

# 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 door de coronacrisis meer mensen hun woning te koop zetten. In de noordelijke provincies is deze ontwikkeling met name zichtbaar in de steden, hierbuiten is de impact van de coronacrisis op het woningaanbod beperkt.

## In de steden zetten meer eigenaren zetten hun woning te koop

Sinds de start van de intelligente lockdown worden in de noordelijke steden meer woningen te koop gezet dan in 2019, terwijl het aantal aanmeldingen in de eerste maanden van 2020 hier nog lager lag dan vorig jaar. Veel woningeigenaren zien dit als het juiste moment om te verkopen, om eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid voor te zijn.

## Extra aanbod aanjager van dynamiek

Woningzoekers laten zich niet afschrikken door de coronacrisis, maar zien de ontstane onzekerheid juist als kans om op korte termijn te kopen. Door het extra aanbod kunnen meer zoekers tot aankoop over gaan. In Leeuwarden resulteerde dit zelfs in een recordaantal verkopen.

## Coronacrisis versnelt verkopen

Zowel kopers als verkopers voelen steeds meer de urgentie om de verkoop plaats te laten vinden, waardoor woningen steeds sneller worden verkocht. In alle drie de provincies was sprake van een recordsnelheid. In Friesland nam de gemiddelde verkooptijd met ruim twee weken af en ook in Groningen (9 dagen korter) en Drenthe (8 dagen korter) vonden woningverkopers sneller een koper. Hieruit blijkt dat beide partijen minder tijd nemen voor de onderhandelingen over de prijs en de voorwaarden.

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

### Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

### Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

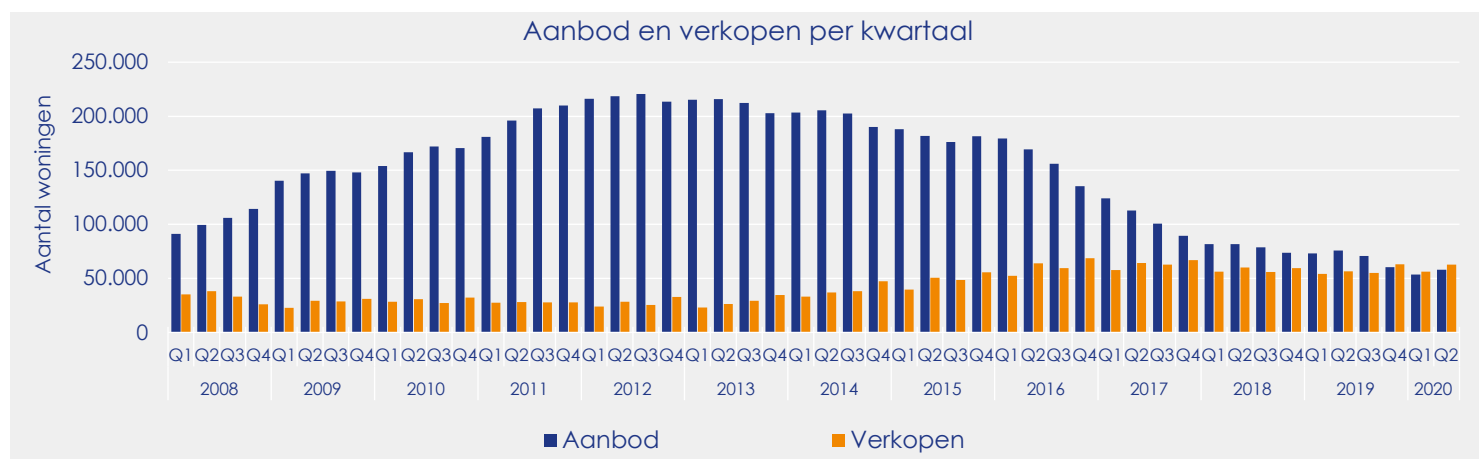
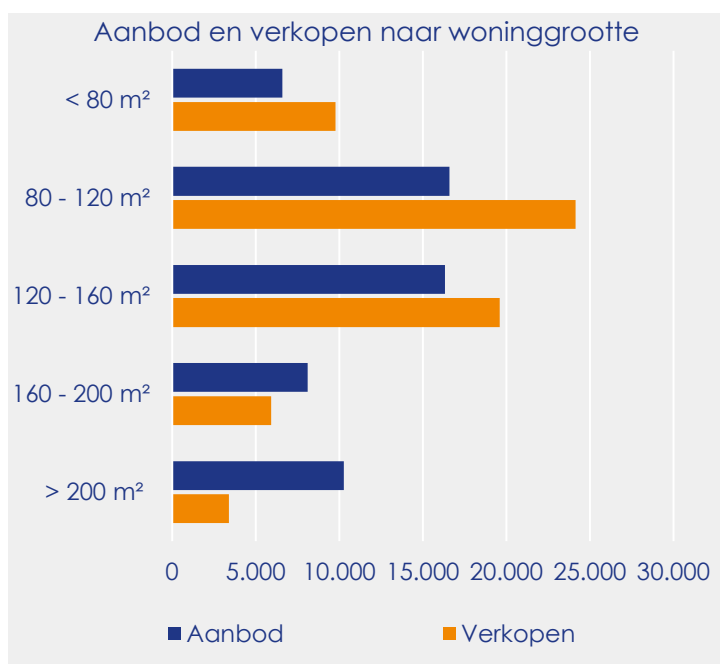
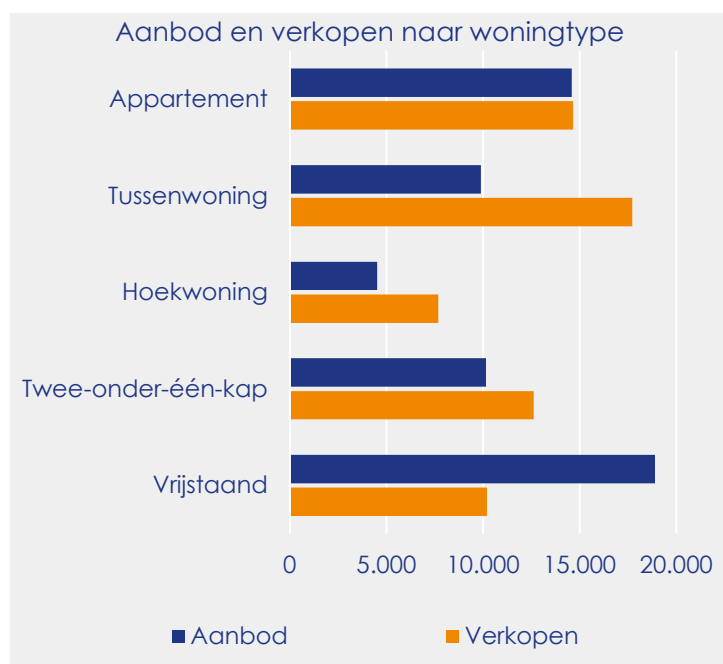
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkoopiek in juni van dit jaar.

Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

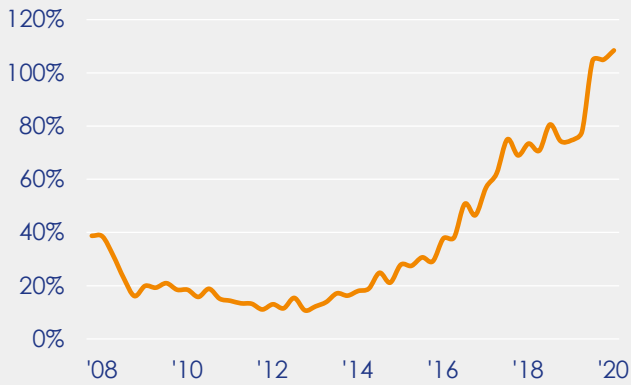
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

### Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.

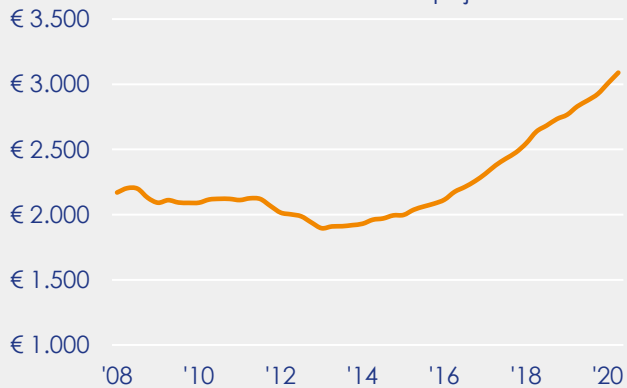


### Markratio



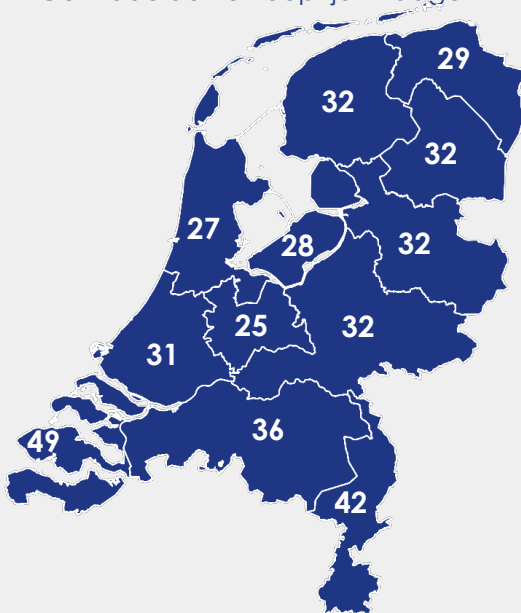
Markratio	<b>108%</b>
Mediane looptijd	<b>32 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-8 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>22%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>12%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 334.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.100</b>
Verschil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.875</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.775</b>

### Gemiddelde verkooptijd in dagen



### Regiostatistieken

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

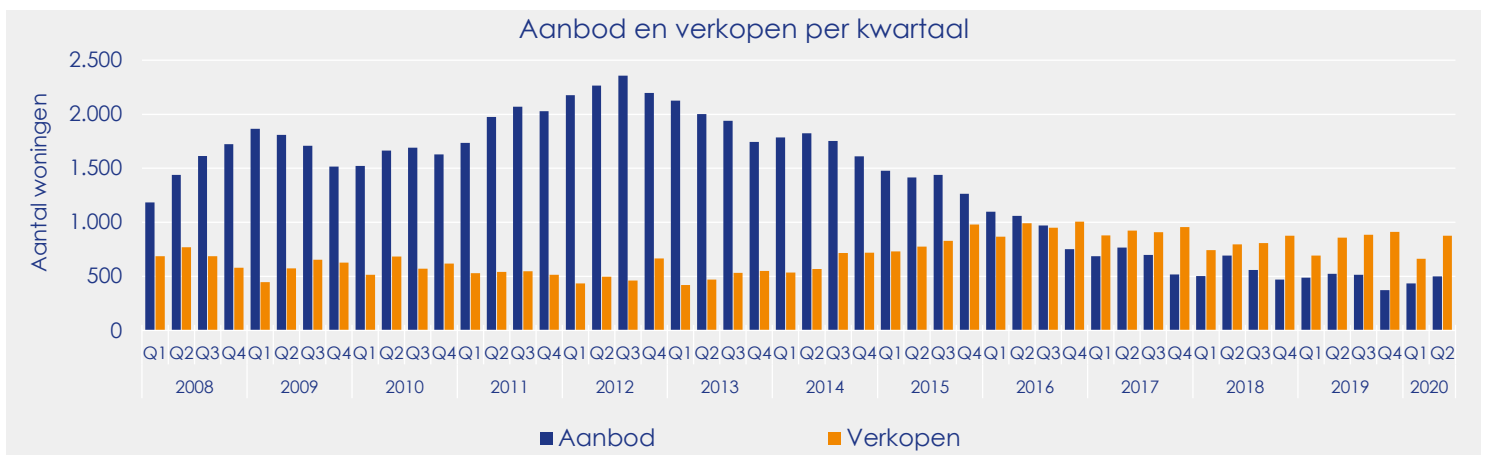
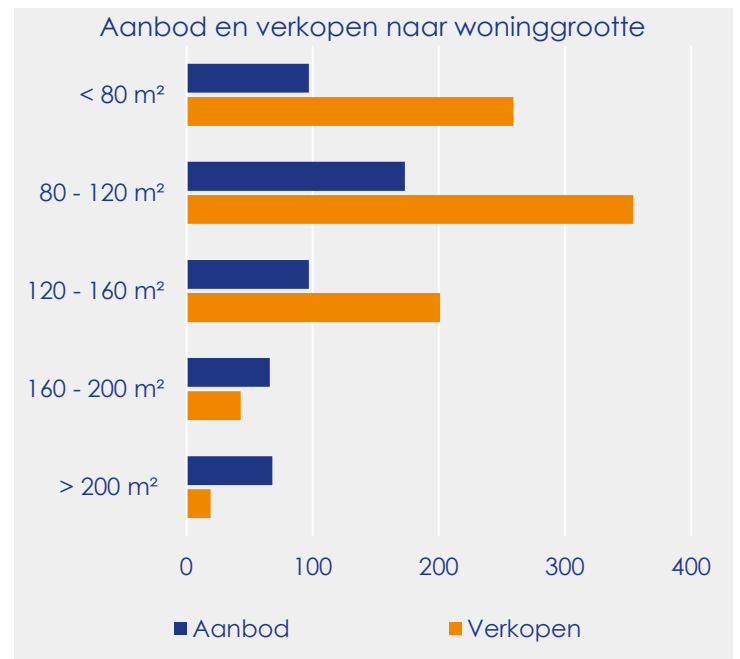
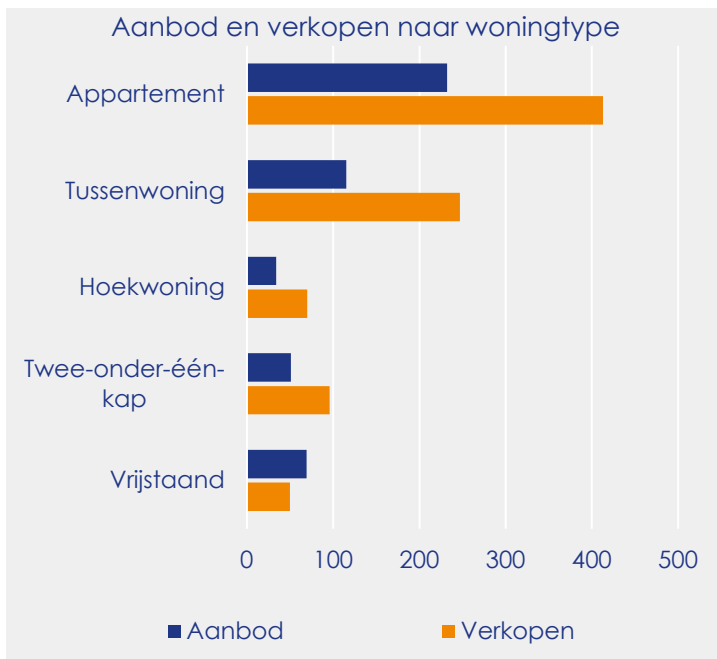
## Marktbeeld

In het afgelopen kwartaal heeft de coronacrisis de dynamiek aangejaagd op de Groningse woningmarkt. In het eerste kwartaal van 2020 was in de gemeente nog sprake van een sterke terugval in de dynamiek, waarbij de verkopen het laagste punt sinds 2014 bereikten als gevolg van het gebrek aan aanbod. In het tweede kwartaal is hier een keerpunt in gekomen en liggen de verkoopcijfers weer in lijn met 2019. In totaal wisselden dit kwartaal 875 woningen van eigenaar, waardoor sprake is van het beste tweede kwartaal sinds 2017. Hieruit blijkt dat woningzoekers zich niet laten afschrikken door de onzekerheid rondom de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt, maar dit juist als kans zien om nu tot aankoop over te gaan. Sinds de start van de intelligente lockdown ligt de aanwas van nieuw aanbod ook hoger dan vorig jaar. Dit vormt niet alleen de aanjager van de dynamiek, maar resulteert ook in een toename van het beschikbare aanbod. Per 1 juli 2020 staan in de gemeente Groningen 500 woningen te koop, dit zijn er maar liefst 125 meer dan op het historische dieptepunt een half jaar geleden. Deze verruiming van het aanbod

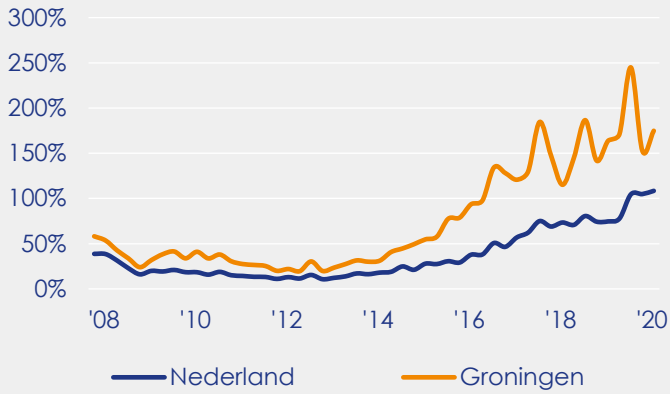
heeft voornamelijk in het middensegment plaatsgevonden. Het betreffen namelijk grotendeels woningen met een oppervlakte tussen 80 en 120 m<sup>2</sup> en de meeste woningen hebben een vraagprijs tussen de € 150.000 en € 350.000. De aanbodtoename heeft derhalve plaatsgevonden in het segment waar de meeste dynamiek plaatsvindt en vormt zo een broodnodige uitbreiding van het schaarse aanbod.

## Woningprijzen

De coronacrisis heeft nog geen gevolgen gehad voor de woningprijzen. De prijsstijging die in het tweede kwartaal heeft plaatsgevonden ligt namelijk in lijn met de toename uit de voorgaande kwartalen. In Groningen blijft door het schaarse aanbod sprake van een forse prijsstijging, kopers betaalden dit kwartaal gemiddeld 11% meer dan een jaar geleden. De meterprijs komt hierdoor in Groningen uit op € 2.725. Dit is ruimschoots meer dan in steden als Leeuwarden (€ 2.125) en Assen (€ 2.125), maar minder dan in Zwolle (€ 2.875).

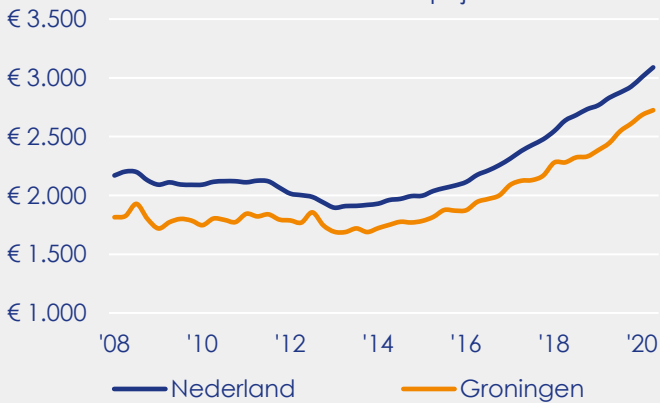


### Markratio



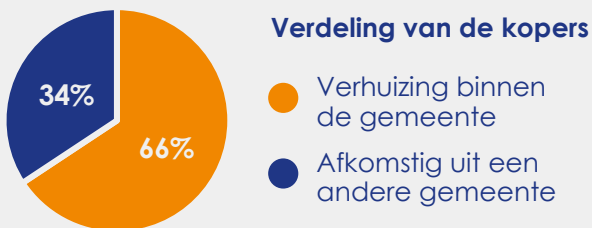
Markratio	<b>175%</b>
Mediane looptijd	<b>20 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-4 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>15%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 270.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.725</b>
Verskil op jaarbasis	<b>11%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.775</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.675</b>

### Herkomst woningkopers



#### 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

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

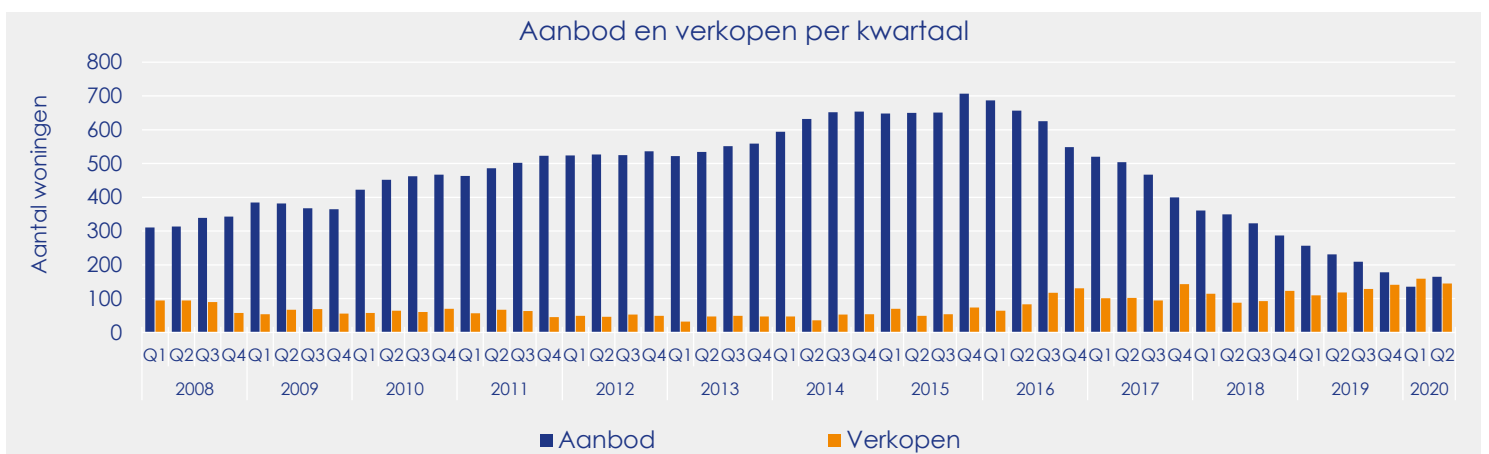
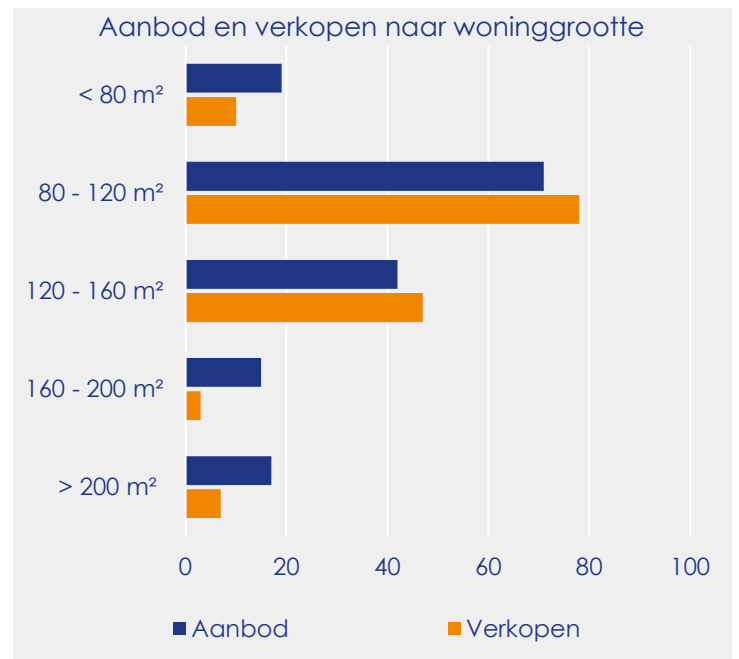
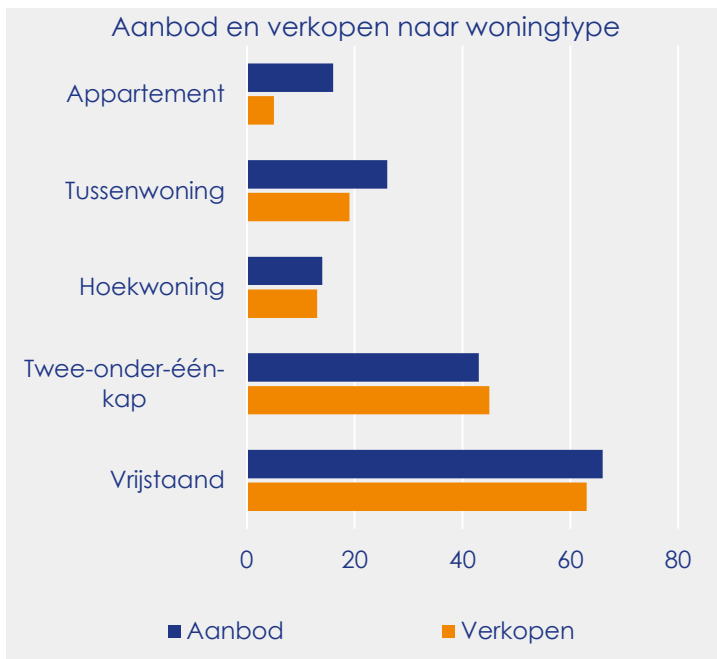
## Marktbeeld

Voor het eerst sinds vierenhalf jaar van aanboddaling is het aantal te koop staande woningen in de regio Appingedam en Delfzijl weer toegenomen. Deze aanbodtoename wordt volledig verklaard door het in aanbod komen van een tweetal nieuwbouwprojecten in Delfzijl. In totaal worden in deze projecten 40 woonhuizen gerealiseerd, waarvan inmiddels al een deel onder optie staat. De projecten zijn een welkome uitbreiding van het woningaanbod, gezien in de regio inmiddels al een jaar sprake is van een krappe woningmarkt. In de bestaande bouw heeft de aanboddaling dit kwartaal verder doorgezet. De regio gaat niet mee in de landelijke tendens waarbij het aanbod toeneemt, doordat door de coronacrisis meer eigenaren hun woning te koop zetten. In de verkoopcijfers zijn de gevolgen van de coronacrisis wel merkbaar. In beide gemeenten is de verkoopdynamiek gedurende juni op peil gebleven, terwijl dit in deze maand normaal gesproken afzwakt richting de vakantieperiode. In totaal zijn dit kwartaal 145 woningen van eigenaar gewisseld, dit is een kwart meer dan in dezelfde periode een jaar geleden. Ondanks het

bepaalde aanbod blijft er zo sprake van een hoge dynamiek. Dit uit zich tevens in een snelle verkooptijd. De dit kwartaal verkochte woningen hebben gemiddeld slechts 35 dagen te koop gestaan, een jaar geleden was deze periode nog dubbel zo lang.

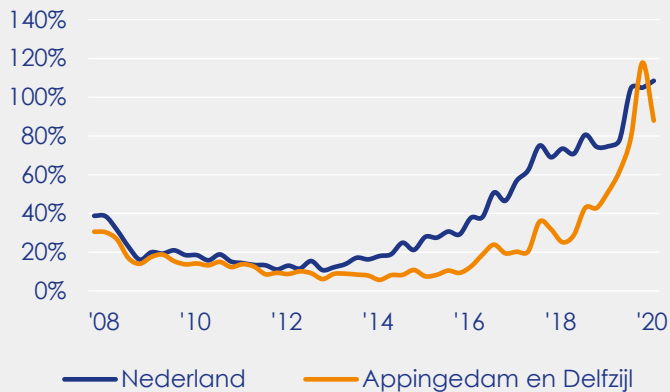
## Woningprijzen

De toenemende krapte heeft in het afgelopen jaar geresulteerd in een sterke prijsstijging in de regio. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 1.625 per vierkante meter woonruimte, dit is 9% meer dan een jaar geleden. Ondanks de toename blijft er sprake van een zeer laag prijsniveau, binnen Nederland betalen alleen kopers in Kerkrade (€ 1.475) en Pekela (€ 1.550) een lagere meterprijs.



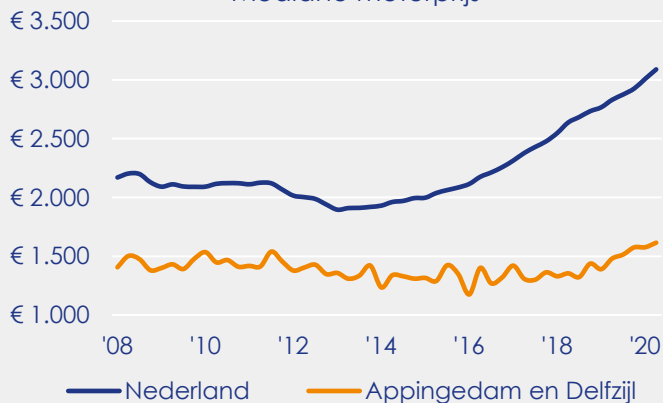


### Markratio



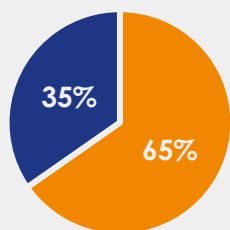
Markratio	<b>88%</b>
Mediane looptijd	<b>36 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-33 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>27%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>9%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 188.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.625</b>
Verschil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.425</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.650</b>

### 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

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



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

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

**Partner in Dynamis**

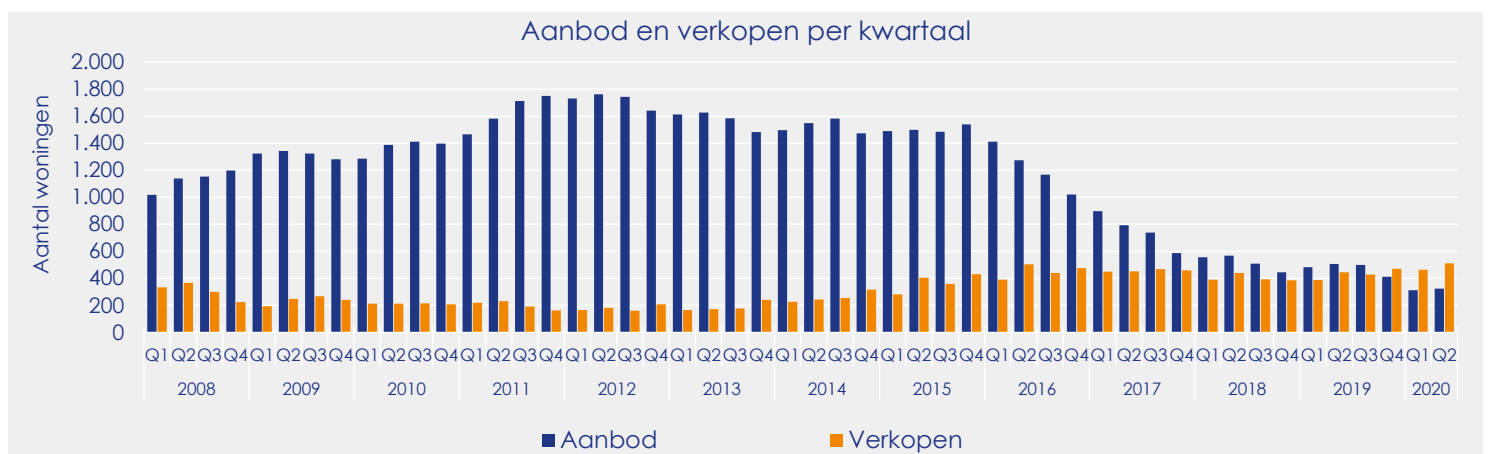
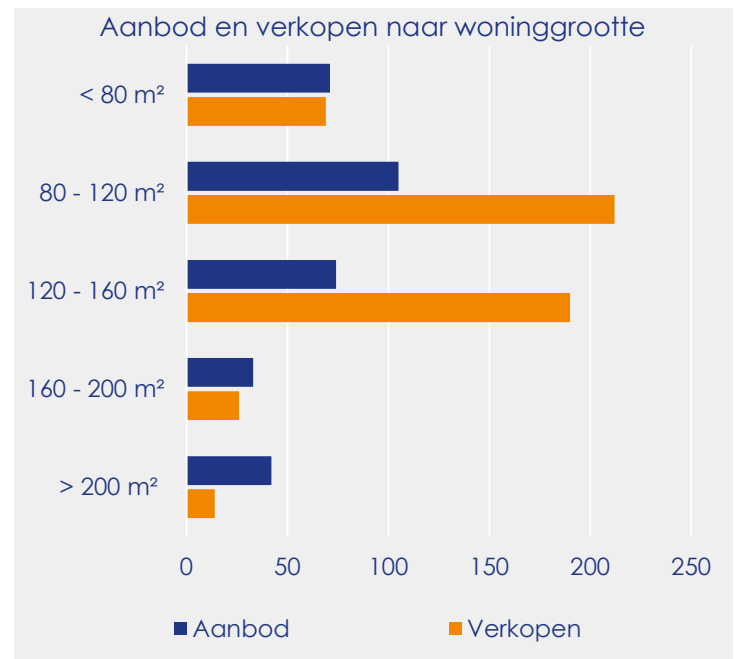
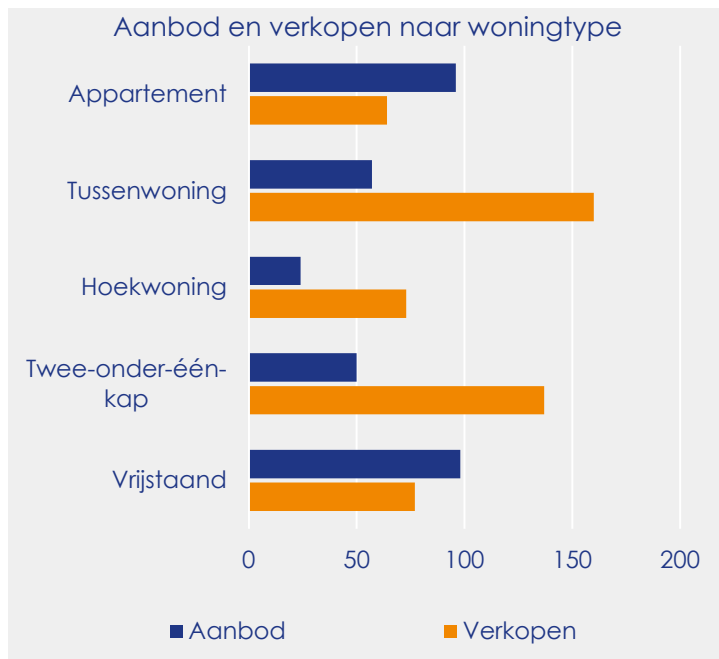
## Marktbeeld

Sinds de start van de coronacrisis zetten in Leeuwarden structureel meer eigenaren hun woning te koop. In de maanden voor de start van de intelligente lockdown was de aanwas van nieuw aanbod nog lager dan in 2019, maar sinds de start worden een tiende meer woningen aangemeld dan een jaar geleden. Een gevolg van zowel woningeigenaren die een reeds geplande verkoop naar voren halen, als eigenaren die nu als het ideale verkoopmoment zien door de onzekerheid rondom de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Ondanks dit extra aanbod is het aantal voor verkoop beschikbare woningen dit kwartaal vrijwel stabiel gebleven, per 1 juli staan in de gemeente 325 woningen te koop. Door de grote vraag worden de beschikbaar gekomen woningen namelijk direct verkocht. Gemiddeld werd dit kwartaal binnen 26 dagen een koper gevonden, nooit eerder was deze verkooptijd zo kort. De extra aanwas van aanbod heeft geresulteerd in een recordaantal woningverkopten. In totaal wisselden dit kwartaal 511 woningen van eigenaar, dit zijn er 7 meer dan het voormalige verkooprecord uit 2016. Ondanks de grote vraag

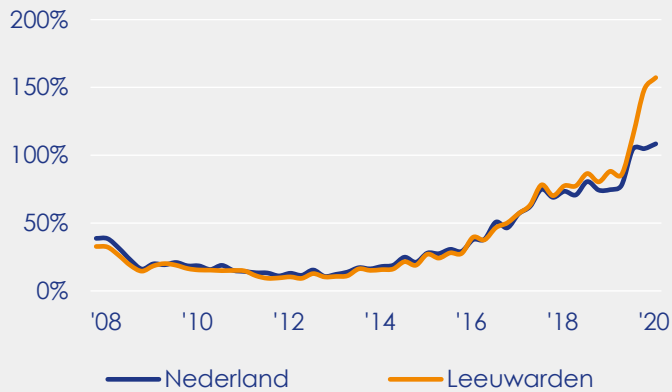
worden de minder aantrekkelijke woningen nog moeilijk verkocht. De gemeente kent een hoog aandeel structureel aanbod, momenteel staat 11% van de aangeboden woningen al langer dan drie jaar te koop. Dit is hoger dan zowel het landelijke (6%) als het Friese (9%) gemiddelde.

## Woningprijzen

De coronacrisis vormt een aanjager van de verkoopdynamiek in de Friese hoofdstad, maar heeft geen effect op de verkoopprijzen gehad. De prijsstijging in het tweede kwartaal ligt in lijn met de toenames uit de voorgaande kwartalen. Kopers betaalden hierdoor gemiddeld € 2.150 per vierkante meter woonruimte, dit is 10% meer dan een jaar geleden.

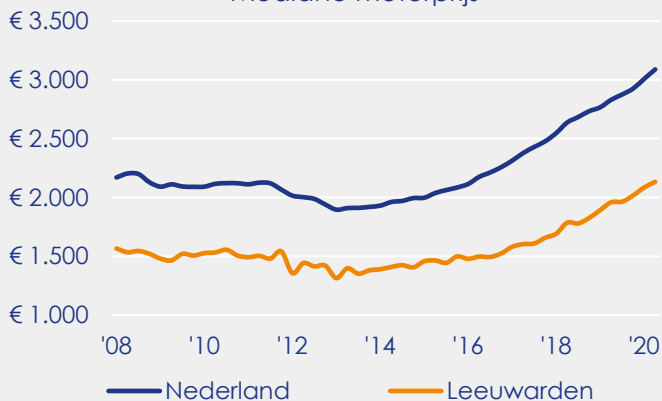


### Markratio



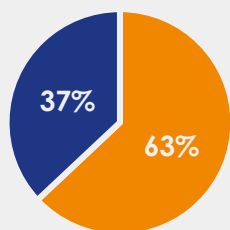
Markratio	<b>157%</b>
Mediane looptijd	<b>26 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-13 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>33%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>14%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 228.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.125</b>
Vershil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.600</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.050</b>

### 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

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

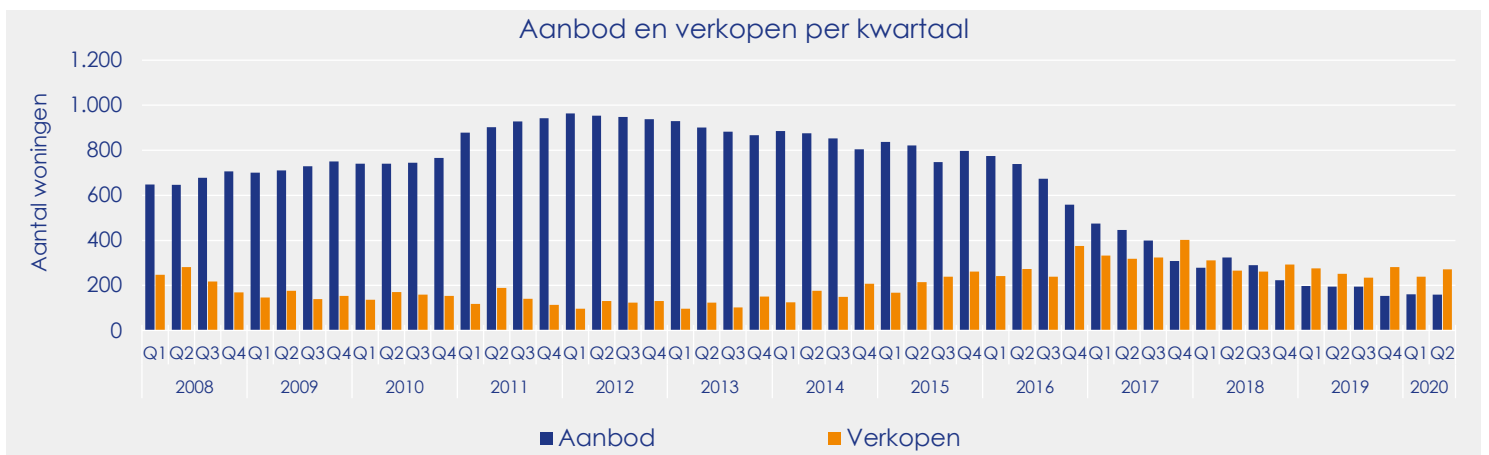
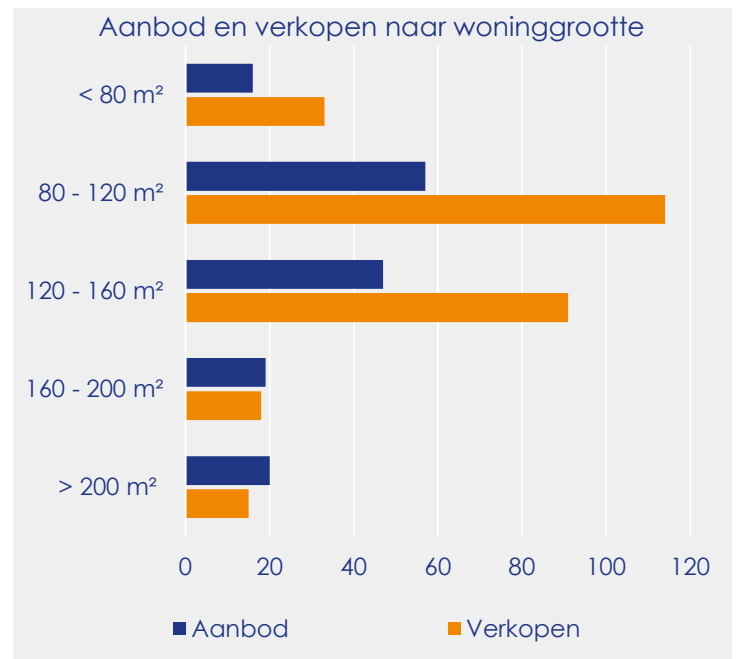
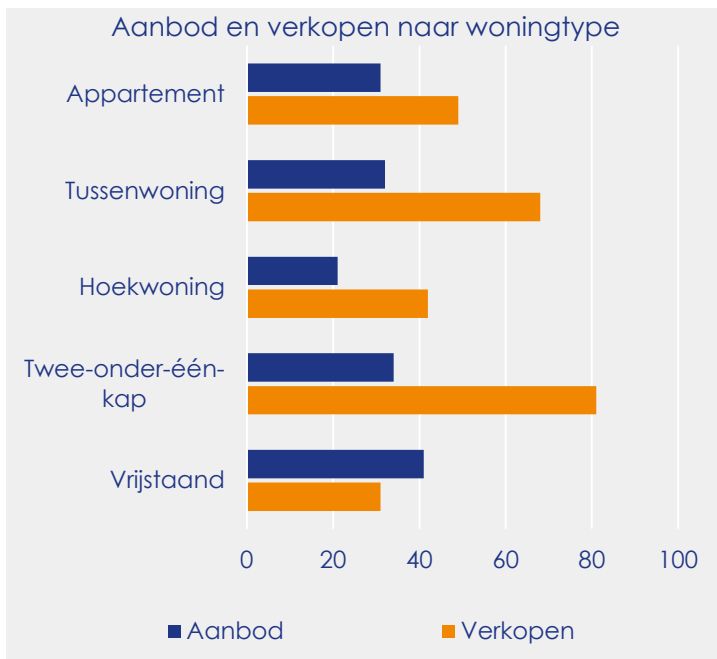
### Marktbeeld

In het tweede kwartaal van 2020 zijn de gevolgen van de coronacrisis duidelijk zichtbaar op de woningmarkt van Assen. Sinds de start van de intelligente lockdown half maart hebben meer woningeigenaren hun woning te koop gezet. Dit betreft voornamelijk eigenaren die de reeds geplande verkoop naar voren halen, om zo meer tijd te hebben voor het vinden van een koper. Doordat deze eigenaren in maart en april de woning al te koop hebben gezet, vertoonde de aanwas in de maand mei een dip. Deze dip is in juni opgevolgd door wederom een grote golf aan nieuw aanbod. De toegenomen onzekerheid heeft meer eigenaren doen besluiten dat dit het beste moment is om te verkopen. Ondanks de extra aanwas is het aantal aangeboden woningen niet toegenomen ten opzichte van het begin van het kwartaal, per 1 juli 2020 staan in Assen 160 woningen te koop. Het extra aanbod vormt namelijk een aanjager van de verkoopdynamiek. Normaliter neemt het aantal verkopen in juni af richting de zomer, maar in 2020 is de dynamiek op peil gebleven. In totaal zijn in de afgelopen drie maanden 270 woningen van eigenaar gewisseld. Dat het nieuwe aanbod snel wordt verkocht

blijkt ook uit de sterke afname van de verkooptijd. De in het afgelopen kwartaal verkochte woningen stonden gemiddeld slechts drie weken te koop, nooit eerder was dit gemiddelde in Assen zo laag.

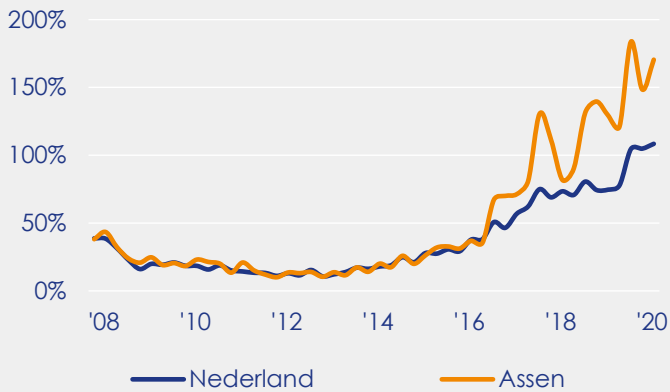
### Woningprijzen

De coronacrisis beïnvloedt de dynamiek in Assen, maar heeft nog geen impact gehad op de woningprijzen. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.125 per vierkante meter woonruimte, dit is 7% meer dan een jaar geleden. Deze prijsstijging ligt in lijn met de toename die in de afgelopen kwartalen werd gemeten. Wel begint het betaalbare aanbod steeds meer op te drogen. Momenteel heeft nog minder dan een derde van de beschikbare woningen een vraagprijs lager dan € 250.000, anderhalf jaar geleden viel nog bijna de helft van het aanbod in deze prijsklasse.



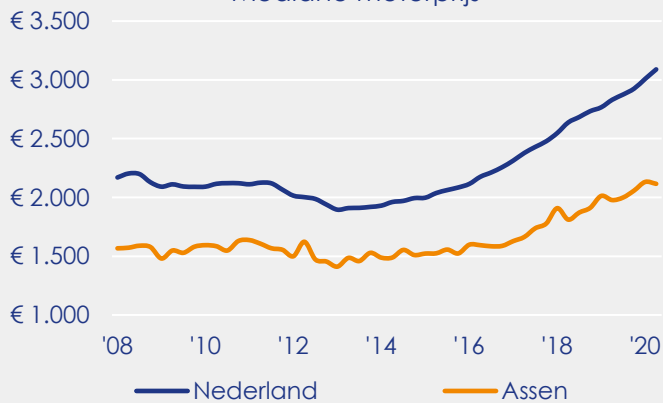


### Markratio



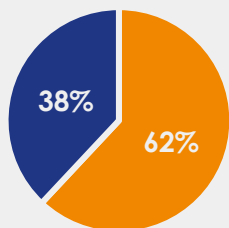
Markratio	<b>170%</b>
Mediane looptijd	<b>21 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-10 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>22%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>11%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 262.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.125</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.175</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.100</b>

### 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

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

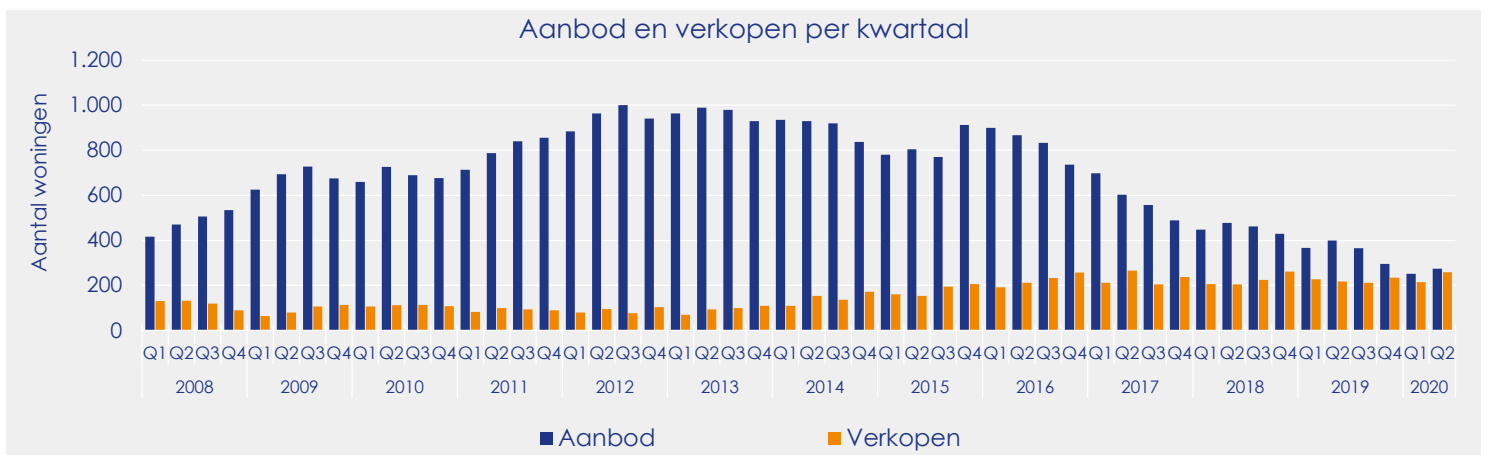
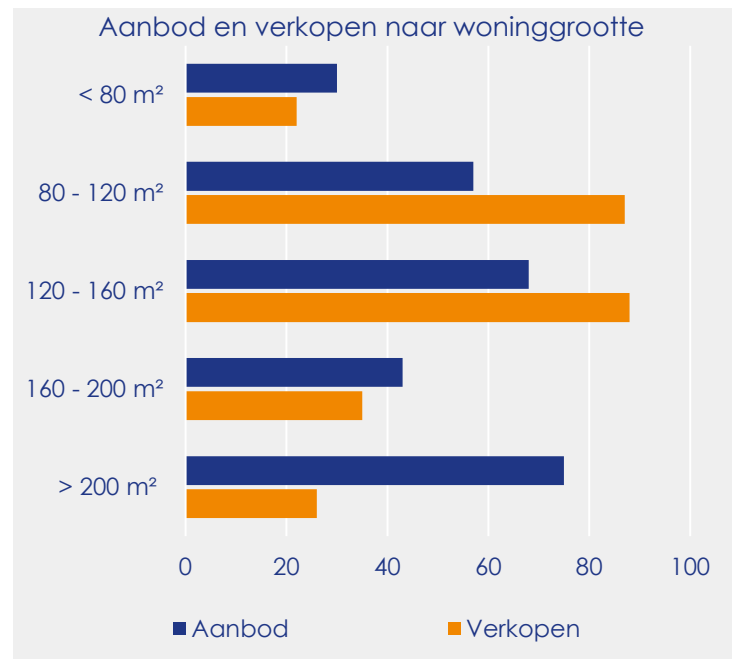
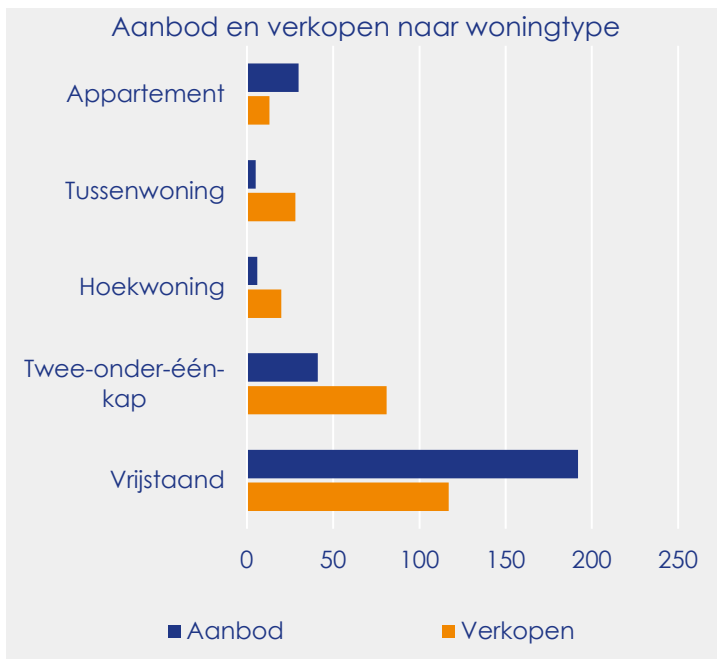
## Marktbeeld

In de regio Aa en Hunze & Tynaarlo is een hoge verkoopdynamiek geregistreerd in het tweede kwartaal van 2020. In totaal zijn 260 woningen van eigenaar gewisseld, dit is het hoogste aantal verkopen in anderhalf jaar. Woningzoekers laten zich niet afschrikken door de toegenomen onzekerheid rondom de coronacrisis, maar zien juist nu hun kans om tot aankoop over te gaan. Een ontwikkeling die met name in Tynaarlo zichtbaar is. In het afgelopen kwartaal werden in deze gemeente een recordaantal woningen verkocht, in totaal wisselden 150 woningen van eigenaar. Opvallend is dat de piek van deze verkopen in de maand juni werd bereikt. Normaliter valt het aantal verkopen juist terug in juni, gezien de woningmarkt in de vakantieperiode in rustiger vaarwater terecht komt. Deze verandering ten opzichte van de gebruikelijke tendens is door het hele land zichtbaar en kan worden toegeschreven aan de coronacrisis. Woningzoekers willen juist nu tot aankoop over gaan door de toenemende onzekerheid rondom de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en de angst voor een rentestijging. Deze ontwikkelingen

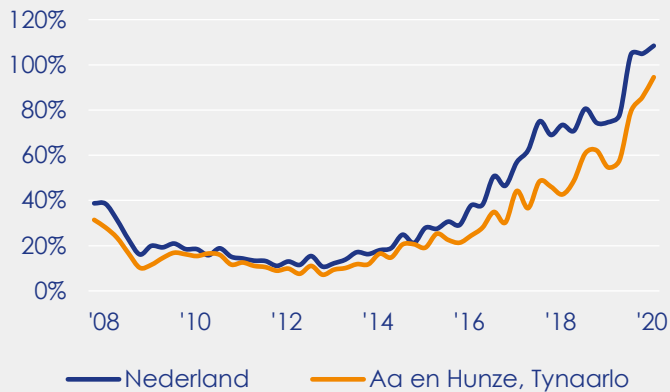
hebben er ook toe geleid dat in het afgelopen kwartaal meer huishoudens hun woning te koop hebben gezet. Ondanks de hoge verkoopdynamiek heeft deze extra aanwas aan aanbod geresulteerd in een aanbodtoename. Per 1 juli 2020 staan in de regio 275 woningen te koop, dit is een tiende meer dan drie maanden eerder.

## Woningprijzen

In het afgelopen anderhalf jaar is de druk op deze regionale woningmarkt in hoog tempo toegenomen en dit heeft geresulteerd in sterke prijsstijgingen. Kopers betalen gemiddeld € 2.475 per vierkante meter woonruimte, dit is maar liefst 11% meer dan een jaar geleden. In beide gemeenten nemen de prijzen in vergelijkbare mate toe, maar er bestaat een sterk onderling verschil in de hoogte van het prijsniveau. In Aa en Hunze betalen kopers een gemiddelde meterprijs van € 2.250 en in Tynaarlo maar liefst € 2.650.

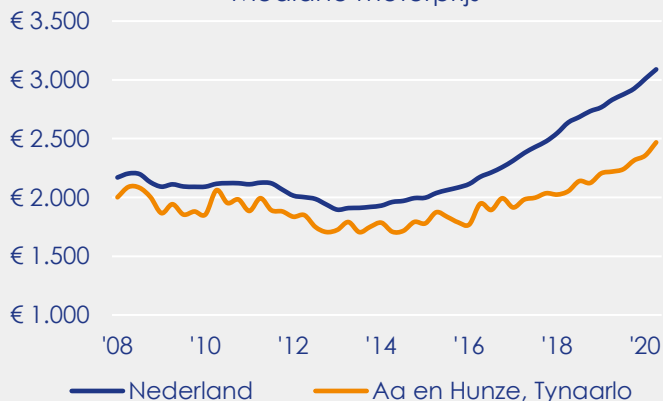


### Markratio



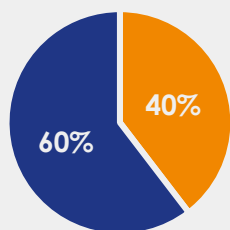
Markratio	<b>95%</b>
Mediane looptijd	<b>23 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-13 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>22%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>5%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 329.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.475</b>
Verschil op jaarbasis	<b>11%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.525</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.475</b>

### 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

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

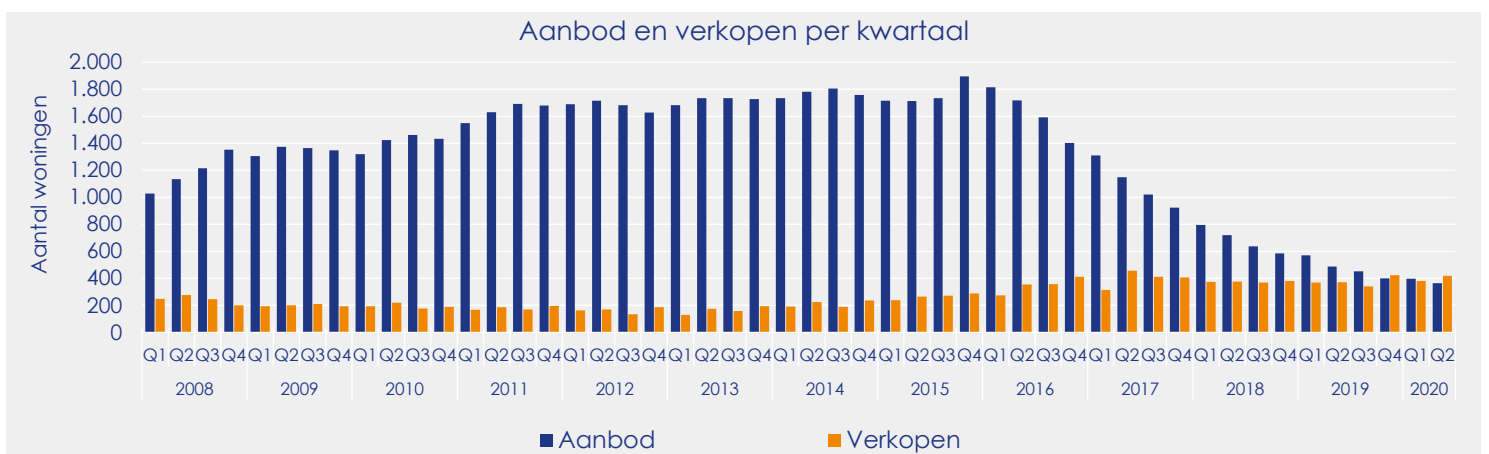
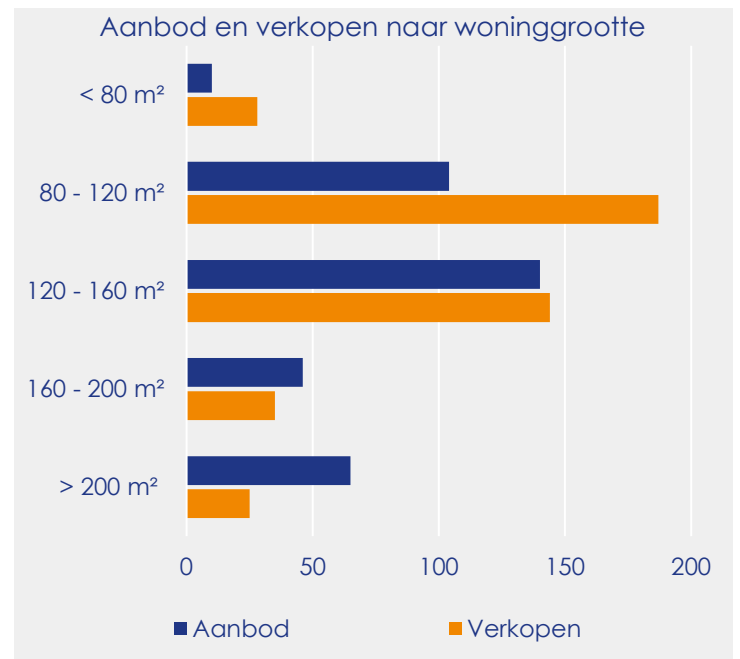
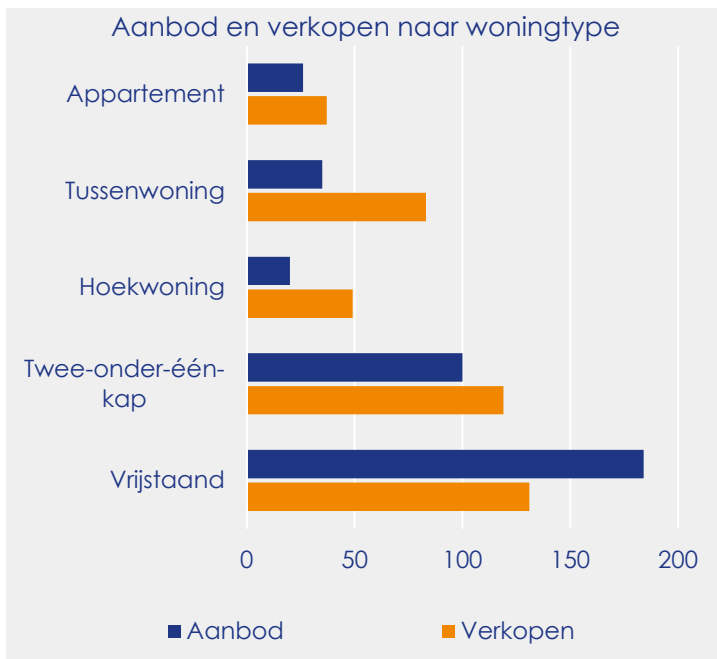
**Marktbeeld**

Net als in andere steden is in Emmen de intelligente lockdown het startsein geweest van een golf aan extra aanbod. In april piekte de aanwas van het aanbod, als gevolg van woningeigenaren die een reeds geplande verkoop naar voren haalden. In mei is deze piek echter opgevolgd door een terugval, gezien deze woningen al in april in aanbod waren genomen. Doordat in juni het aantal aanmeldingen wederom van een hoog niveau was, zijn dit kwartaal maar liefst een achtste meer woningen te koop gezet dan in dezelfde periode 2019. Toch is er in Emmen geen sprake van een aanbodtoename, maar juist een daling ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In de gemeente staan per 1 juli 365 woningen te koop, dit zijn er ruim dertig minder dan drie maanden eerder. De woningen die in verkoop zijn gekomen, zijn voor een groot deel snel verkocht. Dit is zichtbaar in de fors afgenomen verkooptijd. In het eerste kwartaal van 2020 stond een woning gemiddeld nog 35 dagen in aanbod totdat er een koper werd gevonden, in het tweede kwartaal was dit slechts 25 dagen. Nooit eerder was deze gemiddelde verkooptijd zo kort. In totaal zijn in het

afgelopen kwartaal 420 woningen van eigenaar gewisseld, een toename van 13% vergeleken met vorig jaar. Deze toename is voornamelijk behaald door het op peil blijven van de verkopen in juni. Een bijzondere ontwikkeling, gezien in deze maand de verkoopcijfers normaal gesproken terugvallen richting de vakantieperiode. Ook deze ontwikkeling kan aan de coronacrisis worden toegeschreven, gezien deze tendens in het hele land zichtbaar is.

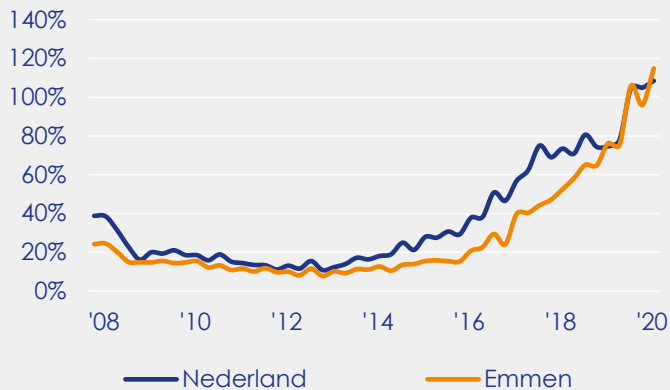
**Woningprijzen**

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 224.000 voor een woning in Emmen. Het aanbod van betaalbare woonruimte begint echter op te drogen in de regio. Momenteel heeft nog een derde van de beschikbare woningen een vraagprijs onder de 2,5 ton, anderhalf jaar geleden betrof dit nog ruim de helft van het aanbod.



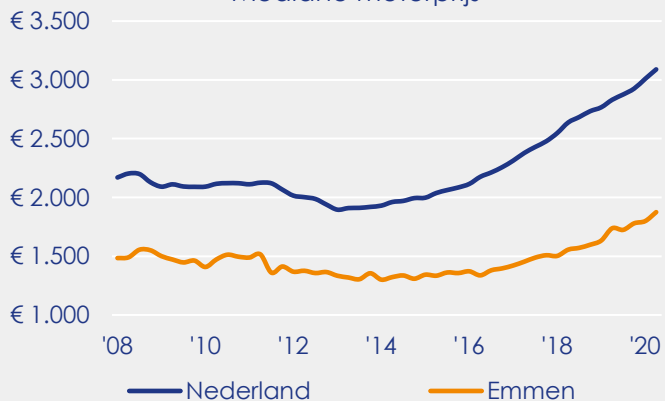


### Markratio



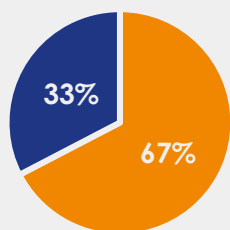
Markratio	<b>115%</b>
Mediane looptijd	<b>25 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-23 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>31%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>11%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 224.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.875</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.175</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.850</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. 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

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

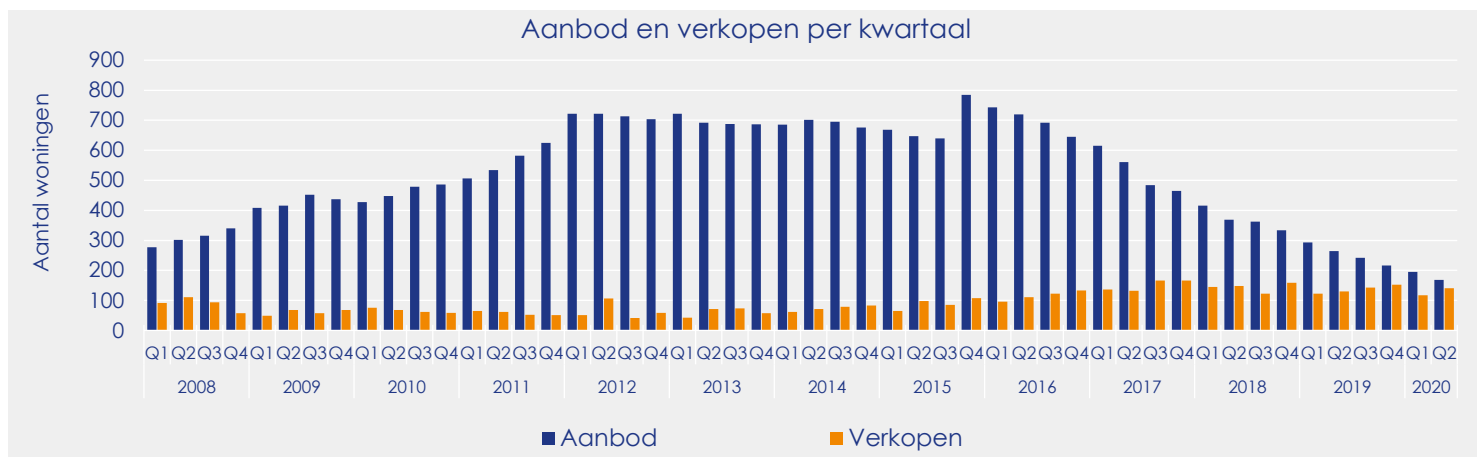
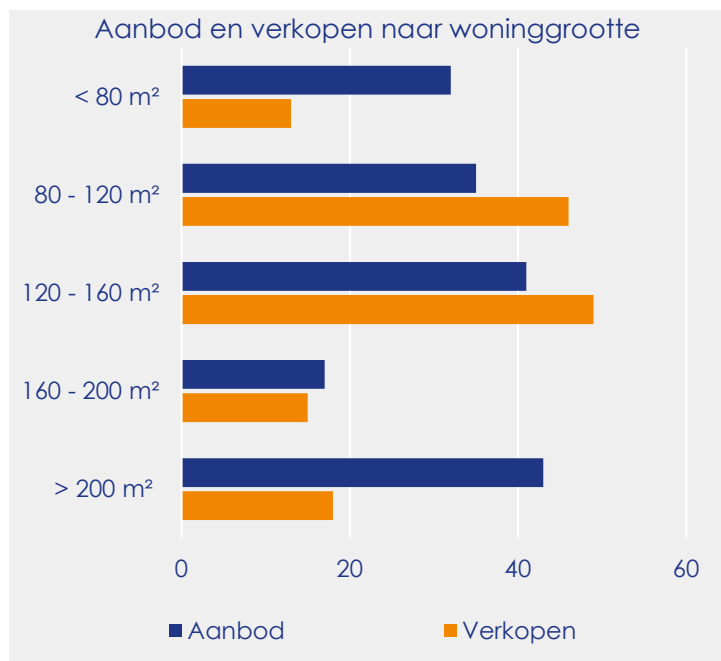
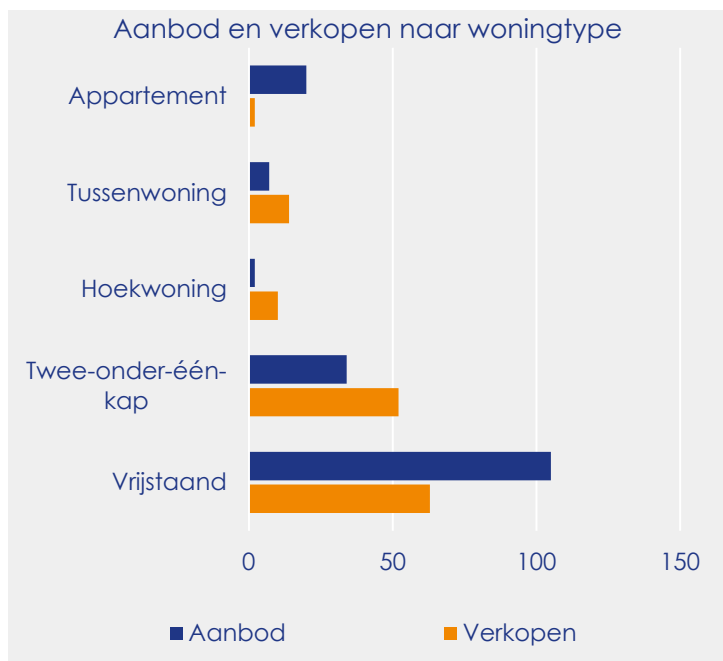
## Marktbeeld

In de afgelopen maanden hebben in Coevorden meer woningeigenaren hun woning te koop gezet. In de eerste weken na de start van de intelligente lockdown volgde een terugval in de aanwas van het aanbod, maar vanaf april heeft deze structureel hoger gelegen dan in 2019. Ondanks al dit extra aanbod is er geen keerpunt ontstaan in de sterke aanboddaling, waardoor deze inmiddels al 19 kwartalen op rij onafgebroken plaatsvindt. Per 1 juli staan in Coevorden nog slechts 170 woningen te koop, dit is 14% minder dan drie maanden eerder. Woningzoekers hebben een zeer beperkt aantal keuzemogelijkheden, waardoor de woningen die in aanbod zijn gekomen ook weer snel worden verkocht. In totaal zijn dit kwartaal 140 woningen van eigenaar gewisseld, maar liefst een vijfde meer dan een jaar eerder. Dit is een opvallende toename, gezien woningzoeker een jaar geleden nog ruim honderd meer woningen hadden om uit te kiezen. De woningzoekers in Coevorden laten zich duidelijk niet afschrikken door de coronacrisis. Gedreven door de onzekerheid rondom de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en de angst voor een rentestijging,

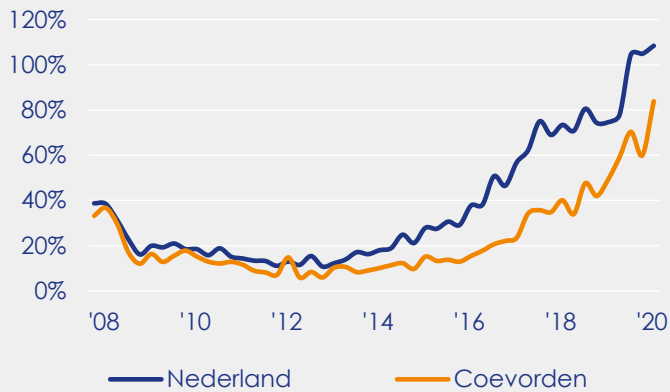
willen zoekers juist nu tot aankoop over gaan. Deze dynamiek heeft ook in juni richting de vakantieperiode doorgezet.

## Woningprijzen

Door de toenemende krapte zijn de woningprijzen in de afgelopen twee jaar fors gestegen en deze ontwikkeling heeft ook in afgelopen kwartaal doorgezet. Kopers betalen maar liefst 13% meer dan een jaar geleden, waardoor de meterprijs voor het eerst uitkomt op € 2.000. Het prijsniveau is inmiddels gelijk aan dat van Hoogeveen, terwijl kopers in Hoogeveen een jaar geleden nog gemiddeld € 100 per vierkante meter woonruimte meer betaalden.

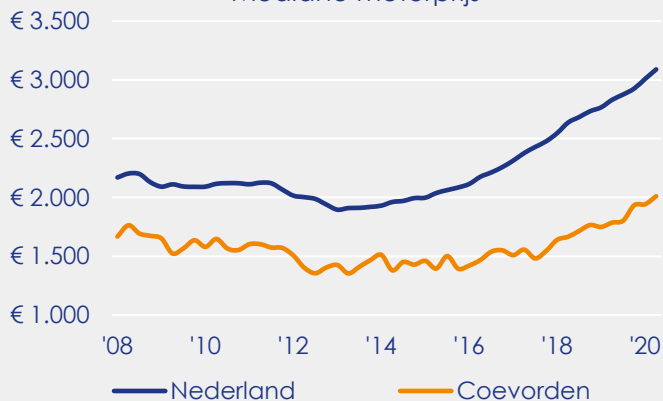


### Markratio



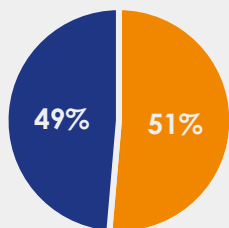
Markratio	<b>84%</b>
Mediane looptijd	<b>54 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-36 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>8%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>4%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 286.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.000</b>
Verschil op jaarbasis	<b>13%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.325</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.950</b>

### 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

<b>Inwoners</b>	<b>35.500</b>
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	24%
<b>Huishoudens</b>	<b>15.400</b>
Eenpersoonshuishoudens	31%
Huishoudensprognose 2030	15.700
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	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**

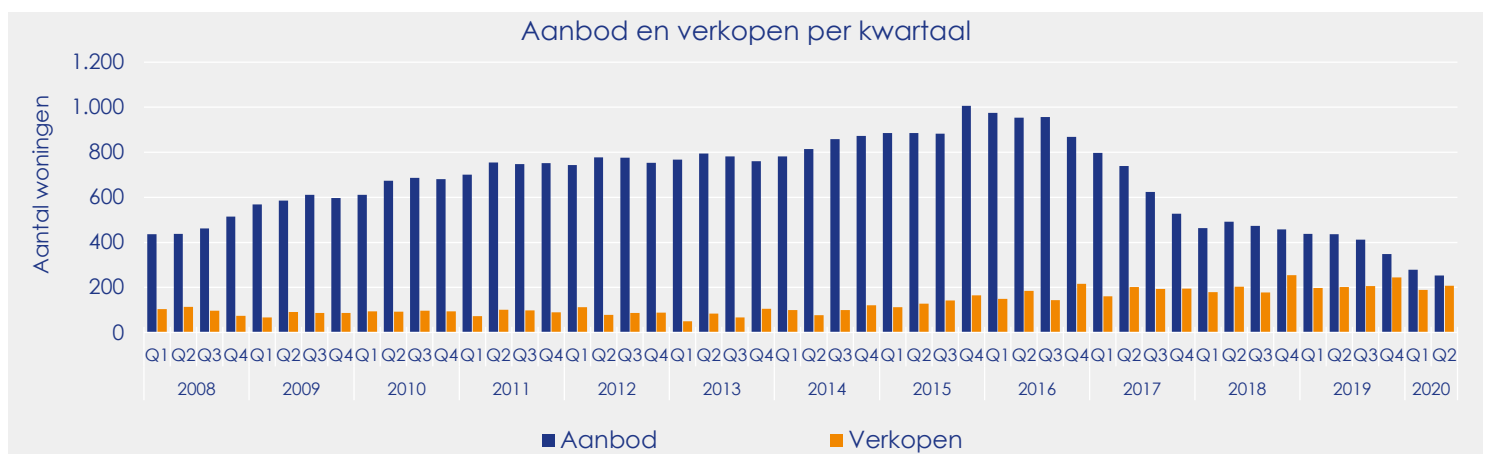
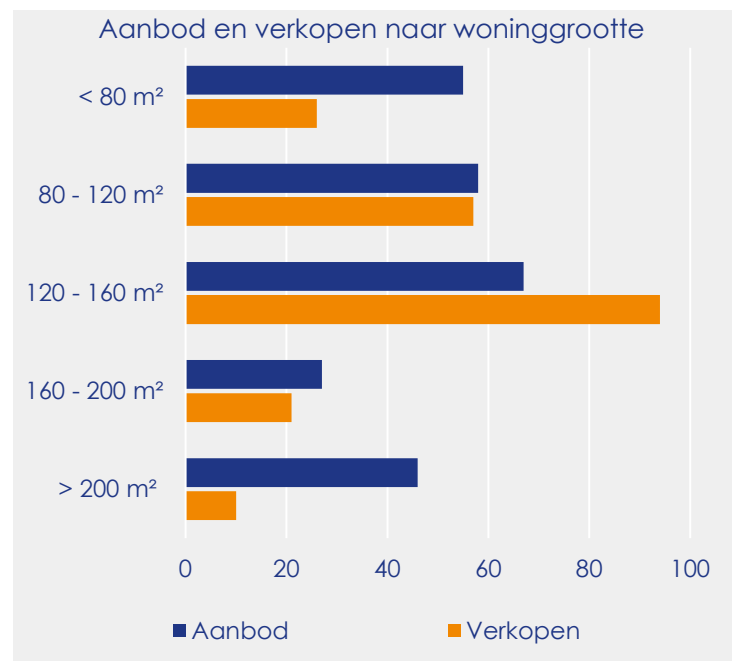
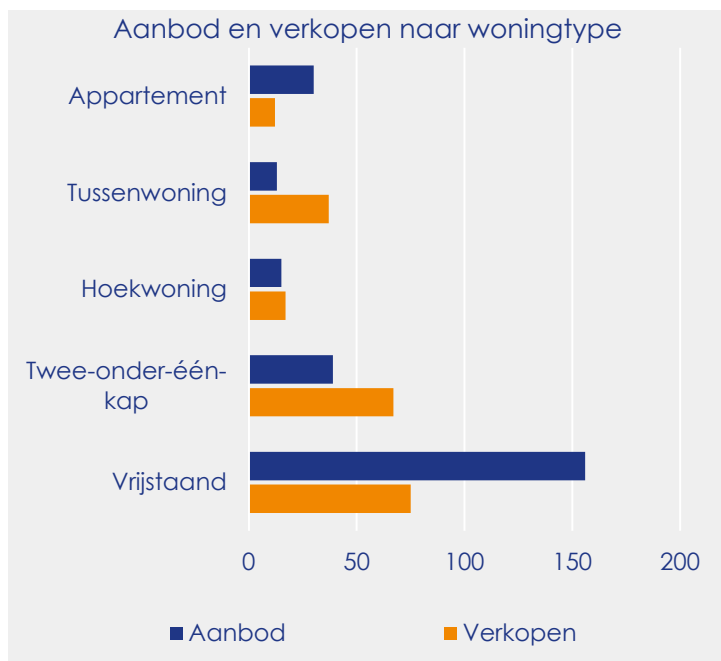
## Marktbeeld

In Hardenberg is reeds twee jaar sprake van een constante aanboddaling, ook in het tweede kwartaal van 2020 is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers verder afgenomen. Per 1 juli staan in de gemeente nog 250 woningen te koop, dit zijn er ruim 180 minder dan een jaar geleden. De sterke aanboddaling wordt naast de hoge verkoopdynamiek ook veroorzaakt door een gebrek aan nieuw aanwas van aanbod. De gehele eerste helft van 2020 zijn circa 155 minder woningen te koop gezet dan een jaar eerder. Een opvallende ontwikkeling, gezien in grote delen van het land meer eigenaren hun woning te koop zetten door de coronacrisis. Woningen die te koop worden gezet, worden gemiddeld snel verkocht. De gemiddelde verkooptijd is dit kwartaal circa zeven weken, dit is bijna twee weken sneller dan een jaar geleden. Ook in de verkoopcijfers zijn geen gevolgen van de coronacrisis zichtbaar. In totaal wisselden 210 woningen van eigenaar, een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden. Dit betekent dat woningzoekers zich niet laten afschrikken door de toegenomen onzekerheid op de woningmarkt. De zoekers

ondervinden voornamelijk problemen door het gebrek aan aanbod, inmiddels is in Hardenberg al een jaar sprake van krapte op de woningmarkt.

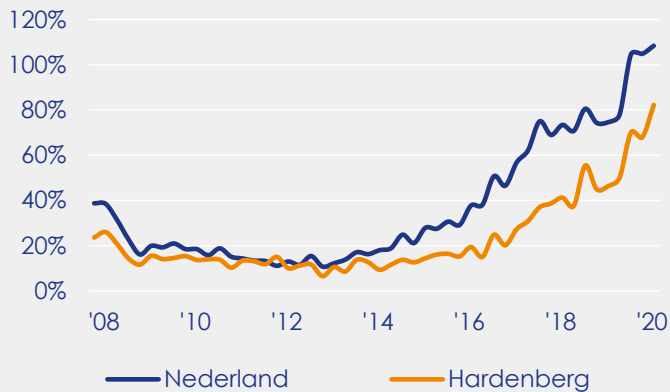
## Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 266.000 voor hun nieuwe woning. Het prijsniveau blijft hiermee geleidelijk stijgen in de gemeente. Betaalbare woningen worden steeds schaarser, doordat de aanboddaling het sterkst is in de lagere prijsklassen. 39% van de momenteel beschikbare woningen heeft een vraagprijs lager dan € 250.000, een half jaar geleden betrof dit nog 46%. Door het gebrek aan opties in de lagere prijsklassen wordt een steeds groter deel van de dynamiek bepaald door verkopen in hogere segmenten.



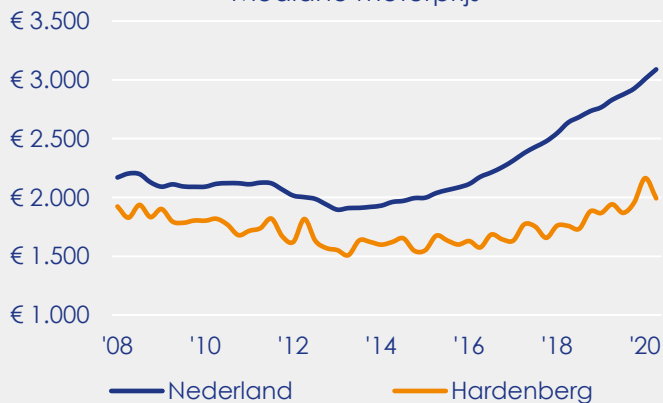


### Markratio



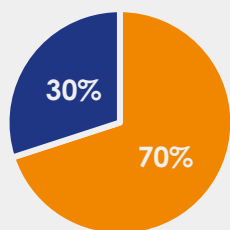
Markratio	<b>82%</b>
Mediane looptijd	<b>52 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-12 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>24%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>21%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 266.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.000</b>
Verschil op jaarbasis	<b>3%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.425</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.975</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

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

### Regiostatistieken

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

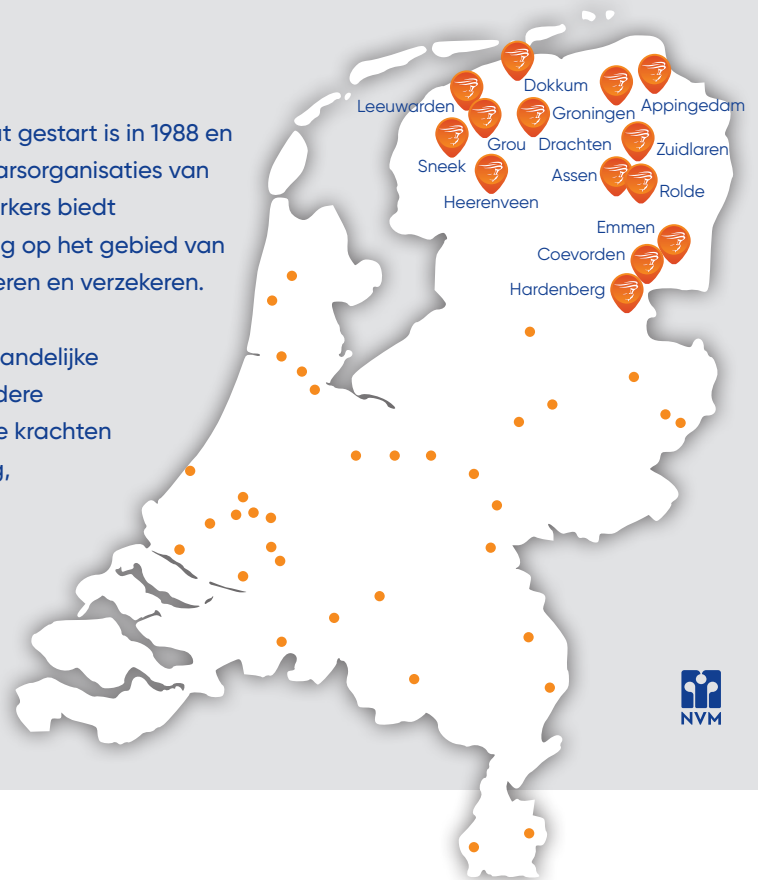
# Lamberink

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



## Assen

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

## Appingedam

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

## Coevorden

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

## Dokkum

Hogepol 15  
0519 70 01 21  
[dokkum@lamberink.nl](mailto:dokkum@lamberink.nl)

## Drachten

Markt 2  
0512 74 90 00  
[drachten@lamberink.nl](mailto:drachten@lamberink.nl)

## Emmen

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

## Groningen

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

## Grou

It Molelân 1  
0566 74 80 00  
[grou@lamberink.nl](mailto:grou@lamberink.nl)

## Hardenberg

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

## Heerenveen

Burg. Kuperusplein 68  
0513 72 80 00  
[heerenveen@lamberink.nl](mailto:heerenveen@lamberink.nl)

## Leeuwarden

De Eenhoorn 4  
058 310 00 00  
[leeuwarden@lamberink.nl](mailto:leeuwarden@lamberink.nl)

## Rolde

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

## Sneek

Veemarktplein 2  
0515 76 80 05  
[sneek@lamberink.nl](mailto:sneek@lamberink.nl)

## Zuidlaren

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

