

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 2020

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 eind 2019 het woningaanbod in de gemeente Groningen een historisch dieptepunt bereikt, met als gevolg een sterke terugval van de verkopen in de eerste maanden van 2020. Woningzoekers kunnen simpelweg niet de gewenste woning vinden.

Vooraf in januari terugval van de Groningse verkopen

De afnemende verkoopdynamiek in Groningen is geen gevolg van de coronacrisis, de sterkste terugval vond namelijk al in januari plaats. In de hierop volgende maanden nam het aantal verkopen weer licht toe. Met in totaal slechts 660 woningverkopen is dit kwartaal sprake van het laagste aantal sinds halverwege 2014. Ter vergelijking, in het voorgaande kwartaal wisselden nog ruim 900 woningen van eigenaar.

Meeste nieuwbouwverkopen sinds 2015 in Leeuwarden

In tegenstelling tot de ontwikkelingen in Groningen veroorzaken de nieuwbouwverkopen in Leeuwarden een verkoopstijging op jaarbasis. Met 110 verkochte nieuwbouwwoningen vindt in Leeuwarden de hoogste dynamiek in de nieuwbouw plaats sinds halverwege 2015. In de bestaande bouw stabiliseren de woningverkopen daarentegen.

Woningen in Assen sneller verkocht door schaarste

Door het schaarse aanbod stijgen de prijzen op de woningmarkt van Assen en moeten kopers steeds sneller overgaan tot aankoop. De gemiddelde looptijd van verkochte woningen bedroeg in het eerste kwartaal van 2020 slechts vier weken, 12 dagen minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.

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, Leeuwarden, Dokkum, Drachten, Grou, Sneek, Heerenveen, Assen, Zuidlaren, Rolde, Emmen, Coevorden en Hardenberg
Partner in Dynamis



Harry Lamberink RM RT

Directeur | NVM Makelaar



Arjan Lamberink

Directeur Nieuwbouw



Luit Tebbens Toringa RM RT

Vennoot | Nieuwbouwmakelaar

Woningzoekers laten zich niet afschrikken

In de meeste gemeenten heeft de coronacrisis nog geen impact op de verkoopcijfers. In totaal wisselden in het eerste kwartaal van dit jaar 56 duizend woningen van eigenaar, een toename van 3% ten opzichte van vorig jaar. Doordat inschrijvingen voor bezichtigingen in de afgelopen jaren ruimschoots werden overschreden, zijn de gevolgen van vraaguitval niet direct zichtbaar in het aantal kijkers op bezichtigingsdagen. Door de huidige crisis blijven vooral de twijfelende zoekers weg, terwijl de serieuze kandidaten overblijven.

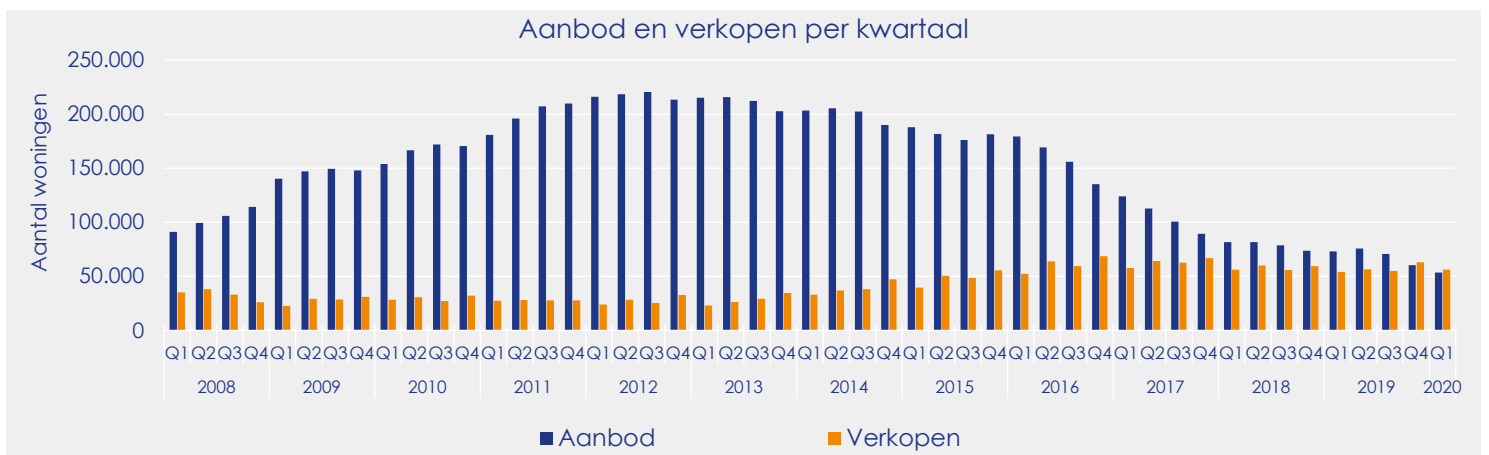
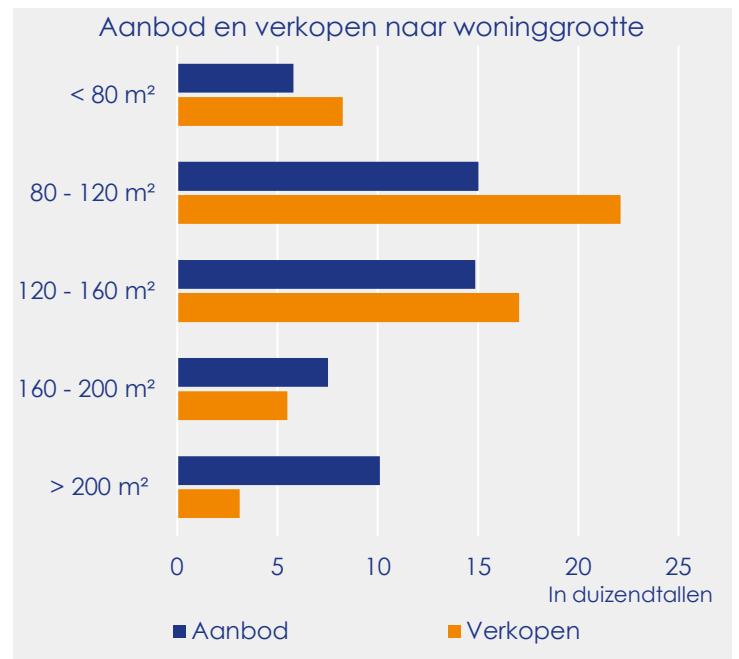
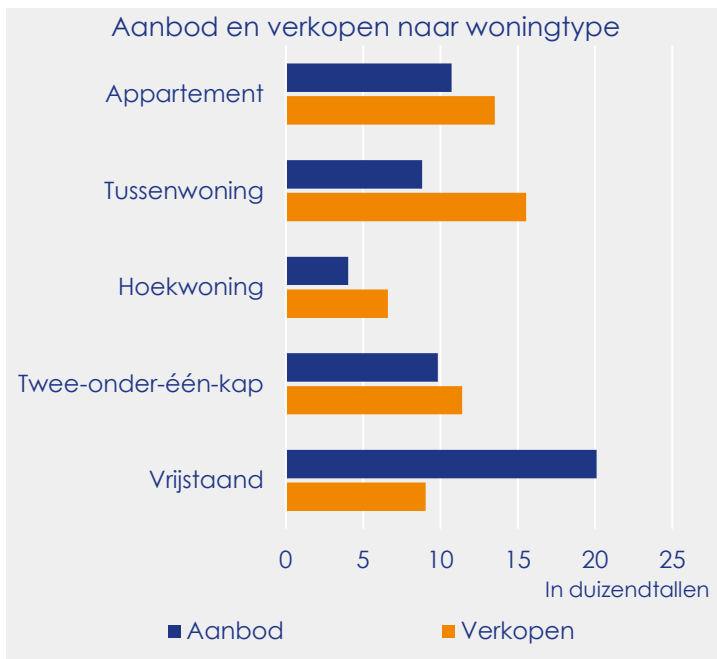
Historisch weinig woningen te koop

De aanboddaling uit de tweede helft van 2019 heeft zich ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet, met een afname van ruim een tiende. Per 1 april staan in Nederland nog slechts 53 duizend woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Aanleiding voor de daling is de aanhoudend hoge verkoopdynamiek en het gebrek aan toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Door het beperkte aantal verstrekte bouwvergunningen in het afgelopen jaar, zal in 2020 het tekort aan nieuwe woningen verder oplopen. In 2019 zijn slechts circa 36

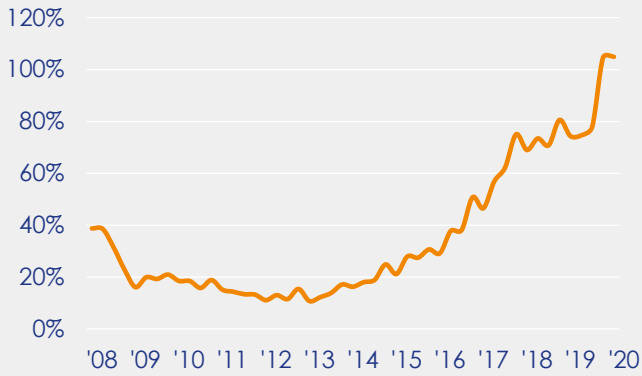
duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

Coronacrisis zorgt voor extra aanbod

Sinds de invoering van de versoepelde coronamaatregelen halverwege maart is het aantal meldingen van nieuw aanbod gaan toenemen. De opvallende toename wijst erop dat woningbezitters anticiperen op een lastigere verkoop bij een aanhoudende crisis, waardoor ze de geplande verkoop van hun woning naar voren schuiven. Vooral in de gebieden waar de prijzen na de kredietcrisis het sterkst zijn gestegen zetten meer eigenaren hun woning te koop, zo is in regio's als Amsterdam, Utrecht en Haarlem sprake van een sterke toename. Ook buiten de Randstad is zichtbaar dat eigenaren nog willen profiteren van de sterke prijsstijging van afgelopen jaren. In niet-Randstedelijke gemeenten waar de prijzen sinds de kredietcrisis met meer dan 30% zijn gestegen, ligt het wekelijkse aantal meldingen inmiddels ruim een kwart hoger dan vorig jaar. Terwijl de nieuwe aanwas 15% hoger is op woonlocaties met minder sterk gestegen prijzen.

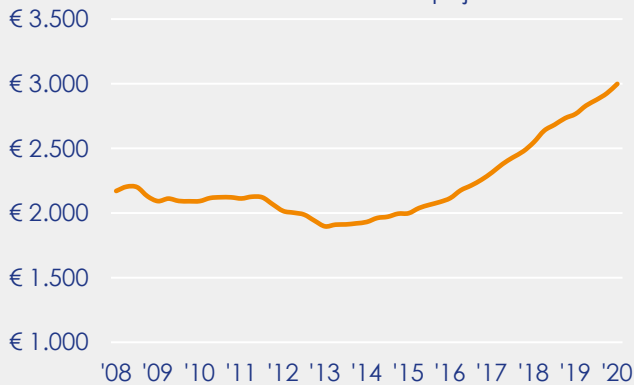


Markratio



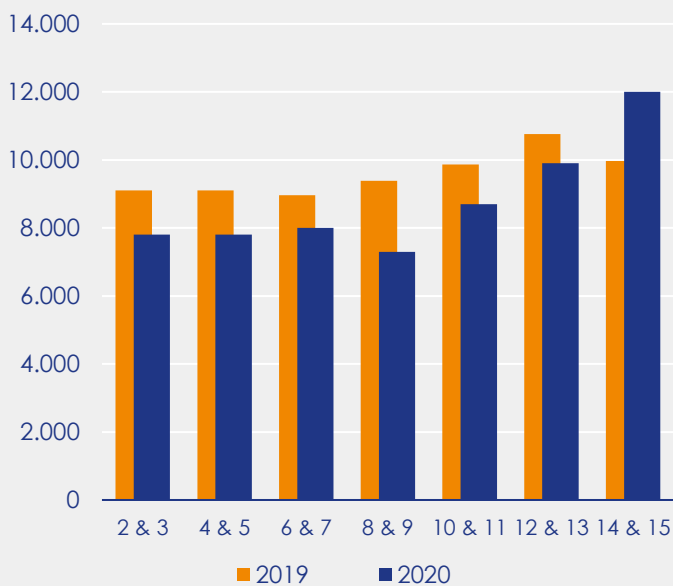
Markratio	105%
Mediane looptijd	44 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 328.500
Mediane meterprijs	€ 3.000
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.750
Woonhuis per m ²	€ 2.700

Aanmeldingen nieuw aanbod per twee weken



Statistieken

Inwoners	17.282.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.925.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.487.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

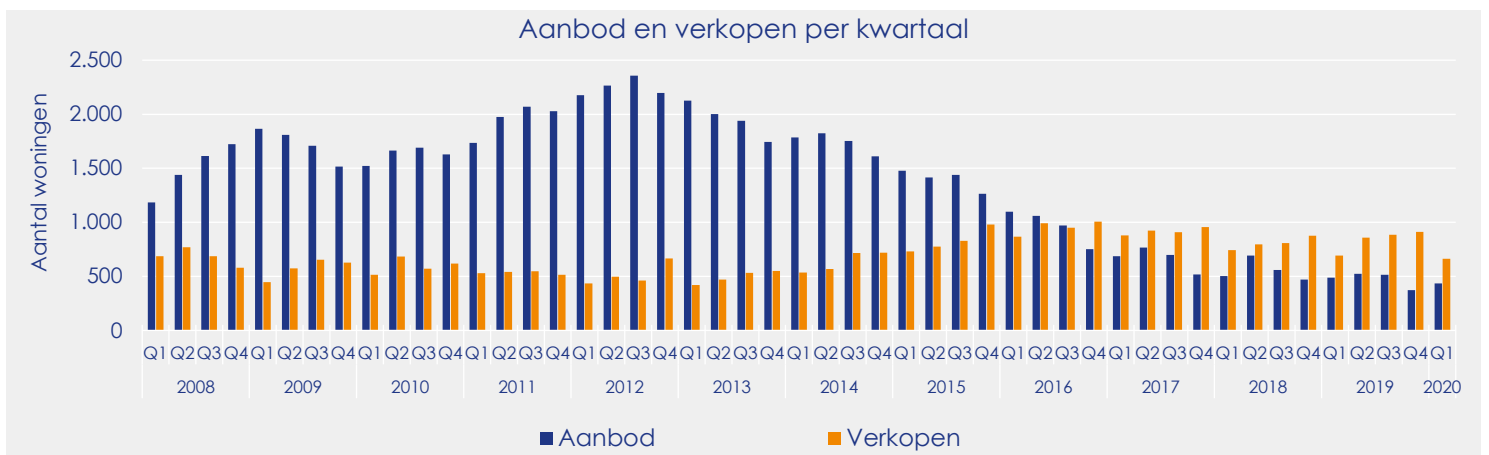
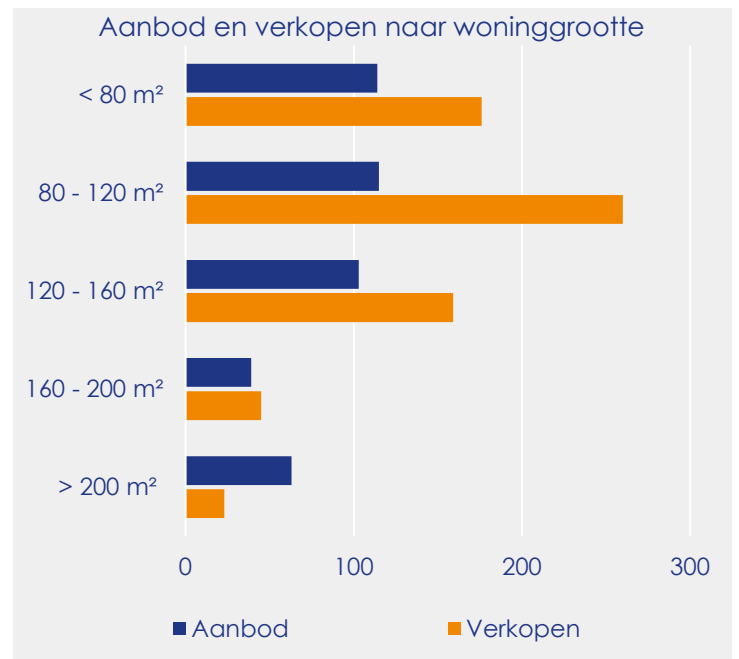
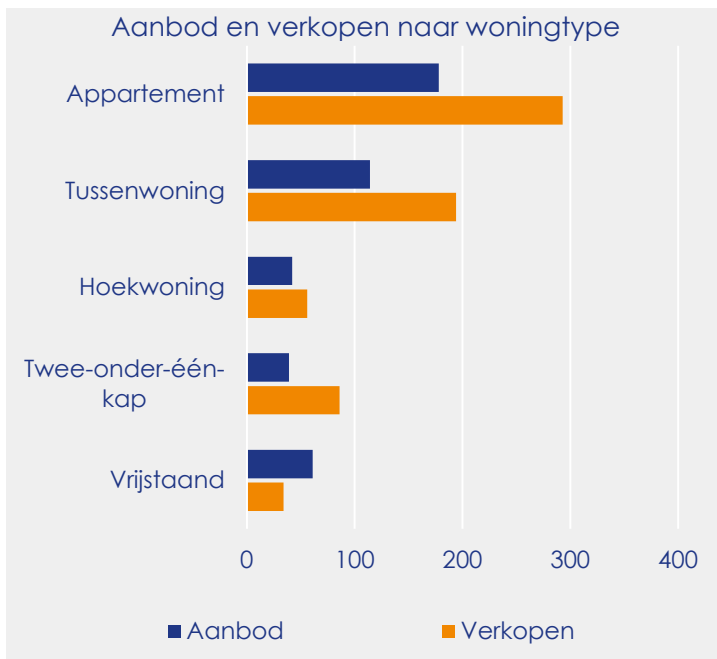
Marktbeeld

De woningverkoppen in de gemeente Groningen zijn in het eerste kwartaal van 2020 weer terug op het niveau van 2014. Sinds Q2 2014 is het verkoopvolume niet meer op een dermate laag niveau uitgekomen. De Groningse woningmarkt beleefde meerdere jaren van een sterke hausse voordat de huidige stagnatie optrad. Zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw neemt het aantal verkopen af in het eerste kwartaal van 2020, terwijl de hoge vraag aanhoudt. De oorzaak voor de tegenvallende verkopen is de het gebrek aan opties voor woningkopers in Groningen. Drie maanden geleden bereikte het woningaanbod een historisch laagtepunt, waardoor veel zoekers niet tot aankoop kunnen overgaan. Over de hele linie van de Groningse woningmarkt vinden minder verkopen plaats, maar woningen met een oppervlakte tussen de 120 en 160 m² maken de sterkste verkoopdaling door. In totaal wisselden ruim 660 woningen van eigenaar in de stad Groningen. Hoewel vergeleken met drie maanden eerder het aantal beschikbare woningen nog wel toeneemt, maakt het aanbod al meerdere jaren op rij een dalende tendens door. Zo is het woningaanbod

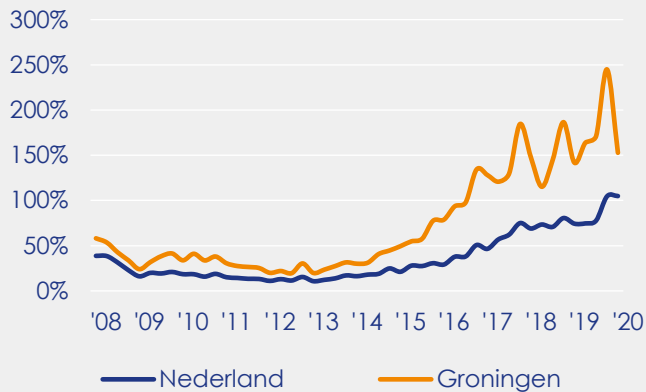
vergeleken met dezelfde peildatum vorig jaar met ruim een tiende afgenomen. De beperkte beschikbaarheid is daarom de voornaamste reden voor de afnemende verkopen in Groningen. Woningzoekers kunnen simpelweg niet de gewenste woning vinden. Dat de onderliggende vraag nog altijd aanhoudt, blijkt wel uit het feit dat er maar liefst 21.500 serieuze zoekers geregistreerd staan op aanbodplatform Funda. Door de grote concurrentie moeten woningzoekers in Groningen snel overgaan tot actie. Als gevolg hiervan bereikt de looptijd van verkochte woningen in het eerste kwartaal een dieptepunt, woningen worden binnen maar liefst 23 dagen verkocht. Dit is maar liefst 20 dagen sneller dan het landelijk gemiddelde.

Woningprijzen

De woningprijzen maken in Groningen een bijzonder sterke stijging door, een vierkante meter woonruimte is maar liefst 13% meer waard geworden in de afgelopen twaalf maanden. Deze prijsstijging kan grotendeels verklaard worden door de schaarste in de bestaande bouw. In het eerste kwartaal van 2020 betaalden woningkopers gemiddeld € 2.675 per vierkante meter.

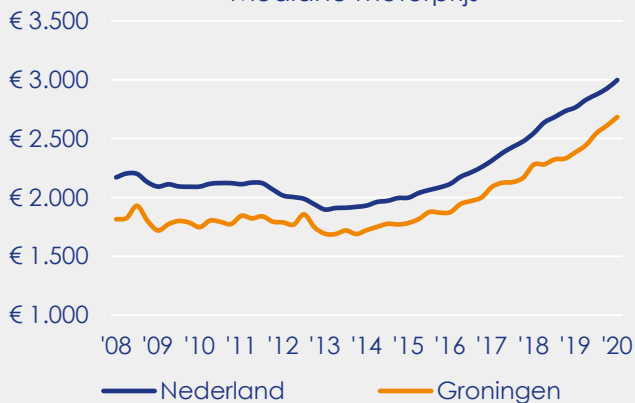


Markratio



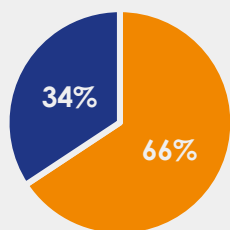
Markratio	153%
Mediane looptijd	23 dagen
Verskil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 258.000
Mediane meterprijs	€ 2.675
Verskil op jaarbasis	13%
Appartement per m ²	€ 2.750
Woonhuis per m ²	€ 2.625

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	231.300
Onder 25 jaar	34%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	22%
65 jaar en ouder	14%
Huishoudens	135.100
Eenpersoonshuishoudens	59%
Huishoudensprognose 2030	146.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	42%
Particuliere huurwoningen	24%
Sociale huurwoningen	34%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

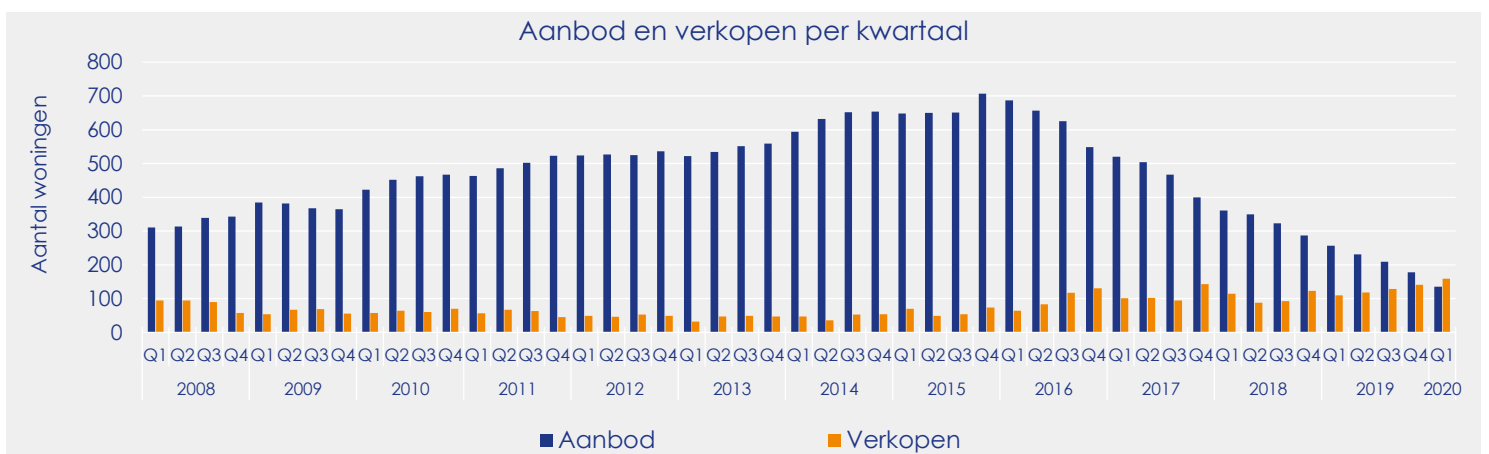
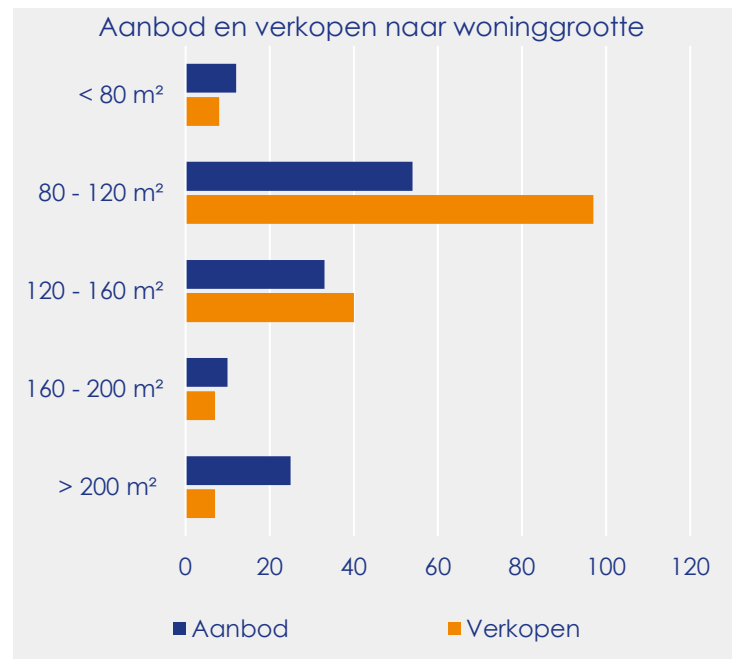
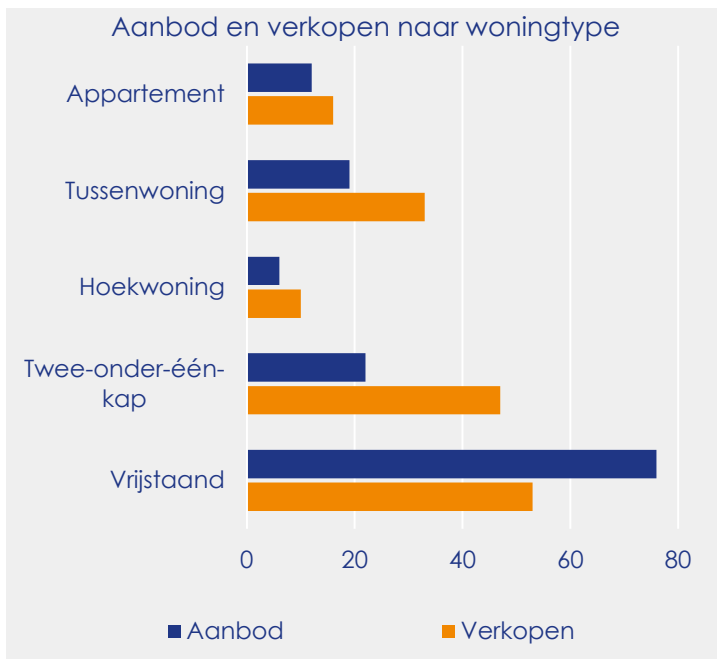
Marktbeeld

In de gemeentes Appingedam en Delfzijl wordt een nieuw hoogtepunt in de verkopen bereikt. Ondanks de coronacrisis vertonen de woningkopers in deze regio veel kooplust, ruim de helft meer woningen zijn in het eerste kwartaal van 2020 verkocht vergeleken met een jaar geleden. In totaal wisselden bijna 160 woningen van eigenaar. De stijgende tendens was echter al langer zichtbaar, het eerste kwartaal van 2020 is het vierde kwartaal op rij waarin de verkopen toenamen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Opvallend is dat de vraag naar tussenwoningen meer dan verdubbeld is. Het toenemend aantal transacties heeft tot gevolg gehad dat het beschikbare woningaanbod in een sterk neerwaartse spiraal is terechtgekomen, het aanbod kan de hoge vraag niet bijbenen. Per 1 april 2020 worden nog slechts 135 woningen aangeboden, maar liefst ruim 570 woningen minder dan op het hoogtepunt eind 2015. Doordat het woningaanbod een dieptepunt bereikt zullen de transacties naar verwachting in 2020 gaan afzakken. Het huidige nieuwbouwaanbod biedt met één beschikbare woning onvoldoende soelaas, kijkend naar de verleende vergunningen kan op termijn de benodigde verruiming

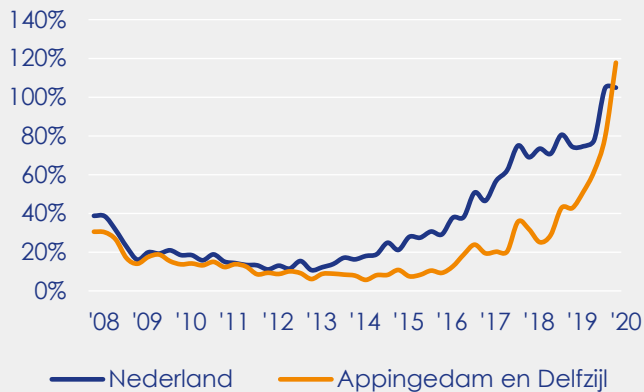
van het aanbod zich wel aandienen. Op korte termijn blijft de gespannen situatie op de lokale woningmarkt echter behouden en zullen veel woningzoekers niet slagen in hun zoektocht. De situatie is het meest krap op de woningmarkt van Delfzijl, het aanbod is in deze gemeente met bijna 50% gedaald, maar ook in Appingedam is de daling van ruim 40% zeer fors.

Woningprijzen

De forse prijsstijgingen die in 2019 zijn in gezet in Appingedam en Delfzijl, zetten zich in 2020 verder voort. Nadat de prijsontwikkeling sinds de crisis jarenlang achterbleef, is de woningmarkt bezig met een inhaalslag. In het eerste kwartaal van 2020 lagen de prijzen van verkochte woningen maar liefst 14% hoger dan in het eerste kwartaal van 2019. Ondanks de aanzienlijke prijstoenames blijft het niveau achter bij de rest van Nederland. Met een gerealiseerde vierkante meterprijs van € 1.600, zijn woningen in deze regio nog ruim € 1.400 goedkoper dan het landelijk gemiddelde. Binnen de provincie Groningen vormt Appingedam (€ 1.750) de middenmoot, Delfzijl (€ 1.500) blijft echter behoren tot één van de goedkoopste regio's van Nederland.

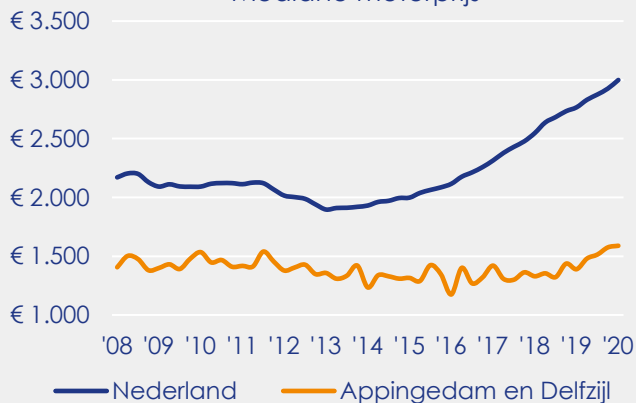


Markratio



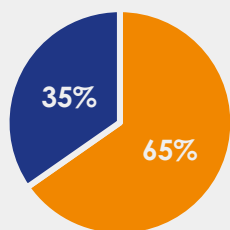
Markratio	118%
Mediane looptijd	49 dagen
Verschil op jaarbasis	-27 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	1%
Nieuwbouw in de verkopen	4%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 184.000
Mediane meterprijs	€ 1.600
Verschil op jaarbasis	14%
Appartement per m ²	€ 1.750
Woonhuis per m ²	€ 1.575

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Loppersum **6%**
2. Slochteren **6%**
3. Groningen **4%**

*Aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	36.400
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	25%
Huishoudens	17.100
Eenpersoonshuishoudens	37%
Huishoudensprognose 2030	16.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	33%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

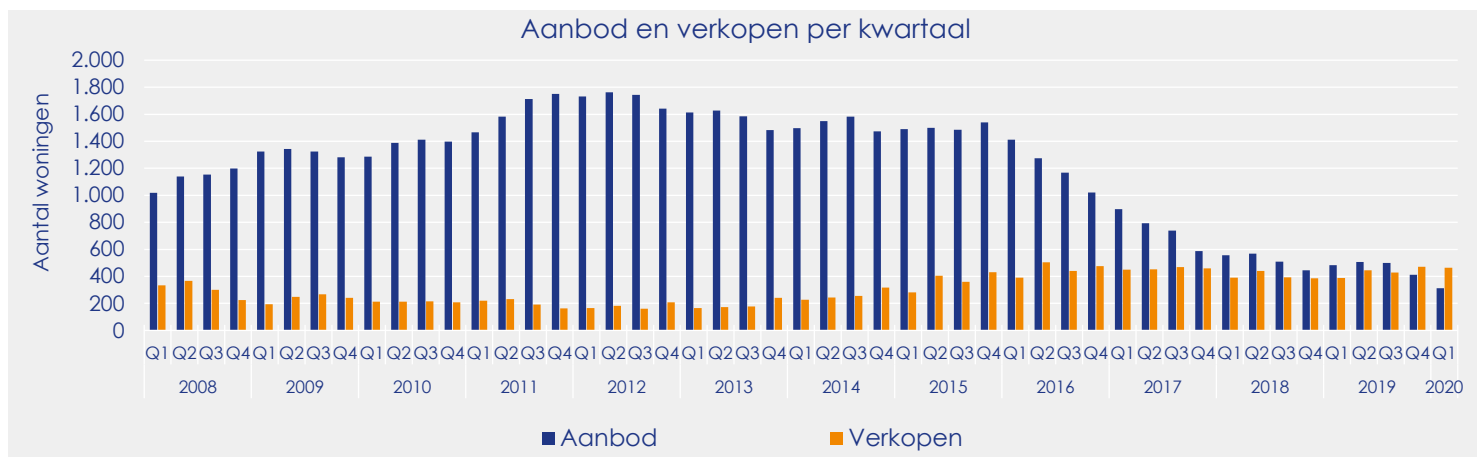
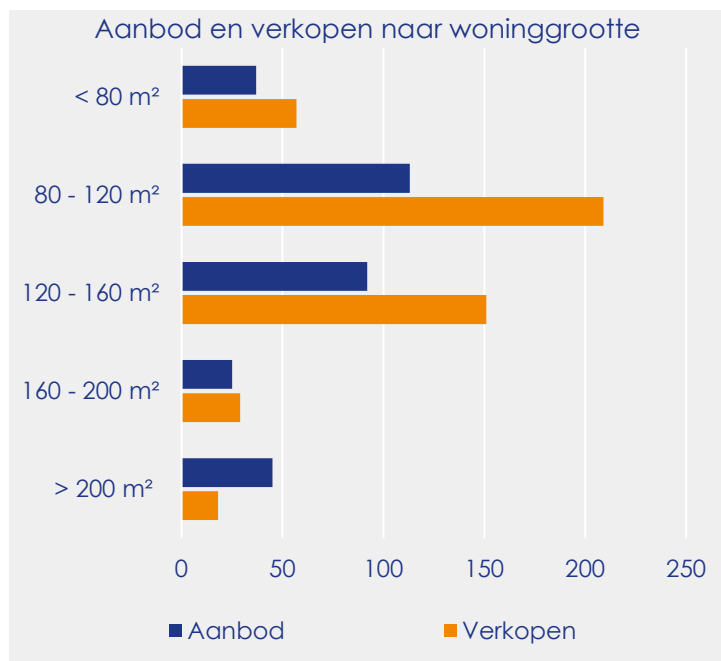
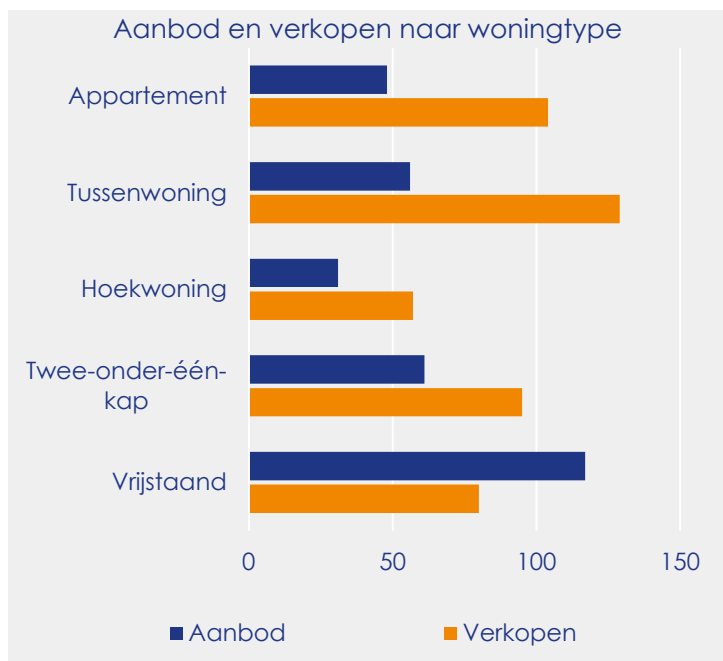
Marktbeeld

De dynamiek op de woningmarkt van Leeuwarden stabiliseert op een hoog niveau. In het eerste kwartaal van 2020 wordt nagenoeg hetzelfde transactievolume gerealiseerd als in het voorgaande kwartaal. In totaal worden in het eerste kwartaal van 2020 465 woningen verkopen gerealiseerd, maar liefst een vijfde meer dan een jaar geleden. Ook ligt het huidige niveau aanzienlijk boven het gemiddelde van circa 430 transacties die gemiddeld per kwartaal in 2019 gerealiseerd werden. De verkoopstijging op jaarbasis wordt veroorzaakt door de ontwikkelingen in de nieuwbouwverkoop, de verkopen van bestaande bouw woningen stabiliseert namelijk. Met 110 verkochte nieuwbouwwoningen vindt in Leeuwarden de hoogste dynamiek in de nieuwbouw plaats sinds halverwege 2015. De inverkoopname van project Vondel Parck draagt sterk bij aan het hoge aantal nieuwbouwverkoop. Gezien de hoge verkoopvolumes lijkt de coronacrisis nog geen vat te hebben op de woningmarkt van Leeuwarden. Naar verwachting zal niet corona maar eerder het gebrek aan aanbod een belemmering vormen voor verdere dynamiek groei in de Friese hoofdstad. Op dit moment worden er slechts

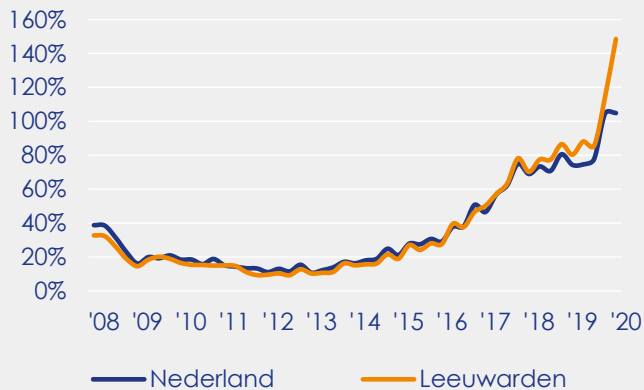
circa 310 woningen aangeboden in de gemeente, ruim een derde minder dan een jaar geleden. Bovendien droogt ook het nieuwbouwaanbod steeds verder op. Vanuit de verleende nieuwbouwvergunningen in 2019 treedt een gematigd bemoedigend beeld op voor de nieuwbouw in 2020. Hoewel er sprake is van een stabilisatie op een hoog niveau ten opzichte van 2018, zal de nieuwbouw onvoldoende zijn om de ruim 10.000 serieuze zoekers in Leeuwarden te kunnen faciliteren.

Woningprijzen

De schaarse situatie en de hoge aantallen nieuwbouwverkoop, hebben in Leeuwarden nog niet geleid tot een forse versnelling van de prijsstijging. In het afgelopen jaar is een vierkante meter woonruimte slechts 6% meer waard geworden, een lager tempo dan de landelijke prijsstijging van 8%. Vergeleken met het voorgaande kwartaal treedt er in Leeuwarden zelfs een lichte correctie van de prijzen op, waardoor het niveau in het eerste kwartaal van 2020 uitkomt op circa € 2.000 per vierkante meter. De prijsstijging van meergezinswoningen heeft nog een opwaarts effect op de prijzen, maar onvoldoende om de groeicijfers van vorige kwartalen te evenaren.

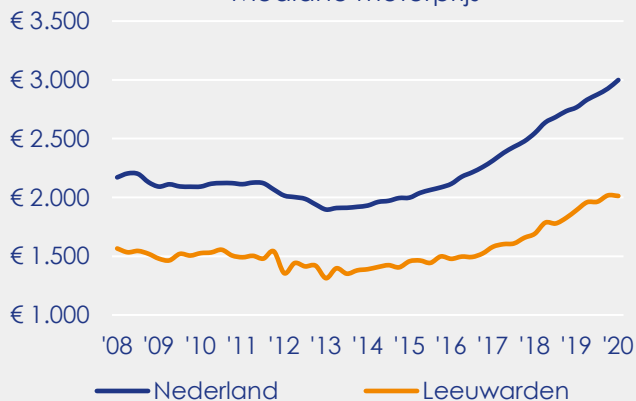


Markratio



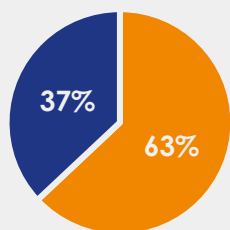
Markratio	149%
Mediane looptijd	37 dagen
Verschil op jaarbasis	+1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	27%
Nieuwbouw in de verkopen	24%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 224.250
Mediane meterprijs	€ 2.000
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.550
Woonhuis per m ²	€ 1.925

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	123.100
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	62.400
Eenpersoonshuishoudens	46%
Huishoudensprognose 2030	65.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	52%
Particuliere huurwoningen	18%
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

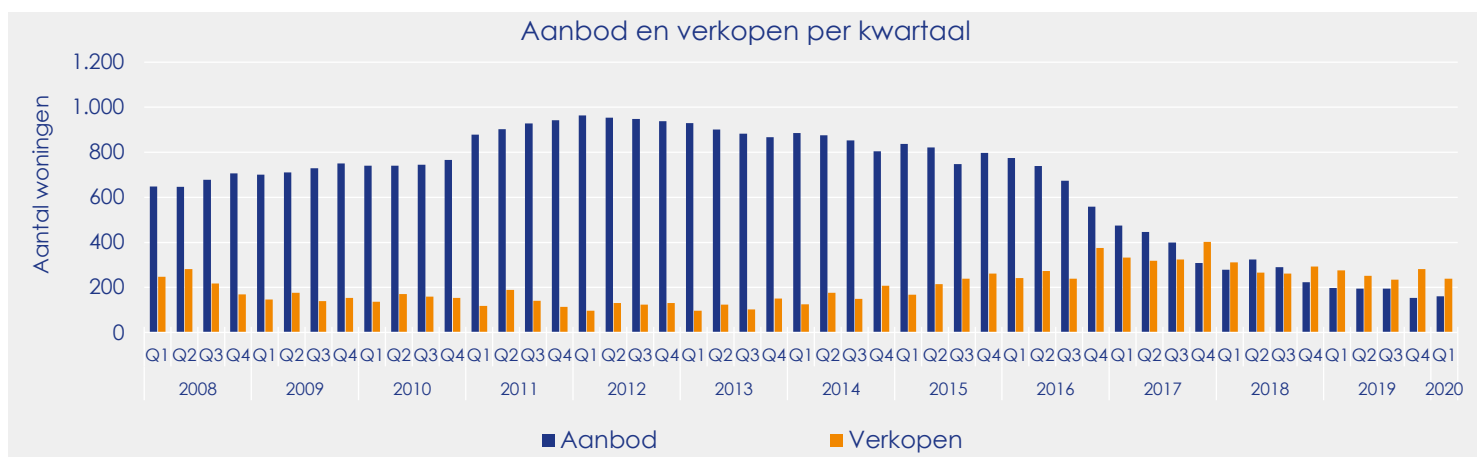
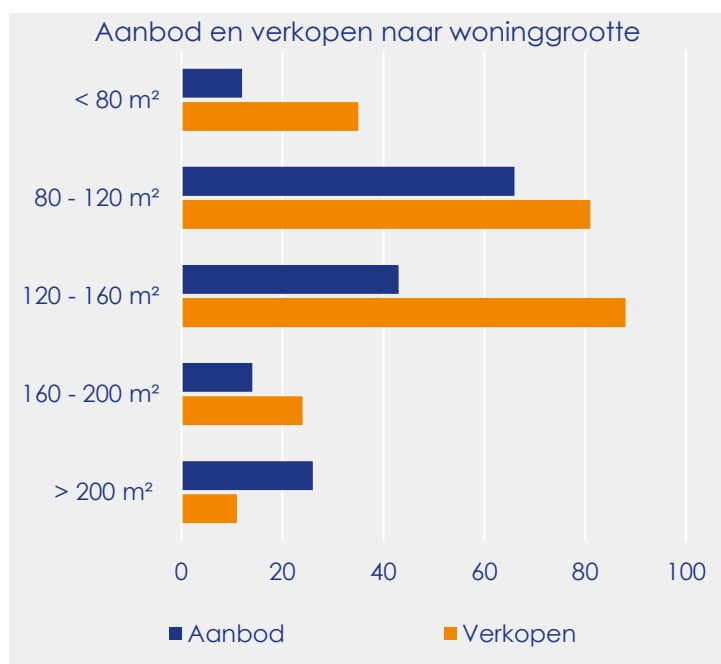
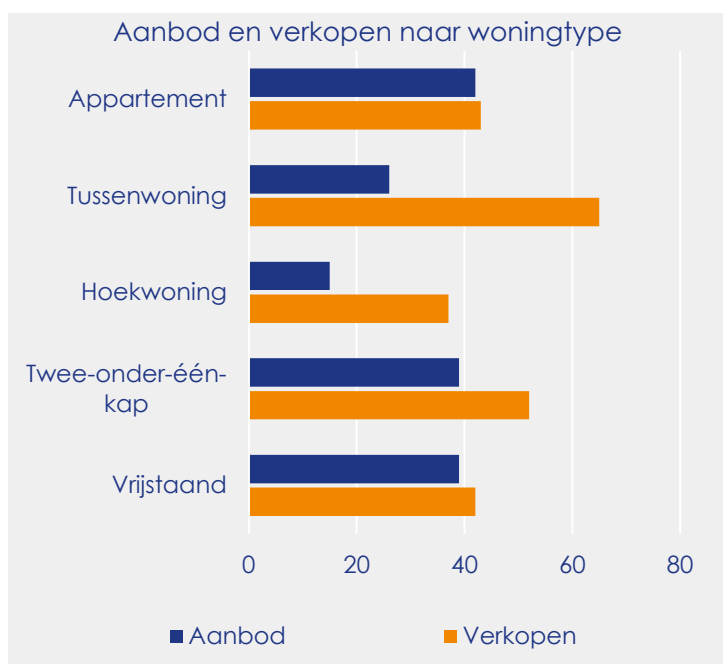
Marktbeeld

Het beschikbare woningaanbod stabiliseert op de woningmarkt van Assen. Nadat het aanbod de eerste drie kwartalen van 2019 constant uit rond de 200 woningen bestond, is eind 2019 een forse terugval waarneembaar naar circa 150 woningen. Begin 2020 komt het woningaanbod op een vergelijkbaar niveau uit, met circa 160 te koop staande woningen. In historisch perspectief is dit een bijzonder laag niveau, vergeleken met het hoogtepunt na het eerste kwartaal van 2012, staan er op dit moment ruim 800 woningen minder te koop. Hoewel een aanboddaling noodzakelijk was om tot gezondere verhoudingen te komen op de woningmarkt van Assen, schiet het huidige aanbod veruit tekort om de grote woningvraag te faciliteren. Het groeiende nieuwbouwaanbod in Assen biedt nog enige verruiming van het beschikbare aanbod, maar is onvoldoende om de sterke terugval in de bestaande bouw te compenseren. Woningzoekers worden belemmerd door het gebrek aan geschikt aanbod. Doordat er onvoldoende keuzeruimte is, gaan minder huishoudens tot aankoop over, slechts circa 240 transacties hebben plaatsgevonden in het eerste kwartaal van 2020. Hieruit blijkt dat er in de verkopen

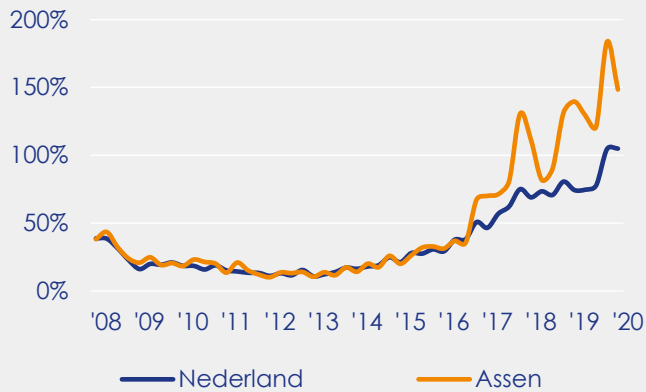
een stagnatie optreedt, in 2019 werden er per kwartaal gemiddeld nog ruim 260 woningen verkocht in Assen. Ondanks de stagnerende verkopen werden er in het afgelopen kwartaal nog ruim 110 woningen meer verkocht dan in het eerste kwartaal van 2014. Dat er geen tekort is aan woningvraag in Assen wordt duidelijk als gekeken wordt naar het aantal serieuze zoekers op aanbodplatform Funda, maar liefst ruim 8.800 huishoudens hebben een zoekvraag uitstaan.

Woningprijzen

De prijzen op de woningmarkt van Assen nemen steeds verder toe, een vierkante meter woonruimte is in een jaar tijd 7% meer waard geworden. De prijsstijgingen blijven daarmee doorzetten op deze lokale woningmarkt. In totaal betaalden kopers in deze gemeente bijna € 2.150 per vierkante meter. Door het schaarse aanbod stijgen de prijzen op deze woningmarkt en moeten kopers steeds sneller overgaan tot aankoop. De gemiddelde looptijd van verkochte woningen bedroeg in het eerste kwartaal van 2020 slechts 28 dagen, 12 dagen minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.

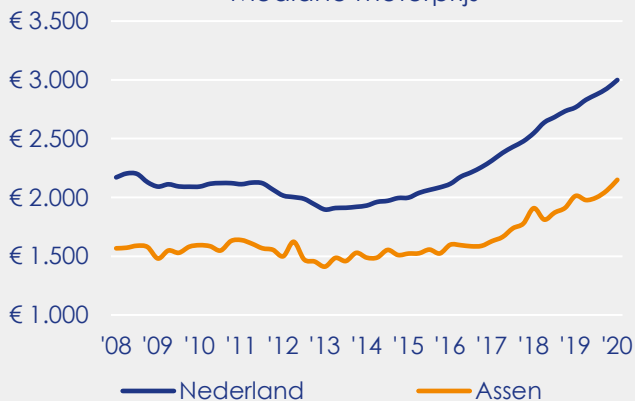


Markratio



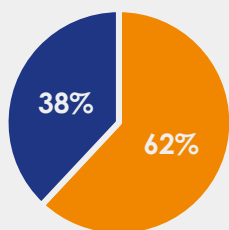
Markratio	148%
Mediane looptijd	28 dagen
Verskil op jaarbasis	-12 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	24%
Nieuwbouw in de verkopen	5%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 235.000
Mediane meterprijs	€ 2.150
Verskil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.225
Woonhuis per m ²	€ 2.125

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Groningen **7%**
2. Aa en Hunze **4%**
3. Tynaarlo **3%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	68.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	20%
Huishoudens	31.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	33.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	60%
Particuliere huurwoningen	12%
Sociale huurwoningen	28%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

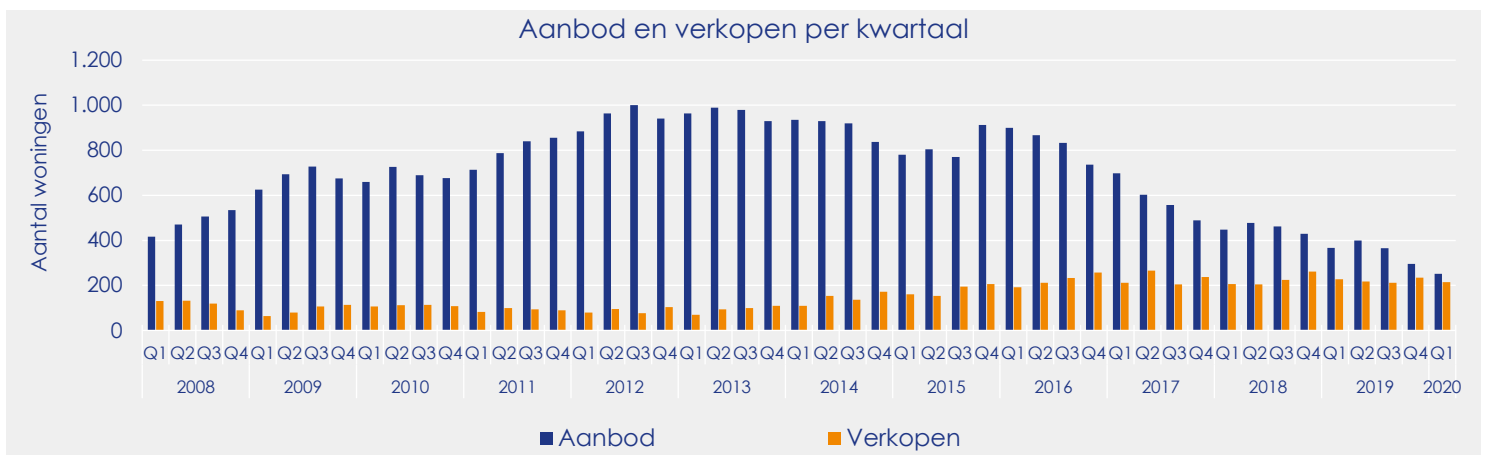
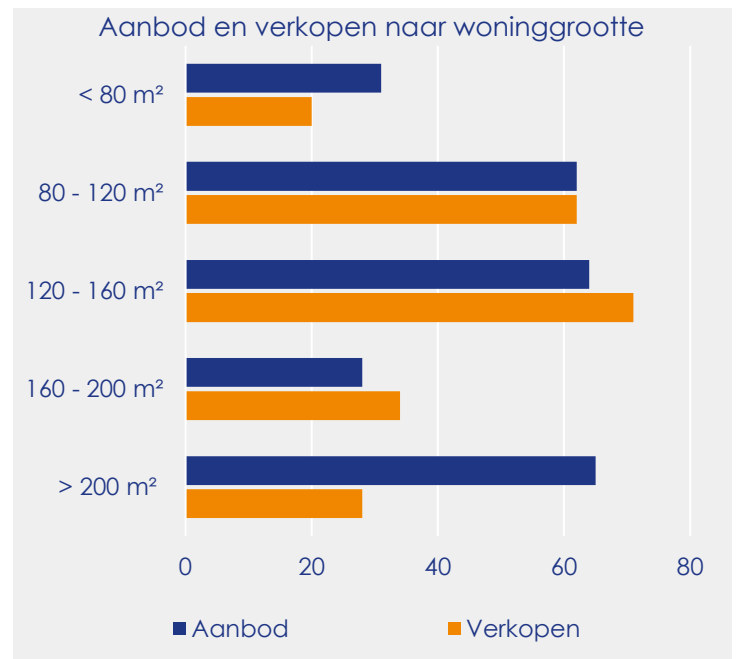
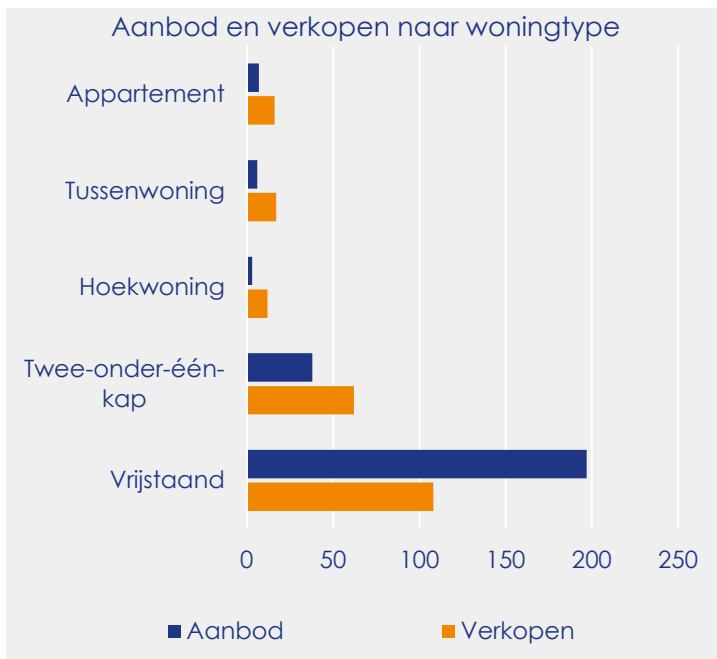
Marktbeeld

In de verkopen in de gemeentes Aa en Hunze en Tynaarlo is een constante trend zichtbaar. Na een opleving van de verkopen in het vierde kwartaal, keert het verkoopniveau in het daaropvolgende eerste kwartaal weer terug naar een structureel niveau. Dezelfde tendens is in het eerste kwartaal van 2020 zichtbaar. Met 215 verkochte woningen ligt het verkoopniveau 8% lager dan in het voorgaande kwartaal. Echter, ook ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar is een daling zichtbaar met 6%. Hoewel het huidige verkoopniveau nog ruim 110 transacties boven het eerste kwartaal van 2014 ligt, is de huidige verkoopstagnatie een voorzichtig signaal dat het gebrek aan aanbod (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) de potentiële woningkopers in deze gemeentes parten gaat spelen. In Tynaarlo is de afname van de verkopen het sterkst (-16% op jaarbasis), deze daling is het gevolg van de eveneens sterke aanboddaling (-23% op jaarbasis). In deze gemeente blijft enkel de verkopen van appartementen en vrijstaande woningen op peil, alle andere gezinswoningen maken sterke verkoopdalingen door.

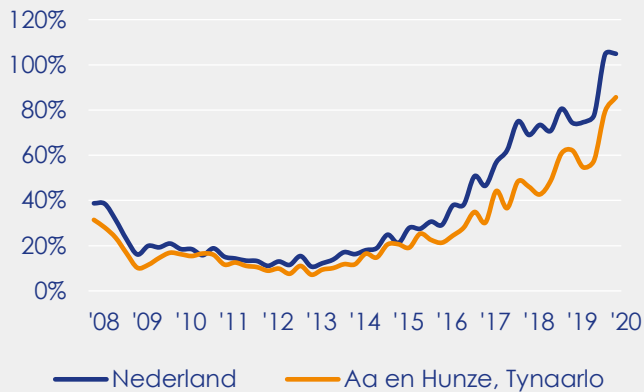
Het aantal verkopen daalt van een vijfde bij twee-onder-één-kapwoningen tot ruim twee derde bij tussenwoningen. Door de toenemende concurrentie tussen woningzoekers om de beperkte beschikbare woningen, heeft in de regio geleid tot een verder daling van de looptijd. De tijd tussen het in aanbod komen van een woning en de daadwerkelijke verkoop bedraagt circa 41 dagen in deze gemeentes, waarmee een historisch laagtepunt wordt bereikt. Nog nooit wisselden woningen zo snel van eigenaar in deze Drentse gemeentes.

Woningprijzen

De woningprijzen in de twee gemeentes doorlopen ook in het eerste kwartaal van 2020 weer een verdere stijging. In de gehele regio zijn de gerealiseerde woningprijzen met gemiddeld 7% toegenomen, in Aa en Hunze is het prijsniveau bovengemiddeld snel gestegen. Door het lagere prijsniveau in deze gemeente is het opwaartse prijspotentieel groter dan in Tynaarlo. In Tynaarlo liggen de woningprijzen namelijk bijna € 300 per vierkante meter hoger dan in Aa en Hunze.

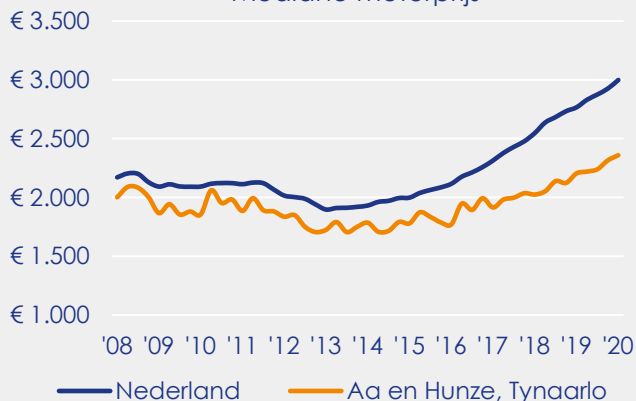


Markratio



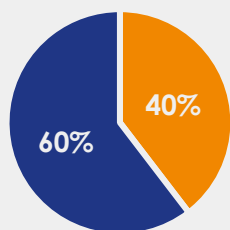
Markratio	86%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	-10 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	15%
Nieuwbouw in de verkopen	6%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 302.750
Mediane meterprijs	€ 2.350
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.400
Woonhuis per m ²	€ 2.350

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Groningen **22%**
2. Assen **8%**
3. Haren **4%**

*Aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	59.100
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	18%
45 tot 65 jaar	32%
65 jaar en ouder	25%
Huishoudens	25.400
Eenpersoonshuishoudens	29%
Huishoudensprognose 2030	26.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	76%
Particuliere huurwoningen	7%
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

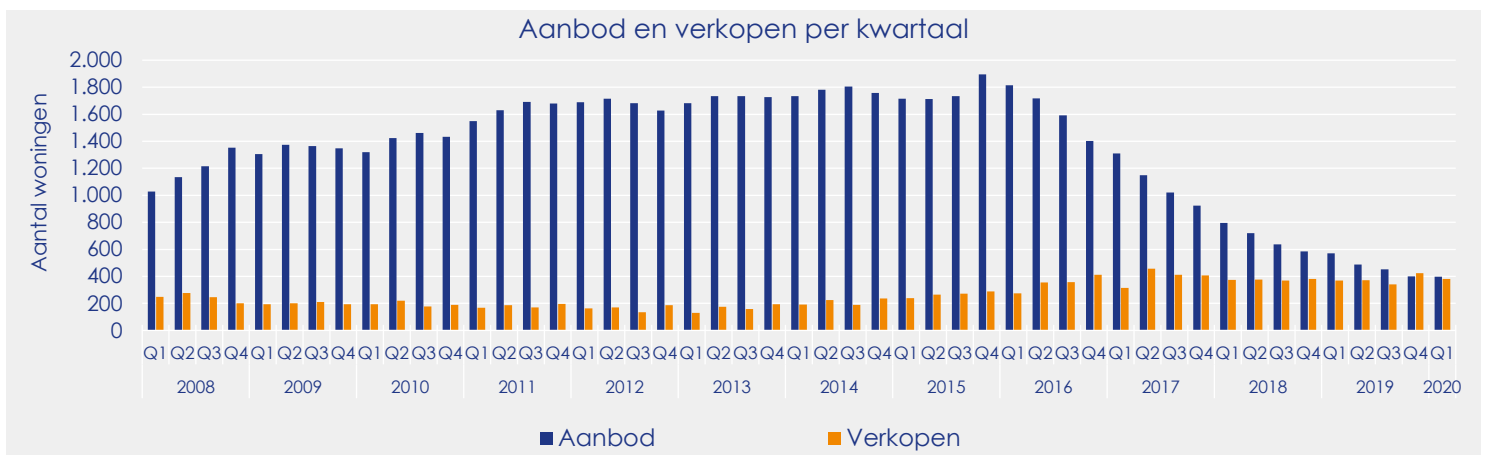
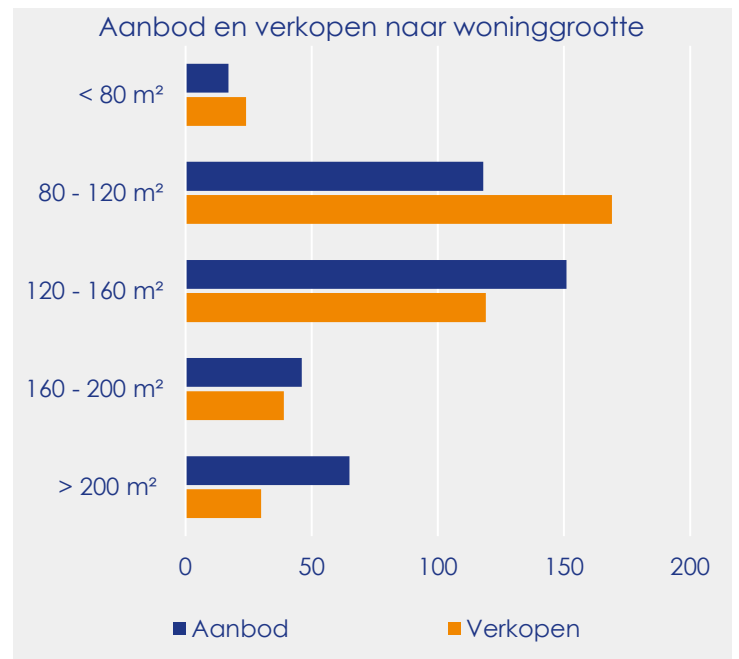
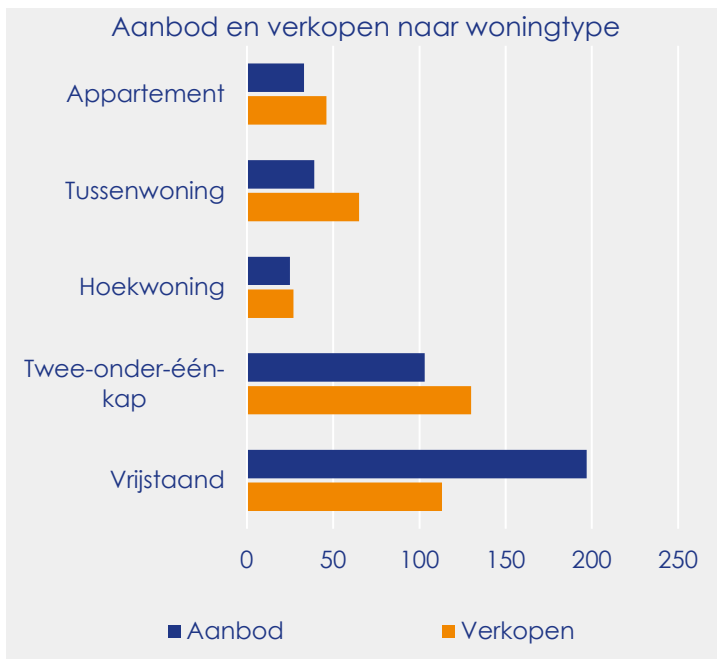
Marktbeeld

Emmen heeft als grootste gemeente binnen Drenthe een belangrijk aandeel in de totale verkopen in de provincie. Ruim een op de vijf verkochte woningen in Drenthe vond in het eerste kwartaal van 2020 plaats in deze gemeente. In totaal werden in de gemeente ruim 380 woningen verkocht, 3% meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Dit verkoopniveau is vergelijkbaar met het gemiddelde aantal verkopen per kwartaal van de afgelopen twee jaar, daarmee is duidelijk een stabilisatie zichtbaar op deze lokale woningmarkt. Vooralsnog heeft de coronacrisis geen trendbreuk veroorzaakt in de vraag naar woningen in Emmen. Ook aan de aanbodkant treden geen onverwachte schokken op, het aanbod per 1 april 2020 stabiliseert op nagenoeg hetzelfde niveau als drie maanden eerder. Circa 400 woningen zijn op deze peildata beschikbaar voor woningzoekers. Met ruim 7.800 serieuze zoekers op het aanbodplatform Funda is dit aanbod echter onvoldoende om te voorzien in de grote woningvraag. Met name in het kleinere- en het middensegment is de schaarste merkbaar voor zoekende huishoudens, in deze woningcategorieën is

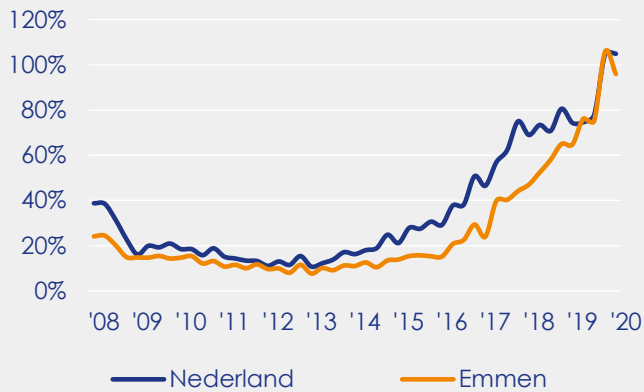
veel meer vraag dan dat er woningen beschikbaar zijn. Positief te melden is dat het nieuwbouwaanbod een stijging heeft doorlopen in Emmen, per 1 april staan er 120 nieuwbouwwoningen te koop, een hoogtepunt sinds 2015.

Woningprijzen

Woningen in de gemeente Emmen zijn relatief gezien zeer goedkoop. De meterprijs is veruit het laagste van alle gemeenten binnen de provincie Drenthe. Ook van de 40 grootste gemeenten van Nederland bungelt Emmen onderaan de lijst van woningprijzen. De Drentse gemeente moet Heerlen en Almelo voor zich dulden door de hogere meterprijzen in deze gemeenten. Met een prijstoenname van 8% is Emmen wel bezig aan een inhaalslag, door deze stijging moet voor een vierkante meter woonruimte in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 1.775 betaald worden.

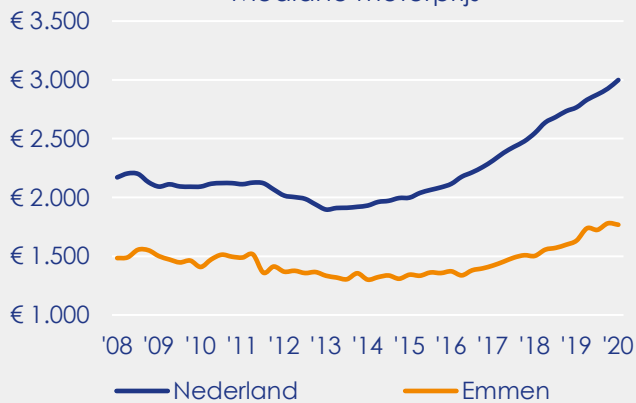


Markratio



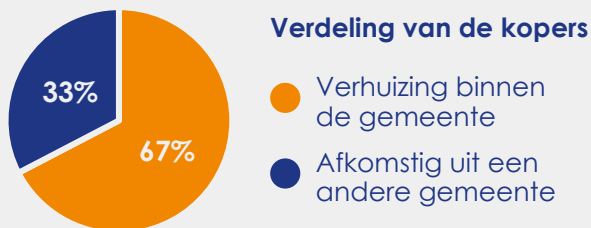
Markratio	96%
Mediane looptijd	38 dagen
Verschil op jaarbasis	-16 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	30%
Nieuwbouw in de verkopen	9%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 222.750
Mediane meterprijs	€ 1.775
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.050
Woonhuis per m ²	€ 1.725

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Coevorden **6%**
2. Borger-Odoorn **4%**
3. Stadskanaal **1%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	107.100
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	21%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	23%
Huishoudens	48.400
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	50.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	62%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	29%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

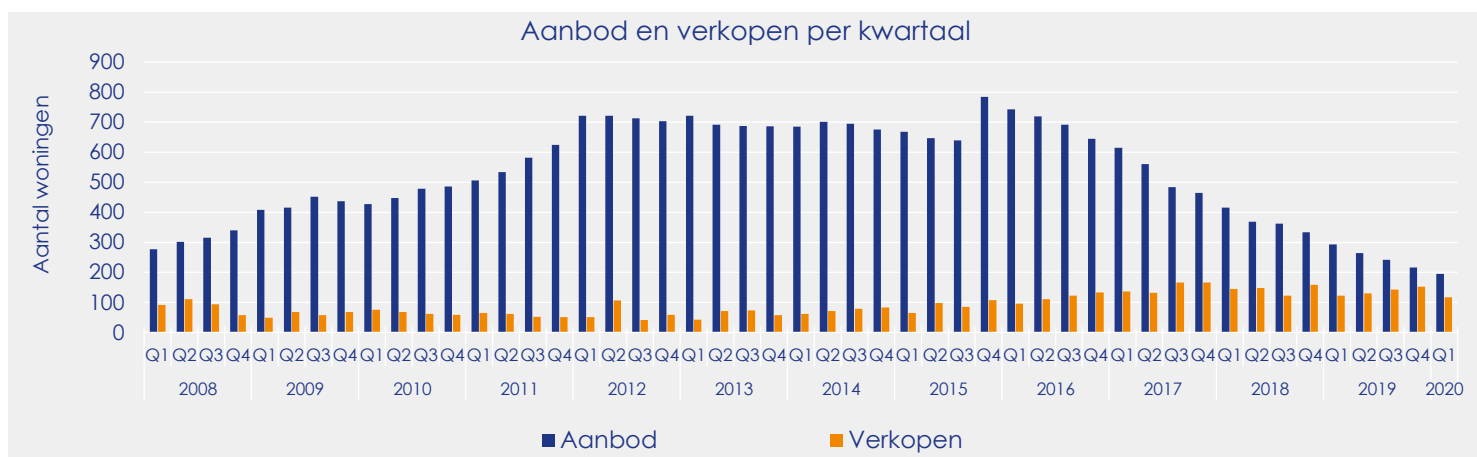
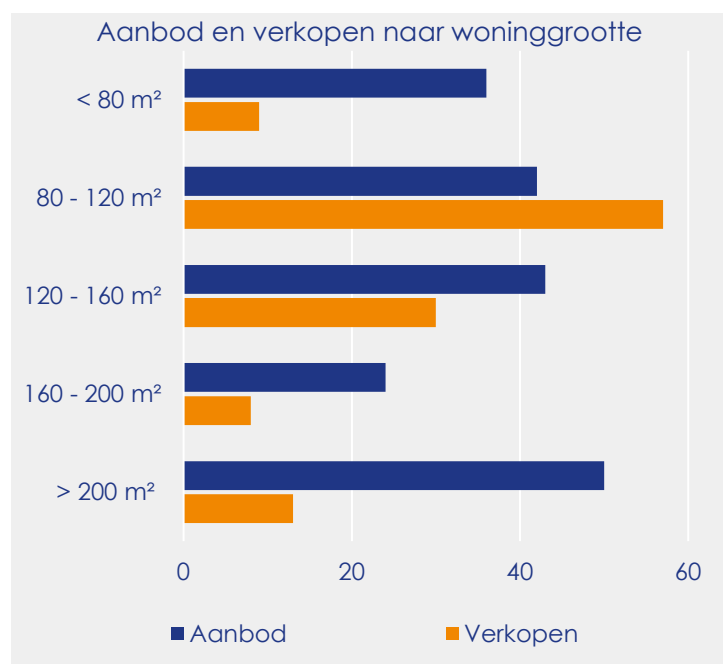
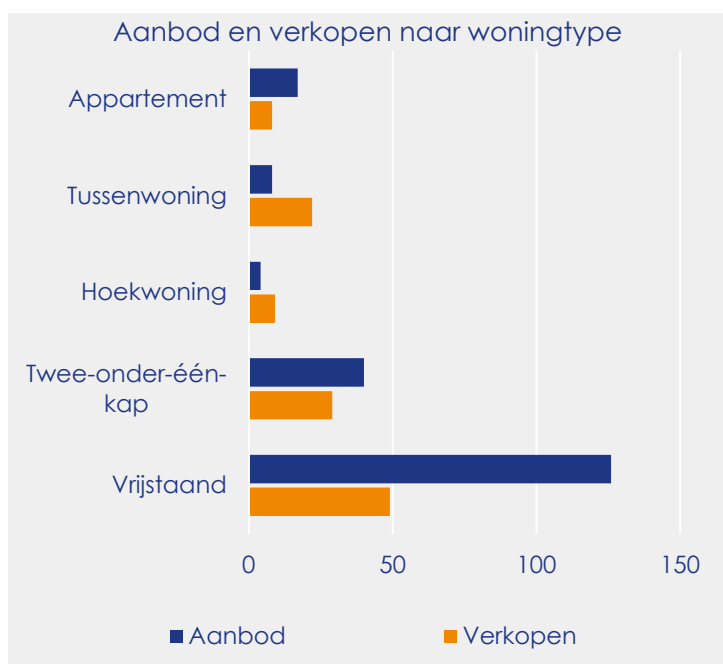
Marktbeeld

Het aantal beschikbare woningen in de gemeente Coevorden bereikt aan het einde van het eerste kwartaal van 2020 een nieuw dieptepunt. Vergeleken met een jaar geleden is er een daling van maar liefst een derde opgetreden, ook ten opzichte van drie maanden eerder is de aanboddaling met een tiende zeer fors te noemen. Voor het eerst sinds het begin van de meting in 2008 zijn er minder dan 200 woningen voor verkoop beschikbaar in Coevorden. Enkele toevoegingen in de nieuwbouw kunnen niet voorkomen dat het bestaande bouwaanbod de vrije val doorzet. Het aantal huiseigenaren met een verhuisbehoefte droogt op, waardoor er steeds minder woningen te koop worden gezet. Bovendien zullen enkele huiseigenaren terughoudende zijn geworden in de laatste weken van maart als gevolg van de coronacrisis. Het schaarse aanbod vertaalt zich naar een lager transactievolume, met 117 verkopen wordt het laagste niveau bereikt sinds het tweede kwartaal van 2016. Ten aanzien van het voorgaande kwartaal zakken de verkopen zelfs met bijna een kwart in. Ten aanzien van het eerste kwartaal van 2014 zijn nog wel

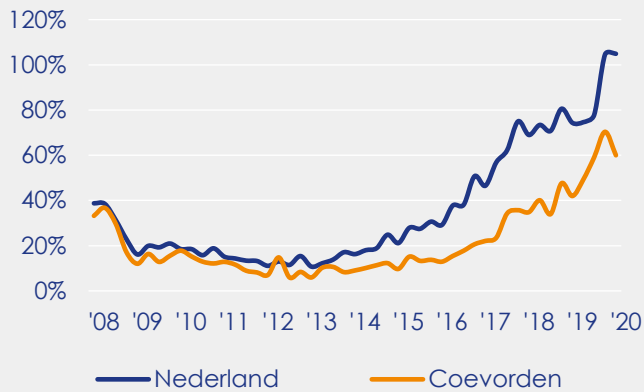
55 woningen meer verkocht. Geconcludeerd kan worden dat steeds minder huishoudens een geschikte woningen kunnen vinden in het aanbod van Coevorden begin 2020. Dat in Coevorden een relatief groot deel onaantrekkelijk woningaanbod heeft, blijkt uit het feit dat bijna 12% van de aangeboden woningen structureel (langer dan drie jaar) te koop staat. Zelfs met de huidige schaarste is het een uitdaging om voor dit aanbod een volgende eigenaar te vinden.

Woningprijzen

De verkochte woningen gaan voor aanzienlijke hogere prijzen van de hand. Een vierkante meter woonruimte in Coevorden is in het afgelopen kwartaal maar liefst 9% meer waard geworden vergeleken met een jaar geleden, waardoor woningkopers ruim € 1.900 per vierkante meter kwijt waren. Door het grotere aandeel woningen dat verkocht is onder de € 250.000 (bijna 60%), is de gemiddelde transactieprijs in de gemeente wel enigszins teruggevallen. Deze daling is voornamelijk een gevolg van de samenstelling van de woningen die verkocht worden tussen de verschillende prijsklassen.

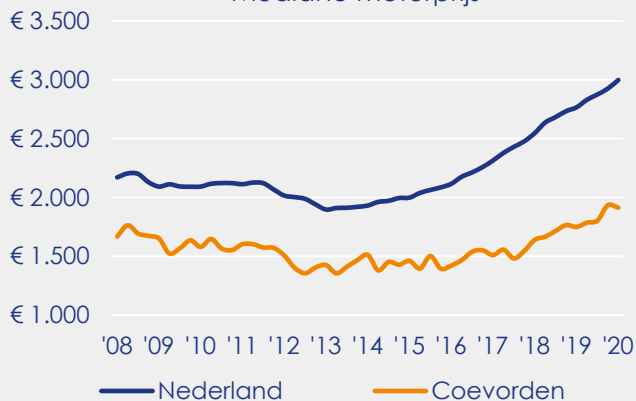


Markratio



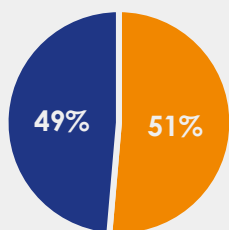
Markratio	60%
Mediane looptijd	60 dagen
Verschil op jaarbasis	-58 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	9%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 239.750
Mediane meterprijs	€ 1.900
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 1.375
Woonhuis per m ²	€ 1.950

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Emmen **10%**
2. Hoogeveen **5%**
3. Hardenberg **4%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	35.500
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	24%
Huishoudens	15.400
Eenpersoonshuishoudens	31%
Huishoudensprognose 2030	15.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	69%
Particuliere huurwoningen	7%
Sociale huurwoningen	24%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

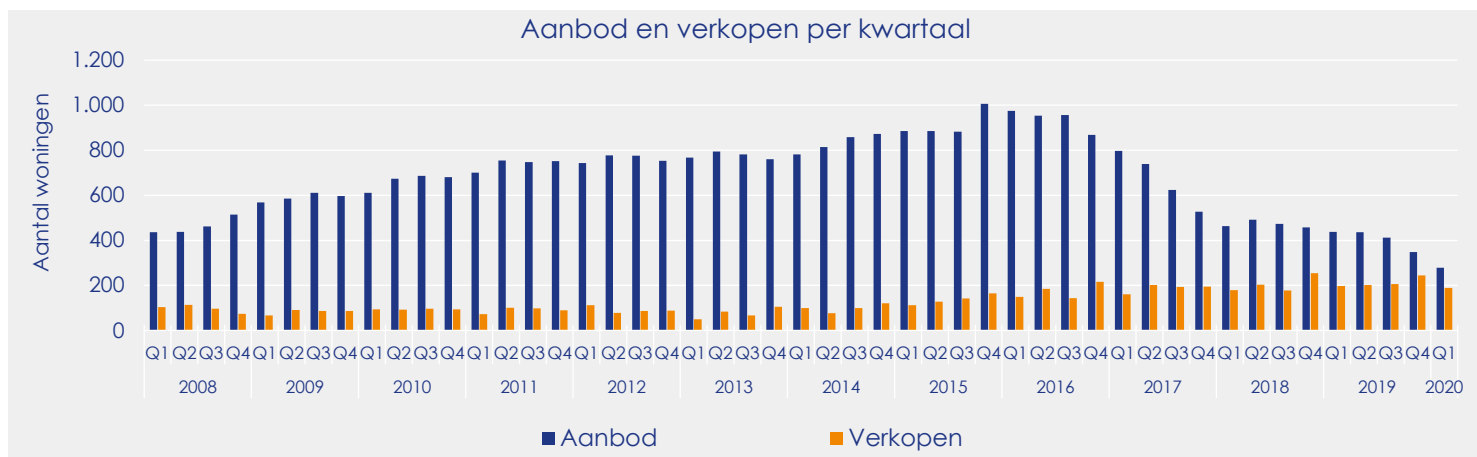
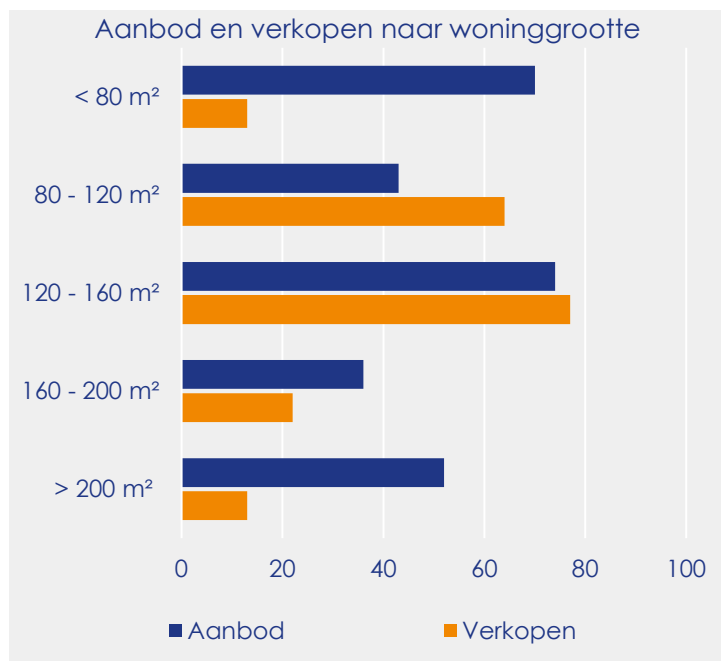
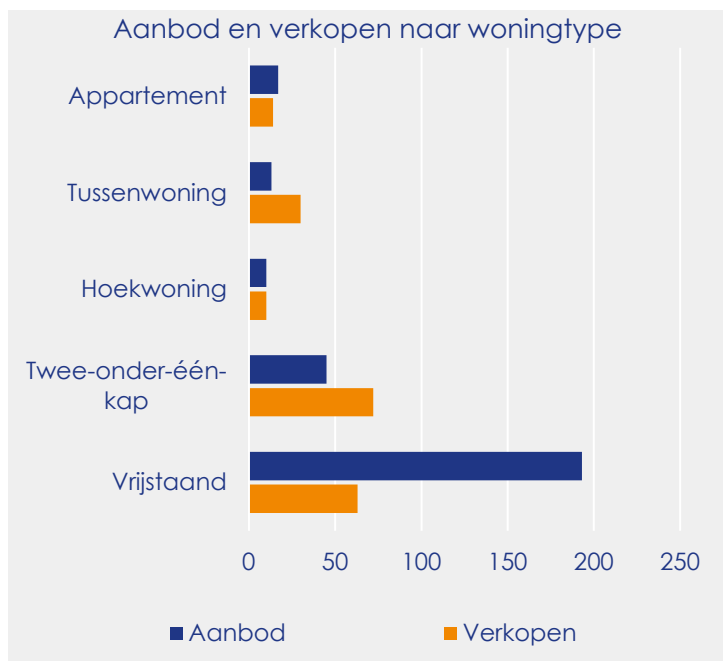
Marktbeeld

De dynamiek op de woningmarkt van Hardenberg zwakt in het eerste kwartaal van 2020 af. Hoewel een terugval van de verkopen in het eerste kwartaal past in het trendmatig verloop van de afgelopen jaren, ligt het huidige aantal verkopen onder het gemiddelde van 2019. In de vier kwartalen van afgelopen jaar werden gemiddeld ruim 20 woningen meer verkocht, dan in dit kwartaal. Het eerste kwartaal van 2020 zag bijna 190 woningverkopen in Hardenberg, nog wel 90 verkopen meer dan in het eerste kwartaal van 2014. De dalende verkoopaantallen wordt veroorzaakt door het schaarse aanbod. Het aantal beschikbare woningen in Hardenberg bereikt per 1 april 2020 een absoluut dieptepunt, nog niet eerder sinds het begin van de meting in 2008 stonden dermate weinig woningen te koop. Slechts minder dan 280 woningen zijn voor verkoop beschikbaar, het overgrote merendeel is vrijstaand. Dit aanbod sluit onvoldoende aan op de vraag in de markt, de grootste woningcategorie in de verkopen zijn namelijk de twee-onder-één-kapwoningen. Als gevolg van deze discrepantie is de druk met name in dit laatstgenoemde segment zeer

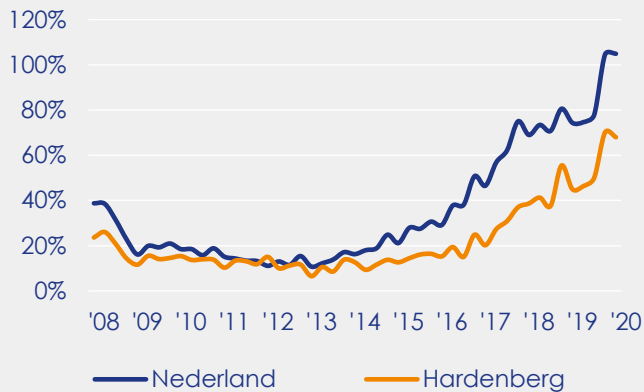
hoog. Voor vrijstaande woningen is de marktdruk aanzienlijk lager.

Woningprijzen

In het eerste kwartaal van 2020 heeft een opvallend sterke prijsgroei plaatsgevonden in Hardenberg. Zowel vergeleken met het voorgaande kwartaal als met hetzelfde kwartaal vorig jaar nemen de prijzen bovengemiddeld sterk toe. Vergeleken met vorig jaar kan de toename van de nieuwbouwverkopen een verklaring vormen voor de grote prijsstijging, ten opzichte van het voorgaande kwartaal zijn er echter minder nieuwbouwwoningen verkocht. Het steeds schaarser wordende aanbod heeft daarom een belangrijke rol in het feit dat een vierkante meter woonruimte maar liefst 13% meer waard is geworden in Hardenberg. Hardenberg heeft daardoor de sterkst groeiende woningprijzen van grote gemeenten (> 50.000 inwoners) in Overijssel.

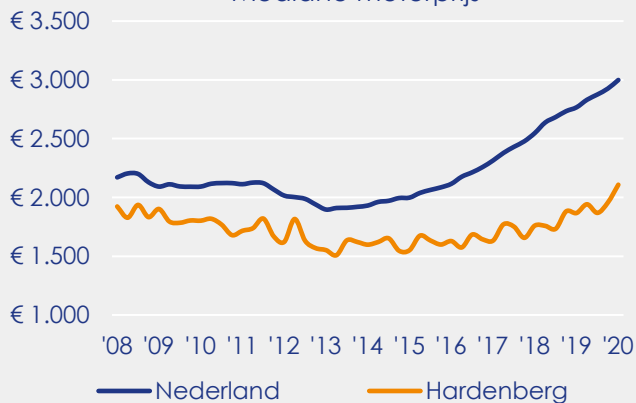


Markratio



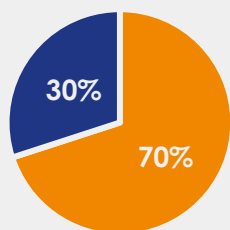
Markratio	68%
Mediane looptijd	75 dagen
Verschil op jaarbasis	+16 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	26%
Nieuwbouw in de verkopen	20%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 275.750
Mediane meterprijs	€ 2.100
Verschil op jaarbasis	13%
Appartement per m ²	€ 4.400
Woonhuis per m ²	€ 1.950

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 2019

Regiostatistieken

Inwoners	60.600
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	24.100
Eenpersoonshuishoudens	28%
Huishoudensprognose 2030	25.100
Woningvoorraad	
Koopwoningen	71%
Particuliere huurwoningen	8%
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



DYNAMIS

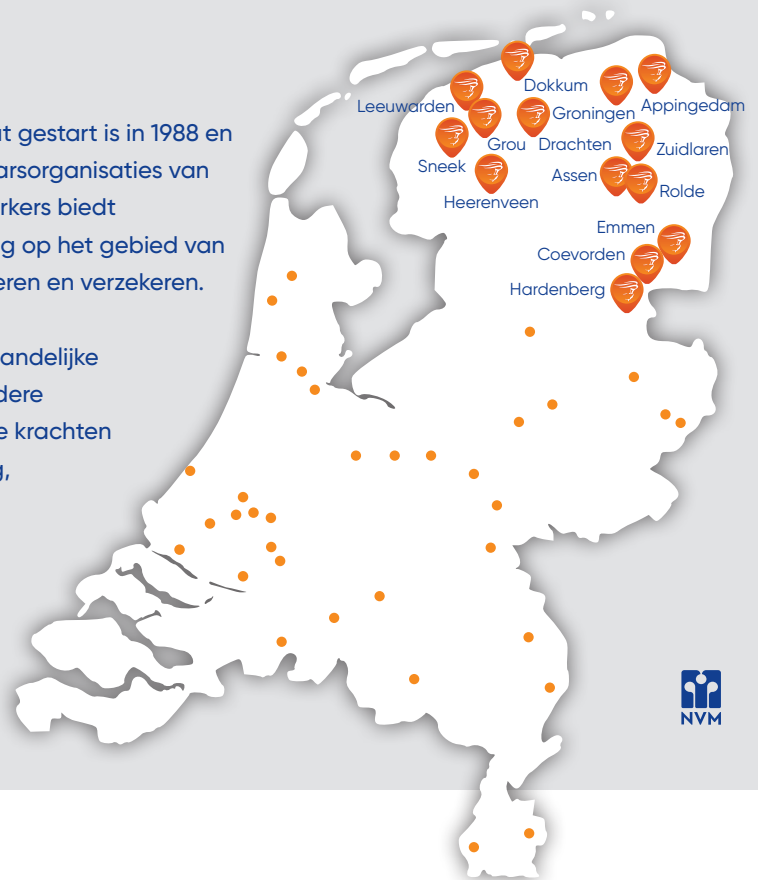
Lamberink

Makelaars & Adviseurs

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat gestart is in 1988 en inmiddels is uitgegroeid tot een van de grootste makelaarsorganisaties van het Noorden. Met een enthousiast team van 80 medewerkers biedt Lamberink vanuit 14 vestigingen complete dienstverlening op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw, taxaties, 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 en dynamis.nl



Assen

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

Appingedam

Zwet 35a
0596 72 90 90
appingedam@lamberink.nl

Coevorden

Krimweg 6
0524 51 88 88
coevorden@lamberink.nl

Dokkum

Hogepol 15
0519 70 01 21
dokkum@lamberink.nl

Drachten

Markt 2
0512 74 90 00
drachten@lamberink.nl

Emmen

Hoofdstraat 150
0591 65 33 55
emmen@lamberink.nl

Groningen

Westerkade 1
050 367 20 20
groningen@lamberink.nl

Grou

It Molelân 1
0566 74 80 00
grou@lamberink.nl

Hardenberg

Lage Doelen 10
0523 27 01 74
hardenberg@lamberink.nl

Heerenveen

Burg. Kuperusplein 68
0513 72 80 00
heerenveen@lamberink.nl

Leeuwarden

De Eenhoorn 4
058 310 00 00
leeuwarden@lamberink.nl

Rolde

Grolloërstraat 14
0592 30 11 77
rolde@lamberink.nl

Sneek

Veemarktplein 2
0515 76 80 05
sneek@lamberink.nl

Zuidlaren

De Millystraat 4
050 402 37 10
zuidlaren@lamberink.nl

