

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Nederland



**Groningen  
Appingedam & Delfzijl  
Leeuwarden  
Assen  
Aa 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

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 woningzoekers in de noordelijke steden steeds meer moeite ondervinden met het vinden van een geschikte woning. Door het gebrek aan aanbod is zowel in Assen als Emmen de dynamiek op de woningmarkt aan het afzwakken.

## Gebrek aan opties drukt woningverkoop in Emmen en Assen

In het afgelopen kwartaal werden in Assen evenveel woningen verkocht als in het derde kwartaal van 2016. Het grote verschil is echter dat woningzoekers destijds de keuze hadden uit ruim drieënhalf keer meer aangeboden woningen. Ook in Emmen is deze nijpende situatie zichtbaar. Doordat woningzoekers te weinig keuzeopties hebben, gaan ze niet over tot aankoop met afnemende verkoopcijfers tot gevolg.

## Nieuwbouw houdt marktdynamiek Leeuwarden in stand

In Leeuwarden en Groningen vindt deze terugval van de verkopen niet plaats. Terwijl in Leeuwarden de verkoopcijfers op peil worden gehouden door de verkoop van nieuwbouwwoningen, is in de gemeente Groningen een andere situatie zichtbaar. Het aantal verkopen blijft ook in de bestaande bouw van een hoog niveau, doordat veel Groningers hun woning te koop zetten om te kunnen profiteren van de ontstane overwaarde.

Voor meer informatie over de woningmarkt van 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.

### Lamberink Makelaars & Adviseurs

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



**Harry Lamberink RM RT**

Directeur | NVM Makelaar



**Arjan Lamberink**

Directeur Nieuwbouw



**Pieter Rozema RM RT**

Vennoot | NVM Makelaar  
Vestiging Groningen



**Luit Tebbens Toringa RM RT**

Vennoot | Nieuwbouwmakelaar



## Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

## Woningschaarste aan de randen van Nederland

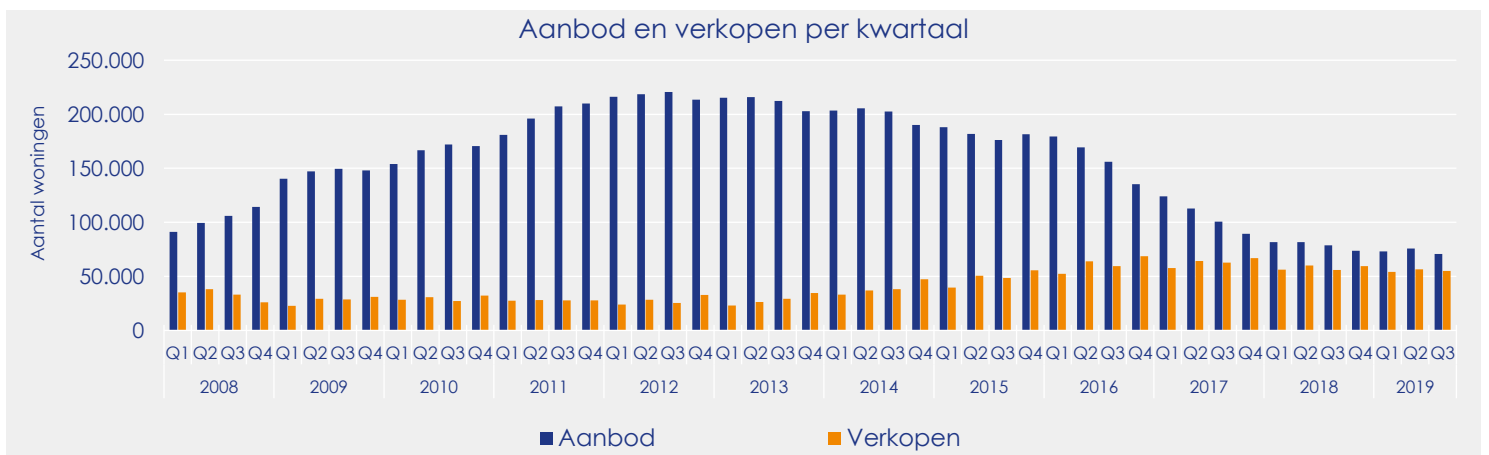
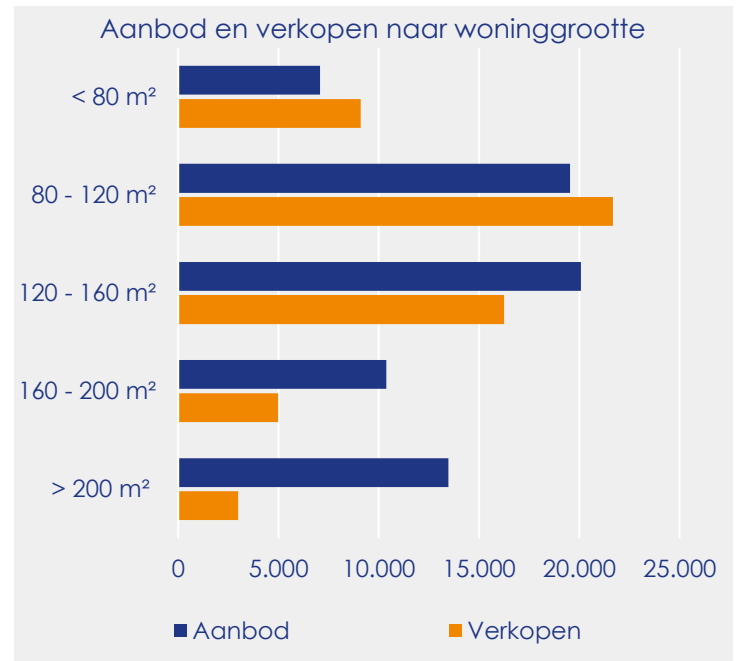
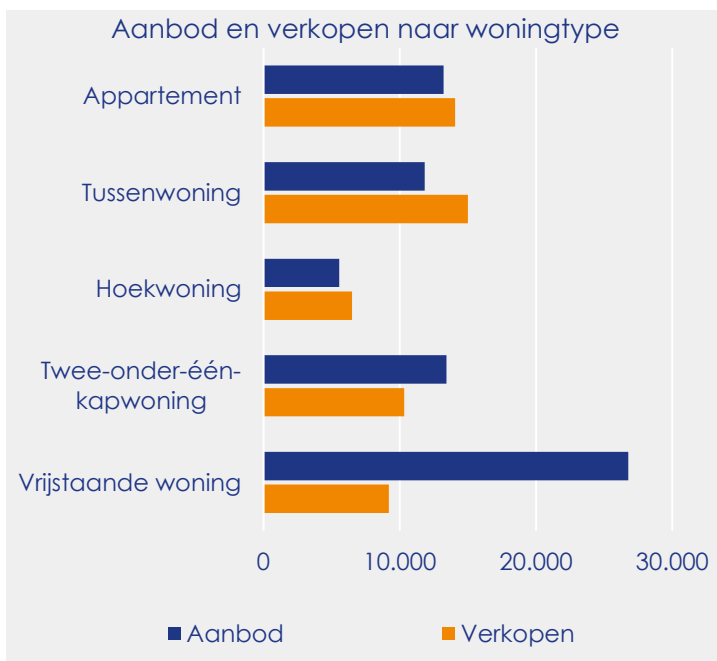
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

## Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

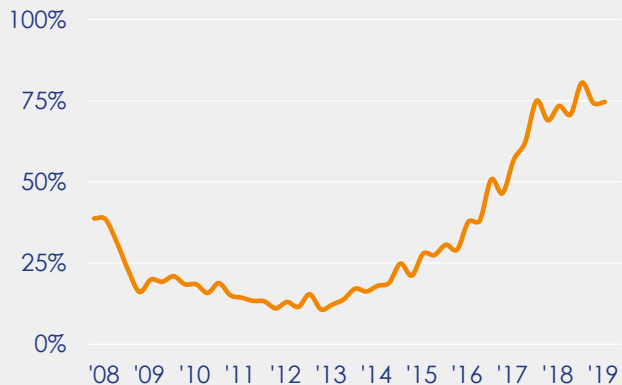
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezakt naar het niveau van 2016.

## Afzwakking van de prijstoename

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

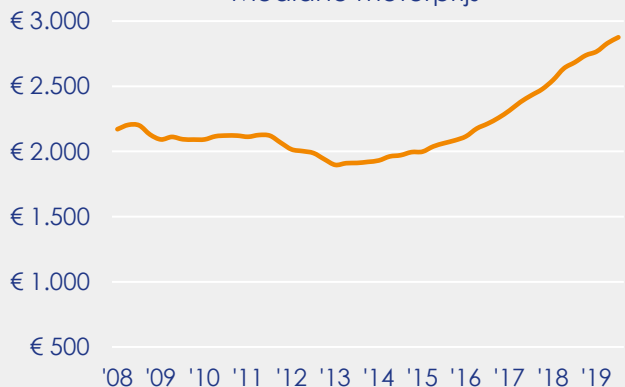


### Markratio



Markratio	<b>78%</b>
Mediane looptijd	<b>41 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>18%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>12%</b>

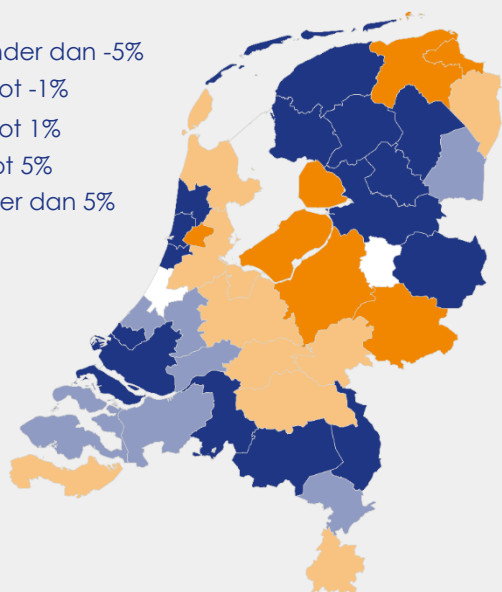
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 310.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.875</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.575</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.600</b>

### Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.282.200</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.924.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
<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

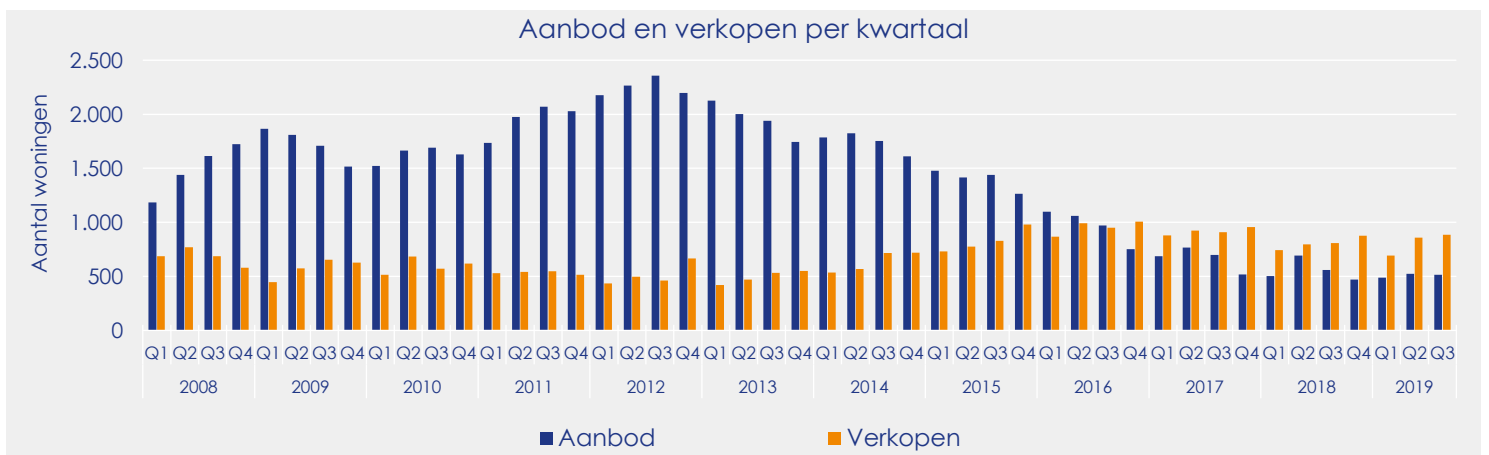
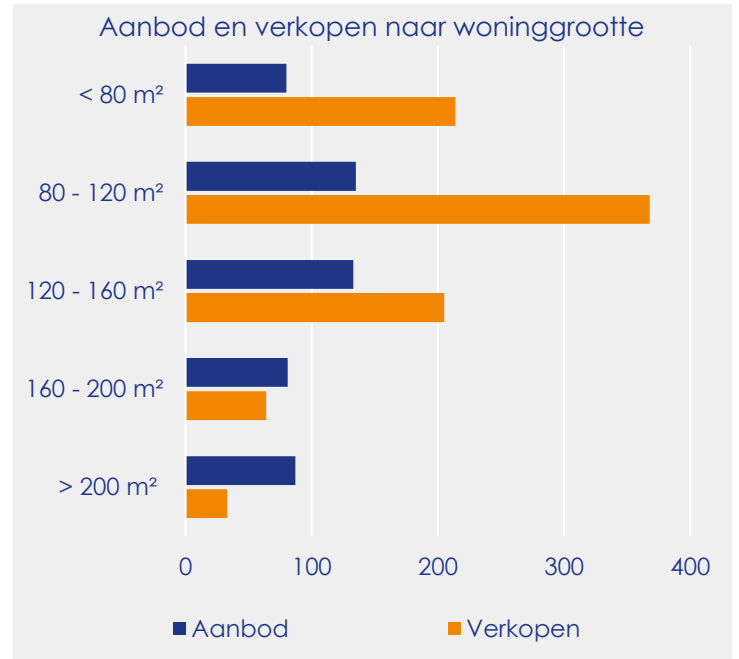
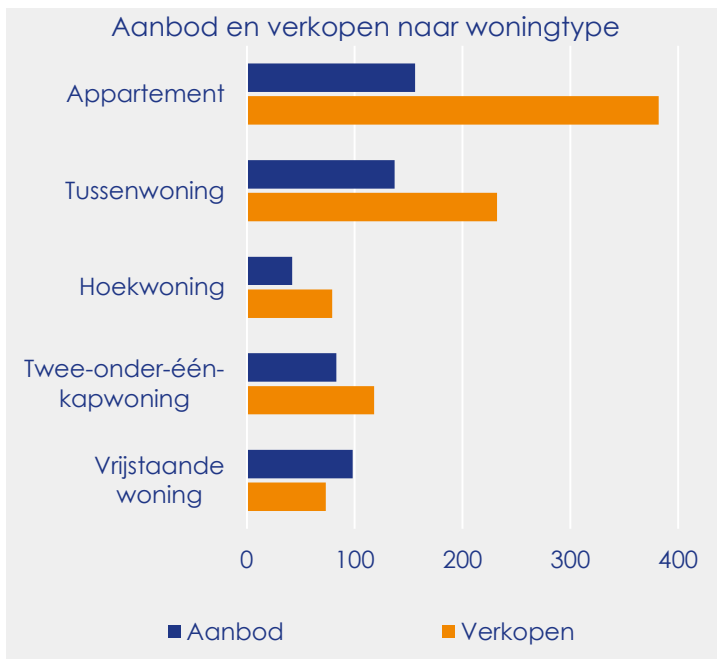
## Marktbeeld

De krapte op de woningmarkt van gemeente Groningen blijft ook in het derde kwartaal van 2019 aanhouden. Het aantal woningverkoppen in het afgelopen kwartaal overtreft ruim het beschikbare aanbod aan het eind van dit kwartaal, op 1 oktober 2019. Ondanks dat het aanbod op jaarbasis met 8% is afgenomen naar 516 beschikbare woningen, maken de woningverkoppen in Groningen een stijging door. Na een stijging van 9% wordt het hoogste transactieniveau bereikt sinds het laatste kwartaal van 2017. Kopers gaan in Groningen dermate snel tot aankoop over, binnen 24 dagen is een woning gemiddeld verkocht, dat veel woningen die de markt opkomen weer verkocht zijn voor de volgende peildatum. Het zeer beperkte aanbod per 1 oktober 2019 geeft daarmee een vertekend beeld, veel woningen zijn in de afgelopen drie maanden al verkocht voordat ze in de aanbodcijfers terecht komen. Geconcludeerd kan worden dat de onderliggende dynamiek in de gemeente bijzonder hoog is. Dat woningen zo snel worden verkocht, wordt veroorzaakt doordat bijzonder veel huishoudens op zoek zijn naar een woning in deze

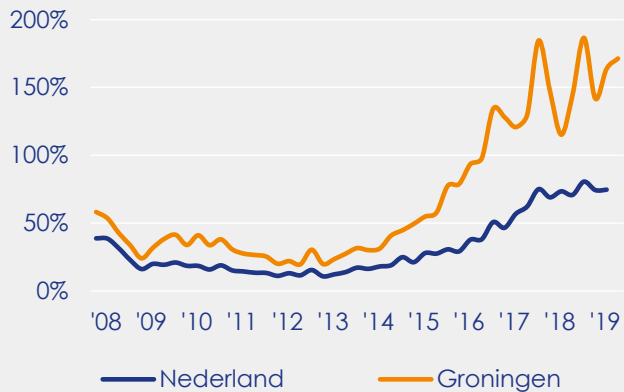
gemeente. Circa 28.200 huishoudens zijn serieus op zoek naar een Groningse woning op Funda, waarvan driekwart zoekt in de stad Groningen. De concurrentie om de beschikbare woningen is om die reden groot.

## Woningprijzen

De woningprijzen in Groningen zijn in het afgelopen jaar met 6% toegenomen, per vierkante meter woonruimte betaalden kopers in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.475. Afgezien van de Waddeneilanden, is Groningen de duurste gemeente van de drie noordelijke provincies. De stijging van de prijzen van eengezinswoningen is de belangrijkste drijver achter de huidige prijsstijgingen, de prijsontwikkeling van appartementen is het afgelopen jaar wat gematigder geweest.

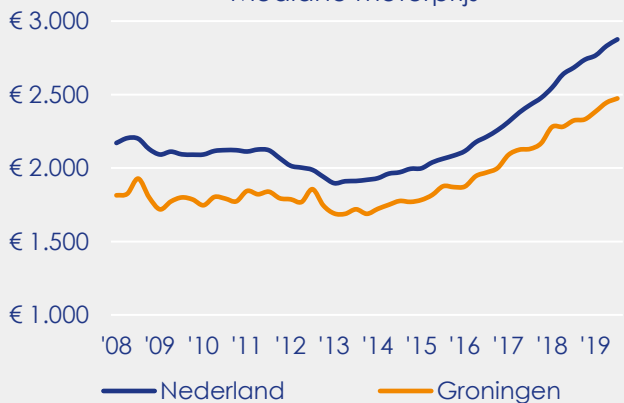


### Markratio



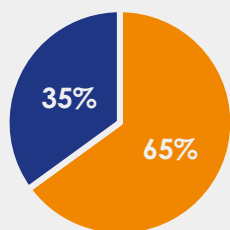
Markratio	<b>171%</b>
Mediane looptijd	<b>24 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-4 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>11%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>13%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 245.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.475</b>
Vershil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.575</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.375</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Midden-Groningen **3%**
2. Westerkwartier **3%**
3. Het Hogeland **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>231.300</b>
Onder 25 jaar	34%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	22%
65 jaar en ouder	14%
<b>Huishoudens</b>	<b>135.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	59%
Huishoudensprognose 2030	146.500
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	42%
Particuliere huurwoningen	23%
Sociale huurwoningen	35%



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

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

**Partner in Dynamis**

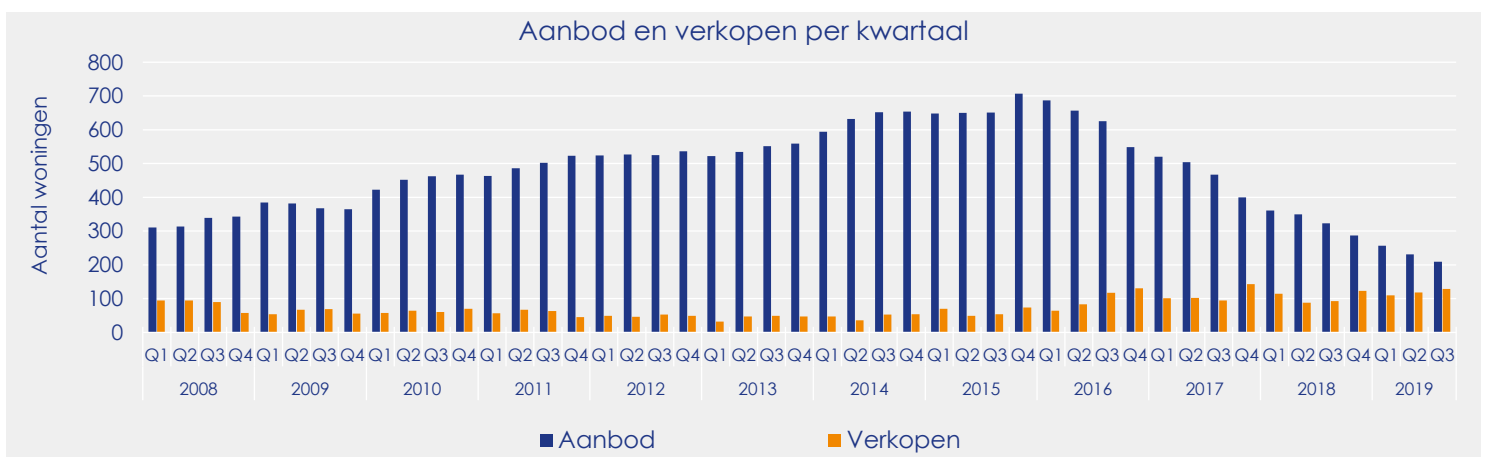
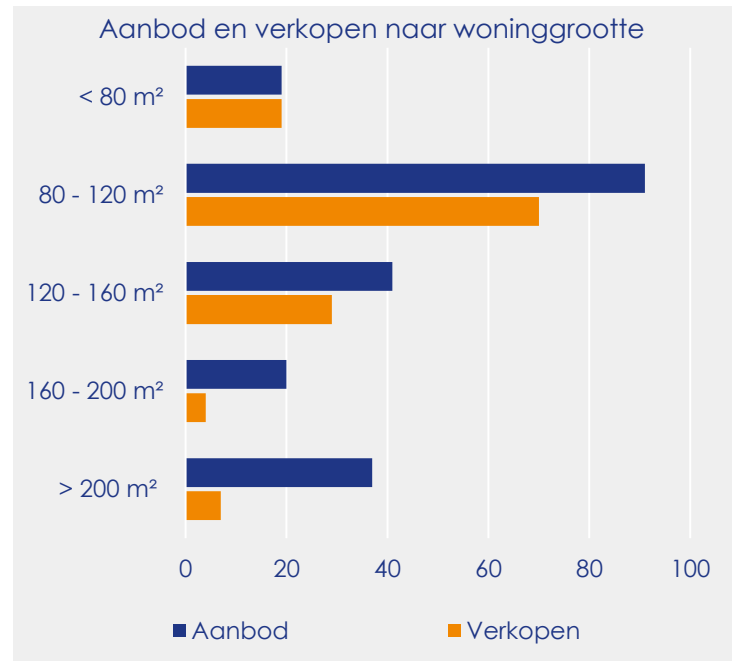
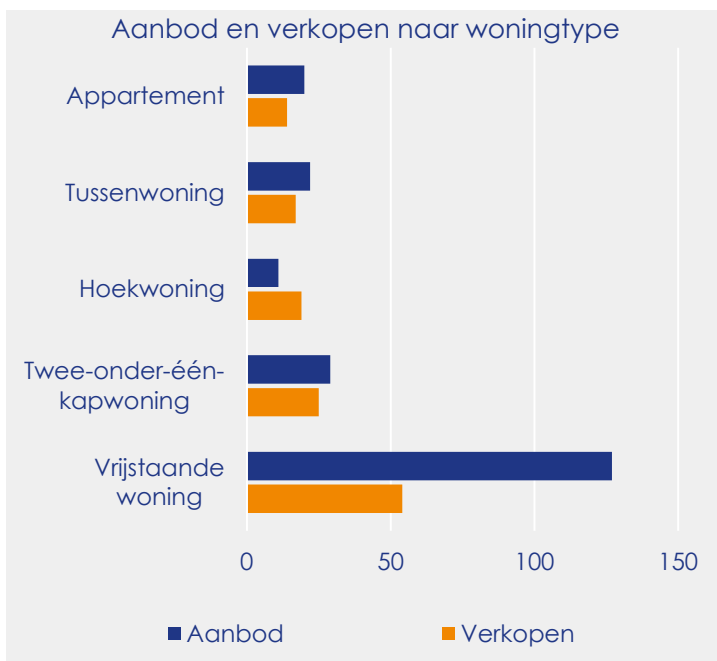
## Marktbeeld

De woningmarkt van Appingedam en Delfzijl maakt in het derde kwartaal van 2019 een sterke opleving door. Waar de gevolgen van de economische crisis nog lang na-ijlden in deze regio, begint de lokale woningmarkt ondertussen de landelijke ontwikkelingen te volgen. Vorig kwartaal kon voor het eerst melding worden gemaakt van krappe marktverhoudingen, de krapte is in het afgelopen kwartaal verder opgelopen. De oorzaak voor de hogere marktdruk ligt in een dalend aantal beschikbare woningen, in combinatie met een sterk stijgende vraag. Het aantal verkopen is al vanaf begin 2019 bezig aan een opmars, met 129 woningverkopten wordt in het afgelopen kwartaal het hoogste niveau van dit jaar bereikt. Met dit transactievolume is er nog geen sprake van een record, al eerder vonden meer woningverkopten in een kwartaal plaats. Opvallend is echter dat het huidige verkoopaantal wordt gerealiseerd met veel minder beschikbaar aanbod. De concurrentie tussen woningzoekers neemt daarom toe. De sterk dalende looptijden getuigen hiervan, tussen het in aanbod komen van een woning en de verkoop zitten gemiddeld

slechts 6 weken. Een jaar geleden duurde dit proces nog ruim twee keer zo lang, met een gemiddelde looptijd van bijna 15 weken.

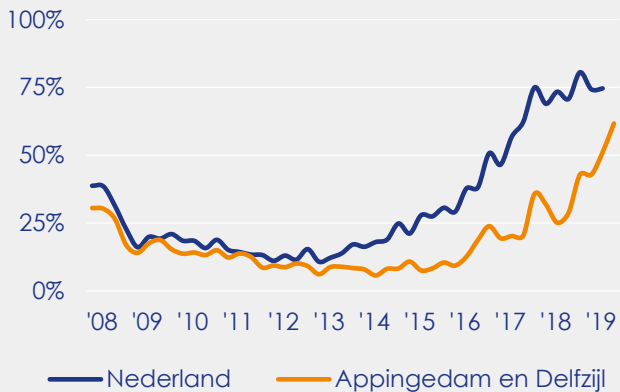
## Woningprijzen

Door de toegenomen vraag naar woningen in Appingedam en Delfzijl neemt de concurrentie tussen woningzoekers toe. Om toch een woning te kunnen bemachtigen moeten woningkopers hogere prijzen betalen. Als gevolg hiervan maken de prijzen in het afgelopen kwartaal de sterkste stijging door van de afgelopen twee jaar. Een vierkante meter woonruimte is maar liefst 13% meer waard geworden, ondanks de stijging blijft het prijsniveau van € 1.500 in landelijk perspectief zeer beperkt. Delfzijl is met een vierkante meterprijs van € 1.450 goedkoper dan Appingedam. Als gevolg van de prijsstijging is Delfzijl echter niet meer de goedkoopste gemeente van Nederland, Veendam heeft deze positie overgenomen.



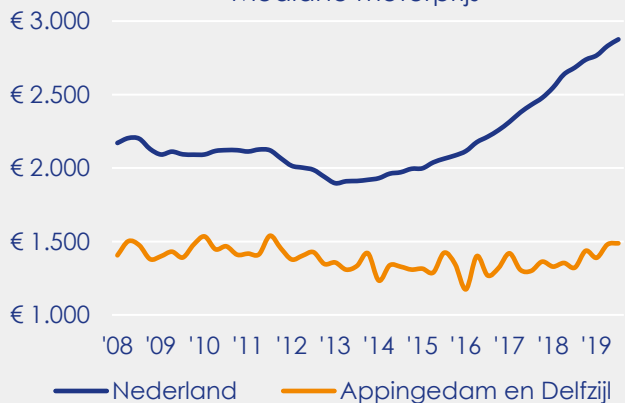


## Markratio



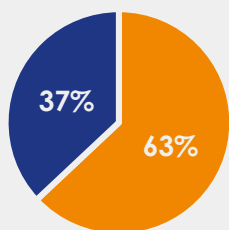
Markratio	<b>62%</b>
Mediane looptijd	<b>43 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-75 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>3%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>2%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 155.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.500</b>
Verskil op jaarbasis	<b>13%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.425</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.500</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Midden-Groningen **10%**
2. Groningen **8%**
3. Oldambt **5%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>36.400</b>
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	25%
<b>Huishoudens</b>	<b>17.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	37%
Huishoudensprognose 2030	16.500
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	9%
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**

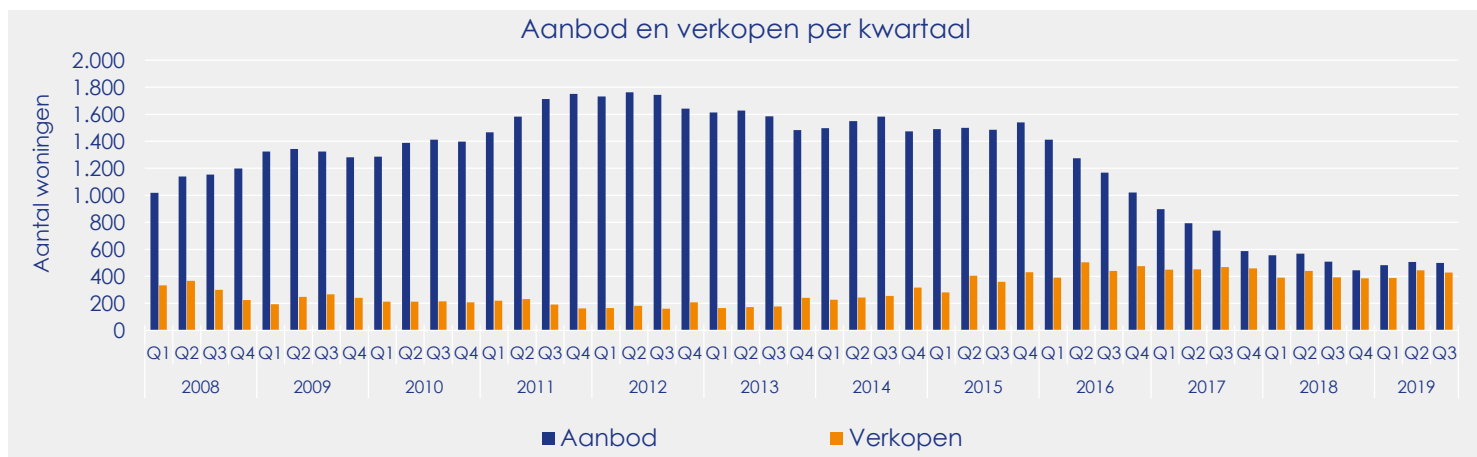
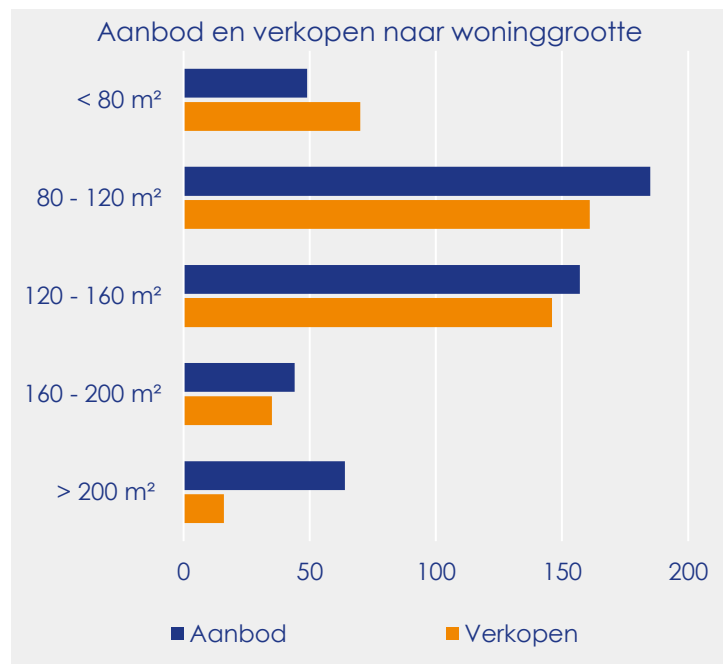
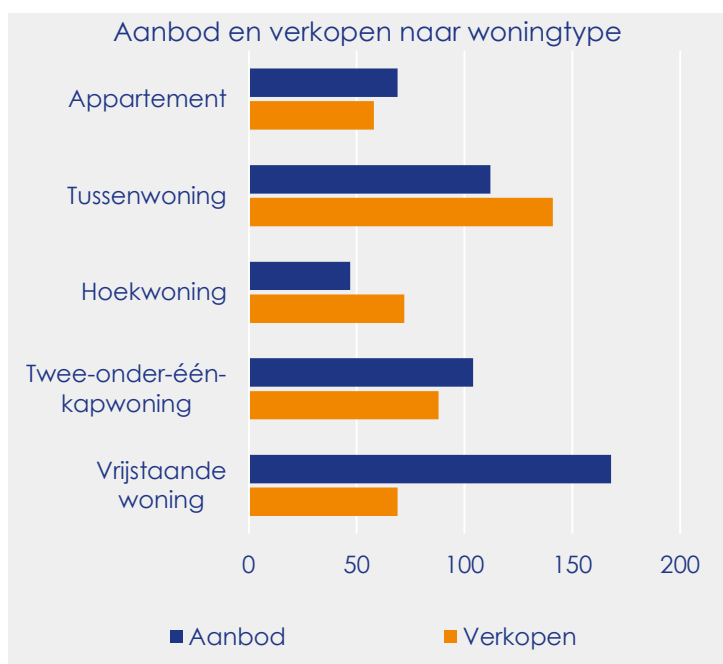
## Marktbeeld

De nieuwbouw op de woningmarkt van Leeuwarden voorkomt dat het totale woningaanbod sterk terugvalt. Per 1 oktober 2019 staan in totaal 500 woningen te koop in de Friese hoofdstad, bijna een op de drie aangeboden woningen is een nieuwbouwwoning. Vergeleken met een jaar geleden is het nieuwbouwaanbod meer dan verdubbeld. Deze sterke stijging compenseert de daling van het aanbod in de bestaande bouw. Zonder de vele toevoegingen vanuit de nieuwbouw zou het totale woningaanbod sterk zijn teruggevallen. De verkoopstart van nieuwbouwproject 'De Wisseling' in Stiens heeft bijgedragen aan de aanbodtoename in de gemeente Leeuwarden. Van de 32 woningen die aangeboden worden binnen dit project, zijn nog 26 beschikbaar. Doordat het nieuwbouwaanbod reeds vanaf begin 2019 aan het toenemen is in Leeuwarden, blijven de verkopen op peil. Het aantal nieuwbouwverkopen bereikt in het afgelopen kwartaal het hoogste punt sinds het derde kwartaal van 2017. Hieruit blijkt wederom dat nieuwbouw de oorzaak is van het op peil blijven van de dynamiek in Leeuwarden. In totaal zijn 428 woningen

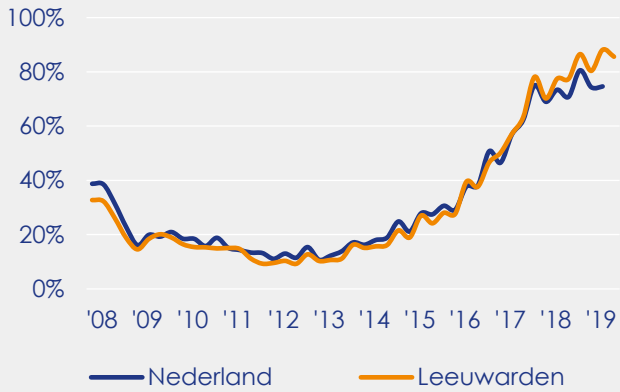
verkocht, 9% meer dan in hetzelfde kwartaal van 2018. De krapte op de woningmarkt van Leeuwarden treedt voornamelijk op in het segment van de tussen- en hoekwoningen. Het aantal verkopen van deze woningtypen overtreft het beschikbare aanbod ruim. De vraag is dan ook of het nieuwbouwaanbod voldoende aansluit op de behoefte naar deze woningen, slechts een op de drie aangeboden nieuwbouwwoningen is namelijk een tussen- of hoekwoning.

## Woningprijzen

Als gevolg van de vele nieuwbouwtransacties is het prijsniveau in Leeuwarden fors gestegen. Doordat nieuwbouwwoningen een hoger afwerkingsniveau hebben, moeten kopers een hogere vierkante meterprijs betalen. In het afgelopen kwartaal kwam de prijsstijging op jaarbasis uit op 10%, naar een niveau van € 1.975 per vierkante meter. De gemeente Leeuwarden is daarmee goedkoper dan de De Fryske Marren (€ 2.200) en Súdwest-Fryslân (€ 2.150).

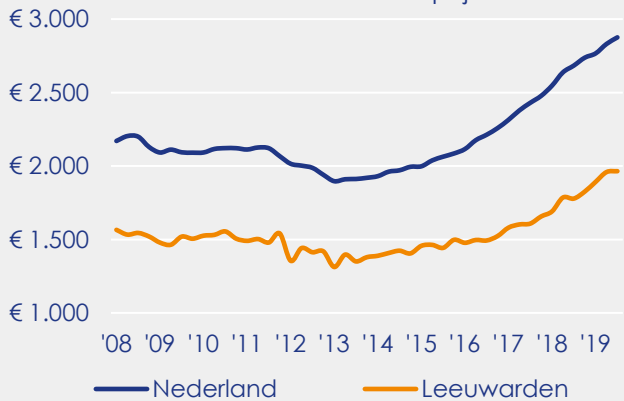


### Markratio



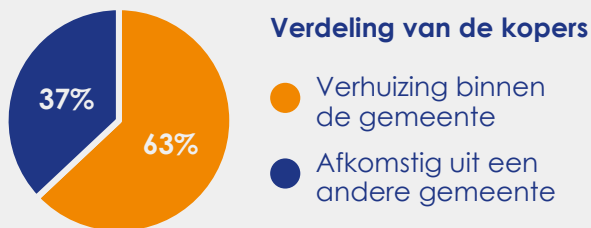
Markratio	<b>86%</b>
Mediane looptijd	<b>34 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>29%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>16%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 217.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.975</b>
Verschil op jaarbasis	<b>10%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.150</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.925</b>

### Herkomst woningkopers



#### 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 kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>123.100</b>
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>62.400</b>
Eenpersoonshuishoudens	46%
Huishoudensprognose 2030	65.600
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	51%
Particuliere huurwoningen	19%
Sociale huurwoningen	30%



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

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

**Partner in Dynamis**

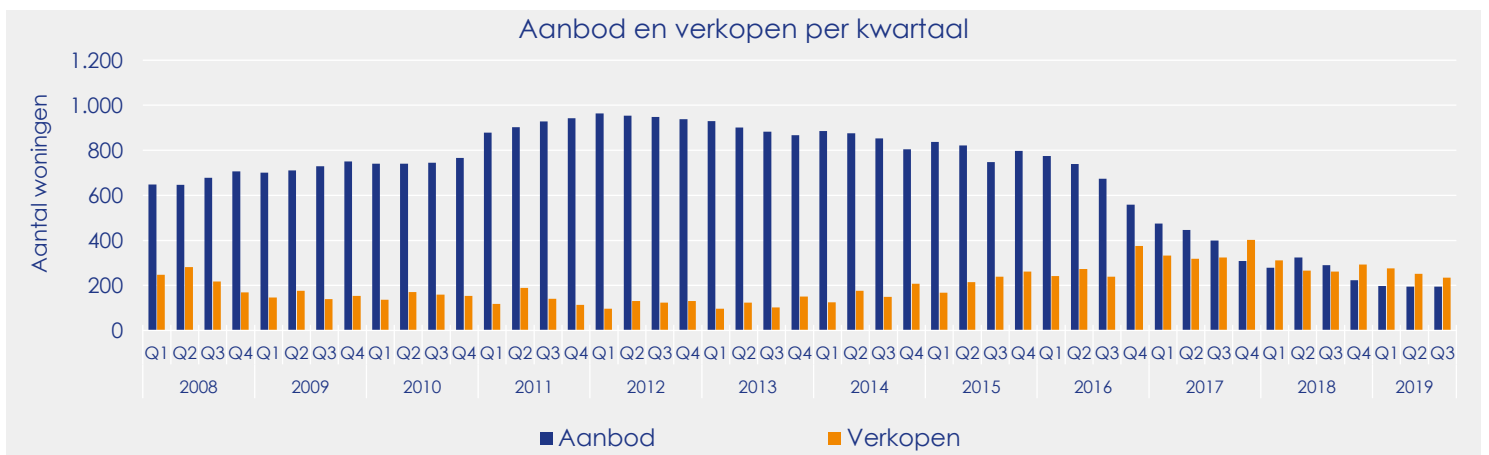
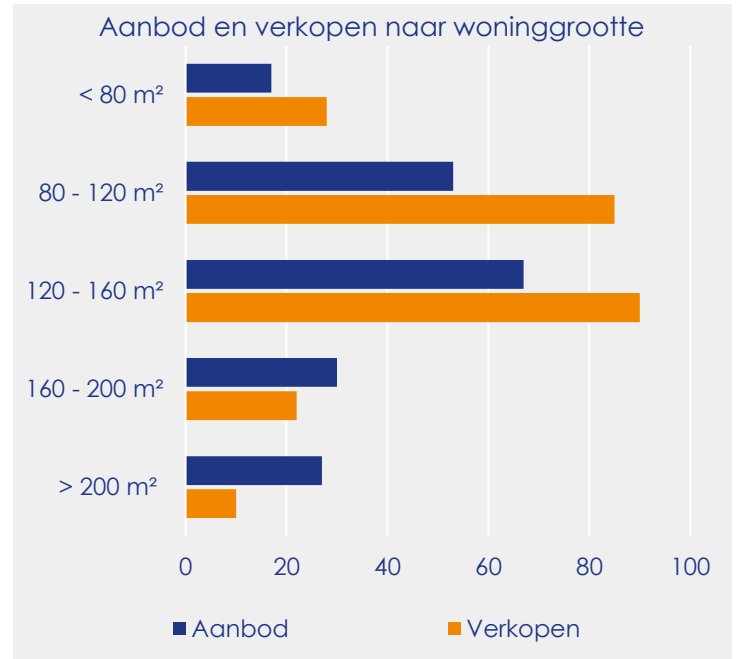
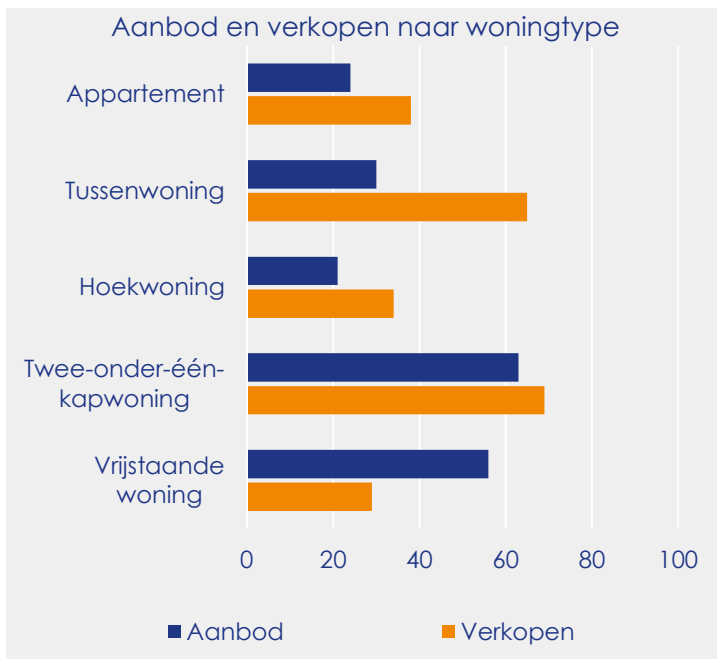
**Marktbeeld**

De dynamiek op de woningmarkt van de gemeente Assen is aanzienlijk afgezwakt. In het derde kwartaal van 2019 werken de gevolgen van het gebrek aan aanbod sterk door in de verkopen. Woningzoekers kunnen in Assen vaak geen geschikte woning vinden binnen het huidige aanbod, waardoor deze huishoudens niet kunnen overgaan tot aankoop. Het aantal beschikbare woningen blijft al sinds begin 2019 steken op een stabiel niveau, het aanbod van 194 woningen per 1 oktober 2019 is dan ook nagenoeg gelijk aan dat van de voorgaande twee kwartalen. In 2018 stonden elk kwartaal gemiddeld circa 280 woningen te koop in Assen, het huidige niveau is aanzienlijk lager. Het constant lage aanbodniveau leidt tot constant dalende verkoopaantallen. De verkoopdaling die in het eerste kwartaal van dit jaar is ingezet, blijft doorzetten in het derde kwartaal. In totaal zijn in de afgelopen drie maanden 235 woningen verkocht, een tiende minder dan in het derde kwartaal van 2018. Met name de verkopen van appartementen hebben sterk te lijden onder het gebrek aan beschikbaar aanbod, op jaarbasis zijn 43% minder meergezinswoningen verkocht.

De concurrentie tussen woningzoekers om de woningen die wel beschikbaar zijn, is groot. In Assen wordt een woning gemiddeld binnen 26 dagen verkocht, een jaar geleden duurde dit nog 10 dagen langer. Een snelle beslissing is noodzakelijk om toch de gewenste woning te kunnen bemachtigen in Assen. Met een looptijd van 26 dagen staat Assen landelijk op de achtste plek van grote gemeenten (meer dan 50.000 inwoners).

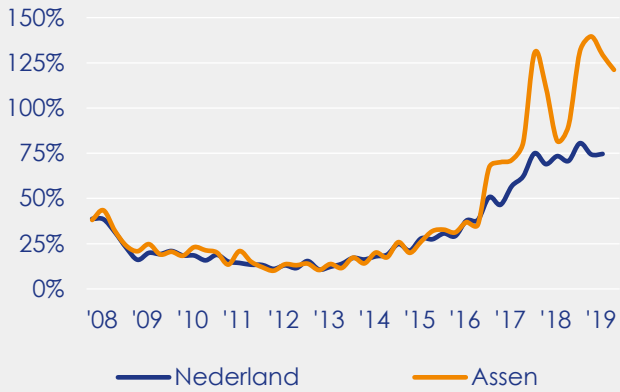
**Woningprijzen**

De krappe marktomstandigheden hebben in Assen nog niet geleid tot exorbitante prijsstijgingen. In het afgelopen jaar is de vierkante meterprijs met 6% toegenomen, waarmee de prijzen in Assen op een lager tempo dan het landelijke gemiddelde stijgen. De meterprijs komt in het derde kwartaal van 2019 uit op € 1.975. Dat de prijzen twee kwartalen geleden nog op een hoger niveau lagen, wordt verklaard door het lagere aantal nieuwbouwtransacties in dit kwartaal. Nieuwbouwverkopen hebben namelijk een stuwend effect op het gemiddelde prijsniveau.



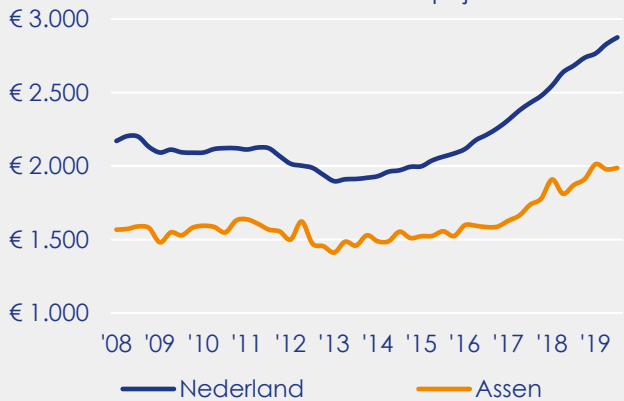


### Markratio



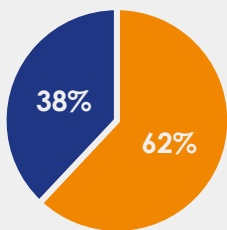
Markratio	<b>121%</b>
Mediane looptijd	<b>26 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-5 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>14%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>10%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 230.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.975</b>
Vershil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.275</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.925</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Groningen **9%**
2. Tynaarlo **5%**
3. Aa en Hunze **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>68.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	20%
<b>Huishoudens</b>	<b>31.000</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	33.700
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%



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

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

**Partner in Dynamis**

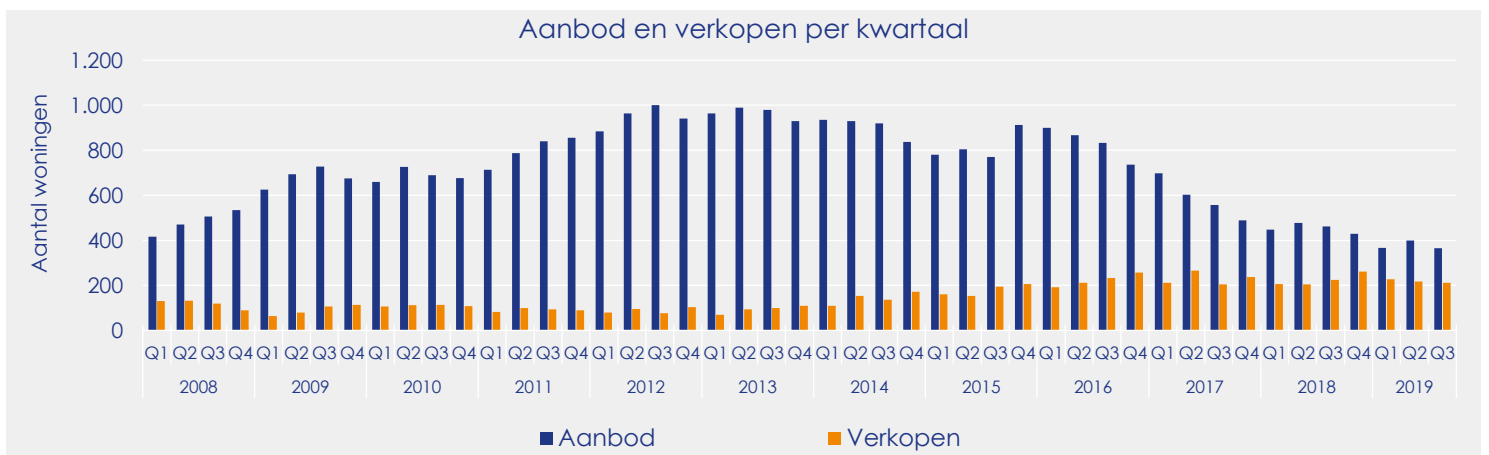
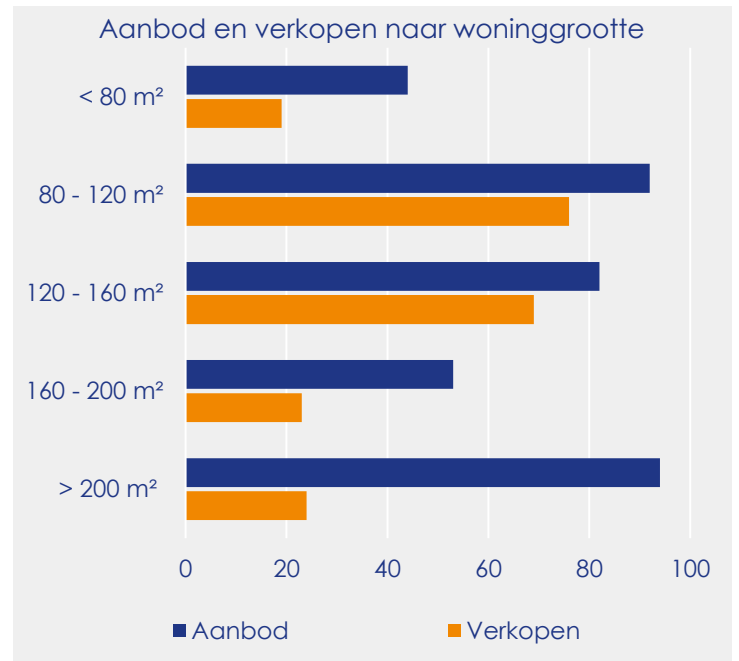
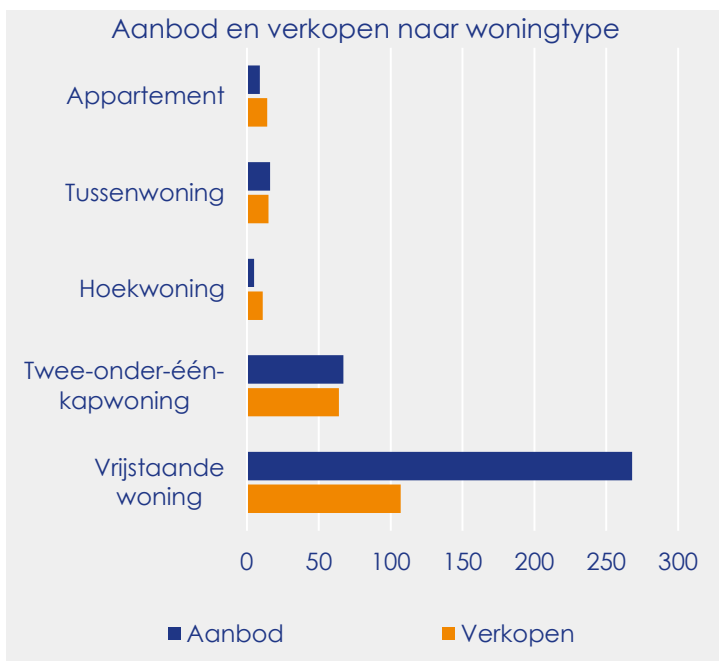
## Marktbeeld

In de gemeenten Aa en Hunze en Tynaarlo zijn in het derde kwartaal van 2019 de minste woningen verkocht van het afgelopen jaar. Met 211 woningverkoppen in de gecombineerde gemeenten neemt het totale aantal transacties met 6% af op jaarbasis. De daling van de verkopen was in beide gemeenten even sterk. De daling valt volledig te verklaren uit het lagere aantal verkocht twee-onder-één-kapwoningen. Aangezien gemiddeld een op de drie verkochte woningen een twee-onder-één-kapwoning is, heeft een verkoopdaling in dit segment grote gevolgen voor het algemene beeld. Tegelijkertijd is het aantal verkochte appartementen ruim verdubbeld, maar door de kleine omvang van dit segment in deze regio heeft dit beperkte invloed op de totaalcijfers. Het lage aantal verkopen wordt voornamelijk veroorzaakt door het gebrek aan aanbod. Ruim een vijfde minder woningen zijn per 1 oktober 2019 voor verkoop beschikbaar, vergeleken met een jaar geleden. In totaal hebben 365 woningen een te koop bord voor de deur in Aa en Hunze en Tynaarlo. Iets meer dan de helft van dit aanbod staat in Aa en Hunze, eveneens iets meer dan

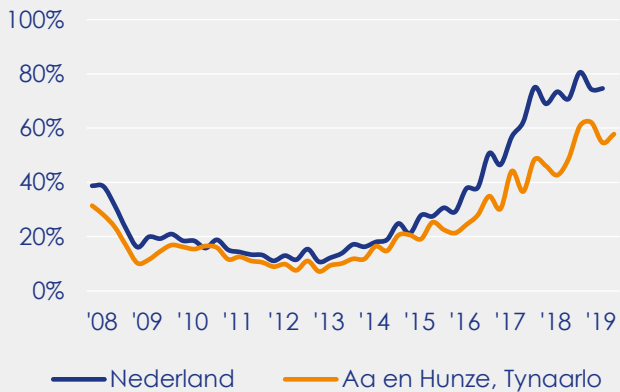
de helft van de verkopen vinden plaats in deze gemeente.

## Woningprijzen

De woningprijzen zijn in Tynaarlo het hoogst binnen de regio, per vierkante meter betalen huishoudens in deze gemeente gemiddeld € 2.400. Vanaf dit hogere niveau stijgen de prijzen echter op een lager tempo (+7%). In Aa en Hunze stijgen de meterprijzen met 8% op een hoger tempo, maar het prijsniveau ligt dan ook lager. In het afgelopen kwartaal betaalden huishoudens gemiddeld € 2.125 per vierkante meter woonruimte in deze gemeente.

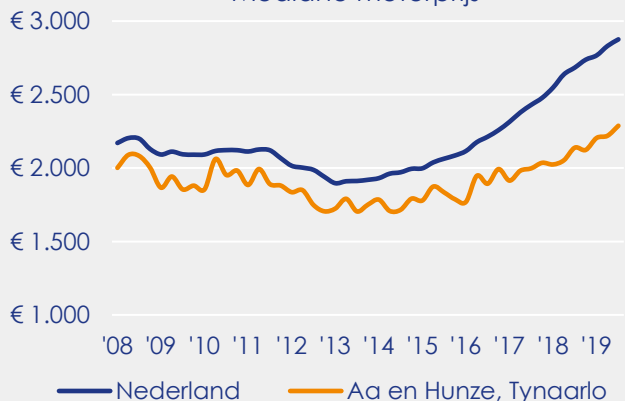


### Markratio



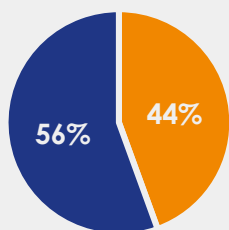
Markratio	<b>58%</b>
Mediane looptijd	<b>64 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>+14 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>14%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>4%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 287.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.275</b>
Verskil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.550</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.275</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Groningen **26%**
2. Assen **7%**
3. Westerkwartier **2%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>59.100</b>
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	18%
45 tot 65 jaar	32%
65 jaar en ouder	25%
<b>Huishoudens</b>	<b>25.400</b>
Eenpersoonshuishoudens	29%
Huishoudensprognose 2030	26.500
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	75%
Particuliere huurwoningen	8%
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**

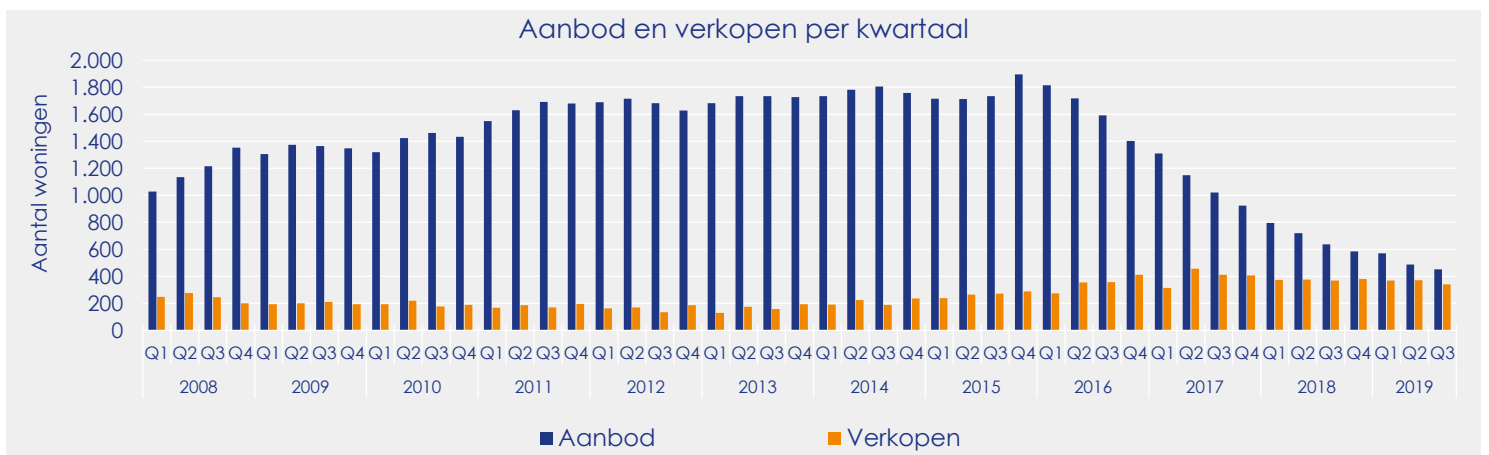
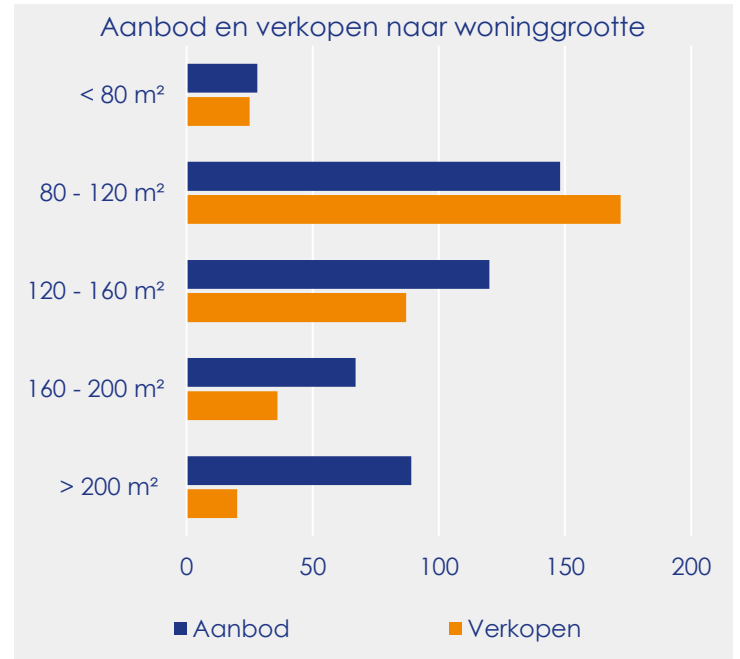
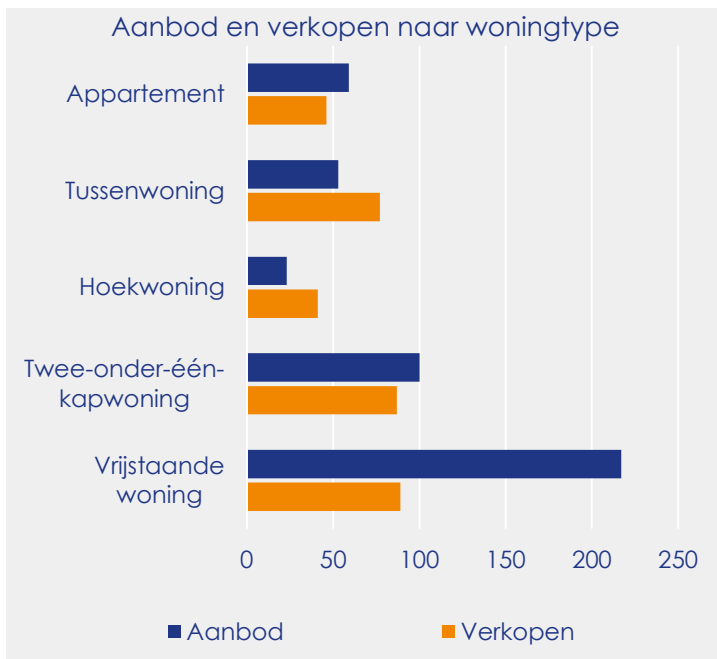
**Marktbeeld**

De dynamiek op de woningmarkt van Emmen dreigt snel af te zwakken in de tweede helft van 2019. Het woningaanbod neemt af in een bijzonder snel tempo, vergeleken met vorig jaar staan er bijna een derde minder woningen te koop in deze gemeente. Per 1 oktober worden nog slechts 452 woningen aangeboden in Emmen. Het herstel op deze woningmarkt werd na de crisis relatief laat ingezet in Emmen. Het hoogtepunt van het aanbod werd pas eind 2015 bereikt toen bijna 1.900 woningen te koop stonden in Emmen, landelijk werd de aanbodpiek al drie jaar eerder bereikt. Door dit late herstel was het aanbod lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien. Ondertussen ervaren woningzoekers steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte, het beschikbare aanbod was in 2015 ruim vier keer groter dan het huidige niveau. Dat de kopersmarkt in Emmen is omgeslagen naar een verkopersmarkt blijkt ook de steeds kortere looptijden, tussen het moment dat een woning op de markt komt en de verkoop zit gemiddeld nog maar 5,5 week, 3 weken korter dan een jaar geleden. Dat kopers steeds

meer moeten concurreren om minder aanbod, blijkt uit verkoopdaling. In het afgelopen kwartaal werden slechts 340 woningen verkocht, 8% minder dan vorig jaar. Positief te melden is dat het nieuwbouwaanbod in deze gemeente wel sterk aantrekt, als gevolg hiervan wordt nog een stijging geregistreerd in de verkopen van nieuwbouwwoningen.

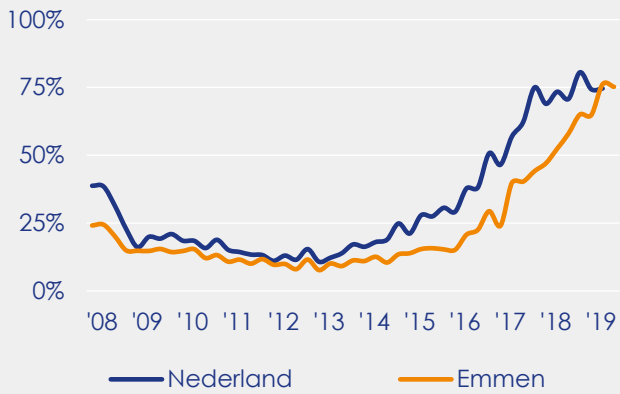
**Woningprijzen**

In navolging van hogere marktdruk op de woningmarkt van deze Drentse gemeente, blijven de prijzen toenemen. Ten opzichte van een jaar geleden is een prijsstijging van maar liefst 10% gerealiseerd, de woningprijzen nemen in een bovengemiddeld tempo toe vergeleken met de landelijke stijging van 7%. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers in de gemeente gemiddeld € 1.725 per vierkante meter woonruimte. Ondanks de sterke prijsstijgingen ligt het prijsniveau nog aanzienlijk lager dan in Assen (€ 1.975) en Hoogeveen (€ 1.825).



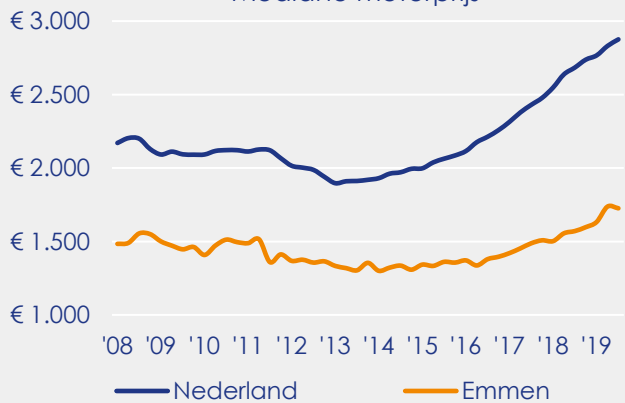


### Markratio



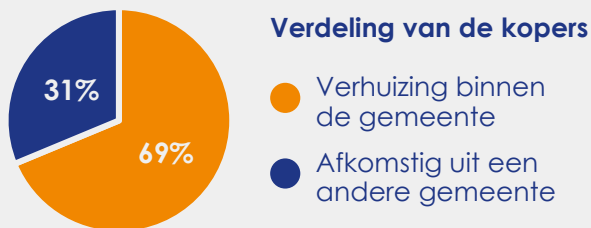
Markratio	<b>75%</b>
Mediane looptijd	<b>39 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-26 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>10%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>7%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 207.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.725</b>
Verschil op jaarbasis	<b>10%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.725</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.725</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>107.100</b>
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	21%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	23%
<b>Huishoudens</b>	<b>48.400</b>
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	50.000
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	62%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	28%



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

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

**Partner in Dynamis**

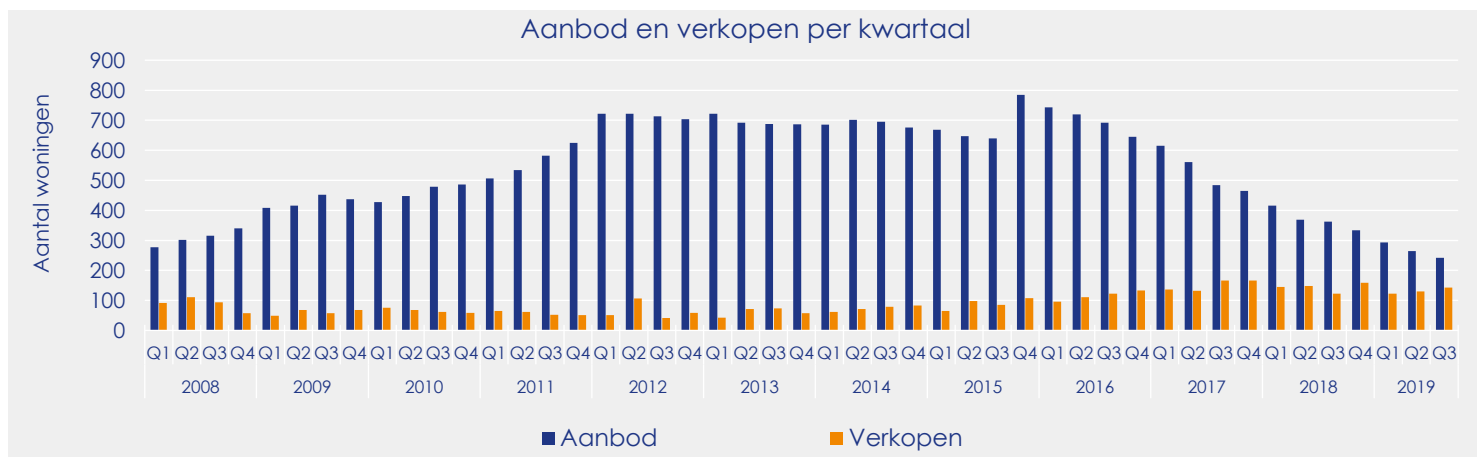
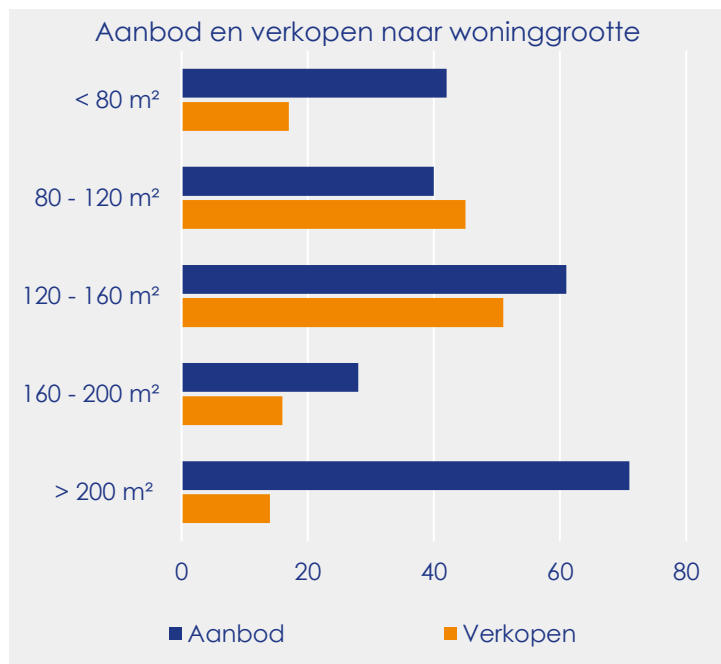
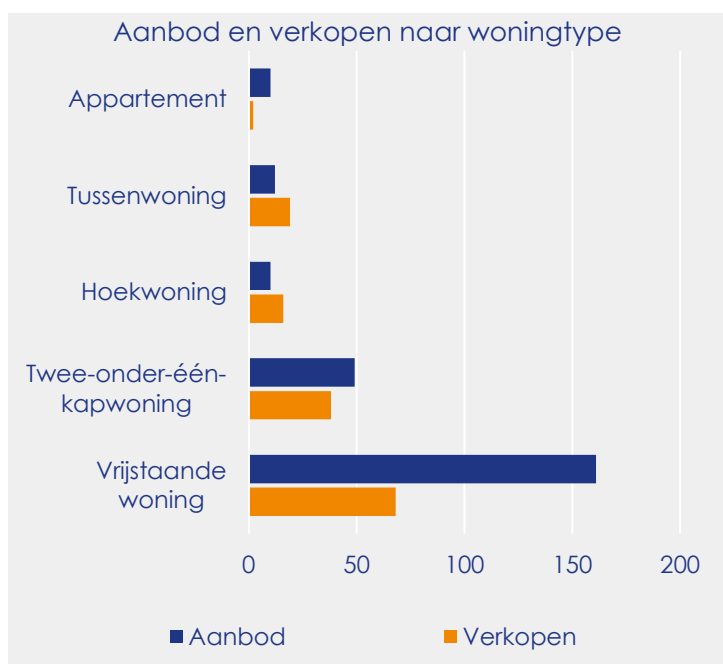
## Marktbeeld

Voor het eerste sinds het begin van de meting in 2008 kan in de gemeente Coevorden gesproken worden van een gespannen woningmarkt. Waar de verhoudingen tussen de vraag en het beschikbare aanbod al langere tijd steeds krappere werden, is in het derde kwartaal van 2019 definitief sprake van schaarste. Deze situatie van schaarste wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat de woningvraag blijft aanhouden in de gemeente, in totaal vonden 143 transacties plaats in het afgelopen kwartaal, maar liefst 16% meer dan vorig jaar. De vraag naar woningen blijft naar verwachting van een hoog niveau, ruim 2.200 serieuze woningzoekers staan namelijk nog geregistreerd op Funda. Deze aanhoudende vraag staat in sterk contrast met het aantal beschikbare woningen, slechts 242 woningen zijn beschikbaar per 1 oktober 2019. Dit aanbodvolume is een voorlopig dieptepunt en het resultaat van aanboddalingen in meerdere kwartalen op rij. Al sinds begin 2016 neemt het aanbod elk kwartaal verder af. Ook in het afgelopen jaar is het tempo van de aanboddalingen zeer hoog gebleken, een derde minder aanbod is beschikbaar vergeleken

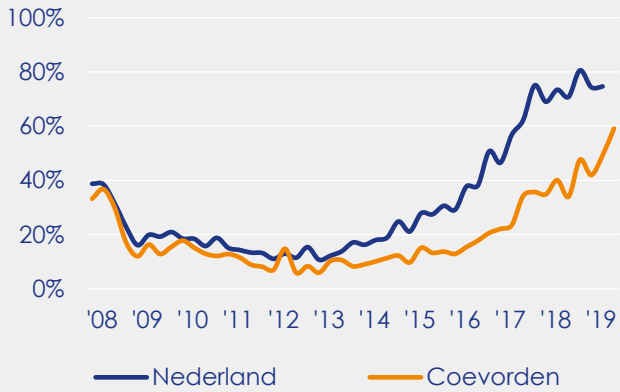
met vorig jaar. De krapte wordt onderstreept door de relatief korte periode dat verkochte woningen te koop hebben gestaan, in een jaar tijd is deze looptijd gedaald van bijna 13 weken naar 7,5 week.

## Woningprijzen

Met een gerealiseerde woningprijs van € 1.825 per vierkante meter wordt in Coevorden het hoogste niveau bereikt sinds het begin van de meting in 2008. Het laagste niveau werd in het tweede kwartaal van 2013 bereikt, toen betaalden huishoudens slechts € 1.350 per vierkante meter woonruimte. In zes jaar tijd is een meter woonruimte in Coevorden daarmee circa € 475 meer waard geworden.

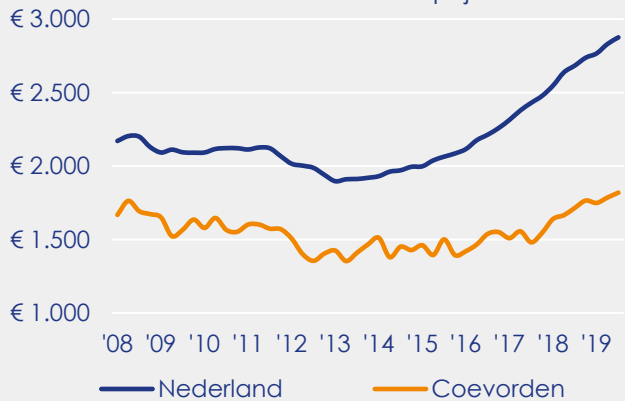


### Markratio



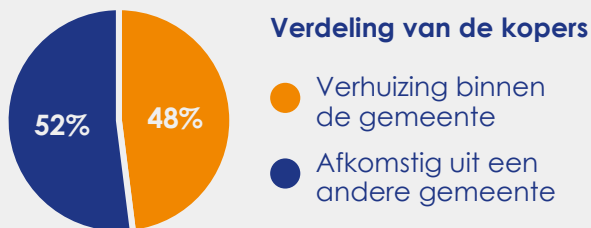
Markratio	<b>59%</b>
Mediane looptijd	<b>53 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-33 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>7%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>1%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 244.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.825</b>
Verschil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.025</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.800</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Emmen **13%**
2. Hardenberg **4%**
3. Hoogeveen **4%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>35.500</b>
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	24%
<b>Huishoudens</b>	<b>15.400</b>
Eenpersoonshuishoudens	31%
Huishoudensprognose 2030	15.700
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	68%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	23%



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

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

**Partner in Dynamis**

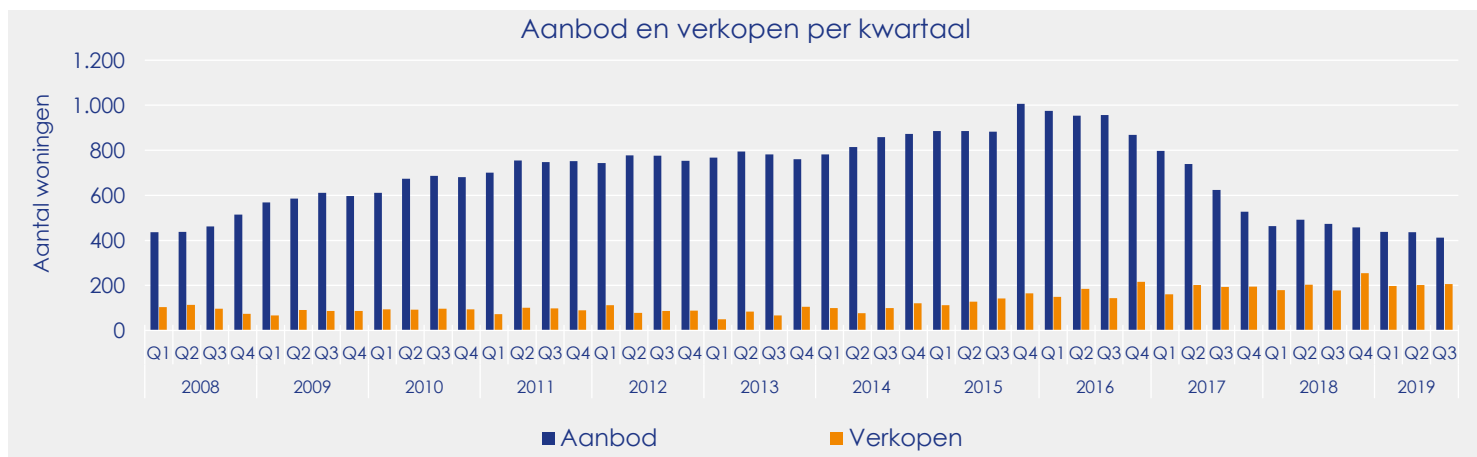
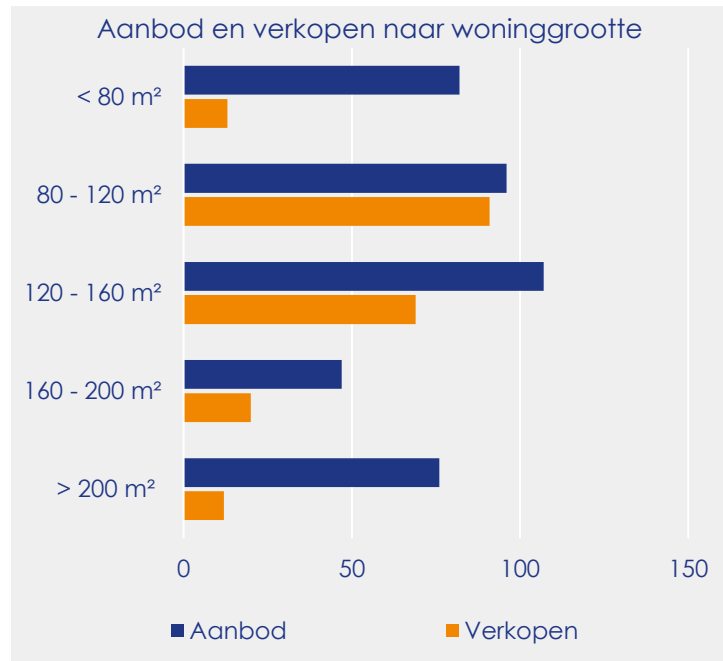
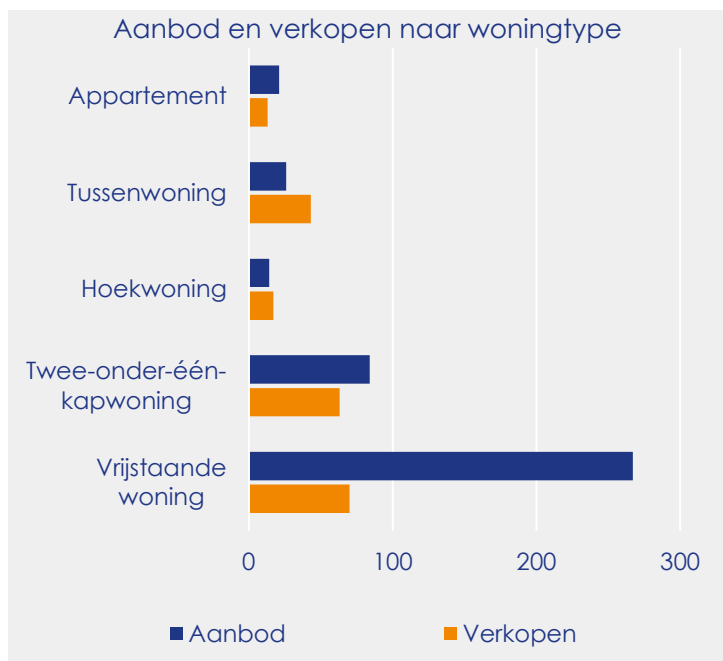
## Marktbeeld

Nieuwbouw vormt een belangrijk onderdeel van de woningmarkt van Hardenberg. Per 1 oktober 2019 betreft meer dan een op de vier aangeboden woningen in Hardenberg een nieuwbouwwoning. Terwijl het aanbod in de bestaande bouw met een kwart is afgenomen in het afgelopen jaar, blijft het nieuwbouwaanbod stijgen. De toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn echter onvoldoende om het totale woningaanbod in Hardenberg op peil te houden, in totaal zijn slechts 412 woningen beschikbaar, 13% minder dan op dezelfde peildatum vorig jaar. Ondanks het dalende aanbodvolume, blijft het aantal verkopen wel toenemen. Op jaarbasis hebben 16% meer verkopen plaatsgevonden, resulterend in een totaal verkoopaantal van 206 woningen. Ook aan de vraagkant zorgt de nieuwbouw voor een sterke impuls van de cijfers. Zo zijn in het derde kwartaal van 2019 meerdere nieuwe woningen verkocht binnen het project 'Wonen in de Cirkel', in de nieuwbouwwijk Marsslanden. Door de aanhoudende groei van het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen, zullen de verkopen naar verwachting voorlopig van een hoog

niveau blijven. Bovendien zijn nog ruim 2.200 huishoudens serieus op zoek naar een woning in Hardenberg via aanbodplatform Funda, waardoor nieuw aanbod nog gretig aftrek zal vinden.

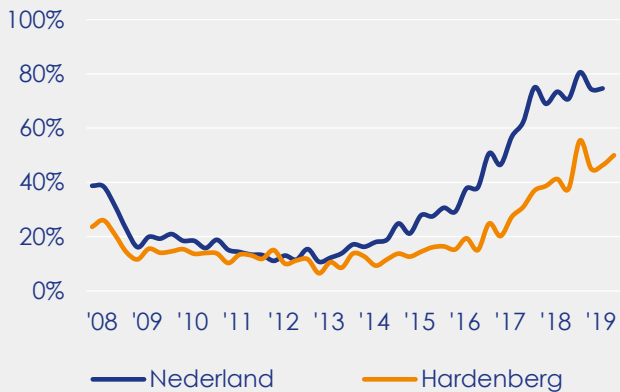
## Woningprijzen

Hardenberg heeft meerdere kwartalen van stevige prijsstijgingen achter de rug. Een belangrijke verklaring hiervoor wordt gevormd door het toenemende aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen. Nieuwe woningen kennen over het algemeen een hoger prijsniveau, door de hogere kwaliteit en afwerking. In het derde kwartaal van 2019 betaalden kopers gemiddeld € 1.825 voor een vierkante meter woonruimte, dit is 6% meer dan een jaar geleden.



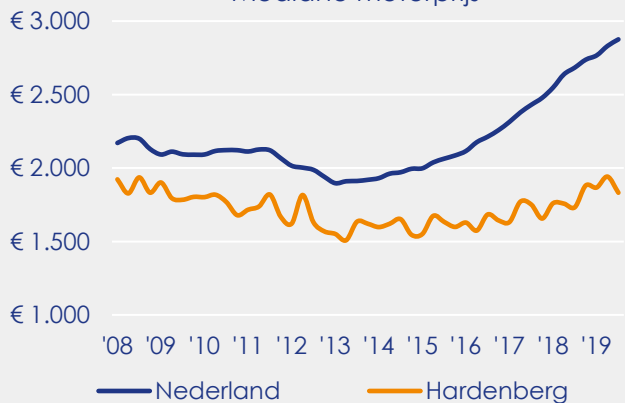


### Markratio



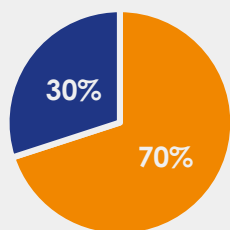
Markratio	<b>50%</b>
Mediane looptijd	<b>67 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-38 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>29%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>15%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 244.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.825</b>
Verschil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.950</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.750</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>60.600</b>
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>24.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	28%
Huishoudensprognose 2030	25.100
<b>Woningvoorraad</b>	
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.





# Lamberink

DYNAMIS Makelaars & Adviseurs

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat inmiddels meer dan 30 jaar bestaat. Sinds de start in 1988 vanuit een voormalige garage in Assen is het bedrijf uitgegroeid tot een van de grootste makelaarsorganisaties van het noorden. Met een enthousiast team van 65 medewerkers biedt Lamberink vanuit 8 vestigingen verspreid over Noord-Nederland complete dienstverlening op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw, taxaties, vastgoedbeheer, financieren en verzekeren.

Lamberink Makelaars & Adviseurs is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [lamberink.nl](http://lamberink.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Groningen

Westerkade 1  
050 367 20 20  
[groningen@lamberink.nl](mailto:groningen@lamberink.nl)

## Appingedam

Zwet 35a  
0596 72 90 90  
[appingedam@lamberink.nl](mailto:appingedam@lamberink.nl)

## Assen

Javastraat 10-18  
0592 33 84 10  
[assen@lamberink.nl](mailto:assen@lamberink.nl)

## Rolde

Grolloërstraat 14  
0592 30 11 77  
[rolde@lamberink.nl](mailto:rolde@lamberink.nl)

## Zuidlaren

De Millystraat 4  
050 402 37 10  
[zuidlaren@lamberink.nl](mailto:zuidlaren@lamberink.nl)

## Emmen

Hoofdstraat 150  
0591 65 33 55  
[emmen@lamberink.nl](mailto:emmen@lamberink.nl)

## Coevorden

Krimweg 6  
0524 51 88 88  
[coevorden@lamberink.nl](mailto:coevorden@lamberink.nl)

## Hardenberg

Lage Doelen 10  
0523 27 01 74  
[hardenberg@lamberink.nl](mailto:hardenberg@lamberink.nl)