

Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Nederland



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



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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

Dynamis

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

Lamberink Makelaars & Adviseurs

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

Voorwoord



Harry Lamberink RM RT
NVM Makelaar/directeur

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Lamberink Makelaars & Adviseurs**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Noord-Nederland, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat voor het eerst sinds het begin van de meting in 2008 minder dan 200 woningen te koop staan in de Assen. Als gevolg van de voortdurende daling van het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers neemt dynamiek op de woningmarkt van Assen aanzienlijk af. In het eerste kwartaal van 2019 zijn in de gemeente ruim een tiende minder woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar geleden

In Noord-Nederland blijft het beschikbare aanbod afnemen

De trend die nu zichtbaar is in Assen, vindt op veel plekken in Noord-Nederland plaats. In nagenoeg alle gemeenten in de drie noordelijke provincies worden er minder woningen te koop aangeboden dan een jaar geleden. In circa de helft van de gemeenten gaat de aanboddaling gepaard met een terugval in de verkopen. Zo zijn in Appingedam maar liefst een derde minder woningen verkocht. Door afnemende keuzemogelijkheden zijn huishoudens terughoudender geworden in het aankopen van een woning.

Nieuwbouw zorgt voor beperkte verruiming van het aanbod

Om de dynamiek op peil te houden, zijn in een deel van de gemeenten toevoegingen vanuit de nieuwbouw noodzakelijk. In de noordelijke provincies gebeurt dit echter in beperkte mate. Het aandeel nieuwbouwwoningen in het aanbod is in Groningen, Drenthe en Friesland het laagst van alle Nederlandse provincies. Hoewel niet op alle plekken binnen deze noordelijke provincies nieuwbouw noodzakelijk is, moet op locaties waar veel vraag is wel degelijk nieuwbouw worden gepleegd.

Kopers betalen in het noorden gemiddeld € 1.900 voor een vierkante meter woonruimte

Door het afgenomen aanbod hebben alle Noordelijke gemeenten te maken met toenames van de woningprijzen. Tussen de onderlinge gemeenten bestaan echter sterke prijsverschillen. Zo wordt in de gemeente Groningen de hoogste prijs betaald, kopers geven hier gemiddeld € 2.400 uit aan een vierkante meter woonruimte. Dit terwijl kopers in Delfzijl slechts circa de helft van dit bedrag betalen. Ook in een stad als Emmen is het prijsniveau ruimschoots lager, een vierkante meter woonruimte kost hier gemiddeld € 1.600.

Voor meer informatie over de woningmarkt in Noord-Nederland 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,

Lamberink Makelaars & Adviseurs

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



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



Arjan Lamberink
Directeur nieuwbouw

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

Een kwart van het aanbod in de G4 is nieuwbouw

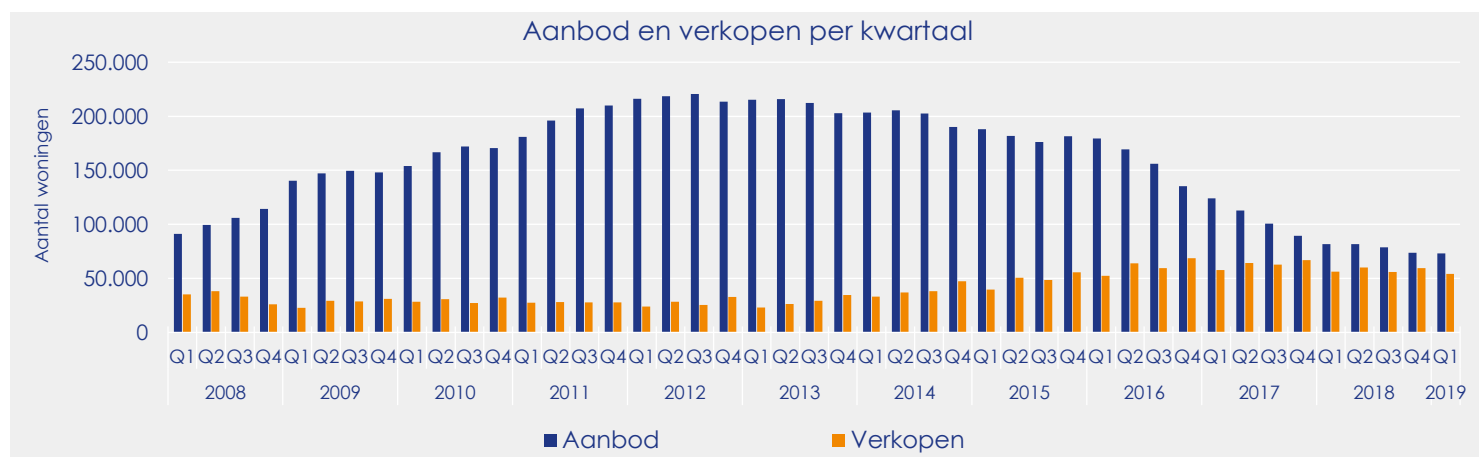
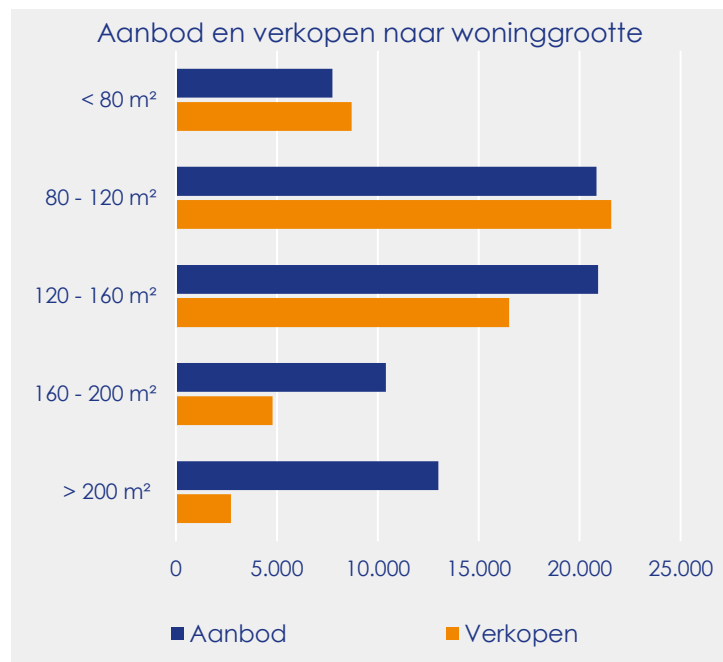
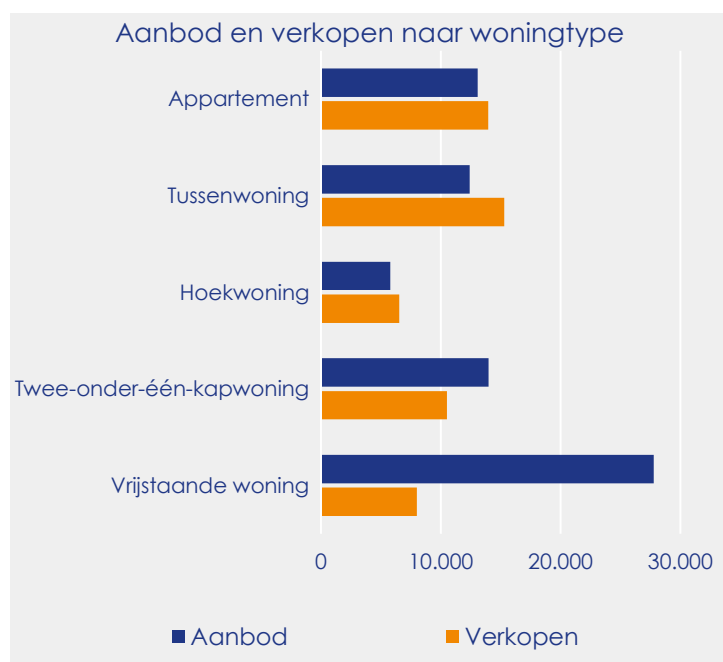
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor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

Breda nieuwe duurste stad buiten de Randstad

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

Steeds meer Amsterdammers verlaten de gemeente

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

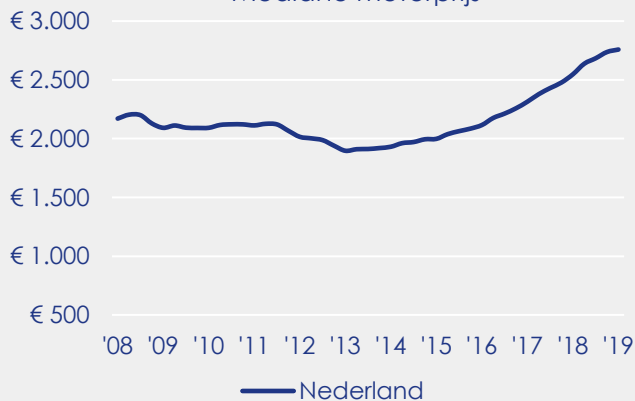


Markratio



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

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 298.500
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.425
Woonhuis per m ²	€ 2.500

Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

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

Regiostatistieken

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

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

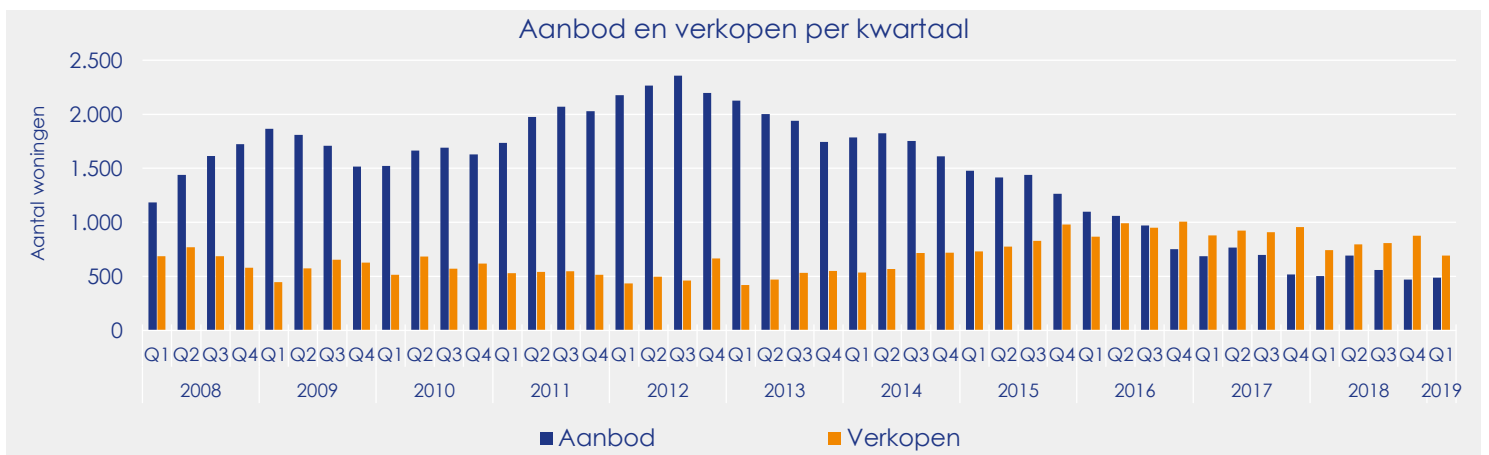
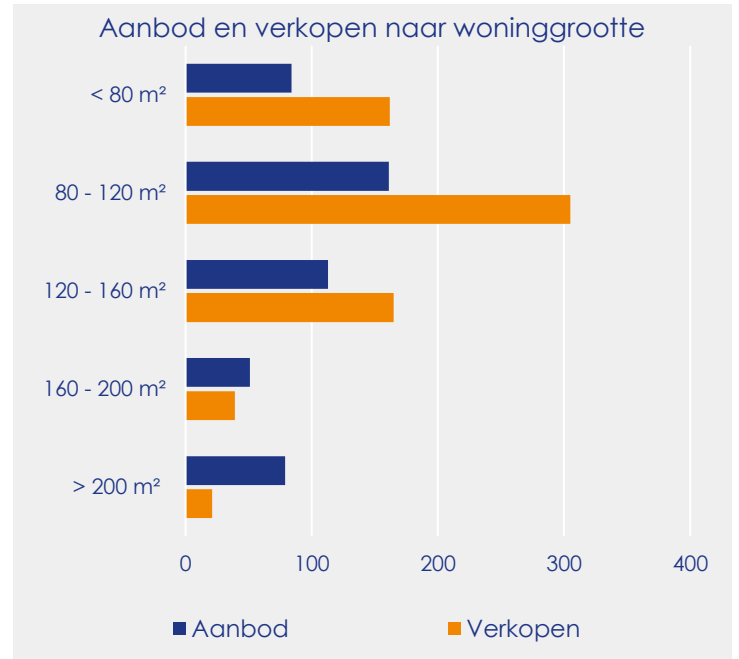
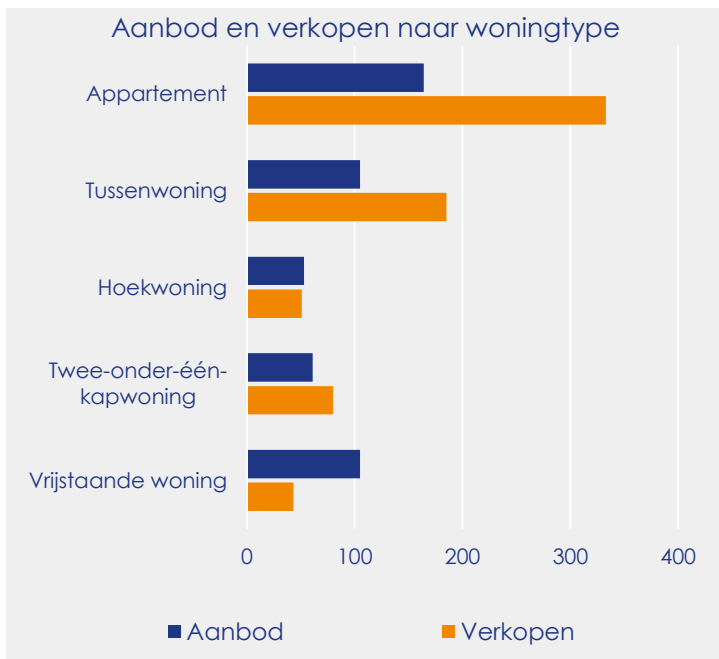
Marktbeeld

Op de woningmarkt van de gemeente Groningen is in het eerste kwartaal van 2019 het laagste transactieniveau bereikt sinds 2014. In het tweede kwartaal van 2014 werden voor het laatst minder dan 700 transacties geregistreerd, na bijna vier jaar zijn de transacties op kwartaalbasis voor het eerst weer onder dit niveau gedoken. Gedurende de eerste drie maanden van dit jaar zijn 692 woningen van eigenaar gewisseld in Groningen. Vergeleken met het eerste kwartaal van 2018 hebben daarmee 7% minder transacties plaatsgevonden. Het lage aanbodniveau is debet aan de stagnatie van het aantal verkopen. Ten opzichte van de aanbodpiek in 2013 worden er in de gemeente Groningen bijna 80% minder woningen aangeboden. Hoewel de aanboddaling uit de tweede helft van 2018 ten einde is gekomen, schiet het huidige aanbodtekort om te kunnen voorzien in de grote woningvraag. Vooral het aantal beschikbare appartementen sluit niet aan op de vraag in dit segment, resulterend in een krappe situatie voor met name starters. Doordat Groningen een universiteitsstad is, betreden veel voormalige studenten deze

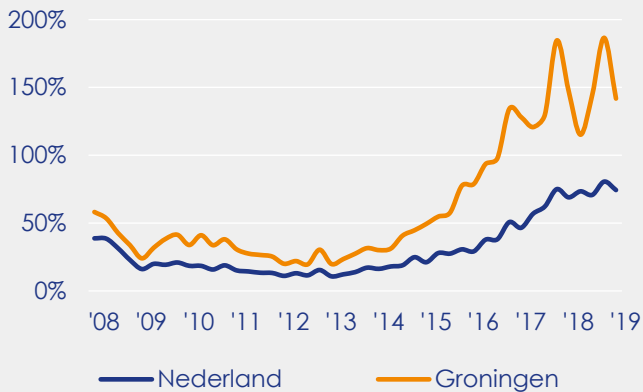
woningmarkt als starter. Vanuit de nieuwbouw is geen verlichting te verwachten van de druk in dit marktsegment, slechts vier nieuwbouwappartementen worden nog aangeboden. Deze appartementen zijn bovendien niet gericht op starters, met vraagprijzen vanaf circa € 450.000 tot ruim € 2 miljoen.

Woningprijzen

Voor een gemiddelde vierkante meter woonruimte moest in de gemeente Groningen in het eerste kwartaal van dit jaar ruim € 2.400 betaald worden. Hiermee was een koper bijna € 350 goedkoper uit dan het Nederlands gemiddelde. Afgezet tegen het prijsniveau van de provincie Groningen, is de gemeente Groningen echter aanzienlijk duurder. De gemiddelde meterprijs voor de gehele provincie bedraagt in het afgelopen kwartaal nog geen € 2.000. Het prijsniveau blijft geleidelijk aan toe nemen in de gemeente. Als gevolg van de krappere marktomstandigheden betalen kopers nu bijna € 700 meer voor een vierkante meter woonruimte dan vijf jaar geleden.

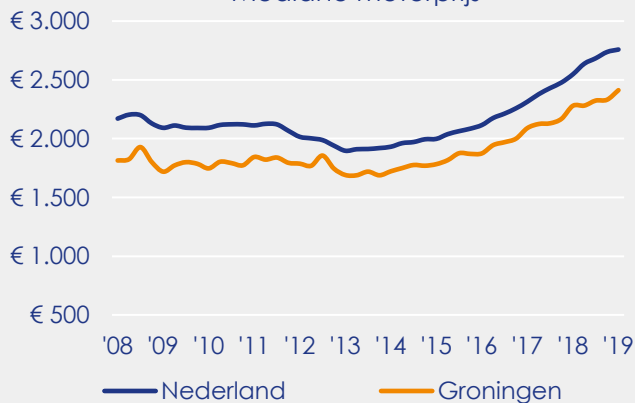


Markratio



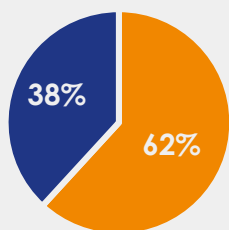
Markratio	142%
Mediane looptijd	29 dagen
Verskil op jaarbasis	+2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	3%
Nieuwbouw in de verkopen	9%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 236.500
Mediane meterprijs	€ 2.400
Verskil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.525
Woonhuis per m ²	€ 2.325

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Tynaarlo **3%**
2. Haren **2%**
3. Midden-Groningen **2%**

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

Regiostatistieken

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



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

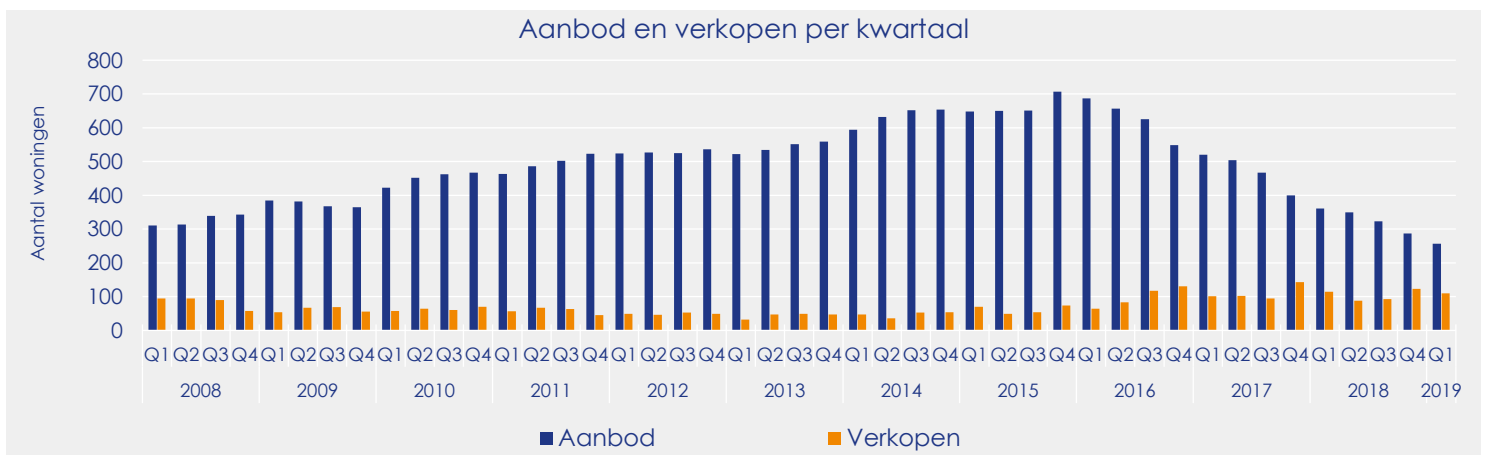
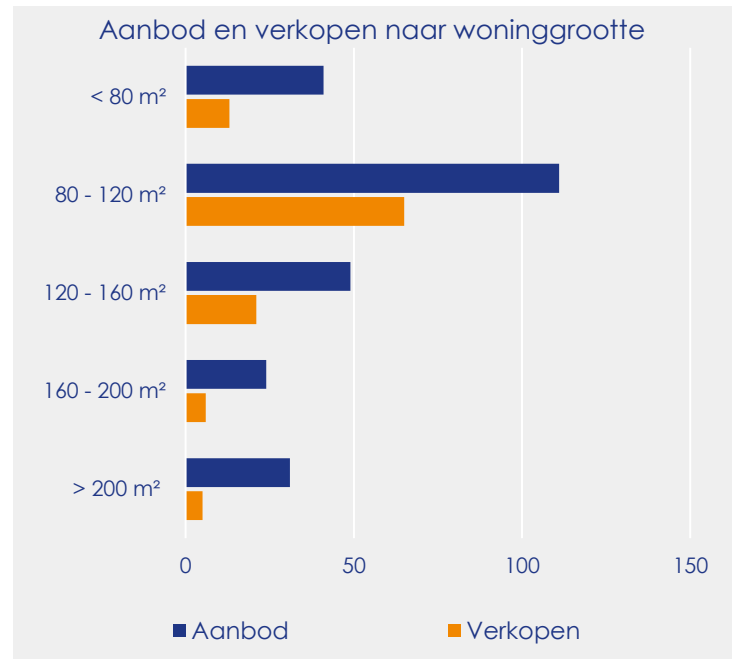
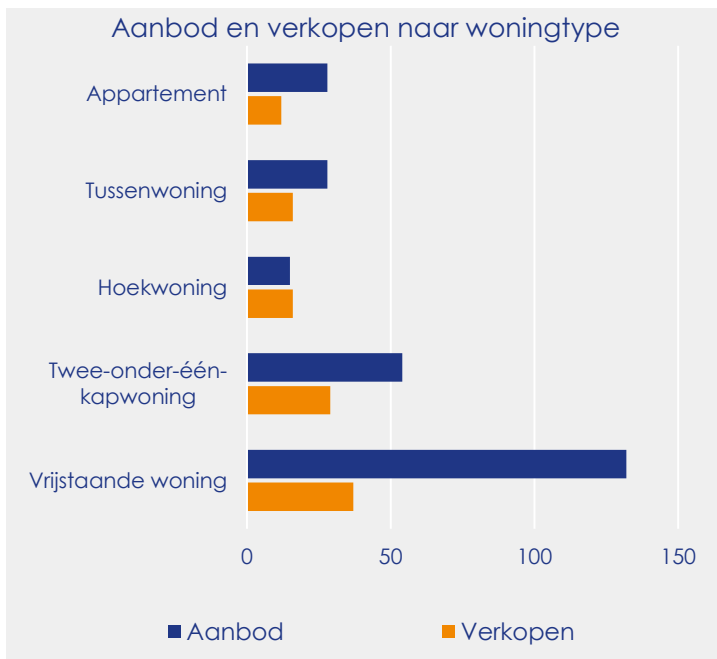
Marktbeeld

Op de woningmarkt van Appingedam en Delfzijl is het aantal te koop staande woningen nog verder afgenomen. Al vanaf het begin van 2016 is er sprake van een constante aanboddaling, waarvan het einde nog niet in zicht is. Vergeleken met het eerste kwartaal van 2016 staan er bijna twee derde minder woningen te koop, slechts 257 huizen zijn beschikbaar per 1 april 2019. Driekwart van deze woningen zijn gelegen in Delfzijl, de gemeente. Waar tevens de sterkste aanboddaling plaatsvindt. Hoewel de keuzemogelijkheden van geschikt aanbod afnemen, staat nog een aanzienlijk deel van het woningaanbod al langer dan drie jaar te koop. In de regio staat bijna een derde van het aanbod woningen structureel te koop. Een belangrijke oorzaak hiervoor is het grote aandeel vrijstaande woningen in het aanbod, terwijl dit woningtype een lagere Dynamiek kent. Van oudsher kent de woningmarkt in deze Groningse gemeente een lage dynamiek, maar na het herstel van de crisis is het aantal woningverkoop op een hoger niveau terecht gekomen. In het afgelopen kwartaal wisselden in de regio 110 woningen van eigenaar. Ondanks het

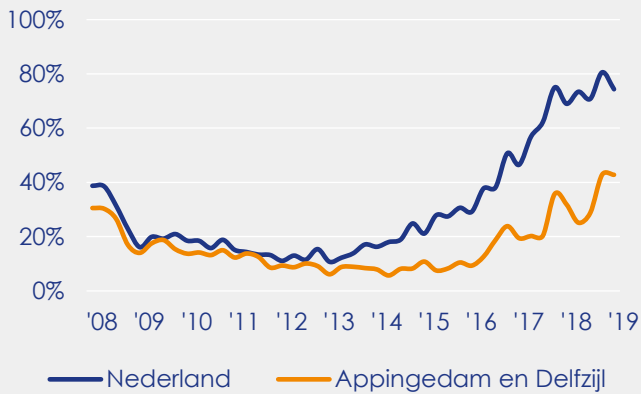
afgenomen aanbod en het relatief hoge aantal verkopen is er nog geen sprake van krapte op de woningmarkt, in beide gemeenten zijn vraag en aanbod nog in evenwicht.

Woningprijzen

In vergelijking met het Nederlands gemiddelde hebben de woningprijzen in Appingedam en Delfzijl zich zeer gematigd ontwikkeld. Per vierkante meter moesten woningkopers in het eerste kwartaal van 2019 slechts 1% meer betalen dan een jaar geleden. Geconcludeerd kan worden dat de continue aanboddalingen nauwelijks invloed hebben op het prijspeil. Binnen de regio heeft Delfzijl een drukkend effect op het regionale prijsniveau. Kopers betalen hier gemiddeld slechts € 1.250 per vierkante meter woonruimte, terwijl de meterprijs in Appingedam ruim € 350 hoger ligt.

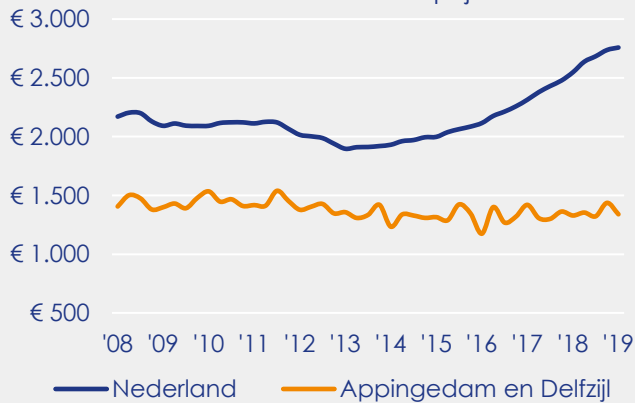


Markratio



Markratio	43%
Mediane looptijd	113 dagen
Verschil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	1%
Nieuwbouw in de verkopen	1%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 152.000
Mediane meterprijs	€ 1.350
Verschil op jaarbasis	1%
Appartement per m ²	€ 1.325
Woonhuis per m ²	€ 1.350

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Loppersum **5%**
2. Midden-Groningen **5%**
3. Groningen **5%**

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

Regiostatistieken

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



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

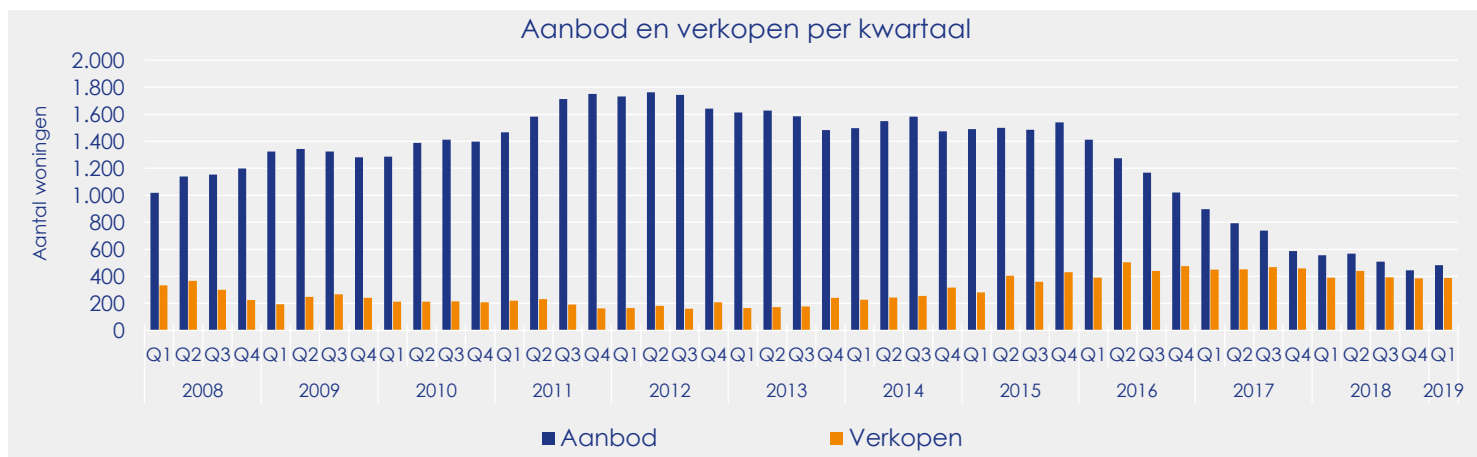
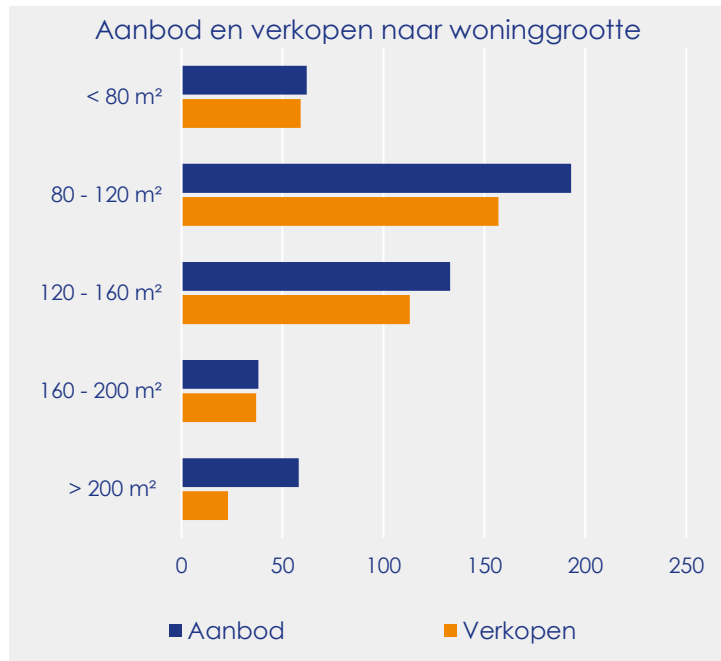
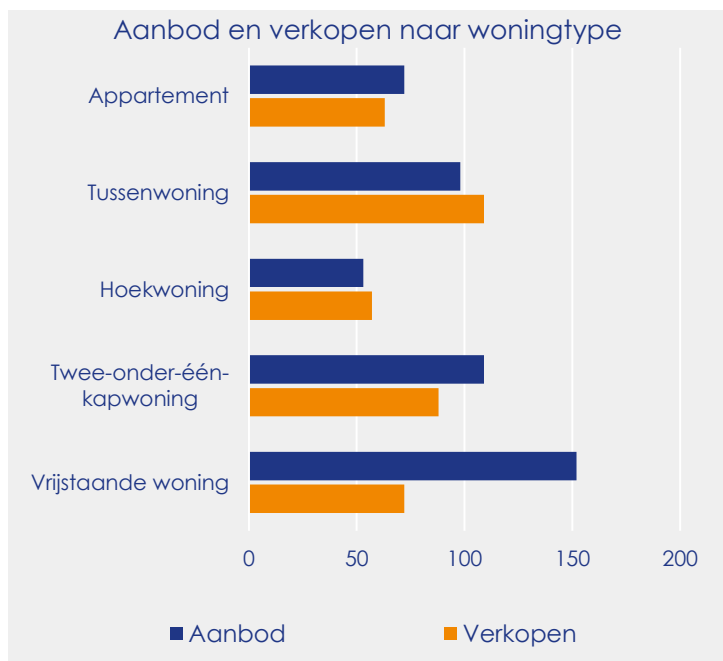
Marktbeeld

In de Friese hoofdstad treedt in het eerste kwartaal van 2019 een stabilisatie van de woningmarkt op. In het afgelopen kwartaal zijn nagenoeg evenveel woningen van eigenaar gewisseld als een jaar geleden. 389 woningen zijn verkocht in de eerste drie maanden van dit jaar, daarmee is de dalende trend van het tweede halfjaar van 2018 ten einde gekomen. Het merendeel van de verkochte woningen in Leeuwarden zijn tussenwoningen, ondanks dat dit woningtype een lager aantal verkopen kent ten opzichte van vorig jaar. Deze verkoopdaling heeft plaatsgevonden als gevolg van het beperkte aanbod. In een jaar tijd is het aantal te koop staande tussenwoningen met maar liefst een vijfde gedaald, door deze afname kent de markt van tussenwoningen in Leeuwarden de meeste krapte. In dit segment is de verhouding tussen de vraag en het aanbod het meest ongunstig voor kopers. Niet alleen bij tussenwoningen, maar over de hele linie van de woningmarkt van Leeuwarden is een daling van het beschikbare aanbod zichtbaar. Ten opzichte van een jaar geleden staan er ruim een achtste minder woningen te koop.

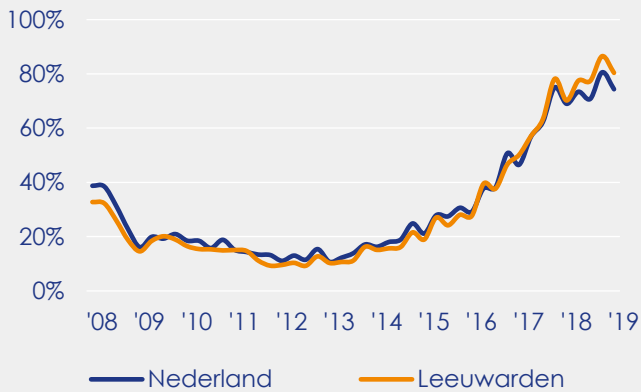
Hoewel dit afnemende aanbod nu al heeft geleid tot een stabilisatie van de verkopen, zullen de verkoopaantallen gedurende 2019 de gevolgen ondervinden van dit aanbodtekort.

Woningprijzen

De krappere marktomstandigheden hebben het prijsniveau in Leeuwarden opwaarts beïnvloed. Een vierkante meter woonruimte kostte het afgelopen kwartaal in Leeuwarden een tiende meer vergeleken met vorig jaar. De meterprijs komt daarmee uit op circa € 1.875 per vierkante meter. Op het dieptepunt in 2013 betaalden huishoudens nog circa € 1.300 per vierkante meter, ruim € 550 minder dan het huidige niveau. Binnen de Friese steden is er sprake van een beperkt prijsniveau, zo wordt in Heerenveen ruim € 150 meer betaald voor een vierkante meter woonruimte.

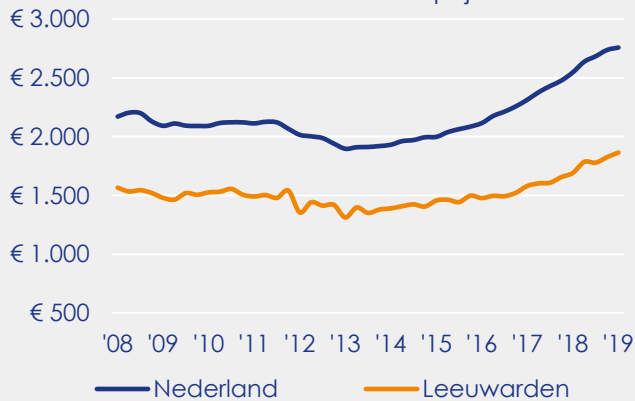


Markratio



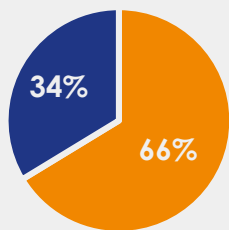
Markratio	80%
Mediane looptijd	37 dagen
Verschil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 212.500
Mediane meterprijs	€ 1.875
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 1.925
Woonhuis per m ²	€ 1.850

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

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



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

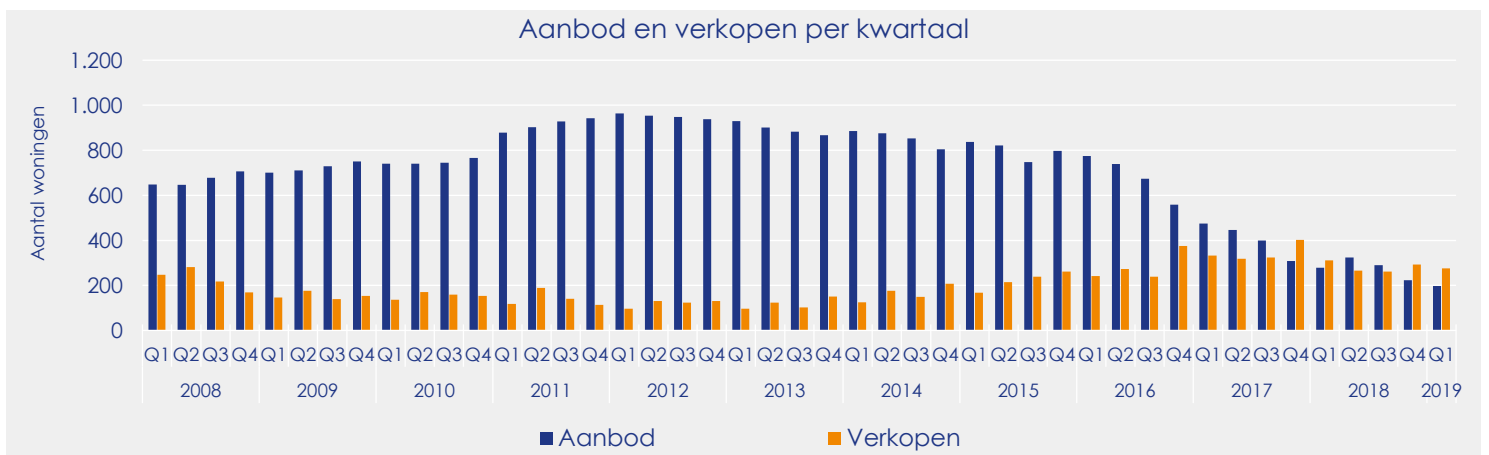
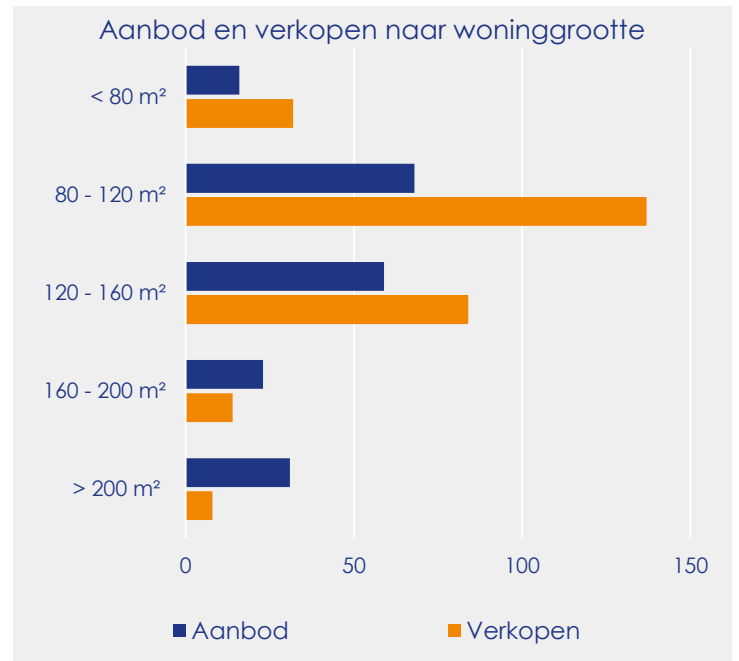
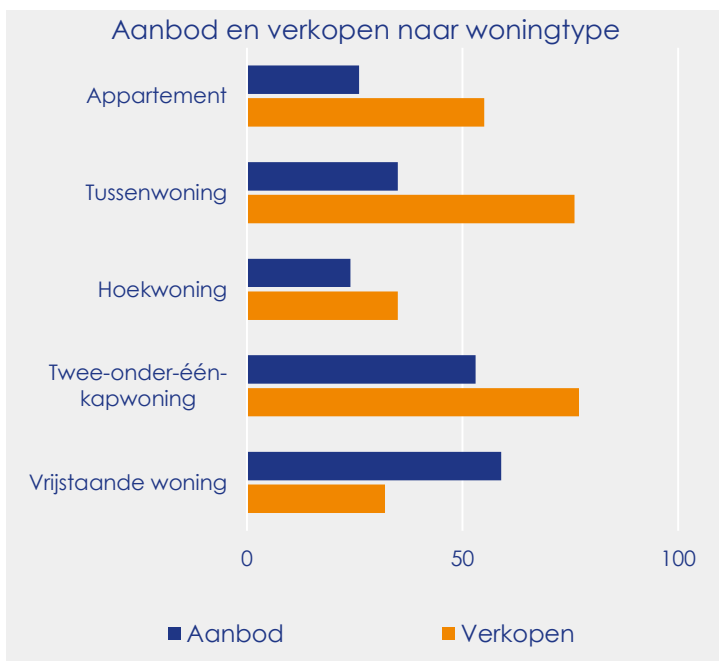
Partner in Dynamis

Marktbeeld

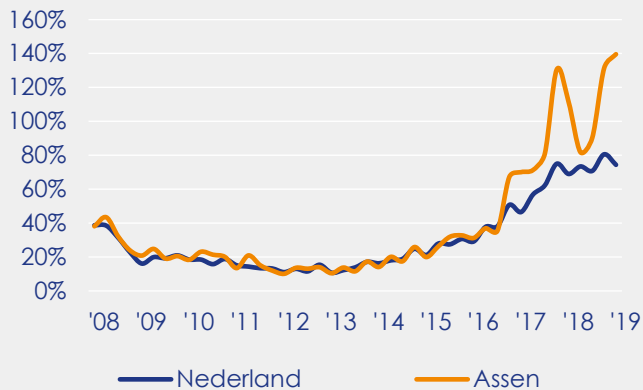
In de gemeente Assen zwakt de dynamiek op de woningmarkt af. In het eerste kwartaal van 2019 zijn bijna een achtste minder woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar geleden. Alleen het aantal verkopen van appartementen is toegenomen op jaarbasis, de andere woningtypen hebben allemaal een daling doorgemaakt. In totaal zijn 275 woningen van eigenaar gewisseld. De lagere dynamiek op de woningmarkt van Assen komt voort uit de voortdurende daling van het aanbod. Voor het eerst sinds het begin van de meting in 2008 staan er minder dan 200 woningen te koop in de Drentse hoofdstad. In maart van dit jaar zijn zestien nieuwbouwwoningen aan de Hoekbree in verkoop genomen, tien rijwoningen en zes patio's. Door deze woningen is het aandeel nieuwbouw in het totale aanbod in het afgelopen kwartaal op peil gebleven, alsnog zijn er echter te weinig nieuwbouwwoningen beschikbaar om het transactievolume te stimuleren. De transacties in de nieuwbouw zijn in het eerste kwartaal van 2019 namelijk met bijna 40% afgenomen vergeleken met vorig jaar.

Woningprijzen

Door de sterke afname van het beschikbare aanbod in het afgelopen kwartaal zijn de verhoudingen in Assen krappert geworden. Door het later op gang komen van de marktdynamiek, is er ook pas gedurende twee jaar sprake van een prijsstijging. Ter vergelijking, in de gehele Nederlandse woningmarkt is reeds sinds begin 2014 sprake van een trendmatige toename van het prijsniveau. In de afgelopen twee jaar zijn de prijzen in de gemeente met bijna € 300 per vierkante meter toegenomen. Een geleidelijke toename ten opzichte van de landelijke stijging van € 450. Door het gebrek aan aanbod is in Assen wel een sterke daling aan het optreden in de looptijden, in het eerste kwartaal van 2019 worden woningen gemiddeld in 46 dagen verkocht. Vorig jaar duurde het nog 63 dagen voordat een woning van eigenaar wisselde.

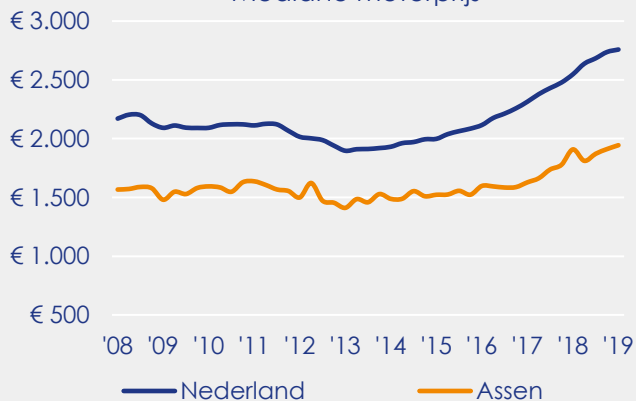


Markratio



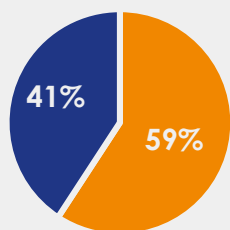
Markratio	140%
Mediane looptijd	46 dagen
Verschil op jaarbasis	-17 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	14%
Nieuwbouw in de verkopen	17%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 223.000
Mediane meterprijs	€ 1.950
Verschil op jaarbasis	2%
Appartement per m ²	€ 2.450
Woonhuis per m ²	€ 1.825

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Groningen **7%**
2. Midden-Drenthe **5%**
3. Aa en Hunze **4%**

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

Regiostatistieken

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



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

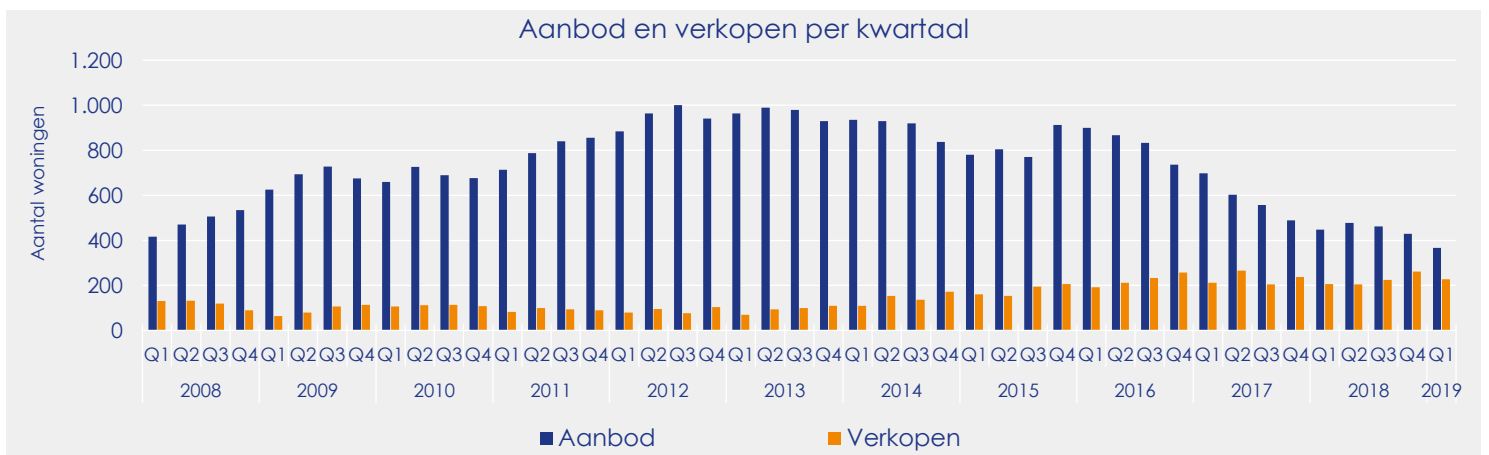
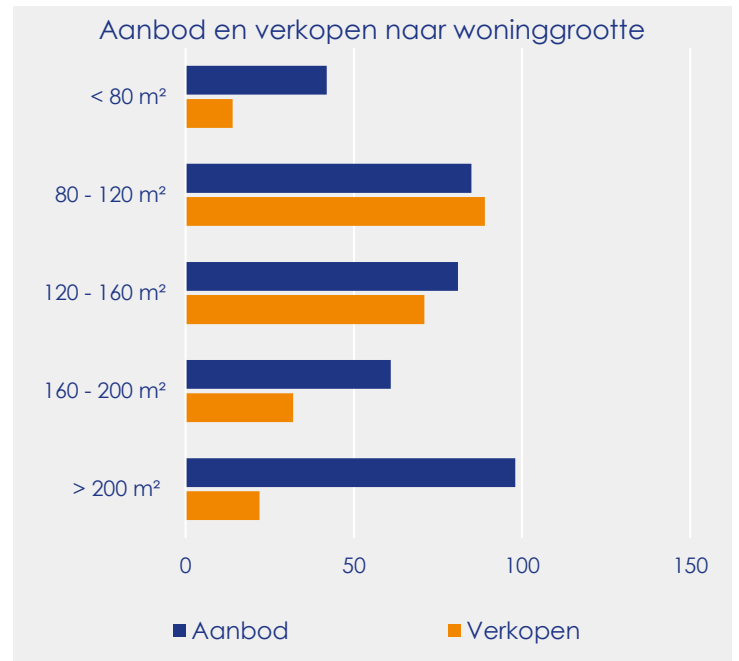
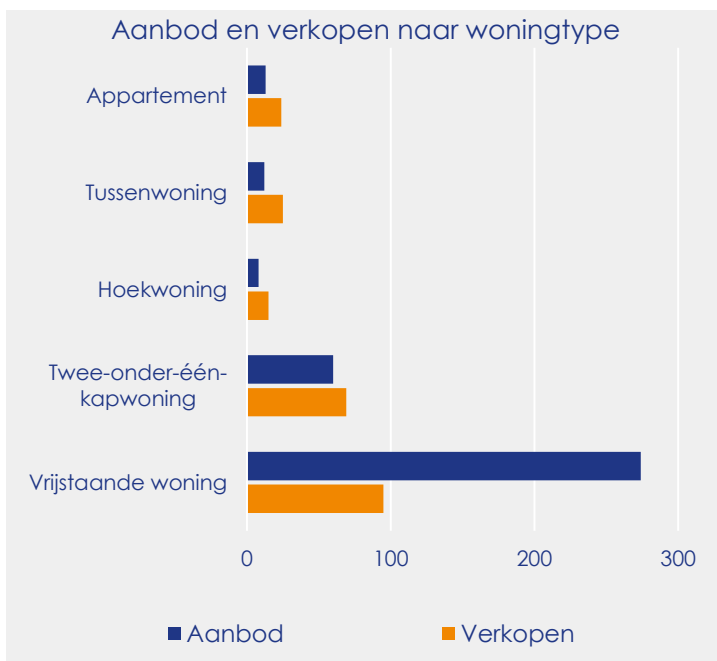
Marktbeeld

De woningmarkt van de regio Aa en Hunze, Tynaarlo vertoont in het eerste kwartaal van 2019 een verhoogde dynamiek. Ten opzichte van een jaar geleden zijn er ruim een tiende meer woningen verkocht. In totaal zijn 228 woningen van eigenaar gewisseld, iets minder dan de helft van de verkopen hebben plaatsgevonden in Aa en Hunze. De grotere woningvraag heeft in deze regio geleid tot een sterke aanboddaling. Wanneer het totale aantal beschikbare woningen per 1 april 2019 wordt vergeleken met het aanbod een jaar eerder, is er een daling opgetreden van bijna een vijfde. Door deze afname wordt in Aa en Hunze, Tynaarlo het laagste aanbodniveau sinds 2008 geregistreerd, slechts 367 woningen zijn beschikbaar voor woningzoekers. Het aanbod daalt in zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw. Doordat er minder woningen in aanbod staan, zijn woningzoekers genoodzaakt om sneller tot aankoop over te gaan. Dat de concurrentie toeneemt blijkt ook uit de afname van de gemiddelde looptijd op jaarbasis met bijna een derde, huishoudens gaan in het afgelopen kwartaal in minder dan twee maanden over

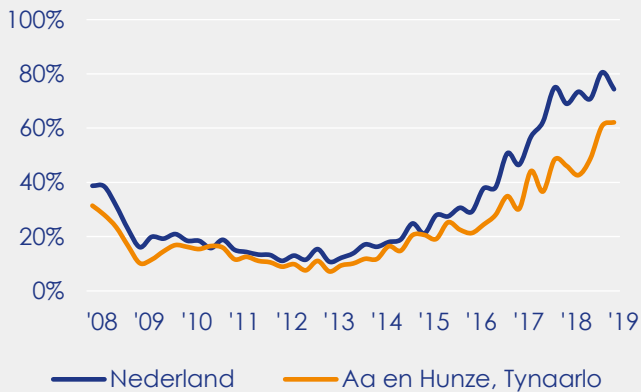
tot aankoop. Begin 2018 was deze looptijd nog bijna drie maanden.

Woningprijzen

De woningprijzen in de regio Aa en Hunze, Tynaarlo zijn in het afgelopen kwartaal verder gestegen, woningkopers hebben slechts 3% meer betaald voor een woning dan een jaar geleden. De sterke toename van de nieuwbouwverkopen heeft bijgedragen aan het hogere prijsniveau in deze regio. Onder andere de verkopen van De Keizerlibel in Eelderwolde hebben met een prijsniveau van boven de € 3.200 per vierkante meter een stuwend effect gehad op de gemiddelde meterprijs in de regio. Binnen de regio wordt in de gemeente Tynaarlo (€ 2.300) een ruim hogere meterprijs betaald dan in Aa en Hunze (€ 1.800).

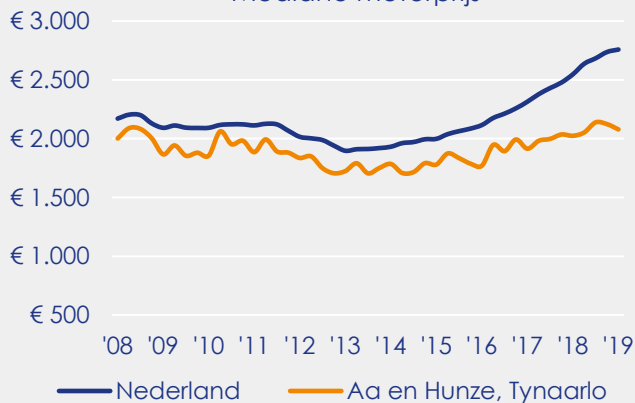


Markratio



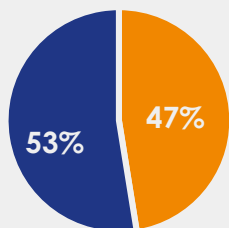
Markratio	62%
Mediane looptijd	60 dagen
Verschil op jaarbasis	-25 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	7%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 271.000
Mediane meterprijs	€ 2.075
Verschil op jaarbasis	3%
Appartement per m ²	€ 2.050
Woonhuis per m ²	€ 2.075

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Groningen **22%**
2. Assen **7%**
3. Haren **2%**

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

Regiostatistieken

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



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

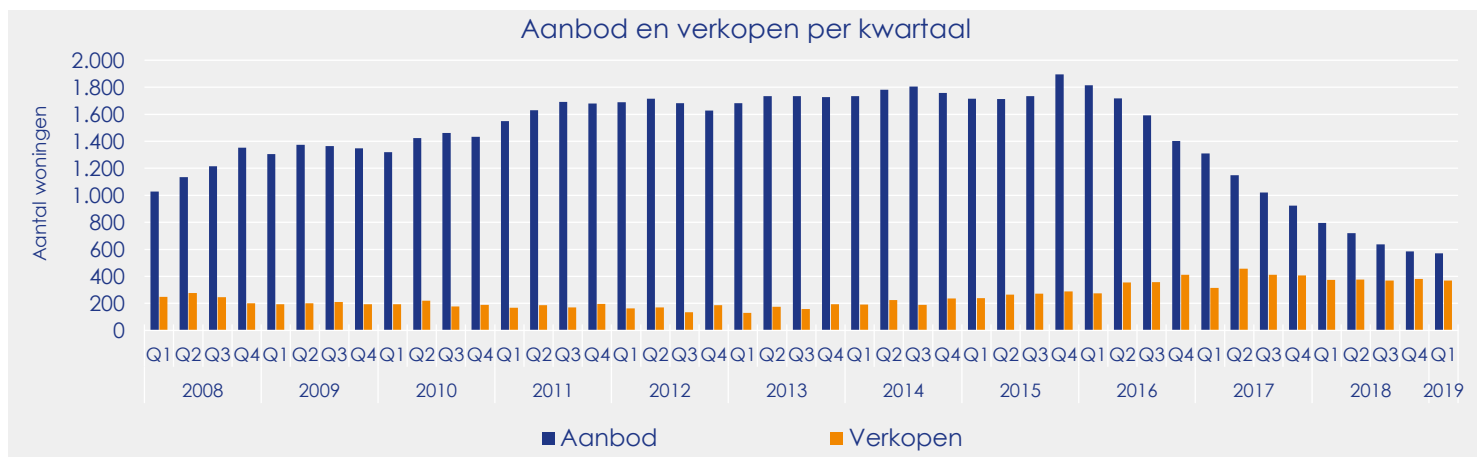
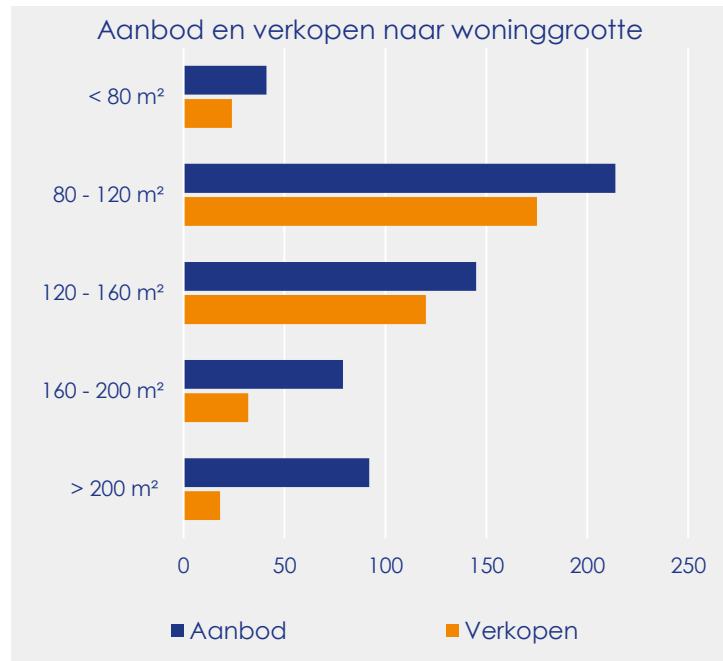
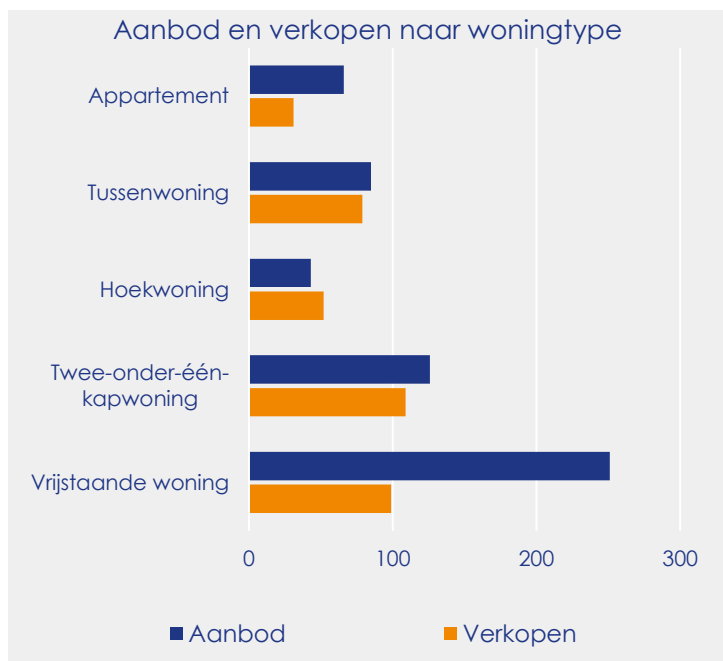
Marktbeeld

Op de woningmarkt van Emmen is een stabilisatie opgetreden in de verkopen. In het eerste kwartaal van 2019 hebben er nagenoeg evenveel woningtransacties plaatsgevonden als een jaar geleden. Met 370 woningverkopten ligt het huidige volume ook in lijn met het gemiddelde van de vier kwartalen van 2018. Ten opzichte van het gemiddelde van bijna 400 transacties per kwartaal in 2017 ligt het huidige niveau wel aanzienlijk lager. Het sterk afgenomen aanbod heeft geleid tot de huidige stabilisatie van het aantal verkopen. Stonden er op het hoogtepunt eind 2015 nog bijna 1.900 woningen te koop in de gemeente Emmen, per 1 april 2019 is het beschikbare aanbod ruim twee derde kleiner. In totaal worden er 571 woningen op de vrije markt aangeboden in de gemeente Emmen. Bijna de helft van het aanbod bestaat uit vrijstaande woningen, waarvan het merendeel is gelegen in de omringende kernen. Door de voortdurende aanboddaling die al vanaf begin 2016 plaatsvindt, zijn er steeds minder geschikte woningen beschikbaar voor woningkopers. Toch staat 14% van het huidige aanbod al langer dan drie jaar te koop, de potentie van

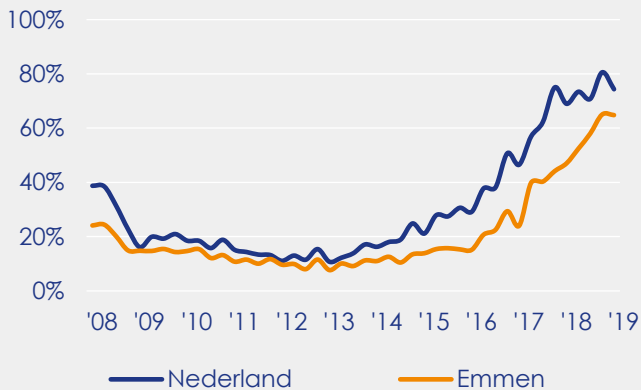
deze woningen is echter beperkt. Het stabiliseren van de woningmarkt in Emmen is ook terug te zien in de marktdruk. Waar gedurende 2018 de verhouding tussen vraag en aanbod steeds krapper werd, is de marktdruk in het eerste kwartaal van 2019 op een gelijk niveau als eind 2018.

Woningprijzen

Reeds voor het derde kwartaal op rij stijgen de transactiepreizen per vierkante meter in Emmen met 6% op jaarbasis. In nationaal perspectief is er daarmee sprake van een gematigde prijsstijging, op de gehele Nederlandse woningmarkt is in het eerste kwartaal van 2019 8% meer betaald dan een jaar geleden. Ook voor Drentse begrippen is er in de gemeente sprake van een laag prijsniveau, zo betalen kopers in Coevorden (+€ 100), Hogeveen (+€ 350) en Assen (+€ 350) ruimschoots meer voor een vierkante meter woonruimte. Borger-Odoorn is binnen de provincie de enige gemeente met een lager prijsniveau dan Emmen.

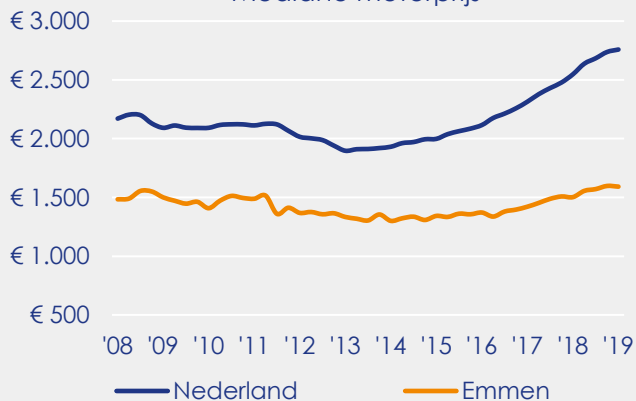


Markratio



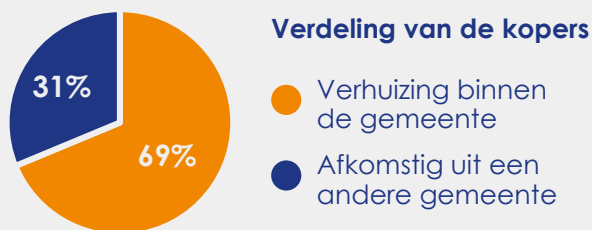
Markratio	65%
Mediane looptijd	58 dagen
Verschil op jaarbasis	0 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	7%
Nieuwbouw in de verkopen	3%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 196.750
Mediane meterprijs	€ 1.600
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 1.775
Woonhuis per m ²	€ 1.575

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

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



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

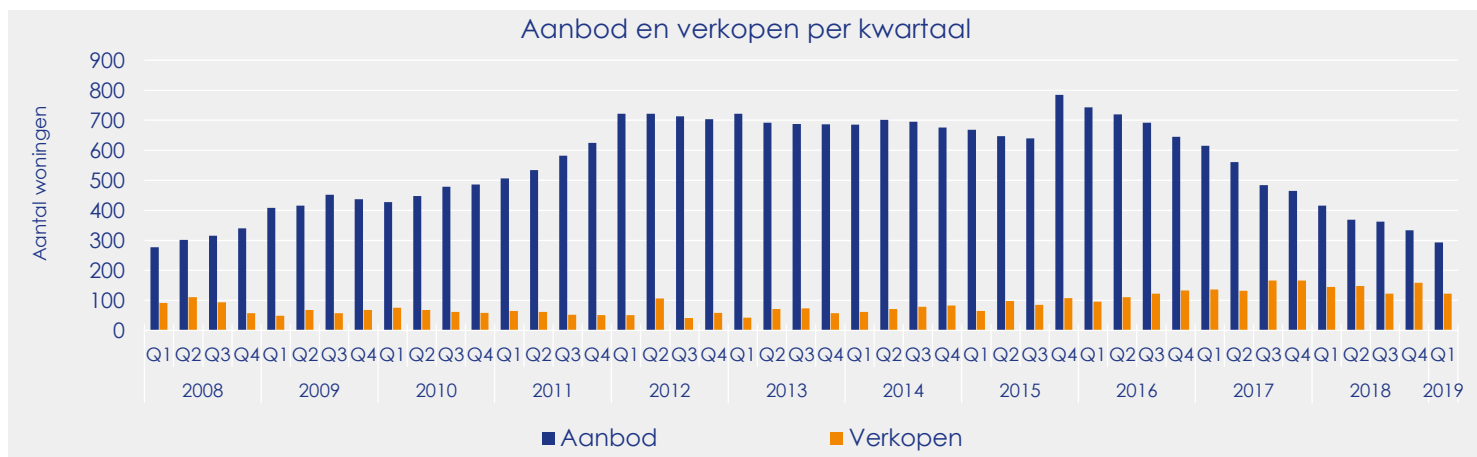
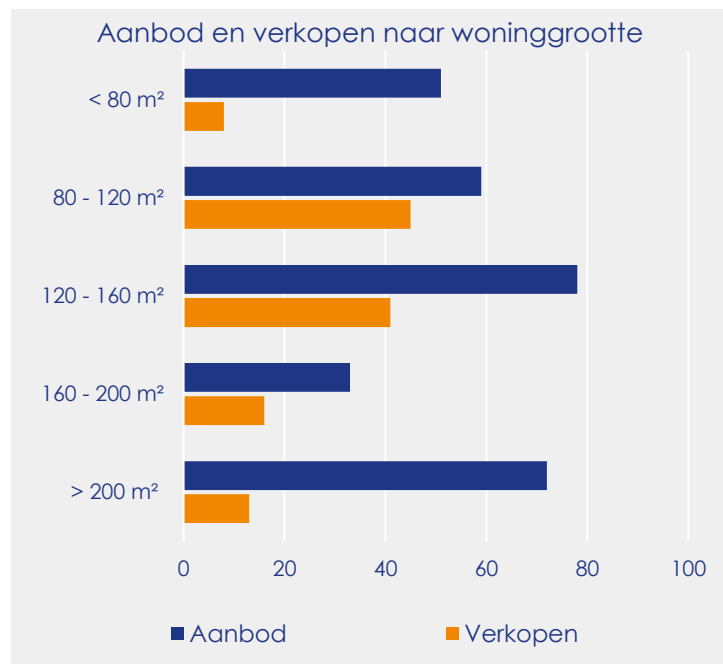
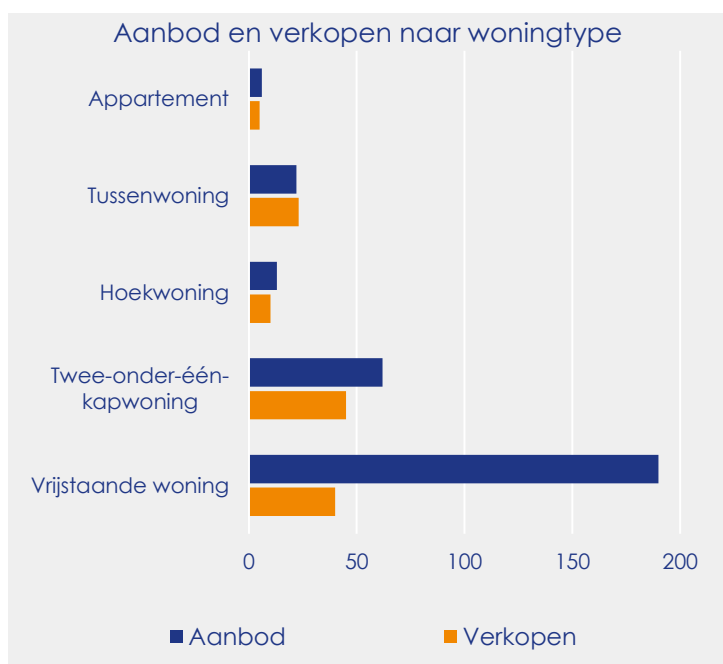
Marktbeeld

In de gemeente Coevorden heeft de constante aanboddaling ook in het eerste kwartaal van 2019 doorgezet. Per 1 april 2019 staan nog 293 woningen te koop, waardoor dit aantal bijna terug is op het niveau van begin 2008. De aanbodpiek die gedurende de financiële crisis is ontstaan is zo bijna volledig verdwenen, in totaal is het aanbod sinds begin 2016 met bijna vijfhonderd woningen afgenomen. Ondanks de forse aanboddaling zijn vraag en aanbod nog in evenwicht op de woningmarkt, in Coevorden is nog geen sprake geweest van krapte. Wel is er reeds anderhalf jaar geleden een einde gekomen aan de ruime marktomstandigheden. Er is zo sprake van een hogere dynamiek dan voor het intreden van de crisis. Zo ligt het aantal woningverkopten per kwartaal al bijna drie jaar boven de piek van 2008. In het eerste kwartaal van 2019 wisselden 123 woningen van eigenaar, een lichte afname ten opzichte van vorig jaar. Ruim twee derde van deze verkopen betreft woningen in het middensegment (80 – 160 m²), terwijl deze woningen minder dan de helft van het beschikbare aanbod beslaan. Er bestaat zo een gedeeltelijke mismatch

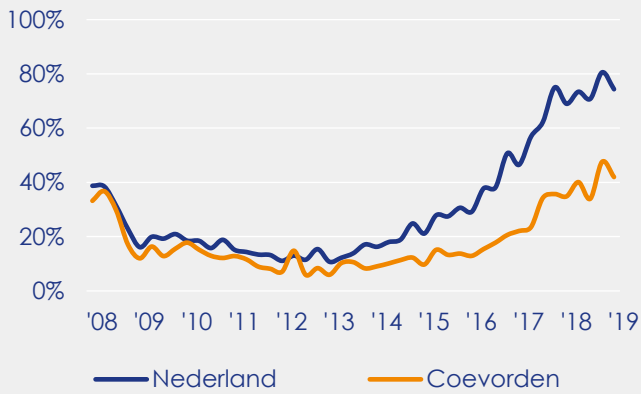
tussen vraag en aanbod, wat als gevolg heeft dat bijna een op de zes woningen in het aanbod al langer dan drie jaar te koop staat. Wel vertoont dit aandeel structurele aanbod een dalende trend, zo betrof dit halverwege 2016 nog een kwart van het aanbod.

Woningprijzen

Ondanks de aantrekkende marktdynamiek vertonen de woningprijzen slechts een geleidelijke toename in de gemeente. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 1.700 voor een vierkante meter woonruimte, dit is ruim € 300 meer dan op het laagste punt gedurende de crisis. Binnen de regio kent de gemeente een relatief gemiddelde woningprijs. Zo betalen kopers in Hoogeveen (€ 1.950) en Hardenberg (€ 1.775) gemiddeld een hogere prijs voor hun woning. Maar ligt de meterprijs in de gemeente Emmen ruim € 100 lager.

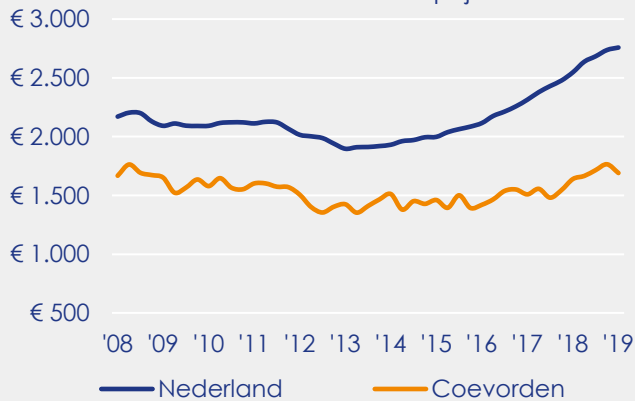


Markratio



Markratio	42%
Mediane looptijd	167 dagen
Vershil op jaarbasis	+38 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	3%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 234.500
Mediane meterprijs	€ 1.700
Vershil op jaarbasis	3%
Appartement per m ²	€ 1.725
Woonhuis per m ²	€ 1.700

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Emmen **12%**
2. Hoogeveen **3%**
3. Borger-Odoorn **3%**

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

Regiostatistieken

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



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

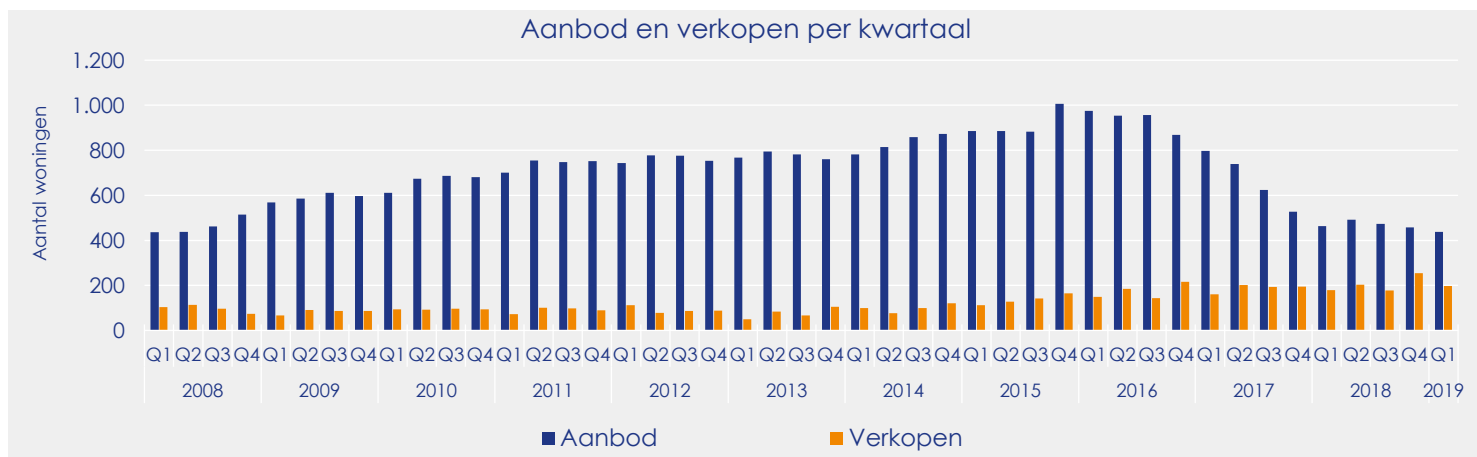
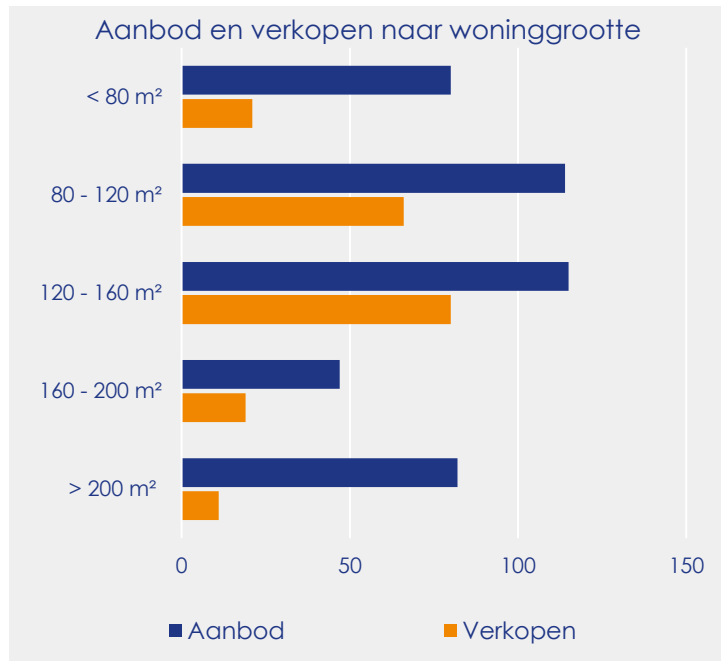
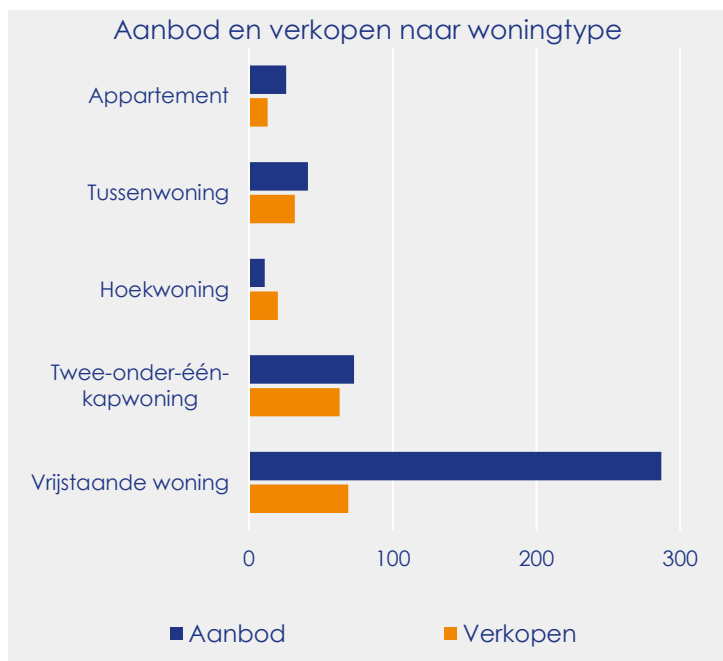
Marktbeeld

In de gemeente Hardenberg is sprake van een woningmarkt in transitie. Tot in 2017 waren er nog voldoende woningen beschikbaar in verhouding tot de vraag. Door deze ruime omstandigheden hadden woningkopers voldoende keuze in de gemeente. Dat er sprake was van een kopersmarkt blijkt ook uit de lange verkooptijden, er zat gemiddeld ruim vier maanden tussen de inverkoopname en de uiteindelijke aankoop in 2017. In 2018 is de gemiddelde looptijd al afgenomen naar circa drie maanden en in het eerste kwartaal van 2019 bedraagt de looptijd nog slechts ruim twee maanden. Bovendien is in het eerste kwartaal van 2019 het transactievolume weer verder toegenomen, vergeleken met vorig jaar hebben een tiende meer verkopen plaatsgevonden. Tegelijkertijd is het woningaanbod met 5% gedaald. Hoewel Hardenberg in landelijk perspectief nog een ruime markt heeft, worden de gevolgen van de aanhoudende vraag in combinatie met een afnemend aanbod steeds duidelijker merkbaar. Meerdere toevoegingen aan de voorraad vanuit de nieuwbouw hebben ervoor gezorgd dat er nog geen sprake is van een verkopersmarkt in

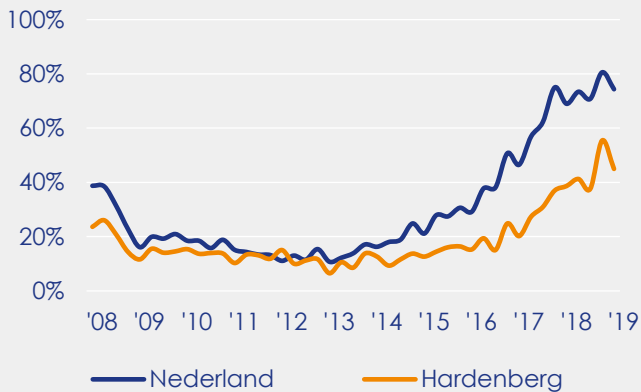
Hardenberg. Zo worden onder andere in deelfase De Cirkel in de Marslanden nog nieuwe woningen aangeboden, zowel hoek- als tussenwoningen.

Woningprijzen

Het toenemend aantal nieuwbouwverkopen heeft in de gemeente Hardenberg nog niet geleid tot een toename van de transactiepreizen per vierkante meter. Vergeleken met het eerste kwartaal van 2018 betaalde een woningkoper in het afgelopen nagenoeg evenveel. Een vierkante meter woonruimte kostte gemiddeld € 1.775 in het eerste kwartaal van 2019. De krappere marktomstandigheden hebben voornamelijk zeer beperkt effect gehad op het prijsniveau in deze gemeente.

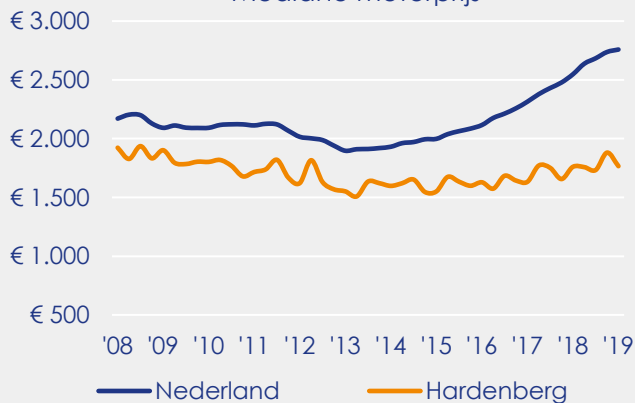


Markratio



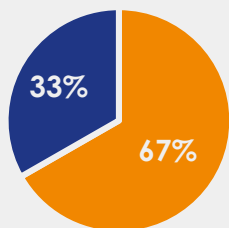
Markratio	45%
Mediane looptijd	70 dagen
Verskil op jaarbasis	-63 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	26%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 226.500
Mediane meterprijs	€ 1.775
Verskil op jaarbasis	0%
Appartement per m ²	€ 2.125
Woonhuis per m ²	€ 1.750

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

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



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.





Provincie Groningen

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

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

Provincie Drenthe

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

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

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

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

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

Provincie Overijssel

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

