

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Twente



---

Almelo e.o.  
Enschede  
Hengelo e.o.



## **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

### **Snelder Zijlstra Makelaars**

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



# Voorwoord

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 door de krappe situatie op de woningmarkt in Twente woningzoekers steeds sneller moeten beslissen. Deze potentiële kopers moeten gemiddeld binnen vijf weken de knoop doorhakken, anders vissen ze achter het net. Vorig jaar hadden ze gemiddeld nog anderhalve week langer de tijd.

## Woningen staan nog lang te koop in Twenterand

Binnen de regio Twente zijn grote verschillen zichtbaar in de looptijden, in gemeenten als Twenterand en Dinkelland duurt het gemiddeld nog zo'n negen weken voordat een aangeboden woning wordt verkocht. Daartegenover staan Almelo en Enschede waar gemiddeld minder dan vier weken nodig zijn om een koper te vinden. De sterke concurrentie tussen woningzoekers is de oorzaak van de korte verkooptijden in deze gemeenten.

## Aangeboden woningen vaak te duur voor huishoudens

In verschillende Twentse gemeenten sluit het aanbod qua prijsniveau te weinig aan op de behoefte van woningzoekers. In Enschede betaalde slechts een derde van de kopers meer dan € 250.000 voor hun woning, terwijl bijna twee derde van de aangeboden woningen een vraagprijs boven dit niveau heeft. De oorzaak voor deze mismatch is dat de aanboddaling voornamelijk onder betaalbare woningen heeft plaatsgevonden. Zo is in Almelo het aantal aangeboden woningen met een vraagprijs onder de € 250.000 in een jaar met bijna 40% afgenomen.

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.

### Snelder Zijlstra Makelaars

Almelo, Enschede & Hengelo  
Partner in Dynamis



### Caspar Branderhorst RM RT

Makelaar | Taxateur | Venoot  
Vestiging Enschede



### Jan Oosterhof RM RT

Makelaar | Taxateur | Venoot  
Vestiging Hengelo



### Marijn de Kinkelder

Makelaar | Taxateur | Venoot  
Vestiging Almelo

## Piek in de verkoopdynamiek

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

## Minder eigenaren zetten hun woning te koop

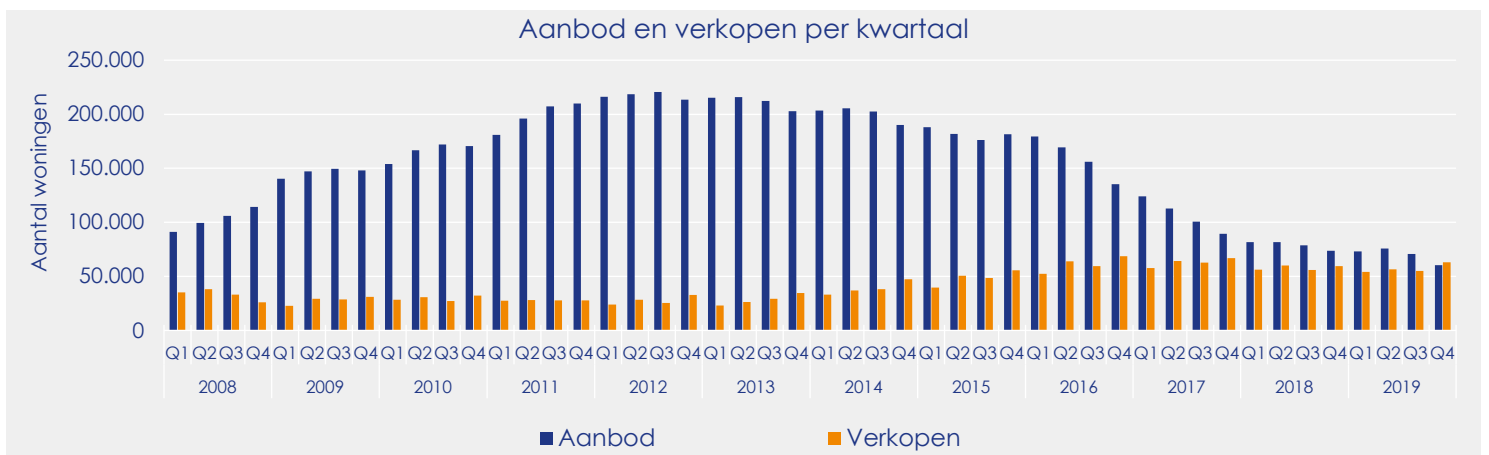
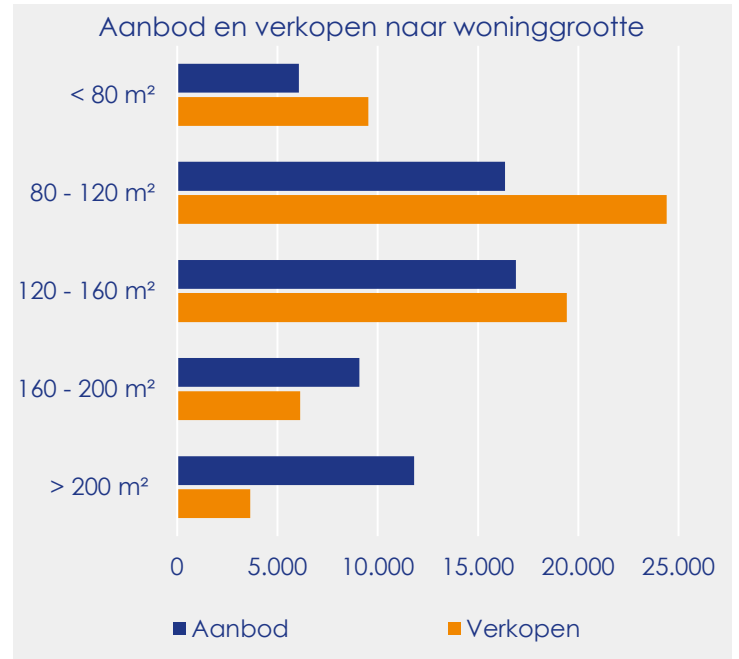
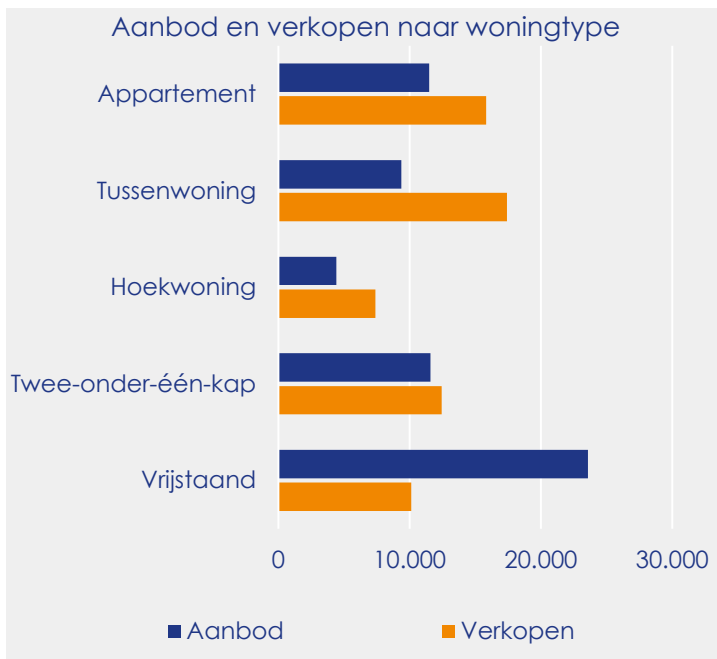
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal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

## Aanbod van betaalbare woningen droogt op

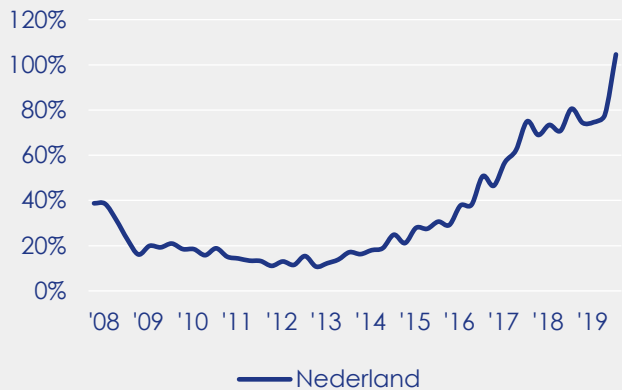
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa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

## Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m<sup>2</sup>, meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

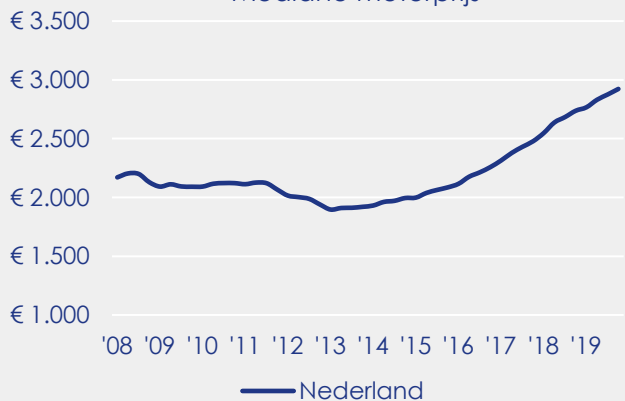


### Markratio



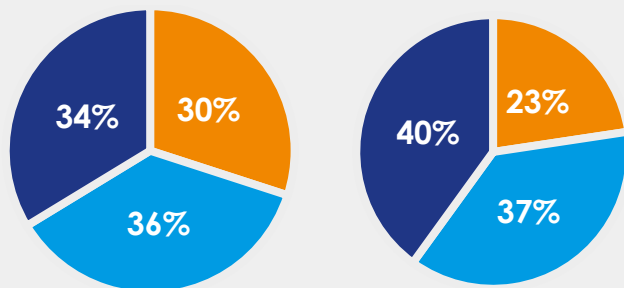
Markratio	<b>105%</b>
Mediane looptijd	<b>40 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-5 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>22%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>14%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 319.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.925</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.625</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.650</b>

### Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

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

### 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	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

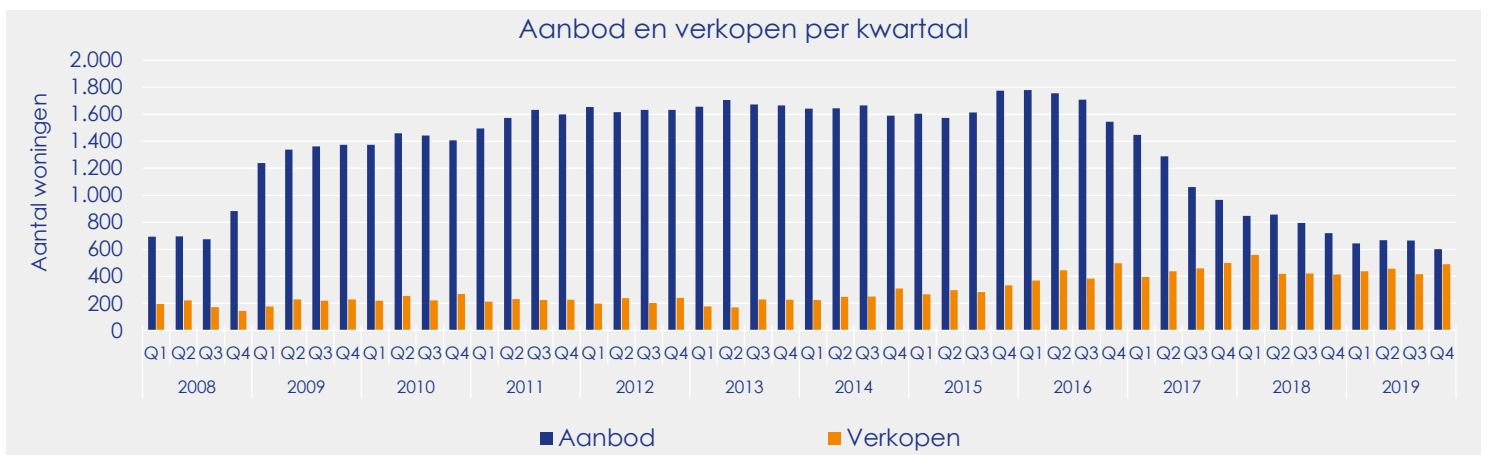
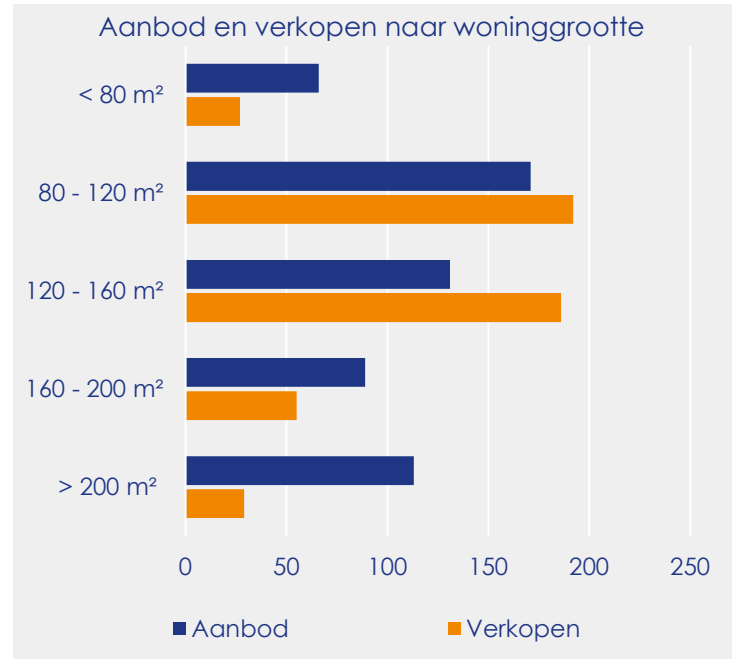
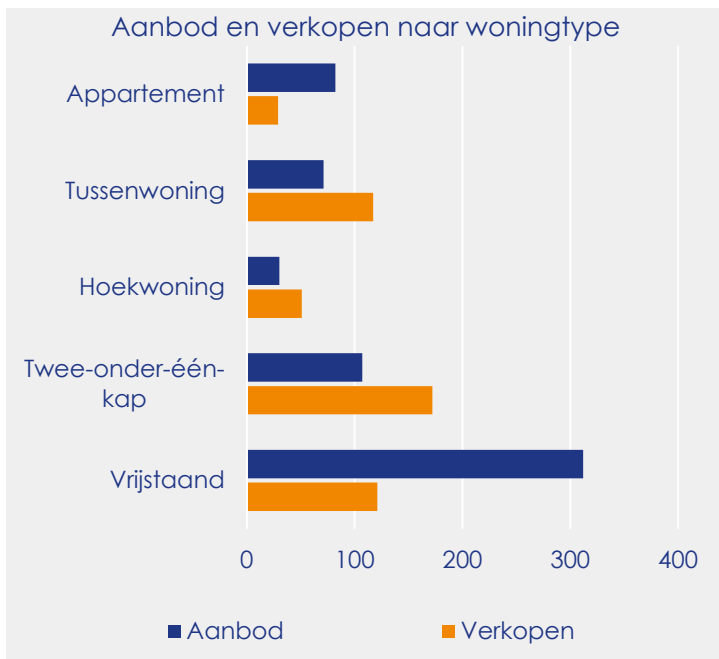
**Marktbeeld**

In de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen is het hoogste aantal woningen verkocht sinds begin 2018. In totaal wisselden bijna 500 woningen van eigenaar, dit is 18% meer dan een jaar geleden. Vooral in Twenterand en Wierden werd een sterke toename genoteerd. Het totale aantal verkopen in de regio ligt in 2019 in lijn met de voorgaande jaren, namelijk rond de 1.800 verkochte woningen. Door het aanhoudende hoge aantal verkopen blijft het woningaanbod geleidelijk afnemen, per 1 januari staan in de regio nog circa 600 woningen te koop. Ter vergelijking, twee jaar geleden beschikten woningzoekers nog over bijna duizend woningen om uit te kiezen. Deze aanboddaling heeft volledig in de bestaande bouw plaatsgevonden, waardoor momenteel bijna een kwart van het aanbod nieuwbouwwoningen betreft. Voornamelijk in Tubbergen (37%) en Almelo (25%) is dit nieuwbouwaandeel van een hoog niveau. Als gevolg van de totale aanboddaling neemt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers zienderogen af, beschikbare woningen worden daardoor sneller verkocht. Gemiddeld staat een woning in de regio 37

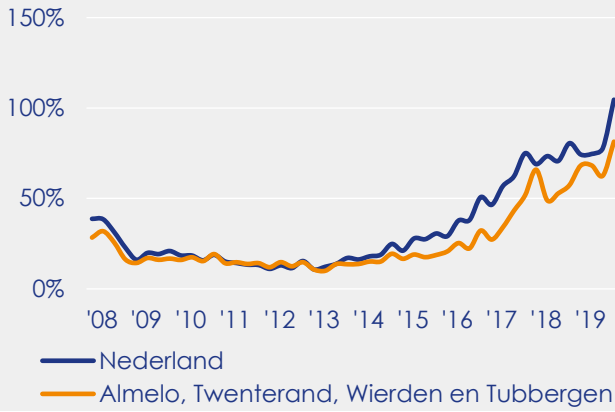
dagen te koop voordat een koper wordt gevonden, nog niet eerder was deze periode zo kort. In Almelo betreft de gemiddelde looptijd slechts 25 dagen, een vergelijkbare periode als in Enschede.

**Woningprijzen**

In de regio betaalden kopers in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 257.000 voor hun nieuwe woning, omgerekend komt dit uit op € 1.975 per vierkante meter. Woningen in de regio zijn 8% duurder geworden vergeleken met een jaar geleden. Ondanks de prijsstijgingen blijft deze regionale woningmarkt echter betaalbaar voor lagere- en middeninkomens, van de aangeboden woningen heeft nog bijna 40% een vraagprijs lager dan € 250.000. Dat neemt niet weg dat ook dit goedkopere aanbod in de regio verder opdroogt, een jaar geleden was de vraagprijs van de helft van het aanbod nog lager dan € 250.000. In de gemeente Almelo ligt het prijsniveau lager dan in de gehele regio, kopers betalen gemiddeld € 1.875 voor een vierkante meter woonruimte. Wel toont het prijsniveau hier een sterkere ontwikkeling, kopers betalen gemiddeld 11% meer dan een jaar geleden.

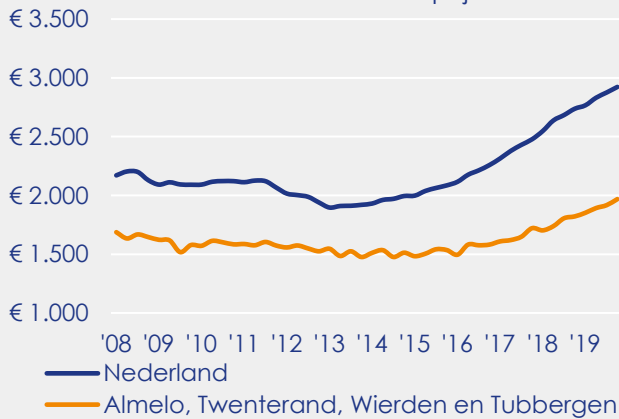


## Markratio



Markratio	<b>81%</b>
Mediane looptijd	<b>37 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-19 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>23%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>13%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 256.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.975</b>
Verskil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.025</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.975</b>

## Herkomst woningkopers



### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Berkelland **3%**
2. Enschede **2%**
3. Rijssen-Holtén **2%**

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

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>152.300</b>
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>63.400</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**

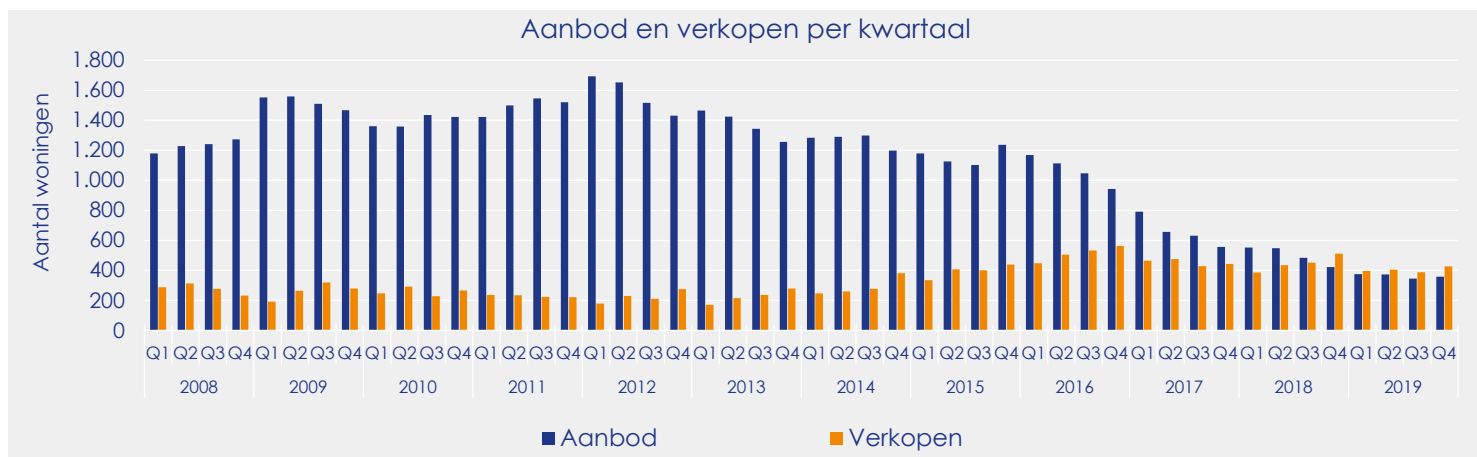
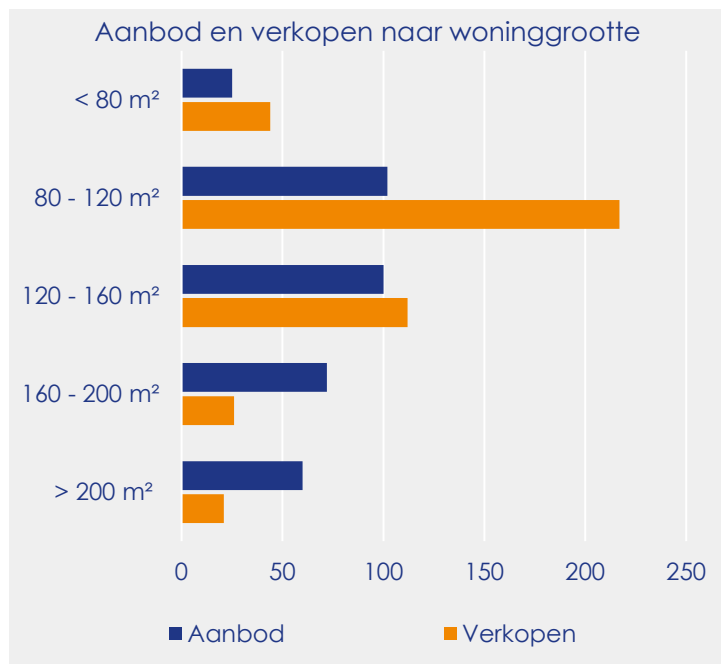
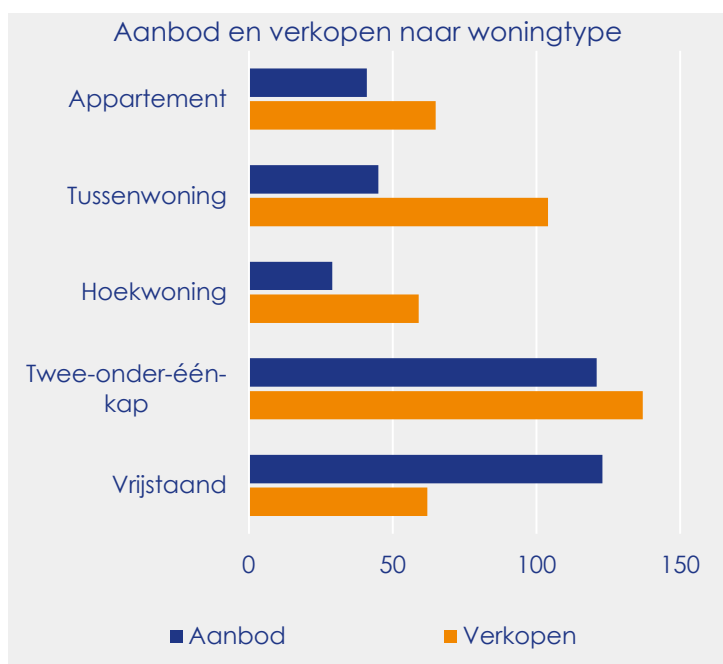
### Marktbeeld

In Enschede zetten steeds minder woningbezitters hun huis te koop, een tendens die in vele Nederlandse gemeenten zichtbaar is. Het aanbod van bestaande woningen is hierdoor met maar liefst een kwart afgenomen ten opzichte van een jaar geleden. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod is in het afgelopen kwartaal echter opgevangen door een toename van het nieuwbouwaanbod. Momenteel bestaat 18% van het aanbod in Enschede uit nieuwe woningen, sinds 2016 is dit aandeel niet meer zo hoog geweest. De beschikbaar gekomen nieuwbouwwoningen bevinden zich allemaal in het hogere segment, met een vraagprijs tussen de € 375.000 en € 500.000. Vele woningzoekers merken derhalve geen effect van deze toevoegingen, doordat deze woningen niet binnen hun budget vallen. In totaal staan per 1 januari 2020 nog circa 360 woningen te koop in Enschede. Door de nieuwbouw is dit een lichte toename ten opzichte van vorig kwartaal, maar alsnog een zesde minder dan jaar geleden. De gevolgen van het afgenomen aanbod op jaarbasis zijn ook in de verkoopcijfers zichtbaar. In het laatste kwartaal van

2019 wisselden 427 woningen van eigenaar, 16% minder dan in het laatste kwartaal van vorig jaar. Het totale aantal verkopen in 2019 komt hiermee uit op circa 1.600 woningen, sinds 2015 is het jaartotaal niet meer dermate laag geweest. Door de sterke concurrentie om het beperkte beschikbare aanbod worden woningen in de gemeente snel verkocht. Gemiddeld staat een woning slechts vier weken te koop voordat er een koper is gevonden.

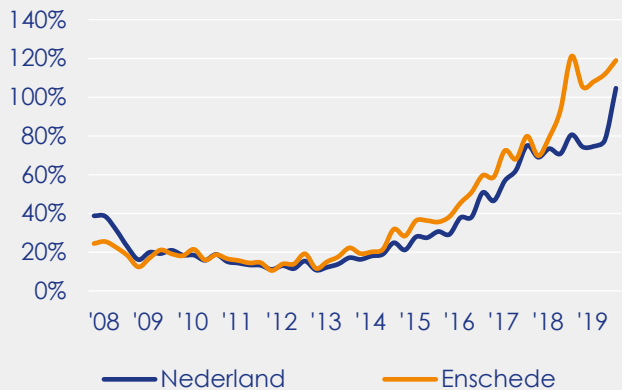
### Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 238.000 voor hun nieuwe woning. Slechts een derde van de kopers betaalde meer dan € 250.000, terwijl bijna twee derde van de aangeboden woningen een vraagprijs boven dit niveau heeft. Er bestaat zo een mismatch tussen vraag en aanbod. De woningprijzen in Enschede nemen met een vergelijkbare snelheid toe als het landelijke gemiddelde, in 2019 is een woning gemiddeld 8% meer waard geworden.



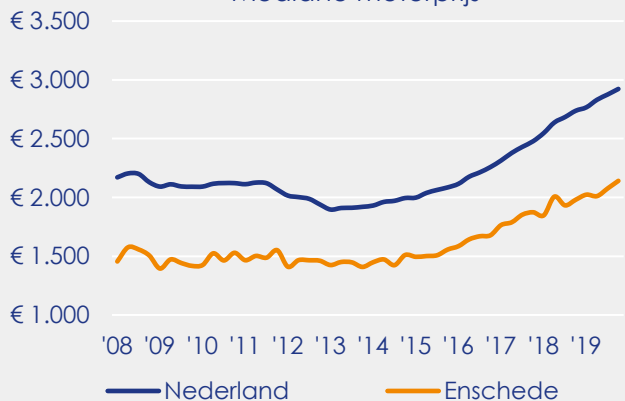


### Markratio



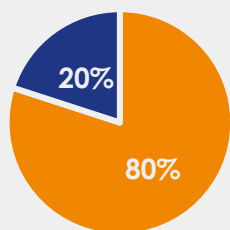
Markratio	<b>119%</b>
Mediane looptijd	<b>27 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>0 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>18%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>4%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 237.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.150</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.300</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

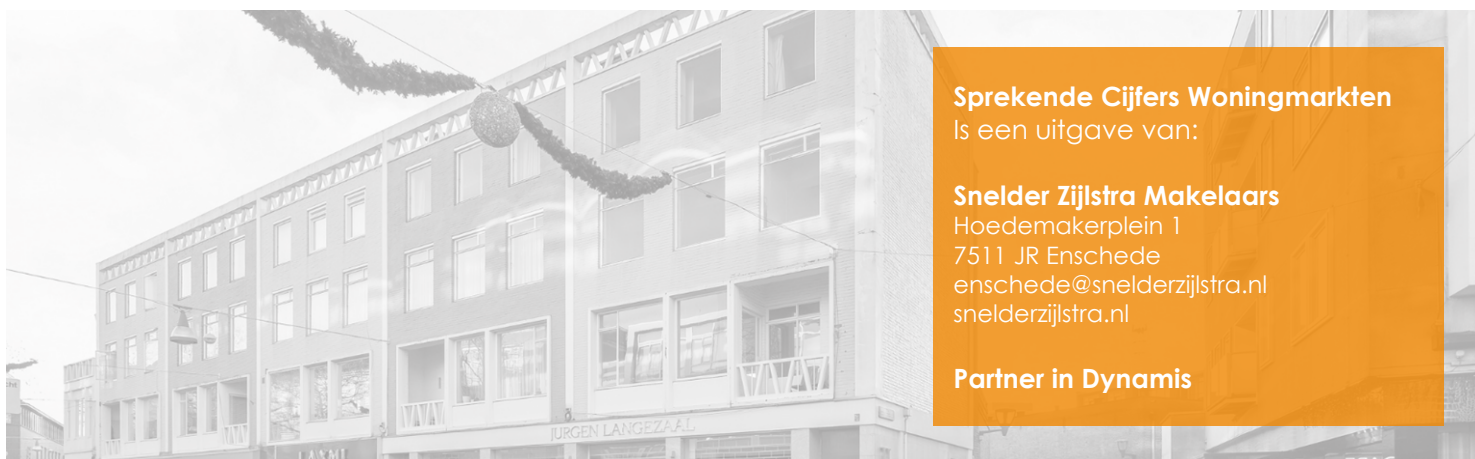
#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Losser **2%**
2. Hengelo **2%**
3. Oldenzaal **1%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>159.000</b>
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>78.600</b>
Eenpersoonshuishoudens	46%
Huishoudensprognose 2030	79.400
<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

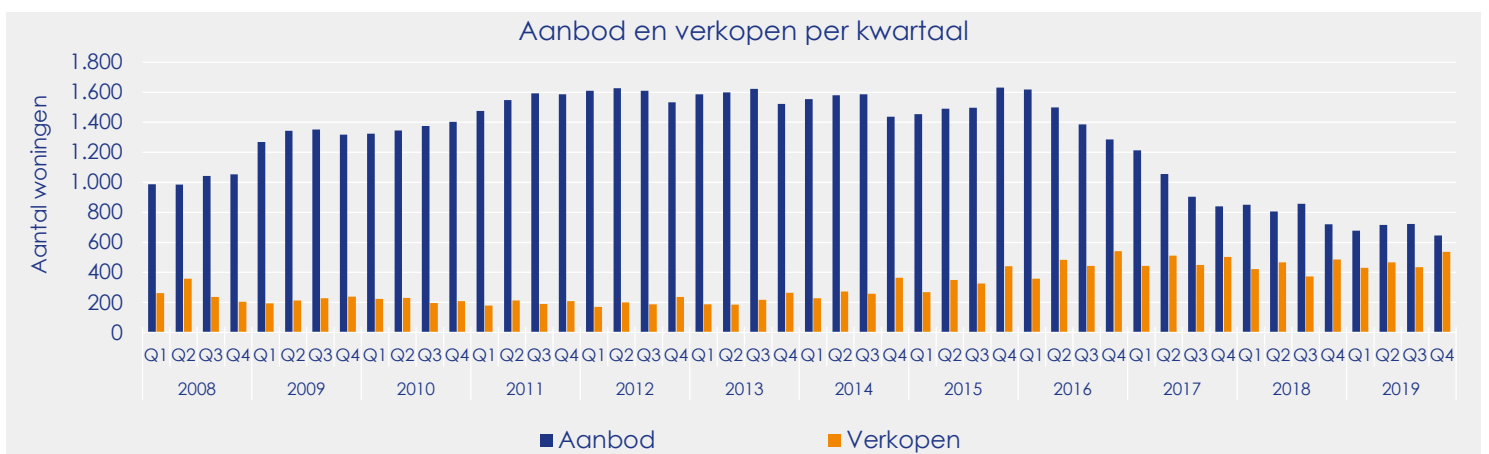
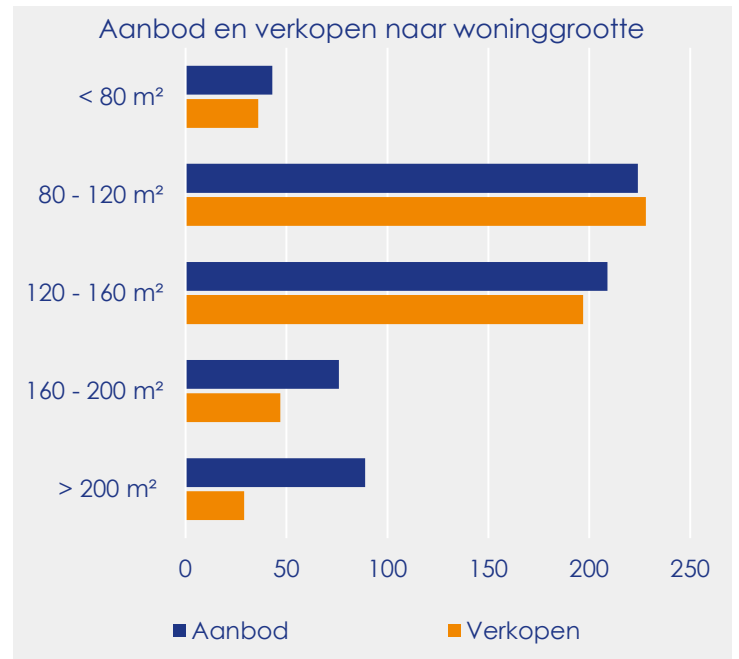
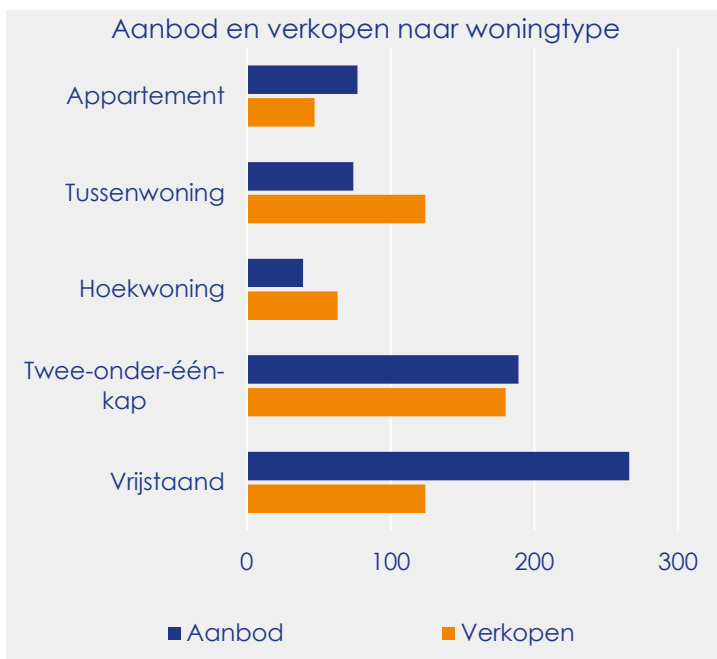
**Partner in Dynamis**

## Marktbeeld

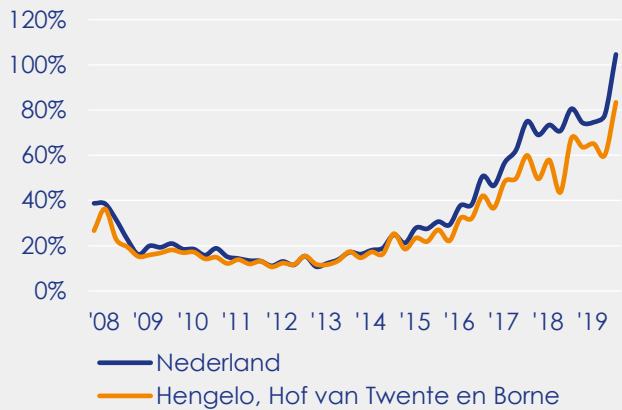
In de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne heeft het woningaanbod een historisch laagtepunt bereikt. Gedurende 2019 leek er nog sprake te zijn van een stabilisatie van het aantal beschikbare woningen, maar in het laatste kwartaal heeft de daling toch voortgezet. Met als gevolg dat per 1 januari 2020 nog circa 650 woningen te koop staan in de regio, een tiende minder dan een jaar geleden. De daling van het aanbod heeft volledig in de bestaande bouw plaatsgevonden, terwijl het nieuwbouwaanbod al drie kwartalen op rij van een vergelijkbaar niveau is. Aanleiding voor deze daling is een zeer hoog aantal verkopen. In het laatste kwartaal van 2019 zijn bijna 540 woningen van eigenaar gewisseld, sinds eind 2016 zijn niet meer zo veel woningen in een kwartaal verkocht. Deze piek is voornamelijk in Hengelo en Hof van Twente zichtbaar. In Borne vertoont het aantal verkopen per kwartaal een redelijk stabiele lijn.

## Woningprijzen

De aanboddaling heeft voornamelijk onder betaalbare woningen plaatsgevonden. Het aantal aangeboden woningen met een vraagprijs onder de € 250.000 is in een jaar met maar liefst 29% afgenomen, van 310 naar slechts 220 beschikbare woningen. Dit terwijl de meeste dynamiek op de regionale woningmarkt juist in dit segment plaatsvindt, zo heeft maar liefst de helft van de verkochte woningen een vraagprijs onder dit niveau. Hierdoor ontstaat in dit segment steeds meer schaarste, waardoor zoekers van betaalbare woningen meer problemen ondervinden. Hiertegenover staat dat het aanbod van woningen met een vraagprijs boven de € 350.000 in het afgelopen jaar juist met een achtste is toegenomen. Deze duurdere woningen staan veelal in Hof van Twente en Borne, in beide gemeenten bestaat meer dan de helft uit woningen boven dit prijsniveau. In Hengelo betreft dit nog geen derde van het aanbod. De prijsverschillen tussen de gemeenten lopen in de verkopen minder uiteen. Kopers in Borne en Hof van Twente betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.100 per vierkante meter woonruimte, terwijl de meterprijs in Hengelo €2.000 bedraagt.

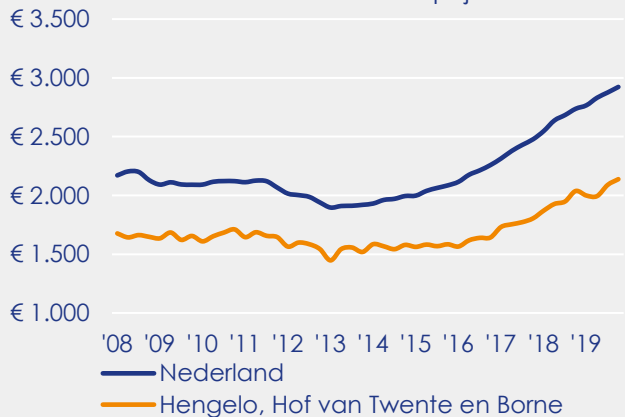


### Markratio



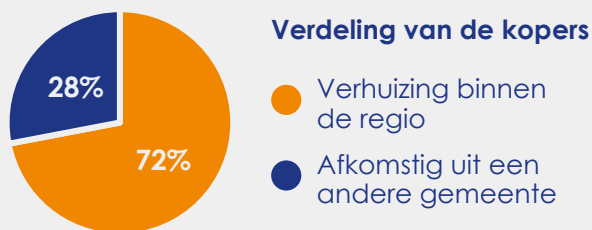
Markratio	<b>83%</b>
Mediane looptijd	<b>38 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-12 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>21%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>13%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 246.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.150</b>
Verschil op jaarbasis	<b>5%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.500</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.075</b>

### Herkomst woningkopers



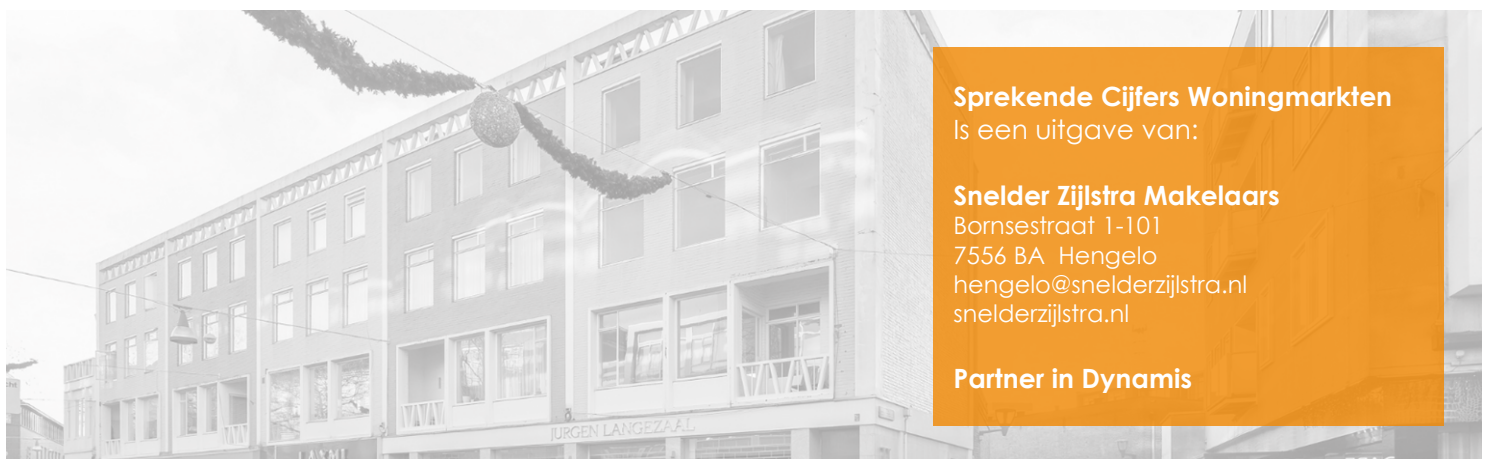
#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Enschede **7%**
2. Dinkelland **3%**
3. Oldenzaal **2%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>138.800</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
<b>Huishoudens</b>	<b>62.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	64.900
<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**



# Snelder Zijlstra

Makelaars

Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo en Hengelo de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het beste resultaat voor u te komen. Bij Snelder Zijlstra Makelaars doet u zaken met mensen. Mensen die trots zijn wanneer zij een oplossing vinden waar u uiteindelijk van kunt genieten. Mensen die geen ander belang hebben dan dat van u als onze opdrachtgever. Mensen van wie het hart sneller gaat kloppen wanneer zij u een thuis of een prettige werkplek kunnen geven.

Snelder Zijlstra 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: [snelderzijlstra.nl](http://snelderzijlstra.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Almelo

Wierdensestraat 39 B  
0546 850 111  
[almelo@snelderzijlstra.nl](mailto:almelo@snelderzijlstra.nl)

## Enschede

Hoedemakerplein 1  
053 485 22 22  
[enschede@snelderzijlstra.nl](mailto:enschede@snelderzijlstra.nl)

## Hengelo

Bornsestraat 1-101  
074 291 58 40  
[hengelo@snelderzijlstra.nl](mailto:hengelo@snelderzijlstra.nl)