



**Frisia Makelaars**

**Q3**  
2018

Sprekende Cijfers Woningmarkten  
Den Haag e.o.



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



### **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q3**

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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 B.V.**

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

#### **Frisia Makelaars**

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

## Voorwoord



**Rudi van Wechem**  
Vennoot, Manager  
Woningmakelaardij

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage Spreekende Cijfers Woningmarkten van Frisia Makelaars, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt in Den Haag en omstreken, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat doordat de druk op de woningmarkt in deze regio in het derde kwartaal van 2018 hoog is, de dynamiek afneemt. Ten opzichte van een jaar geleden hebben er minder woningverkopten plaatsgevonden in de gemeenten Den Haag, Leiden, Delft, Rijswijk en Wassenaar. Alleen in Leidschendam-Voorburg is het aantal transacties toegenomen.

### **Aanbod neemt toe door lager transactieniveau**

Als gevolg van het lagere aantal transacties blijven er meer woningen te koop staan dit kwartaal. Van de onderzochte gemeenten is alleen in Den Haag en Wassenaar het aanbod kleiner dan een jaar geleden. De Wassenaarse woningmarkt typeert zich door een lage dynamiek, het aantal verkopen is in beperkte mate afhankelijk van de conjunctuur. Dit in tegenstelling tot Den Haag, het aantal verkopen van woningen is ten opzichte van een jaar geleden in de Hofstad met maar liefst een vijfde afgenomen. Met 1.557 verkochte woningen is in Den Haag de meeste dynamiek zichtbaar binnen de regio.

### **Krapte stuwt de woningprijzen in regio Haaglanden**

Dat de woningmarkt nog steeds gekenmerkt wordt door een hoge mate van schaarste komt tot uiting in de prijzen. Hoewel er minder verkopen hebben plaatsgevonden neemt de mediane prijs per vierkante meter in Rijswijk met maar liefst 21% toe in dit kwartaal. Ook Den Haag (17%), Leidschendam-Voorburg (16%), Leiden (13%) en Delft (14%) maken bovengemiddelde prijsstijgingen door, de gemiddelde landelijke prijsstijging is namelijk slechts 10%. Wassenaar is niet geheel onverwacht de duurste gemeente in de regio, de mediane verkoopprijs bedroeg in het derde kwartaal maar liefst € 686.250.

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

Met vriendelijke groet,

**Frisia Makelaars**  
Partner in Dynamis

Door de snelle afname van het aantal woningen dat in Nederland te koop staat zijn de woningprijzen fors gestegen. Als gevolg van de steeds hogere prijsniveaus worden bepaalde delen van de woningmarkt voor huishoudens met een modaal inkomen onbereikbaar. Zonder eigen geld hebben deze huishoudens steeds minder mogelijkheden om een huis te kopen.

### Een vijfde minder woningen te koop in Nederland

Op de Nederlandse woningmarkt is het aantal woningverkopten afgenomen, circa 10% minder woningen zijn van eigenaar gewisseld vergeleken met vorig jaar. Deze stagnatie is opgetreden door het sterk dalende woningaanbod, ten opzichte van een jaar geleden staan 22% minder woningen te koop. Per 1 oktober worden er nog circa 79.000 woningen aangeboden.

### Schaarste zorgt voor forse prijsstijgingen en uitstel van de aankoop

De schaarste op de woningmarkt leidt tot forse prijsstijgingen, een woning is in het afgelopen jaar gemiddeld 10% meer waard geworden. Vergeleken met het hoogtepunt in 2008 wordt er gemiddeld € 500 meer betaald per vierkante meter woonruimte. Een deel van de woningzoekers kan door het hoge prijsniveau geen geschikte woning meer vinden binnen het budget, wat leidt tot uitstel van de aankoop. Dat huishoudens steeds vaker de aankoop uitstellen is terug te zien in het afnemende aantal woningverkopten in Nederland.

### Koopwoning amper bereikbaar met een modaal inkomen

Door de sterk gestegen woningprijzen worden de mogelijkheden van modaal verdienende huishoudens om een woning te kopen beperkter. Op basis van de maximale hypothecaire lening van een modaal inkomen kan slechts een op de tien woningen in het aanbod worden gekocht. Voor deze groep huishoudens is daarmee de vraagprijs van 90% van de woningen die in Nederland te koop staan niet financieerbaar. In 2016 lag voor deze huishoudens nog een kwart van het aanbod binnen bereik.

In maar liefst 67 gemeenten kunnen huishoudens met een modaal inkomen al helemaal geen woning meer financieren in 2018, deze woningzoekers worden in toenemende mate verdrongen richting de huurwoningmarkt of andere woonlocaties.

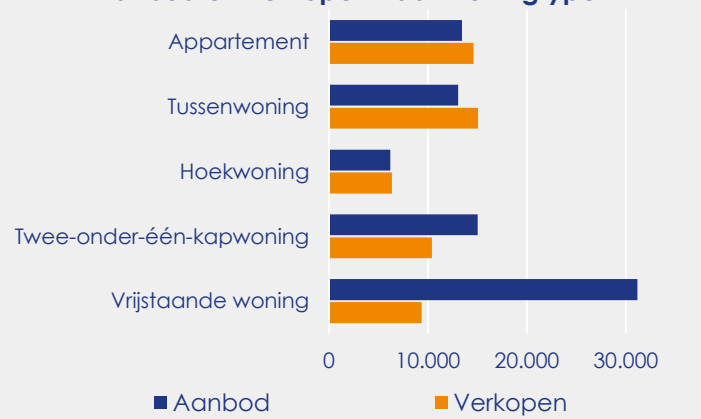
### Een op de zes woningen bereikbaar met de inleg van € 30.000 spaargeld

Om de huidige woningmarkt te kunnen betreden is het noodzakelijk om eigen geld mee te nemen. Als een huishouden met een modaal inkomen € 30.000 extra kapitaal inbrengt om te besteden aan een woning, kan de vraagprijs van een op de zes woningen worden geboden in plaats van een op de tien. Hoewel een significant groter deel van het aanbod bereikbaar wordt, kan worden afgevraagd of dit gespaarde bedrag voldoende is in een markt waar veel overboden wordt.

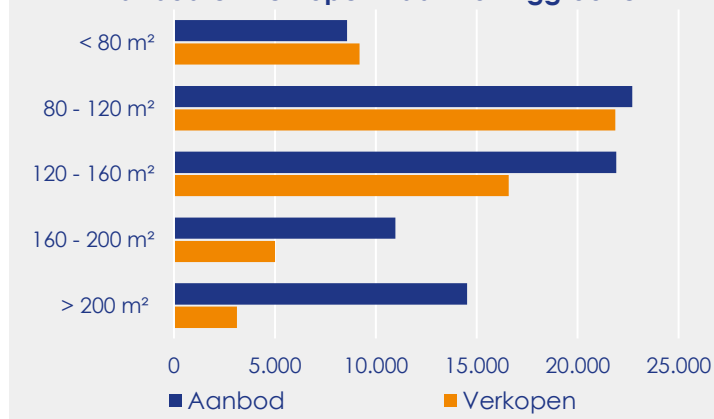
Aanbod en verkopen per kwartaal



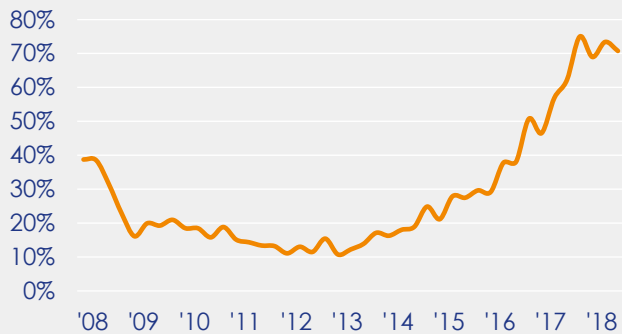
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

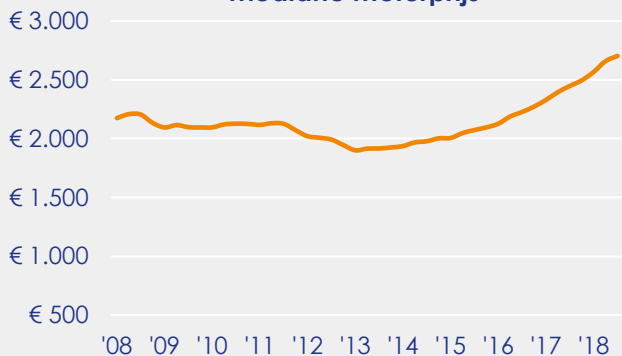


## Markratio



Markratio	<b>71%</b>
Mediane looptijd	<b>57 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-27 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>13%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>13%</b>

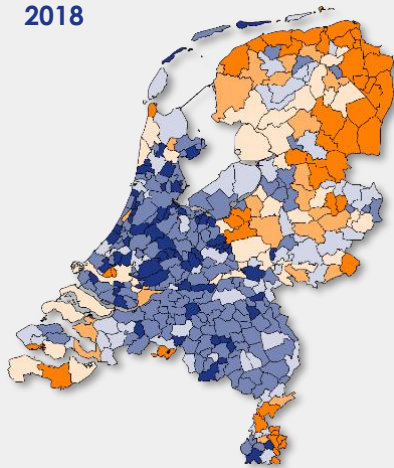
## Mediane meterprijs



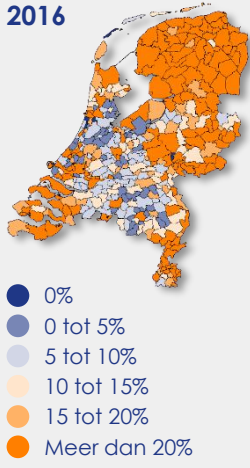
Mediane verkoopprijs	<b>€ 291.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.700</b>
Verschil op jaarbasis	<b>10%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.350</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.425</b>

## Aandeel te koop staande woningen dat financierbaar is met een modaal inkomen

2018



2016



## Regiostatistieken

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

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

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

## Algemeen beeld

Het beschikbare aanbod aan woningen is in het derde kwartaal van 2018 voor het derde kwartaal op rij aan het toenemen in Delft. Op het laagtepunt in het laatste kwartaal van 2017 stonden er slechts 186 woningen te koop, in het afgelopen kwartaal is dit aantal opgelopen naar maar liefst 273 woningen. Dit is een toename van circa de helft in drie kwartalen tijd. Het stijgende aanbod wordt verklaard door de lagere transactiedynamiek in Delft. Ten opzichte van een jaar geleden zijn er 10% minder woningen verkocht, door het lagere aantal verkopen blijven er meer woningen in het aanbod staan. Na meerdere opeenvolgende kwartalen van een hoge transactiedynamiek, concentreren de minder aantrekkelijke woningen zich in het aanbod. Als gevolg daarvan zien huishoudens weinig tot geen beschikbare woningen die aan hun wensen voldoen, waardoor zij de aankoop uitstellen. De afname van het aantal transacties in Delft ligt in lijn met het Nederlandse beeld waar het aanbod met 11% is afgenomen. Het segment van de appartementen is aanzienlijk in de studentenstad Delft, meer dan de helft van de verkopen bestaat uit meergezinswoningen. Desondanks kan de verkooptoenamen van 12% in dit segment het lagere aantal verkopen in de andere woningsegmenten niet compenseren.

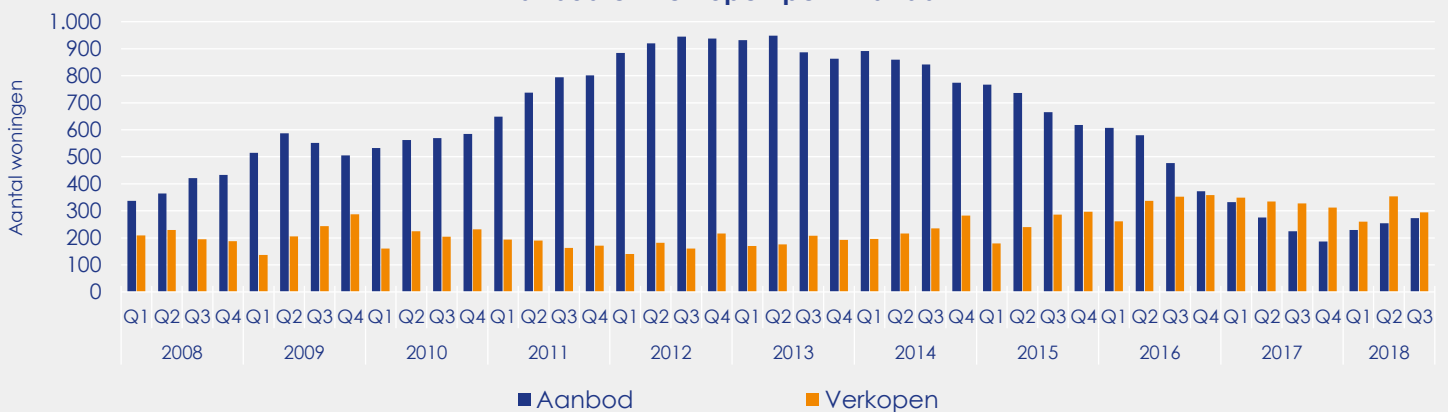
## Marktdruk

Het ruimere aanbod heeft er in het afgelopen kwartaal voor gezorgd dat de druk op de woningmarkt is getemperd. De marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, is uitgekomen op een niveau van 108%. Hoewel dit percentage nog altijd duidt op een krappe woningmarkt, is hiermee het laagste niveau bereikt sinds begin 2017. Door de eerdergenoemde toename van de verkopen onder Delftse appartementen is de woningmarkt in dit segment het krapst.

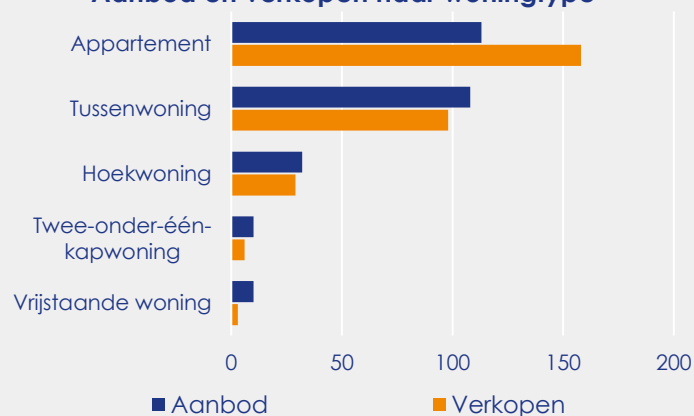
## Woningprijzen

Ondanks de sterke daling van het aantal transacties in de nieuwbouw, is de mediane prijs per vierkante meter woonruimte gestegen. De bovengemiddelde stijging van het prijsniveau met 14% komt grotendeels voor rekening van verkopen in de bestaande bouw. De transactieprijs van Delftse woningen ligt met bijna 280.000 nog 12.000 onder het landelijke niveau. De grote hoeveelheid appartementen geeft echter een vertekend beeld, de prijs per vierkante meter ligt namelijk bijna € 300 boven het Nederlands gemiddelde.

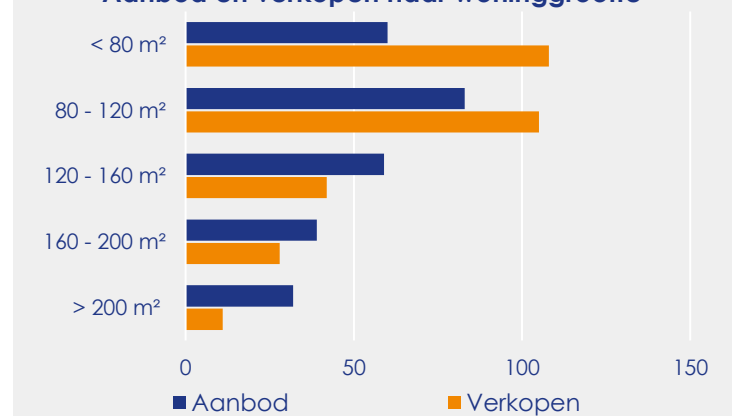
Aanbod en verkopen per kwartaal



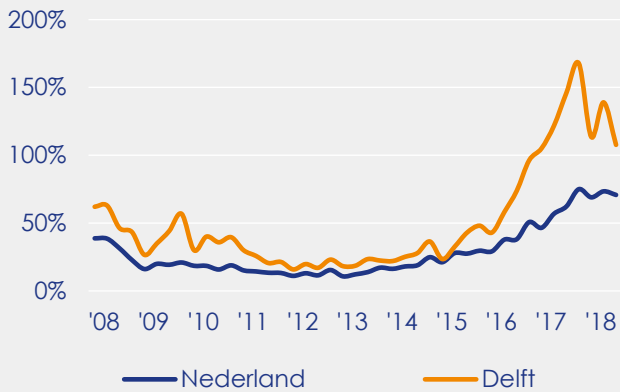
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

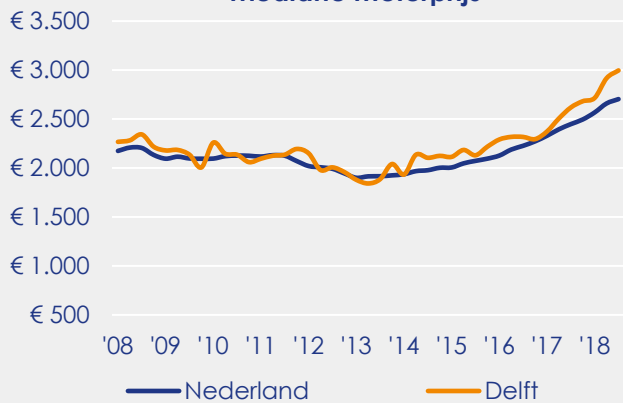


## Markratio



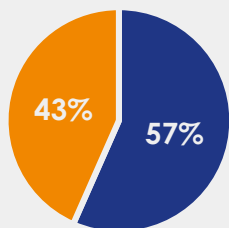
Markratio	<b>108%</b>
Mediane looptijd	<b>51 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-7 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>25%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>20%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 278.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.000</b>
Verschil op jaarbasis	<b>14%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.000</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.000</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

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

## Regiostatistieken

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

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

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

**Partner in Dynamis**

### Algemeen beeld

De Leidse woningmarkt komt in het derde kwartaal van 2018 in stabielere vaarwater terecht. Het aantal transacties neemt met 3% licht af vergeleken met een jaar geleden. De afname wordt veroorzaakt door het lagere aantal verkopen van appartementen en tussenwoningen. Doordat er minder tussenwoningen zijn verkocht nam het beschikbare aanbod toe. Ondanks de nog altijd grote krapte in dit segment nemen de keuzemogelijkheden voor huishoudens toe. Dit geldt echter niet voor appartementen, het lagere transactievolume wordt hier juist veroorzaakt door het tekort aan aanbod. Het aantal te koop staande appartementen is in een jaar tijd met maar liefst 17% afgenomen. De daling van de verkopen op de gehele Leidse woningmarkt komt vooral voort uit het lagere aantal nieuwbouwtransacties. Slechts vijftien nieuwbouwwoningen zijn van eigenaar gewisseld. De verwachting is dat de nieuwbouwverkopen in het laatste kwartaal van dit jaar zullen toenemen, aangezien er circa 40% meer nieuwbouwwoningen in aanbod staan dan vorig jaar. Meerdere nieuwbouwapartementen staan te koop op de voormalige buitenplaats Nieuweroord aan de Rijsburgerweg.

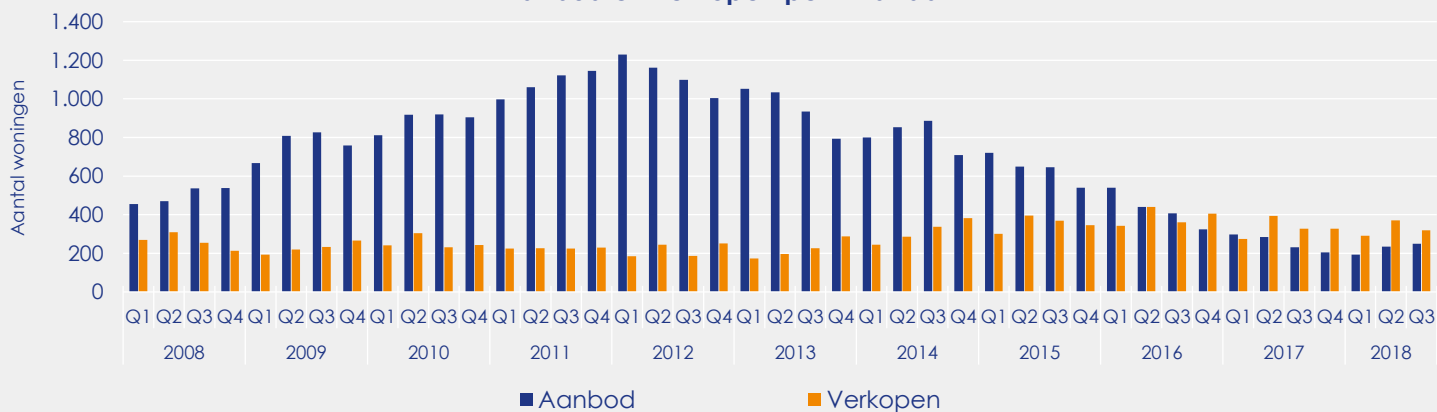
### Marktdruk

Het aantal te koop staande woningen in Leiden heeft in het derde kwartaal het hoogste punt bereikt in een jaar. Als gevolg hiervan treedt er enige afname van de spanning op in de Leidse woningmarkt. Dit blijkt ook uit de marktratio, de verhouding tussen de vraag (het aantal transacties) en het (voor verkoop beschikbare) aanbod. Dit verhoudingsgetal is in het derde kwartaal van 2018 128%, ondanks dat hiermee nog altijd sprake is van een krappe markt is de ratio lager dan in het voorgaande kwartaal (157%). Eind 2017 bereikte de marktdruk haar hoogste niveau, met een ratio van maar liefst 160%. Dit hoogtepunt werd veroorzaakt door de sterke afname van het aanbod in dat kwartaal, huizenkopers hadden dus beperkte keuzemogelijkheden bij het uitzoeken van een nieuwe woning.

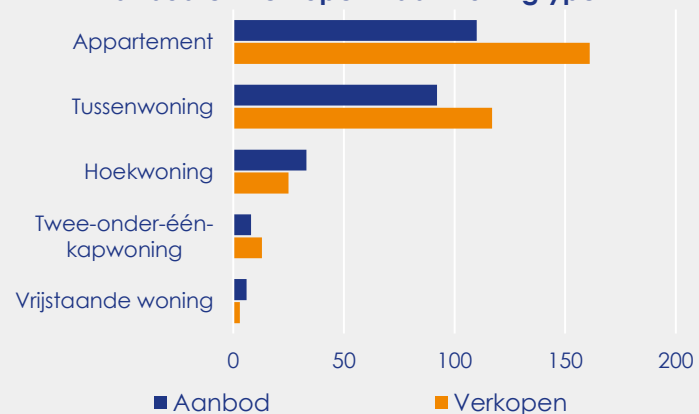
### Woningprijzen

De prijzen vertonen in Leiden een opwaarts beeld, een vierkante meter woonruimte is in een jaar tijd 13% meer waard geworden. In het derde kwartaal van 2018 betaalde de gemiddelde woningkoper circa € 3.250 per vierkante meter. Sinds begin 2013 zijn de prijzen met ruim € 1.100 per vierkante meter toegenomen, dit is een toename van meer dan de helft. Leiden is hierdoor een van de duurste woongemeenten van Zuid-Holland, zo wordt er per vierkante meter ruim meer betaald dan in Den Haag (€ 2.925) of Delft (€ 3.000).

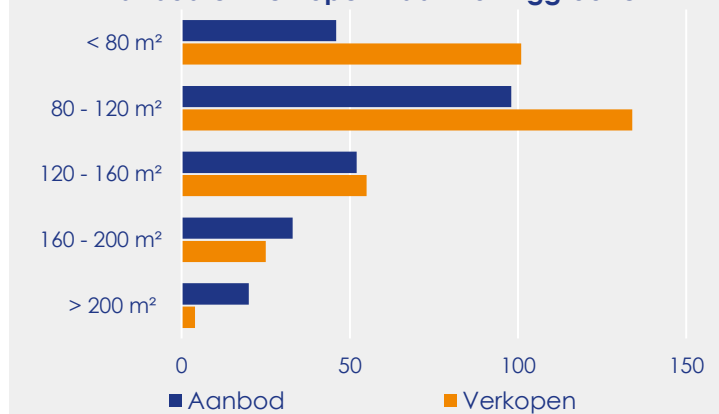
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



#### Aanbod en verkopen naar woningtype

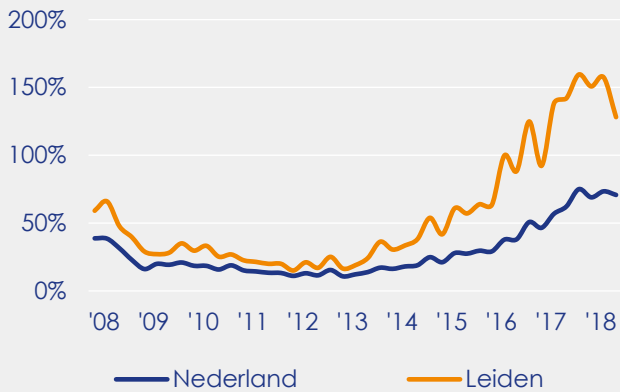


#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte



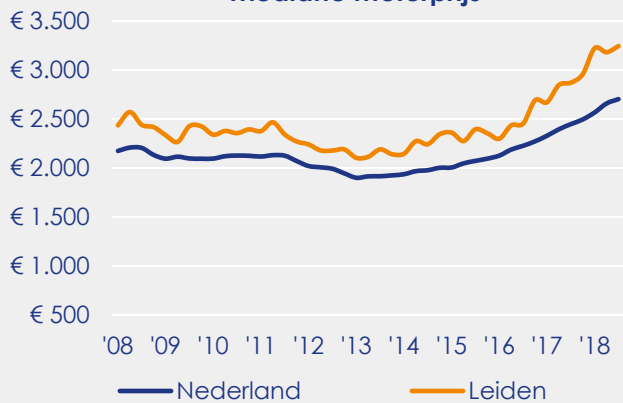


## Markratio



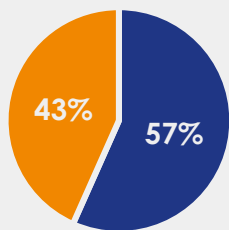
Markratio	<b>128%</b>
Mediane looptijd	<b>39 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-7 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>10%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>5%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 296.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.250</b>
Verschil op jaarbasis	<b>13%</b>
Appartement per m²	<b>€ 3.200</b>
Woonhuis per m²	<b>€ 3.300</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

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

## Regiostatistieken

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



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

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

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Voor het tweede kwartaal op rij is het beschikbare woningaanbod in de gemeente Leidschendam-Voorburg op een zeer hoog niveau. Met respectievelijk 413 en 414 te koop staande woningen hebben woningkopers in het tweede en derde kwartaal van dit jaar een ruime keus. Het grote aanbod wordt veroorzaakt door het in verkoop nemen van het nieuwbouwproject Park070. Het derde kwartaal van 2016 was voor het laatst dat er meer dan 400 woningen te koop stonden. Het huidige aanbod is meer dan een verdubbeling vergeleken met een jaar geleden, met name het aantal te koop aangeboden tussenwoningen is in het afgelopen kwartaal sterk toegenomen. Als gevolg van het bredere aanbod van dit type eengezinswoningen, is het aantal transacties toegenomen. Huishoudens hebben door de ruimere keus een grotere kans om een woning te vinden die aan hun eisen voldoet, om die reden vinden er meer transacties plaats. Het totale aantal transacties is met 15% toegenomen op jaarbasis. Deze toename wordt veroorzaakt door het grotere aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Waar in hetzelfde kwartaal van vorig jaar geen enkele nieuwbouwwoning werd verkocht, zijn er dit jaar maar liefst 48 nieuwe woningen van eigenaar gewisseld. Voorgaande positief beeld van de woningmarkt wordt veroorzaakt door de eenmalige impuls van Park070, in de bestaande bouw

lijkt geen structurele verbetering van de marktomstandigheden op te treden.

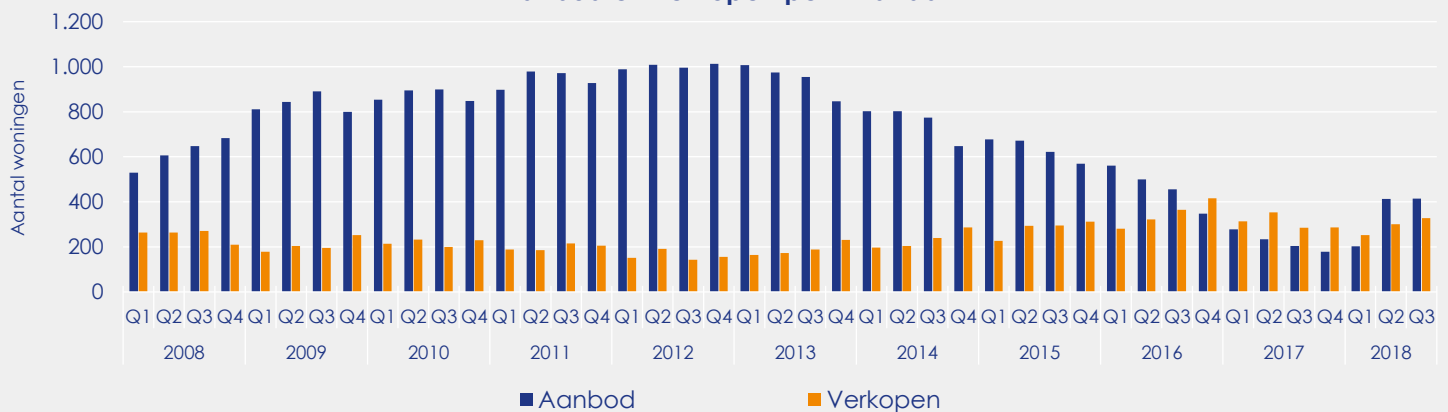
## Marktdruk

Het grotere (nieuwbouw)aanbod op de lokale woningmarkt van Rijswijk is terug te zien in de marktratio, de verhouding tussen het beschikbare aanbod en de verkopen. De ratio bedraagt in het derde kwartaal van dit jaar 79%, een lichte toename ten opzichte van het voorgaande kwartaal (73%). Ondanks dat de ratio fors lager ligt dan de ratio van 161% eind vorig jaar, is er nog steeds sprake van een krappe markt. Met een ratio boven de 50% kan al gesproken worden van een krappe, verkopersmarkt. Zodra de effecten van Park070 op deze regionale woningmarkt zijn uitgewerkt, gaat de marktdruk naar verwachting weer terugkeren op het structurele niveau.

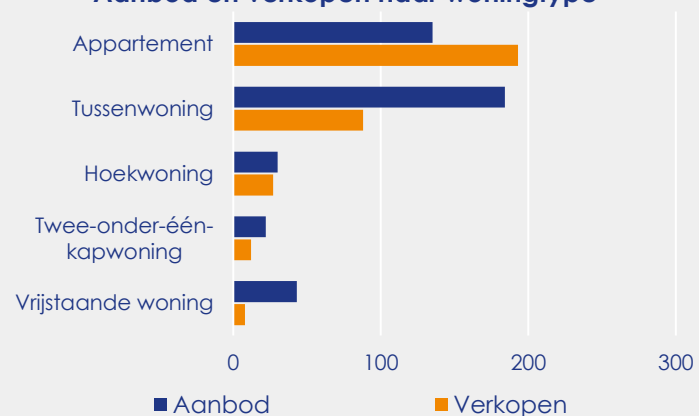
## Woningprijzen

De prijzen vertonen ten opzichte van het voorgaande kwartaal een lichte stijging. Per vierkante meter woonruimte moest de koper circa 2% meer betalen vergeleken met het voorgaande kwartaal. De mediane verkoopprijs per vierkante meter bedroeg in het derde kwartaal € 3.050, dat is circa € 350 boven het landelijke niveau. In het derde kwartaal heeft het hogere aantal nieuwbouwverkoop, met over het algemeen een hoger prijsniveau, geleid tot een bovengemiddelde prijsstijging van 16%.

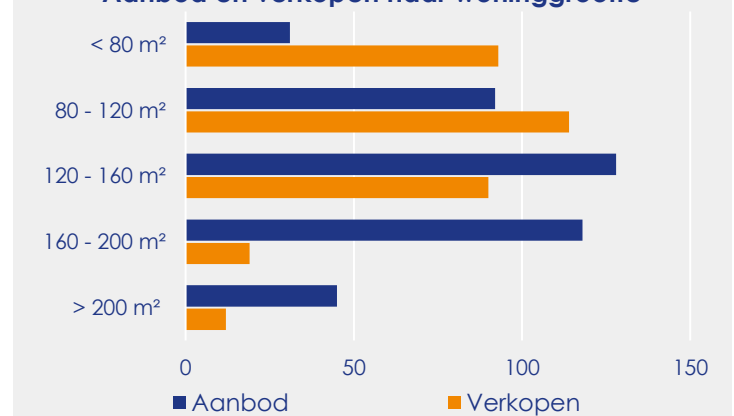
**Aanbod en verkopen per kwartaal**



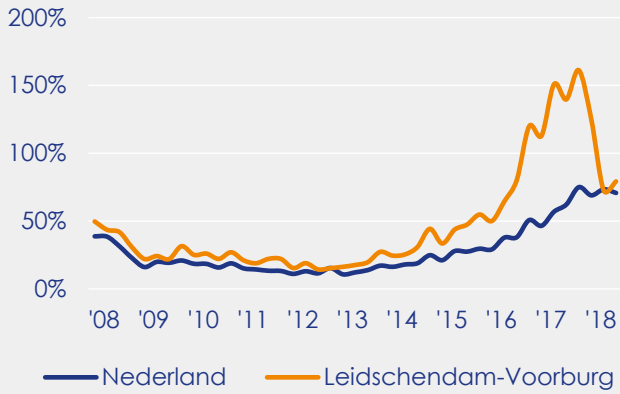
**Aanbod en verkopen naar woningtype**



**Aanbod en verkopen naar woninggrootte**

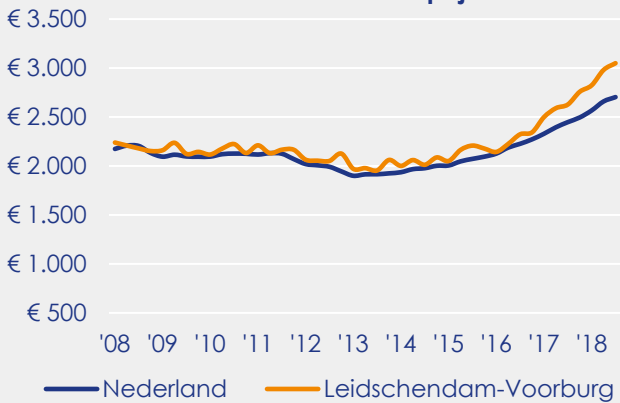


## Markratio



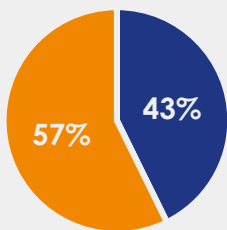
Markratio	<b>79%</b>
Mediane looptijd	<b>44 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>10 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>45%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>15%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 338.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.050</b>
Verskil op jaarbasis	<b>16%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.775</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.450</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

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

## Regiostatistieken

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

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

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

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

In de gemeente Rijswijk is de dynamiek op de woningmarkt licht afgenomen in het derde kwartaal. Slechts 241 woningen zijn in de afgelopen drie maanden van eigenaar gewisseld, een daling van maar liefst 42% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. Met name het aantal verkochte tussenwoningen is al drie kwartalen op rij op een laag niveau beland, slechts 43 verkopen hebben in dit segment plaatsgevonden. In hetzelfde kwartaal van vorig jaar werden er nog 157 tussenwoningen verkocht. Deze afnames worden veroorzaakt door het grote aantal nieuwbouwverkoop vorig jaar, de transactieniveaus zijn gedurende 2018 weer op structurele niveaus beland. Het totale aanbod op de Rijswijkse woningmarkt bestaat per 1 oktober 2018 uit 143 woningen, een verruiming van het aanbod met 12% ten opzichte van vorig jaar. De toename van het aanbod concentreert zich echter voornamelijk in de segmenten twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In de kleinere segmenten van appartementen en tussenwoningen is er nog sprake van een daling. Juist in deze woningtypen is de vraag hoog, gezien het hoge aantal transacties in vergelijking met het beschikbare aanbod. De focus van de gemeente Rijswijk moet bij nieuwbouwontwikkelingen daarom vooral liggen op deze segmenten, het huidige nieuwbouwaanbod bestaat namelijk voor het merendeel uit vrijstaande woningen. Onder andere tien

vrijstaande woningen van project ZuiverWonen aan de rand van Rijswijk Buiten worden aangeboden.

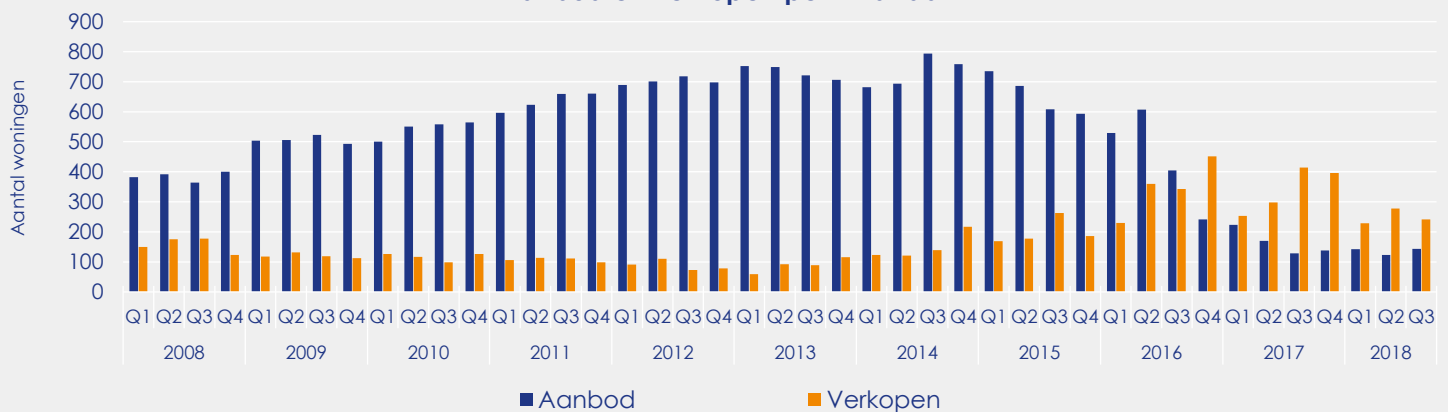
## Marktdruk

De sterke afname van het aantal transacties heeft in het derde kwartaal van dit jaar geleid tot enige ontspanning van de markt. De marktdruk wordt uitgedrukt in de marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod in een woningmarkt en bedraagt afgelopen kwartaal 169%. Hoewel deze ratio wijst op een krappe markt, werd er vorig kwartaal nog een marktratio van 226% geregistreerd. Zoals eerder gezegd zijn de verschillen tussen de woningtypen binnen de gemeente Rijswijk groot, dit blijkt ook uit de marktratio's. Appartementen en tussenwoningen hebben een marktratio van boven de 200%, terwijl deze ratio bij vrijstaande woningen slechts 18% bedraagt.

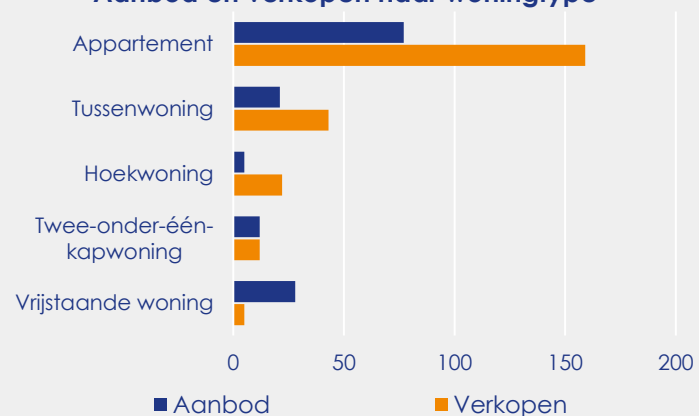
## Woningprijzen

Dat er nog geen sprake is van een ontspannen woningmarkt in Rijswijk blijkt al uit de prijsstijgingen. In het afgelopen jaar is een vierkante meter woonruimte maar liefst 21% meer waard geworden, door die stijging ligt de meterprijs in Rijswijk voor het eerst in vijf jaar boven het landelijk gemiddelde. In het derde kwartaal hebben kopers gemiddeld circa € 2.775 betaald per vierkante meter.

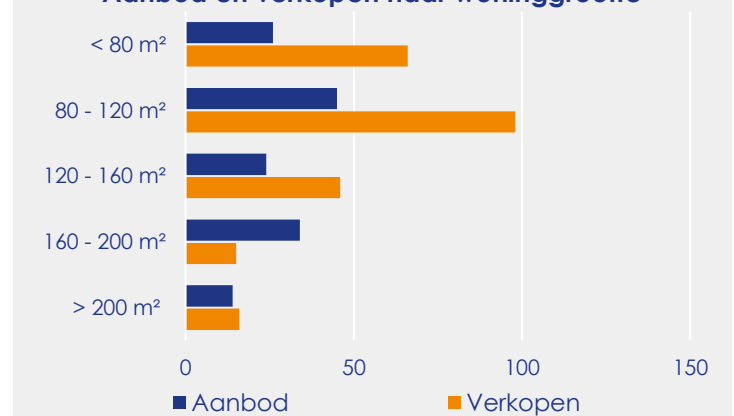
Aanbod en verkopen per kwartaal



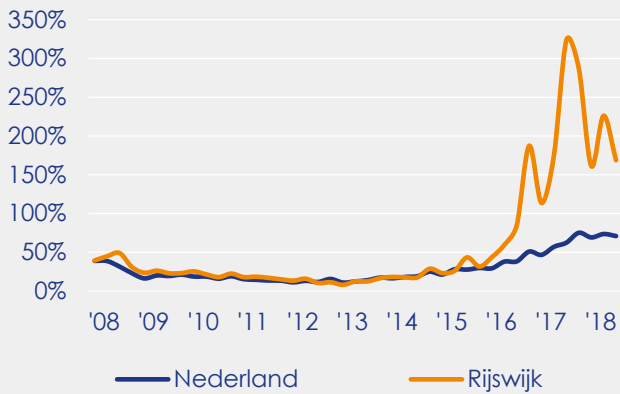
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

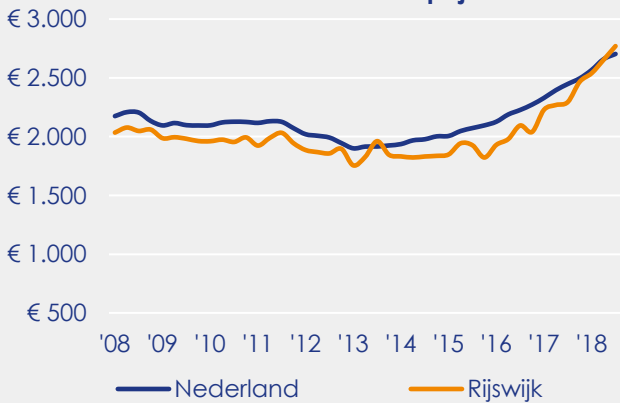


## Markratio



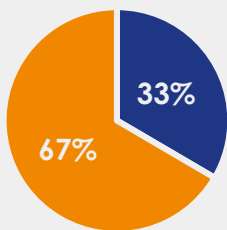
Markratio	<b>169%</b>
Mediane looptijd	<b>71 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-112 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>14%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>25%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 304.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.775</b>
Verskil op jaarbasis	<b>21%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.400</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.225</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Rijswijk **33%**
2. Leidschendam-Voorburg **7%**
3. Delft **5%**

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

## Regiostatistieken

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



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

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

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Het aantal verkopen van woningen is ten opzichte van een jaar geleden in de Hofstad met maar liefst een vijfde afgenomen. Van alle typen zijn er minder woningen verkocht, maar de daling is met name sterk in het luxere segment. In het transactieniveau van zowel hoekwoningen als twee-onder-één-kapwoningen is op jaarbasis een daling opgetreden van circa 50%. De oorzaak voor de dalende transactievolumes ligt bij het afnemende aanbod, afgelopen kwartaal staan er 6% minder woningen te koop dan in hetzelfde kwartaal van 2017. Na meerdere kwartalen van een hoge dynamiek ervaren woningzoekers de gevolgen van te weinig geschikt aanbod. Hoewel 15% van het aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen, is het nieuwbouwaanbod afgelopen kwartaal met 16% gedaald. Inspanningen moeten geleverd blijven worden om het aandeel nieuwbouwwoningen in Den Haag op een hoog niveau te houden. Positief te melden is dat de Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven mankracht en geld beschikbaar te stellen om versneld woningbouw te realiseren. De ambitie is om tot 2025 zo'n 100.000 woningen te bouwen.

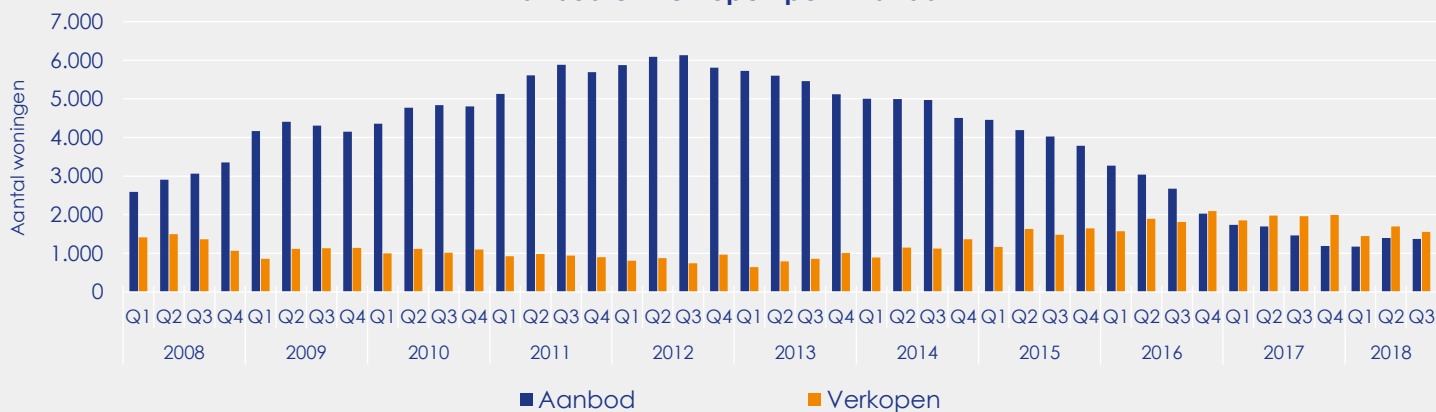
## Marktdruk

Vanuit de marktratio, de verhouding tussen het beschikbare aanbod en de transacties, lijkt de druk op de woningmarkt in Den Haag af te nemen. Het lagere aantal transacties komt echter niet voort uit een meer ontspannen markt, maar juist door een tekort aan geschikt aanbod. In de wijken Laak en Leidschenveen-Ypenburg is het aanbod met respectievelijk 20 en 19% het sterkst afgenomen.

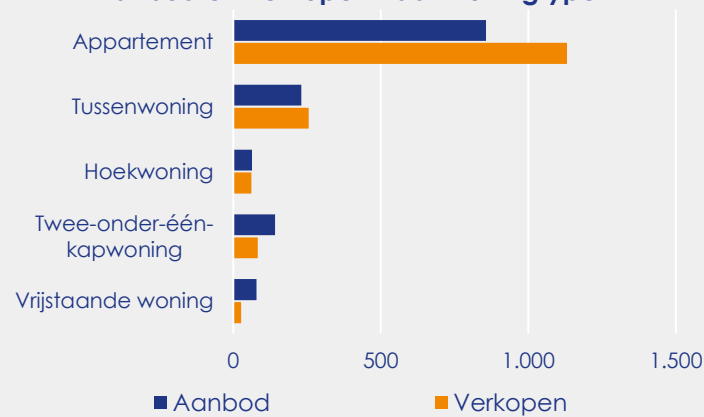
## Woningprijzen

Het schaarse aanbod in combinatie met een aanhoudende vraag naar woningen leidt tot forse prijsstijgingen in Den Haag. In het derde kwartaal is een vierkante meter woonruimte maar liefst 17% meer waard geworden, het huidige prijsniveau bedraagt € 2.900 per vierkante meter. Van de vier grote Nederlandse steden maakt Den Haag daarmee de sterkste prijsstijging door. Doordat het prijsherstel na de crisis later is ingezet, maakt Den Haag nu een inhaalslag.

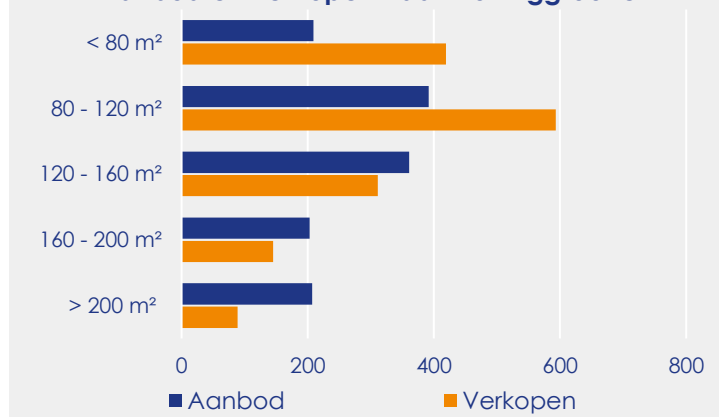
Aanbod en verkopen per kwartaal



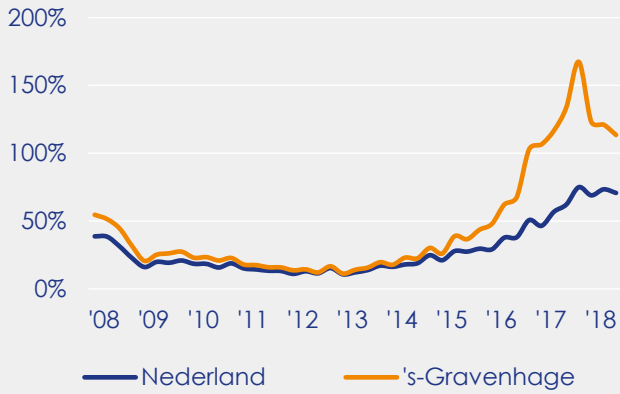
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

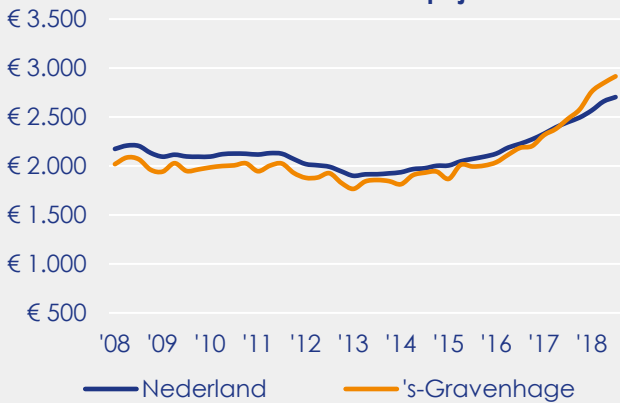


## Markratio



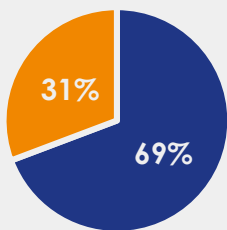
Markratio	<b>113%</b>
Mediane looptijd	<b>41 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-14 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>15%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 302.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.925</b>
Verschil op jaarbasis	<b>17%</b>
Appartement per m²	<b>€ 2.850</b>
Woonhuis per m²	<b>€ 3.050</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

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

## Regiostatistieken

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



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

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

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Sinds het begin van 2018 blijft het aantal woningen in aanbod redelijk constant in Wassenaar. Per 1 oktober 2018 staan er 254 woningen te koop. Op jaarbasis is er echter wel sprake van een afname, 23% minder woningen staan te koop. Door de continue afname van aantal beschikbare koopwoningen, is al meerdere kwartalen op rij een lager transactieniveau zichtbaar. Afgelopen kwartaal zijn er 82 woningen verkocht, terwijl er in 2017 gemiddeld 114 woningen per kwartaal werden verkocht. Kopers gaan als gevolg van de beperktere keuze minder vaak over tot aankoop. Zeker door het luxere karakter van de Wassenaarse woningen, een derde van de aangeboden woningen is een vrijstaande woning, zijn de kopers veeleisender. Het huidige aanbod bestaat voor een groot deel uit nieuwbouwwoningen in Parq Residence aan de Schouwweg, waar 35 luxe appartementen worden gerealiseerd. Naar verwachting vindt de oplevering plaats in het vierde kwartaal van 2018. Volgend kwartaal zal het aantal transacties van (nieuwbouw)woningen in Wassenaar dan ook sterk gaan toenemen.

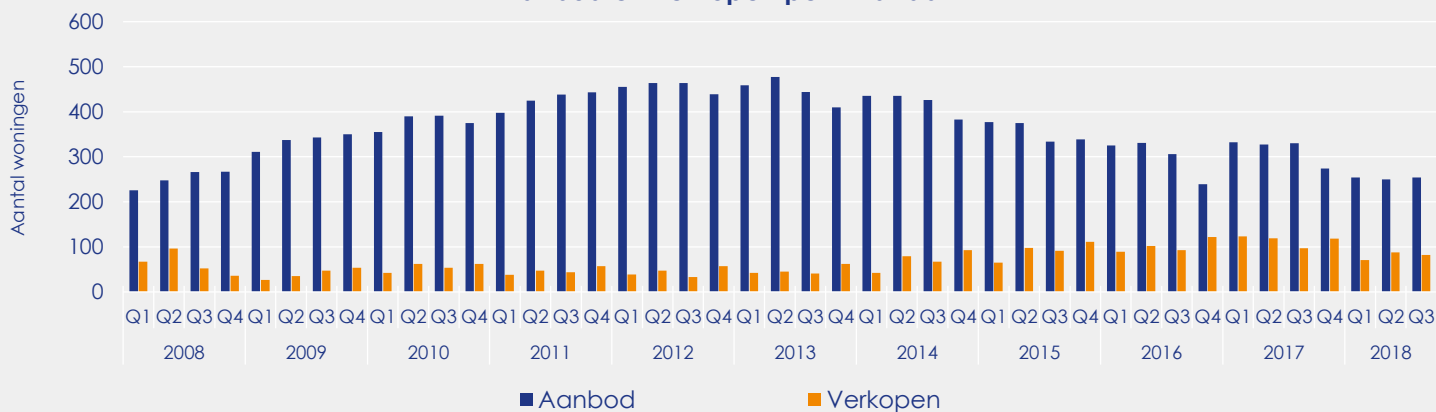
## Marktdruk

De druk op de Wassenaarse woningmarkt is niet zozeer conjunctuurafhankelijk. De marktratio, de verhouding tussen de verkopen en het aanbod, is in het afgelopen kwartaal 29%. De ratio in Wassenaar ligt iets boven het langjarig gemiddelde van 20%, maar vertoont alsnog een relatief ontspannen woningmarkt waar kopers het voor het zeggen hebben. Deze lage dynamiek is typerend voor de luxere Nederlandse woningmarkten, zoals ook in Bloemendaal en het Gooi. De markt voor hoekwoningen kent in Wassenaar de meeste krapte, met een ratio van 61% kent dit segment een verkopersmarkt.

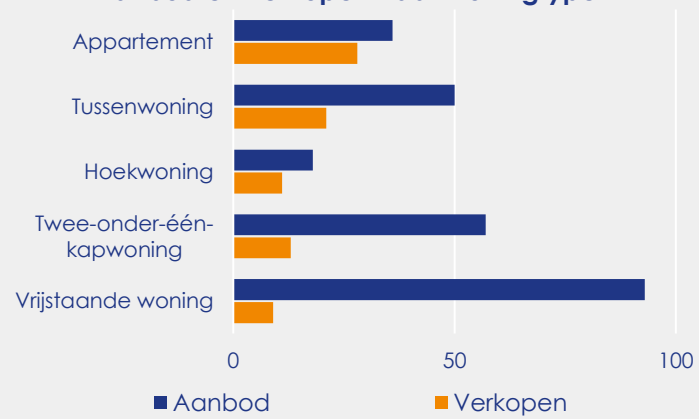
## Woningprijzen

Het mediane prijsniveau is in Wassenaar zeer hoog. Per vierkante meter betalen woningkopers in deze gemeente bijna € 1.500 meer dan het landelijk gemiddelde. De mediane prijs per vierkante meter komt in het derde kwartaal van dit jaar uit op € 4.175. In het vorige kwartaal was de meterprijs net geen € 4.000. Ondanks het lagere aantal nieuwbouwtransacties in dit kwartaal zijn de prijzen toch toegenomen. Wanneer in het volgende kwartaal meerdere woningen uit Parq Residence (definitief) verkocht gaan worden, zullen de meterprijzen naar verwachting recordhoogtes gaan bereiken.

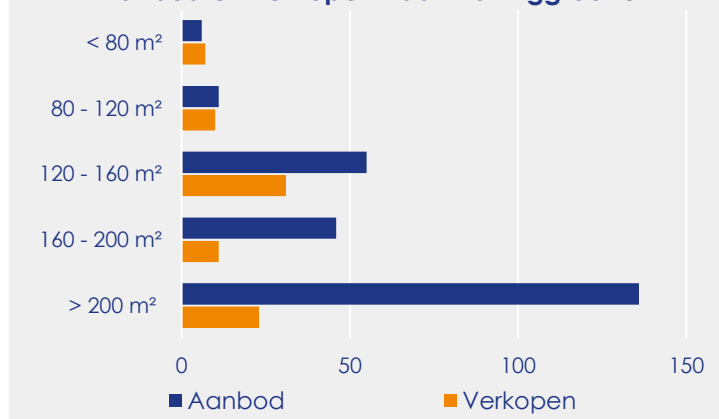
Aanbod en verkopen per kwartaal



Aanbod en verkopen naar woningtype

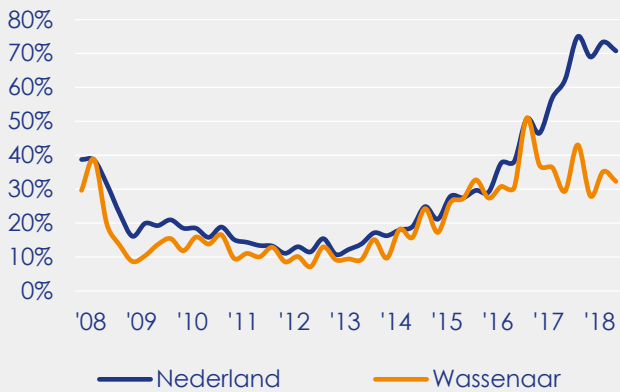


Aanbod en verkopen naar woninggrootte



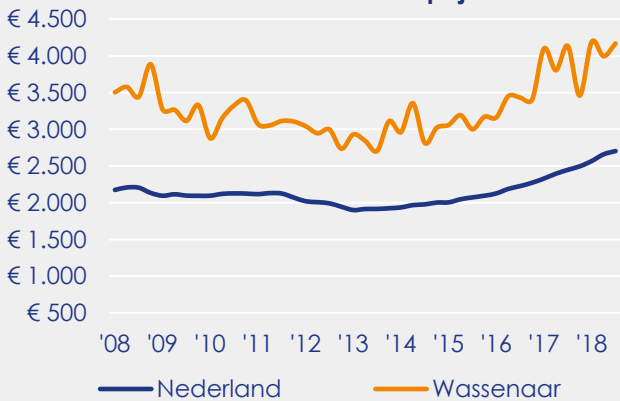


## Markratio



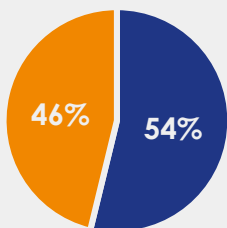
Markratio	<b>32%</b>
Mediane looptijd	<b>107 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>46 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>6%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>15%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 686.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 4.175</b>
Verschil op jaarbasis	<b>1%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.675</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.325</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

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

## Regiostatistieken

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



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

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

**Partner in Dynamis**

## Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

### Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

### Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

### Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

### Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

### Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

### Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

### Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**Boek & Offermans  
Makelaars**

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

**Frisia Makelaars**

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

**HRS**

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

**Kuijs Reinder Kakes**

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

**Lamberink Makelaars**

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

**Molenbeek Makelaars**

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

**Ooms.com**

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

**Rodenburg Makelaars**

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

**Snelder Zijlstra Makelaars**

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

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Arnhem**

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

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Nijmegen**

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

**Van der Sande  
Makelaars**

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

**Verschuuren & Schreppers  
Makelaars**

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



**DYNAMIS**

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