

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Nederland



Appingedam & Delfzijl  
Groningen  
Leeuwarden  
Aa en Hunze & Tynaarlo  
Assen  
Coevorden  
Emmen  
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 besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat het aantal woningen dat te koop staat nog nooit eerder zo laag was in de gemeente Groningen. Als gevolg van het gebrek aan aanbod is het de verwachting dat het aantal verkopen in 2019 zal gaan afnemen. Door het beperkte aanbod kunnen woningzoekers namelijk geen woning meer vinden die aan hun wensen voldoet. Een effect dat onder andere al in Leeuwarden en Assen zichtbaar is.

### **Einde van aanboddaling in veel gemeenten nog niet in zicht**

In 2018 is het aantal woningen dat in Noord-Nederland te koop staat wederom fors afgenomen. Per 1 januari staan nog bijna tienduizend woningen in aanbod, dit zijn er maar liefst 3.800 minder dan een jaar geleden. In veel gemeenten, zoals Groningen, Assen en Leeuwarden, heeft het aanbod een historisch laag aantal bereikt. Hiernaast komen er weinig nieuwbouwwoningen terug in het aanbod, de drie noordelijke provincies kennen hierdoor het laagste aandeel nieuwbouwaanbod van alle provincies in Nederland. Door de beperkte nieuwbouwwontwikkeling is het de verwachting dat de aanboddaling in 2019 nog verder door zal zetten.



**Pieter Rozema RM RT**  
NVM makelaar/partner

### **Bijna 1.600 minder woningen verkocht dan vorig jaar**

Als gevolg van het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers is in veel gemeenten een terugval van de verkoopcijfers zichtbaar. In heel 2018 zijn in Noord-Nederland 23.800 woningen van eigenaar gewisseld, dit zijn bijna 1.600 transacties minder dan in 2017. In Assen nam het aantal verkopen op jaarbasis zelfs af met een vijfde.

### **Prijsstijgingen blijven nog binnen de perken**

Ondanks de toenemende marktdruk door het gebrek aan aanbod, vallen de prijsstijging in regio nog mee. Zo steeg in 2018 de gemiddelde verkoopprijs in Groningen met 8% en in Assen met 6%, terwijl landelijk een toename van gemiddeld 10% heeft plaatsgevonden. Binnen de regio kent Delfzijl de laagste gemiddelde verkoopprijs, kopers betalen hier slechts € 1.225 per vierkante meter. Het is hierdoor de goedkoopste woongemeente van Nederland. De hoogste prijs voor een vierkante meter woonruimte in Noord-Nederland wordt betaald in Haren, kopers betalen hier gemiddeld € 2.575. Op de tweede plaats staat de gemeente Groningen, met een meterprijs van € 2.325.



**Arjan Lamberink**  
Directeur nieuwbouw

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

### Algemeen beeld

Gedurende 2018 leek het Nederlandse woningaanbod te stabiliseren, maar in het laatste kwartaal heeft de aanboddaling wederom doorgezet. Per 1 januari 2019 staan nog circa 73.750 woningen te koop, woningzoekers kunnen vergeleken met een jaar eerder kiezen uit ruim 15.500 minder woningen. Het aantal keuzemogelijkheden is daarmee sterk afgenomen, deze schaarste bepaalt voor een groot deel de huidige dynamiek op de woningmarkt. Om deze krappe omstandigheden te lijf te gaan zijn nieuwbouwwoningen onontbeerlijk. De huidige nieuwbouwproductie blijkt wederom niet afdoende te zijn om het aanbod op peil te houden. Het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen ligt al bijna twee jaar op een nagenoeg stabiel niveau. Doordat de aanboddaling vooral in de bestaande bouw plaatsvindt, neemt het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod wel toe. Momenteel betreft een op de zes aangeboden woningen nieuwbouw. Op basis van het gebrek aan plancapaciteit en de overvolle orderportefeuilles van de Nederlandse bouwsector is het de verwachting dat de nieuwbouwproductie op korte termijn niet fors zal gaan toenemen. Het is derhalve van belang om zo effectief mogelijk de voorraad uit te breiden. Met de realisatie van elke nieuwbouwwoning moet een keten van verhuisbewegingen in gang worden gezet. Hiervoor moet naast de huidige vraag ook de woonbehoefte binnen elke gemeente goed in kaart worden gebracht.

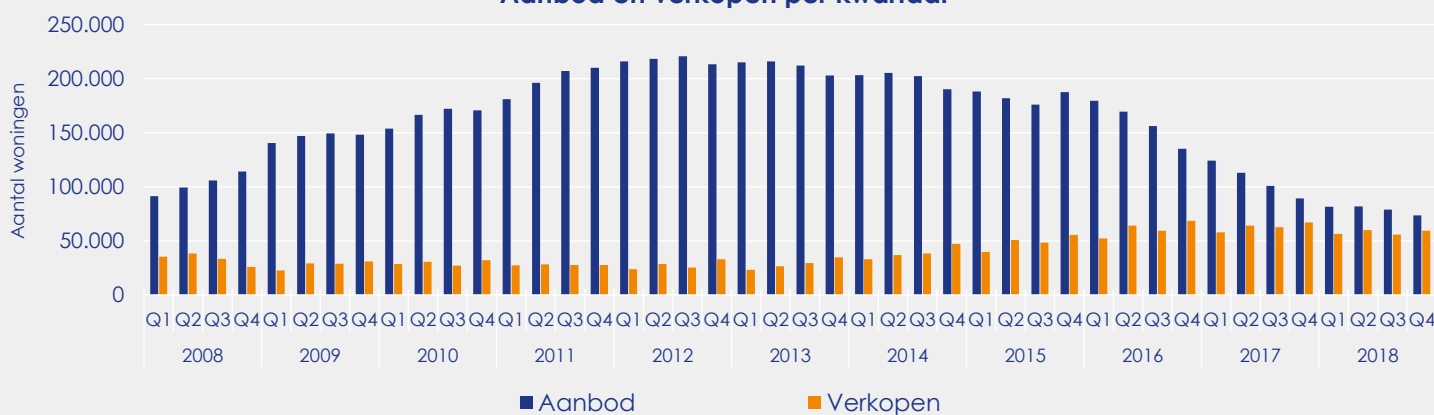
### Marktdruk

De Nederlandse woningmarkt staat al twee jaar onder druk. In deze periode is het woningaanbod in een zeer snel tempo afgenomen. Tegelijkertijd zijn de prijzen op veel locaties zeer sterk gestegen. Door de combinatie van deze factoren wordt het voor veel huishoudens steeds lastiger om binnen het gestelde budget een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. Met als gevolg dat veel huishoudens besluiten om de aankoop voorlopig uit te stellen, dit is terug te zien in de ruime afname van het aantal verkopen. In 2018 wisselden circa 231.000 woningen van eigenaar, dit zijn er maar liefst 20.000 minder dan in het voorgaande jaar. In totaal heeft deze verkoopafname in twee derde van de gemeenten plaatsgevonden. Vooral bij gemeenten met meer dan 50.000 inwoners is deze terugval duidelijk zichtbaar, in maar liefst vier op de vijf grote gemeenten zijn minder woningen verkocht dan in 2017.

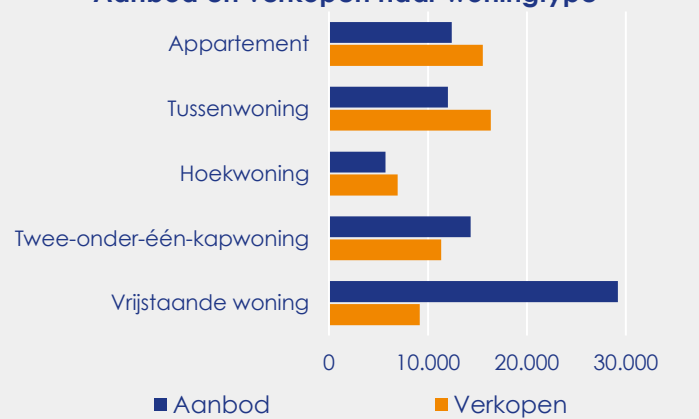
### Woningprijzen

Het gebrek aan aanbod leidt tot constante prijsstijgingen in Nederland. In 2018 is een prijsstijging van 10% geregistreerd, waardoor de gemiddelde meterprijs uitkomt op € 2.750. Kopers betalen gemiddeld ruim € 550 meer voor een vierkante meter dan in 2008. De nationale prijsontwikkeling verhult de regionale verschillen in de dynamiek. In een deel van de gemeenten begint de toename reeds af te zwakken. In Amsterdam werden in 2015 en 2016 de sterkste prijsstijgingen van Nederland geregistreerd, sindsdien ligt de toename op een structureel lager niveau. Hiertegenover staan andere gemeenten waar in het afgelopen kwartaal juist recordtoenames worden geregistreerd.

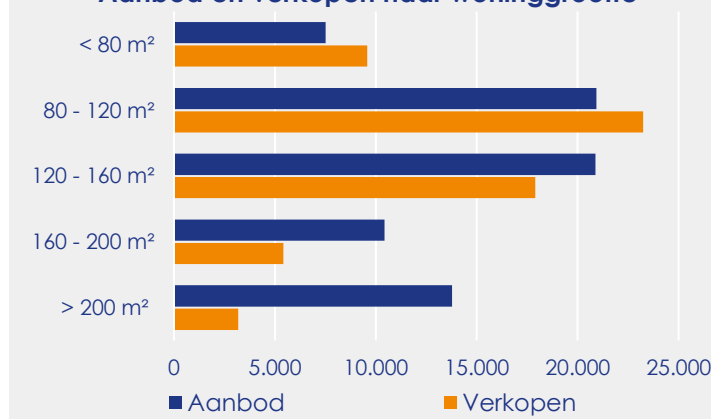
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



#### Aanbod en verkopen naar woningtype



#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte

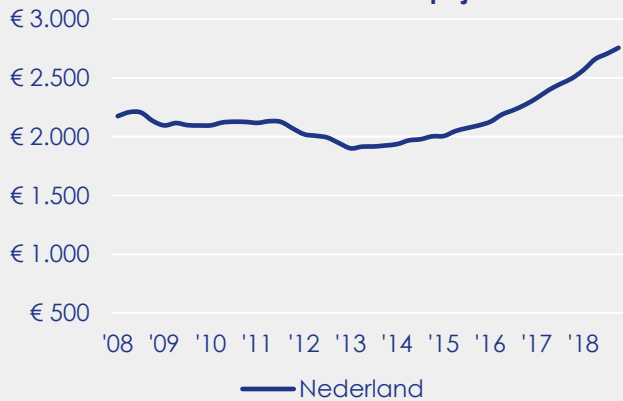


### Markratio



Markratio	<b>81%</b>
Mediane looptijd	<b>58 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-18 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>16%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>13%</b>

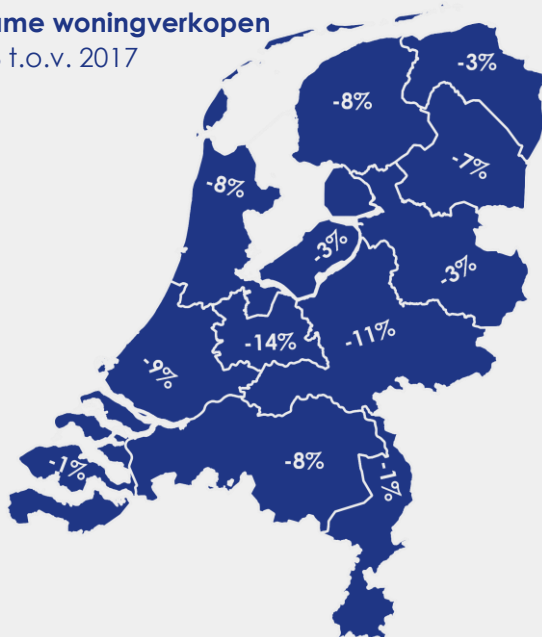
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 299.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.750</b>
Vershil op jaarbasis	<b>10%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.400</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.475</b>

### Afname woningverkopen

2018 t.o.v. 2017



### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.181.100</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.857.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
<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

## Algemeen beeld

De constante aanboddaling heeft wederom voortgezet in Appingedam en Delfzijl, er is al drie jaar lang sprake van een afnemend aantal woningen in aanbod. Per 1 januari staan nog circa 290 woningen te koop, dit is bijna twee derde minder dan voor de aanboddaling. In 2018 is de sterkste aanboddaling in de gemeente Delfzijl geregistreerd. Hier heeft een afname van bijna een derde plaatsgevonden, waardoor momenteel nog 210 woningen beschikbaar zijn. In Appingedam is het aanbod met een vijfde afgenomen. De gehele regio vertoont zo een duidelijk herstel, waardoor een evenwicht tussen vraag en aanbod is ontstaan. In het afgelopen kwartaal zijn 123 woningen van eigenaar gewisseld, waarmee het totale aantal verkopen in 2018 uitkomt op 420 woningen. Een vergelijkbaar aantal als in het voorgaande jaar. Het merendeel van deze transacties heeft in Delfzijl plaatsgevonden, namelijk 205 verkopen ten opzichte van 115 in Appingedam.

## Marktdruk

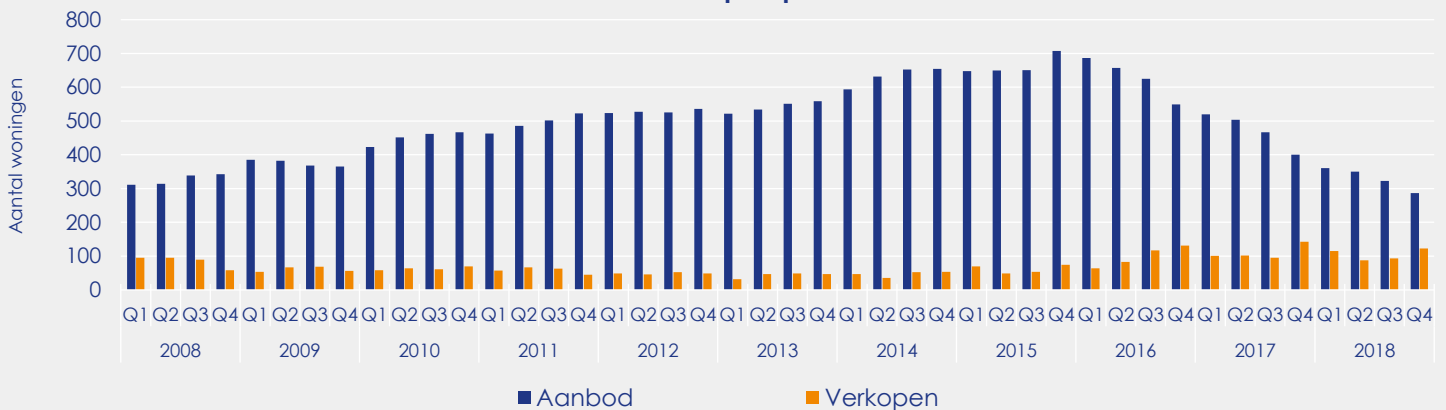
Ondanks de aanboddaling is er nog sprake van een gebalanceerde woningmarkt in de regio. Het aantal woningen in aanbod is echter nog niet dusdanig afgenomen dat het effect heeft op de verkoopcijfers. Wel is een toename van de marktdruk zichtbaar. De verhouding tussen de verkopen en het aanbod, oftewel de marktratio komt uit op 43%. Dit is het hoogste niveau

dat is gemeten sinds de start van deze registratie in 2008. Een jaar geleden betrof de piek van deze ratio namelijk nog 36%. In beide gemeenten ligt de ratio op een vergelijkbaar niveau. Wanneer de marktdruk wordt afgezet tegen het woonoppervlakte, blijkt dat er bij woningen kleiner dan 80 m<sup>2</sup> wel al enige vorm van krapte is ontstaan. Oorzaak hiervan is de sterke aanboddaling van deze kleine woningen en woningen aan de onderkant van het middensegment (80 tot 120 m<sup>2</sup>). Het aantal beschikbare woningen met dit oppervlakte is in 2018 met maar liefst een derde afgenomen.

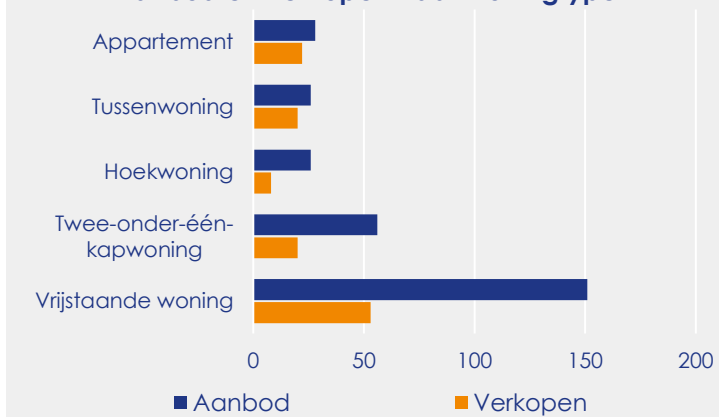
## Woningprijzen

Ondanks het marktherstel kent de regio nog geen toenemende prijsontwikkeling. De gemiddelde prijs per vierkante meter vertoont een redelijk stabiel beeld, in het laatste kwartaal van 2018 komt deze uit op € 1.325. Binnen de regio bestaat hierin echter een sterk verschil. Kopers in Appingedam geven gemiddeld ruim meer uit voor een vierkante meter woonruimte, de meterprijs komt hier uit op € 1.575. In Delfzijl ligt deze fors lager, namelijk op € 1.225. Het is hiermee de goedkoopste woongemeente in Nederland.

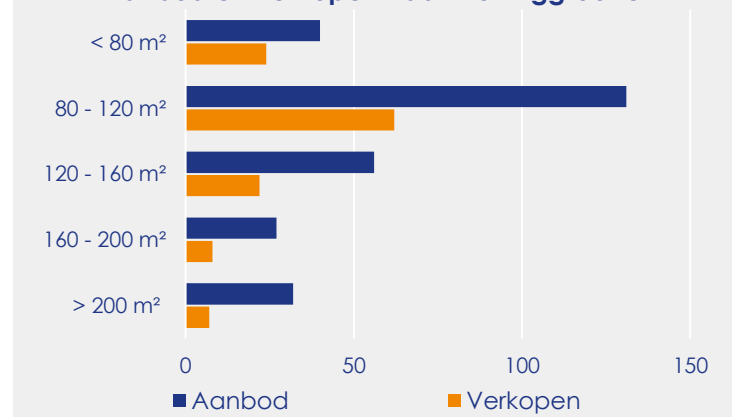
Aanbod en verkopen per kwartaal



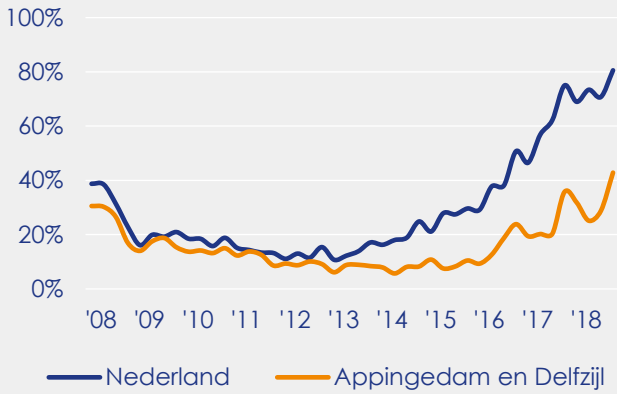
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

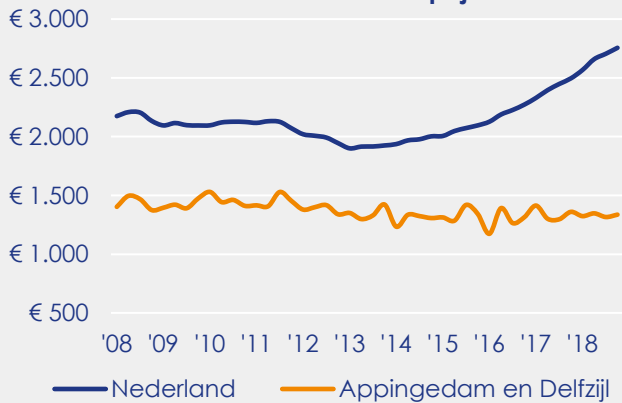


## Markratio



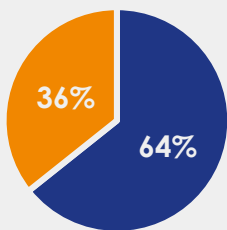
Markratio	<b>43%</b>
Mediane looptijd	<b>90 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-29 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>2%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>1%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 144.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.325</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-2%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.350</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.325</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Loppersum **6%**
2. Midden-Groningen **5%**
3. Eemsum **4%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>36.700</b>
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	25%
<b>Huishoudens</b>	<b>17.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	37%
Huishoudensprognose 2030	16.600
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	34%



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

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

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Door aanvullingen vanuit de nieuwbouw leek het woningaanbod in Groningen halverwege 2018 herstel te vertonen. Nadat er al bijna vier jaar lang sprake was van krappe marktomstandigheden, was dit een welkome verruiming van het aanbod. Eind 2018 zijn deze woningen echter verkocht en is er sprake van het laagste aantal woningen in aanbod ooit. Per 1 januari 2019 staan slechts 330 woningen te koop. Ter vergelijking, op het laagste punt in 2008 waren dit er nog circa 980. Om de Groningse woningmarkt weer in evenwicht te krijgen zijn forse uitbreidingen van de voorraad noodzakelijk. Momenteel bestaat echter slechts 6% van het aanbod uit nieuwbouw. De gemeente wilt de woningbouw daarom versnellen en heeft het streven om in de periode tot 2030 maar liefst 20.000 woningen bij te bouwen. 8.000 van deze woningen moeten al in de komende vijf jaar worden gerealiseerd. Deze uitbreidingen zijn noodzakelijk om de woningzoekers meer lucht te geven. Als gevolg van de huidige marktomstandigheden is het de verwachting dat het aantal verkopen in 2019 af zal gaan nemen. Door het beperkte aanbod zullen zoekers geen woning meer kunnen vinden die aan hun wensen voldoet en derhalve de aankoop uitstellen of hun vraag verplaatsen naar een andere woonregio. In 2018 is dit nog slechts in beperkte mate het geval geweest. In totaal zijn dit jaar ruim 2.800 woningen van eigenaar gewisseld, dit zijn er 300 minder dan in 2017.

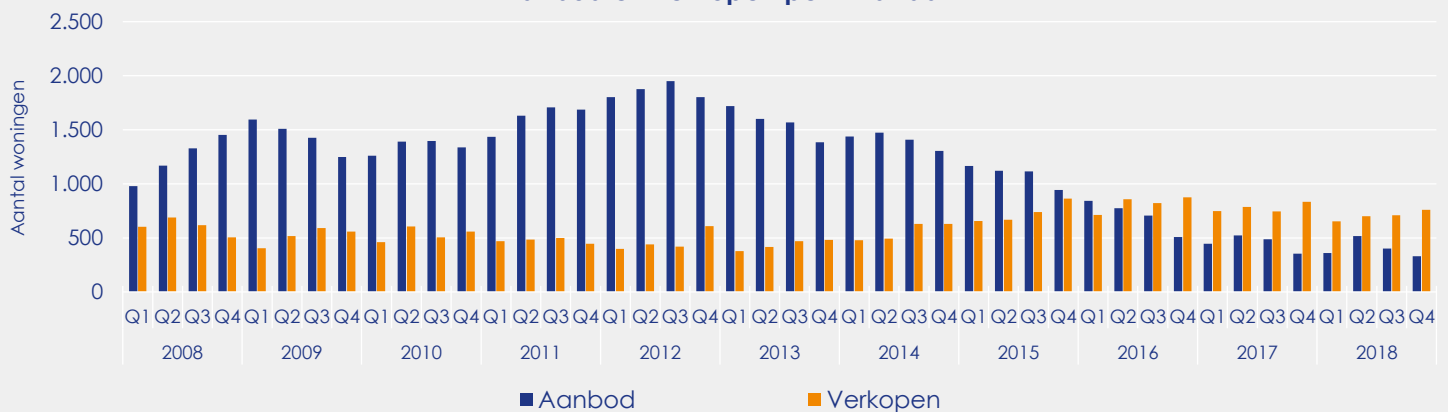
## Marktdruk

Door het gebrek aan aanbod staat de Groningse woningmarkt sterk onder druk. De woningmarkt wordt hierdoor voor veel woningzoekers ontoegankelijk. Derhalve is een toenemende stroom zichtbaar van huishoudens die de gemeente verlaten. In 2015 verhuisde nog een derde van de Groningse woningverkopers naar woning in een andere gemeente, in 2018 is dit toegenomen naar de helft van de verkopers. Niet alleen de doorstromers ondervinden problemen van de schaarste, de krapte concentreert zich namelijk vooral in het kleinere woningsegment. Deze universiteitsstad kent veel starters die de woningmarkt willen betreden, vaak komt deze doelgroep in appartementen met een beperkt aantal vierkante meters. Het tekort aan appartementen is groot in de gemeente, terwijl de vraag naar dit type woningen naar verwachting de komende jaren hoog blijft.

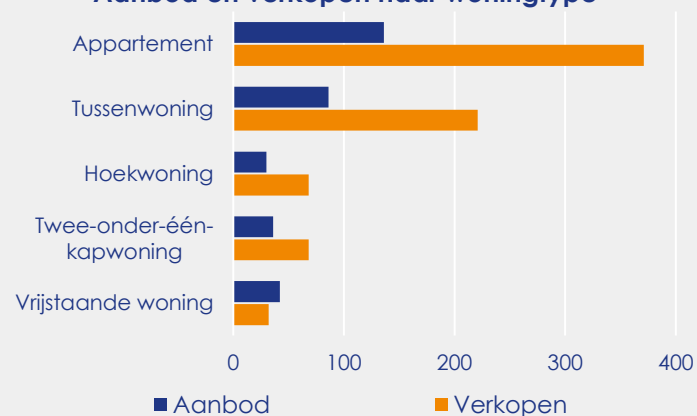
## Woningprijzen

Ondanks het gebrek aan aanbod en derhalve de hoge marktdruk, vertoont het prijsniveau in de gemeente geen bovenmatige toename. In 2018 is de gemiddelde verkoopprijs met 8% gestegen, terwijl het landelijke gemiddelde op 10% ligt. In Groningen betalen kopers hierdoor gemiddeld circa € 2.325 per vierkante meter woonruimte. Dit is € 450 meer dan voor het intreden van de crisis. De gemeente kent door de prijsstijging een vergelijkbare meterprijs als steden als Arnhem en Apeldoorn.

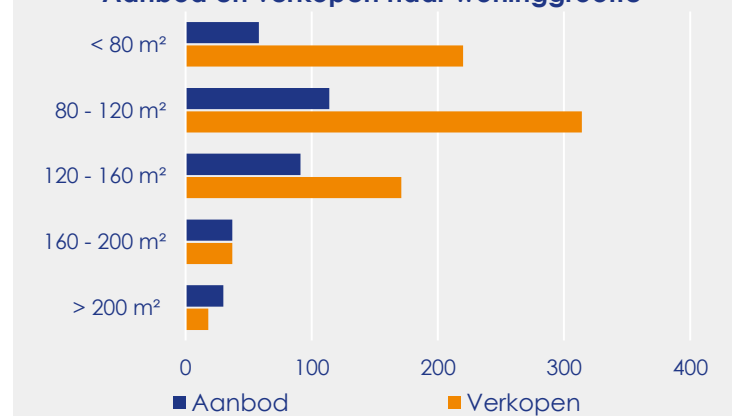
Aanbod en verkopen per kwartaal



Aanbod en verkopen naar woningtype

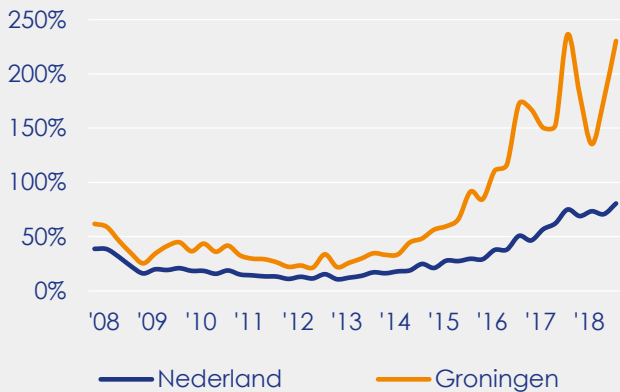


Aanbod en verkopen naar woninggrootte



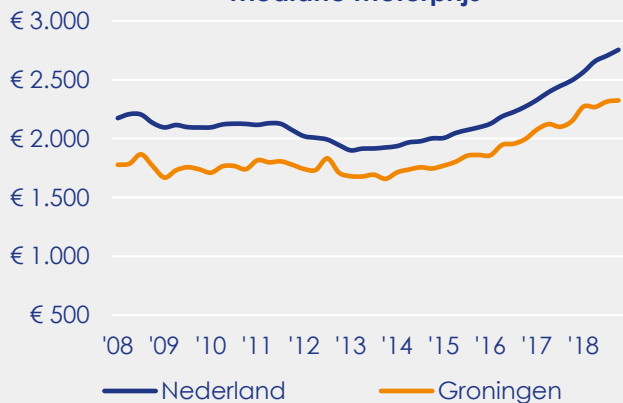


## Markratio



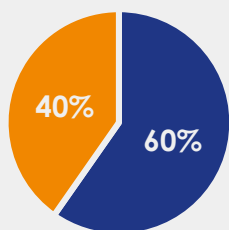
Markratio	<b>230%</b>
Mediane looptijd	<b>31 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>6%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>12%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 214.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.325</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m²	<b>€ 2.400</b>
Woonhuis per m²	<b>€ 2.250</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Tynaarlo **3%**
2. Haren **3%**
3. Noordenveld **2%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>202.800</b>
Onder 25 jaar	35%
25 tot 45 jaar	30%
45 tot 65 jaar	21%
65 jaar en ouder	13%
<b>Huishoudens</b>	<b>122.500</b>
Eenpersoonshuishoudens	62%
Huishoudensprognose 2030	131.700
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	38%
Particuliere huurwoningen	26%
Sociale huurwoningen	36%



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

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

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Het beperkte aantal woningen in aanbod begint in Leeuwarden haar weerslag te hebben op de verkoopcijfers. In het laatste kwartaal van 2018 wisselden 385 woningen van eigenaar, dit is maar liefst een zesde minder dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het totale aantal verkopen in 2018 komt hierdoor uit op ruim 1.600. Een ruime afname, gezien in 2017 nog tweehonderd meer woningen werden verkocht. Aanleiding hiervoor is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers. Wanneer deze geen woning kunnen vinden die aan hun wensen voldoet, stellen ze de aankoop uit of verplaatsen ze hun vraag naar een andere regio. Dit effect wordt alleen maar sterker, doordat het aantal te koop staande woningen nog niet eerder zo laag was in Leeuwarden. Per 1 januari 2019 zijn nog 445 woningen voor verkoop beschikbaar. Er heeft zo in 2018 een aanboddaling van maar liefst een kwart plaatsgevonden. Ten opzichte van de situatie voor het intreden van de crisis is het aanbod zeer beperkt geworden. Op het laagtepunt in 2008 werden nog ruim duizend woningen aangeboden. Al twee jaar geleden zakte het aanbodvolume onder deze grens en sindsdien is het nog ruimschoots verder afgenomen.

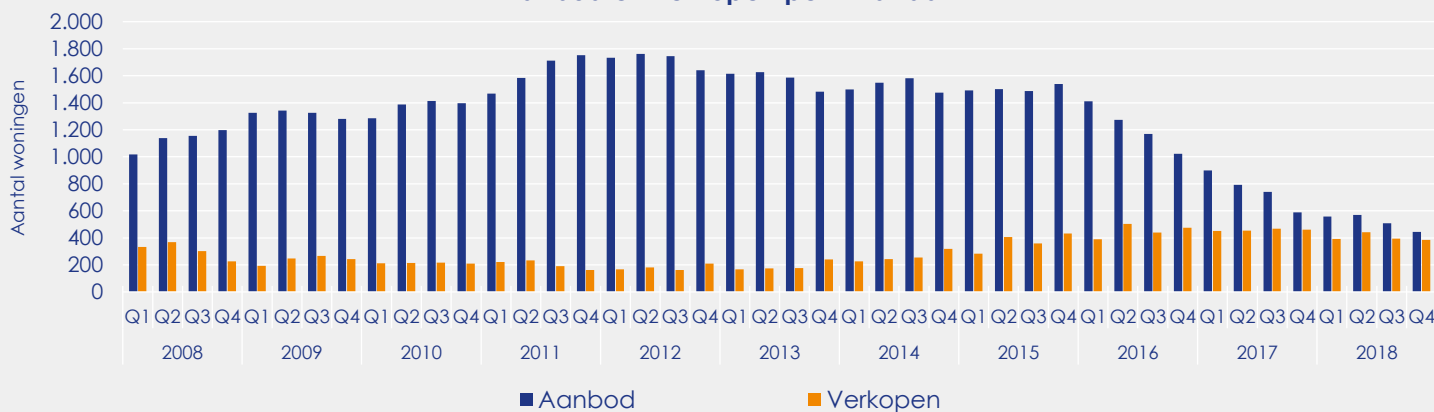
## Marktdruk

In Leeuwarden is nu al twee jaar lang sprake van een krappe woningmarkt. In het afgelopen kwartaal heeft deze marktdruk een nieuw hoogtepunt bereikt. De verhouding tussen het aanbod en de verkopen, oftewel de marktratio, kwam uit op 87%. Nooit eerder was er zo een sterke mate van krapte in de gemeente. De hoogste druk wordt gemeten bij kleinere woningen en in het middensegment, maar ook bij woningen met een oppervlakte tussen 160 en 200 m<sup>2</sup> is sprake van krapte. De woningmarkt van de Friese hoofdstad wordt zo steeds ontoegankelijker. Niet alleen starters ondervinden hier problemen van, maar ook doorstromers hebben moeite met het vinden van een geschikte woning.

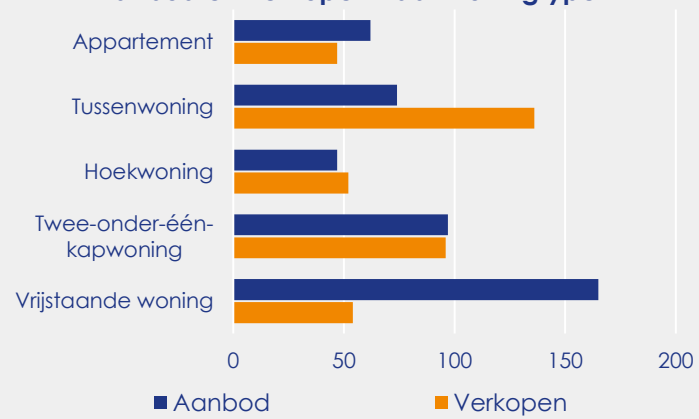
## Woningprijzen

Als gevolg van de aanhoudende krapte zijn de woningprijzen gedurende 2018 verder toegenomen. In het afgelopen jaar is een prijsstijging van 11% geregistreerd, een vergelijkbare toename als het landelijke gemiddelde. In het vierde kwartaal van 2018 betaalden kopers gemiddeld € 1.825 voor een vierkante meter woonruimte. Dit is bijna € 300 meer dan op het hoogtepunt in 2008. De gemeente kent hiermee een gemiddeld prijsniveau binnen Friesland. Vergeleken met Heerenveen is woonruimte in Leeuwarden goedkoper, kopers in Heerenveen betalen per vierkante meter circa € 100 meer.

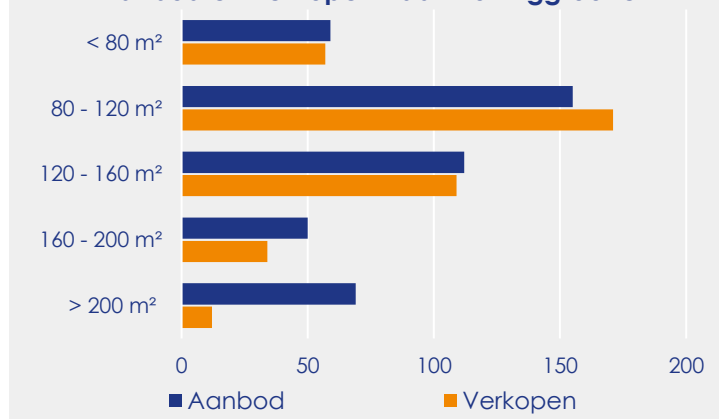
Aanbod en verkopen per kwartaal



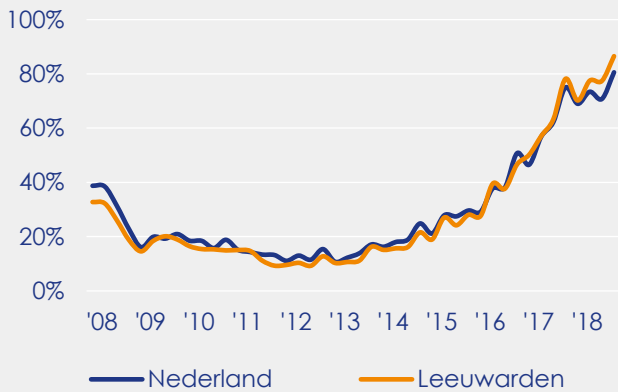
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

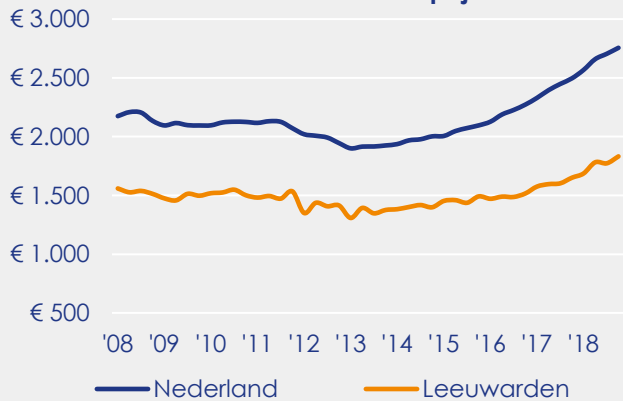


## Markratio



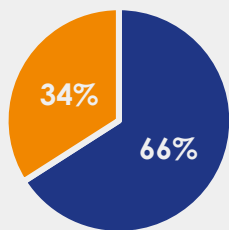
Markratio	<b>87%</b>
Mediane looptijd	<b>46 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-15 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>12%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>9%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 197.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.825</b>
Verschil op jaarbasis	<b>11%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.975</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.800</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>122.400</b>
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>61.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	46%
Huishoudensprognose 2030	66.700
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	49%
Particuliere huurwoningen	19%
Sociale huurwoningen	32%



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

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

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

De sterke aanboddaling die in 2016 en 2017 plaatsvond in de regio Aa en Hunze en Tynaarlo, is gedurende 2018 afgezwakt. Het aantal woningen in aanbod neemt momenteel nog geleidelijk af, in het afgelopen jaar is een afname van 12% geregistreerd. Als gevolg hiervan is het aanbod bijna terug op het niveau van voor de crisis. Op het laagtepunt in 2008 stonden circa 420 woningen te koop in de regio, per 1 januari 2019 zijn dit er nog 430. Tussen de twee gemeenten bestaat op dit vlak een substantieel verschil. In Tynaarlo is het woningaanbod al sinds eind 2017 lager dan voor de aanvang van de crisis, terwijl in Aa en Hunze nog ruim meer woningen in aanbod staan dan in 2008. De oorzaak voor de afzwakking van de aanboddaling kan niet worden gevonden in een terugval van de verkoopcijfers, het aantal verkopen ligt namelijk constant op een hoog niveau. In het laatste kwartaal van 2018 wisselde 260 woningen van eigenaar, waardoor het totaal aantal verkopen in dit jaar uitkomt op 900. Het is het derde jaar op rij dat het aantal verkopen op een dusdanig hoog niveau ligt. Ter vergelijking, in 2008 werden 470 woningen verkocht. Een aanzienlijk deel van de verkopen in 2018 heeft in Zuidlaren plaatsgevonden, hier wisselden 128 woningen van eigenaar. Opvallend is echter dat het aantal verkopen in de gemeente Tynaarlo in 2018 een tiende lager uitvalt dan in het jaar hiervoor, terwijl in Aa en Hunze juist een tiende meer woningen zijn verkocht. Het totale transactievolume blijft zo stabiel, maar de samenstelling is wel veranderd. Zo is er ook een

toenemend aantal verkopen in het middensegment (80 tot 160 m<sup>2</sup>) geregistreerd, terwijl de verkoopcijfers van kleine en grote woningen juist afnemen.

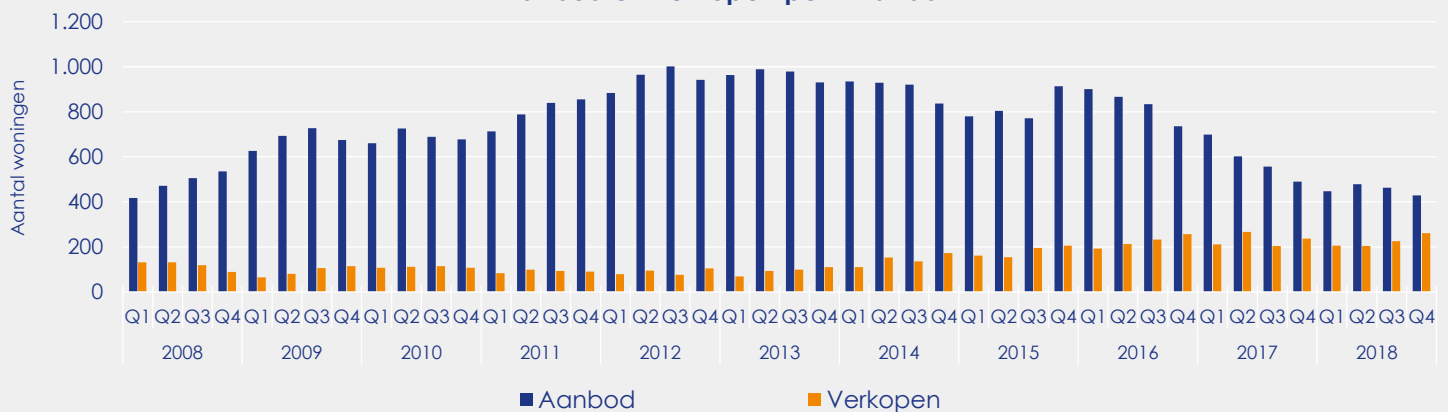
## Marktdruk

In de complete regio is voor het eerst sinds de start van deze registratie in 2008 sprake van krappe marktomstandigheden. Er is sprake van een krappe woningmarkt als de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, oftewel de marktratio, boven de 50% uitkomt. Eind 2018 bedraagt deze ratio in de regio 61%. Dat dit nog niet eerder het geval was, wordt echter verklaard door de gemeente Aa en Hunze. Door de combinatie van het afnemende aanbod en de toenemende verkoopcijfers is hier voor het eerst sprake van krapte. In Tynaarlo is dit al langer het geval, al sinds 2017 ligt de marktratio hier boven de 50%. In het laatste kwartaal komt de ratio in deze gemeente uit op 65%, in Aa en Hunze is dit 58%. De woningmarkt in Tynaarlo blijft zo meer onder druk staan dan in de buurgemeente.

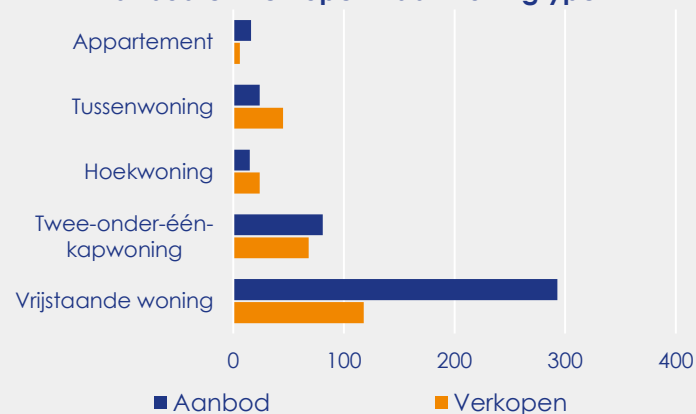
## Woningprijzen

De gemiddelde verkoopprijs in de regio bedraagt in het afgelopen kwartaal € 295.750. Dit is een toename van 7% ten opzichte van een jaar geleden. Omgerekend betalen kopers per vierkante meter circa € 150 meer dan een jaar eerder. Tussen de twee gemeenten bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers in Aa en Hunze betalen een meterprijs van circa € 2.025, terwijl kopers in Tynaarlo bijna € 2.300 uitgeven aan een vierkante meter woonruimte.

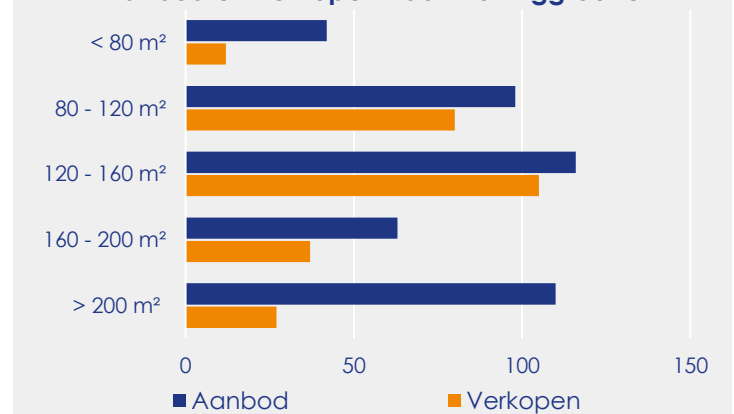
Aanbod en verkopen per kwartaal



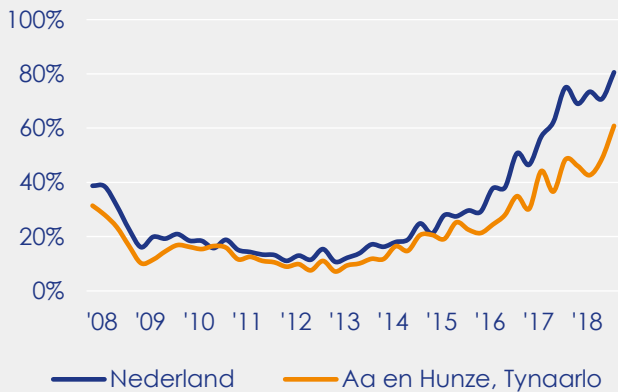
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

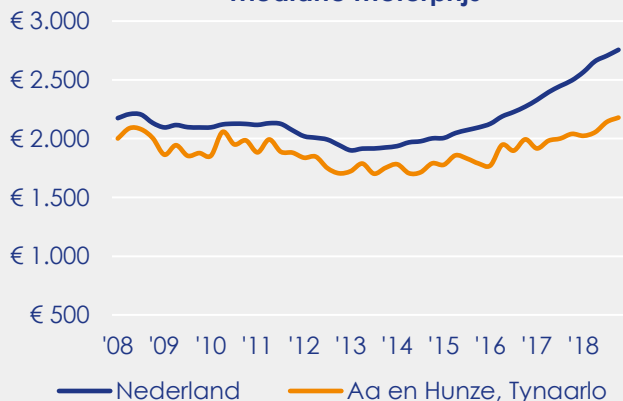


## Markratio



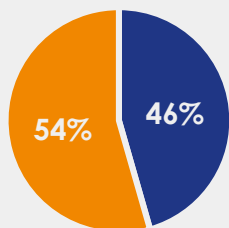
Markratio	<b>61%</b>
Mediane looptijd	<b>54 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-36 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>12%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>13%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 295.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.175</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.075</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.175</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Groningen **24%**
2. Assen **6%**
3. Haren **2%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>58.900</b>
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	18%
45 tot 65 jaar	32%
65 jaar en ouder	25%
<b>Huishoudens</b>	<b>25.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	29%
Huishoudensprognose 2030	26.400
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	73%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	17%



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

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

**Partner in Dynamis**

### Algemeen beeld

Het woningaanbod heeft een historisch laagtepunt bereikt in de gemeente Assen. Per 1 januari 2019 staan nog circa 225 woningen te koop, nog nooit eerder was dit aantal zo laag. Het huidige lage aanbod is een gevolg van de forse aanboddaling die in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Ter vergelijking, op het hoogtepunt in het begin van 2012 stonden maar liefst 960 woningen in aanbod. Een aanhoudend hoog aantal verkopen ligt ten grondslag aan de afname. Wel zijn in deze verkoopcijfers inmiddels duidelijke effecten van het afgenomen aanbod zichtbaar. In heel 2018 zijn 1.130 woningen van eigenaar gewisseld. In 2017 waren dit er nog bijna 250 meer. Als gevolg van het beperkte aanbod wordt het voor woningzoekers steeds lastiger om een woning te vinden die aan al hun wensen voldoet, waardoor ze niet tot aankoop overgaan. De meeste woningen zijn verkocht in de wijk Kloosterveen, hier wisselden in 2018 ruim 240 woningen van eigenaar. Vorig jaar was dit ook al de wijk met de meeste verkopen, toen lag dit aantal echter bijna een zesde hoger. Deze afname van de verkopen is een trend die in alle wijken zichtbaar is, in Assen Oost werd zelfs een daling van bijna een derde geregistreerd.

### Marktdruk

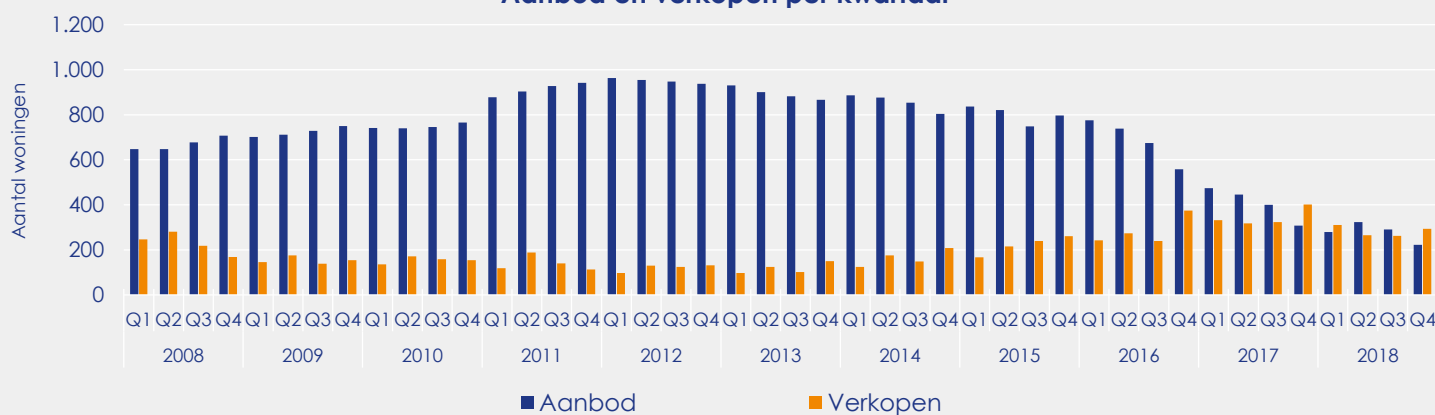
Al twee jaar lang is er sprake van krapte in Assen. Als gevolg van het voortzetten van de aanboddaling neemt deze druk alleen maar toe. Vooral bij kleiner en

middelgrote woningen is er een sterke mate van schaarste. De woningmarkt heeft behoefte aan uitbreiding door middel van nieuwbouw. In het huidige aanbod is dit echter nog beperkt, slechts een op de tien woningen is nieuw. Een opvallend gegeven is de ruim lagere dynamiek in het centrum. Het aantal verkopen is hier redelijk beperkt ten opzichte van het aanbod. Dit wordt verklaard door de fors hogere vraagprijzen in het centrum. De gemiddelde vraagprijs van het huidige aanbod op deze locatie komt uit op € 395.000, waardoor het voor veel huishoudens niet mogelijk is om hier tot aankoop over te gaan. Ook in het centrum is er derhalve een sterke mate van krapte in het kleinere en middensegment.

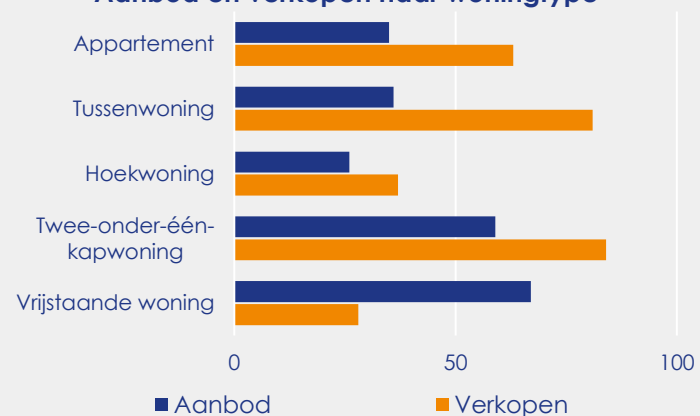
### Woningprijzen

In het laatste kwartaal werd voor een gemiddelde woning € 219.250 betaald in de gemeente Assen. Gedurende 2018 is het prijsniveau met circa 5% toegenomen, waardoor de gemiddelde prijs per vierkante meter uitkomt op € 1.850. De gemeente kent hiermee een gemiddeld prijsniveau binnen de provincie Drenthe. Zo wordt in Emmen (€ 1.575) en Hoogeveen (€ 1.650) een veel lagere meterprijs betaald, maar betalen kopers in Meppel (€ 2.025) een ruimschoots hoger bedrag.

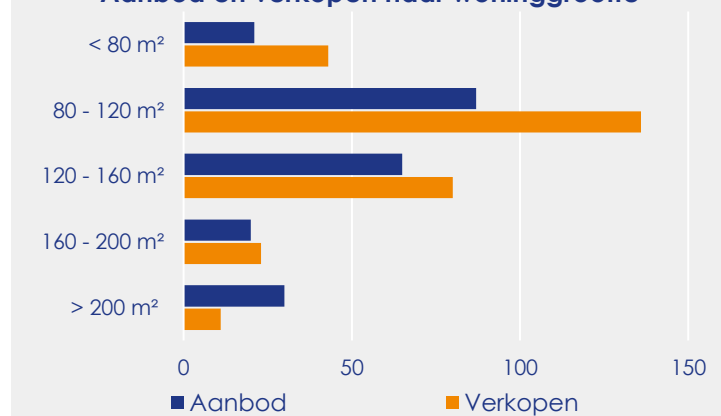
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



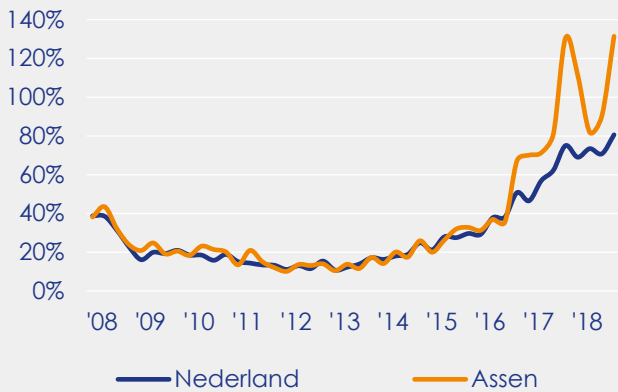
#### Aanbod en verkopen naar woningtype



#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte

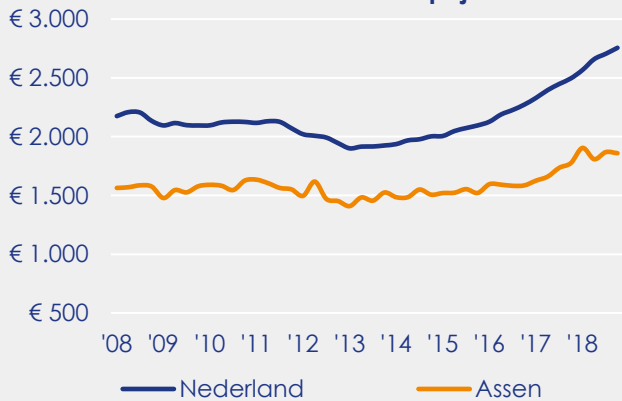


## Markratio



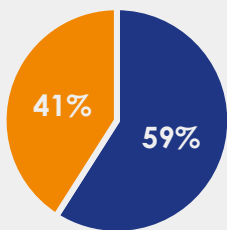
Markratio	<b>131%</b>
Mediane looptijd	<b>57 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-19 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>9%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>17%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 219.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.850</b>
Verschil op jaarbasis	<b>5%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.850</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.850</b>

## 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 regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

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



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

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

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Nadat halverwege het jaar de aanboddaling leek te stabiliseren in Coevorden, heeft deze daling in het laatste kwartaal van het jaar wederom doorgezet. Per 1 januari 2019 staan nog ruim 330 woningen te koop in de gemeente, dit is ruim een kwart minder dan een jaar geleden. Ondanks dat er in de gemeente al drie jaar lang sprake is van een afnemend aantal woningen in aanbod, is dit aantal nog niet terug op het niveau van voor de crisis. Op het laagtepunt aan het begin van 2008 waren namelijk 275 woningen voor verkoop beschikbaar. Van het huidige aanbod staan 120 woningen in de stad Coevorden en de rest is gelegen in het buitengebieden. Ook de verkopen concentreren zich voornamelijk in de stad, in het laatste kwartaal zijn hier ruim 60 woningen van eigenaar gewisseld. In de complete gemeente hebben circa 160 transacties plaatsgevonden, waardoor het totale aantal verkopen in 2018 uitkomt op 575 woningen. Er zijn zo 25 minder verkopen geregistreerd dan in 2017. Deze lichte daling kan worden verklaard door het afnemende aantal woningen in aanbod. Woningzoekers hebben hierdoor minder keuzemogelijkheden en gaan zo minder snel over tot aankoop. Dit heeft een remmend effect op de marktdynamiek.

## Marktdruk

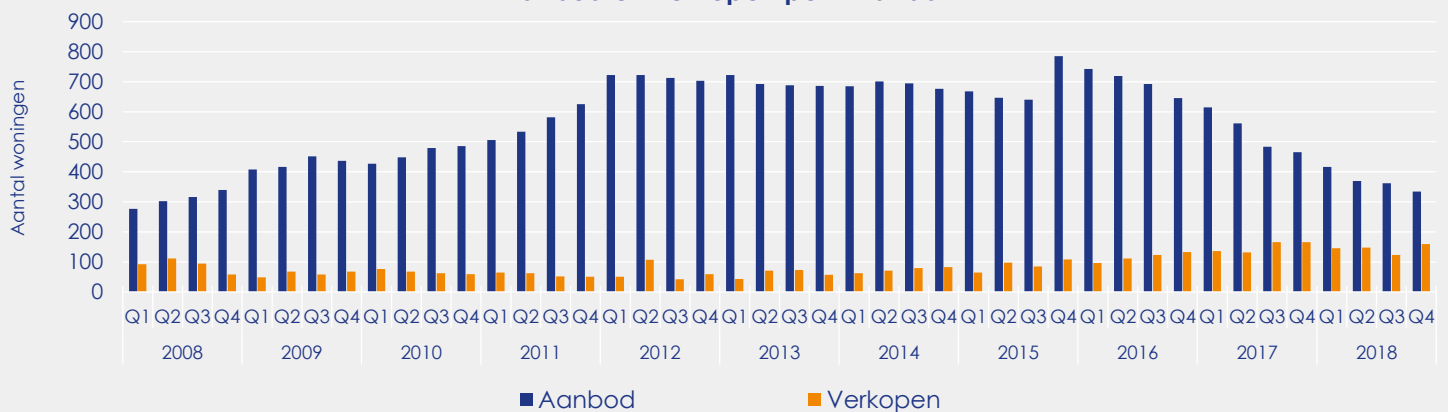
In Coevorden is nog sprake van een evenwichtige situatie op de woningmarkt, het aantal verkopen en het

aantal woningen zijn redelijk met elkaar in balans. Wel begint de marktdruk in de gemeente licht toe te nemen. In 2017 was namelijk nog sprake van een ruime woningmarkt, maar door de aanboddaling is dit al sinds het begin van 2018 niet meer het geval. Mocht het huidige aantal verkopen blijven aanhouden, dan zal naar verwachting in de eerste helft van 2019 een zekere mate van krapte ontstaan op de woningmarkt. In de stad Coevorden is dit sinds het afgelopen kwartaal reeds het geval. Dit komt echter voort uit de verkooppeik die trendmatig in het laatste kwartaal van het jaar plaatsvindt en er is zo nog geen sprake van structurele krapte.

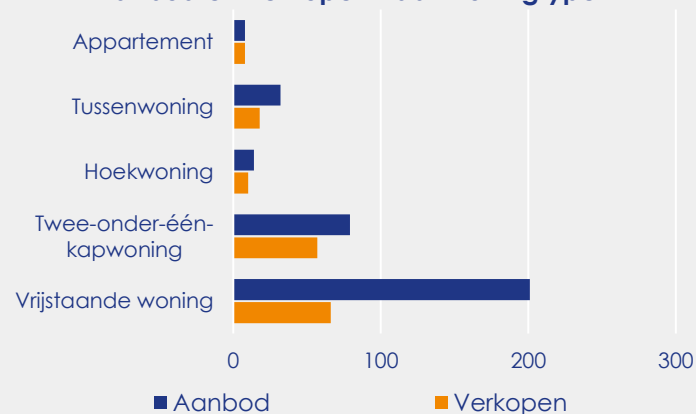
## Woningprijzen

Gedurende 2018 is de gemiddelde verkoopprijs in Coevorden met 8% toegenomen. Woningkopers betaalden in het laatste kwartaal van het jaar gemiddeld € 1.650 voor een vierkante meter woonruimte. De gemeente heeft hiermee een vergelijkbare meterprijs als Hoogeveen. Binnen de provincie Drenthe is dit een ondergemiddelde meterprijs, alleen in Emmen (€ 1.575) betalen kopers minder per vierkante meter. Ook in het nabijgelegen Hardenberg moeten kopers gemiddeld een hoger bedrag uitgeven voor een woning. De meterprijs ligt hier circa € 200 hoger dan in Coevorden.

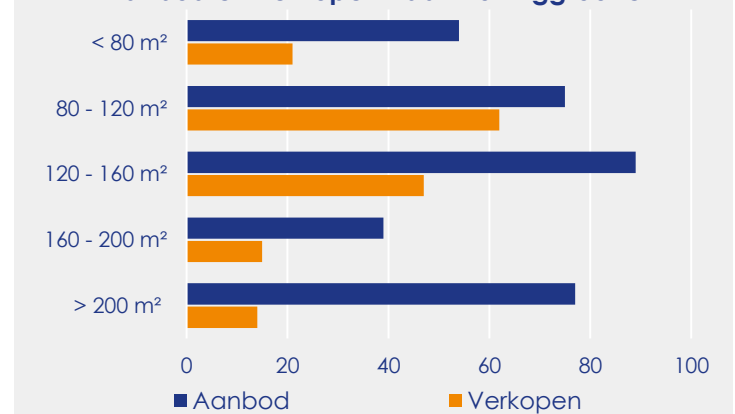
Aanbod en verkopen per kwartaal



Aanbod en verkopen naar woningtype

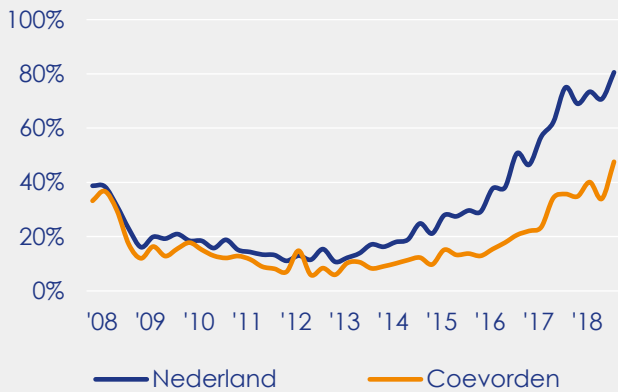


Aanbod en verkopen naar woninggrootte



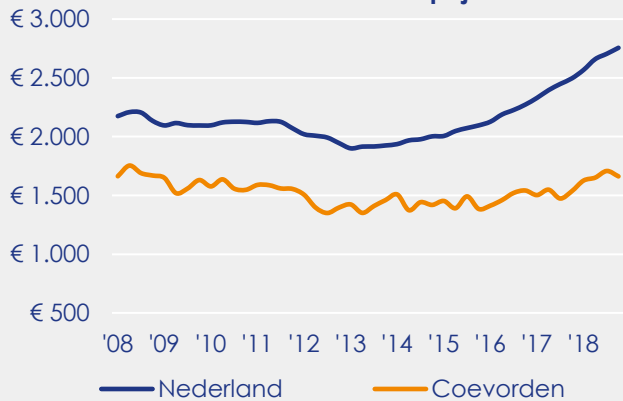


## Markratio



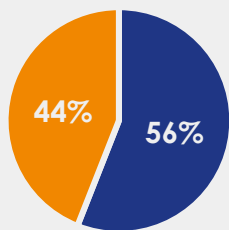
Markratio	<b>48%</b>
Mediane looptijd	<b>113 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-19 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>5%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>6%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 220.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.650</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.300</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.675</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Emmen **12%**
2. Hoogeveen **4%**
3. Borger-Odoorn **3%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>35.300</b>
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	23%
<b>Huishoudens</b>	<b>15.300</b>
Eenpersoonshuishoudens	31%
Huishoudensprognose 2030	14.700
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	70%
Particuliere huurwoningen	7%
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**

### Algemeen beeld

Het aantal verkopen per kwartaal is aan het stabiliseren in Emmen. In het laatste kwartaal van 2018 zijn 380 woningen van eigenaar gewisseld, het jaartotaal komt hiermee uit op 1.500 transacties. Dit zijn er circa honderd minder dan in 2017. Ondanks deze afname blijft er sprake van een aanhoudend hoog aantal verkopen. In 2008, voordat de crisis haar intrede deed, lag het aantal verkopen per kwartaal namelijk gemiddeld rond de 250. Als gevolg van de hoge verkoopcijfers is het aantal voor verkoop beschikbare woningen fors afgenomen. Per 1 januari 2019 staan nog circa 590 woningen te koop, dit is ruim een derde minder dan een jaar eerder. Al een aantal jaarvind er een dusdanig sterke aanboddaling plaats in de gemeente. Ter vergelijking, voordat het aanbod in 2016 begon af te nemen stonden er maar liefst 1.900 woningen te koop in Emmen. De sterkste daling heeft in het middensegment plaatsgevonden, het aanbod van woningen met een oppervlakte tussen de 80 en 120 m<sup>2</sup> is met maar liefst driekwart afgenomen. De aanboddaling is deels ingeperkt door het in november in aanbod komen van het nieuwbouwproject Heldenhof. Hier worden aan de rand van het centrum dertig eengezinswoningen gerealiseerd, met een woonoppervlakte tussen de 100 en 150 m<sup>2</sup>.

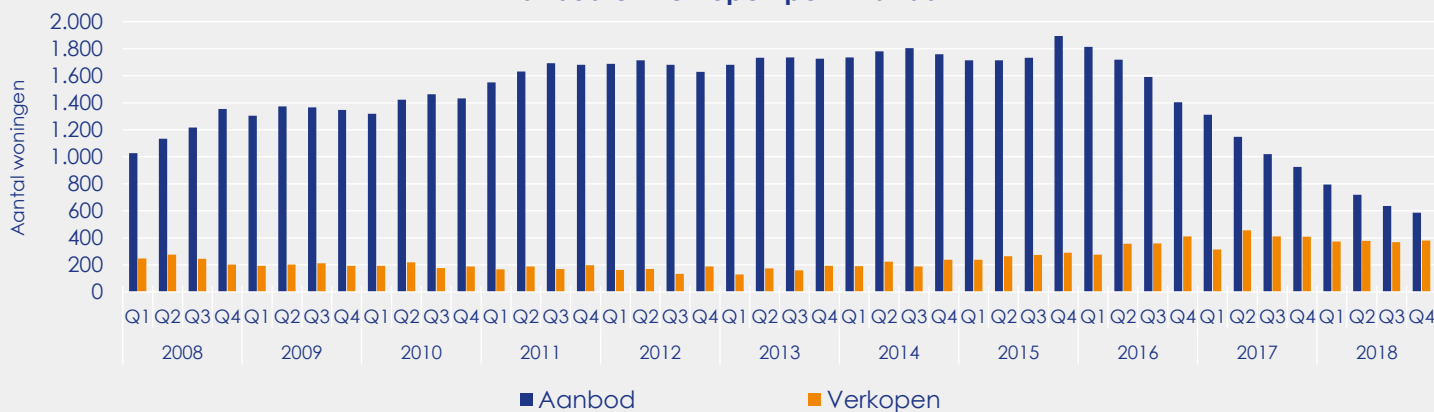
### Marktdruk

Als gevolg van de aanboddaling komt de woningmarkt in Emmen steeds verder onder druk te staan. In 2017 kwam hierdoor een einde aan de ruime marktomstandigheden en in 2018 sloeg dit zelfs om naar een krappe woningmarkt. Dit is nu reeds drie kwartalen op rij het geval. De verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, oftewel de marktratio, komt uit op 65%. Sinds de start van deze meting in 2008 is een dermate hoge marktdruk nog niet eerder voortgekomen. Binnen Drenthe is dit echter geen opvallend hoge marktdruk. Vergeleken met Assen en Meppel is de mate van krapte namelijk nog beperkt, in deze gemeenten worden per kwartaal meer woningen verkocht dan dat er in aanbod staan. De hoogte van de marktdruk in Emmen is vergelijkbaar met die van Hoogeveen.

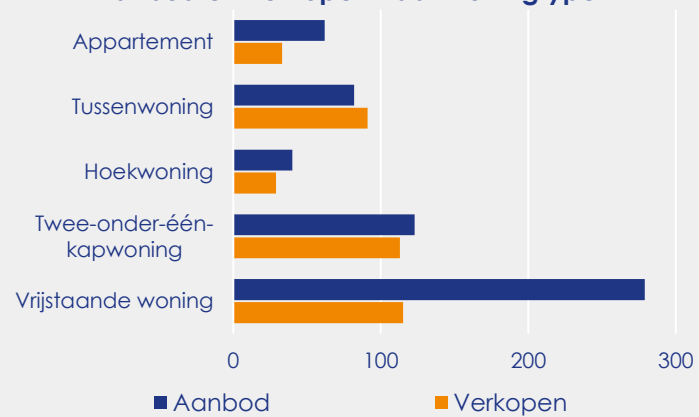
### Woningprijzen

Als gevolg van de toenemende marktdruk zijn gedurende 2018 de verkoopprijzen in Emmen met circa 5% toegenomen. Kopers betaalden in het laatste kwartaal van het jaar gemiddeld €1.575 voor een vierkante meter woonruimte. Het prijsniveau is zo in de afgelopen vier jaar met circa € 275 toegenomen. Desondanks heeft de gemeente de laagste meterprijs van Drenthe en is een van de vijftien goedkoopste woongemeenten van Nederland.

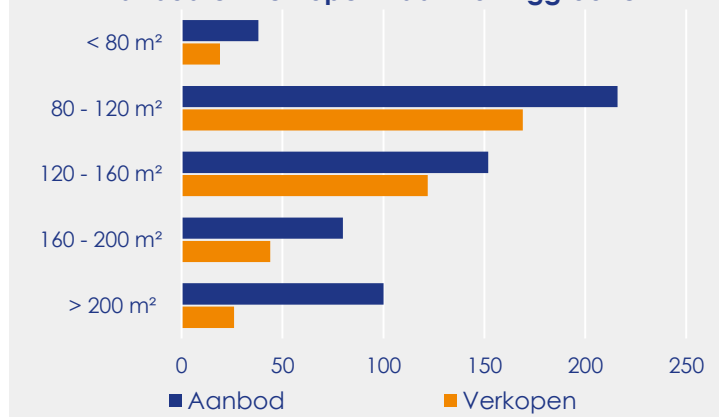
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



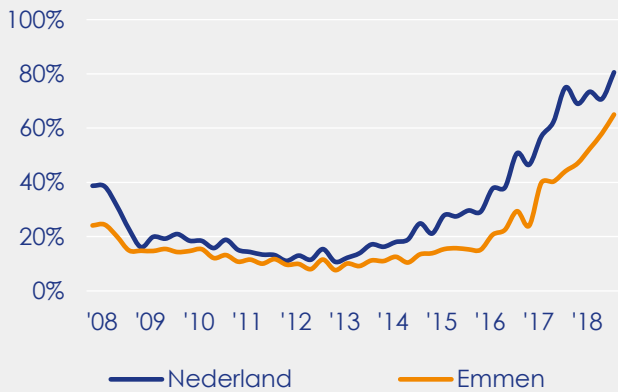
#### Aanbod en verkopen naar woningtype



#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte

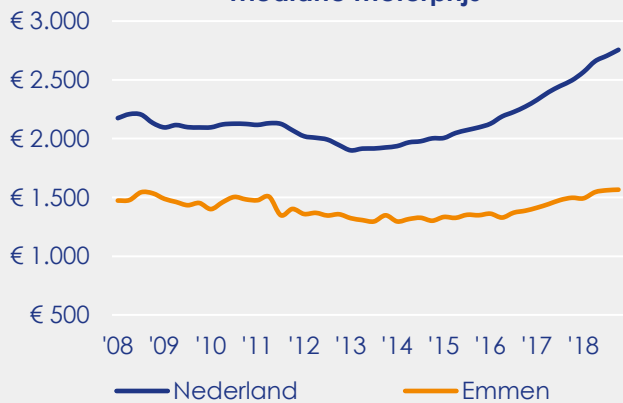


## Markratio



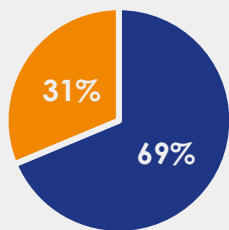
Markratio	<b>65%</b>
Mediane looptijd	<b>60 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>6%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>2%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 193.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.575</b>
Verskil op jaarbasis	<b>5%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.000</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.525</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>107.200</b>
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	22%
<b>Huishoudens</b>	<b>48.400</b>
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	47.400
<b>Woningvoorraad</b>	
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**

## Algemeen beeld

In het laatste kwartaal van 2018 is een recordaantal woningen verkocht in de gemeente Hardenberg. Het verkoopaantal ligt maar liefst bijna een derde hoger dan in het laatste kwartaal van 2017. De aanleiding hiervoor komt deels voort uit de ruim toegenomen nieuwbouwverkoop. In totaal werden dit kwartaal bijna vijftig nieuwe woningen verkocht, dit is evenveel als de vier voorgaande kwartalen tezamen. Dit hoge aandeel is tot stand gekomen door onder andere de verkoop van appartementen in het project De Slotwachter en eengezinswoningen in het Project Marschhoek. In de bestaande bouw is echter ook een fors aantal van ruim tweehonderd woningen van eigenaar gewisseld. Van het totale aantal verkopen heeft het merendeel, ruim de helft, in de stad Hardenberg plaatsgevonden, hierna volgt de plaats Dedemsvaart met ongeveer een kwart van de verkopen. Ondanks het hoge aantal verkopen is het woningaanbod in de gemeente vrijwel constant gebleven. Per 1 januari 2019 staan circa 460 woningen te koop. Gedurende heel 2018 is het aanbodvolume van een stabiel niveau geweest. De aanleiding hiervoor wordt gevormd door toevoegingen uit de nieuwbouw, waarmee het aantal verkopen is ondervangen. Momenteel bestaat maar liefst een kwart van het aanbod uit nieuwe woningen, het hoogste aandeel dat ooit in de gemeente is geregistreerd. Hardenberg heeft hiermee het hoogste nieuwbouwaandeel van alle gemeenten met meer dan 25.000 inwoners in het noordoosten van Nederland.

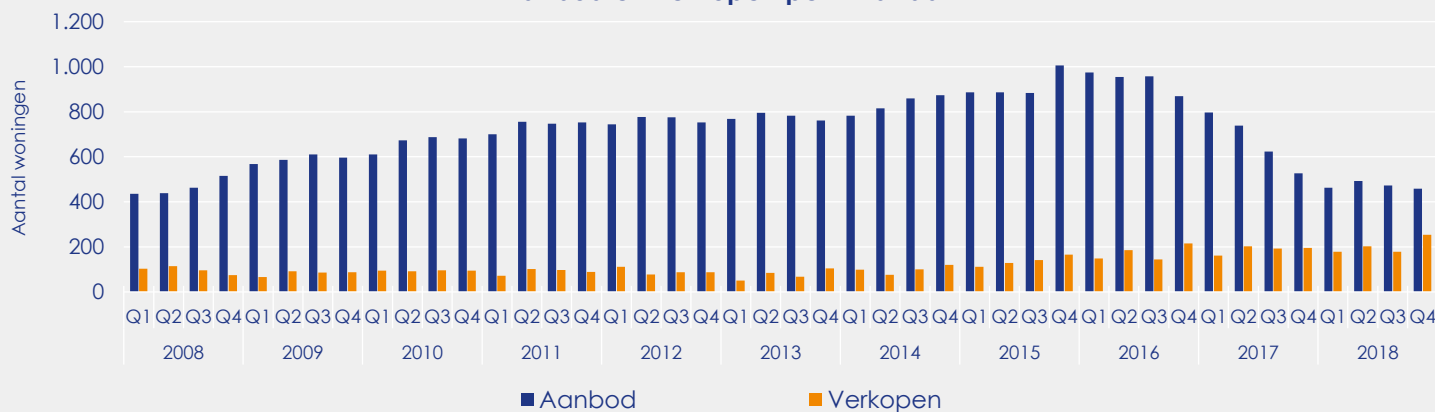
## Marktdruk

Als gevolg van het hoge aantal verkopen is er voor het eerste sprake van krapte in de gemeente Hardenberg. De verhouding tussen het aanbod en het aantal verkopen, oftewel de marktratio, komt namelijk uit op 55%. Het is echter de vraag of deze situatie aanhoudt., naar verwachting zal het aantal verkopen in 2019 terugkomen op het oude niveau. Wel zal hierin nog een impuls merkbaar zijn van de verkopen van het huidige nieuwbouwaanbod. Wanneer alleen naar de stad Hardenberg wordt gekeken blijkt hier al voor langere tijd sprake te zijn van krapte. In het afgelopen kwartaal kwam de marktratio hier uit op maar liefst 75%. De nieuwbouwprojecten vormen zo een welkome uitbreiding van het aanbod voor woningzoekers in de stad.

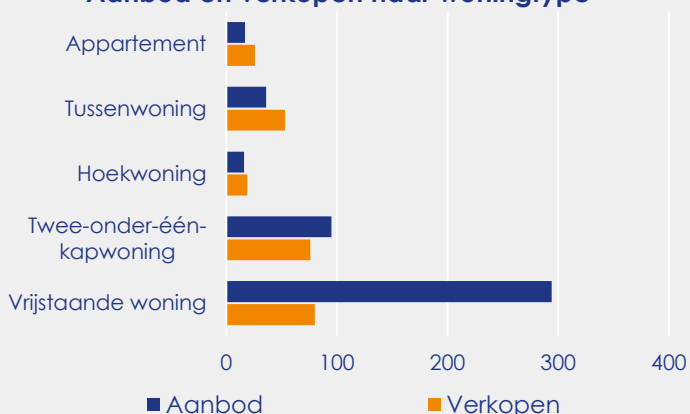
## Woningprijzen

In 2018 is het prijsniveau bovengemiddeld toegenomen in de gemeente. De prijs per vierkante meter is gemiddeld met 12% toegenomen, terwijl landelijk een toename van 10% is geregistreerd. De meterprijs kwam hierdoor in het laatste kwartaal uit op € 1.850. Hardenberg kent hiermee een ruim hoger prijsniveau dan buurgemeenten Hoogeveen en Coevorden, waar kopers gemiddeld € 200 minder betalen per vierkante meter woonruimte. In het nabijgelegen Ommen betalen kopers echter meer voor hun woning, de gemiddelde meterprijs bedraagt hier € 1.950.

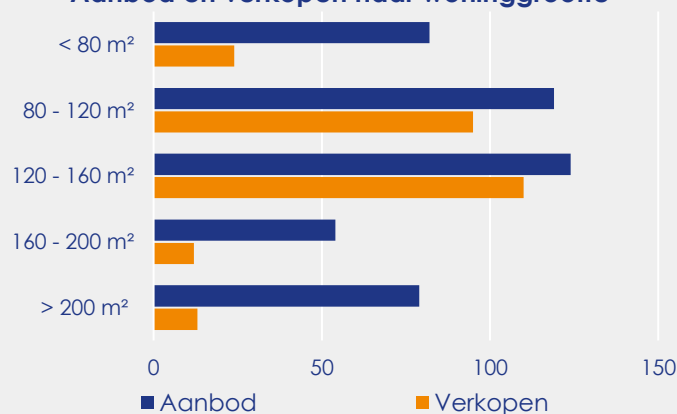
Aanbod en verkopen per kwartaal



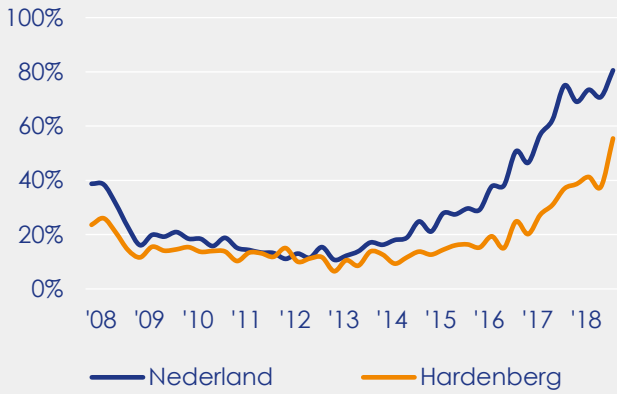
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

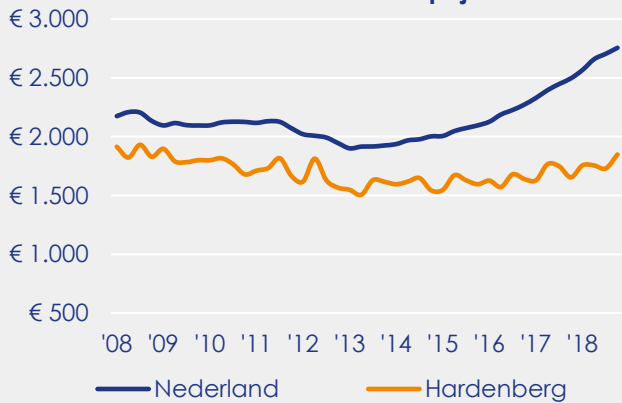


### Markratio



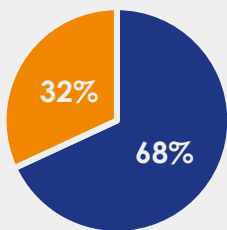
Markratio	<b>55%</b>
Mediane looptijd	<b>95 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-28 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>25%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>19%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 223.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.850</b>
Verskil op jaarbasis	<b>12%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.150</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.825</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>60.500</b>
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>23.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	28%
Huishoudensprognose 2030	23.700
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	68%
Particuliere huurwoningen	11%
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

