

Sprekende Cijfers Woningmarkten Limburg

Maastricht
Parkstad Limburg
Venlo
Venray





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

Boek & Offermans Makelaars

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
info@boek-offermans.nl
045 574 32 33

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Boek & Offermans Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Limburg, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt in Limburg sprake is van een sterke en constante afname van het aantal woningen dat te koop staat. Door een combinatie van veel verkopen en een tekort aan aanwas van nieuw aanbod, is deze daling in de afgelopen drie maanden in een stroomversnelling gekomen.

Woningzoekers ondervinden problemen van gebrek aan aanbod

Momenteel staan in de provincie nog ruim 4.400 woningen te koop, exact twee jaar geleden waren dit er nog meer dan 10.000. Aanjager van deze daling is een aanhoudend hoog aantal verkopen, per jaar wisselen ruim 12.000 woningen van eigenaar. Deze dynamiek wordt inmiddels bedreigd door het snel afgenomen aanbod, woningzoekers kunnen hierdoor moeilijk een geschikte woning vinden.

Kopers betalen in Maastricht ruim een ton meer dan in Kerkrade

Het contrast in woningprijzen is enorm tussen de Limburgse gemeenten. Kopers betalen in Maastricht gemiddeld € 2.575 per vierkante meter woonruimte, in de goedkoopste gemeente van Limburg, Kerkrade, is dit prijsniveau maar liefst € 1.075 lager. Ook met Heerlen is het verschil groot, kopers betalen hier per vierkante meter € 850 minder dan in Maastricht.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Limburg 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.

Boek & Offermans Makelaars

Heerlen, Maastricht, Venlo & Venray
Partner in Dynamis



Jeroen van Bokhoven MRE RM RT MRICS

Directeur | Woningmakelaar
Vestiging Heerlen



Stefan Stijns RM RT

Woningmakelaar
Vestiging Maastricht



Daan van Kempen RM RT

Woningmakelaar
Vestiging Venlo



Carel Fijen RM RT

Directeur | Makelaar
Vestiging Venray

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

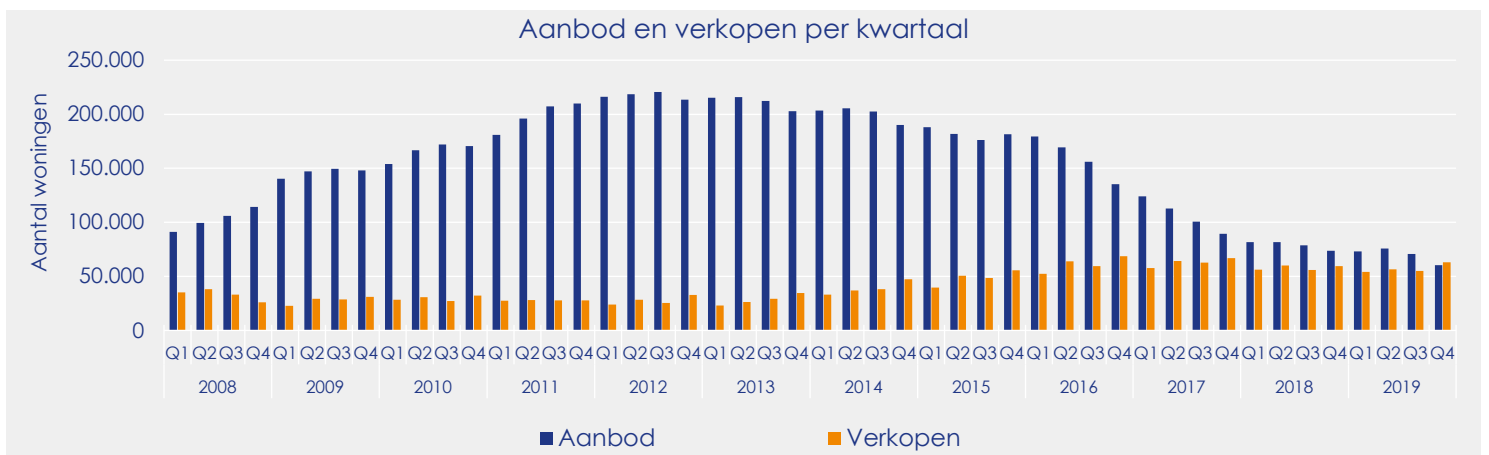
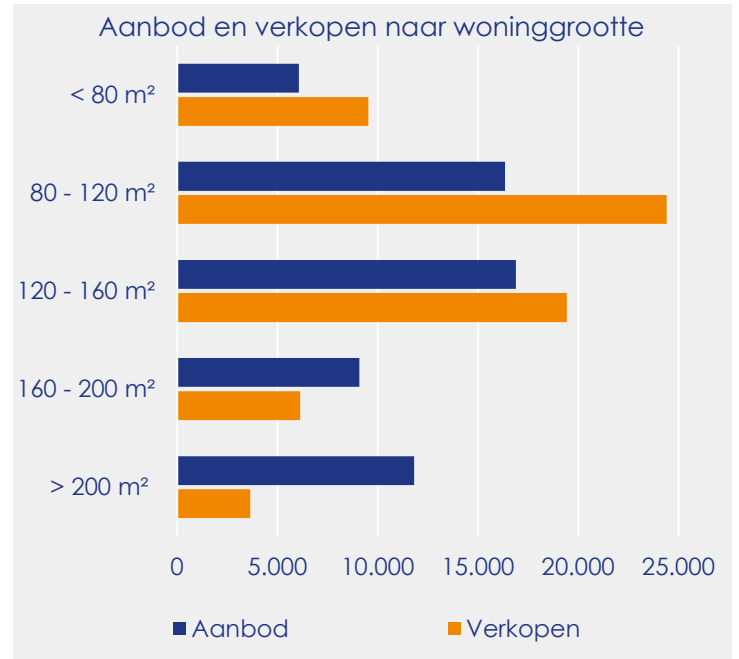
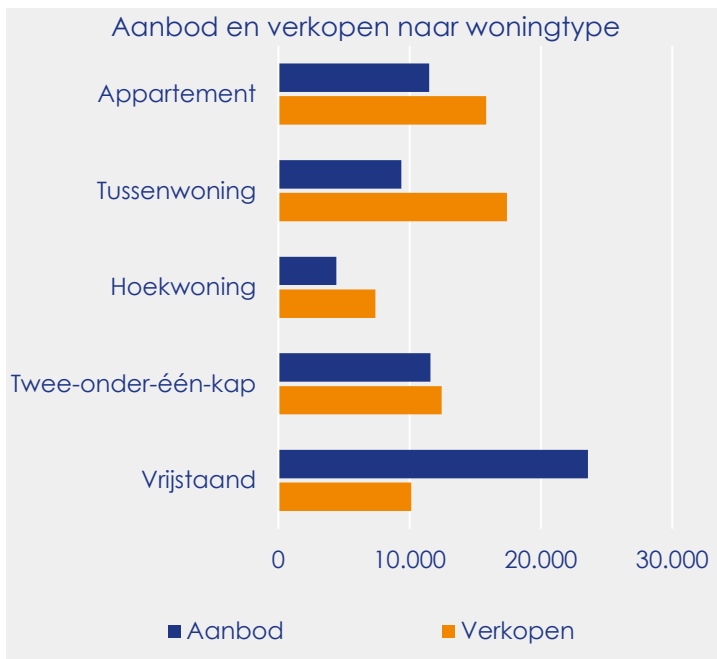
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

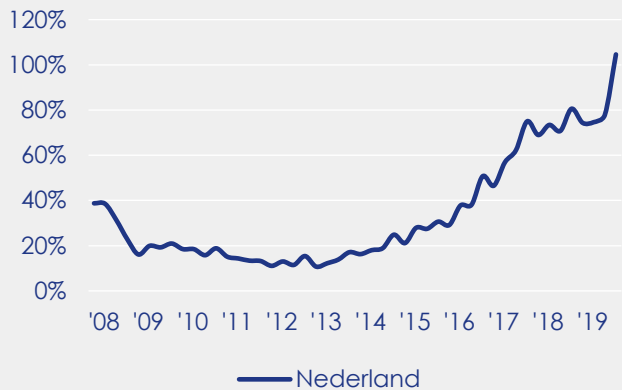
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

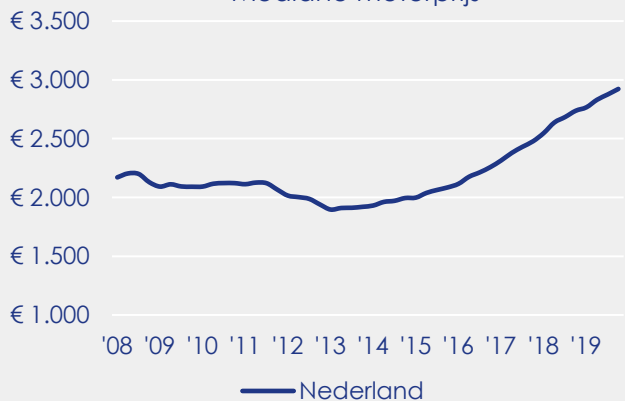


Markratio



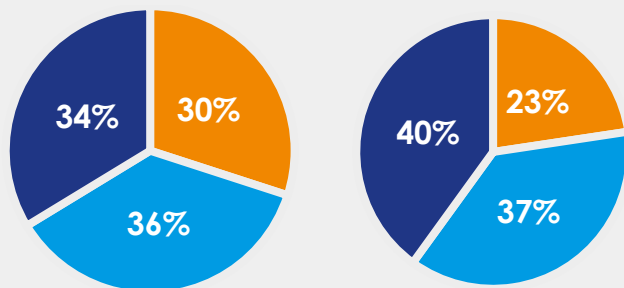
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

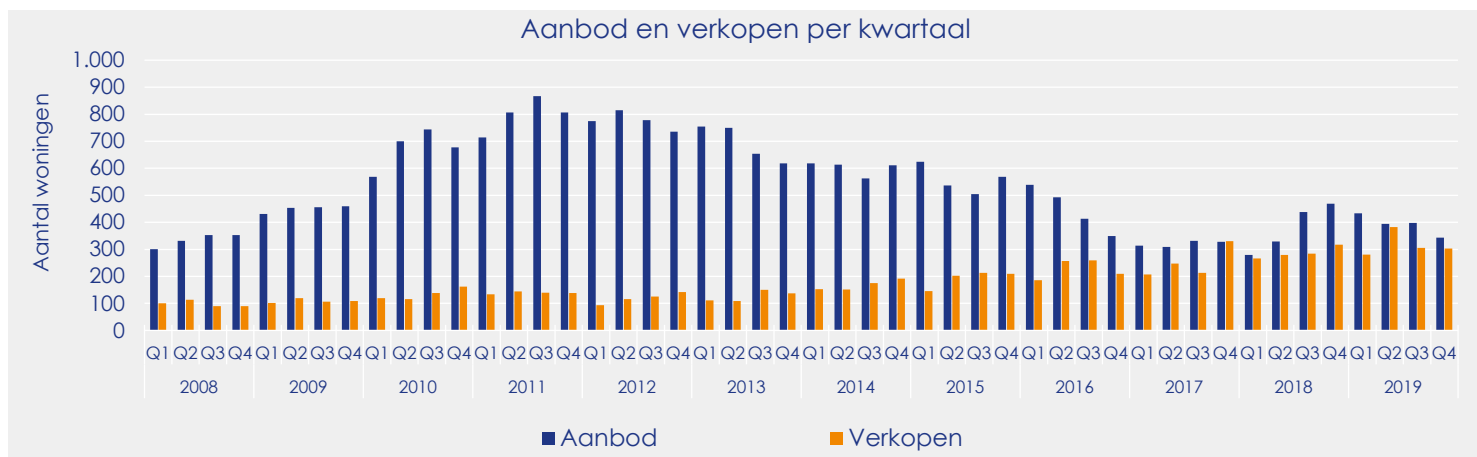
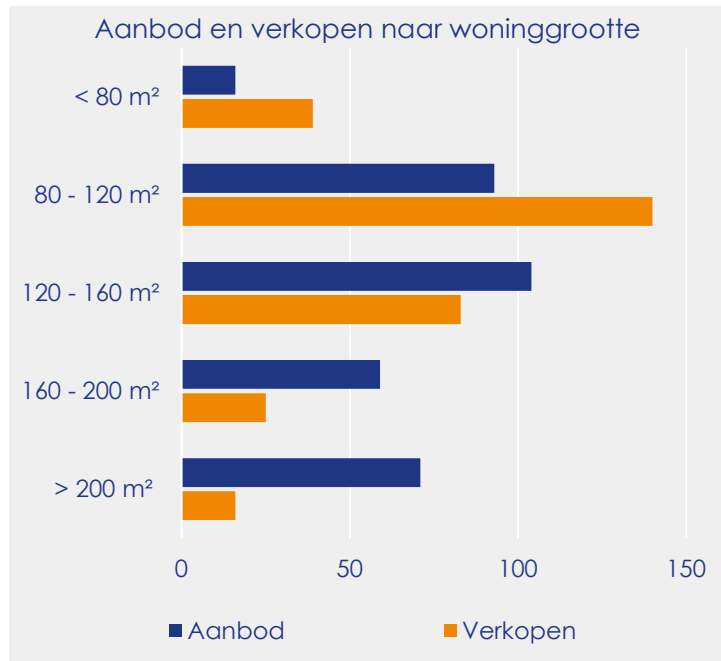
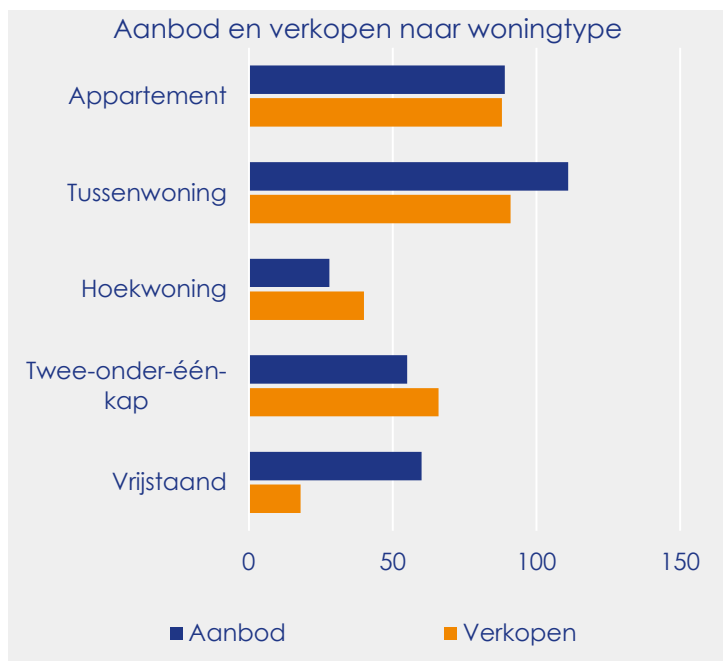
Marktbeeld

In de dynamiek op de woningmarkt van Maastricht treedt er een duidelijke stabilisatie op. Het aantal verkopen komt in het laatste kwartaal van 2019 uit op een nagenoeg gelijk niveau als het gemiddelde van de afgelopen twee jaar. In de laatste drie maanden van 2019 wisselden in de Limburgse hoofdstad 303 woningen van eigenaar. De samenstelling van de verkopen is echter wel anders: waar in de nieuwbouw een duidelijk afzakking van de verkopen zichtbaar is, nemen de verkopen in de bestaande bouw licht toe op jaarbasis. De oorzaak voor de terugvallende nieuwbouwdynamiek moet gezocht in de sterke impuls die het project De Groene Loper in het afgelopen jaar heeft gehad op de woningmarkt in Maastricht. Op het hoogtepunt tijdens het tweede kwartaal van 2019 vonden hier nog 100 verkopen plaats, in het afgelopen kwartaal werden slechts 24 nieuwbouwwoningen op naam gezet. Door een afname van het aantal woningbezitters dat zijn huis te koop zet, valt het totale aanbod in Maastricht zienderogen terug. 14% minder woningen worden eind 2019 aangeboden vergeleken met drie maanden eerder. De situatie voor de ruim 5.800

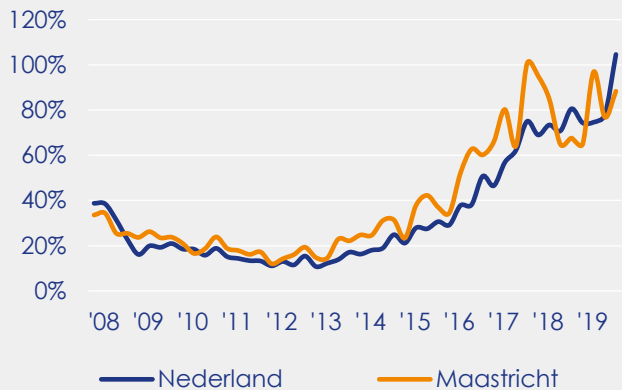
serieuze woningzoekers die op Funda geregistreerd staan, wordt steeds nijpender. Om toch een woning te kunnen bemachtigen moeten deze potentiële woningkopers steeds sneller beslissen. In Maastricht duurt het gemiddeld 4 weken voordat een woning verkocht wordt. Landelijk nemen kopers nog ruim 5,5 week de tijd om tot aankoop over te gaan.

Woningprijzen

Door de afnemende nieuwbouwverkopen vindt in het vierde kwartaal van 2019 een correctie plaats in het prijsniveau. In de vorige kwartalen hadden de verkopen van nieuwbouwwoningen een verhogend effect op het Maastrichtse prijspeil, zonder deze verkopen zakt de gemiddelde prijs terug naar het niveau voor bestaande woningen. Afgelopen kwartaal betaalden kopers in Maastricht gemiddeld € 2.575 voor een vierkante meter woonruimte, dit is € 425 meer dan twee jaar geleden. Het contrast met de woningprijzen in de goedkoopste gemeente van Limburg, Kerkrade, is bijzonder groot. Kopers betalen in Maastricht maar liefst € 1.075 meer per vierkante meter.

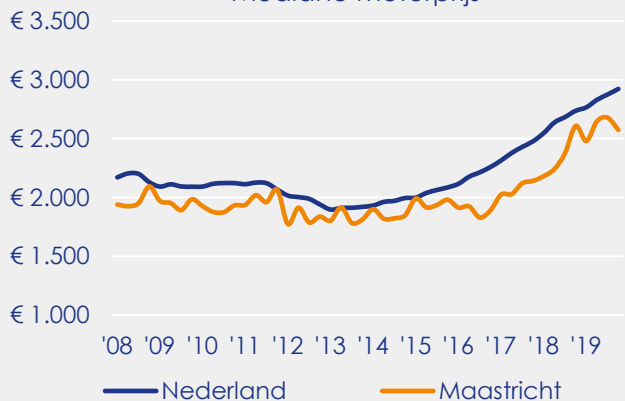


Markratio



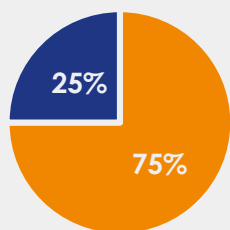
Markratio	88%
Mediane looptijd	28 dagen
Verschil op jaarbasis	-3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	36%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 281.750
Mediane meterprijs	€ 2.575
Verschil op jaarbasis	-1%
Appartement per m ²	€ 2.750
Woonhuis per m ²	€ 2.475

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Meerssen **3%**
2. Gulpen-Wittem **2%**
3. Eijsden-Margraten **1%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	121.600
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	24%
45 tot 65 jaar	25%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	68.500
Eenpersoonshuishoudens	54%
Huishoudensprognose 2030	72.400
Woningvoorraad	
Koopwoningen	39%
Particuliere huurwoningen	24%
Sociale huurwoningen	36%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Boek & Offermans Makelaars
Scharnerweg 116-B
6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

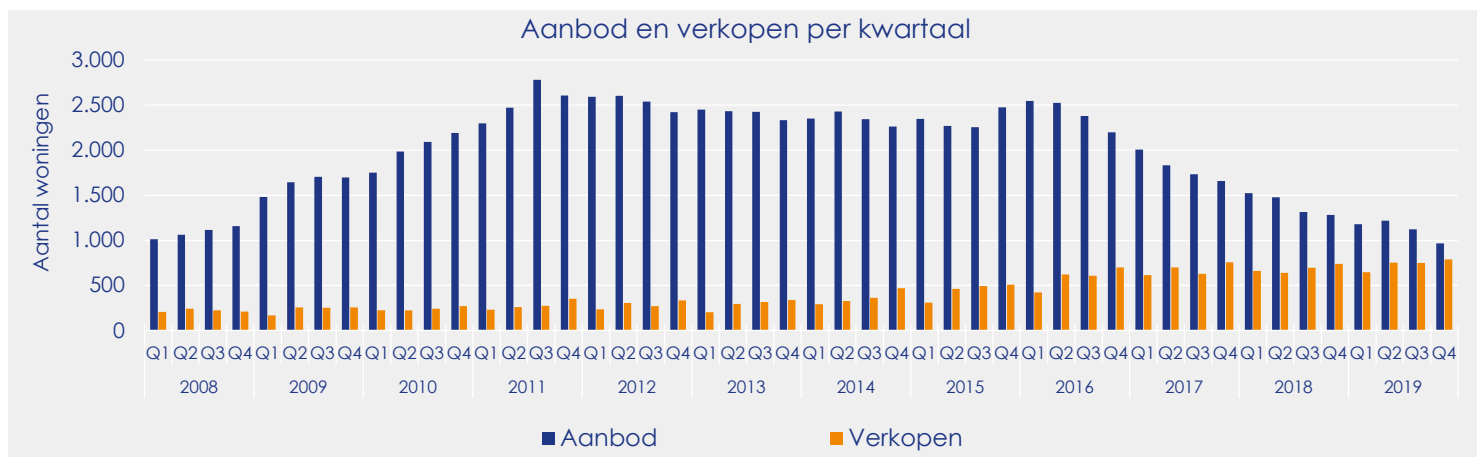
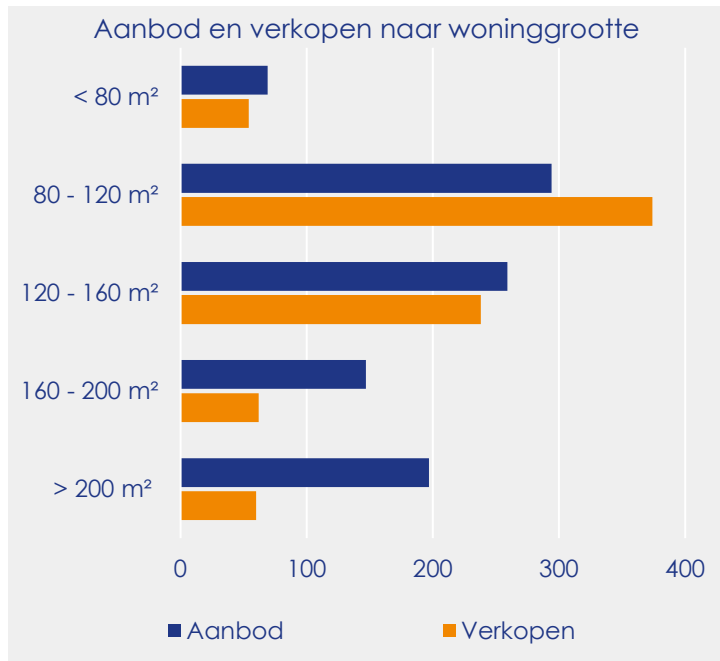
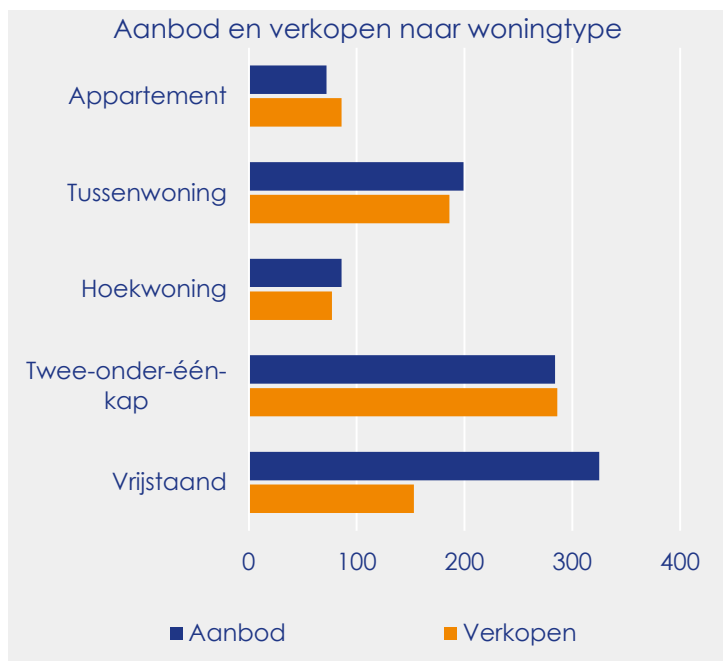
Marktbeeld

Op de woningmarkt in de regio Parkstad Limburg is het totale aanbod met een kwart afgenomen. Met 966 aangeboden woningen wordt het laagste niveau sinds het begin van de meting in 2008 bereikt. In alle gemeenten binnen Parkstad Limburg is het aanbod vergeleken met een jaar geleden afgenomen. De sterkste aanboddaling vond plaats in Brunssum, het aanbod is hier bijna gehalveerd. In deze gemeente vindt bovendien vanuit de nieuwbouw amper verruiming van het aanbod plaats, momenteel zijn alleen nog enkele bouwkvavels beschikbaar. In de overige gemeenten van Parkstad Limburg staan in totaal 96 nieuwbouwwoningen in aanbod. Het meeste nieuwbouwaanbod staat in Heerlen, alsnog is de marktdruk in Heerlen het hoogst van de gehele regio. In Simpelveld, Kerkrade en Beekdaelen kent de woningmarkt daarentegen een lagere dynamiek, hoewel ook in deze gemeenten al gesproken kan worden van een krappe situatie. Doordat deze gemeenten nog beschikken over een relatief ruimer aanbod kunnen de verkopen hier nog verder toenemen, het transactievolume is toegenomen met

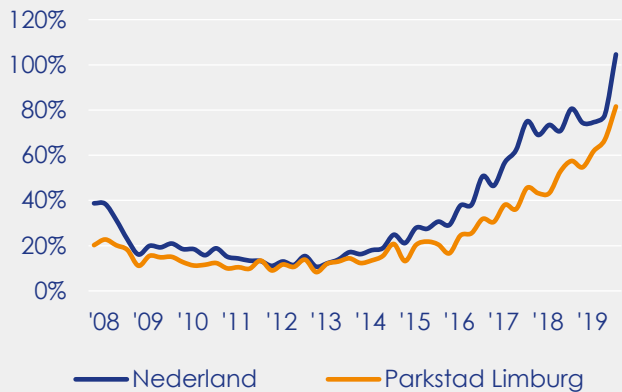
16% in Beekdaelen tot 48% in Simpelveld. Woningzoekers ervaren in de regio Parkstad Limburg de meeste problematiek in het segment van appartementen en twee-onder-één-kapwoningen. In beide segmenten zijn in een kwartaal meer woningen verkocht, dan dat er aan het einde van datzelfde kwartaal nog in aanbod staan.

Woningprijzen

De prijsontwikkeling in de gemeente Heerlen vertoonde in het afgelopen jaar een gematigd beeld, de prijs per vierkante meter is in een jaar tijd met 6% gestegen. De prijsontwikkeling in de gemeente Heerlen blijft daarmee enigszins achter bij de prijsstijgingen in de regio, de gehele regio kent namelijk een prijsstijging van 7%. In het voorgaande kwartaal bleek Heerlen juist de drijver achter de prijsstijgingen in de regio. Brunssum kent met een prijsstijging van 14% dit jaar juist een bovengemiddelde stijging.

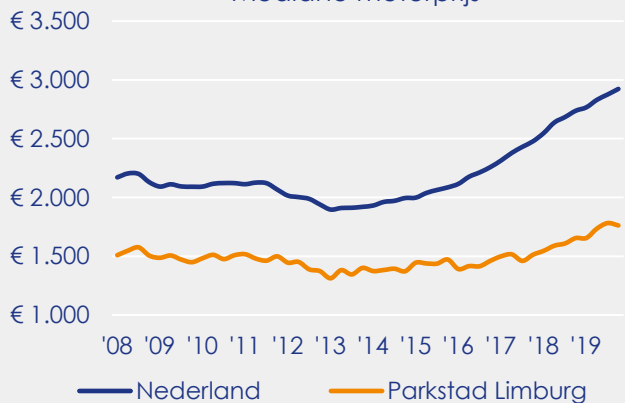


Markratio



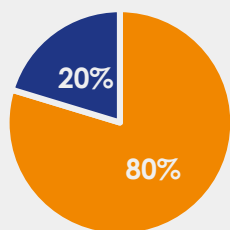
Markratio	82%
Mediane looptijd	43 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	10%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 212.000
Mediane meterprijs	€ 1.750
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 1.700
Woonhuis per m ²	€ 1.775

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Sittard-Geleen **4%**
2. Maastricht **3%**
3. Gulpen-Wittem **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	256.900
Onder 25 jaar	23%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	24%
Huishoudens	125.800
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	127.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Boek & Offermans Makelaars
Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
heerlen@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

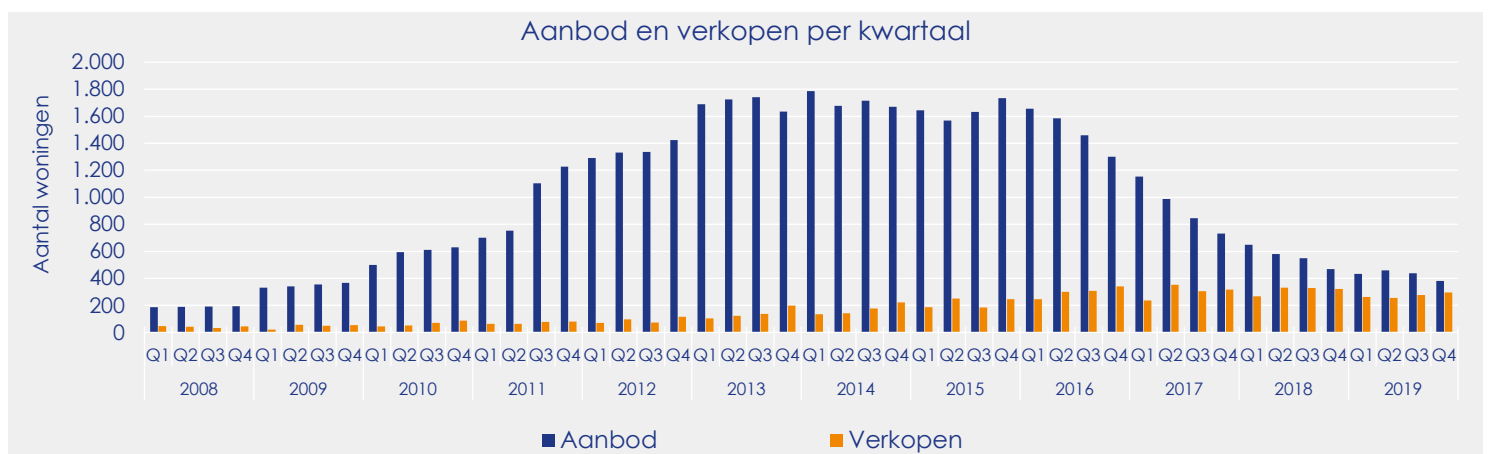
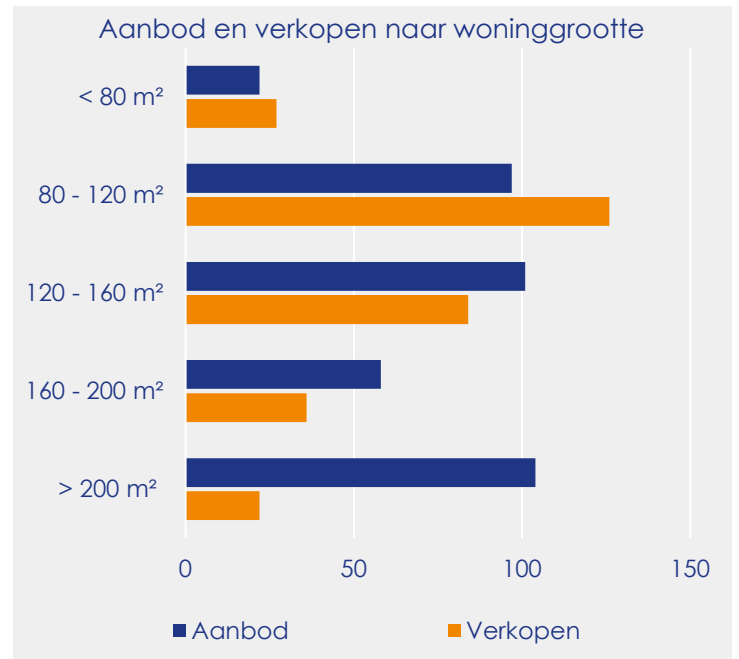
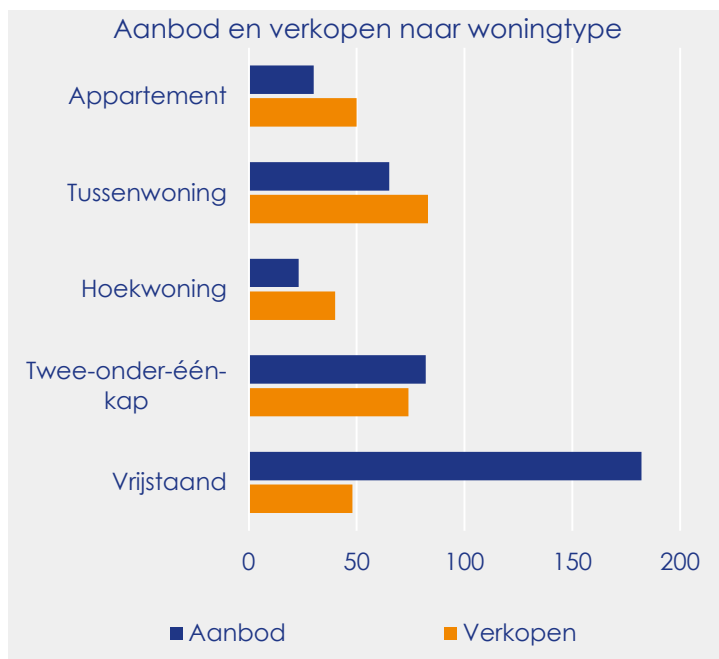
Marktbeeld

Na meerdere jaren van aanboddalingen in de gemeente Venlo, leek een stabilisatie op te treden vanaf het vierde kwartaal van 2018. Vanaf dat moment bleef gedurende vier kwartalen een vergelijkbaar aantal woningen te koop staan. Eind 2019 is het aanbod echter verder gekelderd, voor het eerst sinds het begin van de meting in 2008 worden minder dan 400 woningen aangeboden. In totaal staan 382 woningen te koop in Venlo, vergeleken met het voorgaande kwartaal is daarmee een daling gerealiseerd van 13%. De aanboddaling kan verklaard worden vanuit een toename van de transacties ten opzichte van het voorgaande kwartaal, 6% meer woningen zijn verkocht in het vierde kwartaal. Voornamelijk gedreven door verkopen in de nieuwbouw bereikt het transactievolume in het vierde kwartaal het hoogste punt van 2019. Door de combinatie van een groot aantal verkopen en een afnemend aanbod, neemt de druk op de woningmarkt van Venlo sterk toe. Hoewel pas vanaf halverwege 2018 gesproken kon worden van een gespannen situatie op de lokale woningmarkt, bereikt de marktdruk eind 2019 een hoogtepunt. Op de

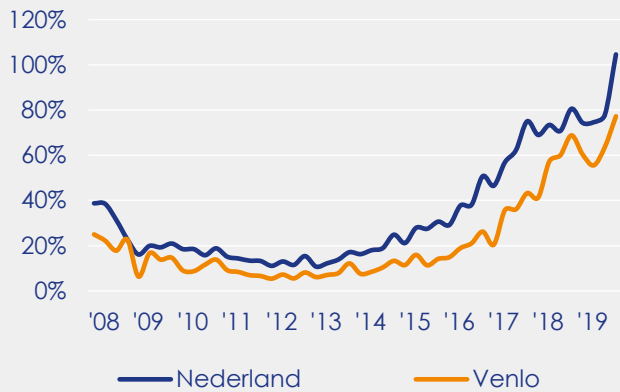
woningmarkt van Venlo concentreert de krapte zich in het segment van woningen tussen 80 en 120 m². In dit middensegment overtreft het aantal verkopen ruim het beschikbare aanbod. Zeker voor de lage- en middeninkomens wordt het steeds lastiger om een geschikte woning te vinden in Venlo.

Woningprijzen

De toenemende marktdruk heeft eind 2019 geleid tot forse prijsstijgingen, in een jaar tijd is een gemiddelde vierkante meter woonruimte in de gemeente maar liefst 12% meer waard geworden. Door deze stijging kent Venlo een bovengemiddelde prijsontwikkeling vergeleken met het landelijk gemiddelde. Een oorzaak voor deze bovengemiddelde prijsstijging is dat de Venlose woningmarkt pas laat op gang is gekomen, als gevolg van het late herstel is in Venlo nog ruimte voor verdere prijsstijgingen. Het huidige prijsniveau per vierkante meter ligt met € 2.100 al wel in lijn met het Limburgse gemiddelde.

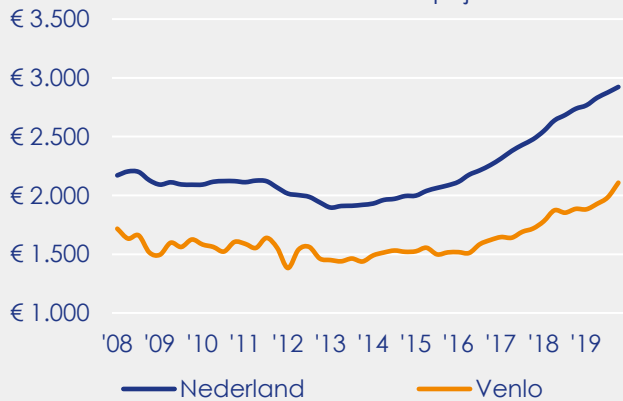


Markratio



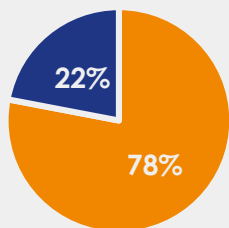
Markratio	77%
Mediane looptijd	51 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	4%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 253.750
Mediane meterprijs	€ 2.100
Verschil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 2.175
Woonhuis per m ²	€ 2.075

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Peel en Maas **4%**
2. Horst aan de Maas **4%**
3. Roermond **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	101.600
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	47.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	48.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Boek & Offermans Makelaars
Straalseweg 234
5914 AV Venlo
venlo@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

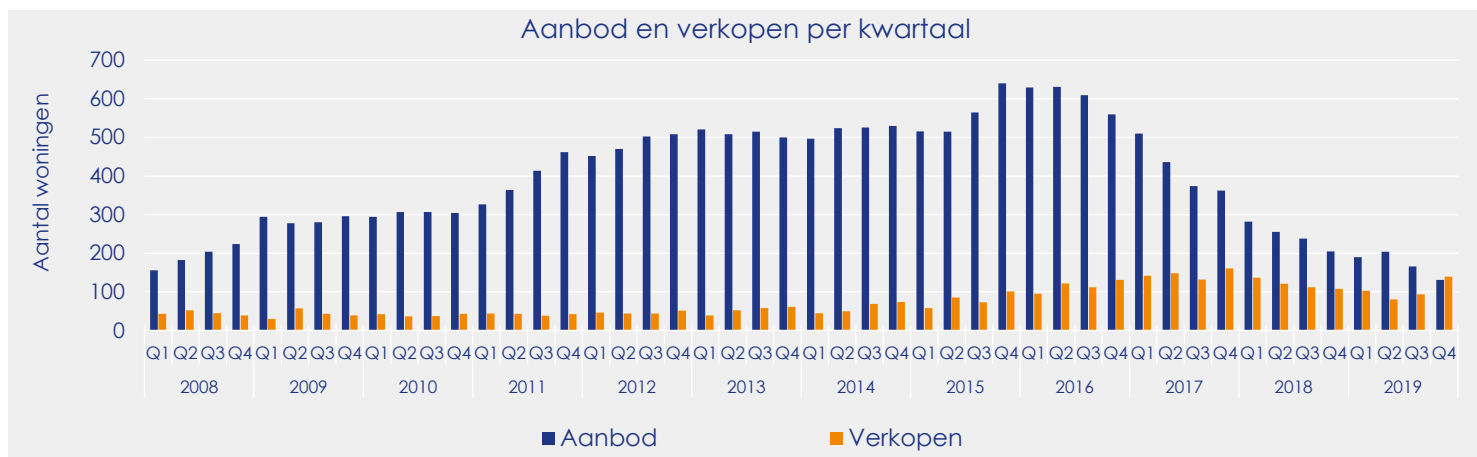
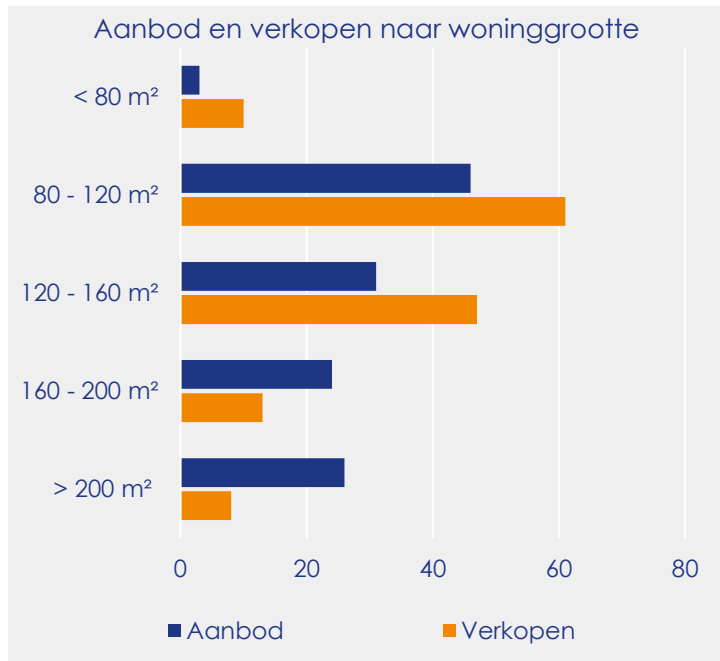
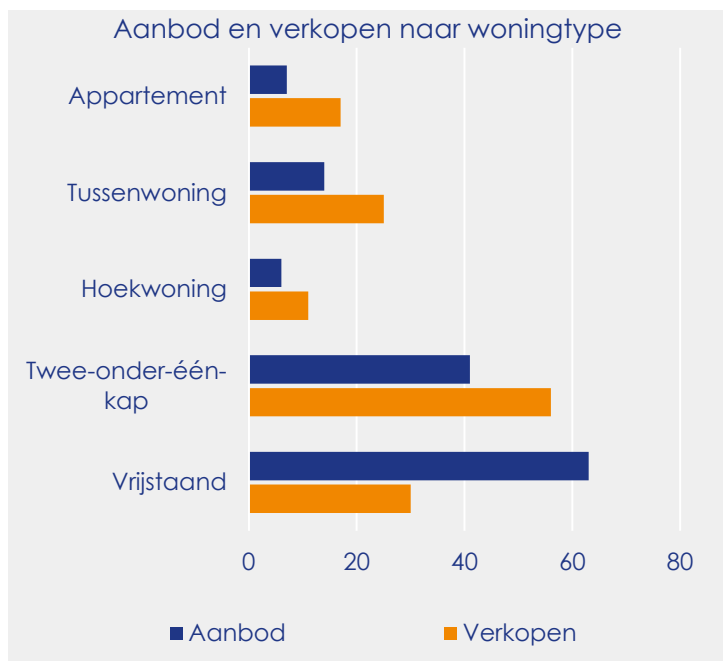
Marktbeeld

Het aantal woningverkopten op de woningmarkt van Venray bereikt in het vierde kwartaal van 2019 een hoogtepunt. Sinds het vierde kwartaal van 2017 is dit transactievolume niet meer behaald, in totaal wisselden 139 woningen van eigenaar in de laatste drie maanden van 2019. Vergeleken met een jaar geleden is zelfs een stijging van bijna een derde gerealiseerd. Een vijfde van de dit kwartaal verkochte woningen staat in de omliggende dorpen van Venray. Hieruit blijkt dat in 2019 een groter deel van de marktdynamiek kan worden toegeschreven aan de plaats Venray, in het laatste kwartaal van 2018 vond namelijk nog een op de drie verkopen plaats in de omliggende dorpen. Het hoge transactievolume had eind 2019 een groot effect op het beschikbare aanbod, in de laatste drie maanden van dit jaar is het aanbod met een vijfde gedaald. De aanboddalingen hebben daarmee eind 2019 een forse versnelling doorgemaakt. Als gevolg van het grote gebrek aan aanbod neemt de marktdruk zeer snel toe in Venray. Inmiddels is er al meer dan jaar sprake van krapte op de woningmarkt in de gemeente, in het afgelopen jaar heeft deze krapte een hoogtepunt

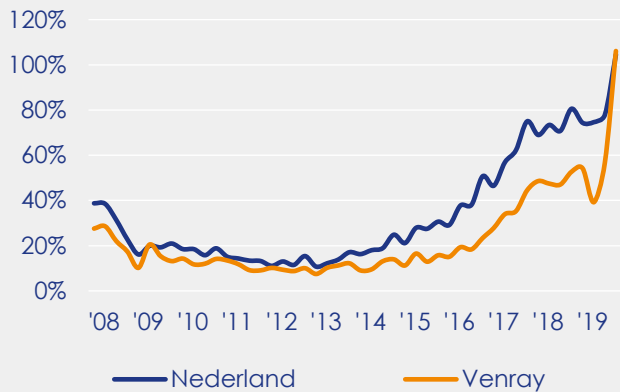
bereikt. Vooral betaalbare woonruimte wordt schaars in de gemeente. Een jaar geleden had nog 45% van de aangeboden woningen een vraagprijs onder de € 250.000, momenteel is dit nog 36% van het aanbod. Naast de schaarste in het aanbod van betaalbare woningen neemt de vraag toe naar appartementen met een vloeroppervlakte groter dan circa 90 m² en levensloopbestendige woningen.

Woningprijzen

De krappe situatie op de woningmarkt van Venray uit zich niet direct in een sterk stijgend prijspeil, een vierkante meter woonruimte is in een jaar tijd 4% meer waard geworden. De grote concurrentie om minder woningen leidt in het vierde kwartaal van 2019 voornamelijk tot een afname van de looptijden. Een verkochte woning in het laatste kwartaal van 2019 stond gemiddeld slechts 40 dagen te koop. Een jaar geleden duurde het nog bijna 70 dagen voordat een koper was gevonden.

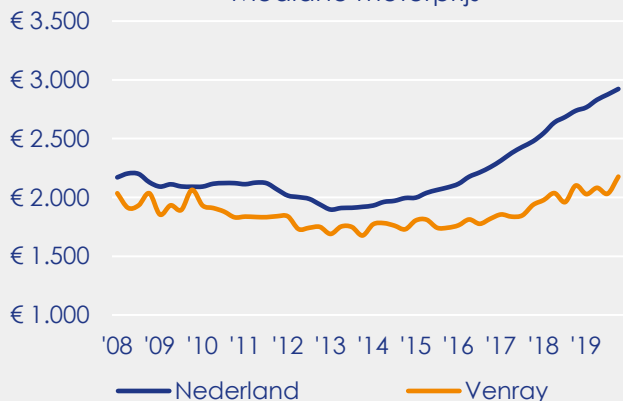


Markratio



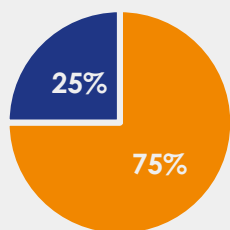
Markratio	106%
Mediane looptijd	40 dagen
Verskil op jaarbasis	-29 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	12%
Nieuwbouw in de verkopen	9%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 275.750
Mediane meterprijs	€ 2.175
Verskil op jaarbasis	4%
Appartement per m ²	€ 2.500
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. Horst aan de Maas **5%**
2. Boxmeer **3%**
3. Bergen (L.) **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	43.300
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	18.800
Eenpersoonshuishoudens	32%
Huishoudensprognose 2030	18.800
Woningvoorraad	
Koopwoningen	63%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	27%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Boek & Offermans Makelaars
Poststraat 9
5801 BC Venray
venray@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Boek & Offermans Makelaars is een full-service kantoor op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij en taxaties én bestaat al meer dan 40 jaar. Met 4 vestigingen in Limburg en onze jarenlange ervaring met de vastgoedmarkt zijn wij een betrouwbare adviseur.

Boek & Offermans Makelaars 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: boek-offermans.nl en dynamis.nl



Venray

Poststraat 9
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Venlo

Straelseweg 234
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Heerlen

Akerstraat 39-41
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Maastricht

Scharnerweg 116 B
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl