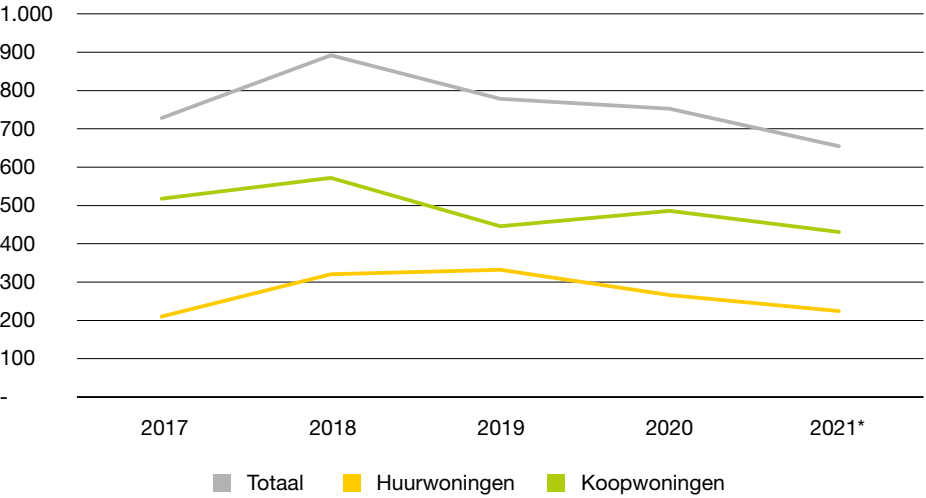
Bouwvergunningen

In Nederland zijn tot op heden ruim 52.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is ruim 1% in Twente afgegeven. Ruim 60% van de bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*), gevolgd door particuliere opdrachtgevers⁽¹⁾ en overheid-corporatie⁽²⁾. In 2021 is 66% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van koopwoningen en 34% bestemd voor de bouw van huurwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

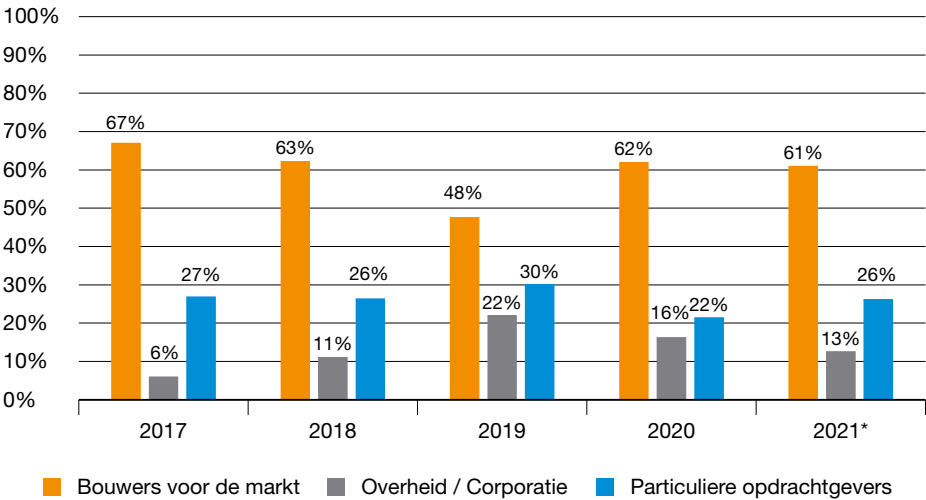
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021* in Twente



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



(*) Bouwers voor de markt: Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

(1) Opdrachtgevers die (laten) bouwen voor eigen gebruik, zoals particuliere personen, bedrijven en stichtingen (met uitzondering van die stichtingen die tot de toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw behoren).

(2) Hiertoe behoren rijksoverheid, provincies, gemeenten, overige regionale overheden, waterschappen, woningcorporaties, woningbouwverenigingen en andere toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw.

Verhuisbewegingen koopwoning

(bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Almelo kopen bij voorkeur een woning in Almelo. Wanneer inwoners uit Almelo besluiten om de stad te verlaten trekken zij naar Hengelo, Borne, Nijverdal of Wierden.

Bron: NVM



Inwoners uit Enschede blijven bij voorkeur in Enschede wonen. Wanneer inwoners uit Enschede besluiten om de stad te verlaten trekken zij naar Hengelo of Losser.

Bron: NVM

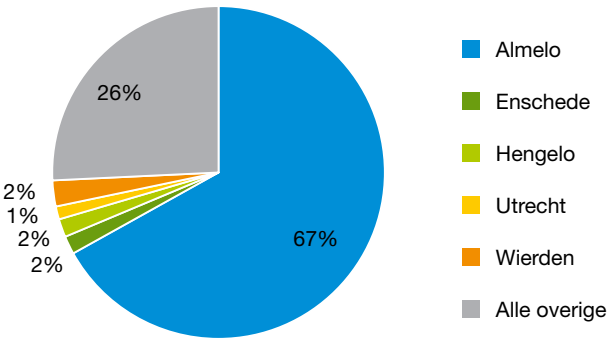


Inwoners uit Hengelo kopen bij voorkeur een woning in Hengelo. Koopwoningen worden na inwoners uit Hengelo gekocht door inwoners uit Enschede. Wanneer inwoners uit Hengelo besluiten om de stad te verlaten trekken zij naar Borne.

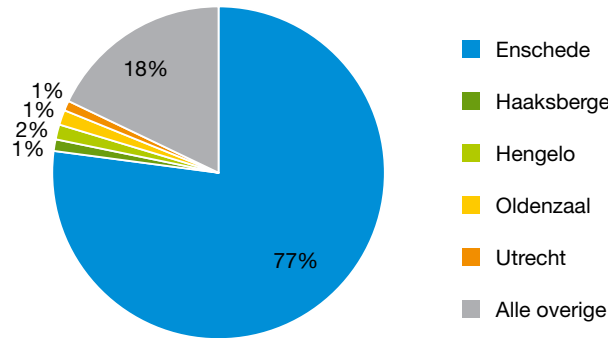
Bron: NVM



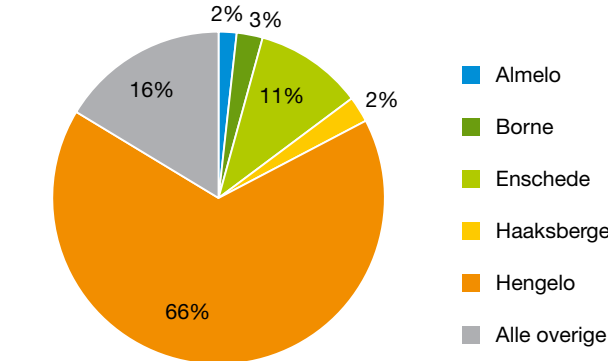
Top 5 herkomst woningkopers in 2021* in Almelo



Top 5 herkomst woningkopers in 2021* in Enschede



Top 5 herkomst woningkopers in 2021* in Hengelo

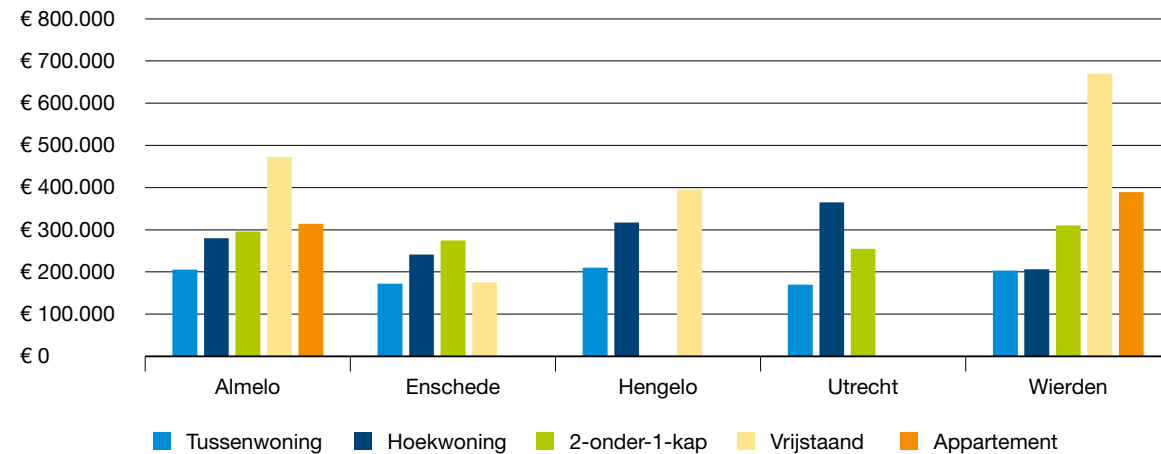


Inwoners uit Almelo kopen voornamelijk een twee-onder-een-kap-, hoek- of tussenwoning in Almelo. Zij zijn bereid om voor een twee-onder-een-kapwoning een koopsom te betalen van bijna € 300.000,-. Voor een hoekwoning zijn inwoners uit Almelo bereid om een koopsom te betalen van € 280.000,- en voor een tussenwoning € 205.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



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

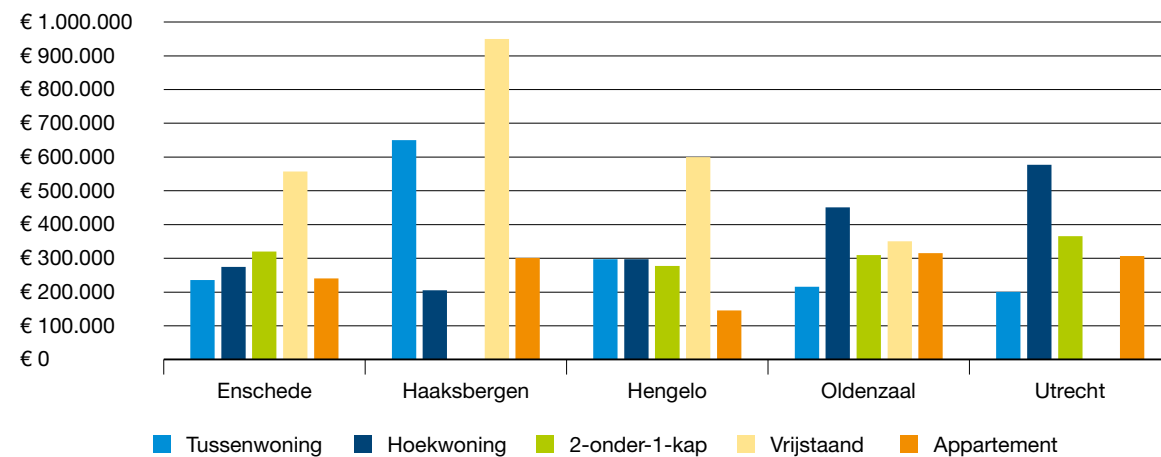


Inwoners uit Enschede kopen voornamelijk een twee-onder-een-kap-, tussen- of hoekwoning in Enschede. Zij zijn bereid om voor een twee-onder-een-kapwoning een koopsom te betalen van € 320.000,-. Voor een tussenwoning zijn inwoners uit Enschede bereid om een koopsom te betalen van € 235.000,- en voor een hoekwoning € 275.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



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

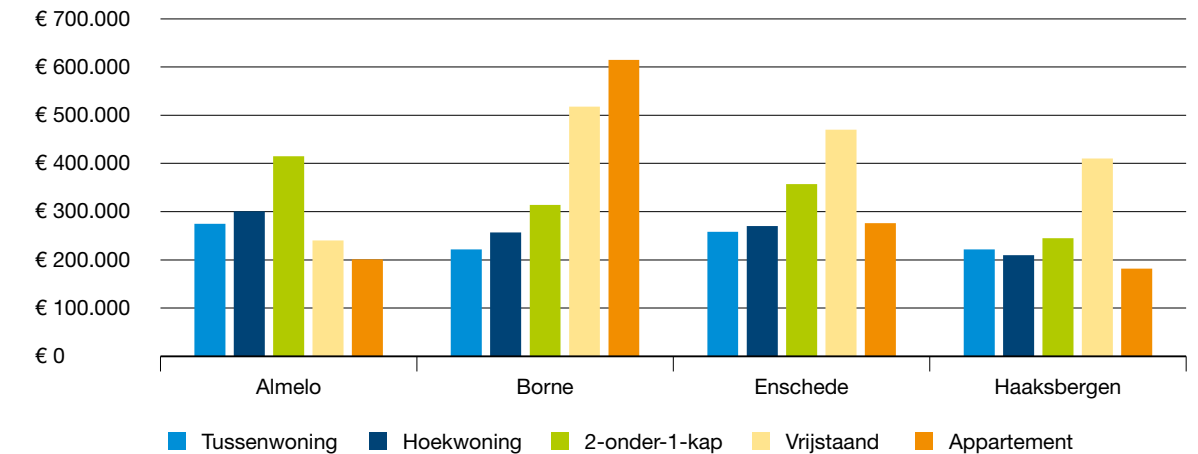


Inwoners uit Hengelo kopen voornamelijk een twee-onder-een-kap-, tussen- of een vrijstaande woning in Hengelo. Zij zijn bereid om voor een twee-onder-een-kapwoning een koopsom te betalen van € 310.000,-. Voor een tussenwoning zijn inwoners uit Hengelo bereid om een koopsom te betalen van € 240.000,- en voor een vrijstaande woning bijna € 455.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



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



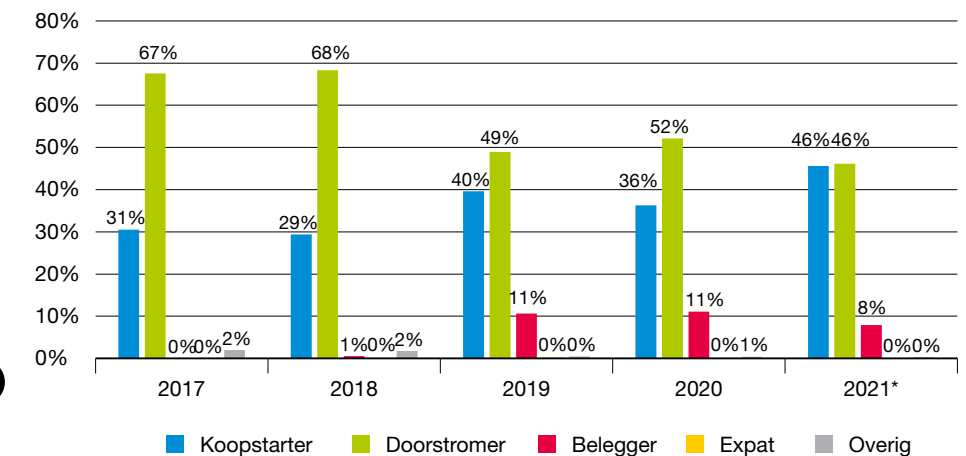
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Een aandeel van 48% van de kopers die in Twente een woning kopen, is doorstromer of koopstarter. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Twente is ten opzichte van vorig jaar met 3% gedaald. Er worden in Twente geen woningen verkocht aan expats.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 – 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Twente bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar. De woningzoekenden zijn samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonend met kinderen. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een grondgebonden koopwoning en willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen. 75% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Twente zoekt 83% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,-. De woning moet over 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (73%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

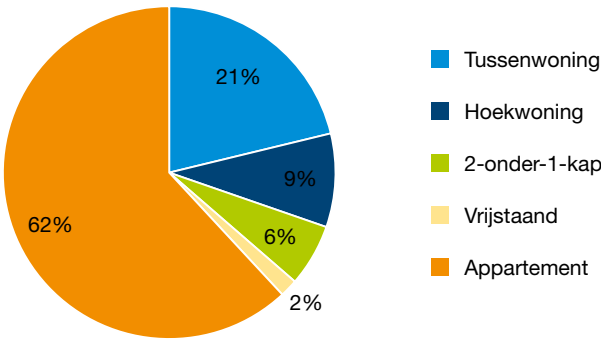
Verhuringen

In Twente zijn tot op heden in het jaar 2021 ruim 450 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

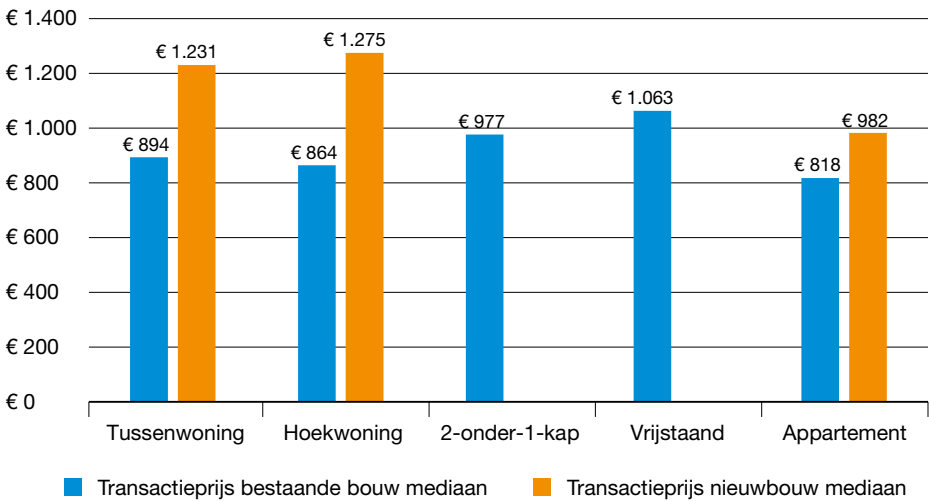
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar
woningtype in 2021* in Twente



Transactieprijs huurwoningen in 2021*
in Twente



Verhuisbewegingen huur

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

Bron: NVM

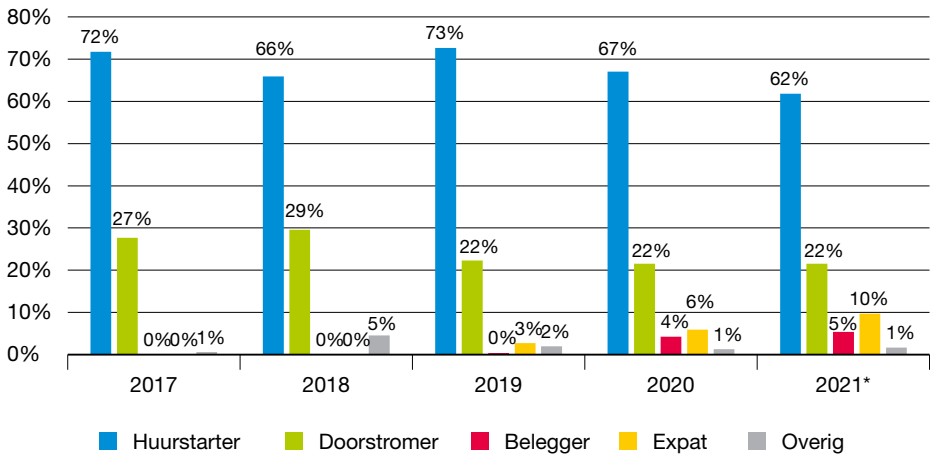
Profiel zoekers huurwoning

In Twente wordt in het jaar 2021 voornamelijk aan huurstarters verhuurd. In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 4% toegenomen.

Bron: NVM



Huurderstype periode 2017 – 2021* in Twente



Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Twente bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 30 jaar, gevolgd door de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar. De woningzoekenden zijn samenwonend zonder kinderen en wonen in een grondgebonden huurwoning. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen, bij voorkeur naar een nieuwbouwwoning (53%).

Woonwensen huur

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

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



Gemeente

Utrecht



Beumer Garantiemakelaars

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

Beumer Garantiemakelaars

De woningmarkt in Utrecht blijft onverminderd krap. In tegenstelling tot andere grote steden blijven de prijzen in Utrecht hard stijgen. Voor de toekomst staat er nog een grote groei van de stad op de planning, en dat is hard nodig. De vraag naar woningen blijft dus groot. Het resultaat hiervan is dat de prijzen blijven stijgen en daarmee een grote groep kopers die zoeken tot € 450.000 vrijwel niet meer bediend kunnen worden.

Daarnaast is er een grote vraag naar grondgebonden woningen in de prijs categorie van € 450.000 tot € 550.000,-, maar het aanbod hierin is schaars. Voor veel mensen is het moeilijk om een geschikte woning te vinden en zien wij een verhuisbeweging naar de steden en dorpen rondom Utrecht.

Mede door deze verhuisbewegingen stijgen ook de prijzen van bijvoorbeeld woningen in Nieuwegein, IJsselstein en Houten hard. Voorlopig zien wij hierin nog geen veranderingen komen voor de komende jaren. De wens voor betaalbare kleinere woningen vanuit de gemeente is groot en wij zouden die wens graag willen verwezenlijken.



Julius ter Haar



Daniël Tak



Koopwoningmarkt bestaande bouw

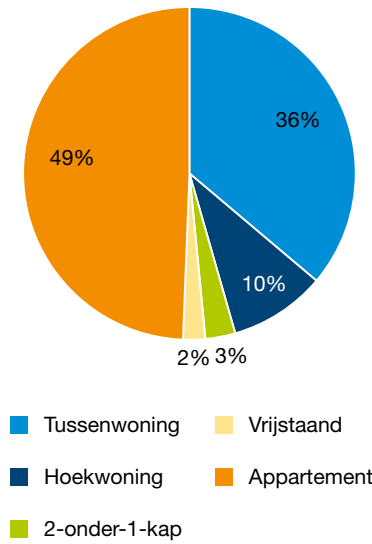
Transacties

In Utrecht zijn bijna 4.000 kooptransacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO.

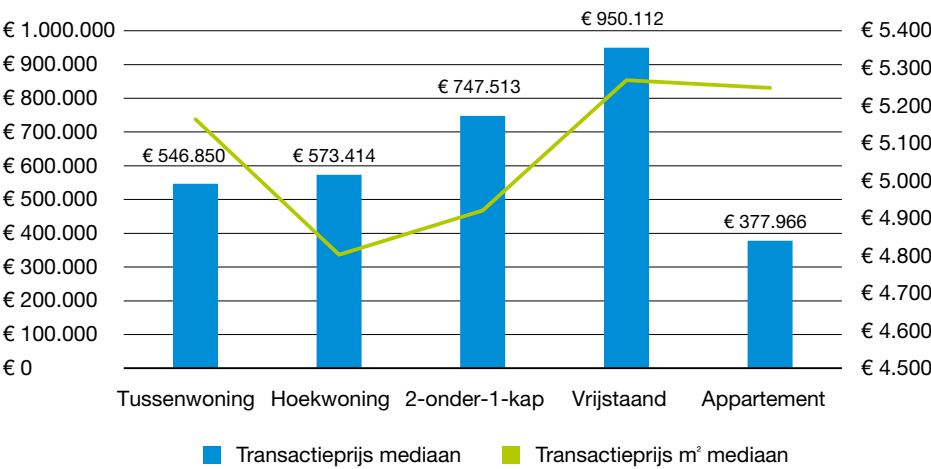
Bron: NVM



Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



Topprijzen

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

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 2.300.000	€ 5.897	30	390
Utrecht	Leidsche Rijn	Kosten koper	€ 2.251.111	€ 7.762	15	290
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.855.000	€ 6.463	12	287
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.725.000	€ 7.701	26	224
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 5.611	139	303

Koopwoningmarkt nieuwbouw

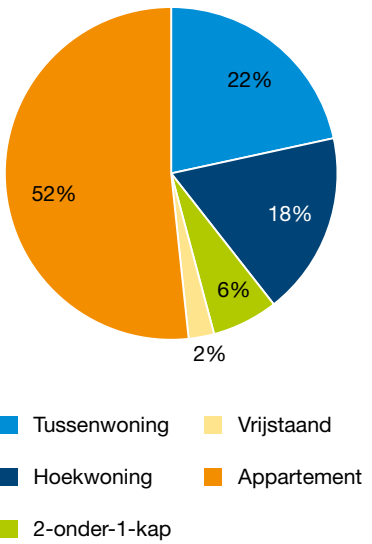
Transacties

Er zijn bijna 700 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

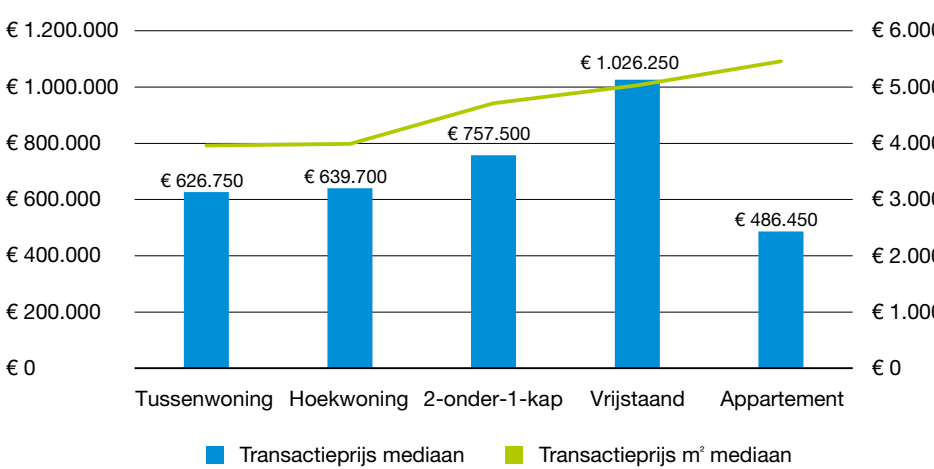
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In Utrecht worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partner:



De Kroon op Leeuwesteijn
Utrecht



Bellevue
Utrecht



Huren in Stairway
Utrecht

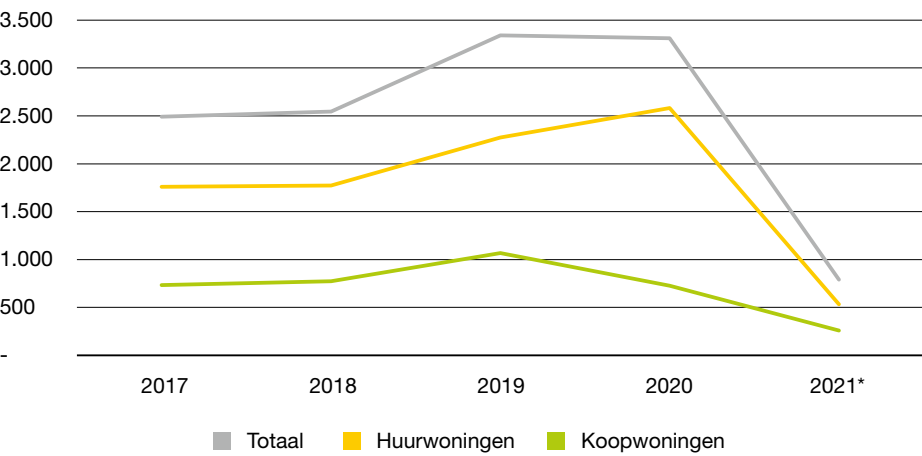
Bouwvergunningen

Van het aantal verleende bouwvergunningen in Nederland is 2% afgegeven in Utrecht. De meeste bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 67% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen en 33% voor de bouw van koopwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

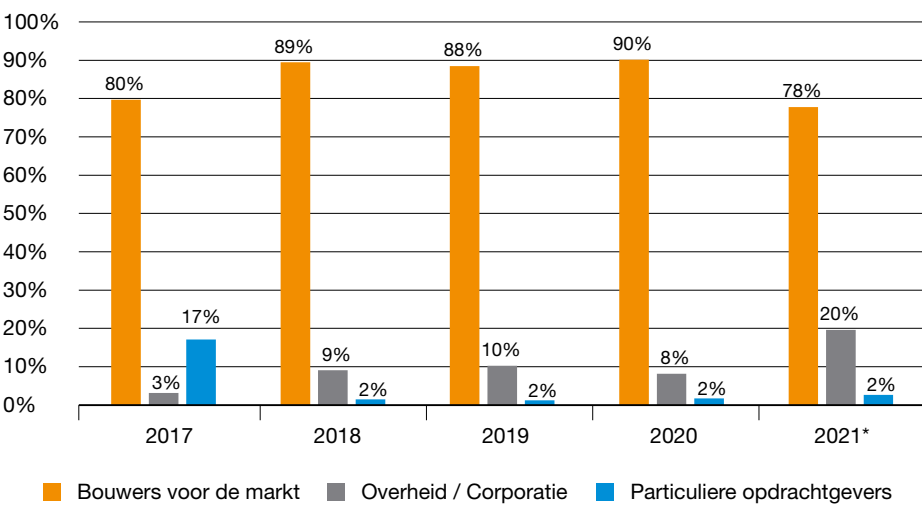
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt: Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

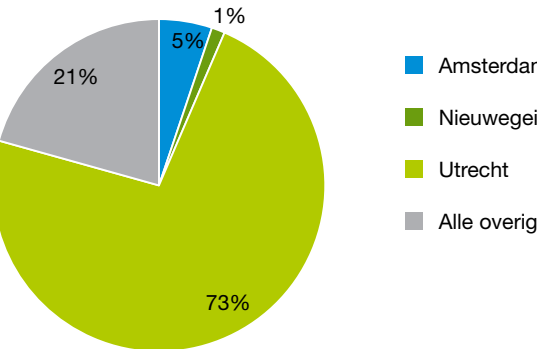
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Utrecht kopen bij voorkeur een woning in hun eigen woonplaats. Koopwoningen worden na inwoners uit Utrecht gekocht door inwoners uit Amsterdam. Wanneer inwoners uit Utrecht besluiten om de stad te verlaten vertrekken zij naar Maarssen, Nieuwegein of Zeist.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

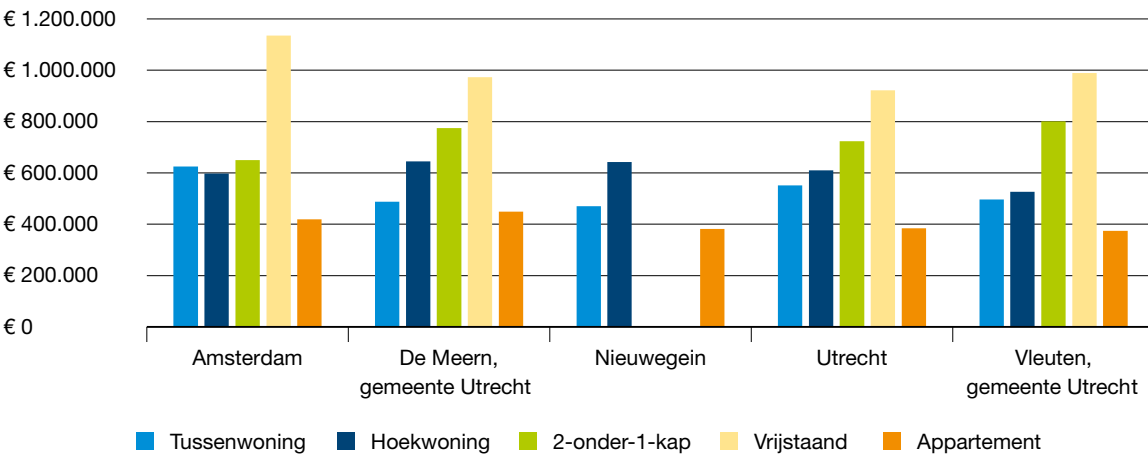


Inwoners uit Utrecht kopen voornamelijk een appartement, tussenwoning of hoekwoning in Utrecht. Zij zijn bereid om voor een appartement een koopsom van € 385.000,- te betalen en voor een tussenwoning een koopsom te betalen van ruim € 550.000,-. Voor een hoekwoning wordt een koopsom van € 610.000,- betaald. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



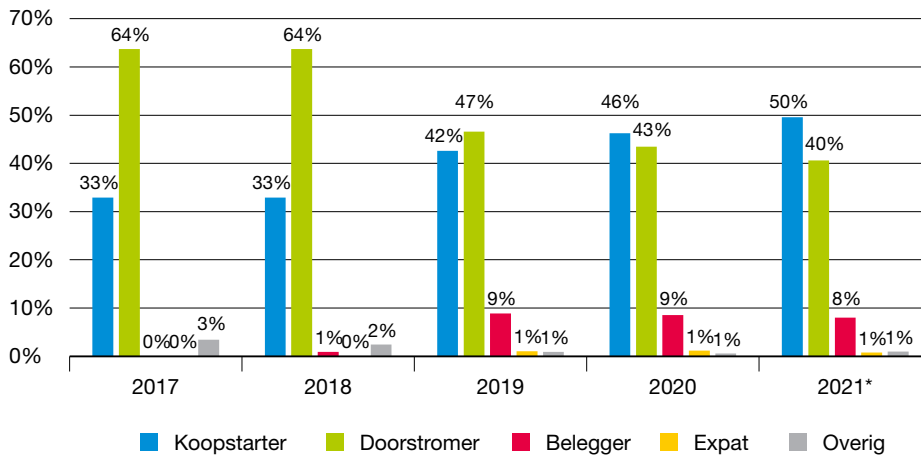
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

De helft van de woningkopers in Utrecht is koopstarter. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Utrecht is ten opzichte van vorig jaar met 1% gedaald. In het jaar 2021 wordt 1% van het aantal verkochte woningen verkocht aan expats.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 – 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Utrecht bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonend met kinderen. Deze woningzoekenden wonen in een koopwoning. Er is geen significant verschil of deze woning een grondgebonden woning is of een appartement. Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 75% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Utrecht zoekt 68% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,-. De woning moet over 3 slaapkamers beschikken. Er worden voornamelijk grondgebonden woningen gewenst (75%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

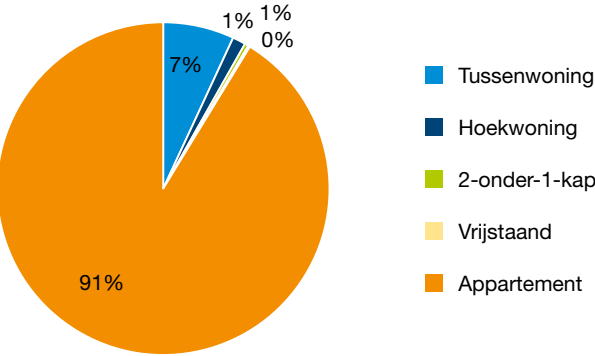
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

Verhuringen

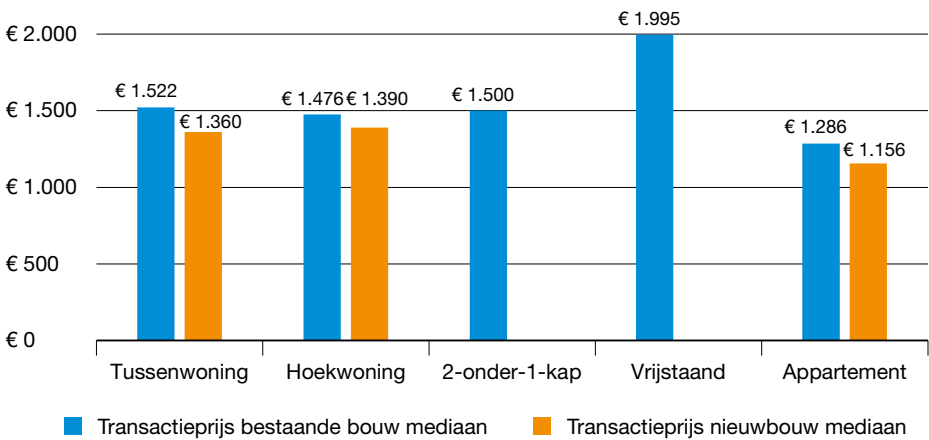
Er zijn bijna 1.650 woningen verhuurd in Utrecht. De grafieken geven de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geven inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

Bron: NVM

Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*

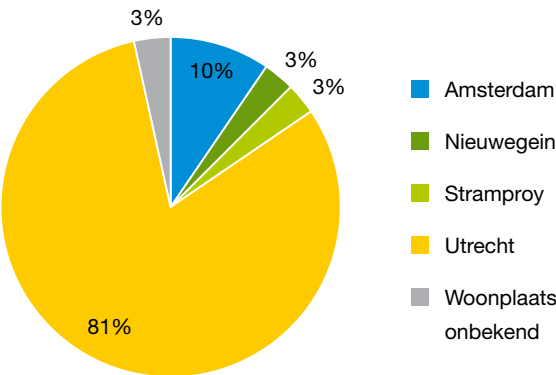


Verhuisbewegingen huur

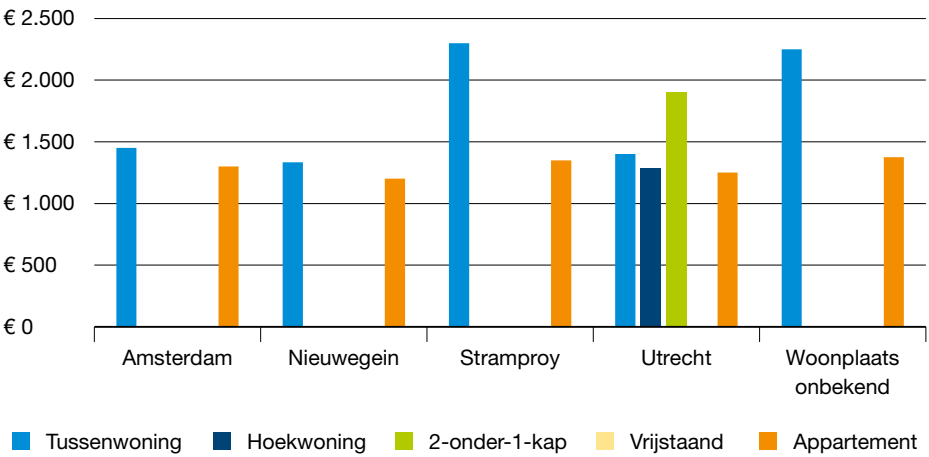
Huurwoningen in Utrecht worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Utrecht. Wanneer inwoners uit Utrecht besluiten om de stad te verlaten trekken zij naar Zeist of Amsterdam.

Bron: NVM

Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



In Utrecht worden voornamelijk appartementen verhuurd. Inwoners uit Utrecht zijn bereid om voor een huurappartement een prijs te betalen van ruim € 1.250,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

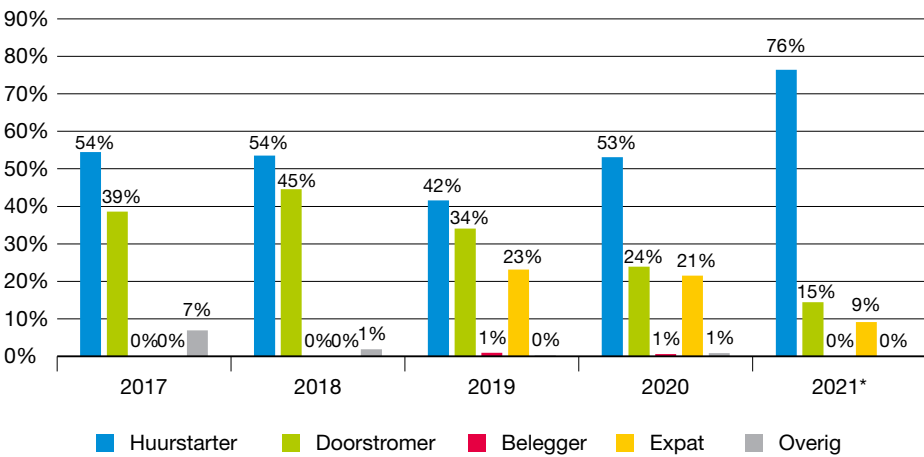
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

In Utrecht wordt in het jaar 2021 voornamelijk aan huurstarters verhuurd. In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 12% afgenomen.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 – 2021*



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

Woonwensen huur

In Utrecht zoekt 24% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.500,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en er is geen significant verschil voor een grondgebonden of gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Gemeente

Zaanstad



Saen Garantiemakelaars

In 1995 is Saen Garantiemakelaars gestart in Koog aan de Zaan onder de naam Saen Makelaars. Nu 26 jaar later, heeft Saen Garantiemakelaars als enige makelaar in de Zaanstreek drie vestigingen. Naast Koog aan de Zaan is er een vestiging in Krommenie en een in Zaandam.

Daarnaast werken wij als partner van DWE Nieuwbouw Makelaars vanuit de Watertoren in Assendelft. Met een enthousiast en solide team van grotendeels geboren en getogen Zaankanters is Saen Garantiemakelaars stevig geworteld in de Zaanstreek. Wij hebben een zeer uitgebreid netwerk, zowel in de regio als landelijk door de uitwisseling met onze collega's van Garantiemakelaars.

Sinds enkele jaren werken wij samen met DWE Nieuwbouw Makelaars. Onze uitgebreide kennis van de lokale markt en de kennis en know how van DWE Nieuwbouw Makelaars maakt ons een uitstekende partij op de nieuwbouwmarkt.

Weten wat wij voor jou kunnen betekenen? Kom eens langs in Watertoren van Assendelft.

Saen Garantiemakelaars

Koog a/d Zaan

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

Saen Garantiemakelaars

Krommenie

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

Saen Garantiemakelaars

Zaandam

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



Michel Galje



Thijs Duin



Hans de Groot



Koopwoningmarkt bestaande bouw

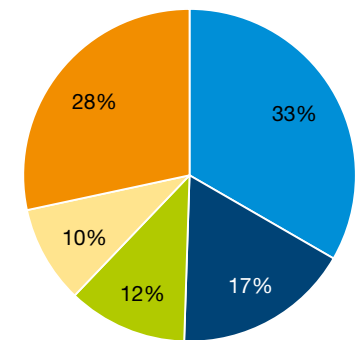
Transacties

In Zaanstad zijn ruim 1.500 transacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO.

Bron: NVM

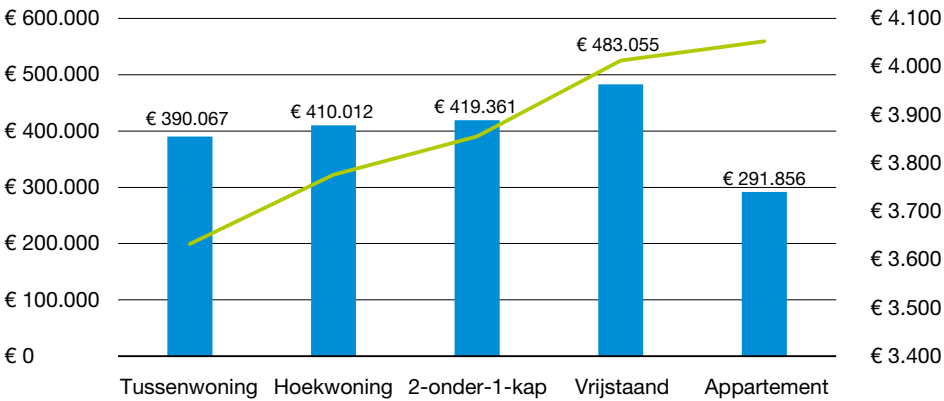


Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



- Transactieprijs mediaan
- Transactieprijs m² mediaan

Topprijzen

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

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonopp. (m²)
Zaandam	Zaandam Noord	Kosten koper	€ 1.500.000	€ 5.455	146	275
Zaandam	Oude Haven	Kosten koper	€ 1.100.000	€ 5.093	15	216
Zaandam	Nieuw West	Kosten koper	€ 880.000	€ 4.731	26	186
Zaandam	Zaandam Zuid	Kosten koper	€ 796.000	€ 4.975	21	160
Zaandam	Zaandam West	Kosten koper	€ 777.000	€ 4.571	26	170

Koopwoningmarkt nieuwbouw

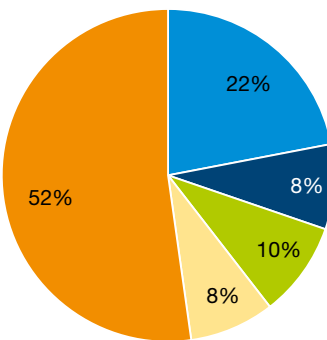
Transacties

Er zijn ruim 600 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

Bron: NVM

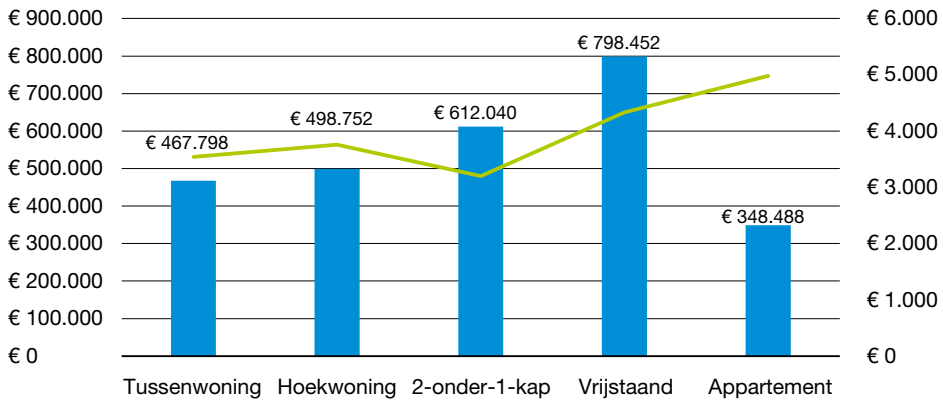


Nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* naar woningtype



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Transactieprijs nieuwbouwwoningen verkocht in 2021*



- Transactieprijs mediaan
- Transactieprijs m² mediaan

Nieuwbouw aanbod

In Zaanstad worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partners:



De Lusthof
Purmerend



Oostzijderpark
Zaandam



Meiboom Oostzijderpark
Zaandam

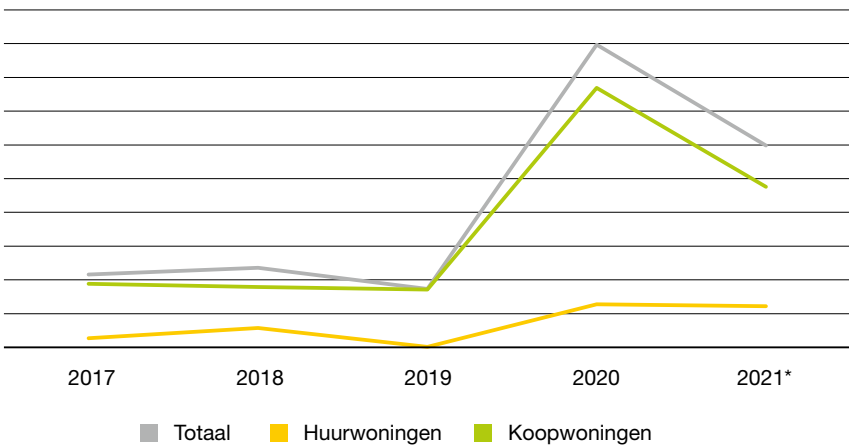
Bouwvergunningen

In Zaanstad zijn bijna 1.200 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- afgegeven. De meeste bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 80% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van koopwoningen en 20% bestemd voor de bouw van huurwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

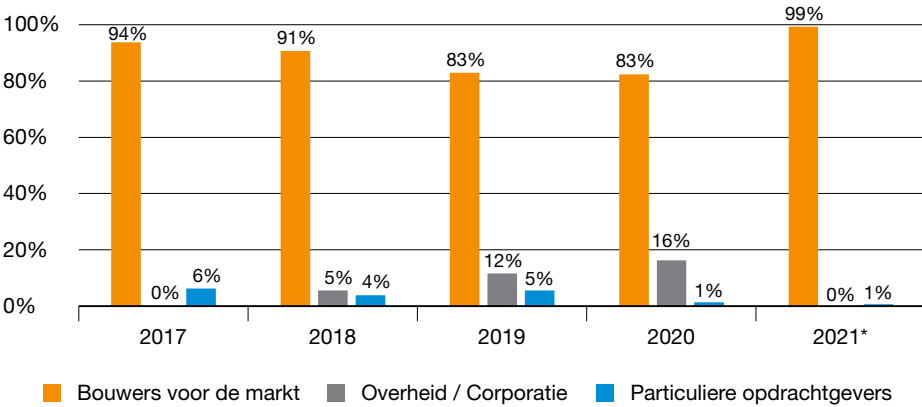
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt:
Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

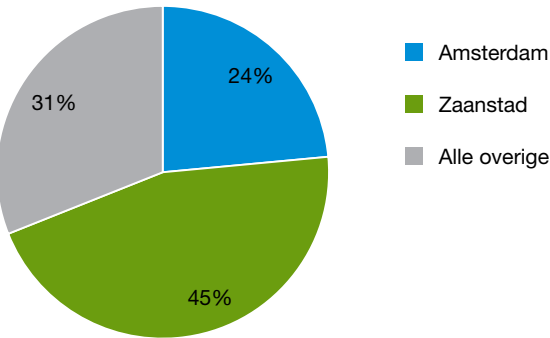
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Zaanstad kopen bij voorkeur een woning in hun eigen gemeente. Koopwoningen worden na inwoners uit Zaanstad gekocht door inwoners uit Amsterdam. Wanneer inwoners uit Zaanstad besluiten om de stad te verlaten trekken zij naar diverse woonplaatsen. Er is geen uitschieter te vermelden.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

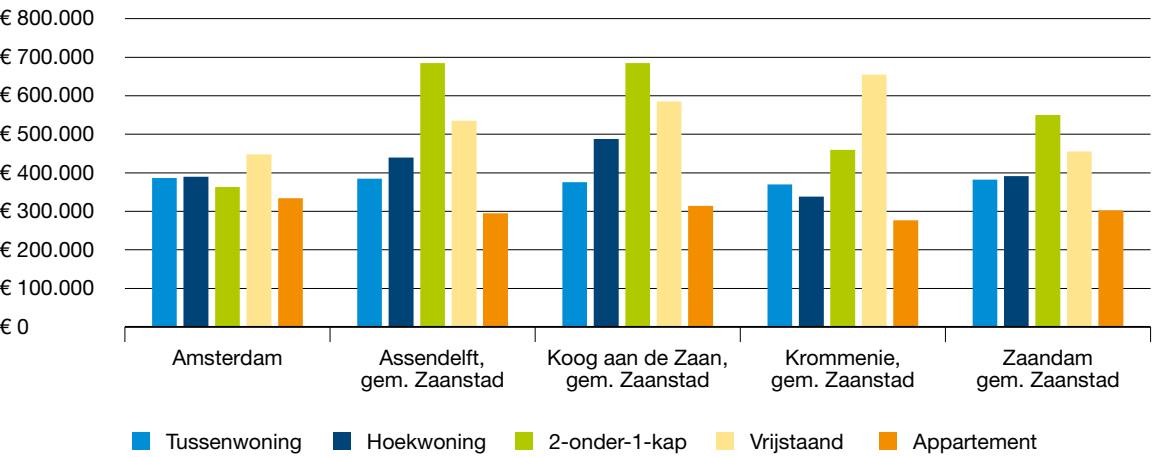


Inwoners uit Zaanstad kopen voornamelijk een appartement, tussenwoning of hoekwoning in Zaanstad. Zij zijn bereid om voor een appartement een koopsom van € 315.000,- te betalen en voor een tussenwoning een koopsom te betalen van € 385.000,-. Voor een hoekwoning is men bereid € 490.000,- te betalen. Inwoners uit Amsterdam betalen een koopsom van bijna € 387.000,- voor een tussenwoning en bijna € 335.000,- voor een appartement. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



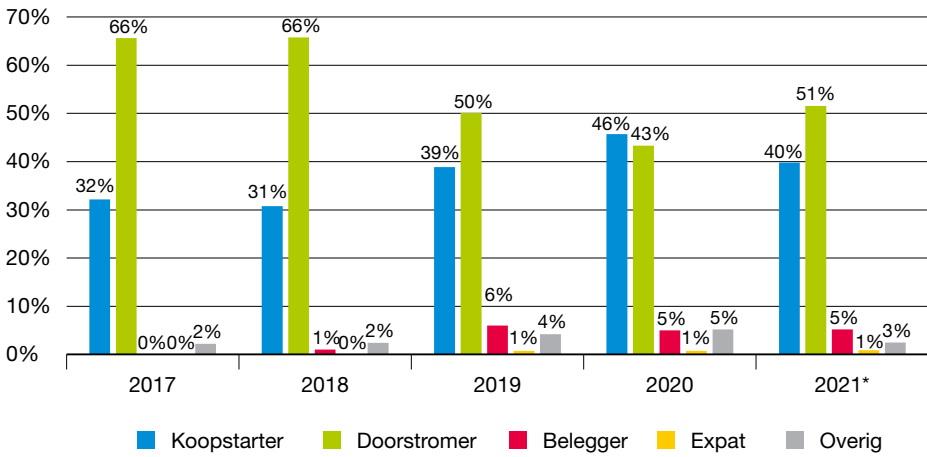
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Meer dan de helft van de woningkopers in Zaanstad is doorstromer. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Zaanstad is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven. In het jaar 2021 wordt 1% van het aantal verkochte woningen verkocht aan expats.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 – 2021*



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

Woonwensen koop

In Zaanstad zoekt 78% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,-. De woning moet over 3 slaapkamers beschikken. Er worden voornamelijk grondgebonden woningen gewenst (75%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

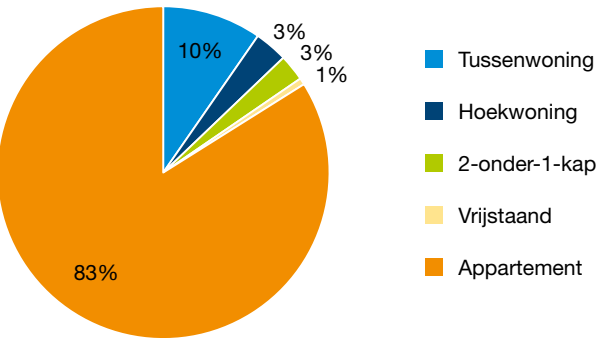
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

Verhuringen

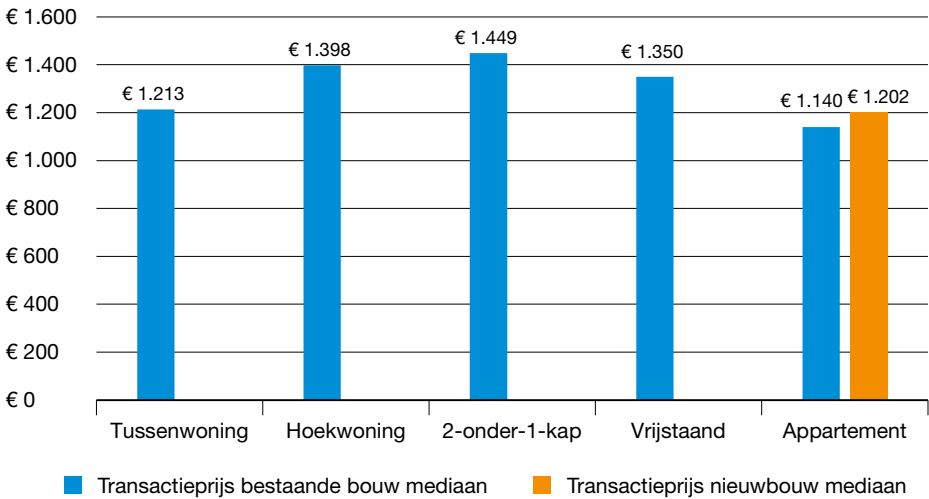
Er zijn in Zaanstad ruim 300 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

Bron: NVM

Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*

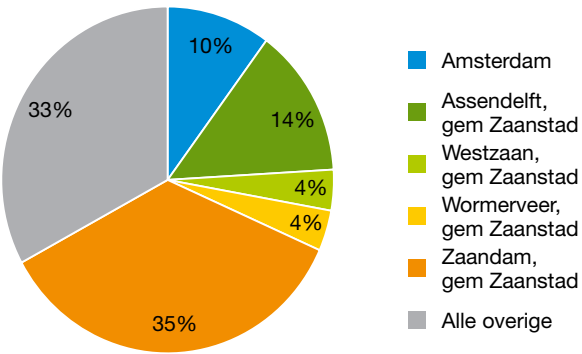


Verhuisbewegingen huur

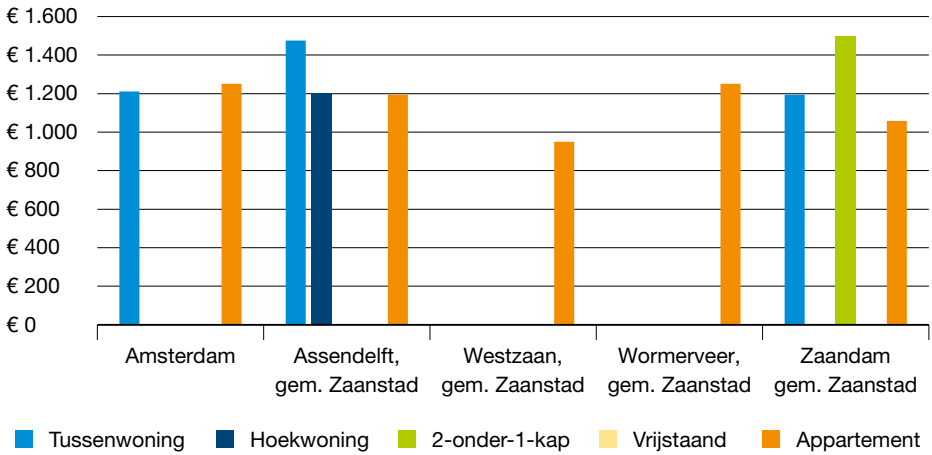
Huurwoningen in Zaanstad worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Zaanstad. Wanneer inwoners uit Zaanstad besluiten om de stad te verlaten trekken zij naar Amsterdam of Haarlem.

Bron: NVM

Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



In Zaanstad worden voornamelijk appartementen verhuurd. Inwoners uit Zaanstad zijn bereid om voor een huurappartement een prijs te betalen van ruim € 1.250,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt, voor zover aanwezig, voor de volledigheid wel getoond.

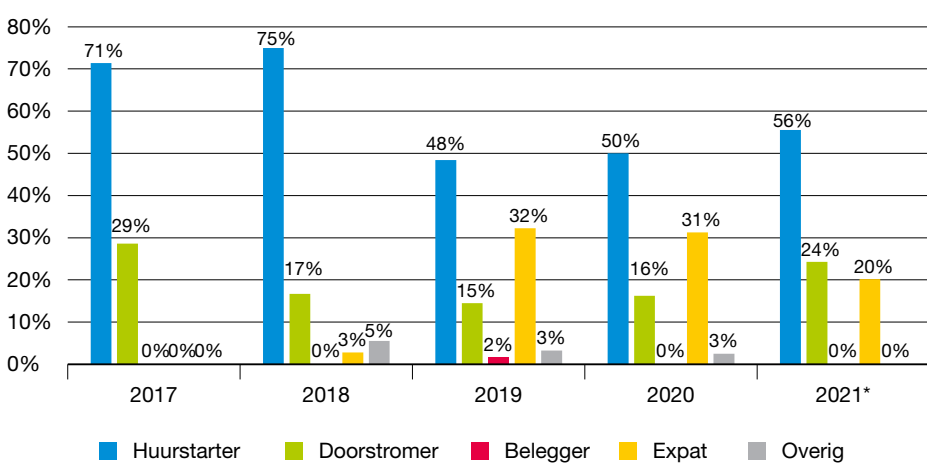
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

In Zaanstad wordt in de eerste helft van het jaar 2021 voornamelijk aan huurstarters verhuurd. In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 11% afgenomen.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 – 2021*



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

Woonwensen huur

In Zaanstad zoekt 13% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 tot 3 slaapkamers hebben en er is geen significant verschil voor een grondgebonden of gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Interview

Maas Wijkontwikkeling

Corné Bok werkte zo'n 15 jaar bij een groot bouwconcern. Een paar jaar geleden kreeg hij de kans om een eigen ontwikkelbedrijf met een maatschappelijke focus op te starten. Met een team van 6 betrokken (concept)ontwikkelaars worden mooie stappen gemaakt in Zuid-Holland. Maas Wijkontwikkeling ontwikkelt betaalbare woningen voor starters en woningen voor mensen die zorg nodig hebben, zodat ze langer thuis kunnen blijven wonen. En dat doen ze zonder winstoogmerk. Hoe? Daarover vertelt Corné enthousiast.

“Als ik vertel dat onze winst 0% bedraagt als we sociale woningen ontwikkelen, wordt vaak gereageerd met de vraag hoe de schoorsteen dan rookt. Ik snap de vraag wel, het concept is nieuw, maar zo helder als wat. Uiteraard willen wij ook wat verdienen, ik zal uitleggen hoe we dat doen.

We werken veel voor woningcorporaties, zorginstellingen en gemeenten die een grondpositie hebben en graag sociale woningen op deze locatie willen realiseren. Het ontbreekt deze partijen aan tijd, kennis en mogelijkheden om de ontwikkeling zelf te doen.

Dus nemen wij alles uit handen. We rekenen wel onze uren voor dit werk, maar daarnaast is er 0% winst! Voor de bouw werken we graag samen met Waal als innovatieve bouwer met veel kennis en scherpe bouw prijzen. Maar hiertoe is geen enkele verplichting. Wanneer wij naast de sociale woningen ook andere (vrije sector) woningen kunnen ontwikkelen, rekenen we wel met een opslag voor afzetrisico en daar kunnen we onze winst halen. Die zal dan gemiddeld wat lager zijn maar wel constant en heel belangrijk daarbij is onze drive om vooral werkplezier te hebben.”

Het team van Maas Wijkontwikkeling

vlnr: Jeroen Hoogendijk, Michiel Oostindie, Mark Logtenberg, Denise Bexkens, Corné Bok en Floris Gortemaker.



Ongemerkt helpen we elkaar

Door de mix van vrije sector en sociale huur, ontstaan leefbare wijken. “Zo helpen we elkaar én ongemerkt dragen doorstromers en mensen met een dikkere portemonnee hun steentje bij aan het prangende woningtekort van starters en minder welgestelden. Mooi, toch! Zo dragen wij ons steentje bij aan het tegengaan van de krapte op de woningmarkt.”

“Je moet als nieuwe speler impact willen maken door te voorzien in die segmenten waar dat het hardste nodig is. Dat noem ik onze sociale bijdrage!”

Corné kende Arjan Veelers van DWE Nieuwbouw Makelaars al lang. De paden kruisten in 2006 en gelijk was duidelijk dat beide heren geloven in datagestuurd ontwikkelen en verkopen. Toen had Corné niet de vrijheid om daarvoor te kiezen. “Toen ik een paar jaar geleden met Maas Wijkontwikkeling startte, belde ik Arjan gelijk. Nu had ik de kans om datagestuurd te ontwikkelen. Meten is weten en dan kun je vervolgens perfect bijsturen.”

Bewijs

De koe werd bij de horens gevat, want tijdens de ontwikkeling van ons project Buyten werd DWE Nieuwbouw Makelaars erbij betrokken. “Het project loopt al wat langer en oorspronkelijk was de uitvraag om hier 134 dure koopwoningen en 10 vrije kavels te ontwikkelen.

Door de inzage die DWE Nieuwbouw Makelaars ons gaf, konden we aantonen dat de behoefte aan betaalbare woningen zo groot was dat we dat niet konden negeren. Natuurlijk stemde de gemeente in en konden we 16 woningen uit het dure segment halen en gebaseerd op de NHG-grens verkopen. Dat voelt gewoon heel lekker als je weer 16 starters blij kunt maken. Ik zou echt niet meer anders willen.”

woonSlim is doordacht

Maas Wijkontwikkeling ontwikkelt tegen kostprijs en die kostprijs is ook nog eens lager dan gemiddeld, omdat ze het woonSlim-concept hebben. “Voor kopers is naast de locatie de gevel en de indeling van het huis heel belangrijk, terwijl de bouwkosten voor 80% in de techniek zitten. Met woonSlim hebben we de techniek gestandaardiseerd, zodat we de bouwkosten enorm kunnen drukken. De consument ziet daar dus niets van terug, behalve in de prijs dan.”

Corné tot slot: “De winst die we willen realiseren, moet vooral winst voor de gemeenschap zijn. En daar verwacht ik in de komende jaren nog veel meer concrete voorbeelden van te kunnen geven.”

Behoeft-indicator nieuwbouw

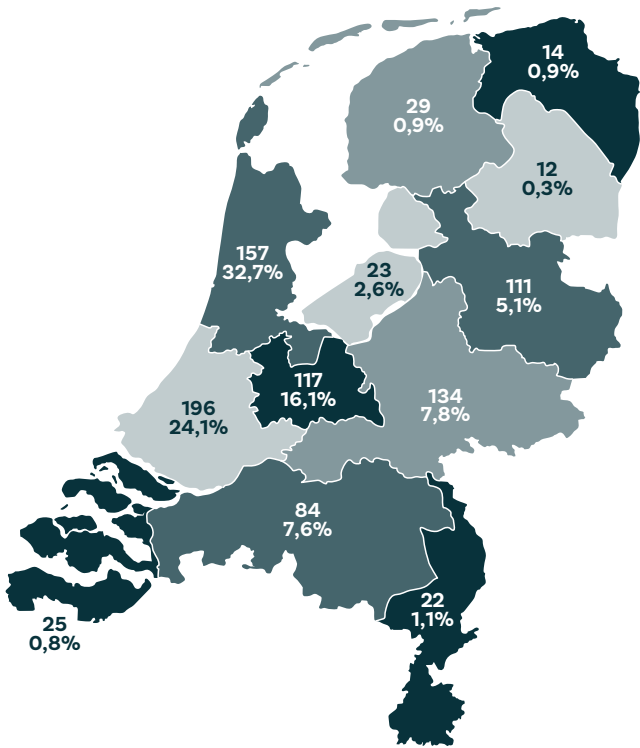
In de database van Nieuwbouw Nederland staan ruim 600.000 unieke profielen van consumenten geregistreerd en worden er ruim 900 nieuwbouwprojecten aangeboden. In het afgelopen jaar hebben zich bijna 300.000 consumenten ingeschreven. Ruim 220.000 consumenten zoeken in de onderzochte woningmarkten. Dit zijn consumenten die actief op zoek zijn naar een woning. De unieke profielen kunnen zich voor meerdere projecten inschrijven.

De zoekenden zijn vooral afkomstig uit de provincie Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. De tabel toont het aantal projecten in een provincie en het aantal inschrijvingen van consumenten op deze projecten. Consumenten kunnen zich voor meerdere projecten inschrijven. De afbeelding toont de aanwezigheid van zoekenden naar nieuwbouwwoningen in Nederland.

Provincie	Projecten	% aantal inschrijvers	Inschrijvingen totaal
Drenthe	12	0,3%	10.874
Flevoland	23	2,6%	84.396
Gelderland	134	7,8%	250.256
Friesland	29	0,9%	28.459
Groningen	14	0,9%	28.847
Limburg	22	1,1%	34.619
Noord-Holland	157	32,7%	1.054.391
Overijssel	111	5,1%	163.791
Utrecht	117	16,1%	519.054
Zeeland	25	0,8%	25.097
Zuid-Holland	196	24,1%	777.922
Noord-Brabant	84	7,6%	245.401
Totaal	924	100%	3.223.107



De tabel toont het aantal projecten in een provincie en het aantal inschrijvingen van consumenten op deze projecten. Consumenten kunnen zich voor meerdere projecten inschrijven.



De afbeelding toont de aanwezigheid van zoekenden naar nieuwbouwwoningen in Nederland.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

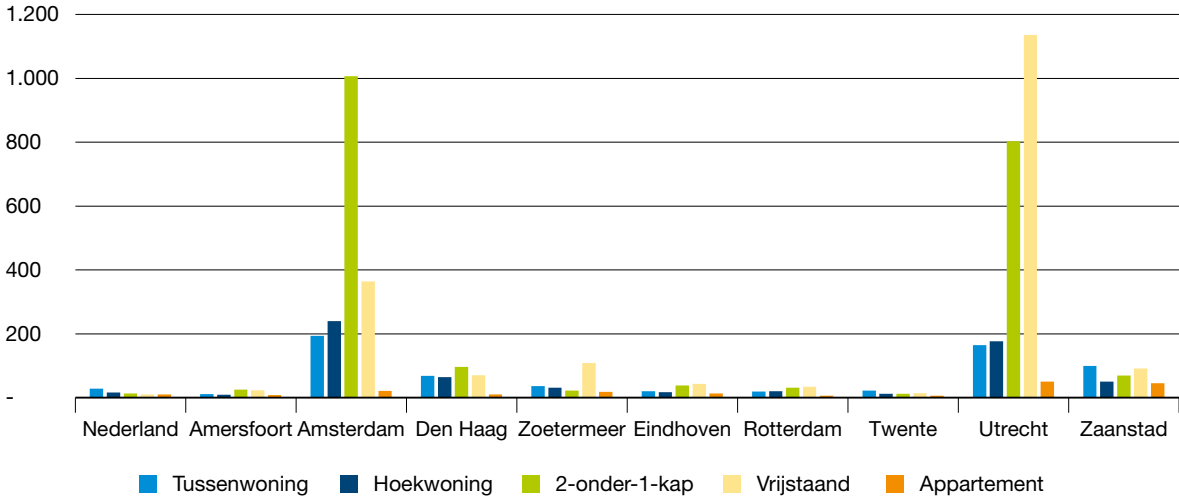
Om de vraag naar woningen in de woningmarkten beter te duiden is een indicator ontwikkeld die aantoont hoeveel serieuze zoekenden beschikbaar zijn voor een type nieuwbouwwoning in de woningmarkt. De behoefte-indicator specificeert zich naar woningmarkt en woningtype. Deze komt tot stand door de vraag naar een woningtype te delen door het aantal te koop staande woningen van dat woningtype in die woningmarkt.

De behoefte-indicator toont de enorme druk op de woningmarkt. Gemiddeld zijn er in Nederland 16 kandidaten voor een woning aanwezig. Dit is verdubbeld ten opzichte van de vorige editie van de

woningmarktrapportage. In Amsterdam en Utrecht is de druk op de woningmarkt enorm. In Amsterdam zijn er gemiddeld ruim 200 serieuze kandidaten aanwezig voor een te koop staande tussen- of hoekwoning. Voor een twee-onder-een-kapwoning zijn er bijna 1.000 kandidaten. In Utrecht is er een zeer grote vraag naar twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Voor een te koop staande twee-onder-een-kapwoning zijn er ruim 800 kandidaten aanwezig en voor een vrijstaande woning bijna 1.150 kandidaten. In Utrecht zijn er ruim 150 kandidaten voor een te koop staande tussenwoning en voor een hoekwoning.



DWE behoefte-indicator
verdeeld naar woningmarkt



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

“

Gemiddeld in Nederland
16 kandidaten aanwezig
voor een woningtype

Conclusie.

Nederland heeft op 1 januari 2021 bijna 17,5 miljoen inwoners. Sinds 2017 neemt het aantal inwoners jaarlijks gemiddeld met 0,6% toe veroorzaakt door migratie met uitzondering van Amersfoort en Utrecht. In Amersfoort en Utrecht zorgt de natuurlijke aanwas voor de bevolkingstoename. Er zijn in Nederland ruim 8 miljoen huishoudens waarvan het merendeel een eenpersoonshuishouden is. Dit is ook het geval in de onderzochte woningmarkten met uitzondering van Zoetermeer en Zaanstad. In Zoetermeer en Zaanstad zijn de huishoudens met kinderen de grootste huishoudensgroep.

“

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

De woningvoorraad in Nederland voor de huishoudens bedraagt bijna 8 miljoen. Dit betekent dat er in Nederland op basis van deze twee aantallen een woningtekort is van 80.000 woningen. En dat terwijl de bevolking in Nederland vanaf het jaar 2017 jaarlijks met gemiddeld 0,6% toeneemt. Dat zijn per jaar ongeveer 100.000 inwoners.

In het jaar 2021 zijn in Nederland ruim 52.000 bouwvergunningen verleend. Dit is ten opzichte van het jaar 2020 een daling van 21%. In het jaar 2020 werden nog ruim 66.000 vergunningen afgegeven. In het jaar 2021 zijn de meeste bouwvergunningen afgegeven in Amsterdam met ruim 2.400 vergunningen, gevolgd door Rotterdam met bijna 2.200 vergunningen. Het merendeel van de bouwvergunningen wordt verleend aan bouwers voor de markt.

De bovenstaande discrepantie tussen de bevolkingsgroei en het uitblijven van het vergroten van de woningvoorraad leidt ertoe dat de woningvraag in Nederland enorm is. Deze enorme woningvraag in combinatie met het beperkte woningaanbod leidt tot een oververhitte woningmarkt.

In de bestaande bouw in Nederland daalt het aantal woningtransacties ten opzichte van het vorige jaar met 30%. Deze daling wordt veroorzaakt doordat het woningaanbod afneemt. In het jaar 2021 is het woningaanbod ten opzichte van vorig jaar met 11% gedaald. Inmiddels is het aantal woningen waaruit een woningzoeker kan kiezen gedaald tot 1 à 2 koopwoningen. De afname van het woningaanbod en de enorme woningvraag zorgen voor prijsstijgingen. De transactieprijs van een bestaande bouwwooning in Nederland is ten opzichte van vorig jaar met 18% gestegen. De transactieprijs voor een bestaande bouwwooning in Nederland is bijna € 375.000,- voor een woning met een woninggrootte van ongeveer 105 m². Woningen worden in alle onderzochte woningmarkten boven de vraagprijs verkocht. Gemiddeld wordt er 9% boven op de vraagprijs betaald voor een koopwooning.

De verkooptijd van woningen blijft laag, Het duurt ongeveer 3 tot 4 weken voordat een woning verkocht is.

In de nieuwbouwwoningmarkt in Nederland is het aantal transacties ten opzichte van vorig jaar ook gedaald met 2%, van bijna 35.000 woningen in het jaar 2020 naar ruim 34.000 woningen in 2021. Het nieuwbouwwoningaanbod in Nederland is in 2021 ten opzichte van het jaar 2020 met 30% gedaald. Een nieuwbouwwoning in Nederland is ten opzichte van het jaar 2020 10% duurder geworden en bedraagt nu bijna € 435.000,-. Dit is een woning met een woninggrootte van 116 m². De prijzen per m² GBO voor een nieuwbouwwoning in Nederland zijn forser gestegen, namelijk met 19%.

Ten opzichte van vorig jaar is het aantal woningverhuringen met 5% toegenomen naar bijna 37.000 verhuringen in het jaar 2021. Het huurwoningaanbod in Nederland is met 34% gedaald, van 7.400 woningen in het jaar 2020 naar 4.900 huurwoningen op dit moment. Ten opzichte van vorig jaar stijgen de mediane huurprijzen van bestaande bouwwooning in Nederland met 3% naar gemiddeld € 1.250,- per maand. De mediane huurprijzen van nieuwbouwhuurwoningen in Nederland zijn met 1% gestegen ten opzichte van vorig jaar naar gemiddeld € 1.100,- per maand. Het duurt gemiddeld ongeveer 30 dagen voordat een huurwooning is verhuurd.

Woningen worden voornamelijk gekocht en gehuurd door inwoners uit de betreffende woningmarkt. In onderstaande tabel is per woningmarkt aangegeven wat de door woningzoekers gewenste woning en prijsklasse is.

De tabellen op de volgende pagina's zijn aangevuld met transactie- en vraagprijzen in het jaar 2021 voor bestaande bouw en nieuwbouwwoningen, koop en huur. In rood zijn de discrepanties weergegeven.

Conclusie overzicht transactieprijzen en woonwensen

Gebied	Voornaamste doelgroep	Gewenste koopwoning	Gew. aant. slaapkamers	Gewenste prijsklasse	Transactieprijs		Aanbod per dec. 2021	
					Bestaand	Nieuwbouw	Bestaand	Nieuwbouw
Nederland	30 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden of gelijkvloerse woning	3	200.000- 400.000	€ 373.041	€ 433.190	€ 410.357	€ 475.415
Amersfoort	tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2	200.000 - 400.000 en 500.000 tot 750.000	€ 405.427	€ 421.444	€ 392.900	€ 502.900
Amsterdam	30 tot 45 jaar Samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2	200.000 - 400.000 en 500.000 - 750.000	€ 525.995	€ 556.190	€ 575.000	€ 555.987
Den Haag	30 tot 65 jaar Samenwonend met of zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2 tot 3	200.000 - 400.000	€ 389.932	€ 496.239	€ 421.850	€ 509.222
Zoetermeer	tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden of gelijkvloerse woning	3	200.000 - 400.000	€ 361.295	€ 436.095	€ 370.000	€ 476.556
Eindhoven	Tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden of gelijkvloerse woning	2 tot 3	200.000 - 350.000	€ 381.211	€ 467.833	€ 399.778	€ 478.056
Rotterdam	tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2 tot 3	200.000 - 400.000	€ 355.000	€ 505.320	€ 399.778	€ 542.153
Twente	30 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden of gelijkvloerse woning	3	200.000 - 400.000	€ 265.132	€ 340.513	€ 284.183	€ 441.567
Utrecht	30 tot 45 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	3	200.000 - 400.000	€ 462.958	€ 599.850	€ 442.400	€ 715.444
Zaansstad	tot 65 jaar Samenwonend met of zonder kinderen	Grondgebonden of gelijkvloerse woning	3	200.000 - 400.000	€ 369.900	€ 445.222	€ 394.278	€ 534.900

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

Gebied	Voornaamste doelgroep	Gewenste huurwoning	Gew. aant. slaapkamers	Gewenste prijsklasse	Huurprijs		Aanbod per dec. 2021	
					Bestaand	Nieuwbouw	Bestaand	Nieuwbouw
Nederland	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2	600 - 1.000	€ 1.244	€ 1.100	€ 1.394	€ 1.247
Amersfoort	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2 tot 1	800 - 1.000	€ 1.098	€ 1.148	€ 1.231	€ 1.105
Amsterdam	Tot 30 jaar Alleenstaand	Gelijkvloerse woning	2 tot 1	800 - 1.000	€ 1.600	€ 1.413	€ 1.850	€ 1.470
Den Haag	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2	600 - 1.000	€ 1.350	€ 1.234	€ 1.679	€ 1.415
Zoetermeer	Tot 45 jaar Samenwonend met en zonder kinderen, alleenstaand	Gelijkvloerse of grondgebonden woning	3 tot 2	600 - 1.000	€ 1.129	€ 1.190	€ 1.288	€ -
Eindhoven	Tot 30 jaar Alleenstaand of samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2 tot 1	500 - 1.000	€ 1.105	€ 1.116	€ 1.207	€ 1.037
Rotterdam	Tot 30 jaar Alleenstaand	Gelijkvloerse woning	2	600 - 1.500	€ 1.295	€ 1.193	€ 1.444	€ 1.565
Twente	Tot 30 jaar of 45 tot 65 jaar samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2	600 - 1.000	€ 865	€ 1.157	€ 846	€ 1.052
Utrecht	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloerse woning	2	600 - 1.500	€ 1.295	€ 1.177	€ 1.615	€ 1.076
Zaansstad	Tot 45 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	2 tot 3	600 - 1.000	€ 1.170	€ 1.201	€ 1.263	€ 1.150

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



Concluderend

Het woningtekort in Nederland is een gevolg van de jaarlijks toenemende bevolking en daarmee de huishoudens, de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens en de verdere afname van het aantal bouwvergunningen die nodig zijn om woningen aan de woningvoorraad te kunnen toevoegen. Deze ontwikkelingen leiden tot de oververhitte woningmarkt en een discrepantie tussen de aanwezige woonwens en het woningaanbod wat betreft koop- en huurprijzen. Consumenten zijn bereid de hoofdprijs te betalen op het moment dat een woning wordt aangeboden die aan hun wensen voldoet. De consumenten die een ander onderkomen wensen, maar deze in het huidige aanbod niet kunnen vinden, blijven noodgedwongen in hun huidige onderkomen zitten. Deze ontwikkelingen hebben een verder stagnerende woningmarkt tot gevolg met minder woningaanbod, minder koop- en huurtransacties en stijgende prijzen.

De woningmarkt zal in de komende periode naar verwachting verder stagneren. Mensen die zekerheid hebben omtrent het behoud van hun inkomen willen graag kopen, maar door het gebrek aan een geschikt woningaanbod in combinatie met stijgende prijzen blijft het kopen van een (juiste) woning voor veel mensen een droom.





Bijlagen

Regio-partners

Overzicht vestigingen en contactgegevens

Topprijzen transacties in de acht onderzochte woningmarkten

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

Disclaimer

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder bronvermelding. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan wordt evenwel geen aansprakelijkheid aanvaard. © 2021

Regio- partners



Nieuwbouw
Makelaars



Overzicht vestigingen

Regio Amersfoort

blz. 45 Comma Vastgoed BV

Metropool Regio Amsterdam

blz. 52 FRIS Woningmakelaars Amsterdam
blz. 53 KNAP Makelaardij

Regio Haaglanden

blz. 61 Schieland Borsboom Den Haag

Gemeente Zoetermeer

blz. 69 Schieland Borsboom

Metropool Regio Eindhoven

blz. 77 Makelaardij OLAV Veldhuizen
blz. 77 Makelaardij OLAV Veghel
blz. 77 Makelaarskantoor Huibers

Regio Rijnmond

blz. 85 Schieland Borsboom Rotterdam

Regio Twente

blz. 92 Weghorst Makelaardij
blz. 92 Kamphuis Makelaars
blz. 93 Blik Makelaars

Regio Utrecht

blz. 103 Beumer Garantiemakelaars

Regio Zaanstreek en Waterland

blz. 111 Saen Garantiemakelaars Krommenie
blz. 111 Saen Garantiemakelaars Koog a/d Zaan
blz. 111 Saen Garantiemakelaars Zaandam

Topprijzen transacties in de acht onderzochte woningmarkten

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

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs per m²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte (m²)
Amsterdam	Apollobuurt	Kosten koper	€ 7.800.000	€ 16.561	28	471
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 7.500.000	€ 18.797	2	399
Amsterdam	Grachtengordel-Zuid	Kosten koper	€ 7.125.000	€ 9.855	1	723
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 7.007.000	€ 7.078	38	990
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 6.250.000	€ 14.603	307	428
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 4.800.000	€ 10.643	1	451
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 3.200.000	€ 6.709	56	477
Den Haag	Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes	Kosten koper	€ 2.900.000	€ 8.605	1	337
Rotterdam	Rotterdam Centrum	Kosten koper	€ 2.850.000	€ 6.901	54	413
Den Haag	Westbroekpark en Duttendel	Kosten koper	€ 2.410.000	€ 8.087	36	298
Den Haag	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 2.400.000	€ 5.492	355	437
Rotterdam	Prins Alexander	Kosten koper	€ 2.390.000	€ 4.677	50	511
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 2.350.000	€ 4.257	33	552
Den Haag	Westbroekpark en Duttendel	Kosten koper	€ 2.320.000	€ 5.934	41	391
Den Haag	Benoordenhout	Kosten koper	€ 2.300.000	€ 3.986	77	577
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 2.300.000	€ 5.897	30	390
Utrecht	Leidsche Rijn	Kosten koper	€ 2.251.111	€ 7.762	15	290
Eindhoven	Stadsdeel Tongelre	Kosten koper	€ 2.250.000	€ 3.606	52	624
Eindhoven	Stadsdeel Centrum	Kosten koper	€ 2.100.000	€ 6.752	18	311
Amersfoort	Stadskern	Kosten koper	€ 2.000.000	€ 5.952	23	336
Amersfoort	Stadskern	Kosten koper	€ 1.900.000	€ 3.571	106	532
Eindhoven	Stadsdeel Tongelre	Kosten koper	€ 1.900.000	€ 5.249	74	362
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.855.000	€ 6.463	12	287
Eindhoven	Stadsdeel Tongelre	Kosten koper	€ 1.812.500	€ 6.738	276	269
Amersfoort	De Berg Noord	Kosten koper	€ 1.790.000	€ 5.359	2	334
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.725.000	€ 7.701	26	224
Amersfoort	Stadskern	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 7.727	36	220
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 5.611	139	303
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 1.682.600	€ 6.677	14	252
Amersfoort	De Berg Noord	Kosten koper	€ 1.675.000	€ 6.727	30	249
Enschede	Bedrijfsterreinen Enschede-west	Kosten koper	€ 1.500.000	€ 6.048	27	248
Zaandam	Zaandam Noord	Kosten koper	€ 1.500.000	€ 5.455	146	275
Enschede	Hogeveld - Velve	Kosten koper	€ 1.220.000	€ 3.361	132	363
Enschede	Hogeveld - Velve	Kosten koper	€ 1.200.000	€ 2.505	97	479
Hengelo	Slangenbeek	Kosten koper	€ 1.200.000	€ 4.688	65	256
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 1.150.000	€ 4.618	38	249
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 1.120.000	€ 4.375	29	256
Zaandam	Oude Haven	Kosten koper	€ 1.100.000	€ 5.093	15	216
Almelo	Schelfhorst	Kosten koper	€ 1.090.000	€ 1.960	41	556
Almelo	Schelfhorst	Kosten koper	€ 1.075.000	€ 3.560	62	302
Enschede	Binnensingelgebied	Kosten koper	€ 1.060.000	€ 1.945	201	545
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 1.025.000	€ 4.133	16	248
Almelo	De Riet	Kosten koper	€ 950.000	€ 2.047	141	464
Almelo	Windmolenbroek	Kosten koper	€ 930.000	€ 4.537	17	205
Hengelo	Buitengebied	Kosten koper	€ 925.000	€ 3.745	1	247
Hengelo	Slangenbeek	Kosten koper	€ 912.500	€ 4.932	21	185
Zaandam	Nieuw West	Kosten koper	€ 880.000	€ 4.731	26	186
Almelo	Noorderkwartier	Kosten koper	€ 875.000	€ 4.089	42	214
Hengelo	Binnenstad	Kosten koper	€ 875.000	€ 3.092	50	283
Zoetermeer	Rokkeveen	Kosten koper	€ 872.500	€ 5.193	60	168
Enschede	Ribbelt - Stokhorst	Kosten koper	€ 872.017	€ 4.472	27	195
Hengelo	Wilderinkshoek	Kosten koper	€ 850.000	€ 3.917	22	217
Zoetermeer	Industriegebied	Kosten koper	€ 850.000	€ 6.296	33	135
Zaandam	Zaandam Zuid	Kosten koper	€ 796.000	€ 4.975	21	160
Zaandam	Zaandam West	Kosten koper	€ 777.000	€ 4.571	26	170



Hoofdkantoor Amsterdam

A.J. Ernststraat 595 D7
1082 LD Amsterdam

Kantoor Hengelo (Ov.)

Demmersweg 3
7556 BN Hengelo

088 - 808 90 00
info@dwe-nieuwbouw.nl



Scan de QR code
en bekijk onze film