



**Frisia Makelaars**

**Q4**  
2018

Sprekende Cijfers Woningmarkten  
Den Haag e.o.



---

**Den Haag**  
**Delft**  
**Leiden**  
**Leidschendam-Voorburg**  
**Rijswijk**  
**Wassenaar**



## **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

### **Frisia Makelaars**

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
info@frisiamakelaars.nl  
070 342 01 01

## Voorwoord



**Rudi van Wechem**  
Vennoot, Manager  
Woningmakelaardij

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Frisia Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt in Den Haag en omstreken, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in de regio Den Haag en omgeving de dynamiek op de woningmarkt in het vierde kwartaal van 2018 aan het afnemen is. In bijna alle gemeenten zijn de woningverkopten afgenomen vergeleken met een jaar geleden. Door het opdrogen van het nieuwbouwaanbod was de afname in Rijswijk het sterkst, maar ook in Den Haag, Leiden, Delft en Wassenaar zijn er minder woningen verkocht. Alleen in Leidschendam-Voorburg is door nieuwbouwproject Park070 een verkoopstijging gerealiseerd.

### **Looptijden nemen af door gebrek aan keuzevrijheid**

Het aantal verkopen hangt sterk samen met het beschikbare aanbod. Door de aanbodtoename in Leidschendam-Voorburg is het aantal verkopen in het laatste kwartaal van 2018 toegenomen. In Wassenaar en Rijswijk heeft het dalende aanbod juist gezorgd voor een lagere verkoopaantallen. In deze gemeenten zorgt het gebrek aan keuzevrijheid ervoor dat woningzoekers snel moeten handelen om de gewenste woning te bemachtigen, dit blijkt uit de afnemende tijd tussen het in aanbod komen van een woning en de verkoop in onder andere Leidschendam-Voorburg en Wassenaar.

### **Stijgende prijzen over de gehele linie**

Zonder uitzondering stijgen de prijzen op jaarbasis in de regio Den Haag en omgeving. De prijstoenames per vierkante meter lopen uiteen van 8% in Leiden en Rijswijk tot 14% in Den Haag. Na Rijswijk ligt het prijsniveau in Den Haag het laagst van de hele regio, een vierkante meter woonruimte kost in het vierde kwartaal € 2.950. De lagere kwaliteit van de woningen veroorzaken in de Hofstad de lagere prijzen.

Voor meer informatie over de woningmarkt in Den Haag en omstreken staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet,

**Frisia Makelaars**  
Partner in Dynamis

### Algemeen beeld

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

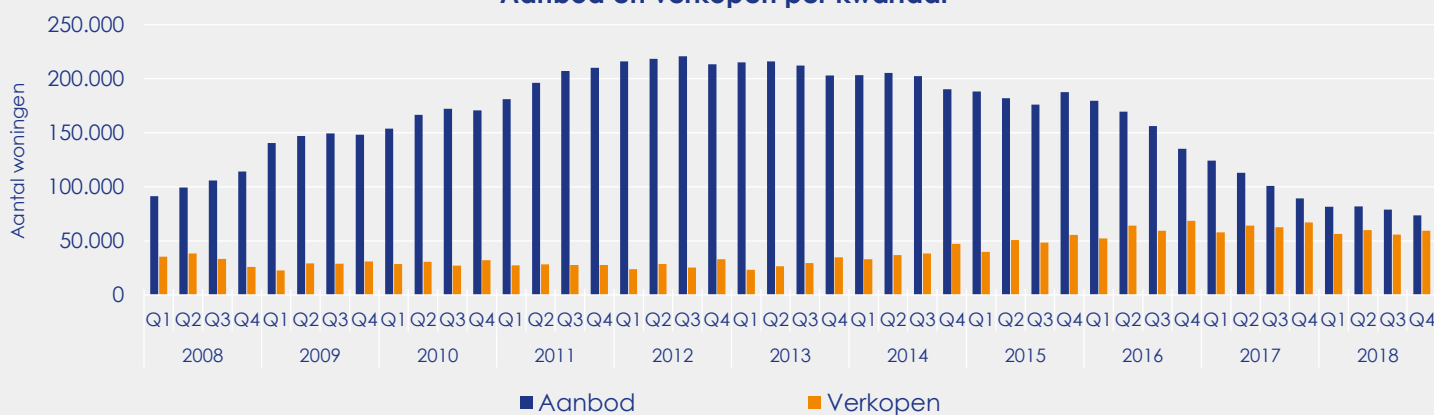
### Marktdruk

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

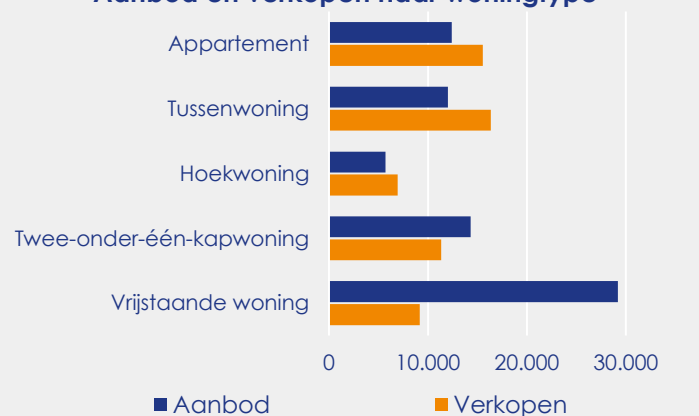
### Woningprijzen

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

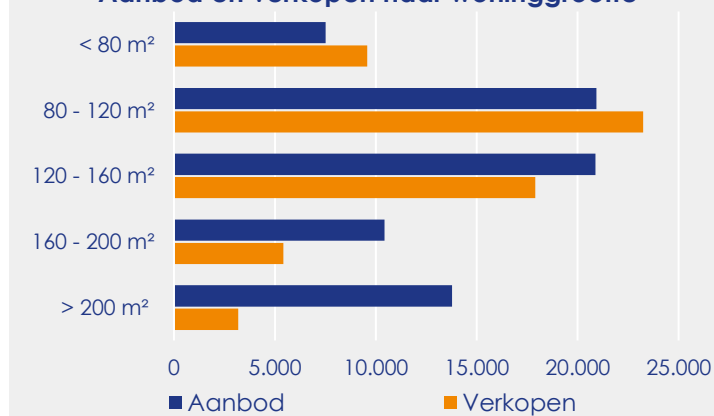
Aanbod en verkopen per kwartaal



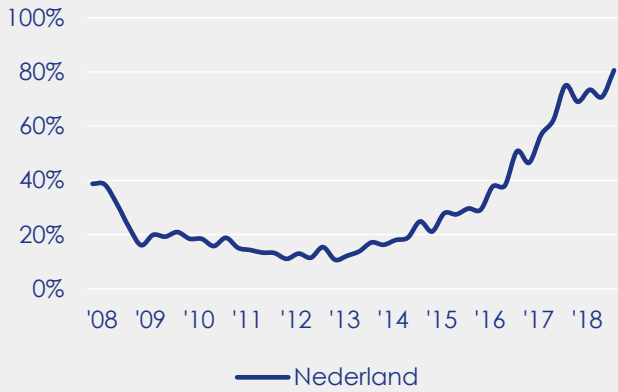
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

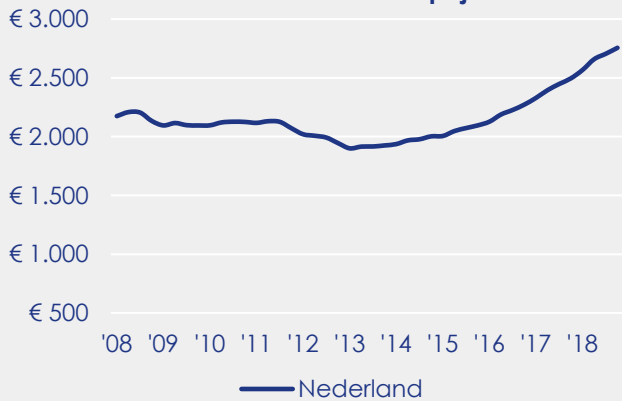


### Markratio



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

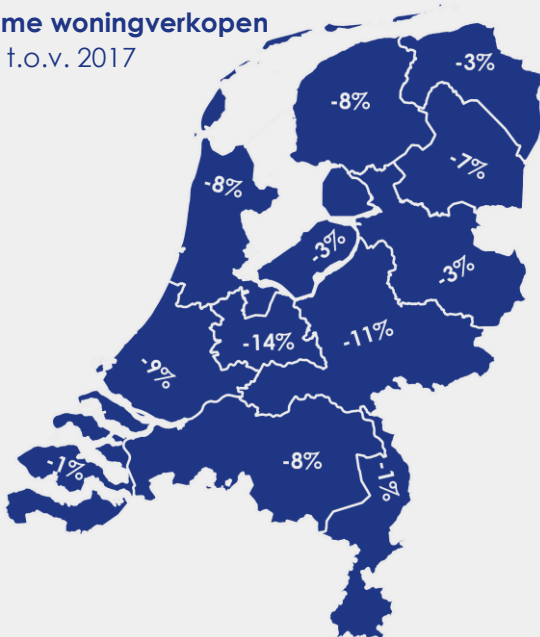
### Mediane meterprijs



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

### Afname woningverkopen

2018 t.o.v. 2017



### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.181.100</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.857.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

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

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

## Algemeen beeld

In 2017 bereikte de dynamiek op de woningmarkt van Den Haag het hoogtepunt, in dat jaar werden bijna 7.800 woningen verkocht. In 2018 is een behoorlijke stagnatie opgetreden van deze sterke dynamiek. Afgelopen jaar bleef de teller steken op circa 6.300 verkochte woningen. De jaren van groeiende verkoopcijfers na de crisis, zijn in 2018 tot stilstand gekomen. De grote inhaalvraag die tijdens de crisis is ontstaan is een belangrijke verklaring voor de record brekende verkoopcijfers in de afgelopen jaren. De huishoudens die tijdens de crisis hebben gewacht om een woning te kopen als gevolg van onzekerheden, hebben in de afgelopen jaren de markt betreden. Nu deze groep is verhuisd, droogt de vraag steeds verder op. Door de getemperde vraag zijn ook de scherpe aanboddalingen ten einde gekomen. In het vierde kwartaal van 2018 is op jaarbasis juist weer een lichte toename van het aantal beschikbare woningen zichtbaar. Deze stabilisering staat in schil contrast met de daling van het aanbod met maar liefst 80% tussen het derde kwartaal van 2012 en het afgelopen kwartaal.

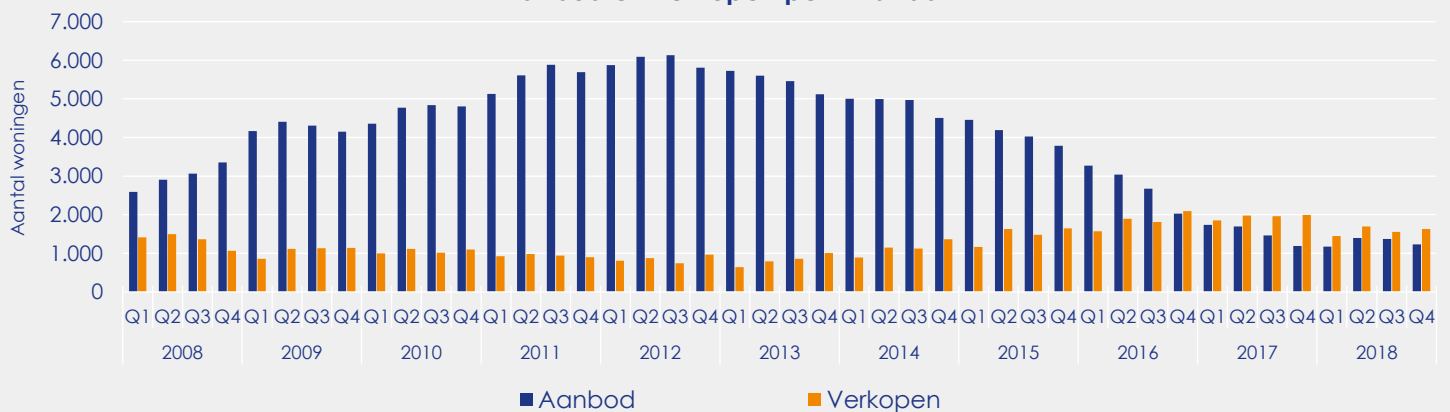
## Marktdruk

Door de combinatie van een sterk toenemende vraag en een afnemend aanbod zijn de verhouding in deelgebied Segbroek het meest krap in het vierde kwartaal. Ondanks het ruimere aanbod in Loosduinen, is hier eveneens sprake van krappe verhoudingen. Naast uitbreidingen op deze locaties is het ook noodzakelijk om aanbod te creëren in het kleine segment (<80 m<sup>2</sup>), aangezien hier in de huidige markt veel vraag naar is.

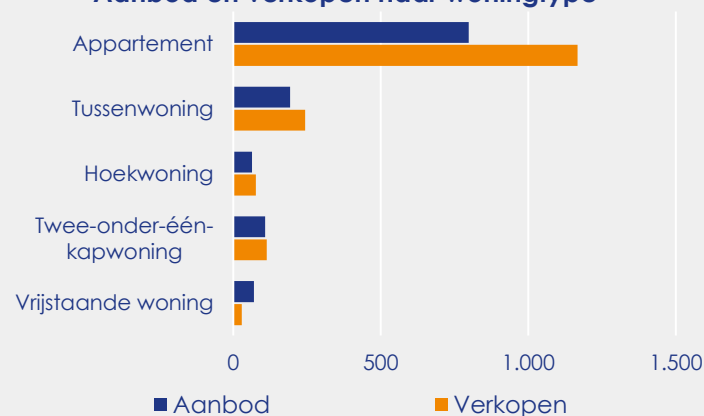
## Woningprijzen

Het prijsniveau van verkochte woningen is in Den Haag aan het afzakken. De prijzen die zijn gerealiseerd in het vierde kwartaal van 2018 liggen 14% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2017. Hoewel dit een hogere prijsstijging is dan het landelijk gemiddelde, werden in voorgaande kwartalen sterkere toenames geregistreerd. In het derde kwartaal lagen de prijzen 16% hoger dan vorig jaar en in het tweede kwartaal was een vierkante meter woonruimte maar liefst 20% meer waard. Het normaliseren van de markt is zo ook terug te zien in het afvlakken van de gerealiseerde prijsstijgingen.

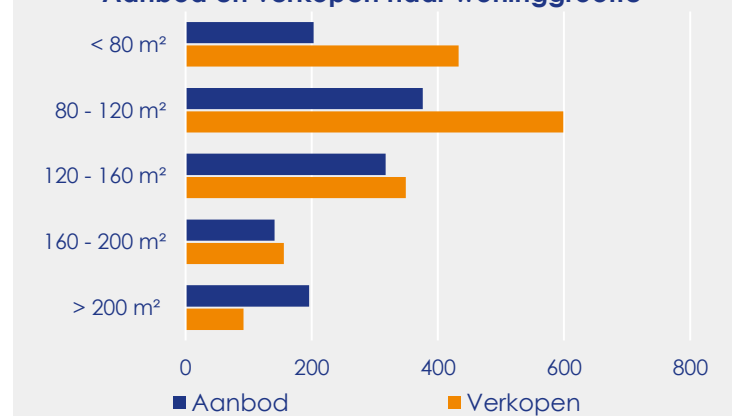
**Aanbod en verkopen per kwartaal**



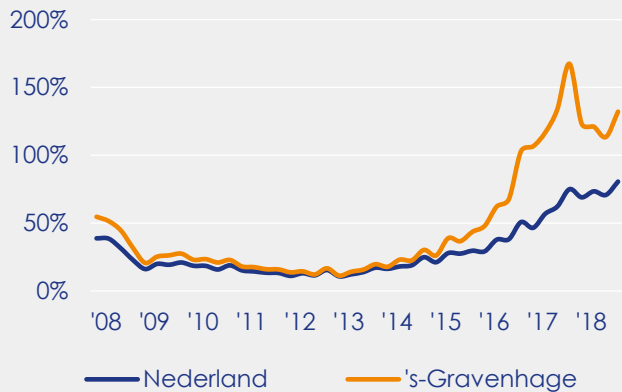
**Aanbod en verkopen naar woningtype**



**Aanbod en verkopen naar woninggrootte**

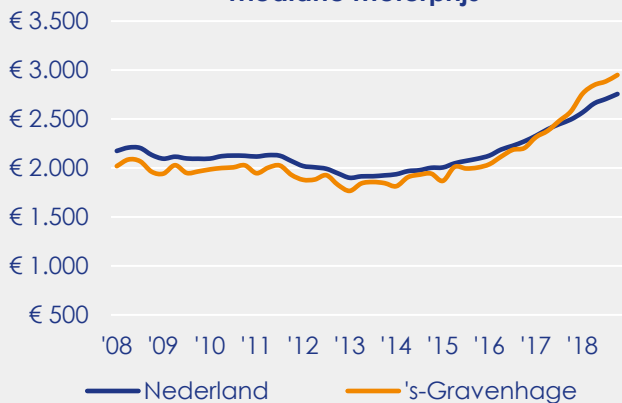


### Markratio



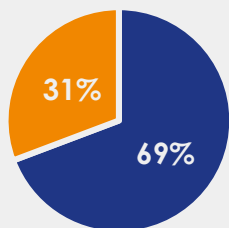
Markratio	<b>132%</b>
Mediane looptijd	<b>43 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-3 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>14%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>10%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 309.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.950</b>
Vershil op jaarbasis	<b>14%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.850</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.200</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **4%**
2. Leidschendam-Voorburg **3%**
3. Rijswijk **2%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>532.600</b>
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	30%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	15%
<b>Huishoudens</b>	<b>260.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	48%
Huishoudensprognose 2030	275.100
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	43%
Particuliere huurwoningen	25%
Sociale huurwoningen	31%



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

**Frisia Makelaars**  
Javastraat 1A  
2585 AA Den Haag  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**Partner in Dynamis**

### Algemeen beeld

In heel 2018 zijn er in totaal 1.200 woningen verkocht in de gemeente Delft, dat zijn ruim 120 woningen minder dan in 2017. Het afnemende aantal verkopen wordt verklaard door een tekort aan geschikt aanbod, het aantal vragers op de markt overtreft namelijk nog ruim het aantal woningen in aanbod. In het vierde kwartaal van 2018 heeft de dalende trend zich verder voortgezet, 6% minder woningen zijn verkocht dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Deze daling is gelijk aan de afname van het aantal aangeboden woningen in een jaar tijd. Het aantal verkopen hangt dus sterk samen met het beschikbare aanbod. Door het gebrek aan keuzevrijheid moeten woningzoekers snel handelen om de gewenste woning te bemachtigen, dit blijkt uit de afnemende tijd tussen het in aanbod komen van een woning en de verkoop. Voor het eerst in tien jaar worden woningen in Delft sneller dan 50 dagen verkocht. Landelijk gezien duurt dit gemiddeld negen dagen langer.

### Marktdruk

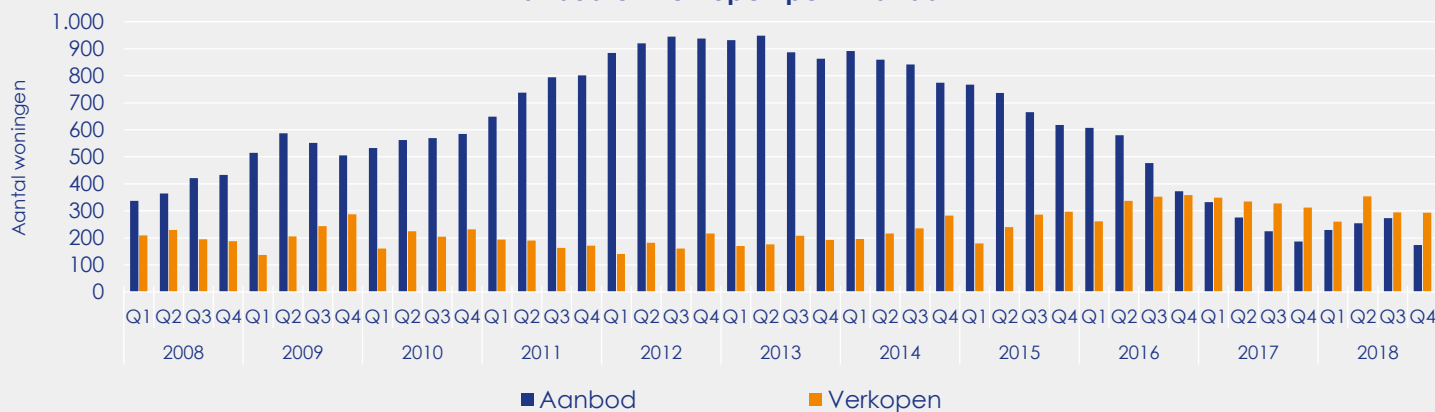
De sterke afname van het aanbod gedurende 2018 heeft ertoe geleid dat in het vierde kwartaal de markt zeer krap is geworden. In de wijken Voorhof en Buitenhof moeten woningzoekers het sterkst concurreren om een beperkt aantal woningen. In het afgelopen kwartaal zijn er vijftig woningen verkocht in deze wijken samen, aan het einde van het kwartaal waren er nog slechts vijftien

woningen beschikbaar. In Delft is het nieuwbouwaanbod vergeleken met vorig jaar licht toegenomen, mede door het in aanbod komen van woningen in project Lanza Delft en aan de Bakemastraat. Deze ontwikkelingen zijn echter te beperkt om te leiden tot een ontspanning van de woningmarkt.

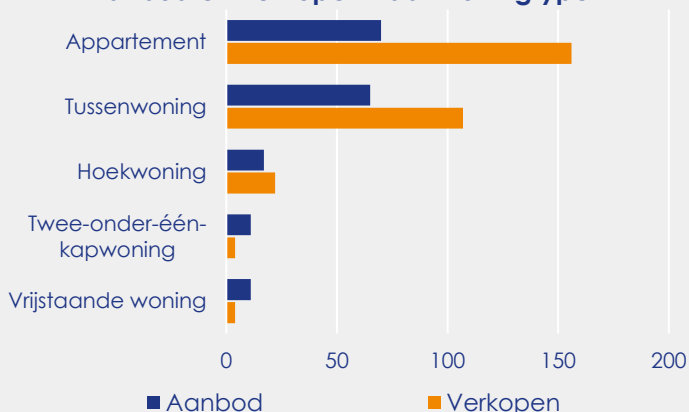
### Woningprijzen

De krappe situatie heeft in Delft geleid tot bovengemiddelde prijsstijgingen. De mediane prijs per vierkante meter is in een jaar met 13% toegenomen, een snellere ontwikkeling dan het landelijk gemiddelde. Voor een vierkante meter woonruimte hebben kopers in het vierde kwartaal gemiddeld meer dan € 3.000 betaald, een record op de Delftse woningmarkt. Door de gemiddeld kleinere omvang van woningen in Delft ligt de transactieprijs ruim € 15.000 lager dan het gemiddelde van Nederland.

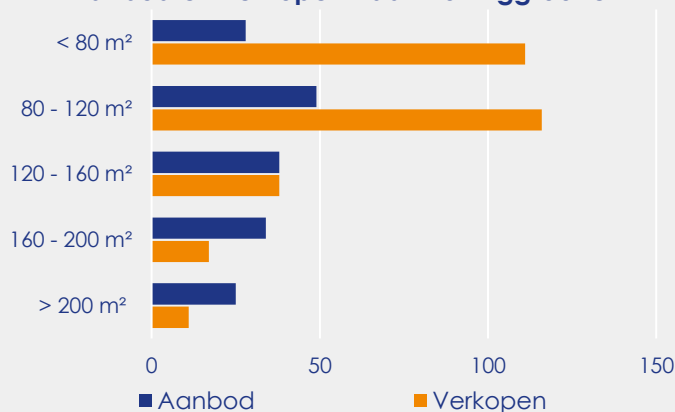
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



#### Aanbod en verkopen naar woningtype

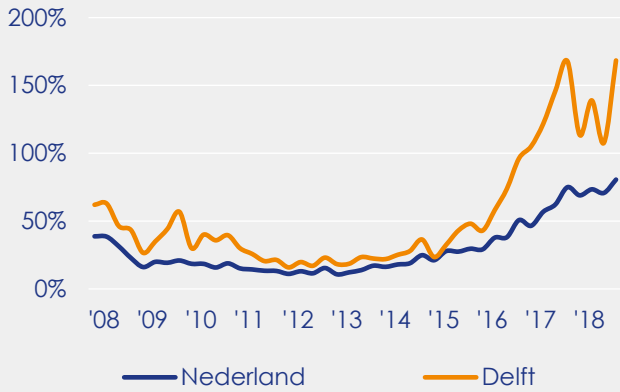


#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte



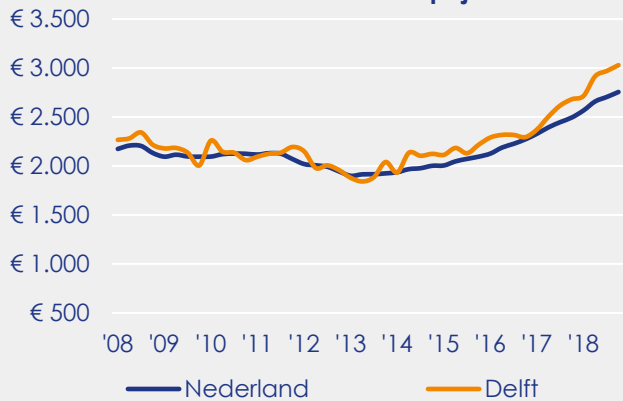


## Markratio



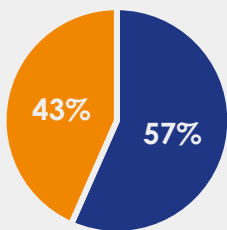
Markratio	<b>168%</b>
Mediane looptijd	<b>49 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-11 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>24%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>10%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 283.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.025</b>
Vershil op jaarbasis	<b>13%</b>
Appartement per m²	<b>€ 2.875</b>
Woonhuis per m²	<b>€ 3.200</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. 's-Gravenhage **7%**
2. Pijnacker-Nootdorp **4%**
3. Rijswijk **4%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>102.300</b>
Onder 25 jaar	33%
25 tot 45 jaar	28%
45 tot 65 jaar	23%
65 jaar en ouder	16%
<b>Huishoudens</b>	<b>58.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	57%
Huishoudensprognose 2030	64.400
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	37%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	46%



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

**Frisia Makelaars**  
Javastraat 1A  
2585 AA Den Haag  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**Partner in Dynamis**

### Algemeen beeld

In de gemeente Leiden zijn een aantal grote nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Op termijn zullen deze projecten zorgen voor een aanzienlijke verruiming van het aanbod. In het multifunctionele Lorentzgebouw naast het centraal station gaan woningen worden gerealiseerd. Daarnaast zal in de voormalige meelfabriek plaats zijn voor woningen. In de industriële gebouwen 'Molengebouw en Riffellokaal' zullen meerdere lofts en penthouses komen, in de tweede helft van 2019 wordt de oplevering verwacht. In de naastgelegen Singeltoren komen dertig appartementen en twee penthouses, echter kunnen huishoudens deze woningen pas in de tweede helft van 2021 betrekken. Deze toekomstige toename van het aanbod is noodzakelijk om de vraag naar woningen in Leiden op te kunnen vangen. Het huidige aanbod stabiliseert op een zeer laag niveau van circa tweehonderd woningen, dit aantal is echter te weinig om de grote vraag op te vangen, waardoor de verkopen in het vierde kwartaal verder dalen. Door de aanhoudende krapte in Amsterdam wordt Leiden door veel huishoudens in toenemende mate als een geschikt alternatief gezien, de woningvraag neemt daardoor ook van buiten de regio toe.

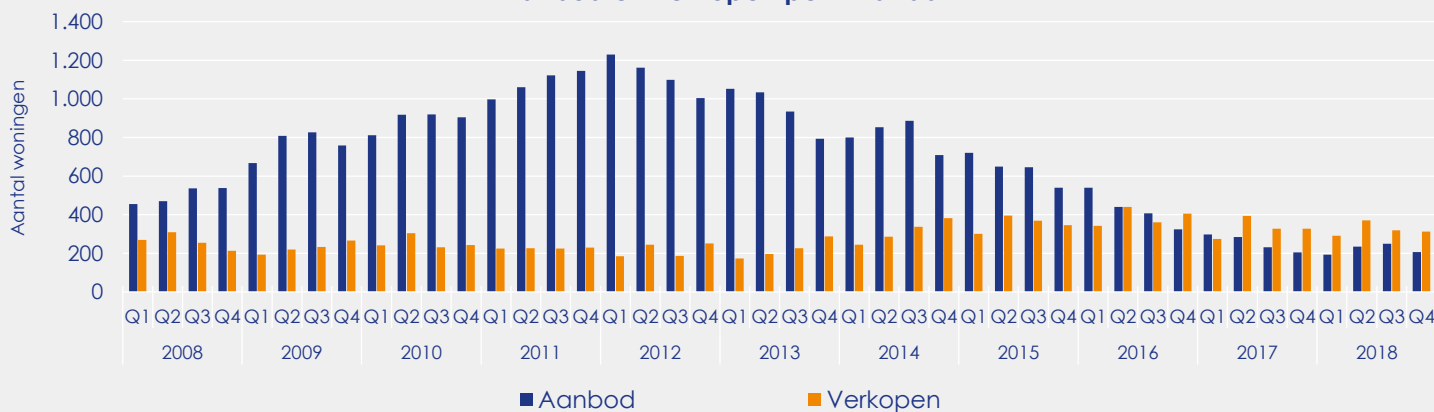
### Marktdruk

De verdere afname van het aanbod ten opzichte van het vorige kwartaal, heeft de verhoudingen op de Leidse woningmarkt krapper gemaakt. In het Bos- en Gasthuisdistrict is het woningaanbod vergeleken met vorig jaar zelfs gehalveerd. Aangezien het aantal transacties nagenoeg gelijk is gebleven in dit deel van Leiden, is de verklaring dat er minder nieuw aanbod bij is gekomen. De krapte concentreert zich daarnaast in het kleinere woningsegment. Deze universiteitsstad kent veel starters die de woningmarkt willen betreden, vaak komt deze doelgroep in appartementen met een beperkt aantal vierkante meters. Het tekort aan dit type woningen is groot in de gemeente, terwijl de vraag naar verwachting de komende jaren hoog blijft.

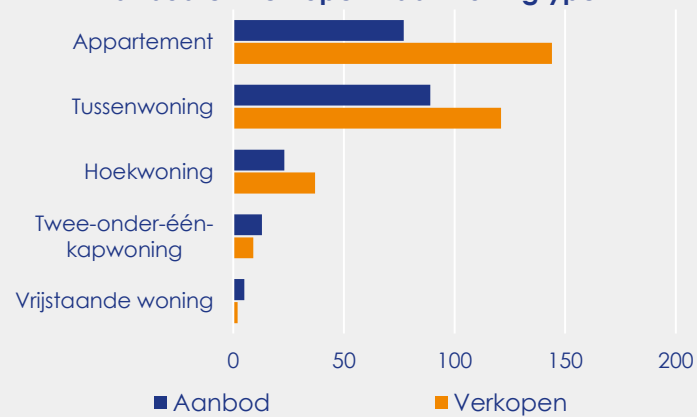
### Woningprijzen

In het vierde kwartaal was sprake van een gematigde prijsstijging van Leidse woningen. De mediane verkoopprijs bedroeg circa € 3.200, dit is 8% meer dan vorig jaar. De prijsontwikkeling van Leiden blijft daarmee achter bij het landelijk gemiddelde van 10%. Ondanks de gematigde prijsstijging is de vierkante meterprijs nog bijna € 450 hoger dan in Nederland als geheel.

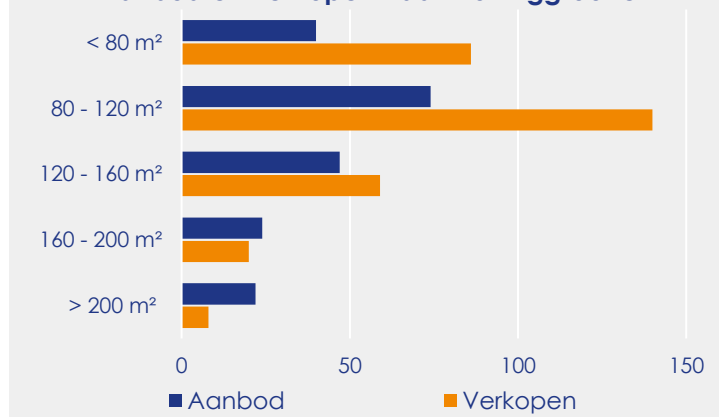
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



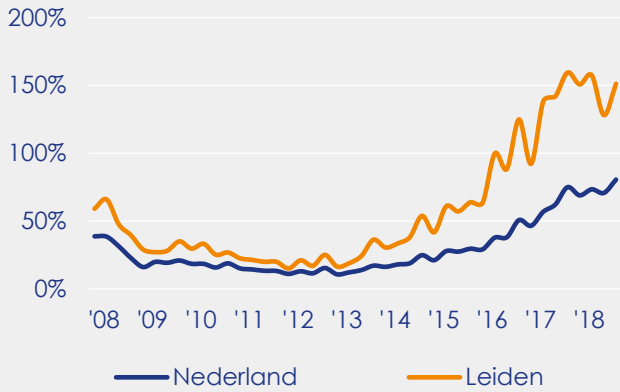
#### Aanbod en verkopen naar woningtype



#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte

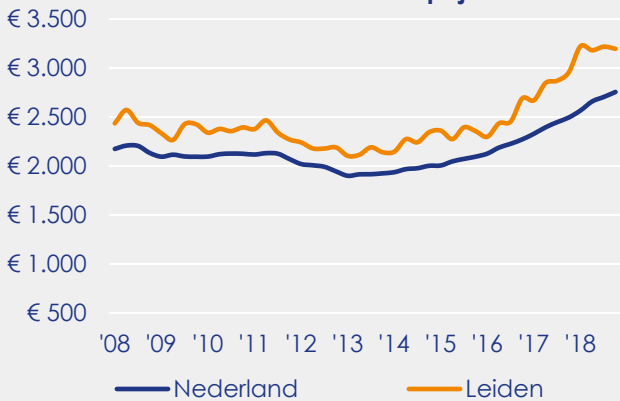


## Markratio



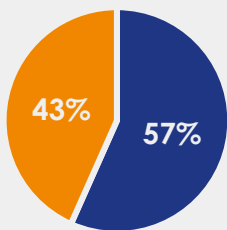
Markratio	<b>151%</b>
Mediane looptijd	<b>41 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>10%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>2%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 297.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.200</b>
Verskil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.950</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.425</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **5%**
2. Leiderdorp **4%**
3. Oegstgeest **4%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>124.300</b>
Onder 25 jaar	32%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	15%
<b>Huishoudens</b>	<b>68.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	54%
Huishoudensprognose 2030	72.900
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	45%
Particuliere huurwoningen	21%
Sociale huurwoningen	34%



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

**Frisia Makelaars**  
Javastraat 1A  
2585 AA Den Haag  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

De explosieve toename van het woningaanbod in het tweede kwartaal van 2018 heeft ertoe geleid dat het aantal woningen in aanbod is verdubbeld. Per 1 januari 2019 staan bijna 400 woningen te koop in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het overgrote merendeel van deze woningen wordt aangeboden in het nieuwbouwproject Park070. Dit grootschalige wooncomplex is gerealiseerd in het voormalige CBS kantoor uit 1973 in Voorburg. Het ruime aanbod heeft zich nog niet vertaald in een sterke verkooptoenname, aangezien de nieuwbouwwoningen in dit project nog onder optie staan. Bij de daadwerkelijke verkoop zullen verkoopcijfers fors toenemen in Leidschendam-Voorburg. Vooral de dalende verkooptrend in de kern Voorburg zal door Park070 gekeerd worden. In de hele gemeente Leidschendam-Voorburg zijn 7% meer woningen verkocht, de verkoop van tussenwoningen is met ruim de helft toegenomen. Het grotere nieuwbouwaanbod van tussenwoningen heeft gezorgd voor deze verkoopimpuls.

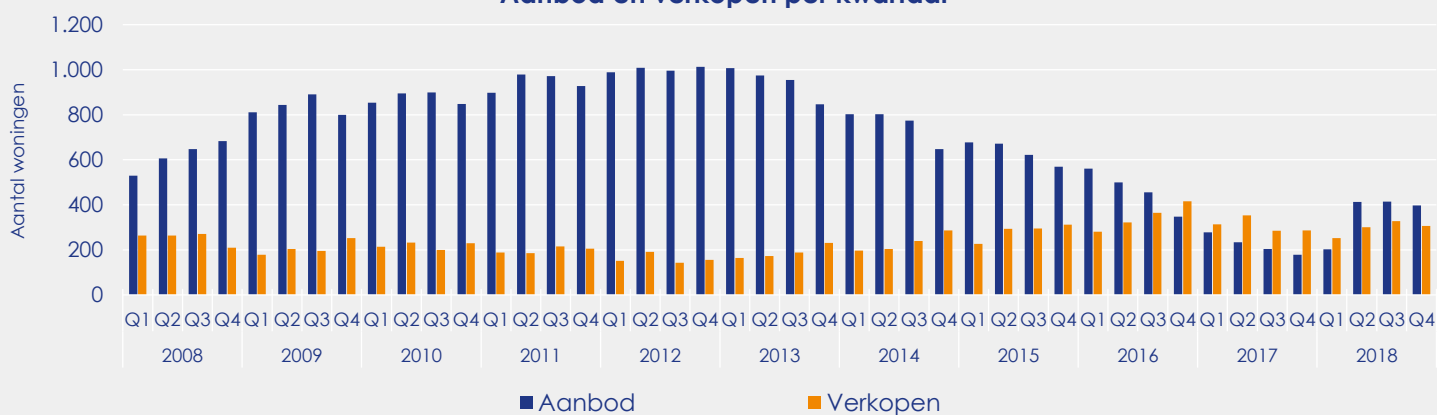
## Marktdruk

Ondanks de sterke toename van het aanbod blijft er in de gemeente sprake van krappe marktomstandigheden. Dit blijkt uit de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, oftewel de marktratio, die in het vierde kwartaal uitkomt op 77%. De druk is wel afgenomen ten opzichte van een jaar geleden, waardoor woningzoekers meer lucht hebben gekregen. De huidige nieuwbouw is echter niet afdoende om te leiden tot evenwichtige marktomstandigheden.

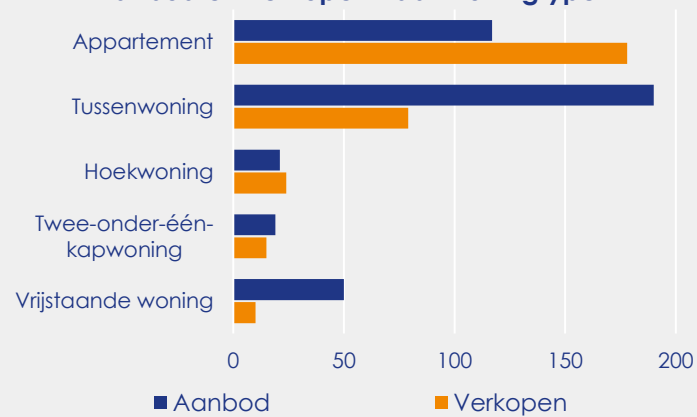
## Woningprijzen

Als gevolg van de aanhoudende marktdruk blijven de woningprijzen toenemen in Voorburg-Leidschendam. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 3.125 per vierkante meter woonruimte. Dit is 13% meer dan een jaar geleden. In absolute cijfers betekent dit een prijsstijging van bijna € 400. Een deel van de sterke stijging wordt verklaard door het toenemende aantal nieuwbouwverkoop. Over het algemeen kennen nieuwe woningen een hoger prijsniveau, waardoor dit een stuwend effect heeft op het gemiddelde. De gemeente kent door de stijging een redelijk vergelijkbare meterprijs als Leiden en Delft.

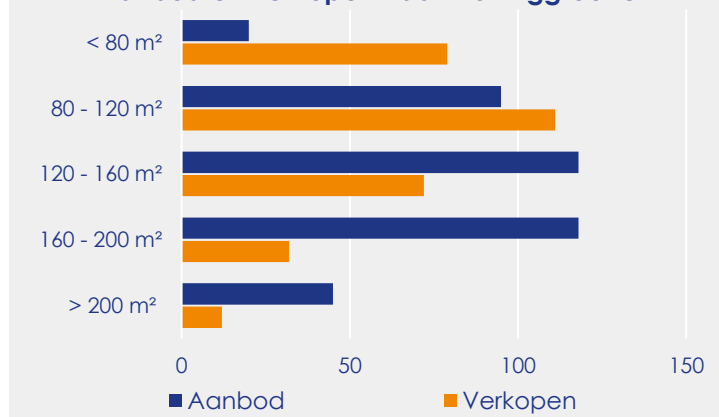
Aanbod en verkopen per kwartaal



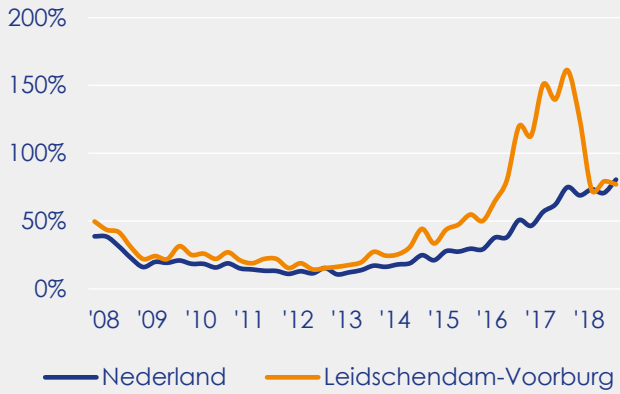
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

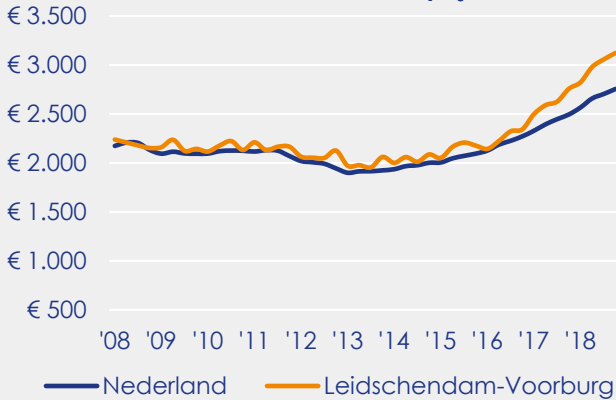


## Markratio



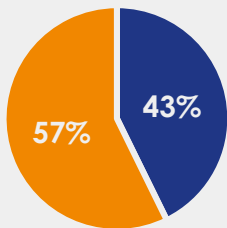
Markratio	<b>77%</b>
Mediane looptijd	<b>42 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>50%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>9%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 340.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.125</b>
Verschil op jaarbasis	<b>13%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.850</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.550</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. 's-Gravenhage **29%**
2. Amsterdam **3%**
3. Rijswijk **2%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>74.900</b>
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	24%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	23%
<b>Huishoudens</b>	<b>36.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	37.500
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	17%
Sociale huurwoningen	26%



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

**Frisia Makelaars**  
Javastraat 1A  
2585 AA Den Haag  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**Partner in Dynamis**

### Algemeen beeld

Op de woningmarkt van de gemeente Rijswijk is een sterk dalende verkooptrend zichtbaar. Met 241 verkochte woningen is er een daling van bijna 40% opgetreden ten aanzien van het voorgaande jaar. In het derde kwartaal vond er al een vergelijkbaar laag aantal transacties plaats. Door deze lage transactieniveaus komt het totale aantal verkochte woningen in 2018 niet boven de duizend uit. In 2016 en 2017 wisselden jaarlijks nog ruim meer dan 1.300 woningen van eigenaar. Binnen de agglomeratie 's-Gravenhage is in Rijswijk de daling van de verkopen veruit het sterkst. De verkooptdaling wordt veroorzaakt door het sterk afgenomen nieuwbouwaanbod in de gemeente. Vorig jaar betrof nog 27% van het totaal aanbod in deze regio nieuwbouw, zo stonden in de nieuwbouwwijk RijswijkBuiten aan het Terras van Sion nog meerdere te bouwen woningen te koop. In het afgelopen kwartaal was slechts 13% van het totale aanbod nieuwbouw. De vele toevoegingen aan de woningvoorraad zorgden vorig jaar voor een tijdelijke impuls van de verkopen, maar zegt niks over de structurele dynamiek op de Rijswijkse woningmarkt.

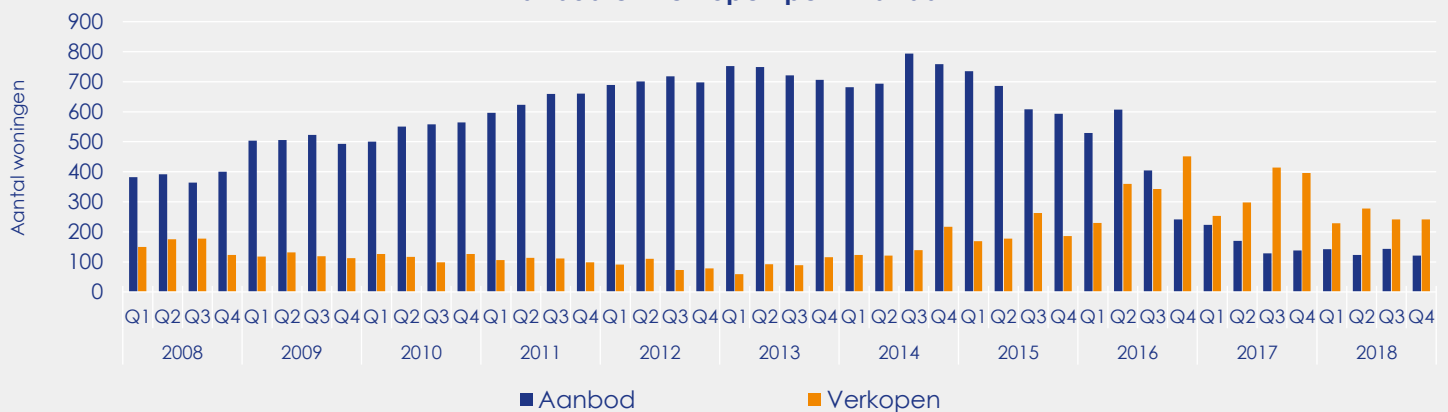
### Marktdruk

De woningmarkt van Rijswijk kan getypeerd worden als een krappe markt. Het aantal verkopen gedurende een kwartaal overtreft het aanbod aan het einde van datzelfde kwartaal. In deze verkopersmarkt is het voor woningzoekers lastig om een geschikte woning te vinden. Met name in het segment van de tussenwoningen schiet het aanbod tekort bij de vraag, maar ook meergezinswoningen zijn erg in trek in Rijswijk. Bij het laatstgenoemde woningtype is het aanbod in het vierde kwartaal echter met 17% afgenomen. Vanuit de nieuwbouw worden slechts twee appartementen aangeboden, het is dus zaak om dit woningtype te stimuleren bij nieuwbouwontwikkelingen.

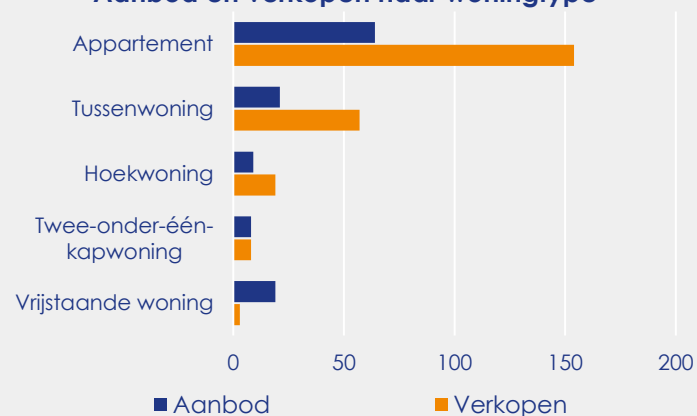
### Woningprijzen

Na meerdere kwartalen van forse prijsstijgingen, neemt in het vierde kwartaal de mediane prijs per vierkante meter met 8% toe. Met die groeipercentage presteert de gemeente Rijswijk onder het landelijk gemiddelde, dat een prijsstijging van 10% betreft. De gemiddelde verkoopprijs komt in het laatste kwartaal uit op € 299.500. Dit betekent dat kopers ruim € 20.000 meer betalen dan een jaar geleden. Als gevolg van deze prijsstijgingen ligt de gemiddelde verkoopprijs reeds ruim boven het niveau van voor de crisis.

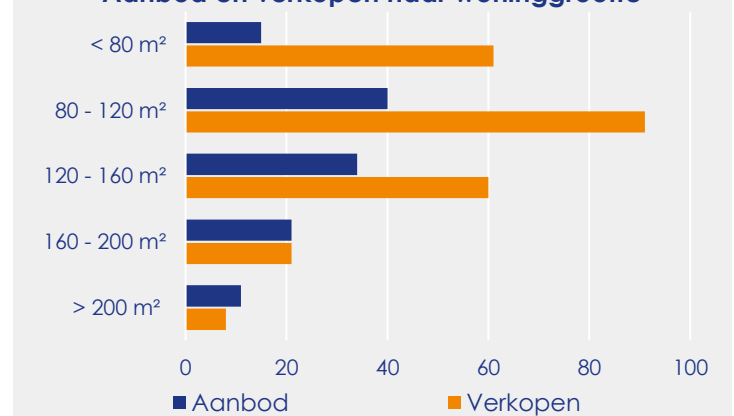
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



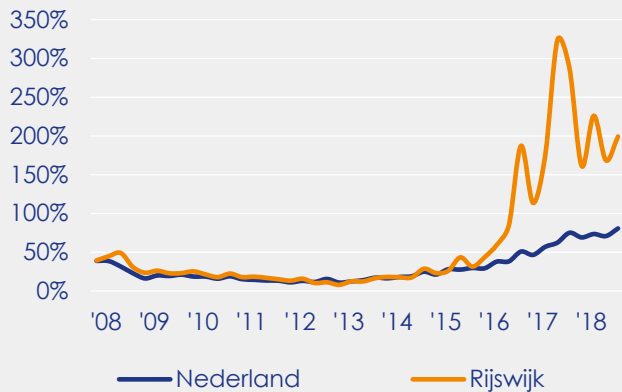
#### Aanbod en verkopen naar woningtype



#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte

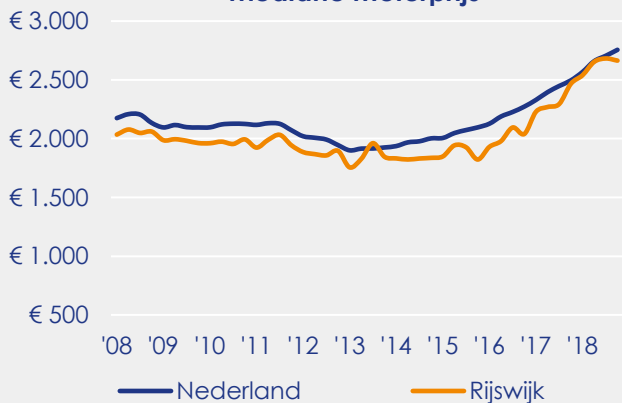


## Markratio



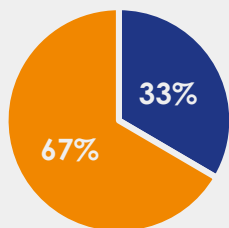
Markratio	<b>199%</b>
Mediane looptijd	<b>78 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-85 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>13%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>19%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 299.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.675</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.500</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.875</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. 's-Gravenhage **33%**
2. Leidschendam-Voorburg **7%**
3. Delft **5%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>52.200</b>
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	22%
<b>Huishoudens</b>	<b>25.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	43%
Huishoudensprognose 2030	30.500
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	48%
Particuliere huurwoningen	17%
Sociale huurwoningen	35%



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

**Frisia Makelaars**  
Javastraat 1A  
2585 AA Den Haag  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**Partner in Dynamis**

### Algemeen beeld

Door het exclusieve karakter van de Wassenaarse woningmarkt is de dynamiek van oudsher zeer beperkt. In 2018 zijn de reeds lage verkoopniveaus verder afgenomen. Slechts 331 woningen zijn verkocht, terwijl er in 2017 meer dan 450 woningen van eigenaar wisselde. De dalende trend heeft zich in het vierde kwartaal doorgezet, bijna een kwart minder verkopen vonden plaats vergeleken met een jaar eerder. In totaal zijn 90 woningen verkocht in de laatste drie maanden van 2018. Ondanks deze daling op jaarbasis zijn in het vierde kwartaal de meeste woningen verkocht van heel 2018. Door dit hogere niveau in het laatste kwartaal is het woningaanbod verder afgenomen. Vergeleken met een jaar geleden worden 15% minder woningen aangeboden op de woningmarkt van Wassenaar. Het reeds kleine aanbod van appartementen is in het vierde kwartaal verder afgenomen, bijna drie kwart minder appartementen zijn beschikbaar voor verkoop. De afnemende verkopen in dit segment tonen al aan dat het aanbod tekort schiet bij de vraag. Het beschikbare aanbod is in het Noordoostelijke deel van de gemeente het meest afgenomen.

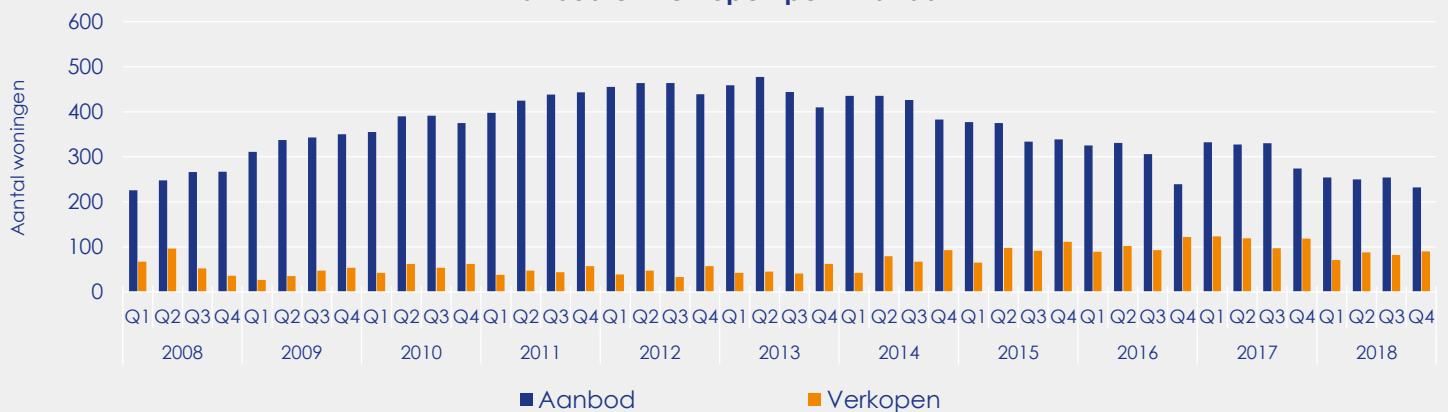
### Marktdruk

De aanboddaling in het noordoosten leidt ertoe dat dit deel van de Wassenaar de krapste verhoudingen kent. Doordat de vraag het beschikbare aanbod hier overtreft, is er sprake van een verkopersmarkt in dit deelgebied. In de hele woningmarkt van Wassenaar is er gemiddeld gezien nog sprake van een kopersmarkt. Wassenaar kent daarmee een ruimere woningmarkt dan soortgelijke luxe woonlocaties, zoals Bloemendaal en Gooise Meren. In die gemeenten is er al sprake van een krappe woningmarkt.

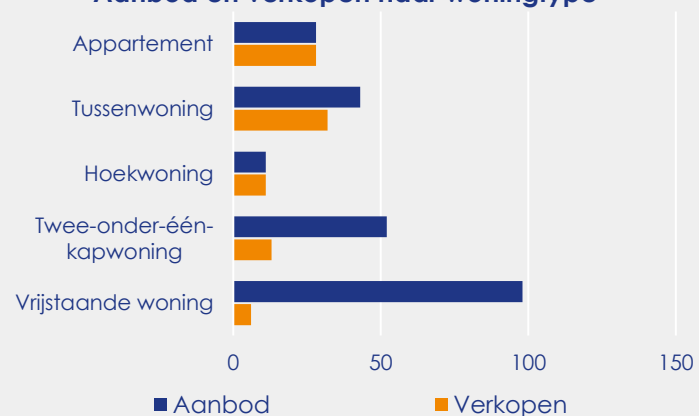
### Woningprijzen

In de gemeente Wassenaar staan bovengemiddeld veel luxe woningen, dit blijkt uit de gerealiseerde transactiepreizen. Voor een gemiddelde woning moet bijna € 675.000 betaald worden. Hoewel dit een zeer hoog prijsniveau is, zijn in het vierde kwartaal in Bloemendaal de huizen voor ruim € 960.000 van eigenaar gewisseld. Door de uitzonderlijk hoge bovengrens van woningwaardes in dit type gemeentes, fluctueren de prijsniveaus sterk per kwartaal. Doordat in Wassenaar enkele dure vrijstaande woningen zijn verkocht, is de gemiddelde prijs in dit segment boven de twee miljoen euro uitgekomen.

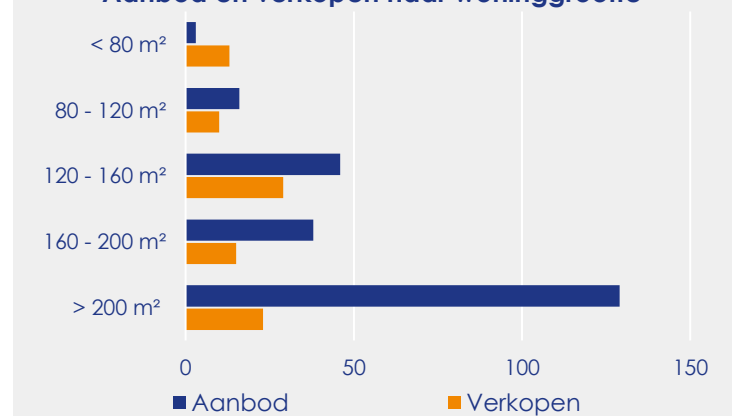
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



#### Aanbod en verkopen naar woningtype

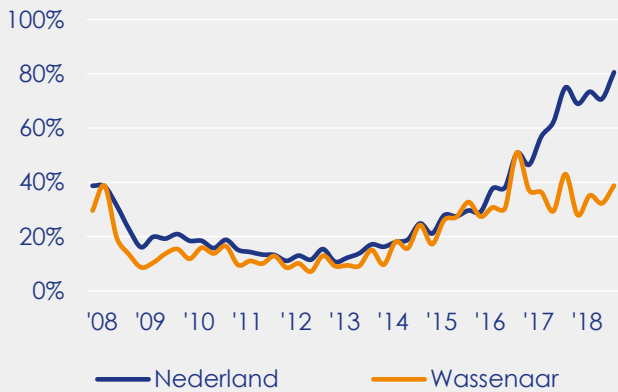


#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte



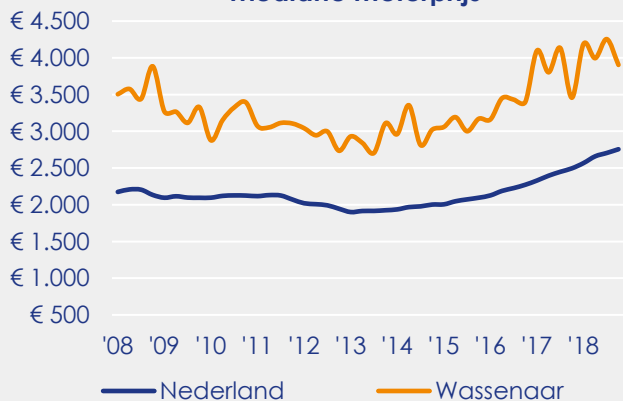


## Markratio



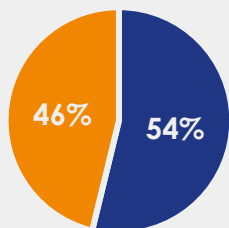
Markratio	<b>39%</b>
Mediane looptijd	<b>59 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-12 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>5%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>12%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 674.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.900</b>
Verschil op jaarbasis	<b>13%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.475</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.025</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. 's-Gravenhage **18%**
2. Rotterdam **5%**
3. Leiden **4%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>26.100</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	16%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	26%
<b>Huishoudens</b>	<b>11.500</b>
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	12.100
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	55%
Particuliere huurwoningen	19%
Sociale huurwoningen	26%



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

**Frisia Makelaars**  
Javastraat 1A  
2585 AA Den Haag  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.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.



**Boek & Offermans  
Makelaars**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
info@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl  
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
070 342 01 01  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**HRS**

Pettelaarpark 36  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
073 80 000 08  
info@hrs.nl  
hrs.nl  
(ook in Tilburg)

**Kuijs Reinder Kakes**

Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
075 612 64 00  
zaandam@krk.nl  
krk.nl  
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

**Lamberink Makelaars**

Javastraat 10-18  
9401 KZ Assen  
0592 33 84 10  
assen@lamberink.nl  
lamberink.nl  
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
030 256 88 11  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl  
(ook in Zeist en Woudenberg)

**Ooms.com**

Maaskade 113  
3071 NJ Rotterdam  
010 424 88 88  
info@ooms.com  
ooms.com  
(ook in o.a. Dordrecht)

**Rodenburg Makelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
055 5 268 268  
info@rodenburg.nl  
rodenburg.nl  
(ook in Deventer en Zwolle)

**Snelder Zijlstra Makelaars**

Hoedemakerplein 1  
7511 JR Enschede  
053 485 22 22  
enschede@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl  
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27  
6814 DA Arnhem  
026 355 21 00  
arnhem@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen  
024 365 10 10  
info@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Van der Sande  
Makelaars**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
076 514 74 53  
wonen@vandersande.nl  
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers  
Makelaars**

Emmasingel 13  
5611 AZ Eindhoven  
040 211 11 12  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu



**DYNAMIS**

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