

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant



---

Oss  
's-Hertogenbosch  
Tilburg



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten**

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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

### **Dynamis**

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

### **HRS Wonen**

Pettelaarpark 36  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
info@hrs.nl  
073 80 000 08

## Voorwoord



Ruben Greve  
Directeur / NVM Makelaar

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten** van HRS Wonen, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt in Midden- en Noordoost-Brabant, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de doorzettende aanboddalingen van de afgelopen jaren in deze regio hebben geleid tot afnames van de verkopen. Huishoudens gaan door een gebrek aan keuzemogelijkheden minder snel over tot aankoop van een woning. Zo is de verkoopdynamiek op de woningmarkt van Den Bosch in het eerste kwartaal van 2019 sterk afgezwakt. Ten opzichte van een jaar geleden zijn er maar liefst een vijfde minder woningen verkocht in het afgelopen kwartaal. Door deze daling wordt het laagste transactieniveau bereikt sinds het begin van 2016.

### Historisch weinig nieuwbouwwoningen aangeboden in Den Bosch

In het afgelopen jaar is het woningaanbod in 's-Hertogenbosch slechts beperkt aangevuld vanuit de nieuwbouw. Momenteel betreft slechts 6% van de aangeboden woningen nieuwbouw, in Tilburg (18%) en Oss (28%) ligt dit aandeel ruim hoger. Het uitzonderlijk beperkte nieuwbouwaanbod in Den Bosch versterkt de schaarse marktomstandigheden. Het aantal te koop aangeboden nieuwbouwwoningen heeft in het afgelopen kwartaal het laagste punt bereikt sinds de start van de meting in 2008.

### Tilburg is een van de goedkoopste studentensteden buiten de Randstad

De gemiddelde prijs per vierkante meter is in het eerste kwartaal van 2019 voor het eerst boven de €2.300 uitgekomen in Tilburg. Na een toename van 8% op jaarbasis werd een meterprijs van €2.325 gerealiseerd. Aangezien deze universiteitsstad veel woningstarters voortbrengt, is een betaalbare woningvoorraad van belang. Buiten de Randstad is Tilburg een van de goedkoopste universiteitssteden, Nijmegen (€ 2.750), Wageningen (€ 2.500), Maastricht en Groningen (€ 2.400) zijn aanzienlijk duurder.

Voor meer informatie over de woningmarkt in Midden- en Noordoost-Brabant staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet,

### HRS Wonen

's-Hertogenbosch & Tilburg  
Partner in Dynamis

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

### Een kwart van het aanbod in de G4 is nieuwbouw

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

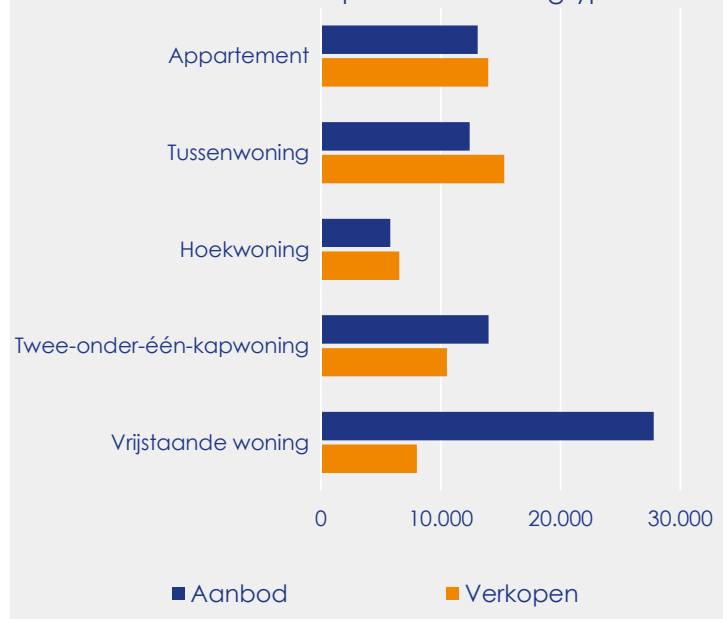
### Breda nieuwe duurste stad buiten de Randstad

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

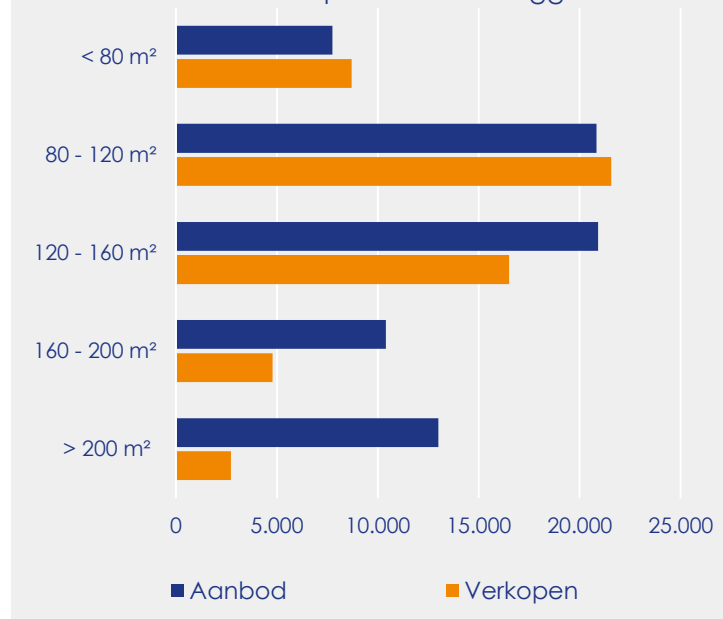
### Steeds meer Amsterdammers verlaten de gemeente

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

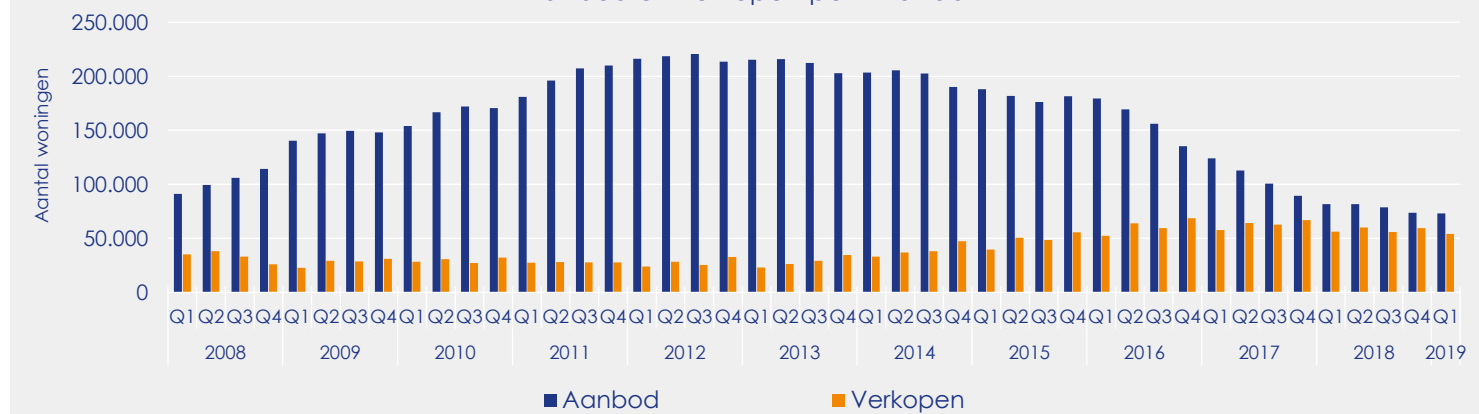
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte



Aanbod en verkopen per kwartaal



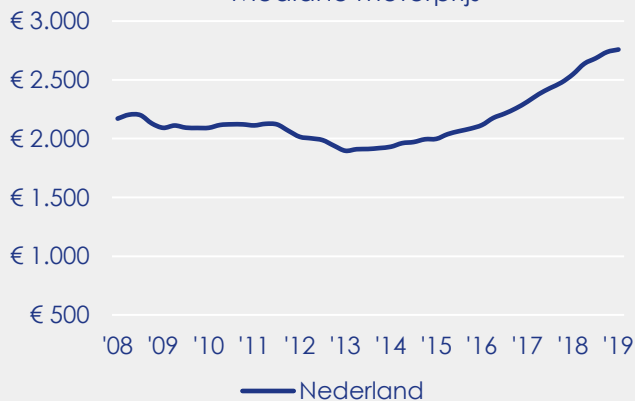


### Markratio



Markratio	<b>74%</b>
Mediane looptijd	<b>51 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>16%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>14%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 298.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.750</b>
Vershil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.425</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.500</b>

### Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

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

### Regiostatistieken

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

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

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

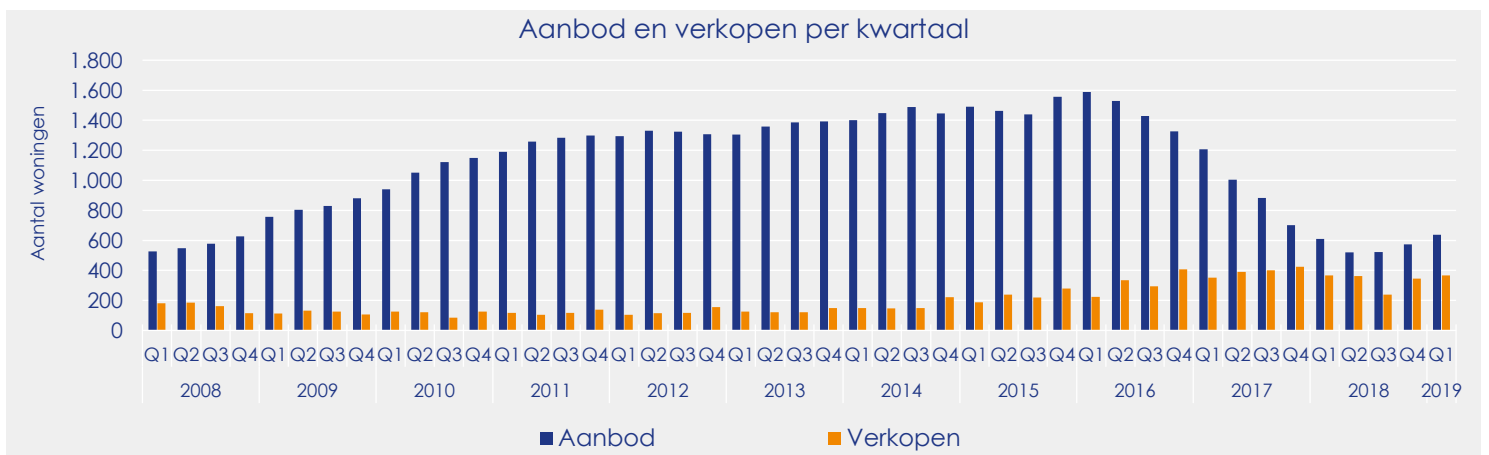
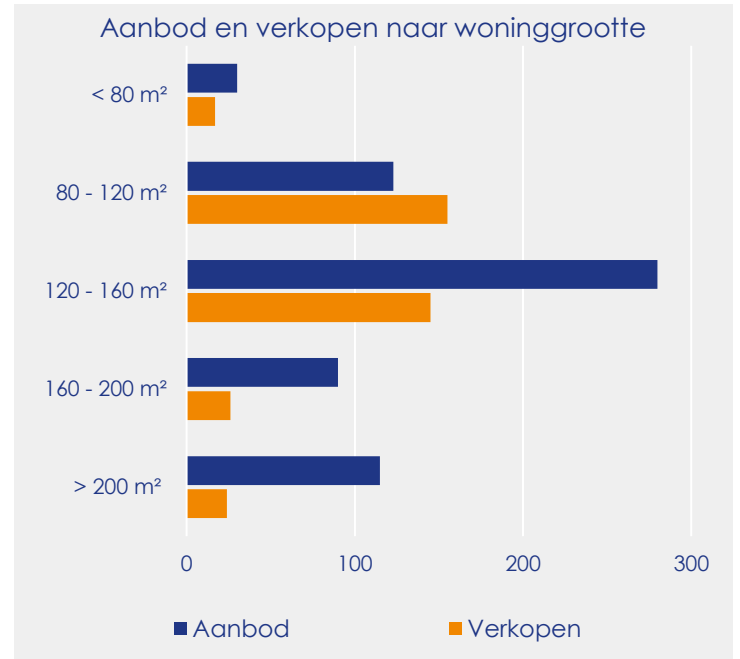
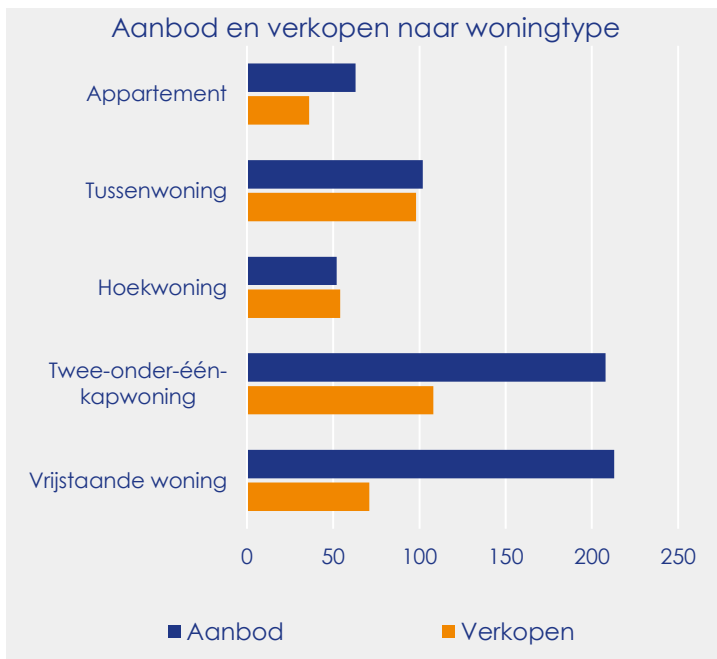
**Marktbeeld**

Vanaf halverwege 2018 is het beschikbare woningaanbod aan het toenemen in de gemeente Oss. In het eerste kwartaal van 2019 wordt een voorlopig hoogtepunt bereikt met 638 te koop staande woningen, ten opzichte van een jaar geleden is daarmee een verruiming van 5% gerealiseerd. Met name het aanbod van twee-onder-één-kapwoningen is sterk gestegen, op jaarbasis staan maar liefst de helft meer woningen in dit segment te koop. De verruiming van het woningaanbod in de regio Oss wordt verklaard door de enorme toename van nieuwbouwwoningen in het aanbod. Vergeleken met een jaar geleden staan drie keer zoveel nieuwbouwwoningen te koop, het merendeel, circa 40%, van het nieuwbouwaanbod staat in Berghem. Dit ruimere aanbod heeft een sterk opwaarts effect gehad op het aantal nieuwbouwwoningen in de gemeente, de toenemende dynamiek in de nieuwbouw heeft de daling in de bestaande bouw gecompenseerd. Ten opzichte van het voorgaande jaar zijn er exact evenveel woningen verkocht in de gemeente Oss. De samenstelling van de verkopen is echter wel anders, het aandeel

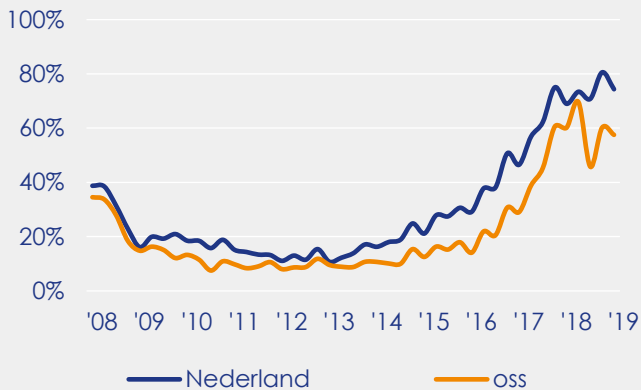
appartementen in de verkopen is aanzienlijk kleiner geworden terwijl de hoekwoningen aan belang winnen.

**Woningprijzen**

Door een toenemend aantal nieuwbouwwoningen in de verkopen, is het prijsniveau van de gemeente Oss toegenomen. Een vierkante meter woonruimte is vergeleken met het eerste kwartaal van vorig jaar 9% meer waard geworden, een bovengemiddelde prijsstijging in landelijk perspectief. Kopers hebben in het afgelopen kwartaal € 2.200 voor een vierkante meter woonruimte betaald, bijna € 200 meer dan een jaar geleden.

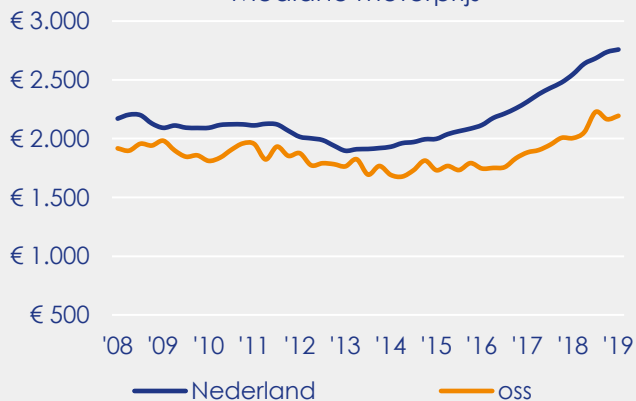


### Markratio



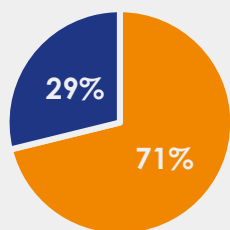
Markratio	<b>58%</b>
Mediane looptijd	<b>55 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-50 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>28%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>34%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 264.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.200</b>
Verschil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.525</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.125</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. 's-Hertogenbosch **7%**
2. Bernheze **4%**
3. Nijmegen **1%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>91.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
<b>Huishoudens</b>	<b>39.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	33%
Huishoudensprognose 2030	41.200
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	64%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	28%



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

**HRS Wonen**  
Pettelaarpark 36  
5202 CB 's-Hertogenbosch  
info@hrs.nl  
hrs.nl

**Partner in Dynamis**

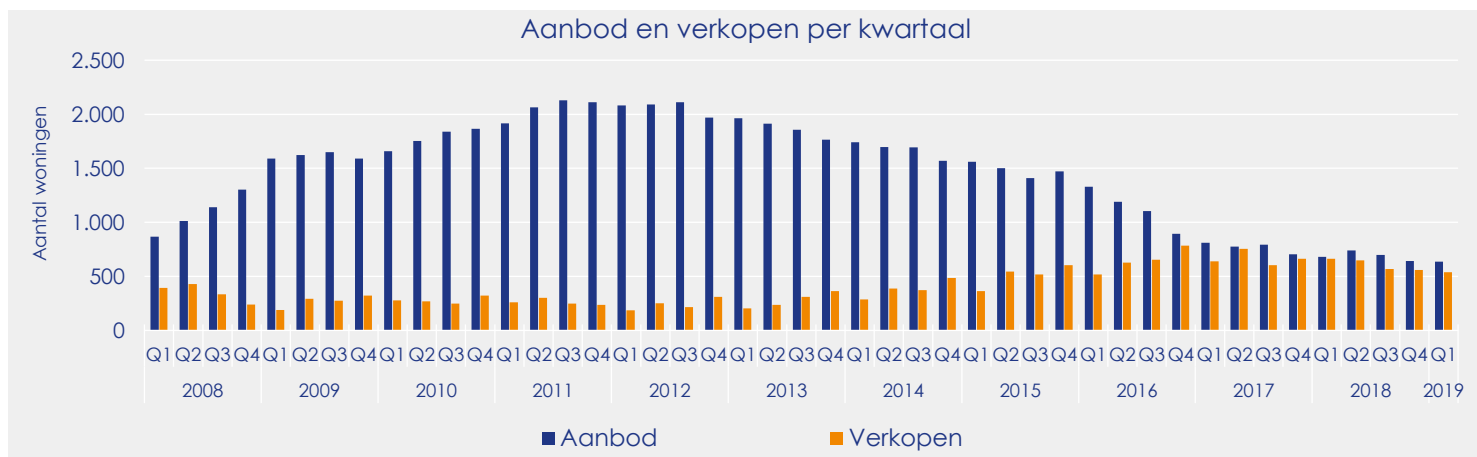
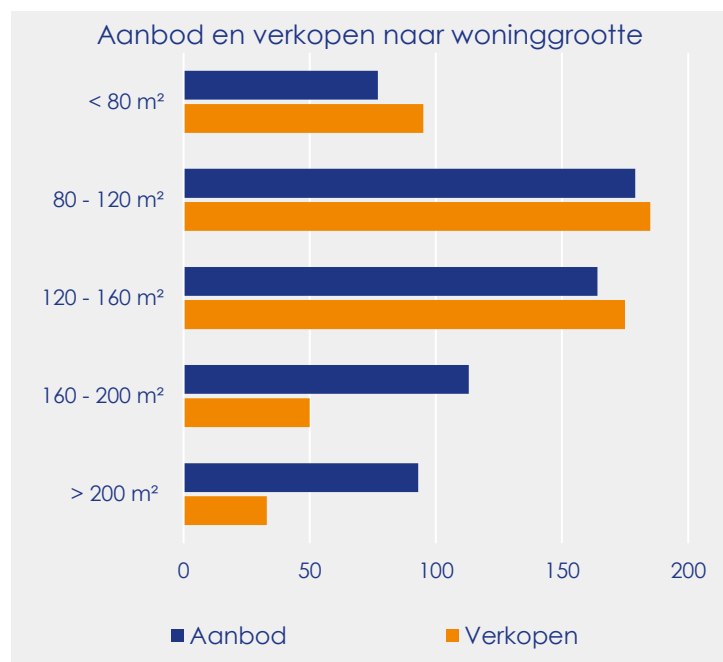
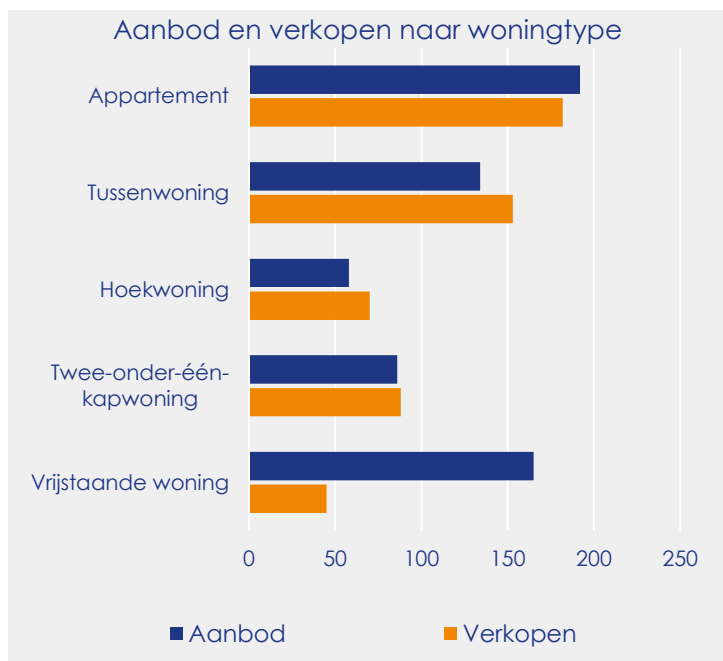
## Marktbeeld

De verkoopdynamiek op de woningmarkt van 's-Hertogenbosch is in het eerste kwartaal van 2019 sterk afgezwakt. Ten opzichte van een jaar geleden zijn er maar liefst een vijfde minder woningen verkocht in het afgelopen kwartaal. Door deze daling wordt het laagste transactieniveau bereikt sinds het begin van 2016, in totaal wisselden slechts 538 woningen van eigenaar. De oorzaak voor deze stagnatie ligt in het gebrek aan keuzevrijheid voor huishoudens. Woningzoeker kunnen per 1 april 2019 kiezen uit 635 woningen in Den Bosch, 7% minder dan een jaar geleden. Het aanbod van appartementen blijft in het eerste kwartaal nog op peil, maar het aanbod van tussenwoningen is met 16% gekelderd. Het uitzonderlijk beperkte nieuwbouwaanbod versterkt de schaarse marktomstandigheden in de Brabantse hoofdstad, het aantal te koop aangeboden nieuwbouwwoningen heeft het laagste punt bereikt sinds de start van de meting in 2008. Als gevolg van dit zeer beperkte aanbod is het aantal nieuwbouwverkoop vergeleken met vorig jaar met ruim twee derde afgenomen. De beperkte aanwas aan nieuwe woningen heeft in het eerste kwartaal van 2019 bijgedragen aan de lage dynamiek.

Bovendien is er nog sprake van krappe marktomstandigheden in Den Bosch, voorlopig zal er aan de situatie van schaarste dan ook geen einde komen. Ondanks het beperkte nieuwbouwaanbod weten huishoudens van buiten de gemeente steeds vaker Den Bosch te vinden, de instroom vanuit Amsterdam en Utrecht is in 2018 toegenomen. Vanuit beide gemeenten nemen huishoudens circa 2% van de verkopen in Den Bosch voor hun rekening. Een op de vijftientig verkochte woningen is gekocht door een huishouden uit een van deze twee gemeenten, twee jaar geleden was dit nog slechts een op de vijftig.

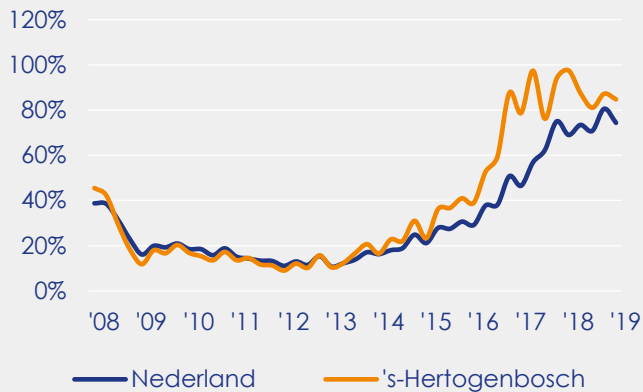
## Woningprijzen

Het afgelopen jaar heeft de gemiddelde vierkante meterprijs in Den Bosch een stijging doorlopen van 8%, gelijk aan het landelijk gemiddelde. Woningkopers betaalden in het eerste kwartaal van 2019 € 2.825 per vierkante meter woonruimte, ruim € 200 meer dan in het eerste kwartaal van 2018. In de Brabantse stedenrij betalen huishoudens € 75 meer per vierkante meter in Breda, in Eindhoven (-€ 100) en Tilburg (-€ 500) worden aanzienlijk lagere meterprijzen gerealiseerd dan in Den Bosch.



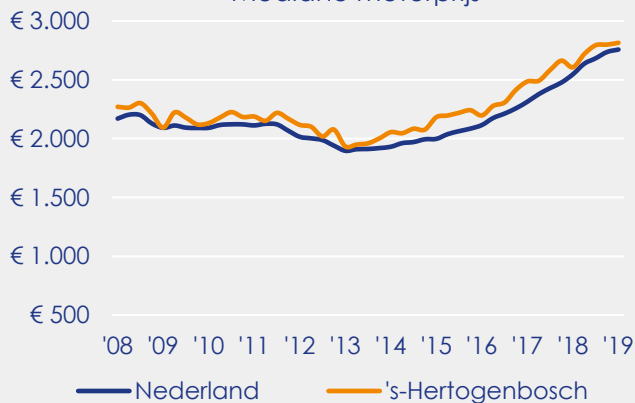


### Markratio



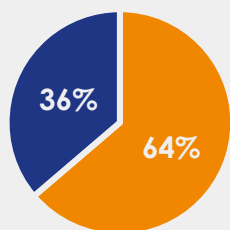
Markratio	<b>85%</b>
Mediane looptijd	<b>43 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>6%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 310.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.825</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.225</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.600</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Sint-Michielsgestel **3%**
2. Vught **2%**
3. Amsterdam **2%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>153.400</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>72.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	40%
Huishoudensprognose 2030	77.800
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	52%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	34%



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

**HRS Wonen**  
Pettelaarpark 36  
5202 CB 's-Hertogenbosch  
info@hrs.nl  
hrs.nl

**Partner in Dynamis**

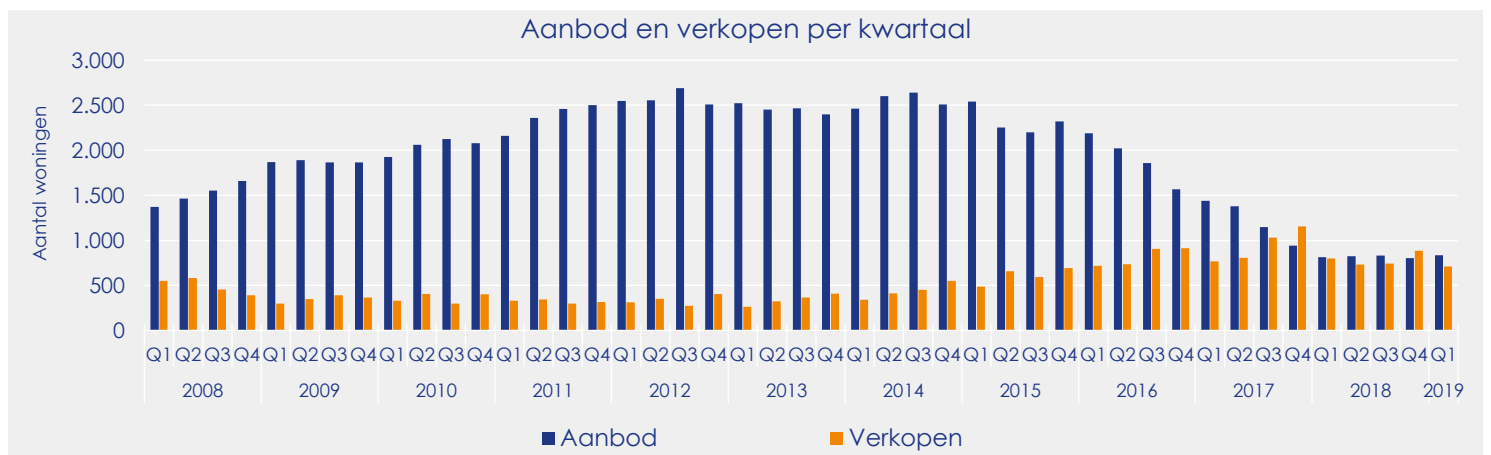
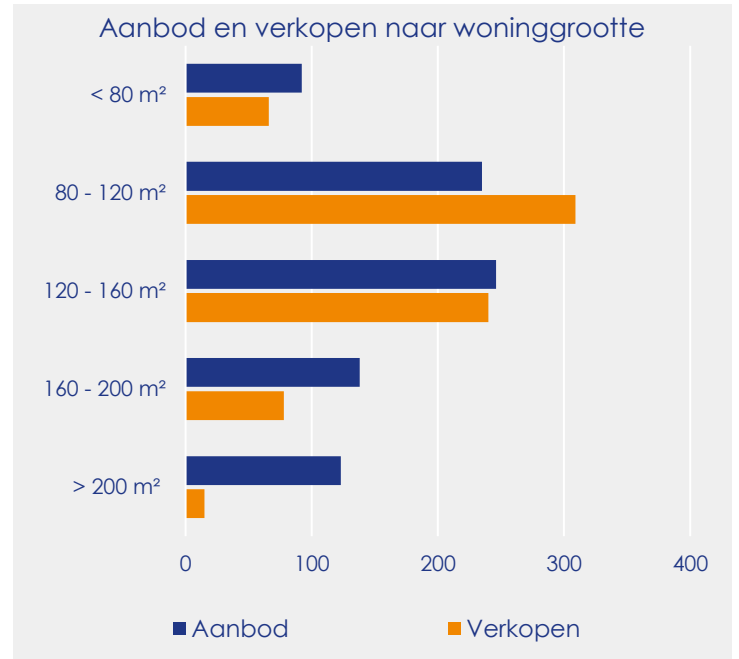
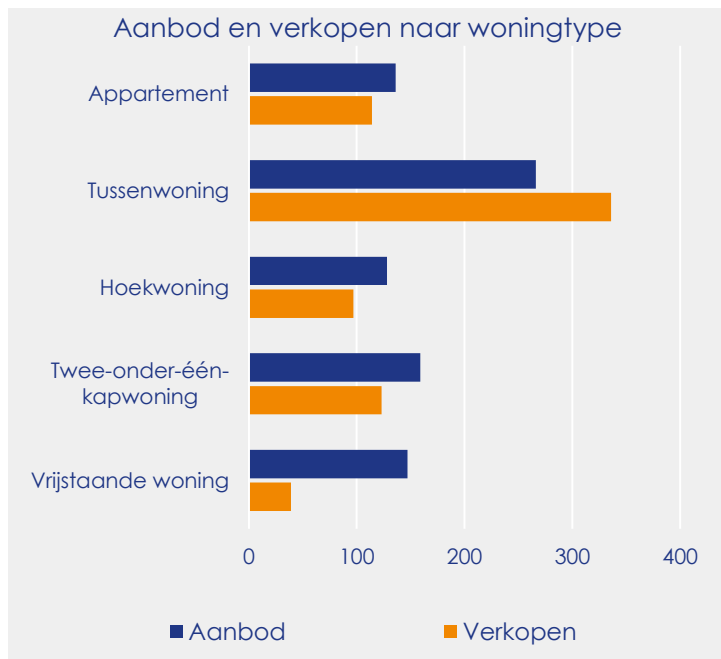
## Marktbeeld

Na een toenemende trend van de verkopen in het tweede halfjaar van 2018, is er in het eerste kwartaal van 2019 een sterke daling zichtbaar. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal zijn er ruim 170 woningen minder verkocht. Op jaarbasis heeft het transactievolume een daling van ruim een tiende doorgemaakt. De stagnatie van de dynamiek in Tilburg komt voort uit zowel een afname in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. Het structureel lagere aanbod vormt een verklaring voor de verkoopdaling, woningzoekers hebben aanzienlijk minder keuzemogelijkheden. Het beschikbare woningaanbod staat echter al sinds begin 2018 op een vergelijkbaar niveau, afgelopen jaar heeft er zelfs een lichte aanbodstijging plaatsgevonden. In de gemeente Tilburg lijkt er zo sprake te zijn van een terugval van de woningvraag. Hoewel er sprake blijft van een verkopersmarkt, zijn de marktomstandigheden door de afnemende vraag aanzienlijk ruimer geworden in Tilburg. Ondanks een afname van de vraag is de schaarste in het segment van de tussenwoningen het grootst, zoals verwacht hebben huishoudens die zoeken

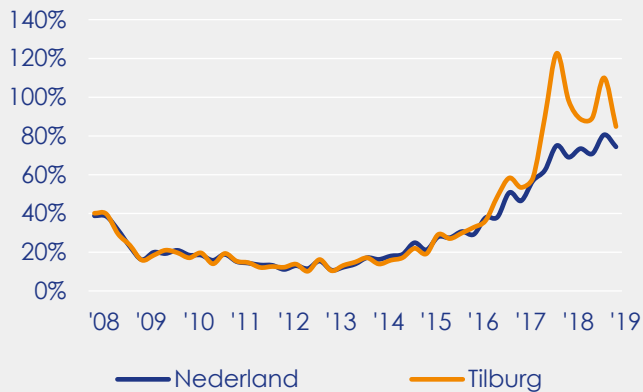
naar een vrijstaande woning de minste last van de huidige krapte.

## Woningprijzen

De gemiddelde prijs per vierkante meter is in het eerste kwartaal van 2019 voor het eerst boven de €2.300 uitgekomen in Tilburg. Na een toename van 8% op jaarbasis werd een meterprijs van €2.325 gerealiseerd. Aangezien deze universiteitsstad veel woningstarters voortbrengt, is een betaalbare woningvoorraad belangrijk. Buiten de Randstad is Tilburg een van de goedkoopste universiteitssteden, Nijmegen (€ 2.750), Maastricht (€2.400), Groningen (€ 2.400) en Wageningen (€ 2.500) zijn aanzienlijk duurder.

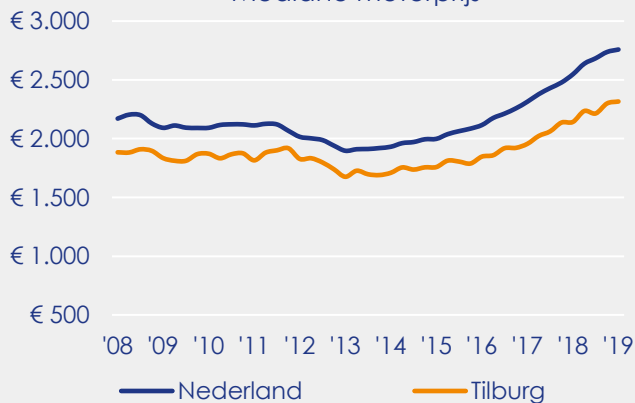


### Markratio



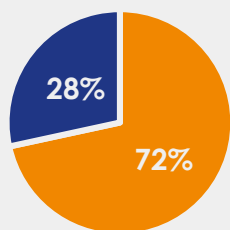
Markratio	<b>85%</b>
Mediane looptijd	<b>39 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-3 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>18%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>17%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 260.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.325</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.825</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.200</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Oisterwijk **3%**
2. Breda **2%**
3. Goirle **2%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>215.500</b>
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	17%
<b>Huishoudens</b>	<b>106.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	45%
Huishoudensprognose 2030	117.100
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	51%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	33%



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

**HRS Wonen**  
Pettelaarpark 36  
5202 CB 's-Hertogenbosch  
info@hrs.nl  
hrs.nl

**Partner in Dynamis**

**Boek & Offermans  
Makelaars**

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

**Frisia Makelaars**

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

**HRS**

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

**Kuijs Reinder Kakes**

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

**Lamberink Makelaars**

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

**Molenbeek Makelaars**

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

**Ooms.com**

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

**Rodenburg Makelaars**

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

**Snelder Zijlstra Makelaars**

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

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Arnhem**

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

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Nijmegen**

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

**Van der Sande  
Makelaars**

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

**Verschuuren & Schreppers  
Makelaars**

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



**DYNAMIS**

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