

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Apeldoorn, Deventer en Zwolle





### **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

#### **Rodenburg Makelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
info@rodenburg.nl  
055 526 82 68

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Spreekende Cijfers Woningmarkten van Rodenburg Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Apeldoorn, Deventer en Zwolle, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat woningzoekers in 2020 geen verruiming van het aanbod kunnen verwachten vanuit de nieuwbouw. In 2019 zijn fors minder bouwvergunningen voor koopwoningen uitgegeven dan in de voorgaande jaren. Zowel in Apeldoorn als Zwolle is het aantal vergunningen meer dan gehalveerd, terwijl deze krappe woningmarkten juiste behoefte hebben aan extra aanbod.

## Terugval van 80% in bouwvergunningen Apeldoorn

In 2019 zijn slechts minder dan zeventig bouwvergunningen voor koopwoningen verstrekt in Apeldoorn. Een sterke terugval ten opzichte van 2017 en 2018, toen nog vijf tot zes keer zoveel vergunningen werden uitgegeven. Ook in Zwolle ligt het aantal verstrekte vergunningen in 2019 ruim lager dan in 2017 en 2018.

## Historisch weinig woningen te koop

De noodzaak om de woningen bij te bouwen wordt steeds groter, in zowel Apeldoorn, Zwolle als Deventer is het woningaanbod gezakt naar een record dieptepunt. Begin 2019 leek in alle drie de gemeenten nog een herstel op te treden in de aanbodcijfers, maar sindsdien heeft de daling in hoog tempo doorgezet. Woningzoekers hadden nog niet eerder zo weinig keuzemogelijkheden als nu.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Apeldoorn, Deventer of Zwolle 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.

### Rodenburg Makelaars

Apeldoorn & Zwolle  
Partner in Dynamis



#### Alexander Dekker

Directeur | Woningmakelaar  
Register-taxateur | Vennoot  
Rodenburg Apeldoorn



#### Oscar van Schaverbeke

Directeur | Woningmakelaar  
Register-taxateur | Vennoot  
Rodenburg Zwolle

### Woningzoekers laten zich niet afschrikken

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

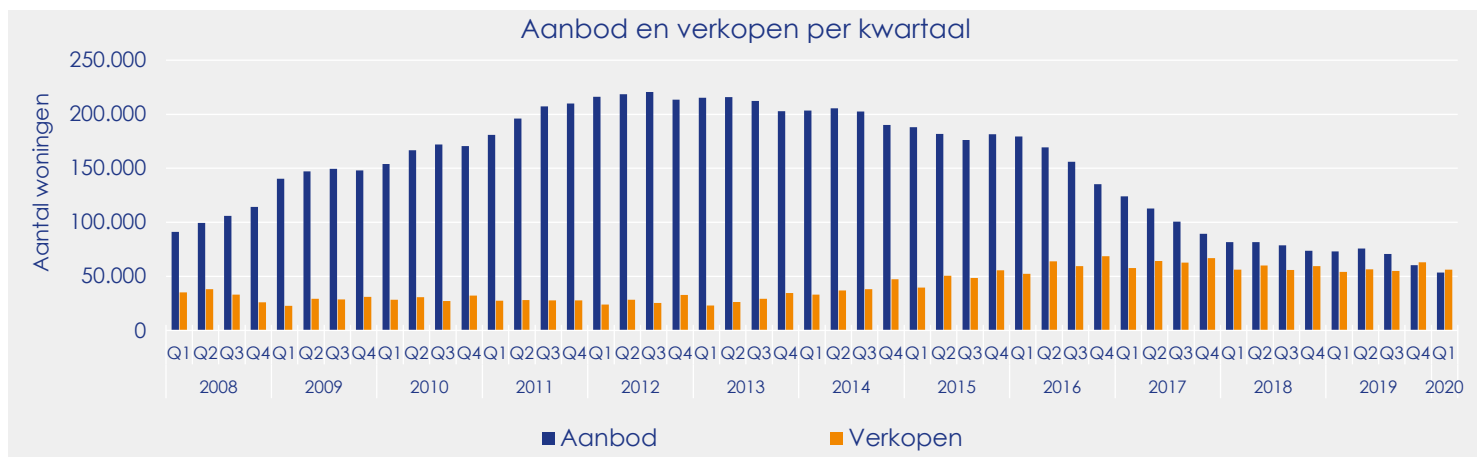
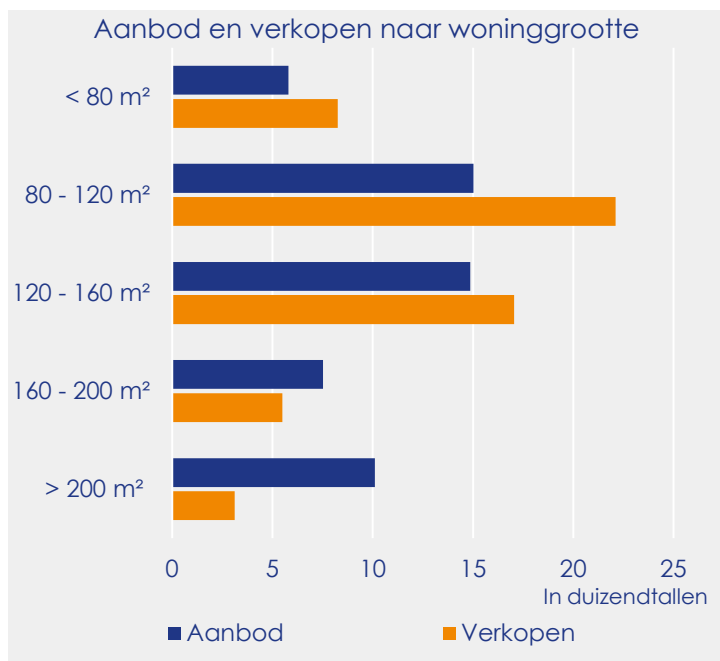
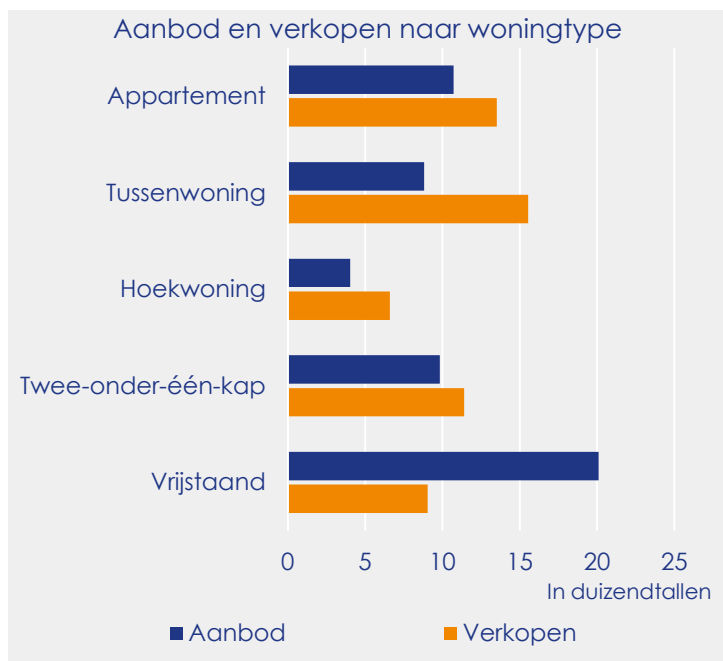
### Historisch weinig woningen te koop

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

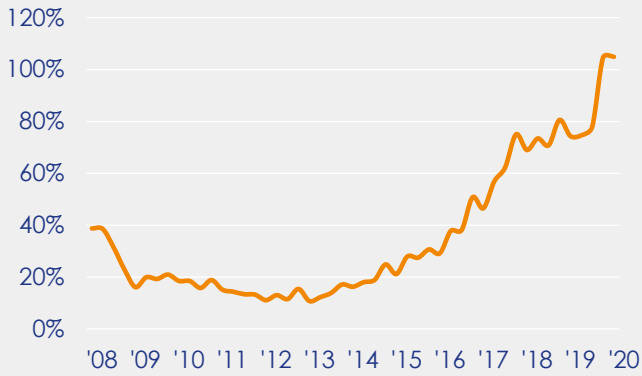
duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

### Coronacrisis zorgt voor extra aanbod

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

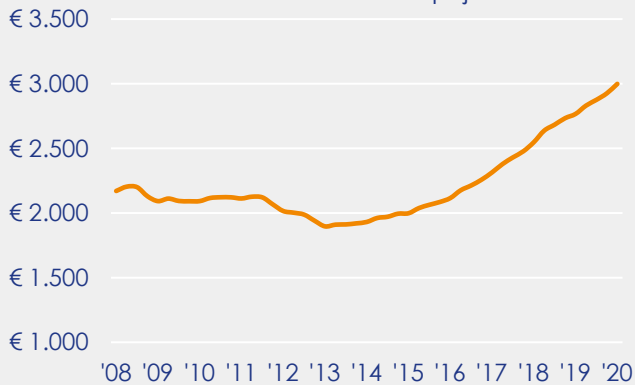


### Markratio



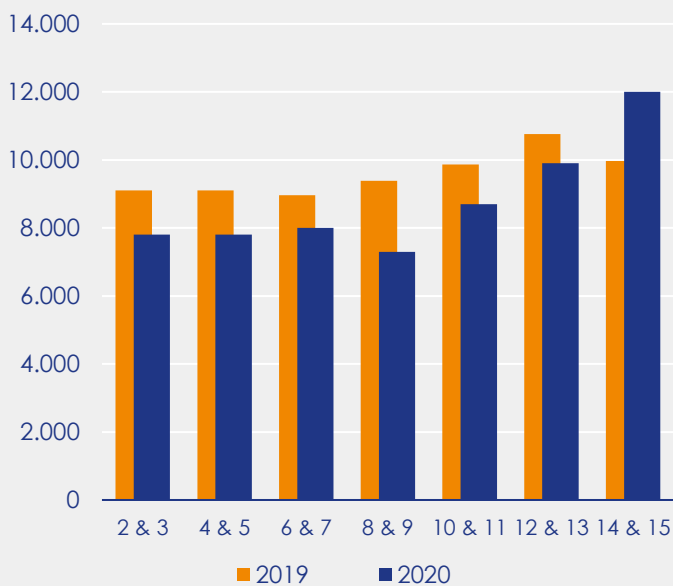
Markratio	<b>105%</b>
Mediane looptijd	<b>44 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-4 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>20%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>15%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 328.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.000</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.750</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.700</b>

### Aanmeldingen nieuw aanbod per twee weken



### Statistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.282.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.925.000</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.487.000
<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

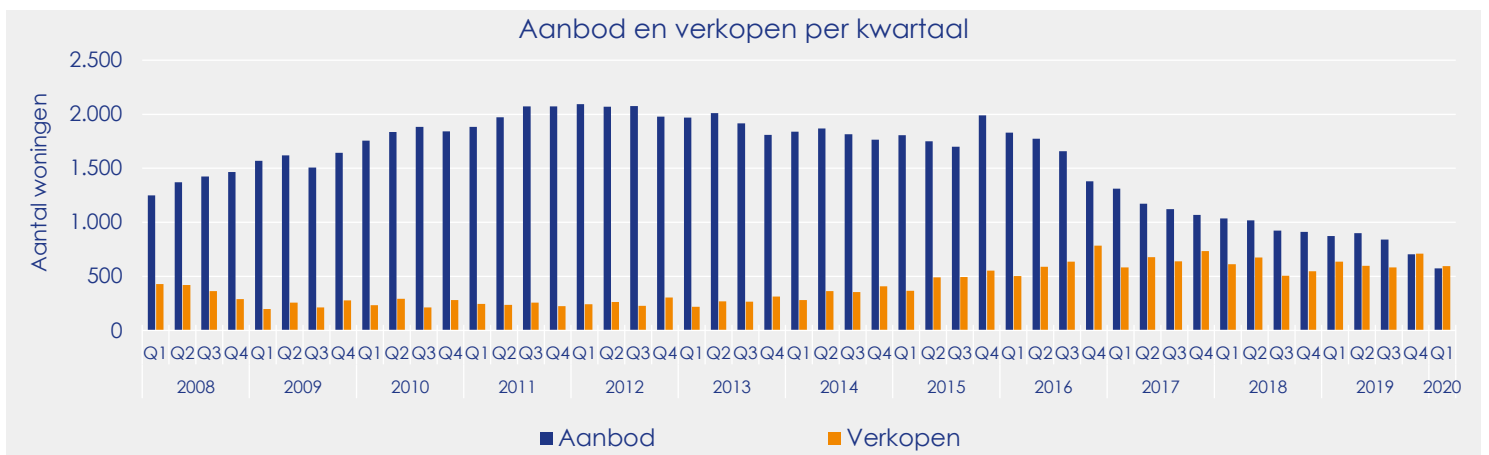
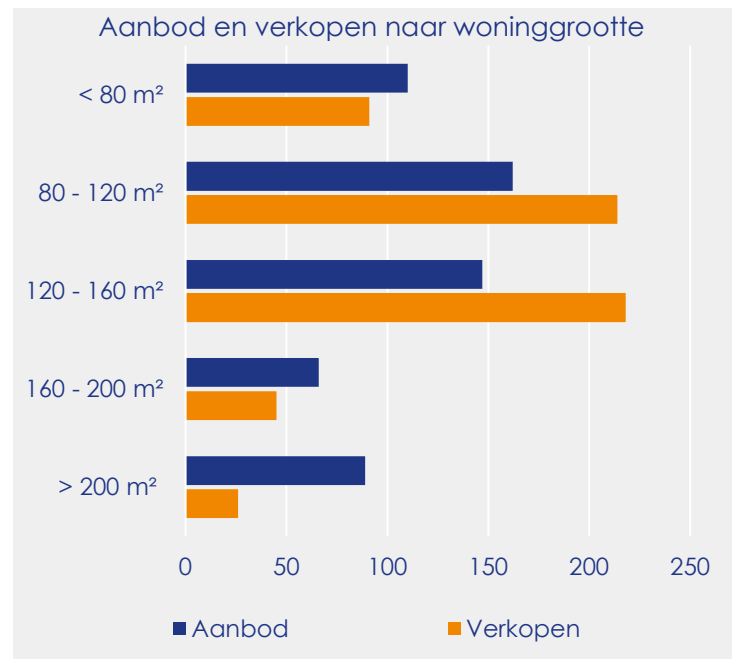
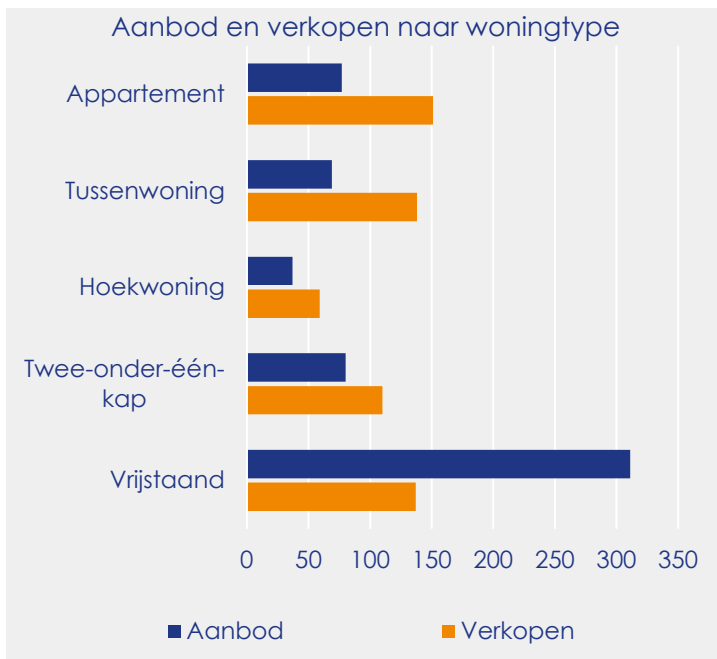
## Marktbeeld

De verkoopdynamiek op de woningmarkt van Apeldoorn ondervindt begin 2020 nog geen gevolgen van de coronacrisis. Met bijna 600 verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2020 is een ruim aantal verkopen geregistreerd, waarvan de meeste in maart hebben plaatsgevonden. Het huidige niveau ligt ruim honderd transacties onder het voorgaande kwartaal, deze daling heeft twee oorzaken. Enerzijds worden over het algemeen de meeste woningen verkocht in het laatste kwartaal van een jaar, het vierde kwartaal van 2019 was tevens een absoluut recordjaar op de woningmarkt van Apeldoorn. Het hoogste transactietotaal sinds eind 2017 werd in het voorgaande kwartaal behaald. Anderzijds is ten opzichte van drie maanden geleden het aanbod fors afgenomen in Apeldoorn. Per 1 april 2020 worden nog slechts circa 575 woningen aangeboden, bijna een vijfde minder dan een kwartaal eerder. Het gebrek aan aanbod is daarmee de belangrijkste oorzaak achter de tegenvallende verkopen. Wel zijn in het aanbod de eerste gevolgen van de coronacrisis zichtbaar. In de laatste weken van maart hebben vele eigenaren geanticipeerd op een prijsdaling en hun woning te koop

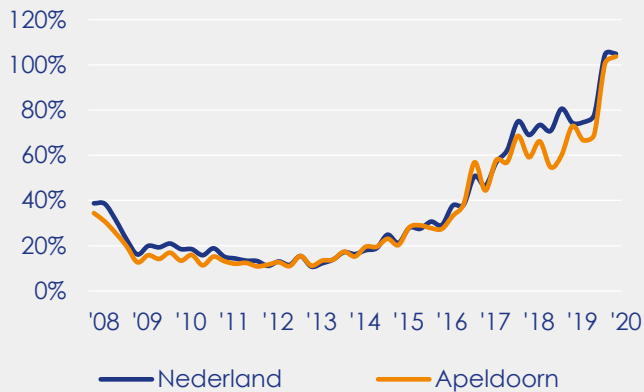
gezet. Naar verwachting zal deze extra aanwas van aanbod gedurende april aanhouden en hierna weer afzakken. De krappe marktomstandigheden houden daarom ook nu nog aan. Met slechts 77 aangeboden appartementen vist een groot deel van de bijna 2.500 serieuze zoekers in dit woningsegment achter het net. Vanuit de nieuwbouw zal het nijpende tekort in deze gemeente niet op korte termijn opgelost worden, het aantal verleende vergunningen in 2019 ligt op het laagste niveau sinds 2016. Door de summiere vergunningverlening zullen naar verwachting te weinig woningen gerealiseerd gaan worden in 2020 en verder.

## Woningprijzen

Na meerdere kwartalen van forse prijsstijgingen, gedreven door de krappe marktomstandigheden, bereiken de woningwaardes een hoogtepunt. Voor het eerst sinds het begin van de meting in 2008 komt de gemiddelde transactieprijs in Apeldoorn boven de 3 ton uit. Per vierkante meter betaalden kopers in het eerste kwartaal van 2018 circa € 2.700, ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar wordt een toename van 9% gerealiseerd. Vergeleken met Deventer is een vierkante meter maar liefst €300 duurder.

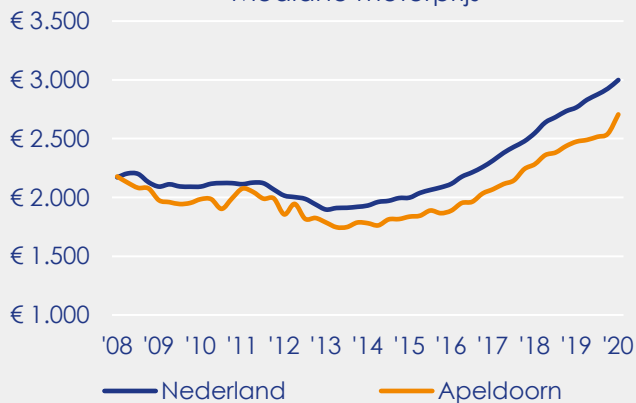


### Markratio



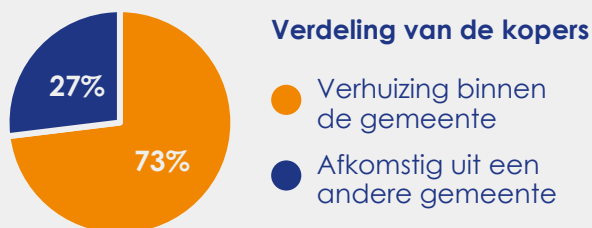
Markratio	<b>104%</b>
Mediane looptijd	<b>41 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-4 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>6%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>9%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 312.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.700</b>
Vershil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.750</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.700</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Epe **2%**
2. Voorst **1%**
3. Deventer **1%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>162.400</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
<b>Huishoudens</b>	<b>72.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	76.400
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	60%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	29%



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

**Rodenburg Makelaars**  
Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
apeldoorn@rodenburg.nl  
rodenburg.nl

**Partner in Dynamis**

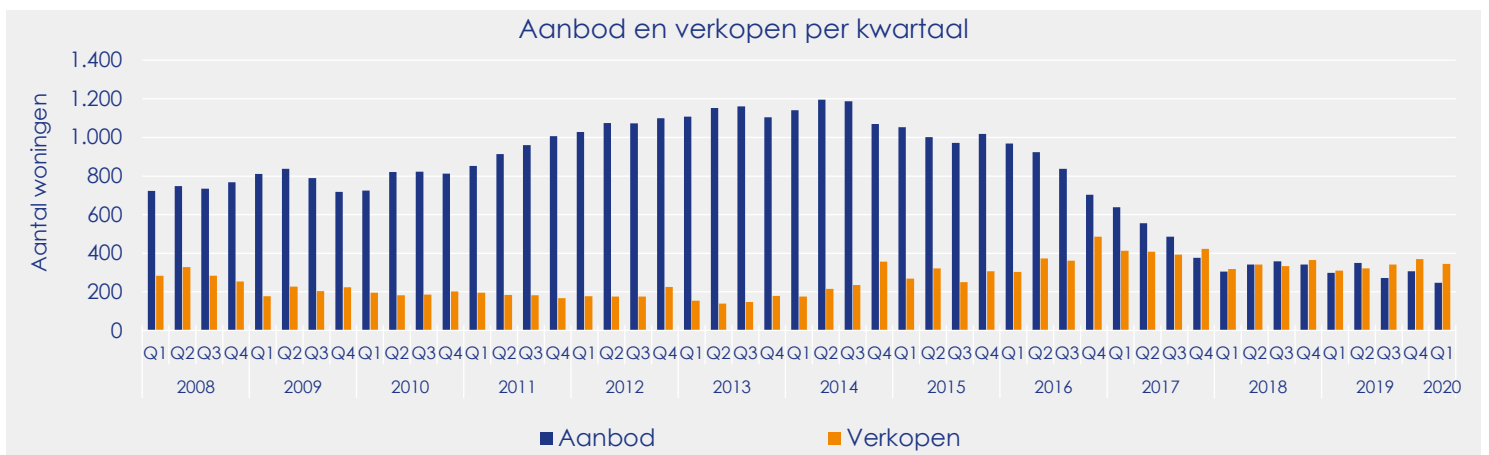
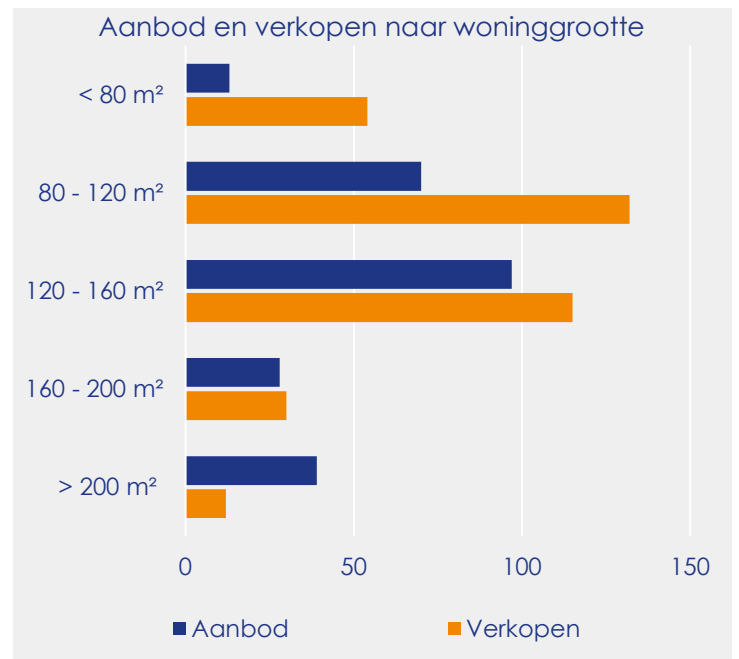
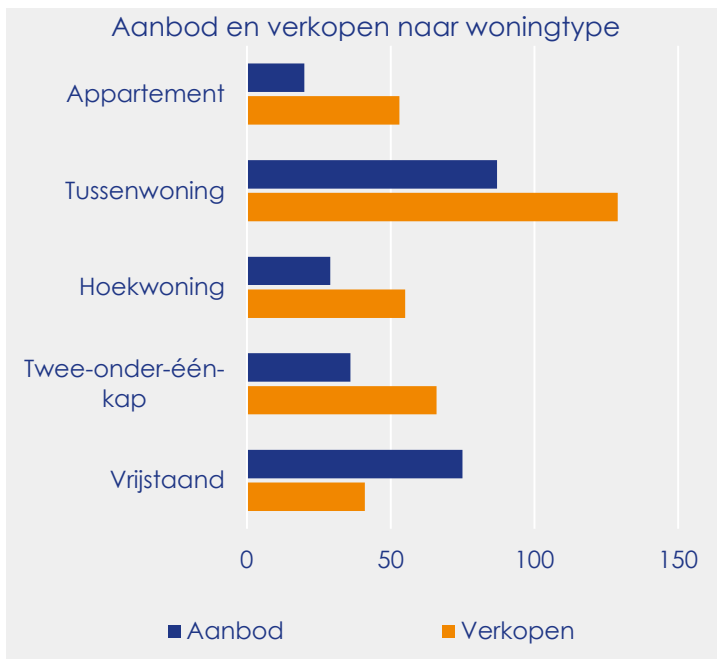
## Marktbeeld

Het aantal aangeboden woningen bereikt in Deventer een dieptepunt. Per 1 april 2020 staan slechts circa 250 woningen te koop in deze gemeente, nog niet eerder is het aanbod zo laag geweest. De hardste klappen vallen in het segment van de appartementen, in een jaar tijd is dit aanbod ruim gehalveerd. De scherpe aanboddaling op de woningmarkt van Deventer is opvallend, aangezien het nieuwbouwaanbod ten opzichte van een jaar geleden is toegenomen. Deze toename kan echter de aanboddaling in de bestaande bouw niet compenseren. Het resultaat is dat ondertussen maar liefst bijna een op de drie aangeboden woningen een nieuwbouwwoning betreft. De terugval in het aanbod versterkt de schaarste die al meerdere kwartalen op rij heerst in Deventer. De verhouding tussen de vraag en het aanbod is zeer gespannen. Dit neemt niet weg dat de verkopen in het afgelopen kwartaal nog op peil zijn gebleven. Met ruim 340 verkochte woningen wordt het gemiddelde van 2019 overtroffen, op jaarbasis wordt zelfs een toename van meer dan een tiende gerealiseerd. De stijging komt zowel voor in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. Kopers lijken in

Deventer dus nog altijd een geschikte woningen te kunnen vinden in het aanbod. De gemiddelde looptijd van slechts 29 dagen geeft aan dat een verkoop vaak is beklonken voordat de woning aan het einde van het kwartaal als aanbod wordt geregistreerd. Voorgaande neemt niet weg dat de situatie op de lokale woningmarkt zorgelijk blijft, het aanbod put uit, terwijl uit de nieuwbouwvergunningen uit 2019 niet blijkt dat er een sterke aanbodimpuls in de pijplijn zit.

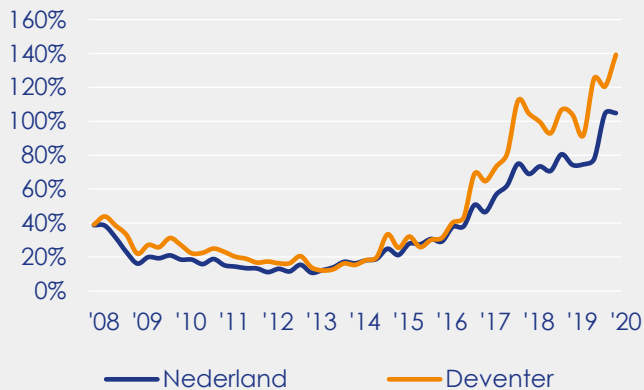
## Woningprijzen

De prijzen op de woningmarkt van Deventer hebben zich in het eerste kwartaal van 2020 gematigd ontwikkeld. De woningprijzen per vierkante meter zijn in deze gemeente met slechts 5% toegenomen, terwijl landelijk nog een prijsstijging van 8% wordt gerealiseerd. Na deze prijstoename komt de waarde van woningen die in het eerste kwartaal van dit jaar verkocht zijn uit op € 2.400 per vierkante meter. In vergelijking met Apeldoorn (€ 2.700) en Zwolle (€ 2.750) zijn de prijzen in Deventer nog relatief gematigd. Het betaalbare segment (onder de € 250.000) is echter beperkt, slechts een kwart van de aangeboden woningen valt in deze prijsklasse. In Apeldoorn is dit aandeel een op de drie.



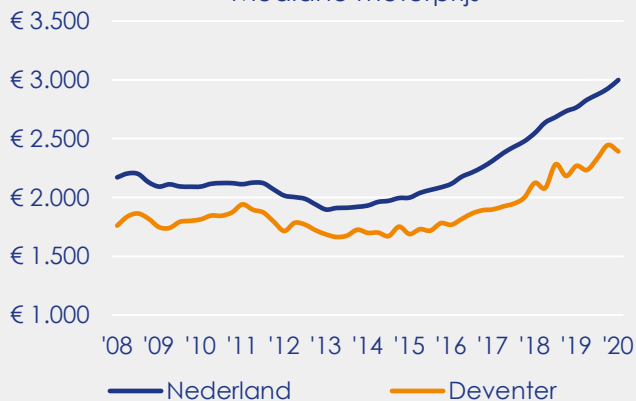


### Markratio



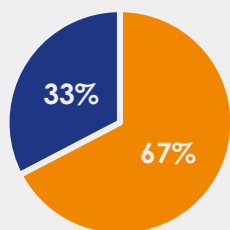
Markratio	<b>139%</b>
Mediane looptijd	<b>29 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-8 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>30%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>6%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 266.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.400</b>
Verschil op jaarbasis	<b>5%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.300</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.425</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Olst-Wijhe **3%**
2. Voorst **2%**
3. Lochem **2%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>100.000</b>
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>46.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	49.000
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	14%
Sociale huurwoningen	30%



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

**Rodenburg Makelaars**  
Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
apeldoorn@rodenburg.nl  
rodenburg.nl

**Partner in Dynamis**

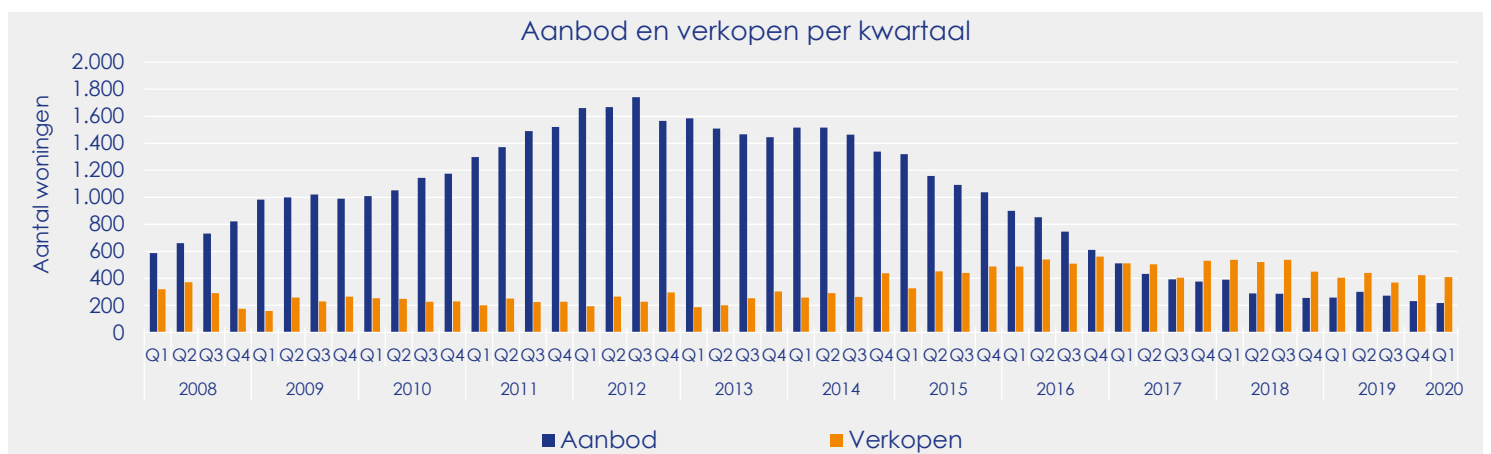
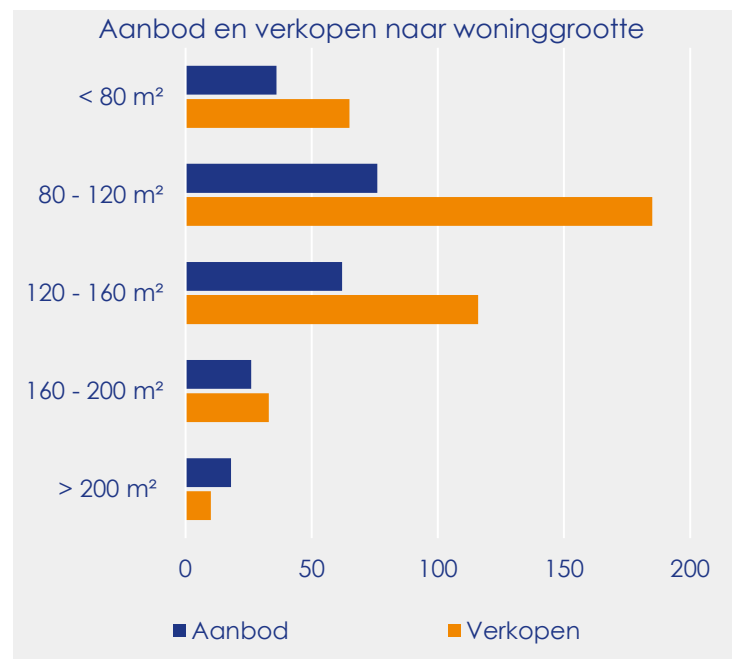
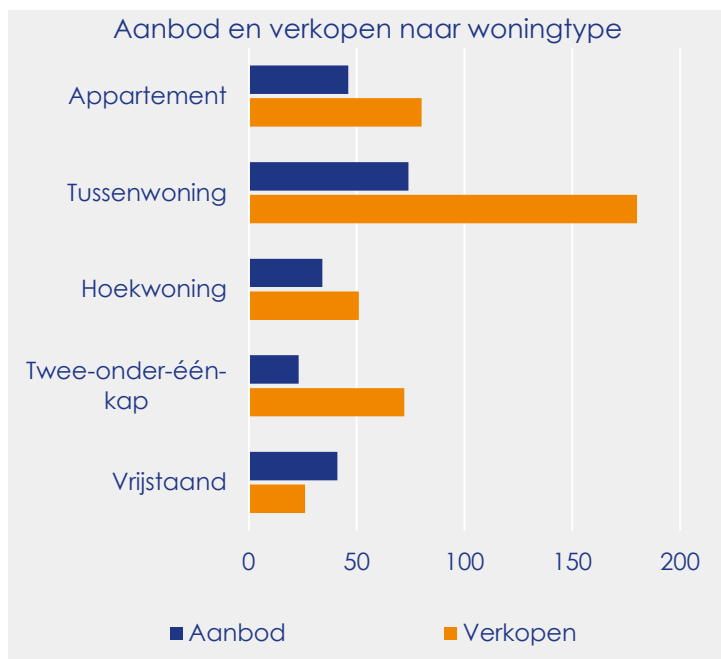
**Marktbeeld**

De verkoopdynamiek op de woningmarkt van de gemeente Zwolle zwakt al sinds eind 2018 af. Gedurende 2019 worden aanzienlijk lagere verkoopniveaus bereikt dan in de voorgaande jaren. In het eerste kwartaal van 2020 stabiliseren de verkopen. Met ruim 400 verkochte woningen wordt in het afgelopen kwartaal nagenoeg hetzelfde niveau bereikt als gemiddeld in 2019. Het merendeel van de verkopen wordt gerealiseerd door huishoudens die al uit Zwolle komen: ruim twee op de drie huizenkopers. Het hoge prijzen en het beperkte aanbod in Randstedelijke gemeenten is de oorzaak voor de toestroom vanuit onder andere Utrecht en Amsterdam. Utrechtse huishoudens waren in 2019 de belangrijkste doelgroep voor koopwoningen in Zwolle, na huishoudens uit de gemeente zelf. De omvang van deze groep moet echter niet overdreven worden, huishoudens uit Utrecht betrekken slechts iets meer dan twee op de honderd verkochte woningen. Amsterdamse huishoudens zijn daarnaast nog eens verantwoordelijk voor minder dan twee op de honderd verkochte woningen. Deze instroom richting Zwolle zal naar verwachting in 2020

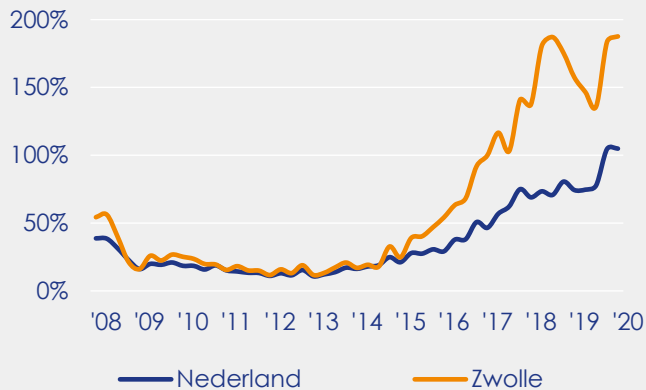
afzakken, het beschikbare aanbod neemt voortdurend af in Zwolle. Vergeleken met een jaar geleden worden 16% minder woningen aangeboden, resulterend in een totaal aanbod van nog geen 220 woningen. Woningzoekers worden daardoor geconfronteerd met een afnemende keuzeruimte.

**Woningprijzen**

De woningmarkt van Zwolle wordt steeds onbereikbaar voor huishoudens met een kleine beurs. Slechts circa een op de vijf aangeboden woningen heeft een lagere vraagprijs dan € 250.000. Voor (beneden-)modale huishoudens is dus het merendeel van het woningaanbod van Zwolle niet financieerbaar. Het opdrogen van het aanbod in dit goedkopere segment kan verklaard worden door de stijging van het algemene prijspeil in Zwolle. Veel woningen die voorheen in het segment onder de € 250.000 vielen, zijn door de forse prijsstijgingen in een hoger segment terechtgekomen. In het afgelopen jaar is een vierkante meter woonruimte 8% duurder geworden, waardoor de gemiddelde meterprijs in het eerste kwartaal € 2.750 bedraagt.

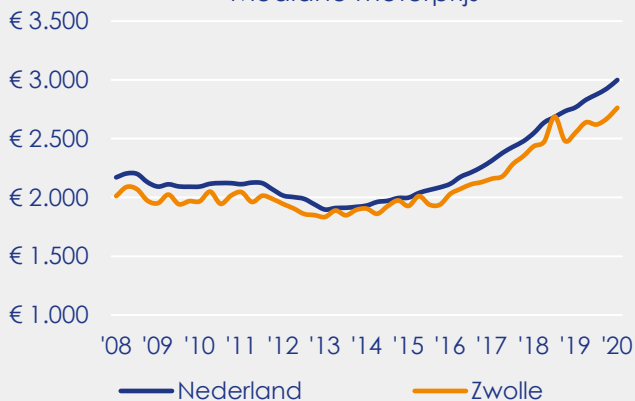


### Markratio



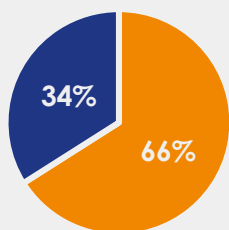
Markratio	<b>188%</b>
Mediane looptijd	<b>24 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>20%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 290.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.750</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.825</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.750</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Kampen **3%**
2. Groningen **2%**
3. Amsterdam **2%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>127.500</b>
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	28%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	16%
<b>Huishoudens</b>	<b>59.300</b>
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	64.500
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	53%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	33%



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

**Rodenburg Makelaars**  
Aagje Dekenstraat 51  
8023 BZ Zwolle  
zwolle@rodenburg.nl  
rodenburg.nl

**Partner in Dynamis**



# Rodenburg

Makelaars

Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere stoeptegels in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.

Rodenburg Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [rodenburg.nl](http://rodenburg.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Apeldoorn

Paslaan 20  
055 5 268 268  
[apeldoorn@rodenburg.nl](mailto:apeldoorn@rodenburg.nl)

## Deventer

Mr. H.F. de Boerlaan 32  
0570 745 245  
[deventer@rodenburg.nl](mailto:deventer@rodenburg.nl)

## Zwolle

Aagje Dekenstraat 51  
038 4 222 222  
[zwolle@rodenburg.nl](mailto:zwolle@rodenburg.nl)