

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Twente



---

Almelo e.o.  
Enschede  
Hengelo e.o.



### **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

#### **Snelder Zijlstra Makelaars**

Hoedemakerplein 1  
7500 CA Enschede  
enschede@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 22

## Voorwoord



**Caspar Branderhorst RT**  
Register makelaar taxateur  
Lid NVM / Directeur Vennoot



**Jan Oosterhof RT**  
Register makelaar taxateur  
Lid NVM / Directeur Vennoot



**Marijn de Kinkelder RT**  
Register makelaar taxateur  
Lid NVM / Directeur Vennoot



**Bastiaan Asbroek RT**  
Register makelaar taxateur  
Lid NVM / Directeur Vennoot

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Snelder Zijlstra Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt in Twente, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in bijna alle Twentse gemeenten de aanboddaling in hoog tempo blijft doorzetten, met als gevolg dat er ruim een vijfde minder woningen te koop staan vergeleken met een jaar geleden. In Enschede is dit zelfs een derde minder.

### **Dynamiek blijft hoog ondanks beperkt woningaanbod**

Het afnemende aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers heeft nog beperkt effect op het aantal woningverkoppen. De landelijke trend van terugvallende verkoopcijfers als gevolg van een gebrek aan aanbod, is nog niet terug te zien in deze regio. In negen van de veertien Twentse gemeenten werden zelfs meer woningen verkocht dan een jaar geleden. In totaal wisselden in het eerste kwartaal bijna 1.750 woningen van eigenaar. In de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne is sprake van een aanhoudend hoog aantal verkopen. In het afgelopen kwartaal wisselden 431 woningen van eigenaar, dit is circa tachtig woningen meer dan het langjarig gemiddelde.

### **Woningmarkt van Wierden aanzienlijk duurder dan Almelo**

In alle Twentse gemeenten nemen de woningprijzen toe, maar op een meer gematigd tempo dan de landelijke prijsstijging. Tussen de onderlinge gemeenten bestaan er echter grote prijsverschillen. De hoogste prijs voor een vierkante meter woonruimte wordt betaald door kopers in Wierden, die hier gemiddeld € 2.225 aan uitgeven. De buurgemeente Almelo kent echter de laagste prijs van Twente, gemiddeld kan men hier voor € 1.750 per vierkante meter een woning kopen. Kopers betalen daarmee in Wierden bijna € 500 per vierkante meter meer dan in Almelo.

### **Een op de elf aangeboden woningen staat al langer dan drie jaar te koop**

Ondanks de aanhoudende hoge woningvraag in de regio, komt een deel van de woningeigenaren niet van hun woning af. 9% van de woningen staat al langer dan drie jaar in aanbod, een vergelijkbaar aandeel als het landelijke gemiddelde. Het zijn vooral de westelijk gelegen gemeenten waar dit structureel aanbod voorkomt, in zowel Hof van Twente, Rijssen-Holtten als Wierden staat maar liefst een op de vijf woningen al drie jaar te koop.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Twente 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,

### **Snelder Zijlstra Makelaars**

Almelo, Enschede & Hengelo  
Partner in Dynamis

Na jarenlange aanboddalingen op de woningmarkt, is het aanbod in de grote vier steden in het afgelopen jaar ruim toegenomen. In totaal staan per 1 april een derde meer woningen te koop in de G4 dan een jaar geleden, in Utrecht worden zelfs de helft meer woningen aangeboden. Ondanks de aanbodtoename blijft er sprake van woningschaarste, waardoor de gevolgen voor woningzoekers slechts beperkt merkbaar zijn. Buiten de G4 hebben nog veel gemeenten te maken met forse aanboddalingen, waardoor de marktdynamiek wordt geremd.

### Een kwart van het aanbod in de G4 is nieuwbouw

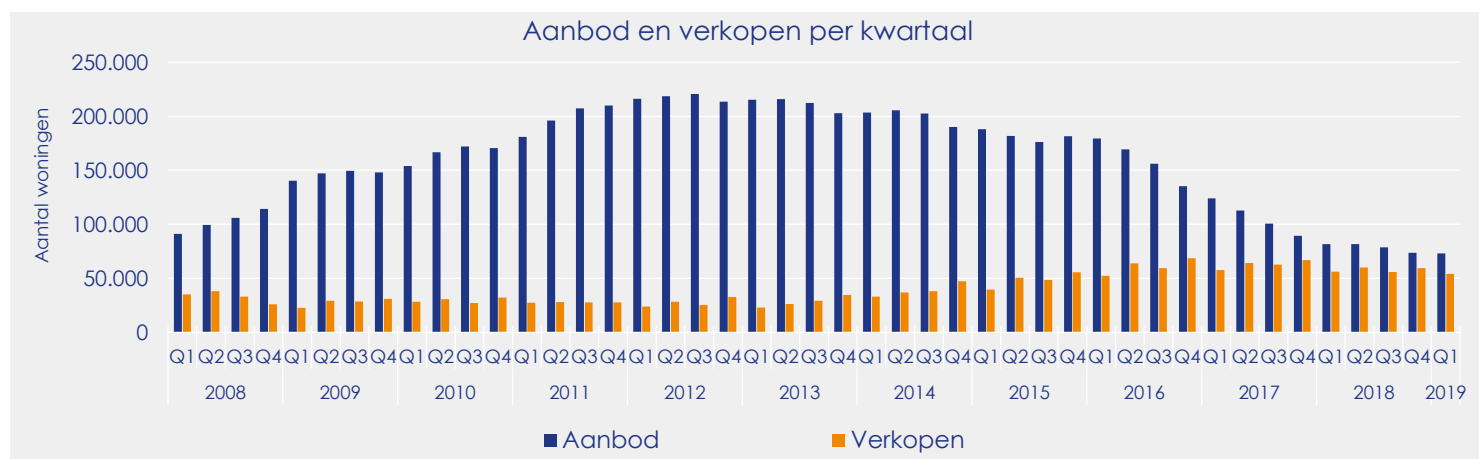
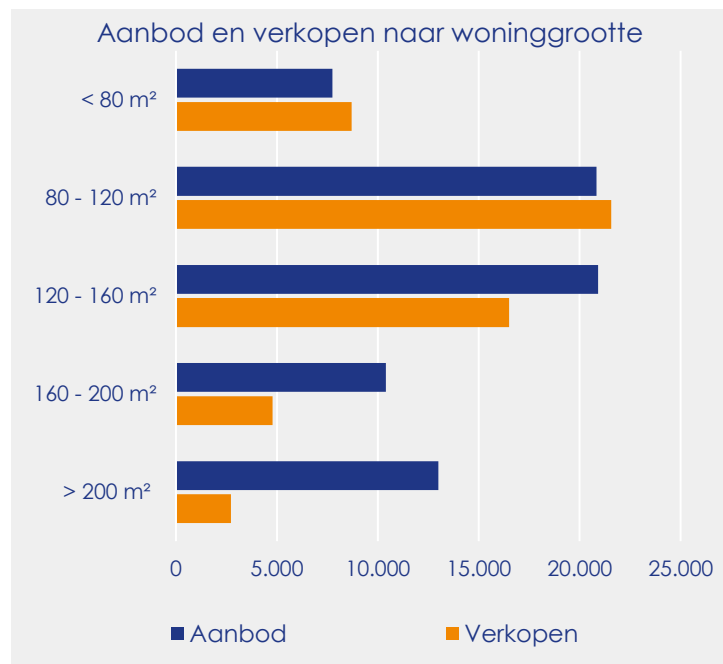
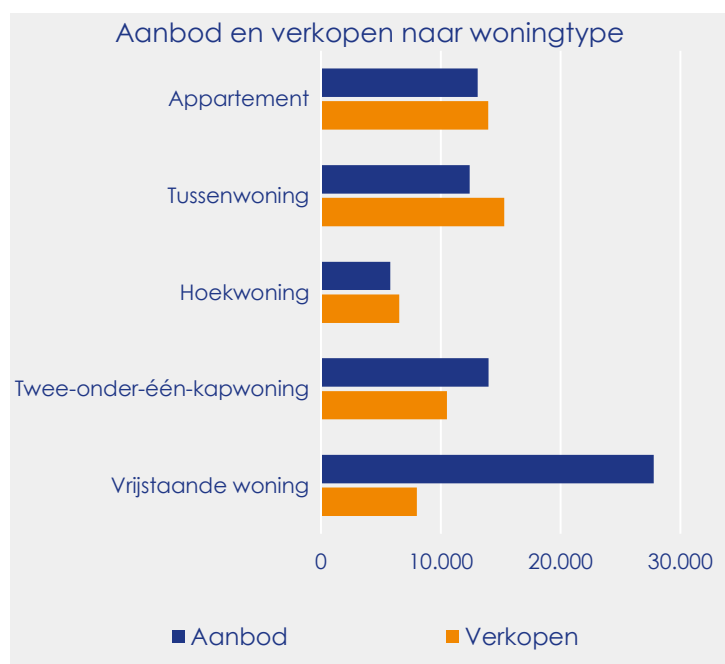
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor de aanboddaling hier blijft voortzetten. Zo heeft het aantal woningen dat te koop staat in onder andere Arnhem en Deventer een historisch laagtepunt bereikt. Om de marktdynamiek op peil te houden blijven verdere uitbreidingen van de woningvoorraad noodzakelijk.

### Breda nieuwe duurste stad buiten de Randstad

In het eerste kwartaal van 2019 betaalden woningkopers in Breda gemiddeld € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, waardoor de gemeente de duurste stad is buiten de Randstad. De landelijke ranglijsten worden echter gedomineerd door de Randstedelijke gemeenten. De goedkoopste woningen zijn te vinden in Noord-Nederland en Limburg, kopers in steden als Emmen (€ 1.600) en Kerkrade (€ 1.425) betalen een fors lagere meterprijs dan in de Randstad.

### Steeds meer Amsterdammers verlaten de gemeente

Amsterdamse woningverkopers kiezen er steeds vaker voor om naar een andere gemeente te verhuizen, dankzij de overwaarde van hun woning kunnen deze huishoudens een volgende stap maken in hun wooncarrière. In 2018 besloot maar liefst twee op de drie Amsterdamse verkopers om in een andere gemeente te gaan wonen, drie jaar terug betrof dit nog minder dan de helft. Onder deze woningverkopers zijn Zaanstad en Haarlem de populairste woonlocaties. De gevolgen van de uitstroom zijn ook in andere grote steden in het land merkbaar, zo is in Arnhem, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Zwolle het aandeel Amsterdamse woningkopers sterk gestegen.

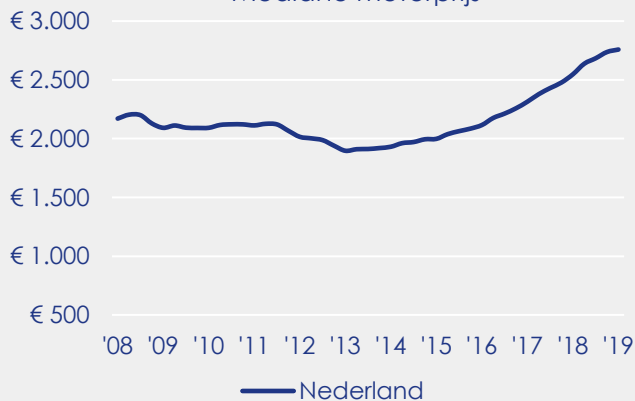


### Markratio



Markratio	<b>74%</b>
Mediane looptijd	<b>51 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>16%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>14%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 298.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.750</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.425</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.500</b>

### Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

Gemeente	Meterprijs
1. Amsterdam	€ 5.800
2. Haarlem	€ 4.125
3. Utrecht	€ 3.800
4. Leiden	€ 3.425
5. Haarlemmermeer	€ 3.325
6. Delft	€ 3.125
7. Zaanstad	€ 3.000
8. Amersfoort	€ 2.950
9. 's-Gravenhage	€ 2.925
10. Breda	€ 2.900

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.181.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.858.000</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.363.000
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

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

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

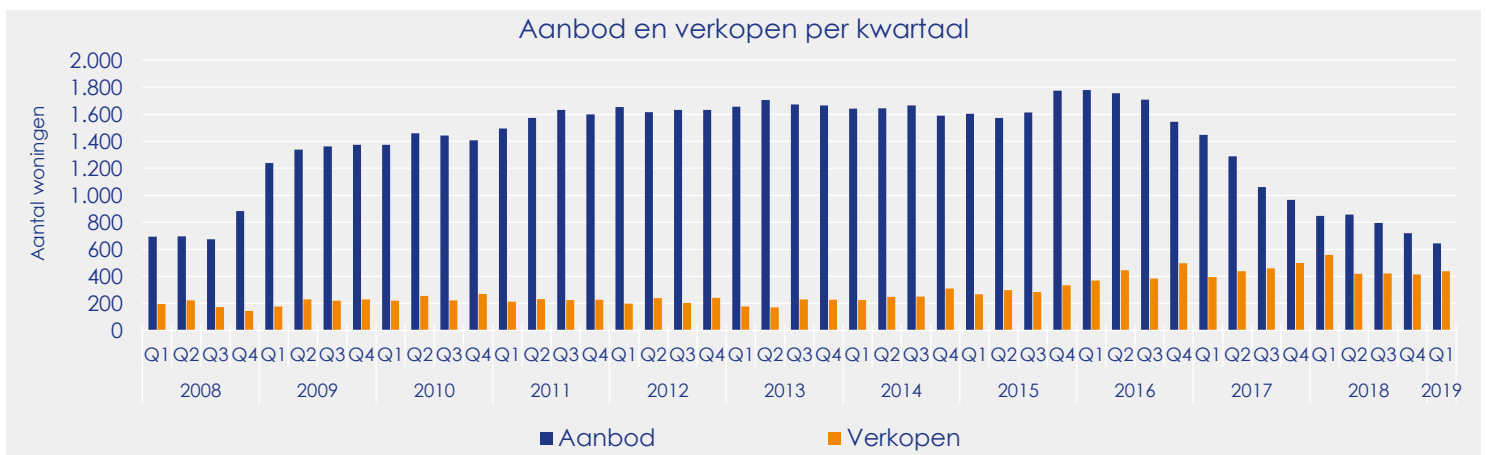
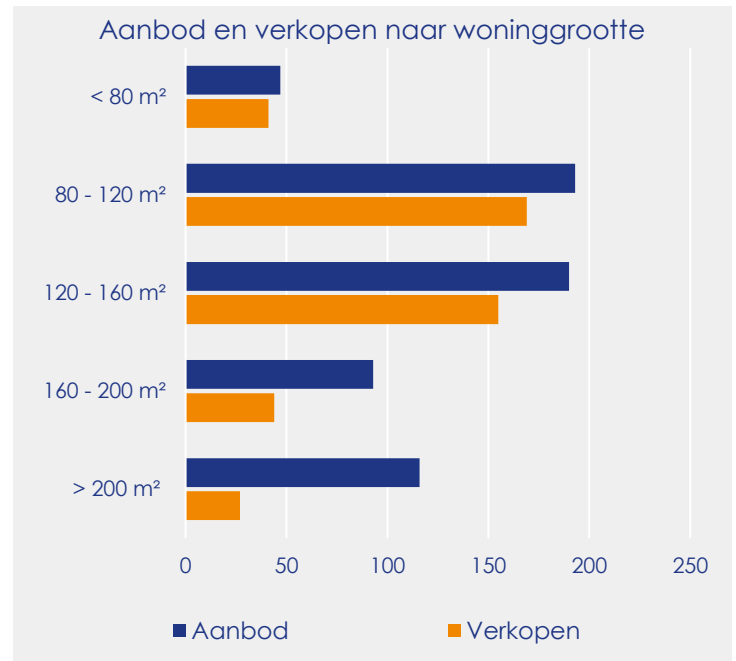
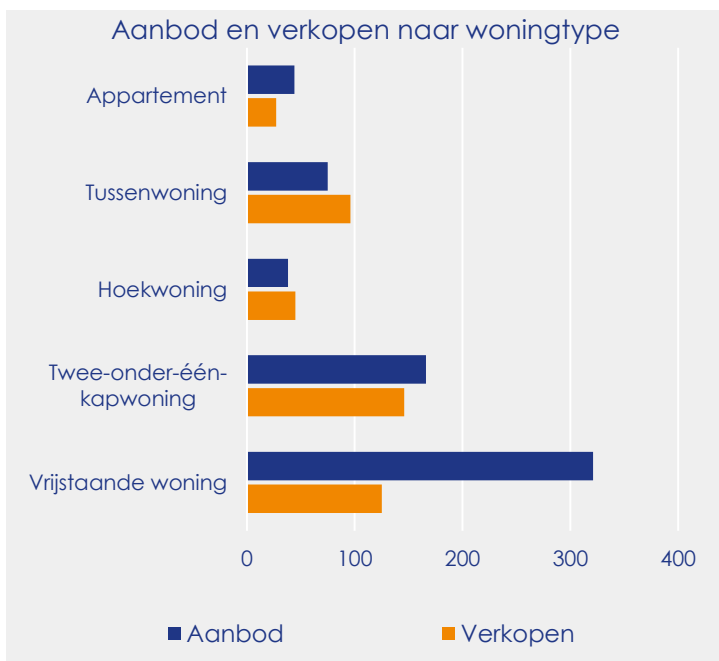
**Marktbeeld**

In de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen neemt het aantal voor verkoop beschikbare woningen in hoog tempo af. Woningzoekers kunnen momenteel uit ruim duizend woningen minder kiezen dan drie jaar geleden. Binnen de regio heeft de sterkste aanboddaling in de gemeente Twenterand plaatsgevonden, waar bijna 70% minder woningen te koop staan dan ten tijde van de aanbodpiek halverwege 2016. De gemeente Tubbergen kent een meer geleidelijke aanboddaling, van circa 55% in drie jaar. De gevolgen van het afnemende aanbod zijn reeds zichtbaar in de verkoopcijfers van de gehele regio. Sinds begin 2018 heeft er een terugval van het aantal woningverkopten plaatsgevonden, waardoor in het afgelopen kwartaal 439 woningen van eigenaar wisselden. Aangezien dit nog ruim honderd woningen meer dan het langjarig gemiddelde zijn, blijft er sprake van een hoog niveau. Als gevolg van het beperkte aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers, worden de meeste woningen snel verkocht in de regio. Gemiddeld genomen betreft de verkooptijd van een woning twee maanden. Toch staat bijna een op de tien

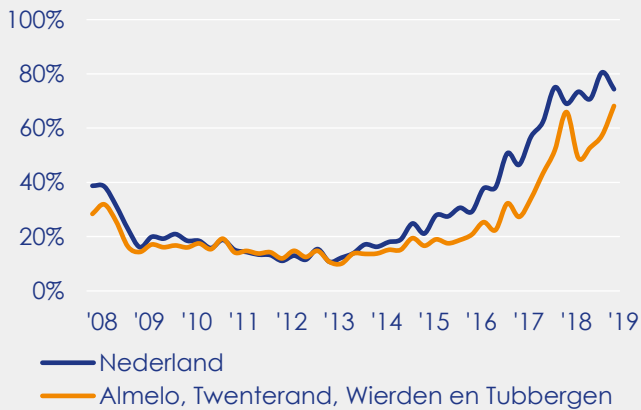
woningen in de regio al langer dan drie jaar te koop. De hoogte van dit aandeel wordt grotendeels veroorzaakt door de vele woningen in het hogere segment in Wierden, in deze gemeente wordt bijna een op de vijf woningen al langer dan drie jaar aangeboden.

**Woningprijzen**

Sinds 2016 is het prijsniveau geleidelijk aan gaan toenemen. Deze trend heeft zich ook in het afgelopen kwartaal in alle vier de gemeenten doorgezet, tussen de gemeenten bestaan er echter sterke verschillen in de hoogte van het prijsniveau. Binnen de regio is een woning in Almelo het goedkoopst, gemiddeld genomen kost een vierkante meter woonruimte hier € 1.750. Dit is maar liefst € 175 meer dan een jaar geleden. Ondanks deze toename is de meterprijs nog ruim € 475 lager dan in Wierden. Ook in Tubbergen (€ 2.125) en Twenterand (€ 1.800) wordt er een hogere prijs betaald per vierkante meter dan in Almelo

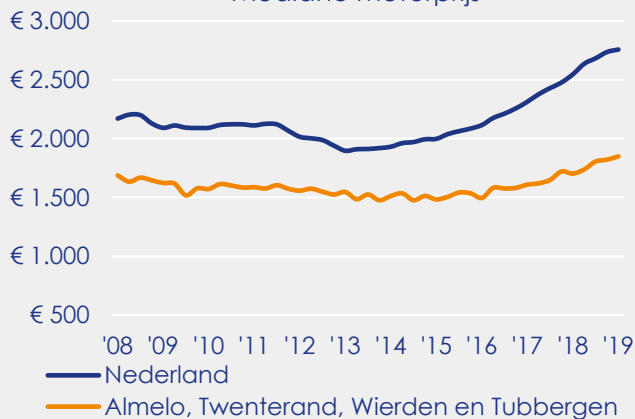


### Markratio



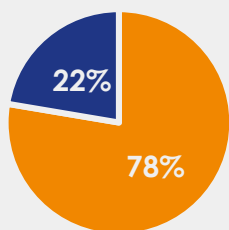
Markratio	<b>68%</b>
Mediane looptijd	<b>57 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+11 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>10%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>4%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 228.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.850</b>
Verschil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.950</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.850</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Enschede **3%**
2. Hengelo **2%**
3. Zuidhorn **2%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>152.000</b>
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>62.800</b>
Eenpersoonshuishoudens	31%
Huishoudensprognose 2030	66.500
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	63%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	28%



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

**Snelder Zijlstra Makelaars**  
Wierdensestraat 39  
7607 GE Almelo  
almelo@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl

**Partner in Dynamis**

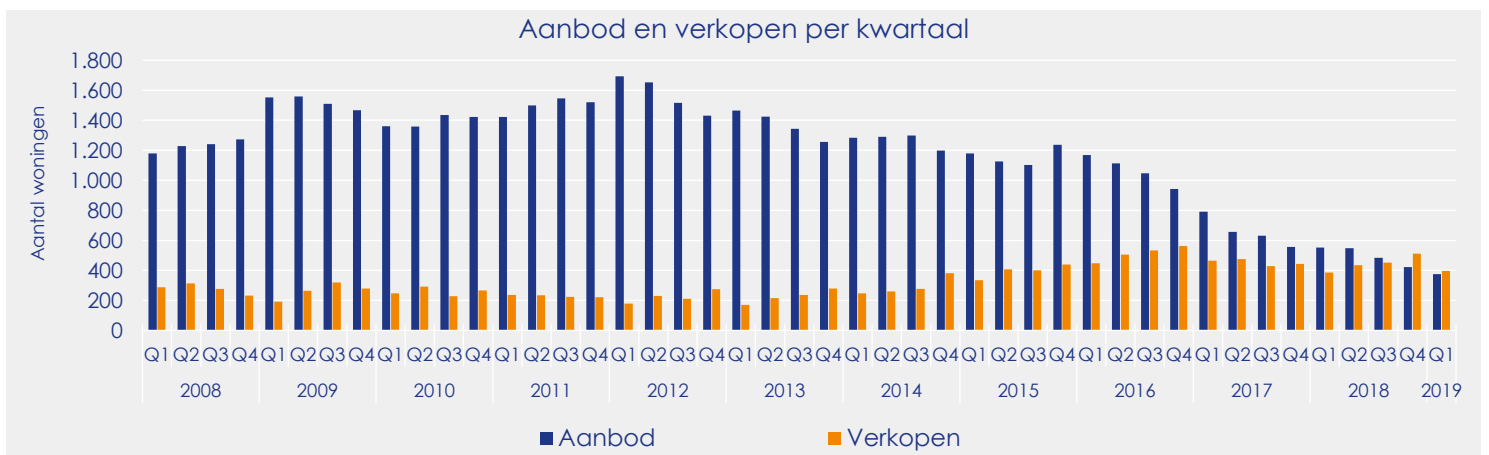
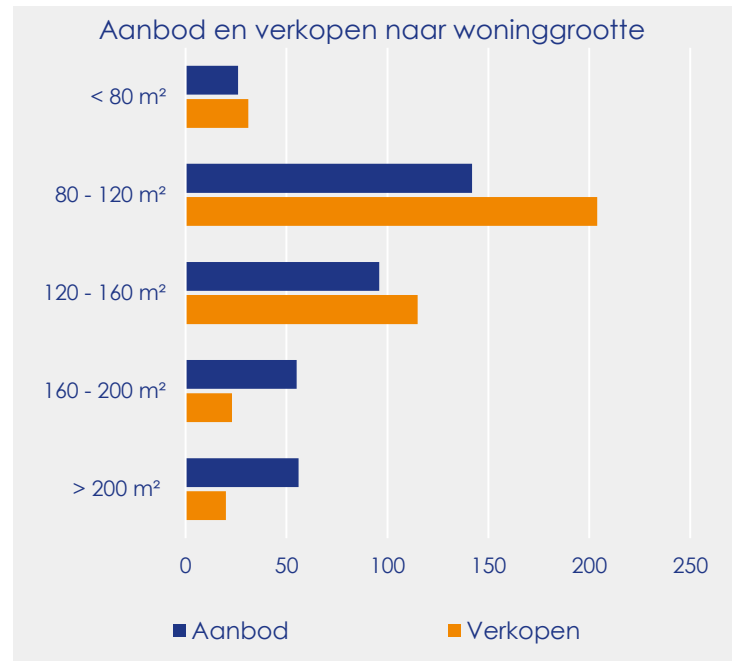
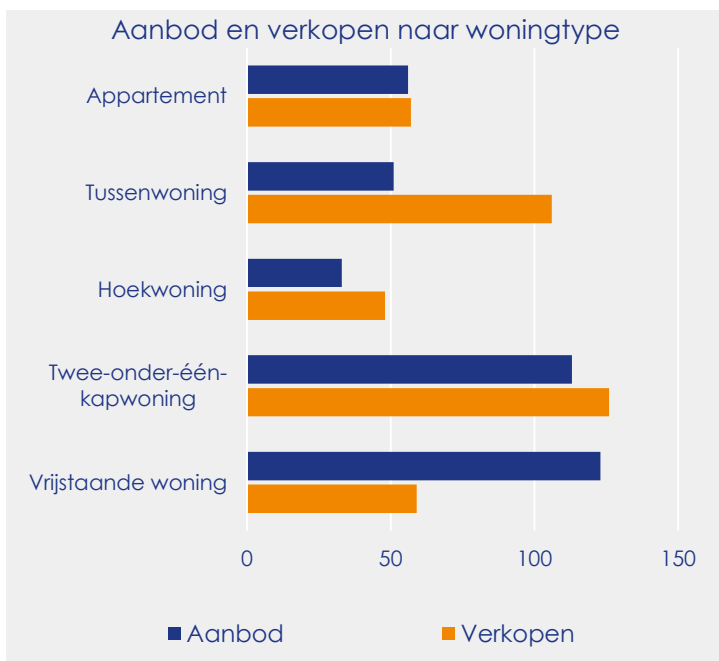
## Marktbeeld

In Enschede was het aantal woningen dat te koop staat nog nooit eerder zo laag, per 1 april zijn slechts 376 woningen beschikbaar voor verkoop. Ter vergelijking, tweeënhalf jaar geleden waren dit er nog meer dan duizend. De afname heeft zich in het afgelopen jaar vooral in het kleinere en middensegment gemanifesteerd. Zo is het aanbod van tussenwoningen maar liefst gehalveerd. Vanuit de nieuwbouw vinden er nog onvoldoende aanvullingen plaats om de aanboddaling te laten stabiliseren. Het hierdoor ontstane gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers heeft geleid tot een terugval van de verkoopcijfers. Waar gedurende 2018 nog sprake was van een constante toename van het aantal verkopen, is in het eerste kwartaal van 2019 voor het eerst een sterke afname zichtbaar. In totaal wisselden ruim een kwart minder woningen van eigenaar, waardoor het aantal verkopen op 396 uitkwam. Desalniettemin blijft er sprake van een hoog niveau en staat de woningmarkt nog sterk onder druk. Door de grote vraag worden woningen zeer snel verkocht. De gemiddelde periode dat een woning in aanbod staat is slechts 37 dagen.

De marktdynamiek zal gedurende 2019 echter geremd worden door het gebrek aan aanbod. Om de dynamiek op peil te houden, zijn extra aanvullingen vanuit de nieuwbouw noodzakelijk. Momenteel betreft slechts een op de veertien aangeboden woningen nieuwbouw, terwijl deze verhouding landelijk een op de zes is.

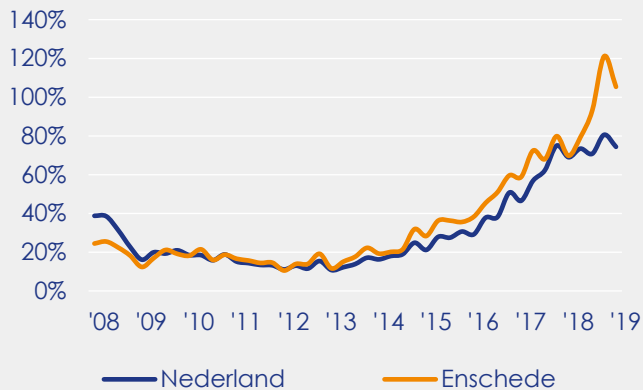
## Woningprijzen

Het onder druk staan van de markt leidt tot een geleidelijk prijsstijging in de gemeente. Per vierkante meter werd in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.025 betaald, dit is 9% meer dan een jaar geleden. Enschede blijft zo de duurste woongemeente van de Twentse steden, een vierkante meter woonruimte kost circa € 50 meer dan in Hengelo en ruim € 275 meer dan in Almelo. Binnen de gemeente zijn het vooral de appartementen die de gemiddelde meterprijs opdrijven, de prijs per meter bedraagt bij dit woningtype namelijk al € 2.225.



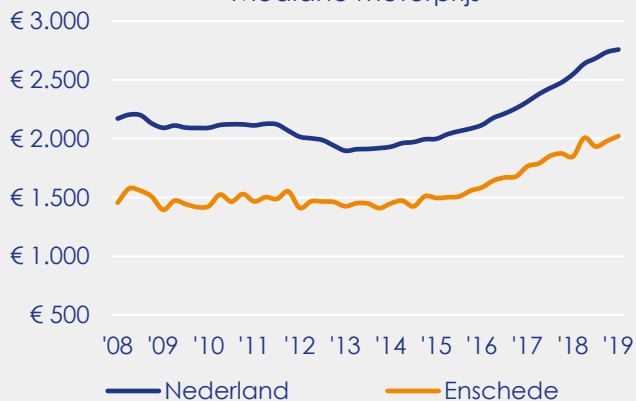


### Markratio



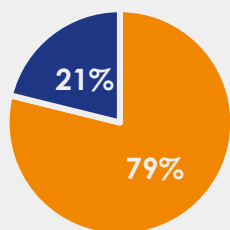
Markratio	<b>105%</b>
Mediane looptijd	<b>37 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-3 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>7%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>3%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 226.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.025</b>
Verschil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.225</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. Hengelo **3%**
2. Oldenzaal **2%**
3. Losser **1%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>158.300</b>
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>78.000</b>
Eenpersoonshuishoudens	45%
Huishoudensprognose 2030	78.000
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	49%
Particuliere huurwoningen	12%
Sociale huurwoningen	38%



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

**Snelder Zijlstra Makelaars**  
Hoedemakerplein 1  
7511 JR Enschede  
enschede@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl

**Partner in Dynamis**

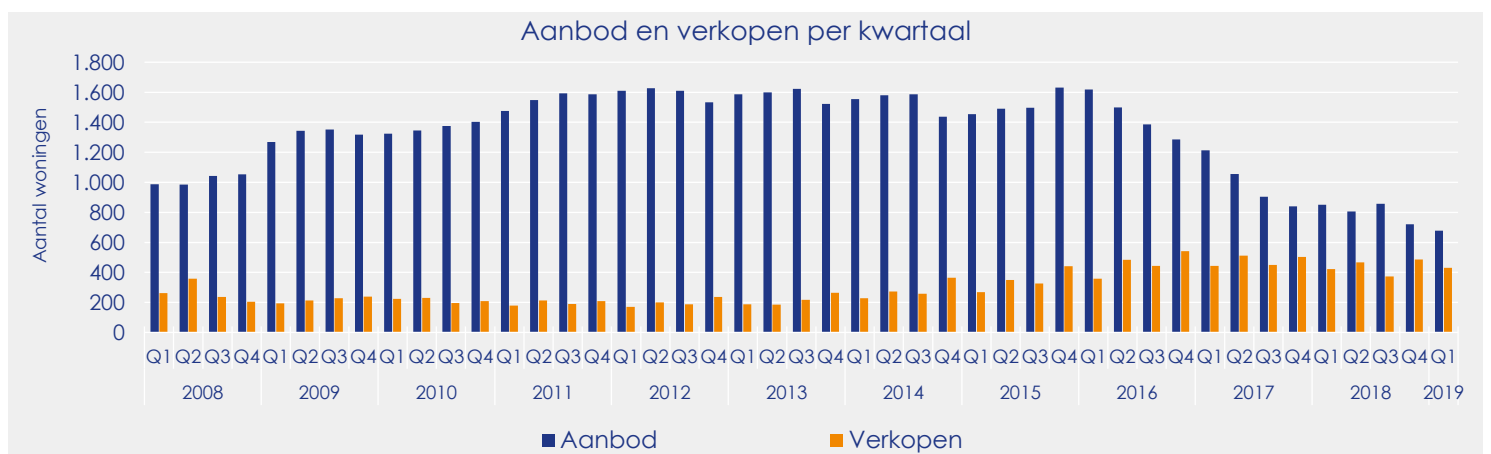
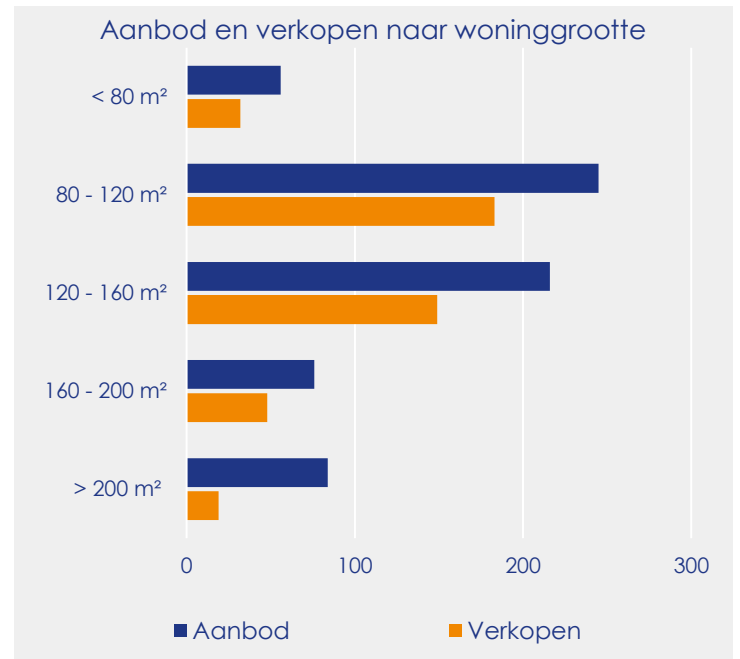
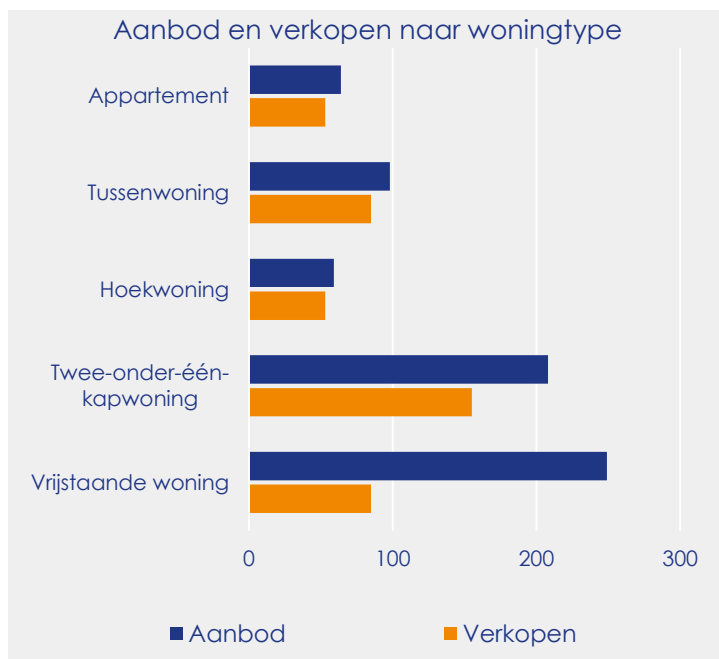
## Marktbeeld

Gedurende 2018 leek het aantal aangeboden woningen in de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne te stabiliseren, maar sinds het laatste kwartaal van dat jaar heeft de aanboddaling zich wederom voortgezet. In twee kwartalen is het aantal te koop staande woningen met bijna tweehonderd afgenomen, waardoor per 1 april 2019 nog slechts 678 woningen worden aangeboden. Nooit eerder was dit aantal dusdanig laag. Aanleiding voor de afname is het aanhoudend hoge aantal verkopen. In het afgelopen kwartaal wisselden 431 woningen van eigenaar, dit is circa tachtig woningen meer dan het langjarig gemiddelde. De dynamiek verschilt echter sterk tussen de onderlinge gemeenten. Zo kent Borne een hoge dynamiek, die sterk wordt aangejaagd vanuit de nieuwbouwontwikkelingen. Hiertegenover staat Hof van Twente, waar de woningmarkt minder gespannen is. Ondanks dat het aanbod een sterk dalende trend doorloopt in deze gemeente, hebben woningzoekers nog voldoende keuzemogelijkheden. Van de aangeboden woningen staat zelfs ruim een op de vijf al langer dan drie jaar te koop. In Hengelo is van dit

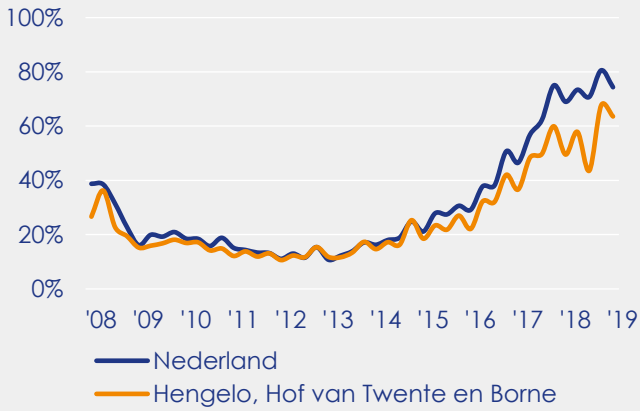
langlopende aanbod amper sprake, doordat de woningmarkt in deze gemeente een hogere dynamiek kent. Het aantal transacties is hier van een aanhoudend hoog niveau, met als gevolg dat het aanbod geleidelijk blijft afnemen. Deze combinatie heeft geleid tot een zekere mate van krapte, maar dit is niet van een dermate hoog niveau als in een stad als Enschede

## Woningprijzen

Al voor een aantal jaar op rij neemt het prijsniveau in de regio geleidelijk toe, waardoor kopers gemiddeld € 450 meer betalen voor een vierkante meter woonruimte dan drie jaar geleden. Tussen de onderlinge gemeenten bestaan in dit prijsniveau echter aanzienlijke verschillen. Kopers in Borne zijn het meest kwijt voor hun woning, de meterprijs bedraagt hier namelijk € 2.125. Binnen de regio wordt de laagste prijs in Hengelo betaald, waar circa € 1.975 wordt uitgegeven aan een vierkante meter woonruimte. De meterprijs in Hof van Twente ligt hier precies tussenin.

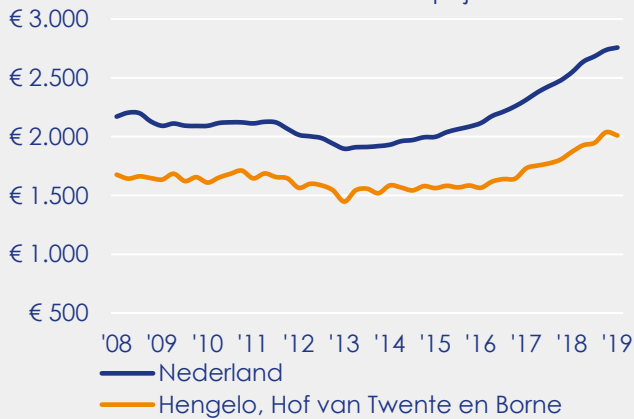


### Markratio



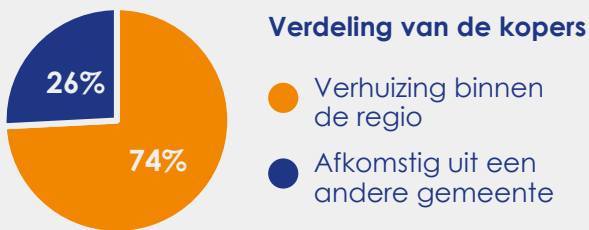
Markratio	<b>64%</b>
Mediane looptijd	<b>50 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-27 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>12%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>7%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 236.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.000</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.100</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.000</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Enschede **6%**
2. Almelo **2%**
3. Oldenzaal **2%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>138.600</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
<b>Huishoudens</b>	<b>61.600</b>
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	62.900
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	61%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	29%



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

**Snelder Zijlstra Makelaars**  
Bornsestraat 1-101  
7556 BA Hengelo  
hengelo@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl

**Partner in Dynamis**

**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