

Van: [REDACTED]

Verzonden: 20-01-2021 14:38

Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]

Onderwerp: verzamelde woningmarktinfo

Hallo [REDACTED]

Bijgaande de door mij verzamelde woningmarkt informatie. NVM-makelaars kunnen deze uit de Funda-database halen en dit geeft een aardig beeld van de huidige woningmarkt in Bronckhorst / Hengelo.

Als er vragen over zijn, verneem ik graag

Metvriendelijke groet,

[REDACTED]
Regiomanager

VANWANROOIJPROJECTONTWIKKELINGBV

Postbus4,5386ZGGeffen

Broekstraat2,5386KDGeffen

KvK16038747

T +3173534048

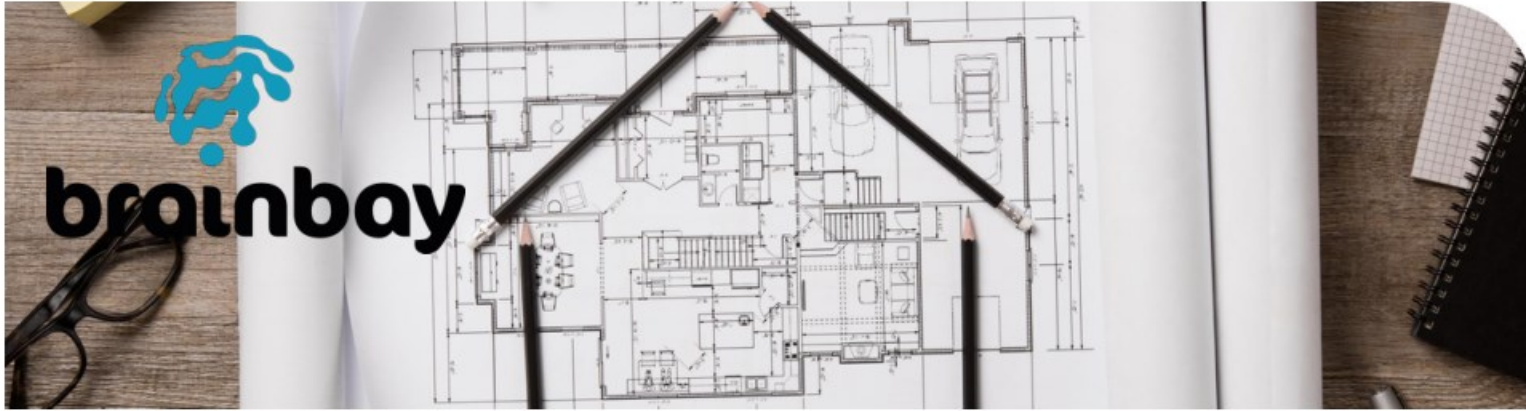
T
2

E [REDACTED]

[OverVanWanrooij](#) | [Werkenbij](#) | [Onzenieuwbouwprojecten](#)



E-mailberichten worden door Van Wanrooij niet gebruikt voor het aangaan van externe verplichtingen. Aan een e-mailbericht toegevoegde bijlage(n) verplichten de organisatie alleen indien en voor zover deze voor akkoord zijn ondertekend door de daartoe bevoegde rechtspersonen. Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze e-mail onverhoopt niet voor u is bestemd dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afzender en daarna het bericht te vernietigen. Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Van Wanrooij betracht grote zorgvuldigheid bij het verzenden van e-mails, maar kan echter niet garanderen dat deze e-mail juist, volledig, tijdig en virusvrij wordt overgebracht. In een dergelijk geval is Van Wanrooij op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct dan wel indirect, in welke vorm dan ook.



WONEN NIEUWBOUWADVIES PRO

VERDER

[Hulp met
printen](#)

[E-learning](#)

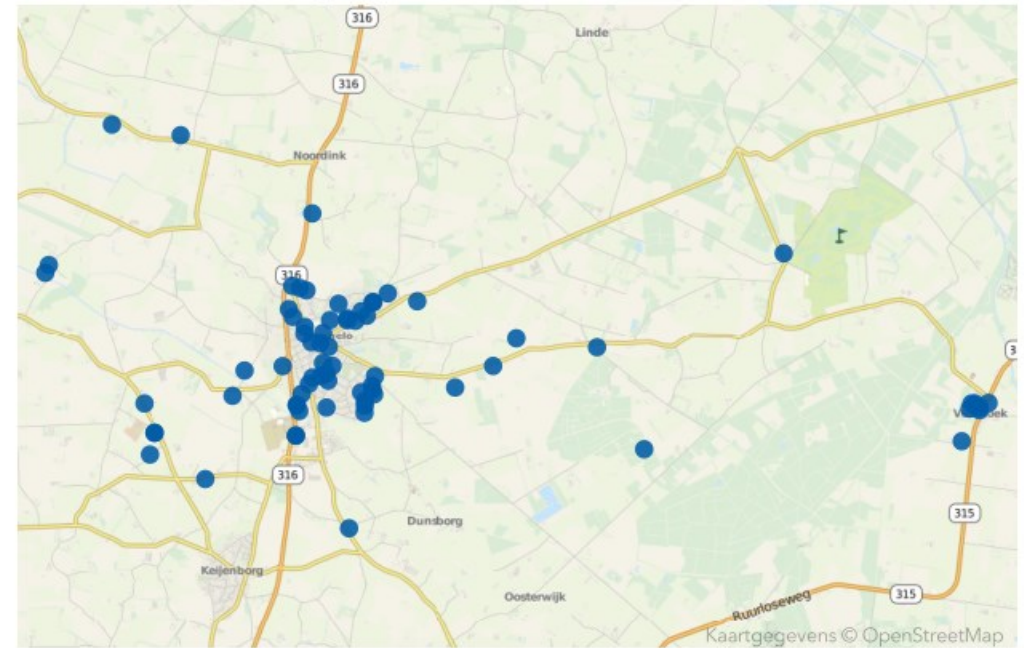
Navigatiescherm

Laatste update data:
dinsdag 5 januari 2021 14:47:05

Gemeente: **Bronckhorst**
Woonplaats : **Hengelo (Gld)**

Laat [hier](#) uw waardering achter voor Wonen Nieuwbouwadvies PRO

Geselecteerd gebied



Locatie



Bestaande bouw



Nieuwbouw



Doelgroep



1. Locatie-analyse

Doel: Een nieuwbouwproject staat niet los van zijn omgeving: wat voor mensen wonen hier, in wat voor huizen wonen zij en wat zijn de kenmerken van deze huizen? Sluit het nieuwbouwproject hierbij aan of onderscheidt het zich juist?

In de visualisatie maken we gebruik van een structuurkaart met vlakken en kleuren:

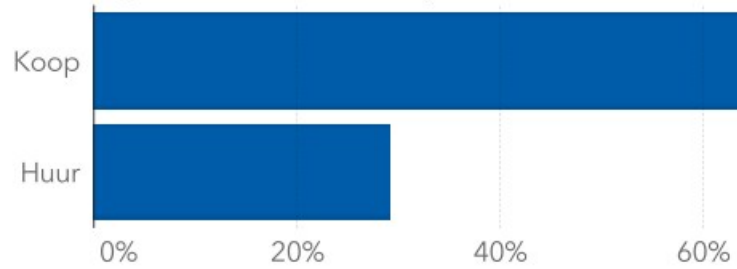
- Een groot rechthoekig vlak geeft aan dat het element (woningtype of huishoudensgroep) vaak voorkomt.
- Een **blauwe** kleur correspondeert met klein, een **rode** kleur met groot.

Bron: Woningvoorraad en Huidige bewoners: Whooz

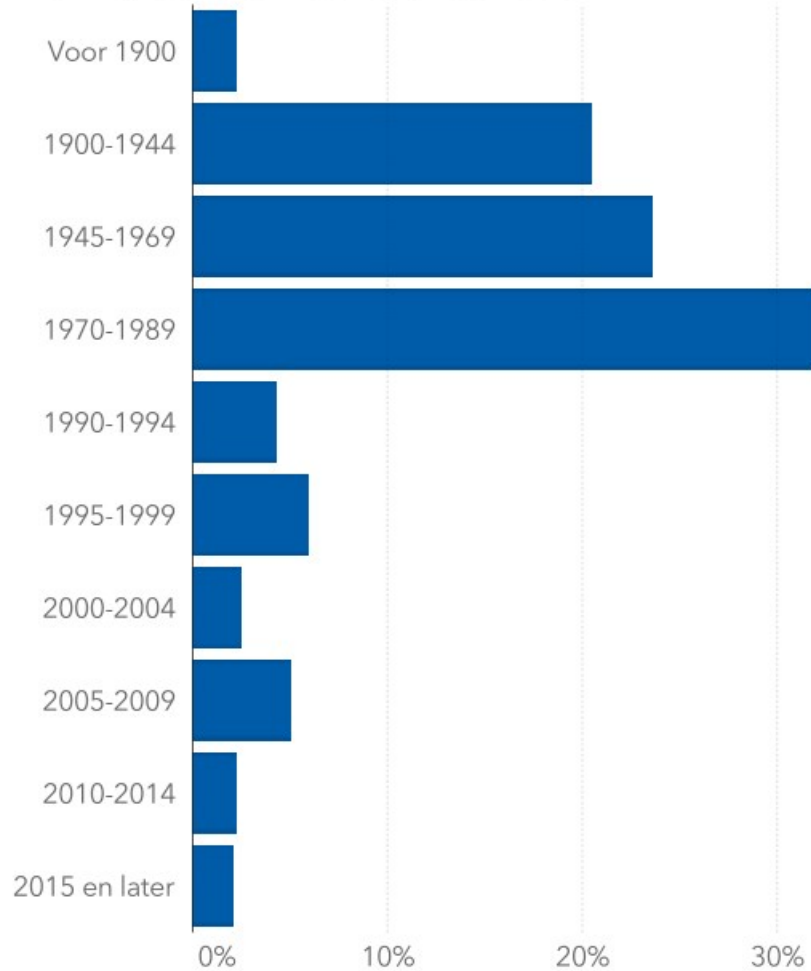


Locatie-analyse: huidige woningvoorraad

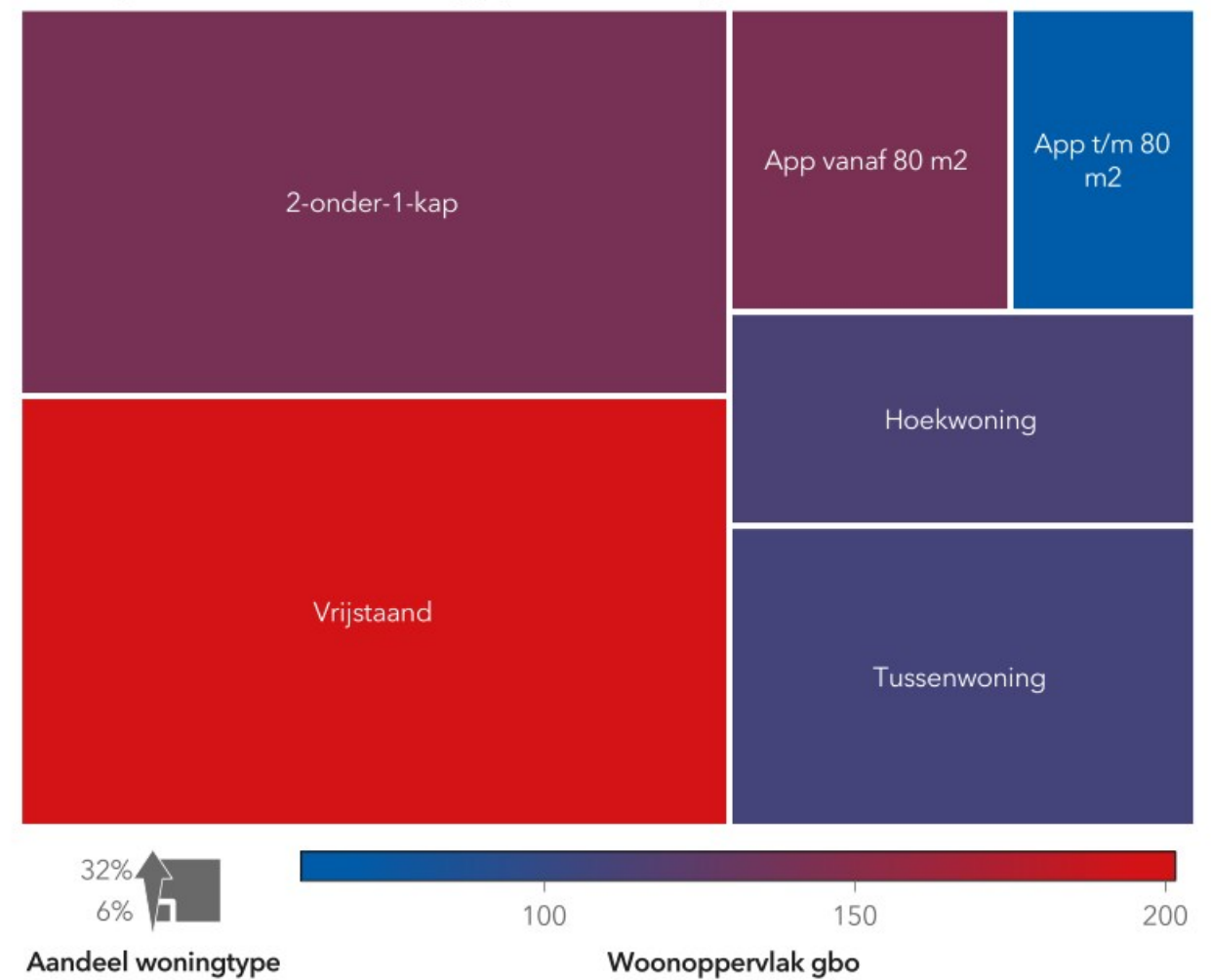
Woningvoorraad naar koop/huur



Woningvoorraad naar bouwperiode



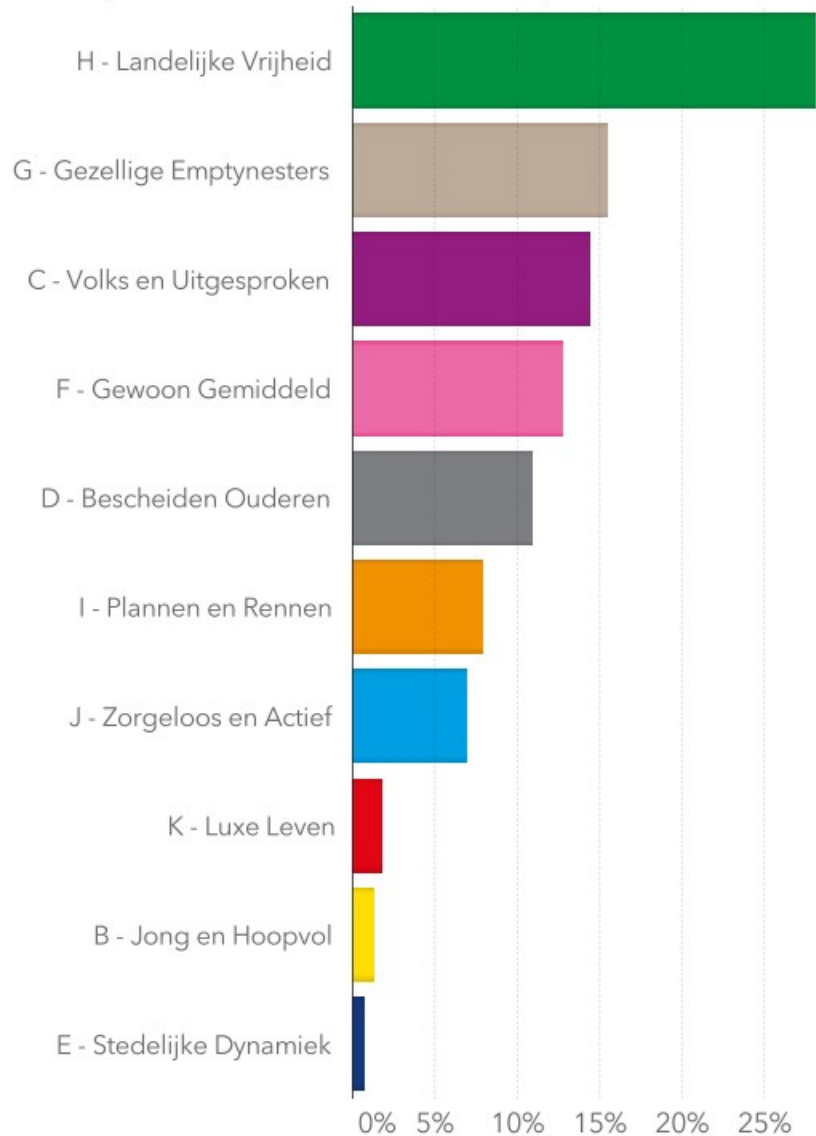
Woningvoorraad naar woningtype en woonoppervlak



Aantal woningen per hectare: **2**
Afstand tot grote supermarkt: **3,4** kilometer
Aantal scholen binnen 3 km: **2**

Locatie-analyse: huidige bewoners

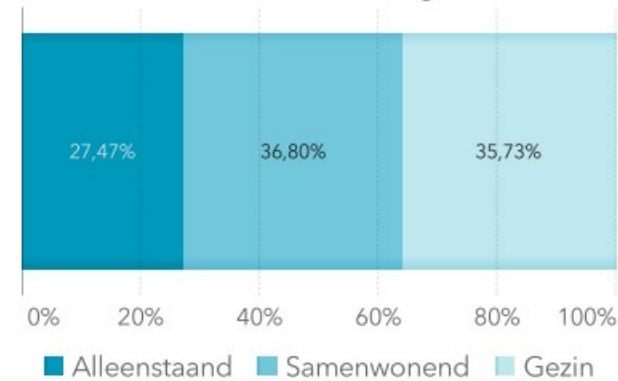
Huidige bewoners (Whooz Whize-profielen)



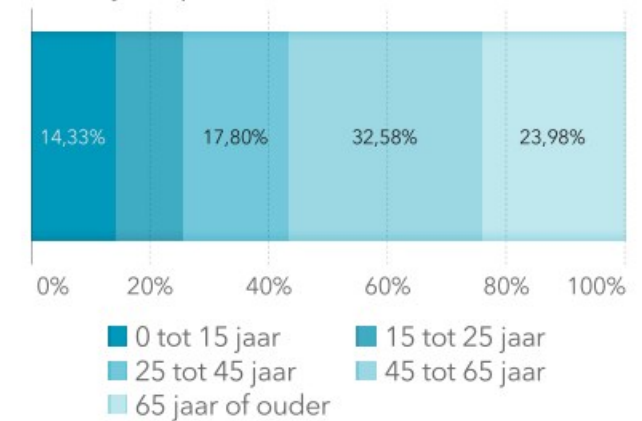
Whooz-profielen en omschrijving (dubbelklik voor website Whooz)

Huishoudensgroep	
B - Jong en Hoopvol	
C - Volks en Uitgesproken	
D - Bescheiden Ouderen	
E - Stedelijke Dynamiek	
F - Gewoon Gemiddeld	
G - Gezellige Emptynesters	
H - Landelijke Vrijheid	
I - Plannen en Rennen	
J - Zorgeloos en Actief	
K - Luxe Leven	

Huishoudenssamenstelling



Leeftijdsopbouw



Gemiddelde huishoudensgrootte: **2,4**
 Aantal auto's per huishouden: **1,5**

Bronnen: Whooz 2020 en CBS 2017. [Wat is](#)

2. Woningmarkt bestaande koopwoningen

Doel: Hoe goed is de woningmarkt rondom de locatie van het nieuwbouwproject? En welke woningtypen verkopen het best?

- Een groot vlak in de structuurkaart geeft aan dat het veel woningen van dit type betreft. Dubbelklik voor objectinformatie.
- Hoe lager de krapte-indicator, des te krappere is de markt.
- Staan woningindicatoren op **rood** dan is er sprake van een krappe of overspannen woningmarkt met hoge prijzen, korte verkooptijden en veel verkopen boven de vraagprijs, bij **blauw** juist van een ruime of ontspannen markt.

Cijfers inclusief VastgoedPRO en VBO. Cijfers worden wekelijks ververst.

Bron: NVM, VastgoedPRO en VBO



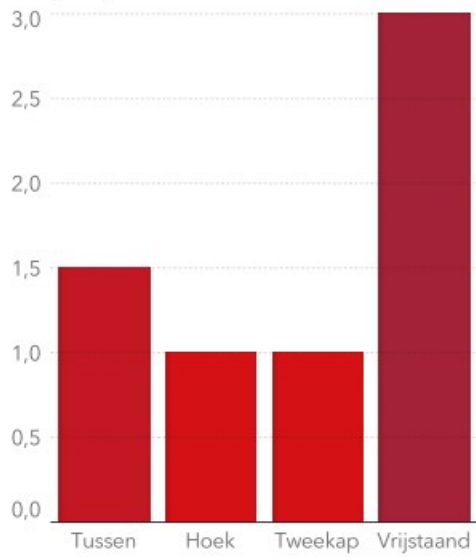
Dashboard bestaande bouw

[Uitleg dashboard bestaande bouw](#)

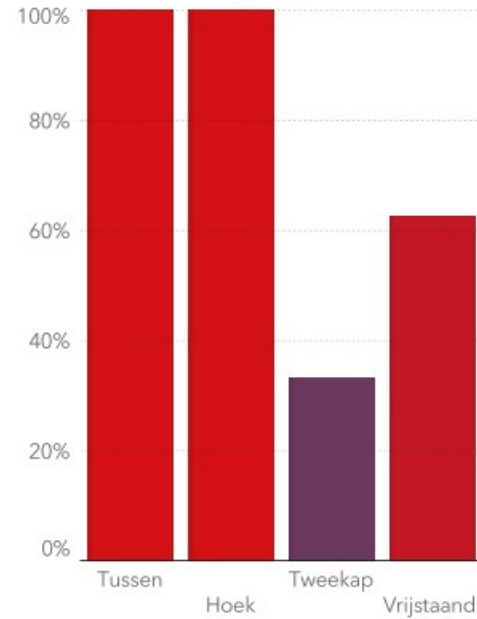
[Waardeer dit rapport](#)

Woningmarkt bestaande bouw

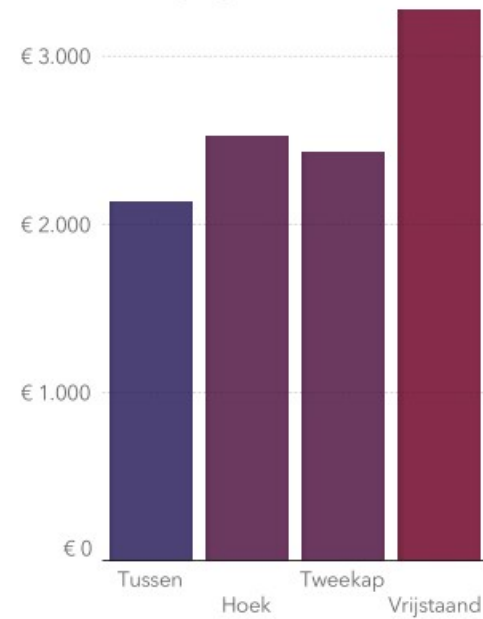
Krapte-indicator (keuze per koper)



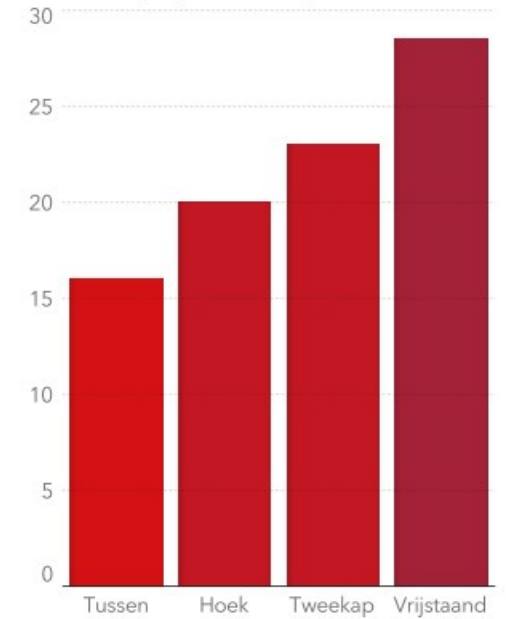
% boven vraagprijs verkocht



Transactieprijs m2



Verkooptijd in dagen

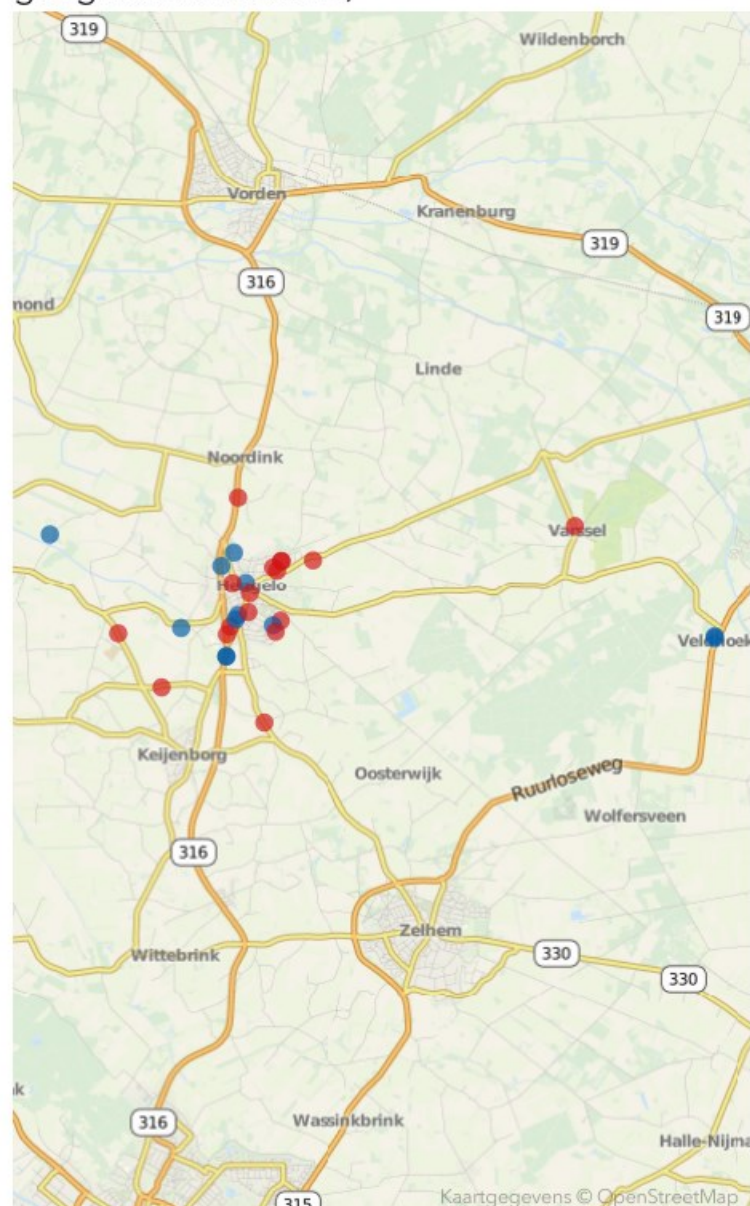


Woningmarkt bestaande bouw incl. VBO & VastgoedPRO

Woningtypen	Nu te koop	Verkocht	Krapte-indicator (keuze per koper)	Boven vraagprijs verkocht	% boven vraagprijs verkocht	Transactieprijs tov vraagprijs	Vraagprijs nu te koop
Tussenwoning	1	2	1,5	2	100%	€ 16.850	€ 255.000
Hoekwoning	1	1	1,0	1	100%	.	€ 389.000
2-onder-1-kap	2	6	1,0	2	33%	€ 10.000	€ 305.000
Vrijstaand	8	8	3,0	5	63%	€ 475	€ 635.000

Bestaande bouw objecten

Nu te koop en verkocht (rechtermuisklik voor geografische selectie)



Status

● Nu te koop ● Verkocht

Nu te koop (dubbelklik voor Stamkaart)

Adres	Vraagprijs	Vraagprijs per m2	Datum aangemeld	Woonopp. aanbod
Veldhoekseweg 24	€ 395.000	€ 1.580	30 december 2020	250
Veldhoekseweg 20	€ 350.000	€ 2.756	4 december 2020	127
Spalstraat 50	€ 625.000	€ 2.637	3 december 2020	237
Entweg 7	€ 255.000	€ 2.073	20 november 2020	123
Hummeloseweg 6	€ 400.000	€ 3.419	12 november 2020	117
Westerstraat 110	€ 260.000	€ 2.574	30 oktober 2020	101
Waarleskamp 14	€ 645.000	€ 2.209	3 september 2020	292
Kruisbergseweg 7	€ 545.000	€ 2.112	6 augustus 2020	258
Koningsweg 18	€ 725.000	€ 3.139	22 juli 2020	231
	Mediaan: € 472.500	Mediaan: € 2.606		Mediaan: 234

Verkocht in gekozen periode (dubbelklik voor Stamkaart)

Adres	Transactieprijs	Boven vraagprijs betaald	Transactieprijs m2	Vraagprijs transacties
Kervelseweg 1	€ 400.000	€ 40.000	€ 3.053	€ 360.000
Julianalaan 18	€ 309.000	.	€ 2.176	€ 309.000
Sarinkkamp 67	.	.	.	€ 265.000
Tramstraat 7	€ 320.000	€ 30.000	€ 3.048	€ 290.000
Waarleskamp 25	€ 390.000	€ 40.000	€ 3.047	€ 350.000
Plataanweg 28	€ 217.500	€ 17.500	€ 2.314	€ 200.000
Singel 2	.	.	.	€ 400.000
Fokkinkweg 44	€ 443.000	€ 44.000	€ 3.382	€ 399.000
Julianalaan 16	€ 289.000	.	€ 1.966	€ 289.000
	Mediaan: € 390.000	Mediaan: € 30.000	Mediaan: € 2.740	Mediaan: € 350.000

Bron: NVM, VBO en VastgoedPRO. Dubbelklik voor Stamkaart. Van verkocht onder voorbehoud wordt de prijs niet getoond. Waardeer dit rapport

3. Voorblad Nieuwbouwwreferenties

3. Nieuwbouw

Doel: Hoe verhoudt uw nieuwbouwproject zich tot andere nieuwbouwprojecten in de gemeente?

Een groot project wordt weergegeven in een groot vlak of een grote bol. Een relatief duur project is **rood**, een goedkoop project is **blauw**.

Gebruik

1. Tabblad *Nieuwbouwprojecten* toont projecten op kaart, tabblad *Nieuwbouw referentiedatabase* toont detailinformatie van de woningtypen. Dubbelklik op een project om de detailinformatie te openen specifiek van het betreffende project.

2. U kunt de projectenwebsite openen door dubbelklik op een woningtype in tabblad *Nieuwbouw referentiedatabase*.

3. Projecten met een incompleet ingevoerd adres (postcode/huisnummer) worden op de kaart in het midden van het postcodegebied getoond. Er kunnen dan meerdere projecten over elkaar vallen.

4. Te koop staande projecten worden getoond én projecten die maximaal 1 jaar geleden zijn uitverkocht. Desgewenst kunt u dit met een filter aanpassen.

Cijfers inclusief VastgoedPRO en VBO. Cijfers worden wekelijks ververst.

Bron: NVM, VastgoedPRO en VBO

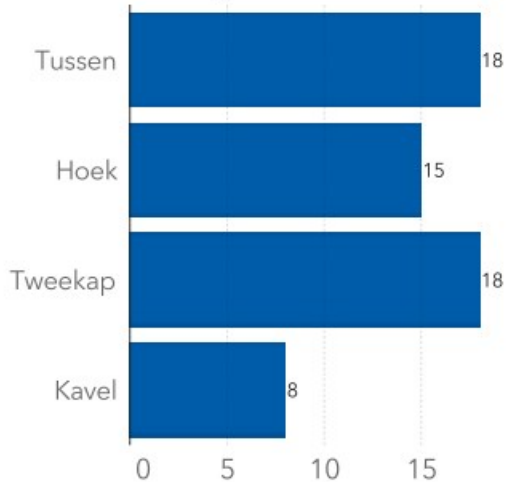


Nieuwbouwprojecten

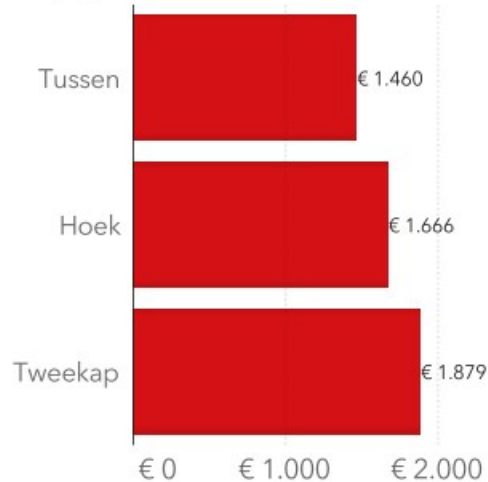
Nieuwbouwprojecten naar grootte en prijs (dubbelklik voor objecttypen)



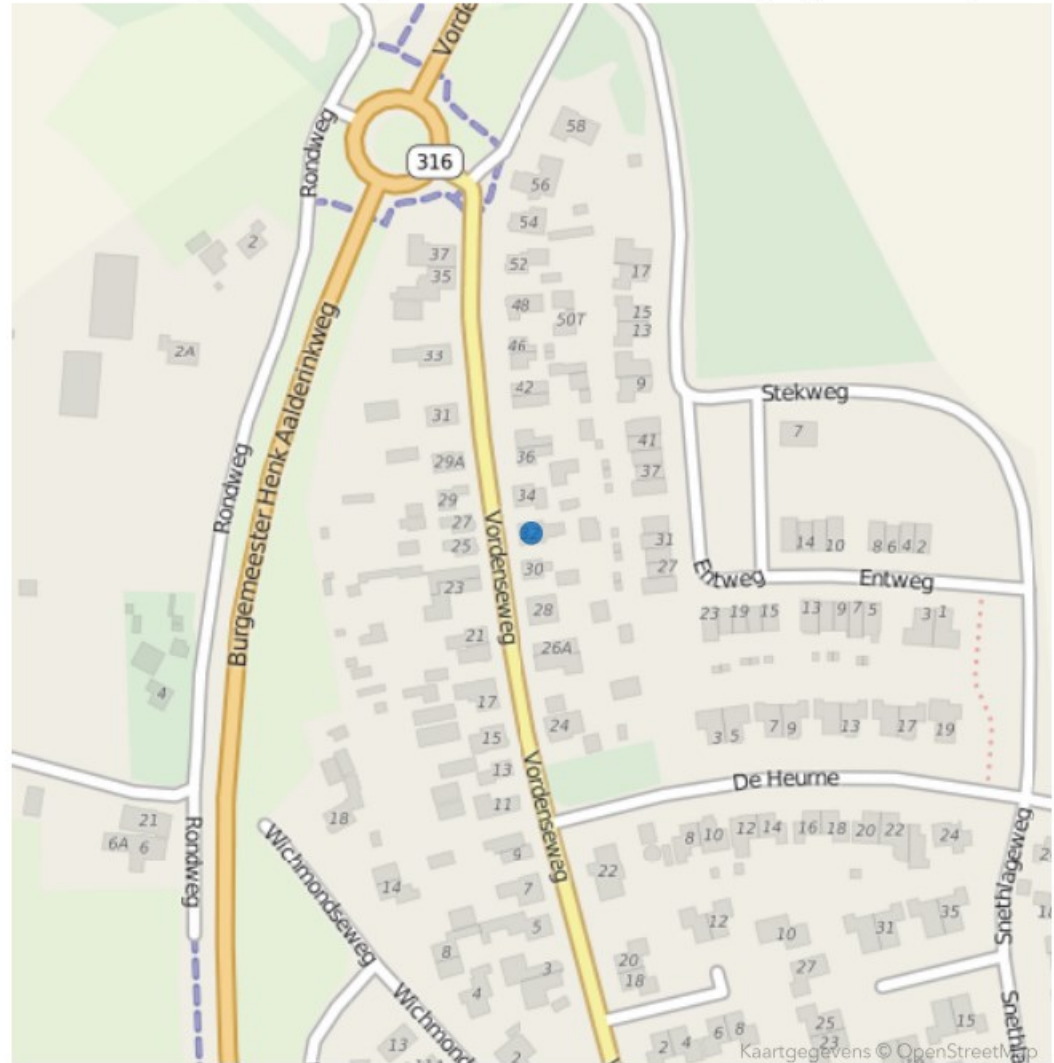
Aantal woningen



Prijs per m2



Nieuwbouwprojecten op kaart (dubbelklik voor projectdetails)



Bron: NVM, VBO en VastgoedPRO. Dubbelklik voor projectdetails, rechtermuisklik voor geografische selectie. [Waardeer dit rapport](#)

Nieuwbouw referentiedatabase

Nieuwbouw referentiedatabase incl. VBO en VastgoedPRO

Projectnaam	Naam objecttype	Woningtype	Start verkoop	Verkoopperc.
De Kwekerij	Bouwkavel	Kavel	juni 2013	40%
De Kwekerij	Bouwkavel	Vrijstaand	juni 2013	0%
De Kwekerij	FASE 2 Tussenwoning Esdoorn	Tussenwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	FASE 2 Hoekwoning Betula	Hoekwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	FASE 2 Hoekwoning Carpinus	Hoekwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	FASE 2 Hoekwoning Esdoorn	Hoekwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	FASE 2 Tussenwoning Acer	Tussenwoning	juni 2013	83%
De Kwekerij	FASE 2 Tussenwoning Esdoorn	Tussenwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	FASE 3 Hoekwoning Betula	Hoekwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	FASE 3 Hoekwoning Carpinus	Hoekwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	FASE 3 Tussenwoning Acer	Tussenwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	Halfvrijstaande woning Davidia	2-onder-1-kap	juni 2013	67%
De Kwekerij	Halfvrijstaande woning Eucalyptus	2-onder-1-kap	juni 2013	75%
De Kwekerij	Halfvrijstaande woning Fagus	2-onder-1-kap	juni 2013	50%
De Kwekerij	Halfvrijstaande woning Larix	2-onder-1-kap	juni 2013	77%
De Kwekerij	Hoekwoning Betula	Hoekwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	Hoekwoning Carpinus	Hoekwoning	juni 2013	50%
De Kwekerij	Hoekwoning Esdoorn	Hoekwoning	juni 2013	100%
De Kwekerij	Tussenwoning Acer	Tussenwoning	juni 2013	50%
De Kwekerij	Tussenwoning Esdoorn	Tussenwoning	juni 2013	100%
				Totaal: 73%

4. Doelgroepen

Doel: wat zijn de kansrijke doelgroepen voor mijn nieuwbouwproject en waar komen ze vandaan? Wat voor huis kopen zij doorgaans? Wat zijn hun leefstijlkenmerken en hoe kan ik ze benaderen?

Gebruik

De doelgroepanalyse is een inschatting van de *toekomstige* bewoners en is daarmee een essentieel andere analyse dan die van de *bestaande* bewoners (in 1. Locatie-analyse).

Aan de berekening van de kansrijke doelgroepen liggen de volgende analyses ten grondslag:

1. Het profiel dat huishoudens hebben vóór de verhuizing op hun oude adres
2. Hun dominante verhuisstromen
3. Hun voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw, koop of huur
4. Hun verhuisgeneigdheid (de kans dat ze de komende 5 jaar gaan verhuizen)

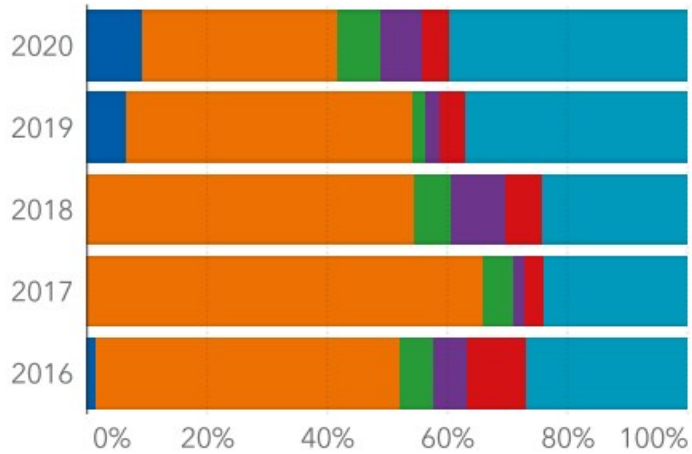
Bron verhuisbewegingen: NVM Koperinformatie

Bron kansrijke doelgroepen: NVM en Whooz



Dashboard verhuizingen

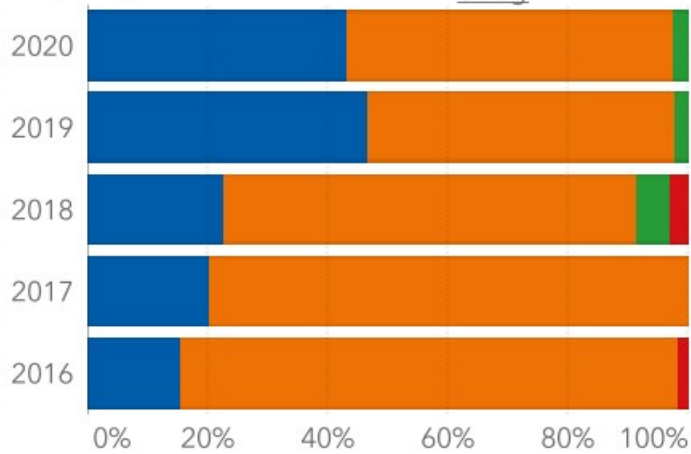
Waar komt de verhuizer vandaan?



Woonplaats oud adres



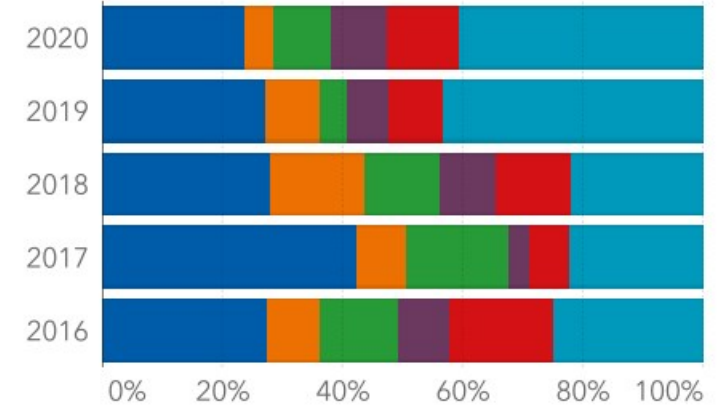
Kopertype



Kopertype



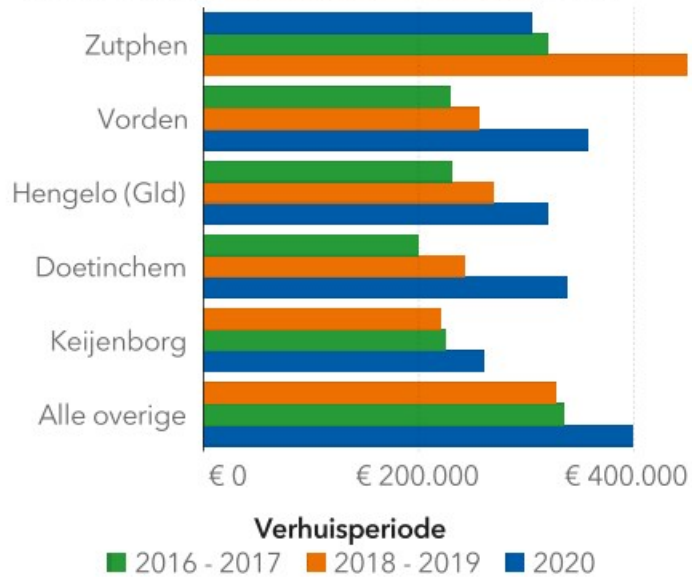
Verhuisafstand naar geselecteerde gebied



Verhuisafstand hemelsbreed



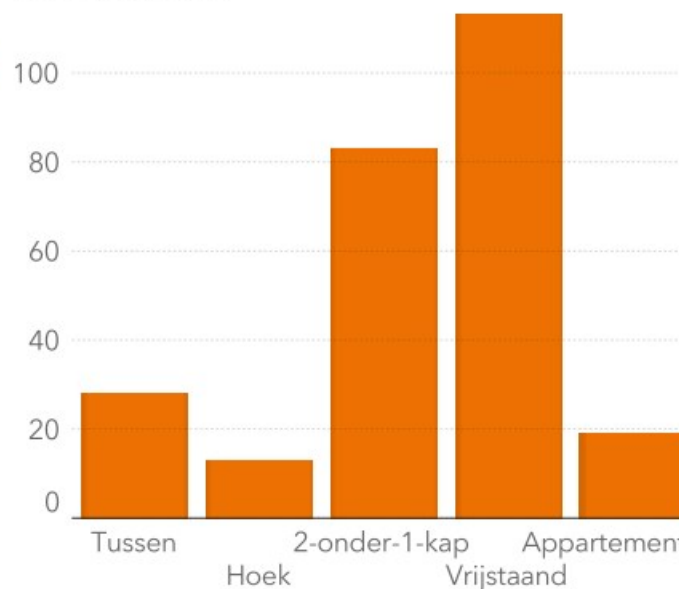
Wat betaalt de verhuizer voor een huis?



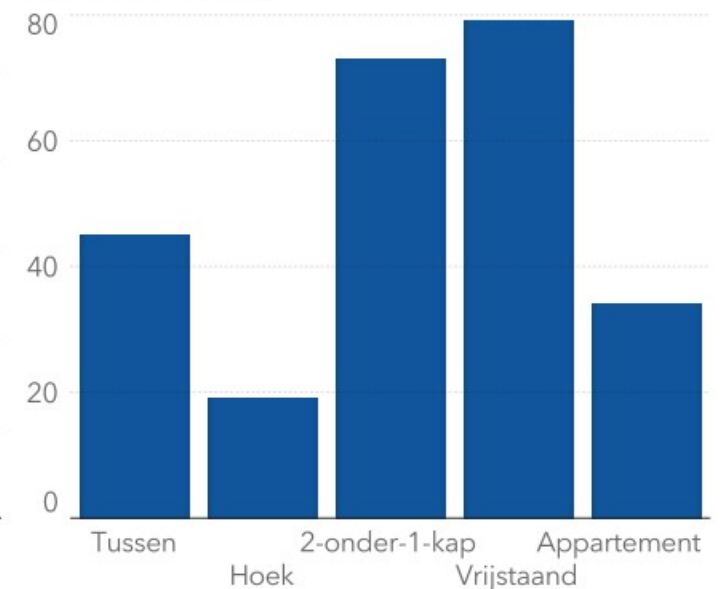
Verhuisperiode



Verhuisd naar

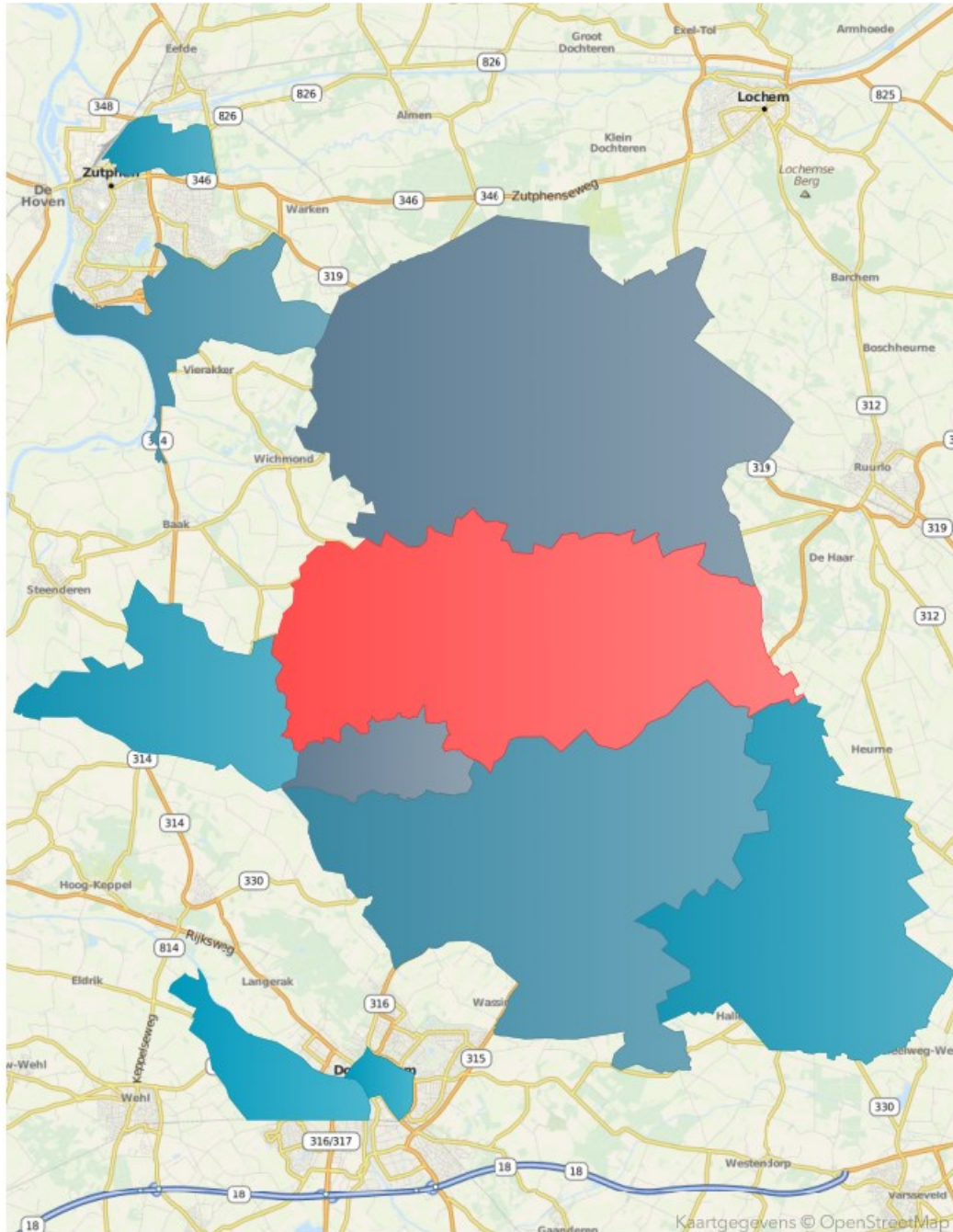


Verhuisd vanuit



Verhuisbewegingen

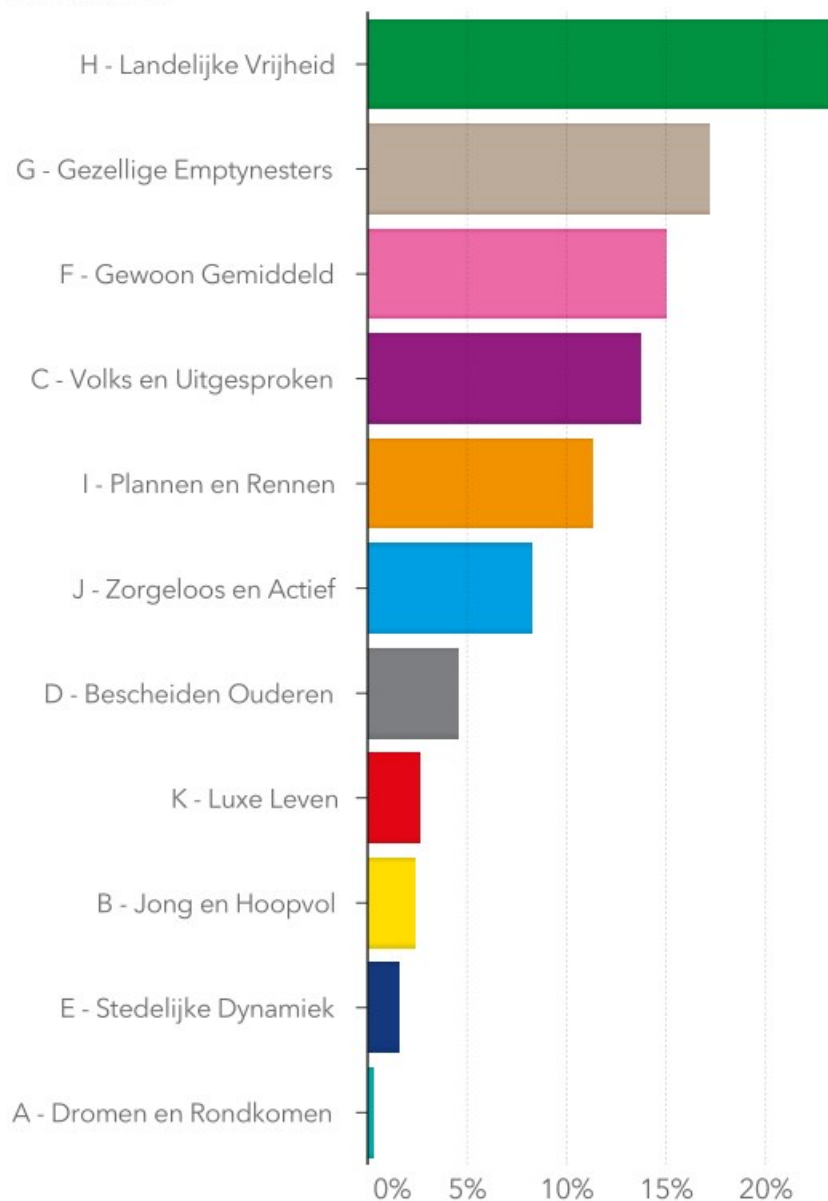
Waar kwamen de kopers/huurders vandaan?



Verhuisbewegingen 1: naar jaar van verhuizing

	Jaar van verhuizing ▼	Totaal	2020
Woonplaats oud adres ▲	Gemeente oud adres ▲	Verhuizingen ▼	Verhuizingen
Hengelo (Gld)	Bronckhorst	51%	33%
Zutphen	Zutphen	6%	5%
Keijenburg	Bronckhorst	5%	7%
Vorden	Bronckhorst	5%	7%
Doetinchem	Doetinchem	3%	10%
Zelhem	Bronckhorst	3%	5%
Arnhem	Arnhem	2%	2%
Halle	Bronckhorst	2%	2%
Toldijk	Bronckhorst	2%	2%
Amsterdam	Amsterdam	1%	.
Apeldoorn	Apeldoorn	1%	2%
Bussum	Gooise Meren	1%	.
Enschede	Enschede	1%	.
Gorssel	Lochem	1%	.
Olburgen	Bronckhorst	1%	.
Steenderen	Bronckhorst	1%	.
't Harde	Elburg	0%	.
Almere	Almere	0%	.
Amstelveen	Amstelveen	0%	2%
Baak	Bronckhorst	0%	2%
Beemte Broekland	Apeldoorn	0%	.
Bergen op Zoom	Bergen op Zoom	0%	2%
Bilthoven	De Bilt	0%	2%
Borculo	Berkelland	0%	.

Kansrijke doelgroepen - potentieel nieuwe bewoners



Wat zijn kansrijke doelgroepen?

Kansrijke doelgroepen

Kansrijke doelgroepen komende 5 jaar

Huishoudensgroep	Aandeel	Marktpotentie in aantal woningen
H - Landelijke Vrijheid	23%	20
G - Gezellige Emptynesters	17%	14
F - Gewoon Gemiddeld	15%	13
C - Volks en Uitgesproken	14%	12
I - Plannen en Rennen	11%	10
J - Zorgeloos en Actief	8%	7
D - Bescheiden Ouderen	5%	4
K - Luxe Leven	3%	2
B - Jong en Hoopvol	2%	2
E - Stedelijke Dynamiek	2%	1
A - Dromen en Rondkomen	0%	0
Totaal:	100%	Som: 84

Marktpotentie in woningtypen (5 jaar)

Woningtype	Marktpotentie woningtypen	Gemiddeld woonopp woningtypen
Rijwoning	15	114
(Half)vrijstaand	39	143
App t/m 80 m2	1	63
App vanaf 80 m2	1	109
Alle woningtypen huur	.	.

Hoe wordt de marktpotentie berekend?

Bron: NVM, ABF Research, Whooz 2019
Waardeer dit rapport

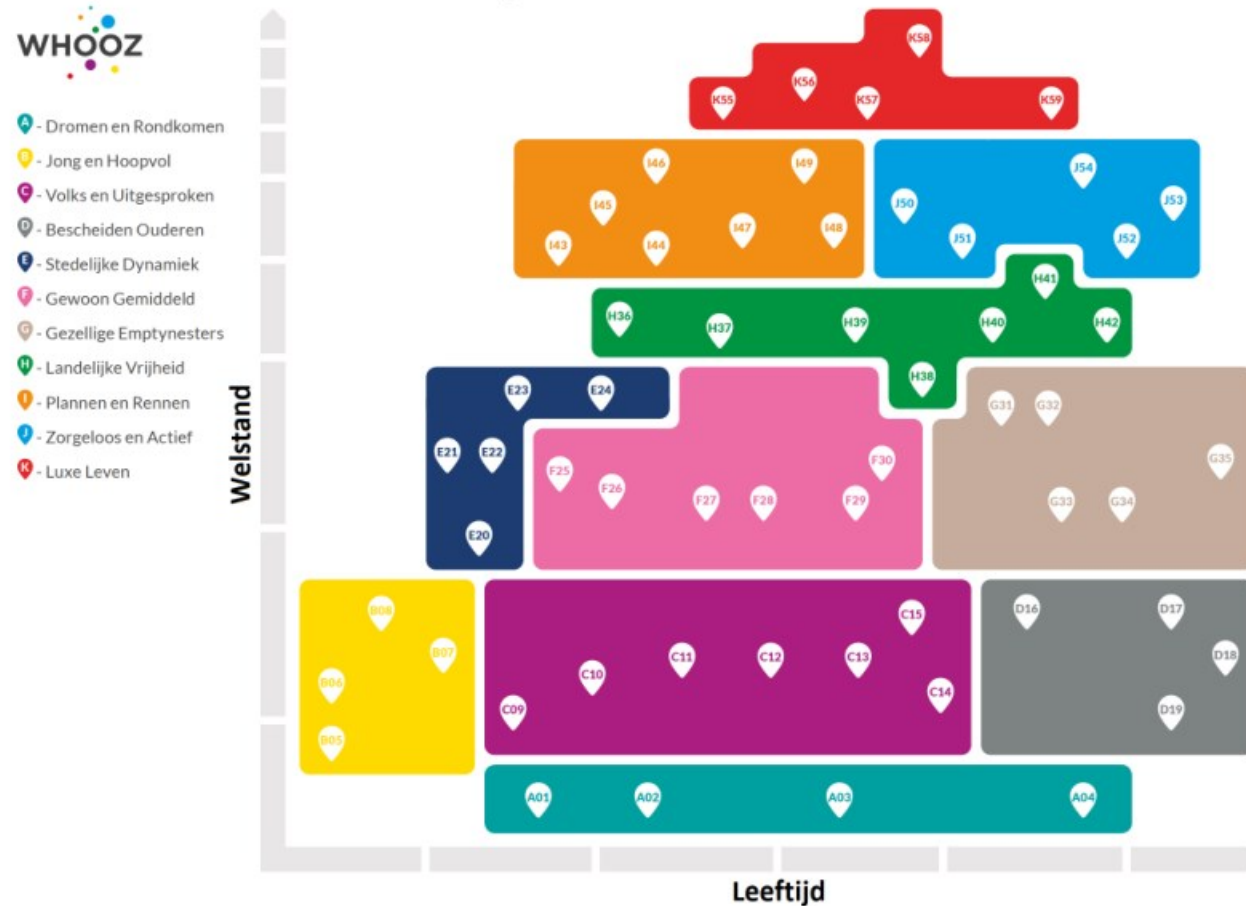
Waardeer

Internetkoppeling profielen

Internetkoppeling Whooz-profielen (dubbelklik op groep)

Huishoudensgroep	
A - Dromen en Rondkomen	
B - Jong en Hoopvol	
C - Volks en Uitgesproken	
D - Bescheiden Ouderen	
E - Stedelijke Dynamiek	
F - Gewoon Gemiddeld	
G - Gezellige Emptynesters	
H - Landelijke Vrijheid	
I - Plannen en Rennen	
J - Zorgeloos en Actief	
K - Luxe Leven	

Profielen naar welstand en leeftijd





Gemeente overzichten

Gemeente: Bronckhorst

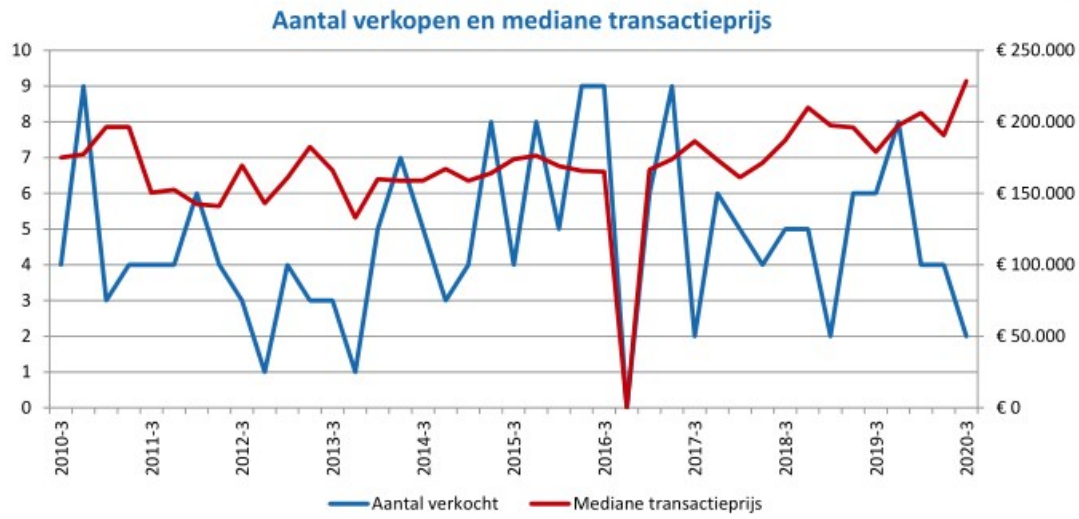
3e kwartaal 2020

NVM & brainbay
15-10-2020

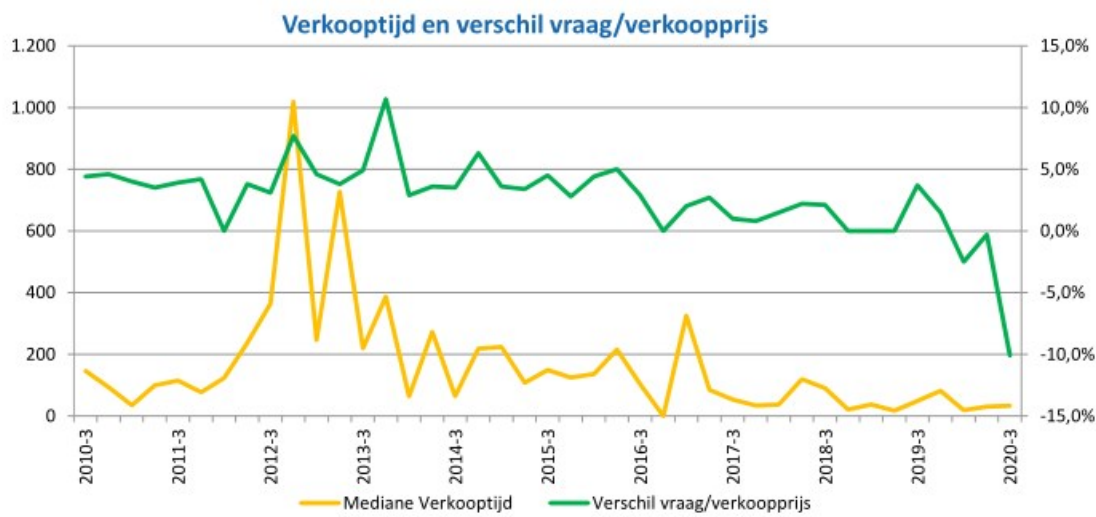


De gemeentelijke overzichten zijn opgemaakt volgens de gemeente-indeling van 1 januari 2020 (dezelfde als 2019).
Er zijn op dit moment 355 gemeenten. Vragen/opmerkingen: support@brainbay.nl.

De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna 'de NVM') behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.

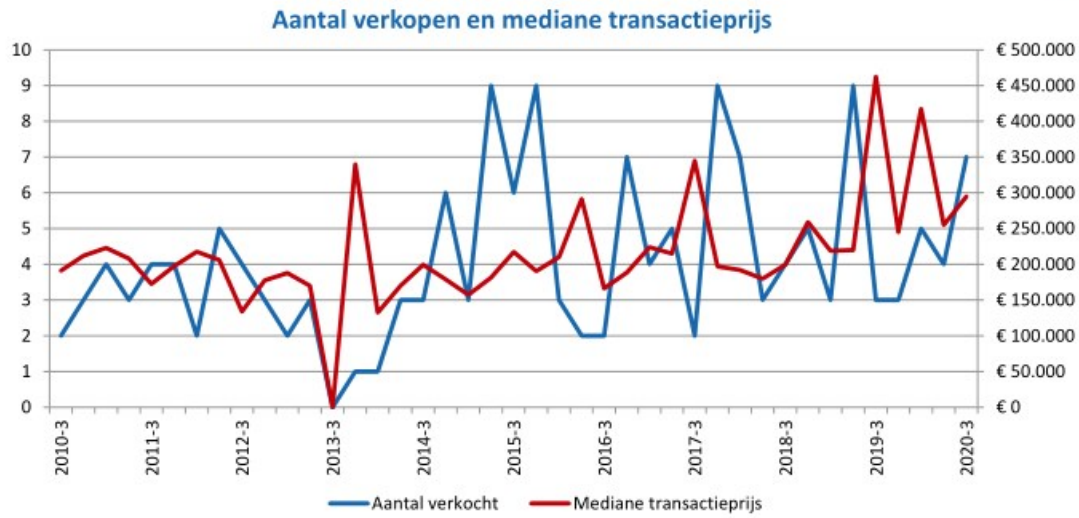


Bron: NVM

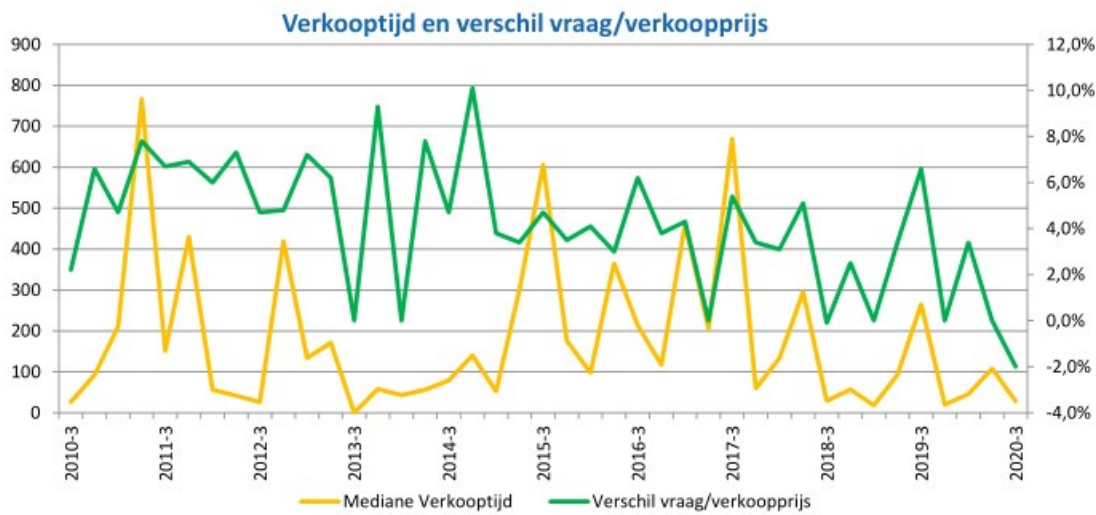


Bron: NVM

	2016-3	2017-3	2018-3	2019-3	2019-4	2020-1	2020-2	2020-3
Aantal verkocht	9	2	5	6	8	4	4	2
Transactieprijs	€ 165.000	€ 186.500	€ 187.000	€ 179.000	€ 197.500	€ 206.300	€ 190.500	€ 228.600
Verkooptijd	103	53	90	49	82	19	30	33
Vershil vr-tprijs	2,9%	1,0%	2,1%	3,7%	1,5%	-2,5%	-0,3%	-10,1%



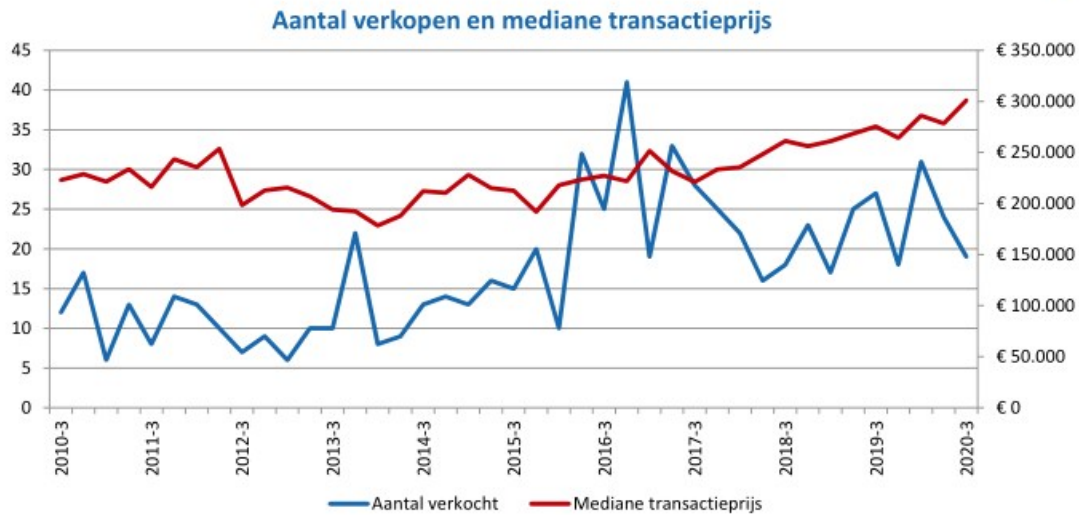
Bron: NVM



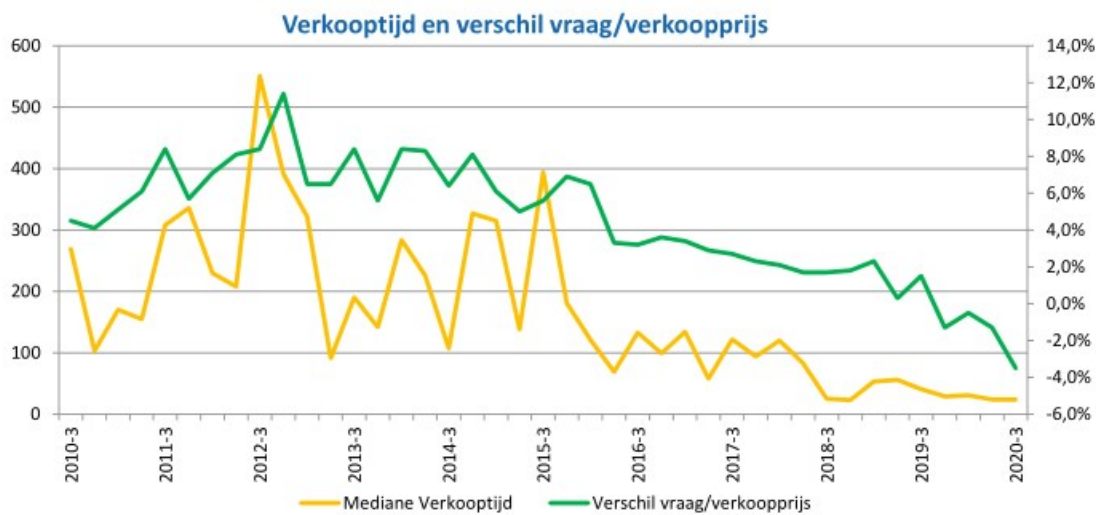
Bron: NVM

	2016-3	2017-3	2018-3	2019-3	2019-4	2020-1	2020-2	2020-3
Aantal verkocht	2	2	4	3	3	5	4	7
Transactieprijs	€ 166.300	€ 345.000	€ 199.500	€ 462.500	€ 245.000	€ 417.500	€ 255.000	€ 294.700
Verkooptijd	213	670	29	265	20	46	108	28
Vershil vr-trprijs	6,2%	5,4%	-0,1%	6,6%	0,0%	3,4%	0,0%	-2,0%

Twee-onder-één-kapwoning



Bron: NVM



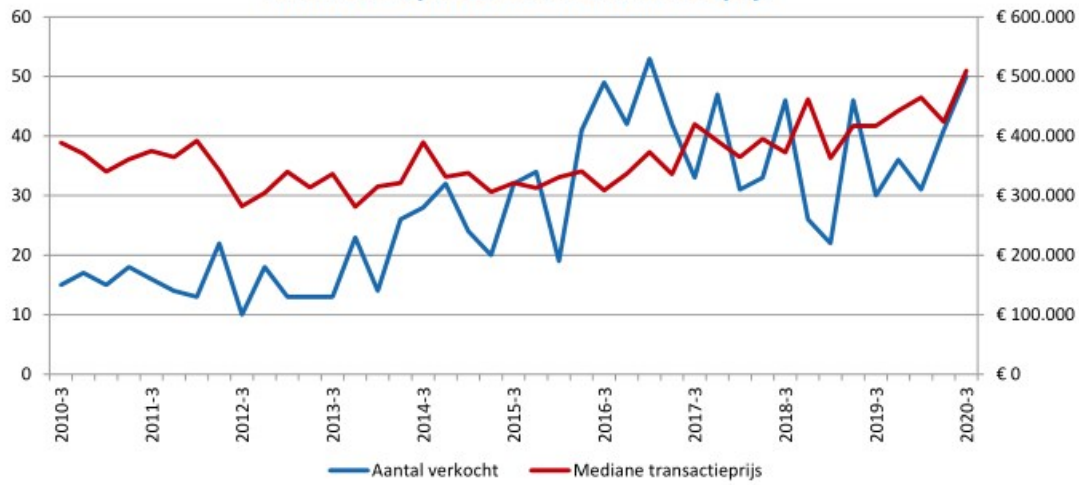
Bron: NVM

	2016-3	2017-3	2018-3	2019-3	2019-4	2020-1	2020-2	2020-3
Aantal verkocht	25	28	18	27	18	31	24	19
Transactieprijs	€ 227.100	€ 221.100	€ 261.300	€ 275.400	€ 264.300	€ 286.100	€ 278.300	€ 301.000
Verkooptijd	133	122	25	41	29	31	24	24
Vershil vr-tprijs	3,2%	2,7%	1,7%	1,5%	-1,3%	-0,5%	-1,3%	-3,5%

Vrijstaande woning

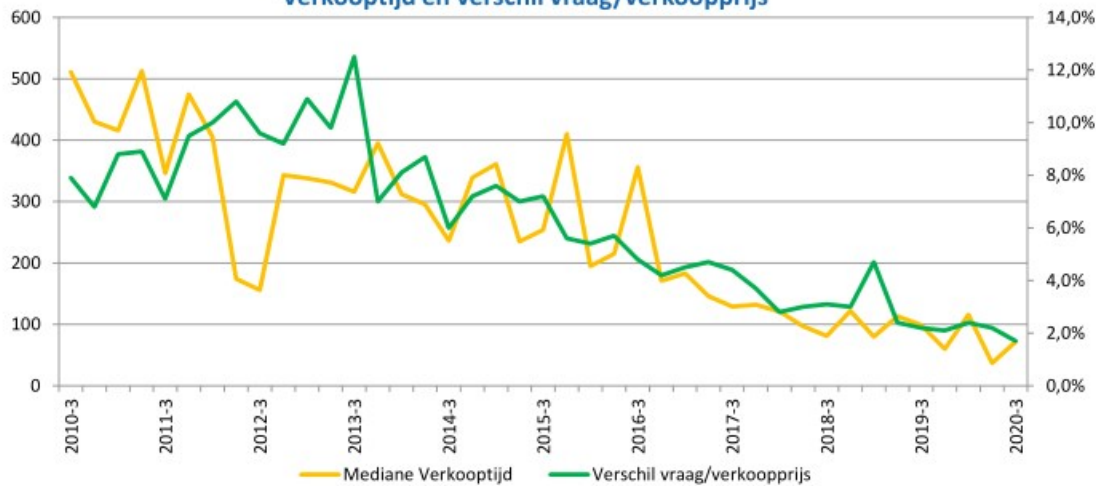


Aantal verkopen en mediane transactieprijs



Bron: NVM

Verkooptijd en verschil vraag/verkoopprijs



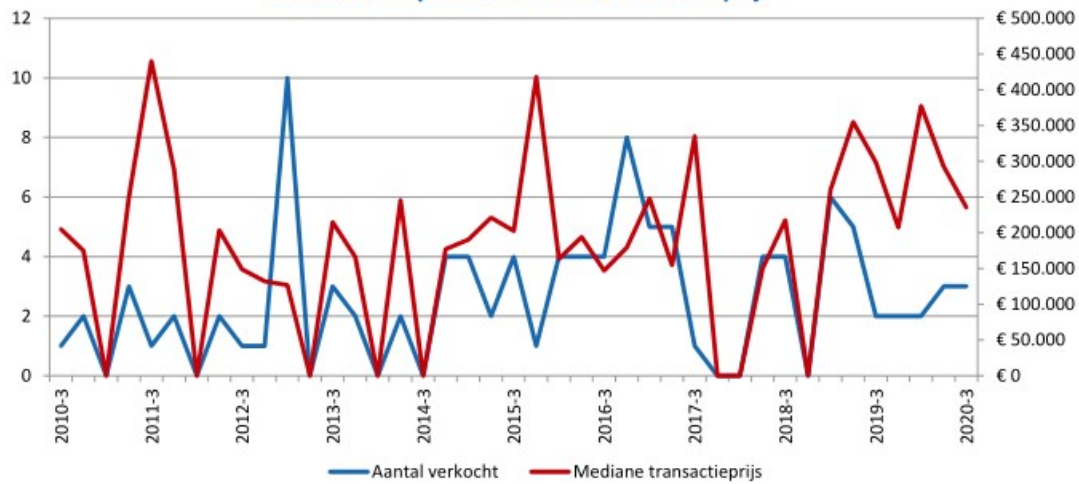
Bron: NVM

	2016-3	2017-3	2018-3	2019-3	2019-4	2020-1	2020-2	2020-3
Aantal verkocht	49	33	46	30	36	31	41	50
Transactieprijs	€ 308.800	€ 419.800	€ 372.500	€ 416.900	€ 442.500	€ 464.600	€ 423.800	€ 509.800
Verkooptijd	356	129	81	99	60	116	37	72
Vershil vr-trprijs	4,8%	4,4%	3,1%	2,2%	2,1%	2,4%	2,2%	1,7%

Appartement

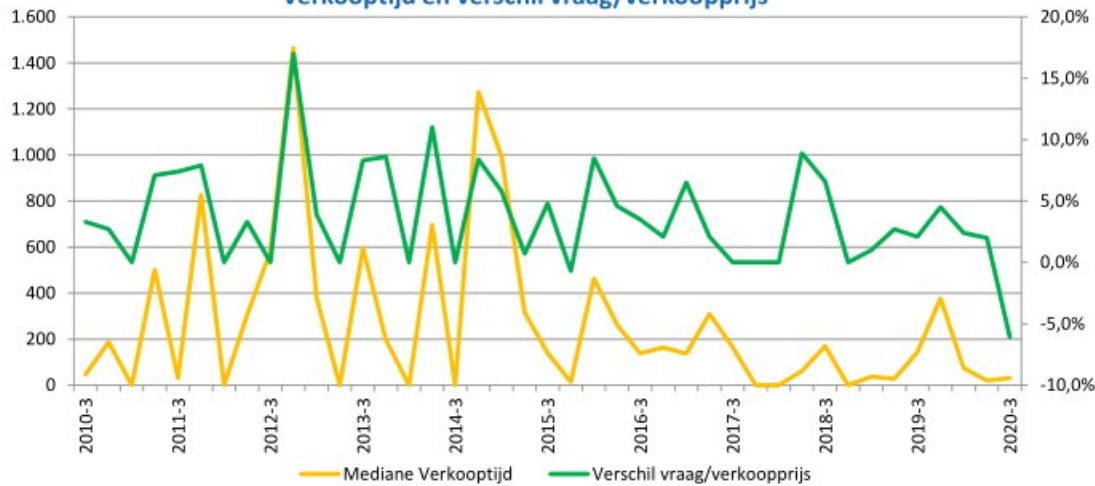


Aantal verkopen en mediane transactieprijs



Bron: NVM

Verkooptijd en verschil vraag/verkoopprijs



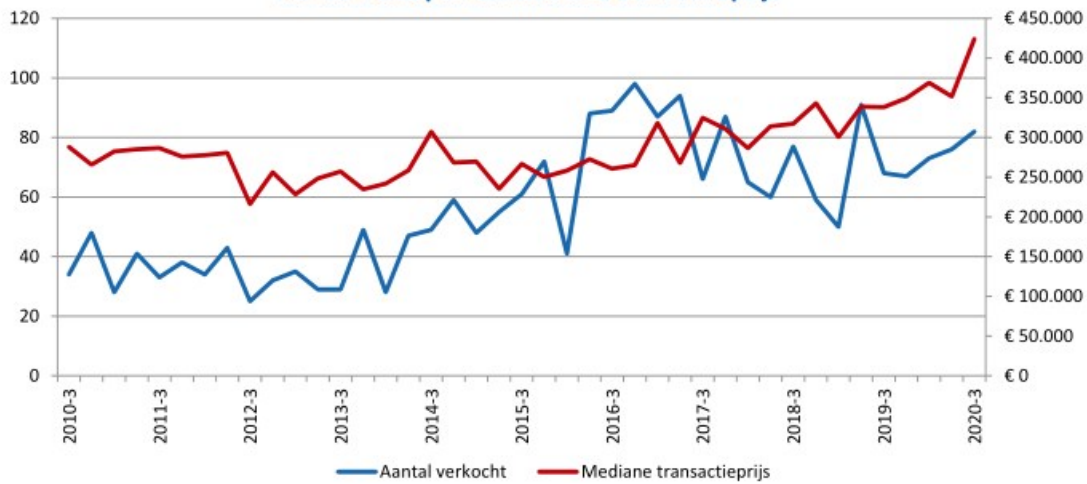
Bron: NVM

	2016-3	2017-3	2018-3	2019-3	2019-4	2020-1	2020-2	2020-3
Aantal verkocht	4	1	4	2	2	2	3	3
Transactieprijs	€ 147.000	€ 335.000	€ 217.500	€ 298.500	€ 207.300	€ 377.500	€ 292.500	€ 235.500
Verkooptijd	139	166	170	143	376	74	21	31
Vershil vr-tprijs	3,5%	0,0%	6,6%	2,1%	4,5%	2,4%	2,0%	-6,1%

Woningen totaal

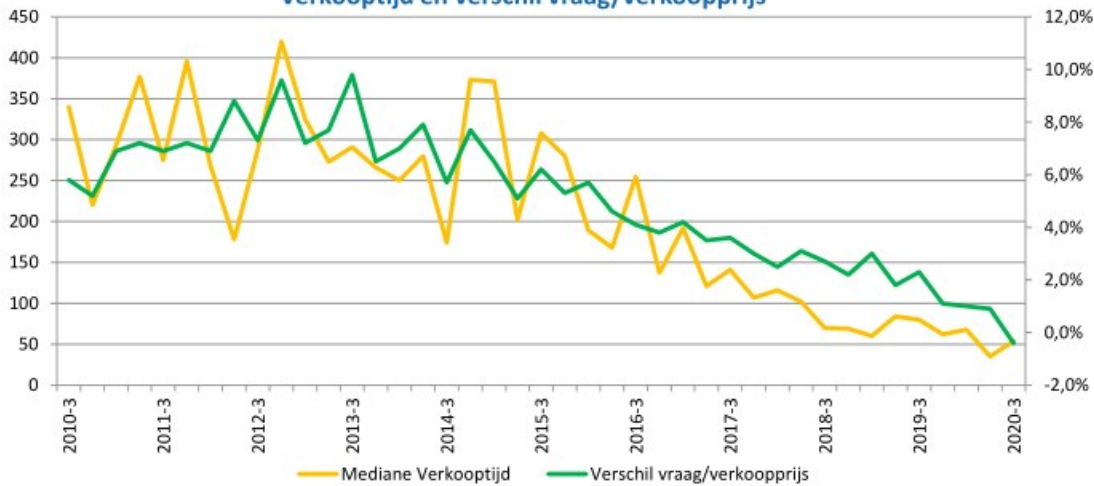


Aantal verkopen en mediane transactieprijs



Bron: NVM

Verkooptijd en verschil vraag/verkoopprijs



Bron: NVM

	2016-3	2017-3	2018-3	2019-3	2019-4	2020-1	2020-2	2020-3
Aantal verkocht	89	66	77	68	67	73	76	82
Transactieprijs	€ 260.800	€ 324.900	€ 317.400	€ 338.300	€ 349.500	€ 369.000	€ 351.500	€ 424.100
Verkooptijd	255	141	70	80	62	68	35	54
Vershil vr-tprijs	4,1%	3,6%	2,7%	2,3%	1,1%	1,0%	0,9%	-0,4%





Woningmarkttrapport

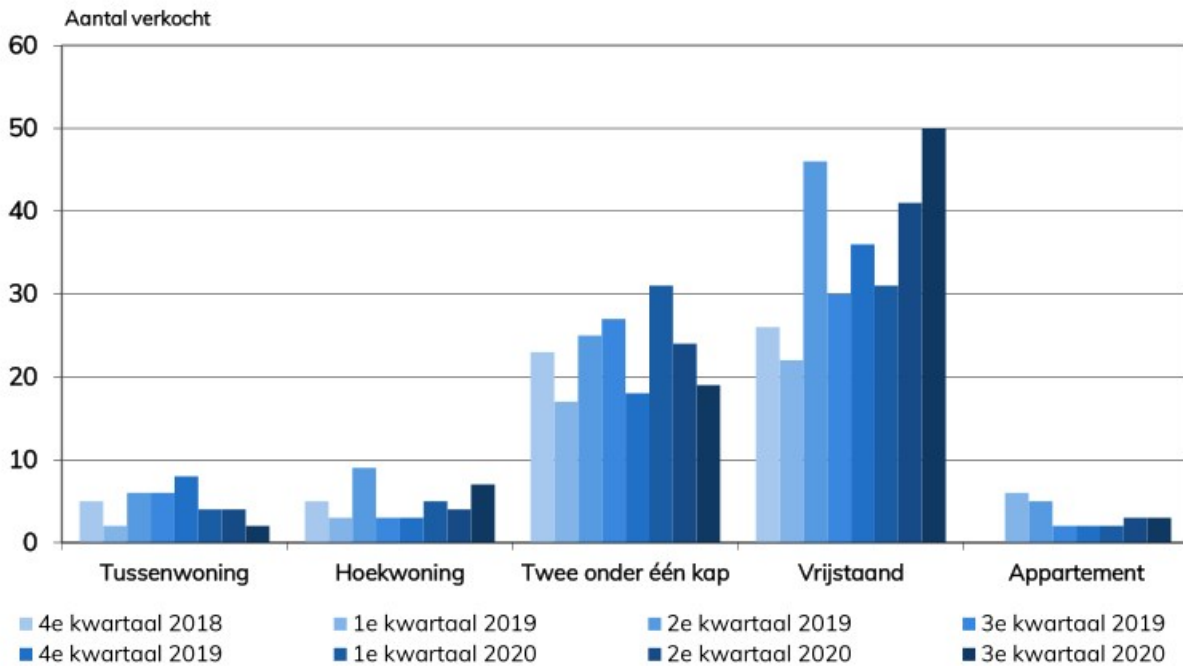
3e kwartaal 2020

Gemeente Bronckhorst



Gemeente Bronckhorst

Aantal verkochte woningen naar type (NVM)

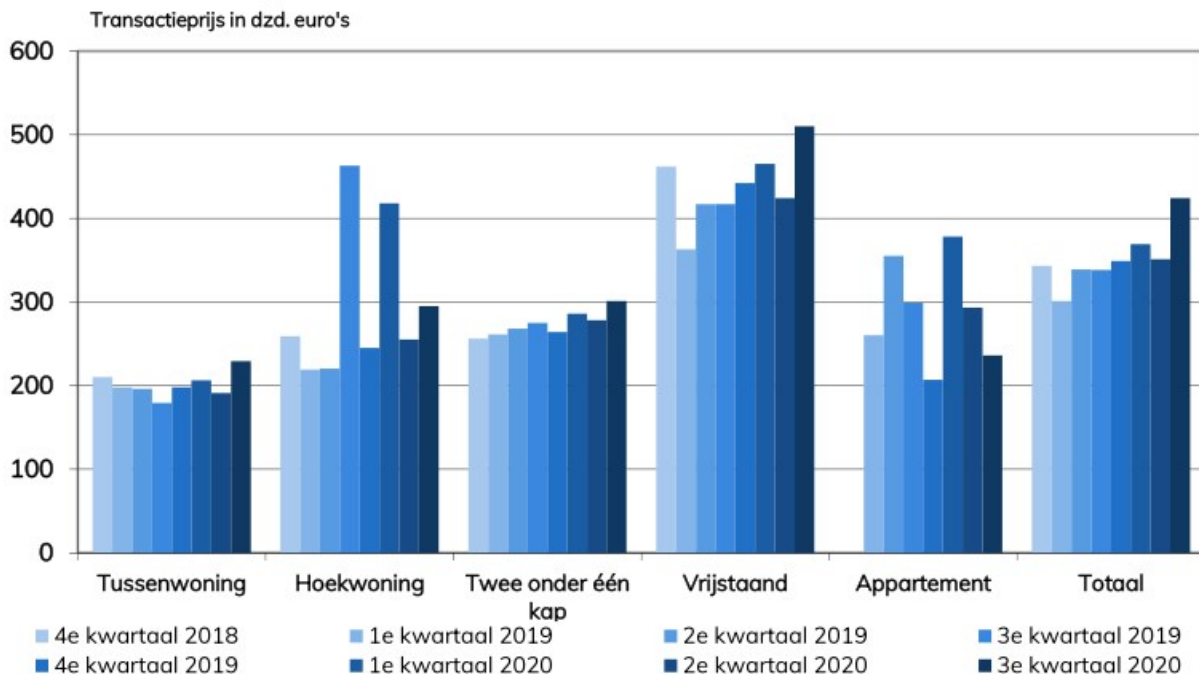


Toelichting:

Het aantal verkopen per woningtype komt tot stand op basis van NVM-cijfers. De cijfers illustreren vooral de verhoudingen qua verkopen tussen de woningtypen.

Meest verkochte woningtype in recentste kwartaal: Vrijstaand

Ontwikkeling woningprijzen

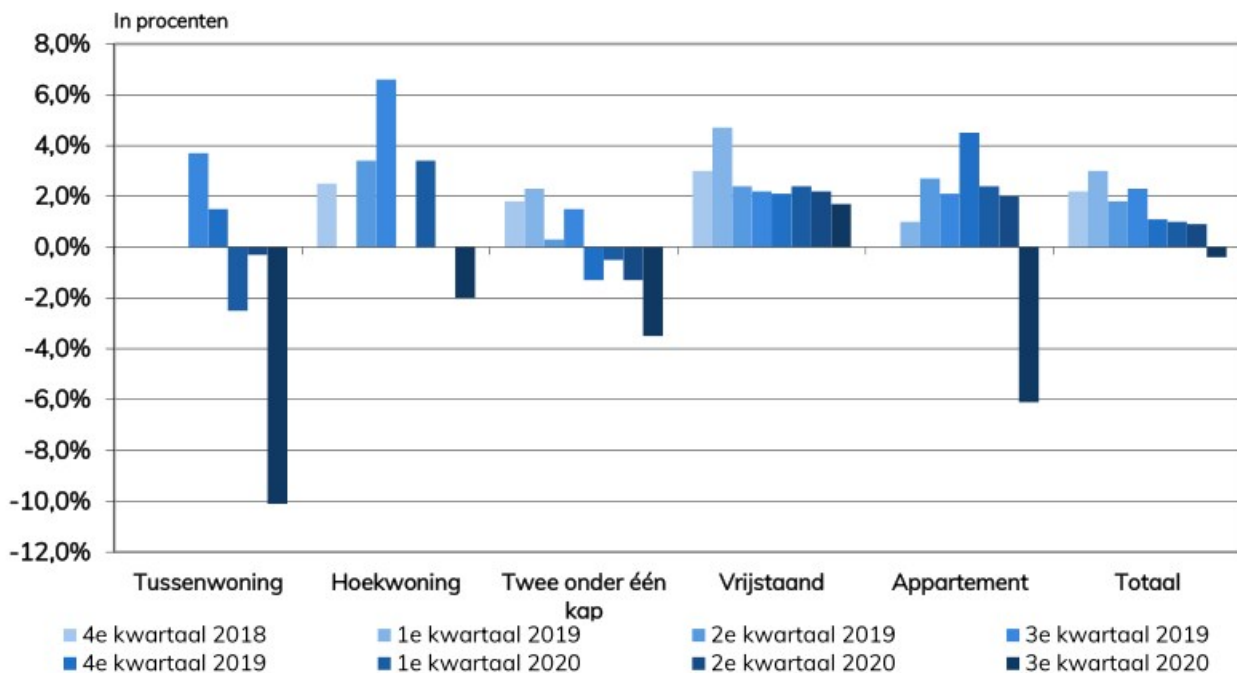


Toelichting:

De prijs van verkochte woningen is in het derde kwartaal van 2020 in Nederland met 3,8% toegenomen in vergelijking met het kwartaal ervoor tot 354.000 euro. Ten opzichte van een jaar eerder was er sprake van een prijsstijging van 11,6%. Daarmee zet de sterke prijsstijging tijdens de coronacrisis door. Deze prijsstijging is de hoogste die we hebben gezien sinds het begin van deze eeuw. Regionaal kan dit afwijken en ook tussen woningtypen zitten veel verschillen in de mate waarin de transactieprijs zich ontwikkelt.

Gemeente Bronckhorst

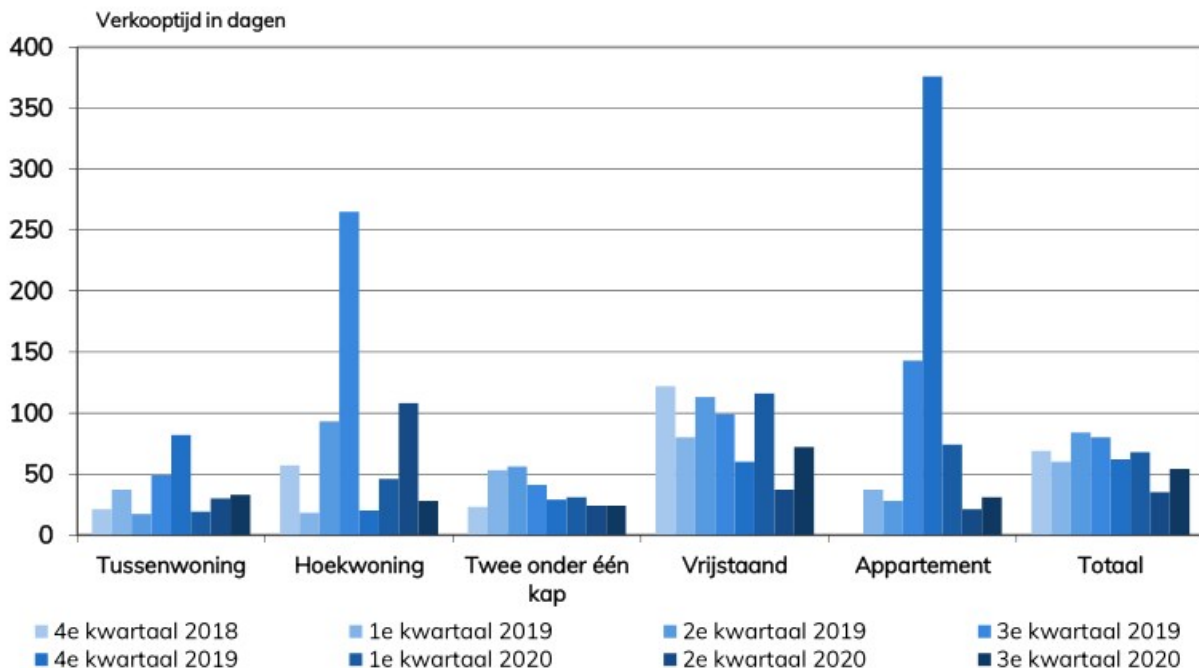
Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (in procenten)



Toelichting:

Bij de vraagprijs gaat het hier om de laatste vraagprijs. Daar komen vraag en aanbod samen. Een percentage hoger dan nul betekent in dit geval dat de vraagprijs hoger is geweest dan de transactieprijs. In Nederland ligt de transactieprijs gemiddeld genomen momenteel bijna 2% boven de vraagprijs.

Ontwikkeling verkooptijden

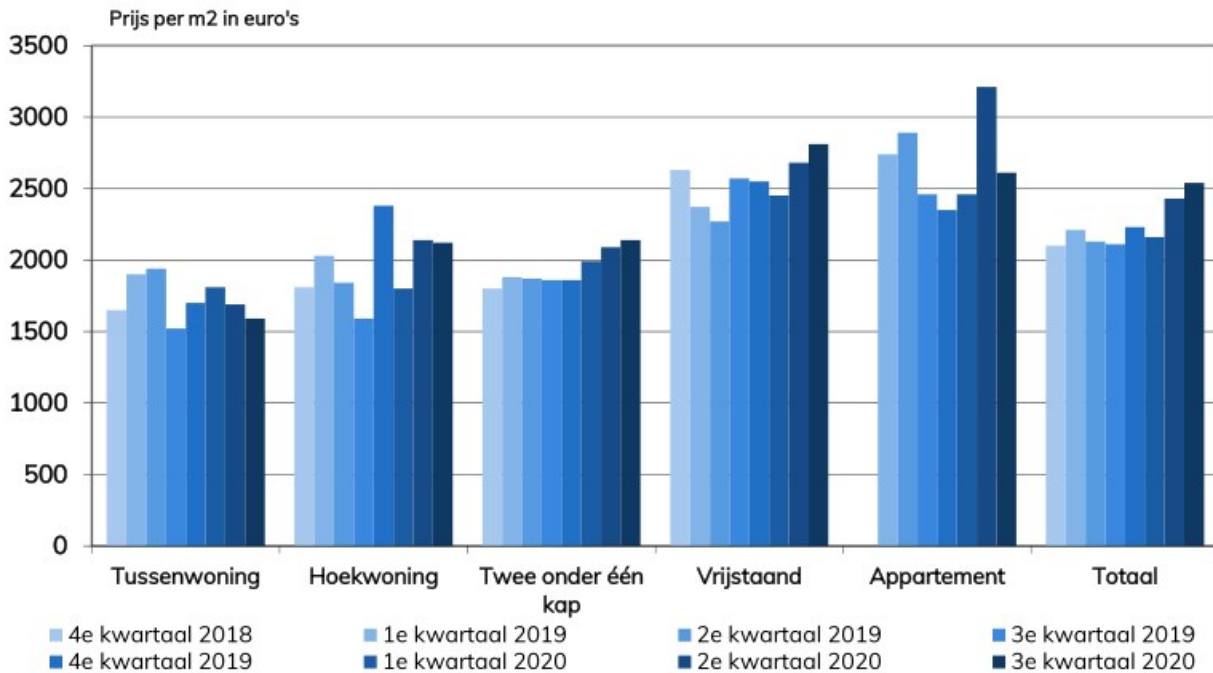


Toelichting:

De verkooptijd van woningen wordt uitgedrukt in een looptijd in dagen. Voor geheel Nederland geldt dat in het derde kwartaal van 2020 een woning gemiddeld binnen 30 dagen verkocht werd. Vergelijkbare verkooptijden zijn voor het laatst geregistreerd in 2000.

Gemeente Bronckhorst

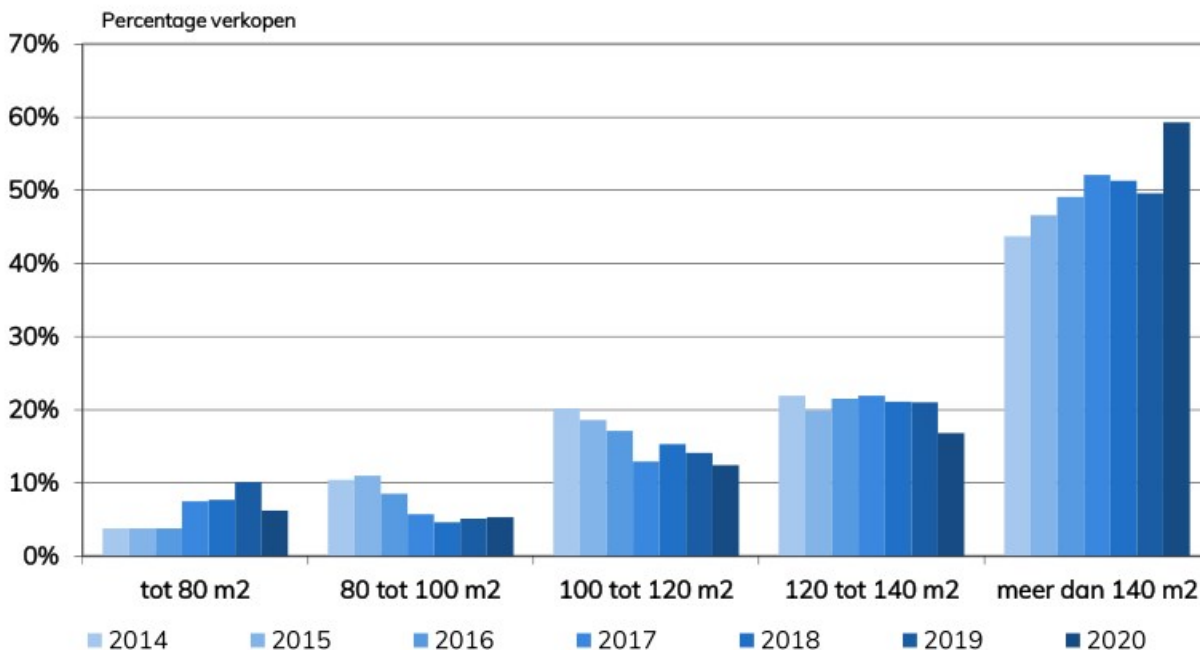
Ontwikkeling woningprijzen per m2



Toelichting:

De prijsontwikkeling per vierkante meter laat soms een andere ontwikkeling zien dan de ontwikkeling van de 'totale' prijs. De prijs per vierkante meter sluit de invloed van de grootte van het pand (beter) uit. In het afgelopen kwartaal lag de vierkantemeterprijs in Nederland met bijna 2.900 euro, 9,7% hoger dan een jaar eerder.

Verkochte woningen naar woonoppervlakte

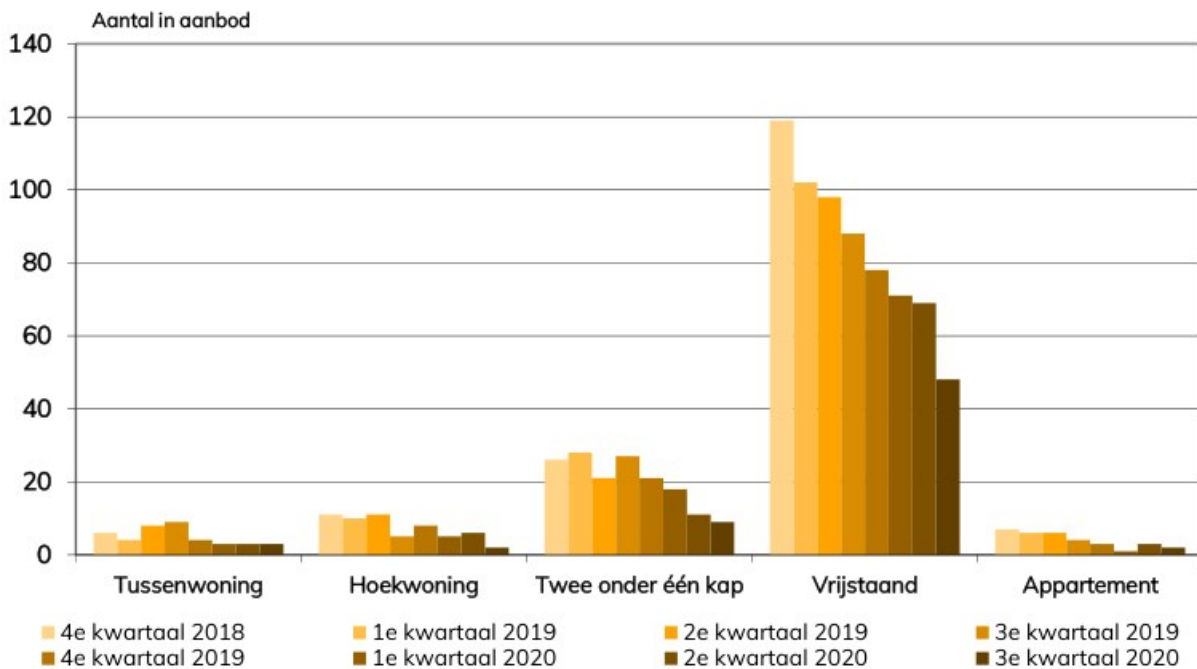


Toelichting:

De gewenste woonoppervlakte van een woning is verschillend per type koper. In de verhouding tussen de verschillende groepen wordt duidelijk waar meer vraag naar is, of van welke groep te weinig woningen beschikbaar zijn in het aanbod of de voorraad.

Gemeente Bronckhorst

Aantal woningen in aanbod (NVM)

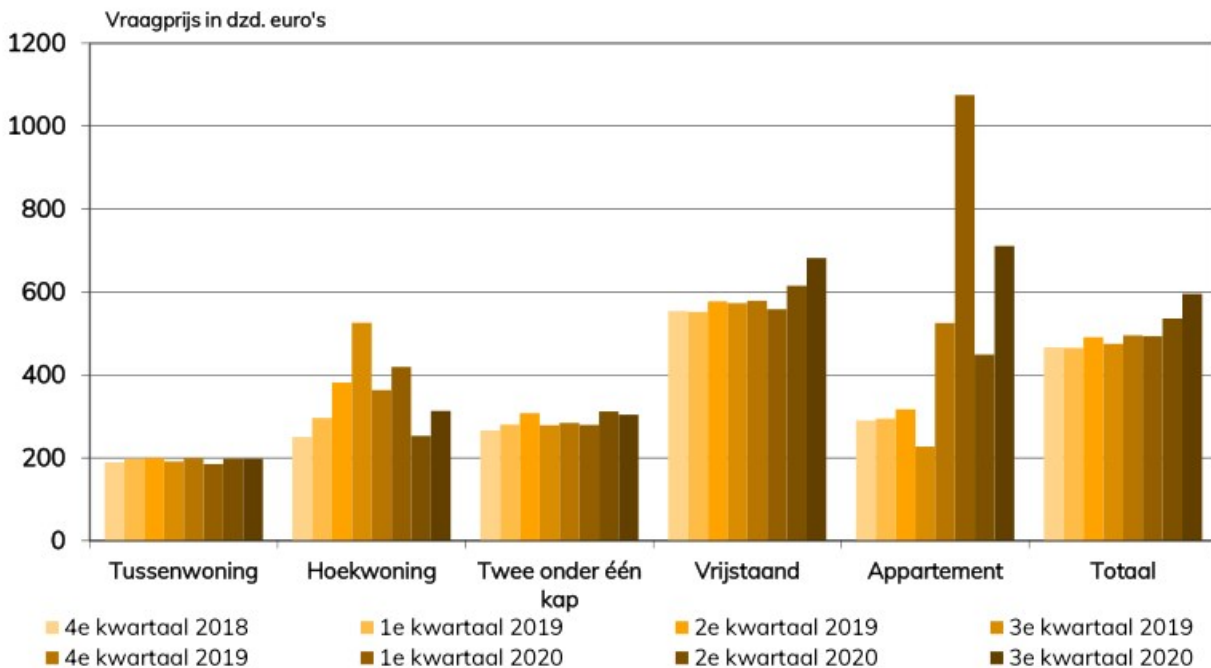


Toelichting:

Vergeleken met het tweede kwartaal van 2020 is het aanbod in Nederland gedaald met -17,0%. Landelijk stonden er in het derde kwartaal van 2020 27,0% minder huizen te koop in vergelijking met een jaar geleden. De mate waarin het aanbod nu nog af- of toeneemt is sterk regionaal afhankelijk.

Meest te koop staand woningtype: Vrijstaand

Ontwikkeling vraagprijzen van het aanbod

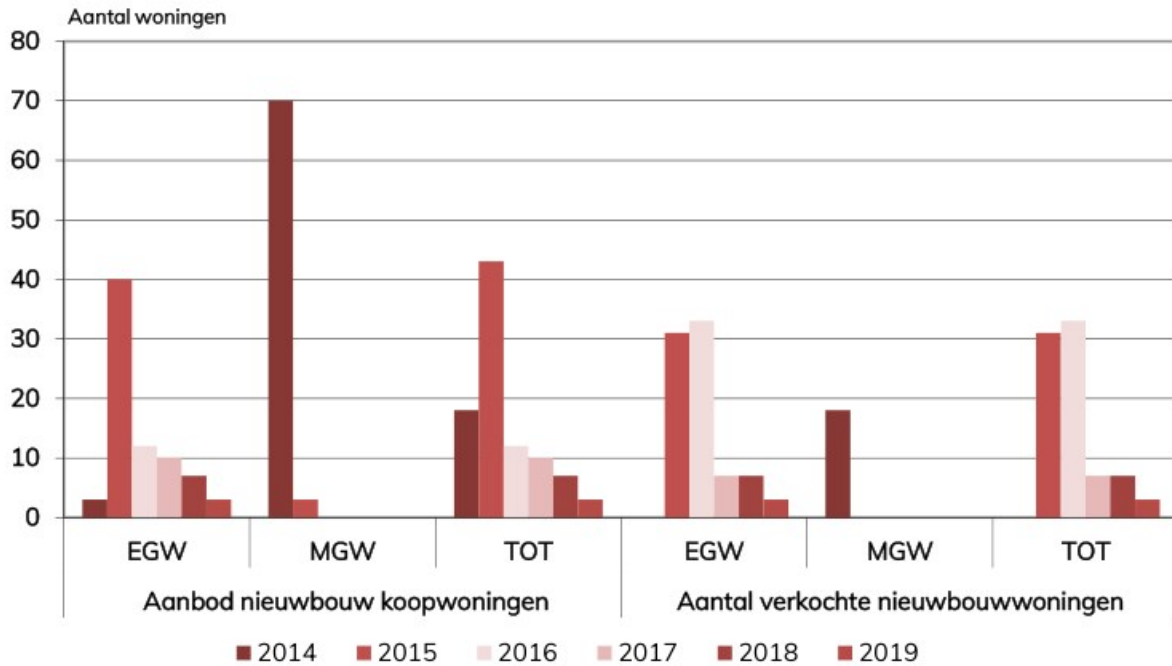


Toelichting:

De vraagprijs van het aanbod blijft landelijk stijgen. De prijs, die in Nederland gevraagd wordt voor de gemiddeld te koop staande woning, is in het derde kwartaal van 2020 toegenomen met 9,5% in vergelijking met een jaar geleden, tot een niveau van 448.000 euro. In vergelijking met een kwartaal eerder was de toename 3,8%.

Gemeente Bronckhorst

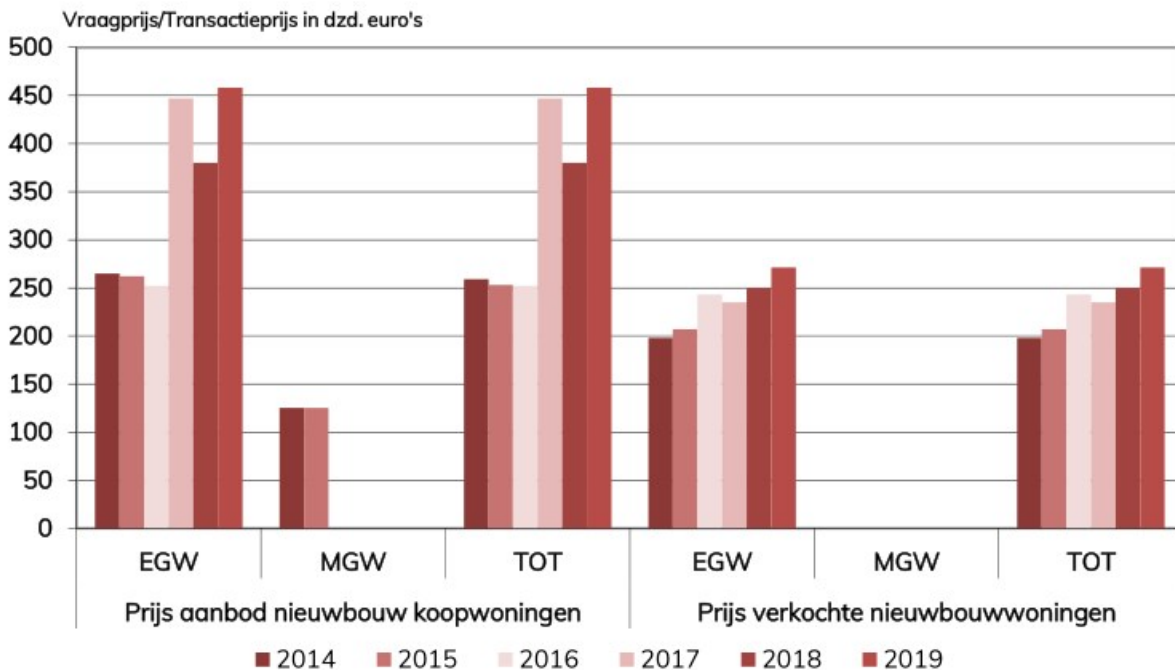
Aantal nieuwbouwwoningen (NVM)



Toelichting:

Het totaal aantal door NVM-makelaars verkochte nieuwbouwwoningen nam afgelopen jaar landelijk af met 6%. Voor zowel eengezins- als meergezinsnieuwbouwwoningen was er een daling. Het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod nam in 2019 af met ongeveer 7% (weergegeven aanbod is telkens van 31 december). Het marktaandeel van de NVM in de nieuwbouw is circa 60 tot 70%.

Prijs nieuwbouwwoningen



Toelichting:

Landelijk gezien stegen zowel de aanbiedingsprijzen van nieuwbouwwoningen als de prijzen voor verkochte nieuwbouwwoningen. Verkochte nieuwbouwwoningen stegen in 2019 circa 9% in prijs. Voor meergezinswoningen was de prijsstijging sterker dan voor eengezinswoningen.

De prijs van het aanbod is op basis van hetgeen op 31 december van het jaar te koop staat.

Gemeente Bronckhorst

Verleende bouwvergunningen

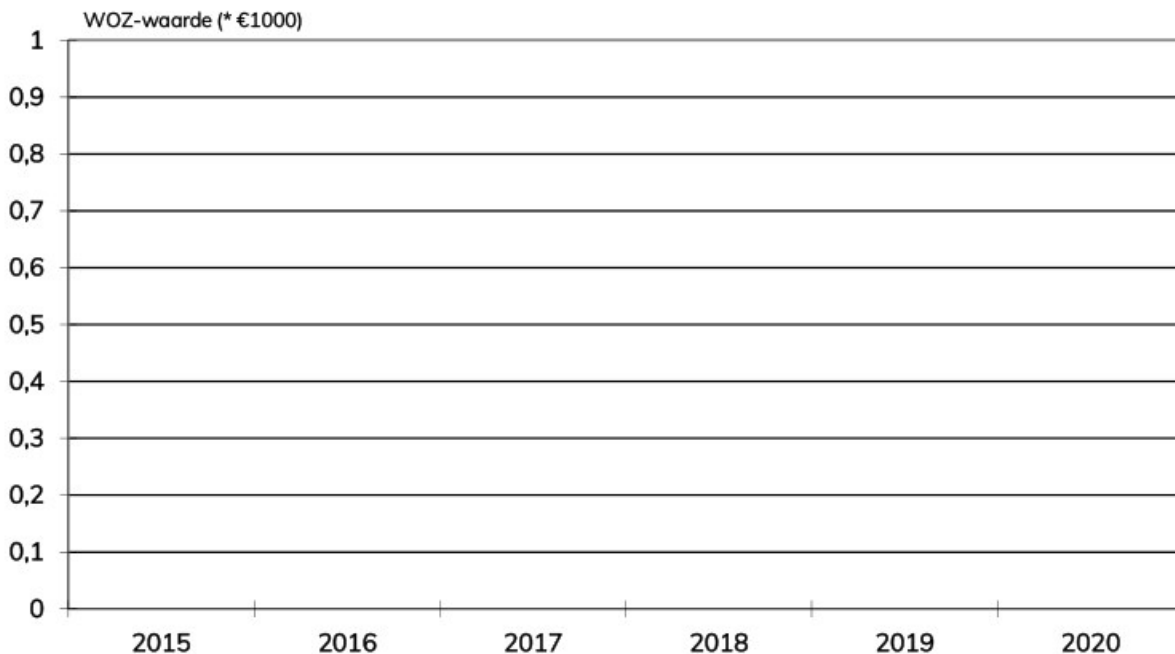


Toelichting:

Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een signaal voor naderende nieuwbouw. Landelijk wordt circa een derde van de vergunningen afgegeven voor de bouw van huur en twee derde voor koopwoningen.

Cijfers voor 2020 t/m 2ste kwartaal en voorlopig.

Gemiddelde WOZ-waarde woningen



Toelichting:

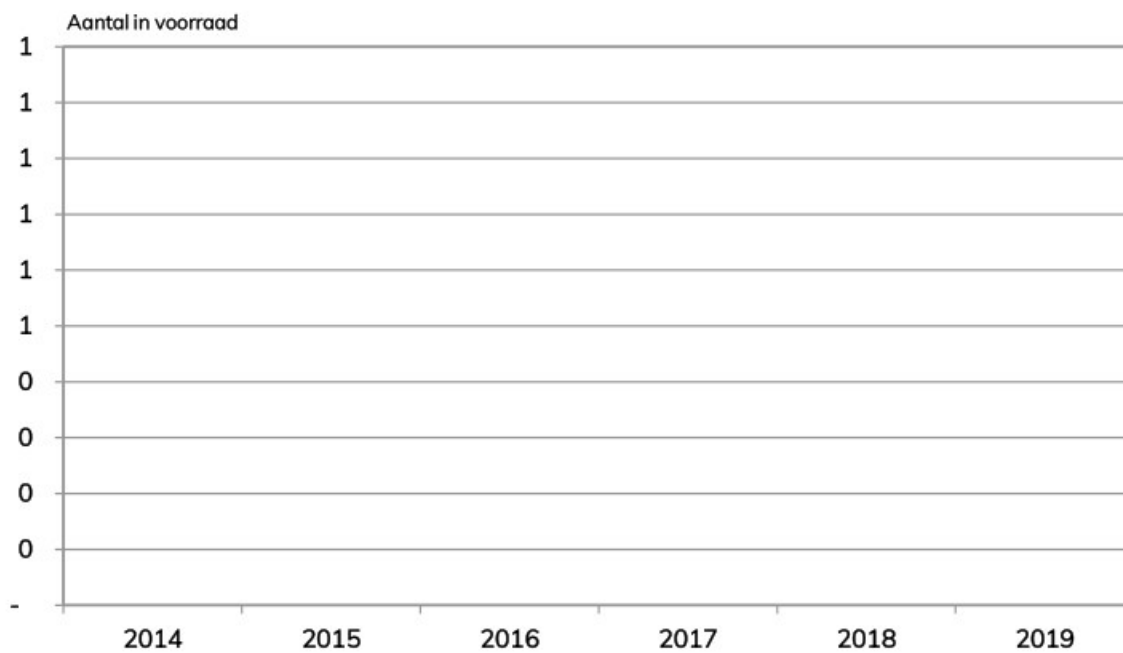
De figuur geeft de waarde van het onroerend goed weer op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Het gaat om objecten met in hoofdzaak een woonfunctie.

Landelijk daalde de gemiddelde woningwaarde na 2010, maar de afgelopen vier jaar is weer een toename te zien. In 2020 bedroeg de gemiddelde (voorlopige) woningwaarde in Nederland €270.000.

Cijfers 2018 zijn nader voorlopig, 2019 en 2020 zijn voorlopig

Gemeente Bronckhorst

Koopwoningvoorraad

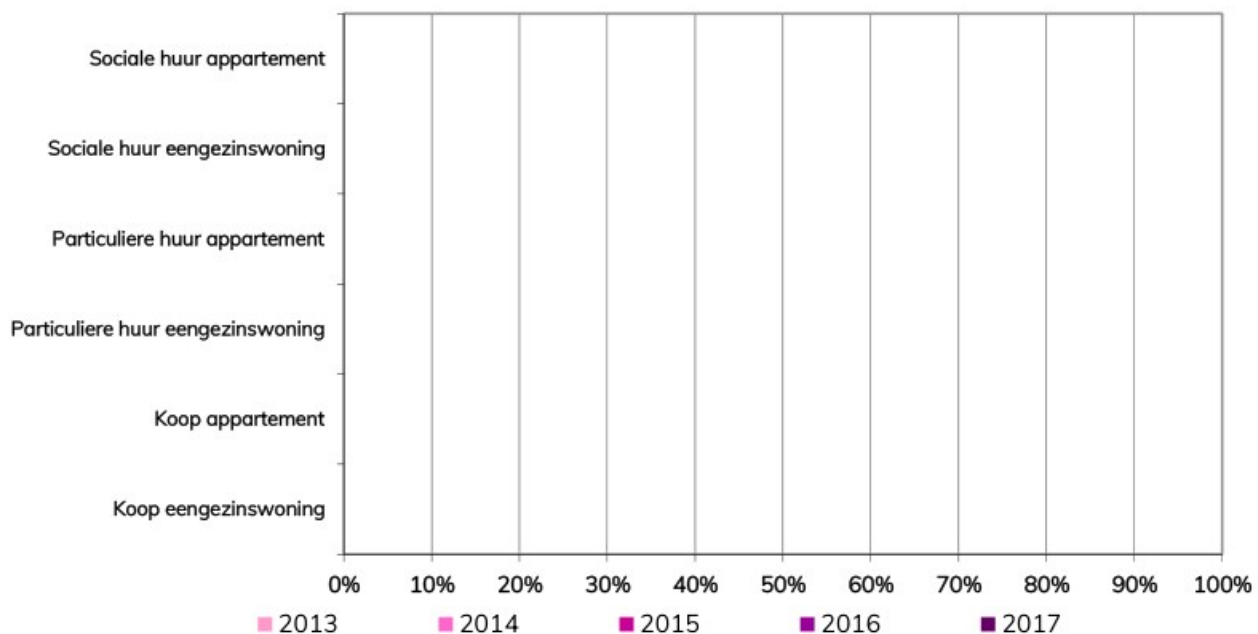


Toelichting:

Nederland kent meer dan 7,8 miljoen woningen, daarvan behoren er 4,5 miljoen tot de koopwoningvoorraad.

Cijfers op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



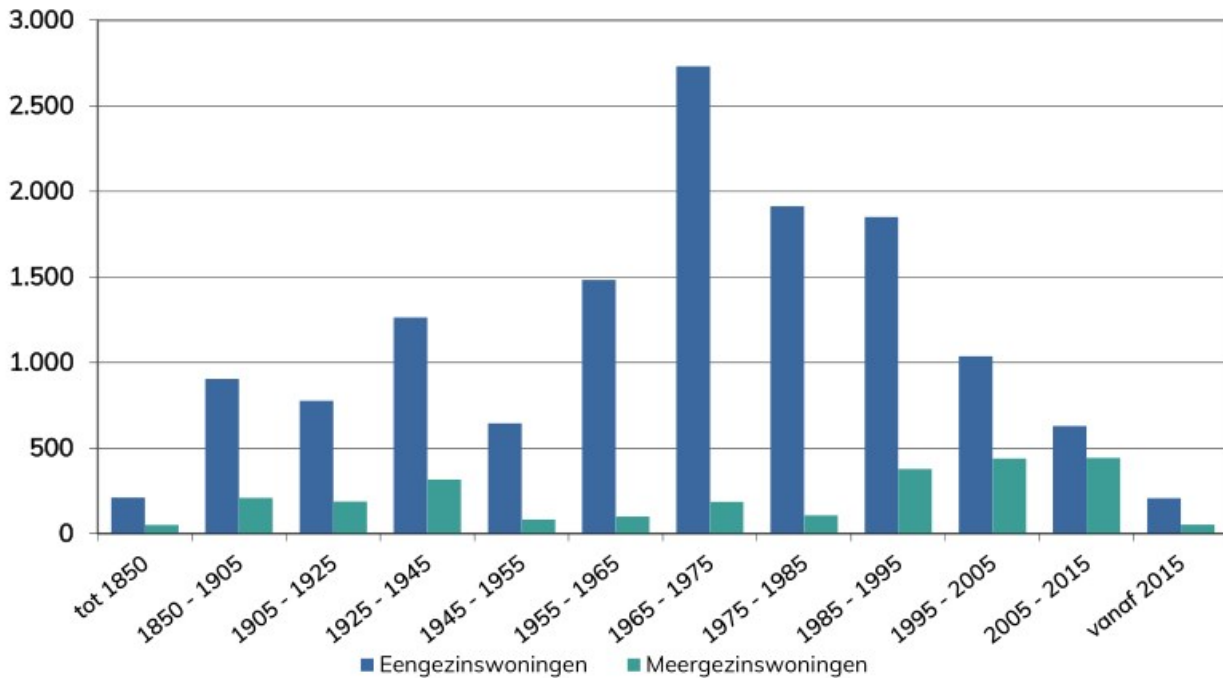
Toelichting:

De koopwoningvoorraad in Nederland beslaat ongeveer 55 procent van de totale woningvoorraad. 31 procent van de voorraad is in handen van woningbouwcorporaties en 15 procent bestaat uit particuliere verhuur. De verhoudingen wijken per gemeente sterk af.

Cijfers op basis van SYSWOV (datawonen.nl)

Gemeente Bronckhorst

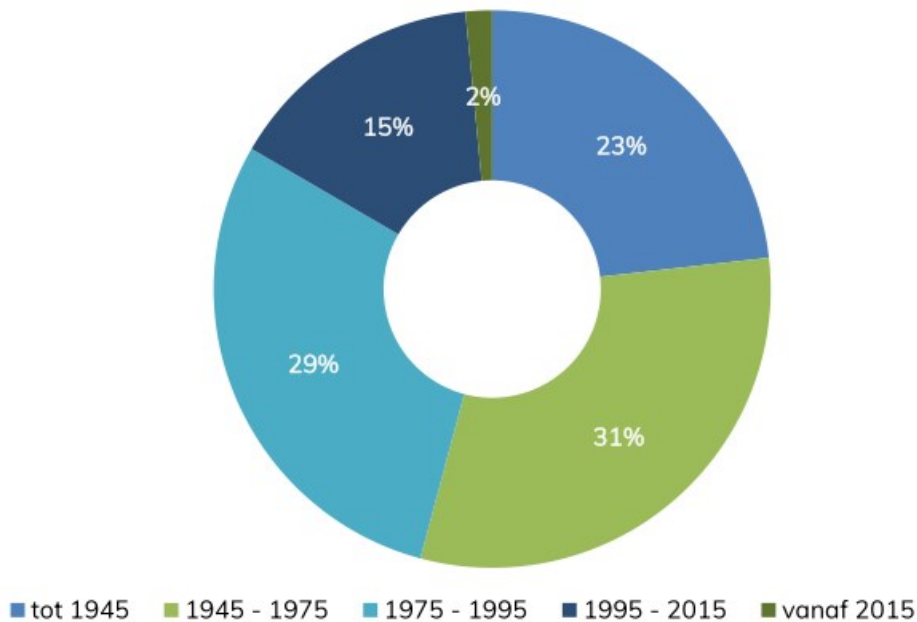
Voorraad woningen naar bouwperiode en type



Toelichting:

De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode kan per gemeente sterk verschillen. Op landelijk niveau is de verdeling over de bouwperiodes vrijwel gelijk voor eengezins- en meergezinswoningen.

Woningvoorraad naar bouwperiode

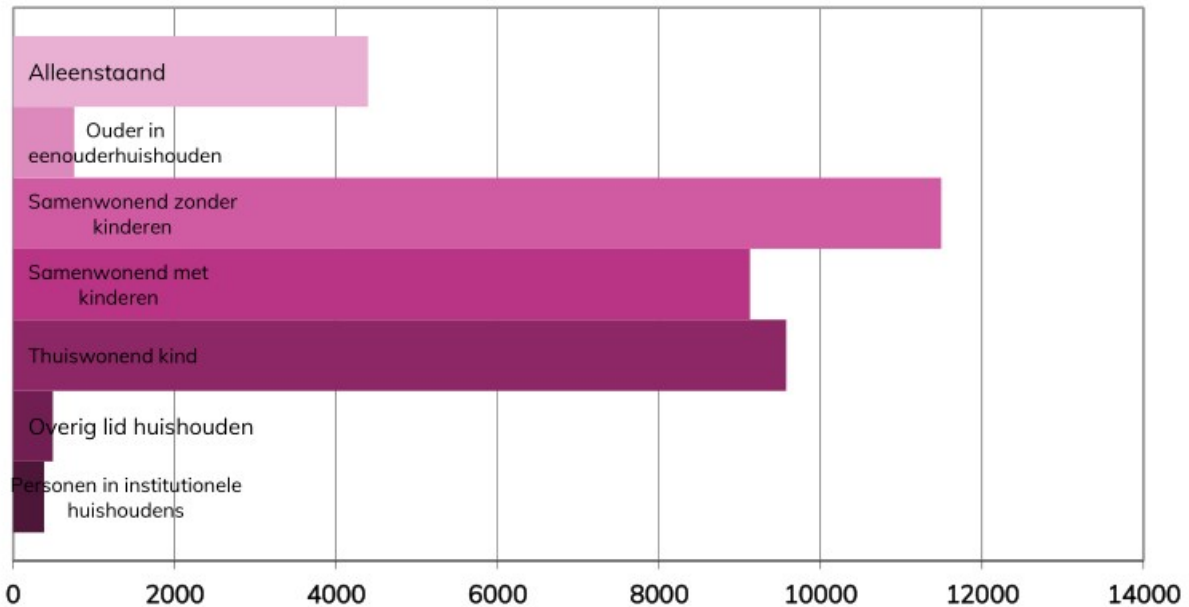


Toelichting:

Van de bijna ruim 7,8 miljoen woningen die Nederland rijk is, is 19% gebouwd vóór 1945 en 31% in de periode 1945 - 1975. Zo'n 28% van de Nederlandse woningvoorraad is gebouwd tussen 1975 en 1995, 19% tussen 1995 en 2015, en circa 3% dateert van de bouwperiode vanaf 2015.

Gemeente Bronckhorst

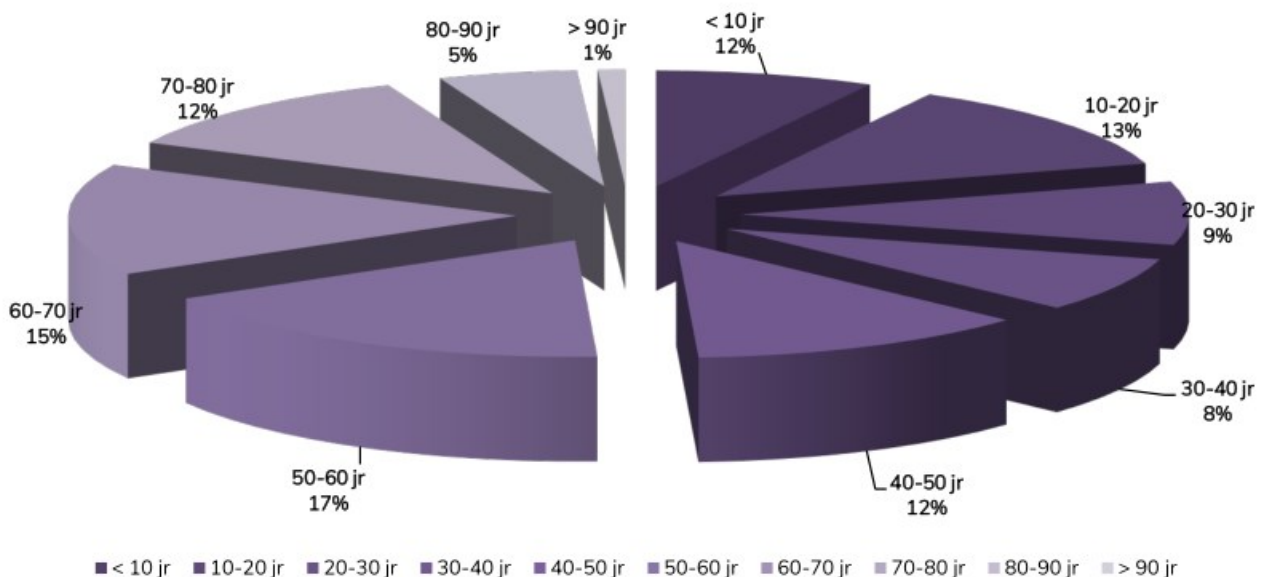
Aantal personen naar huishouden



Toelichting:

Iedere staaf geeft het aantal personen aan dat voldoet aan deze categorie. In stedelijk gebied is de groep alleenstaanden over het algemeen veel groter, terwijl in minder stedelijk gebied samenwonenden met en zonder kinderen de overhand hebben. Deze data is afkomstig uit 2019.

Bevolkingsopbouw



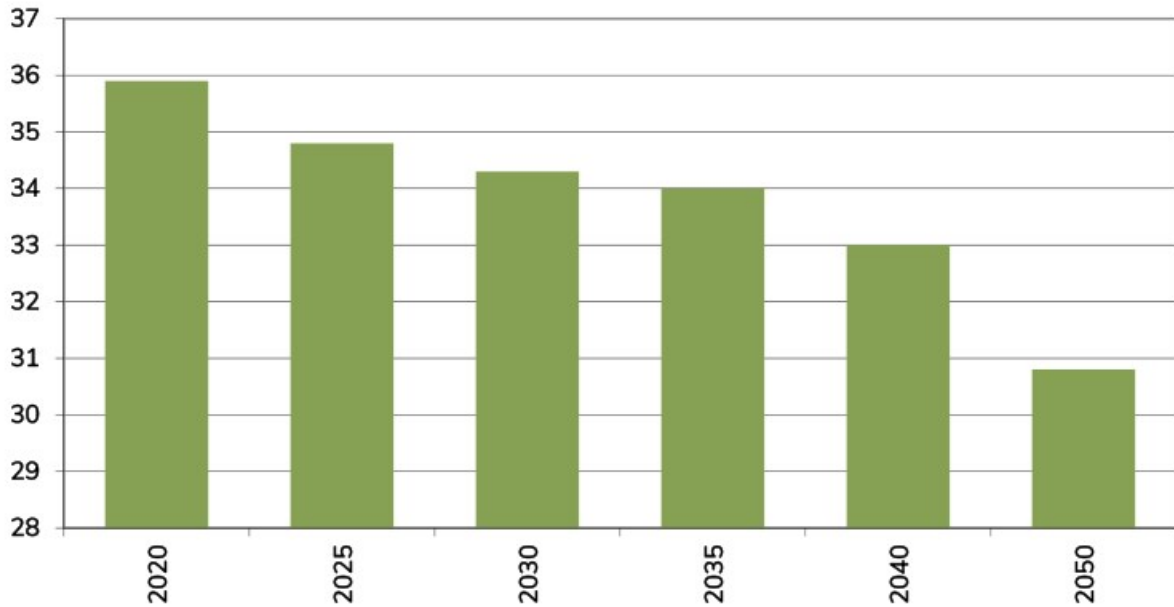
Toelichting:

De opbouw van de bevolking naar leeftijdsklasse is van belang omdat deze mede bepalend is voor de (gewenste) woningvoorraad. De woonbehoeftes zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de leeftijd. De komende 15 jaar zal het aantal bewoners van 70 jaar of ouder landelijk met 43% toenemen. De groep 50 tot 60-jarigen is nu het grootst. Deze groep zal naar verwachting echter het sterkst afnemen tot 2030 (15%).

Gemeente Bronckhorst

Bevolkingsontwikkeling

Aantal inwoners (* 1.000)

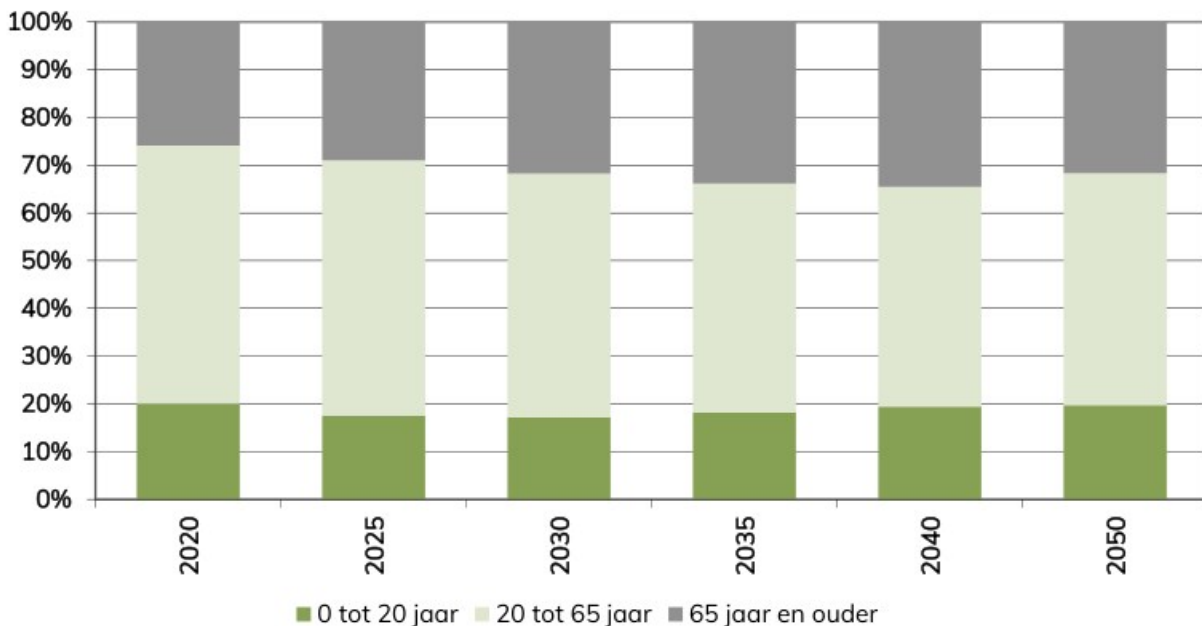


Toelichting:

De grafiek geeft de verwachte omvang van de bevolking in deze gemeente, in de periode 2020-2050. Naar verwachting zal rond 2050 het aantal inwoners in Nederland vrijwel stabiliseren.

Cijfers laatste prognose: 2019

Prognose bevolking naar leeftijd



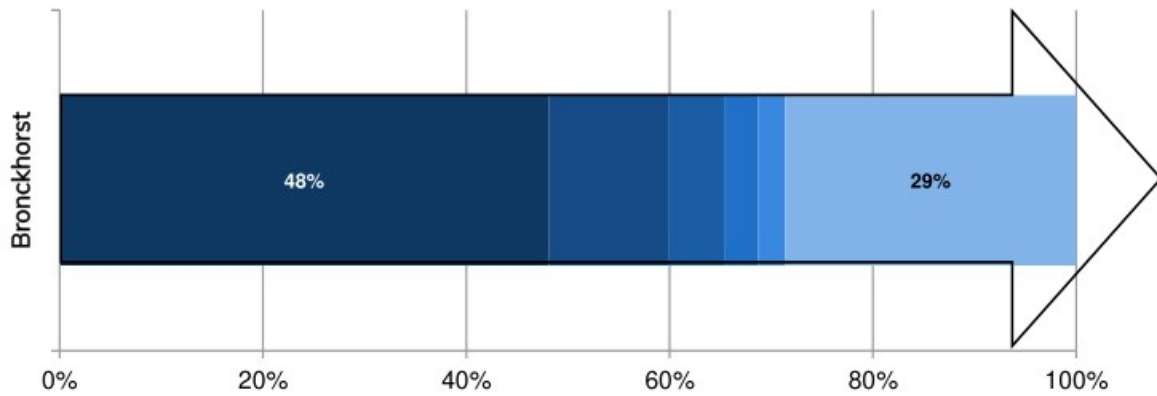
Toelichting:

De grafiek geeft de huidige en toekomstige verhoudingen weer tussen jonge en oudere mensen op de totale bevolking in de gemeente. Landelijk groeit de categorie 65 of ouder, als gevolg van de vergrijzing, van bijna 20% in 2019 tot ruim een kwart van de bevolking in 2050. Daarna zal het aandeel senioren langzaam weer afnemen.

Cijfers laatste prognose: 2019

Gemeente Bronckhorst

Verhuizingen vanuit Bronckhorst naar...



Aandeel in verhuizingen

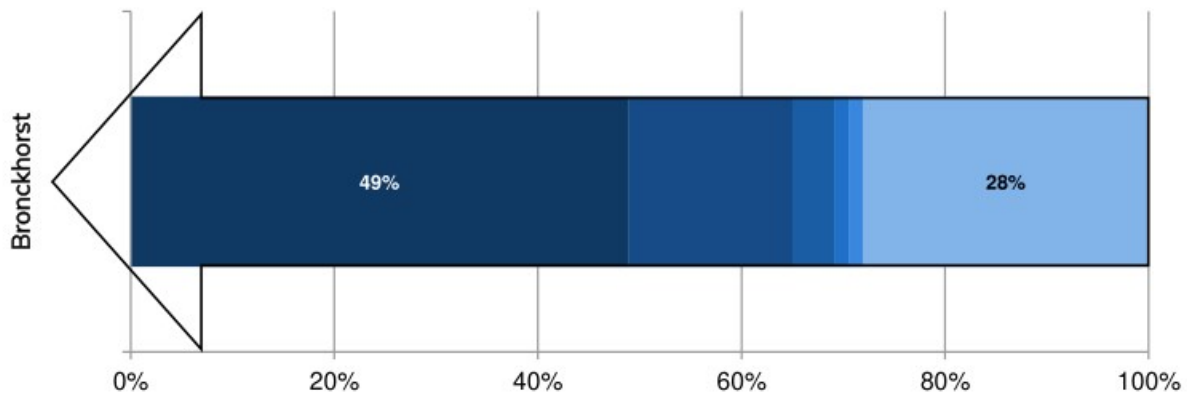
48%	■	Bronckhorst
12%	■	Doetinchem
5%	■	Zutphen
3%	■	Oude IJsselstreek
3%	■	Berkelland
29%	■	Overig

Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De grootste groep verhuist binnen de eigen gemeente. Bovenstaande figuur geeft weer naar welke gemeenten men nog meer verhuist.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers

Verhuizingen naar Bronckhorst vanuit...



Aandeel in verhuizingen

49%	■	Bronckhorst
16%	■	Doetinchem
4%	■	Zutphen
1%	■	Berkelland
1%	■	Oude IJsselstreek
28%	■	Overig

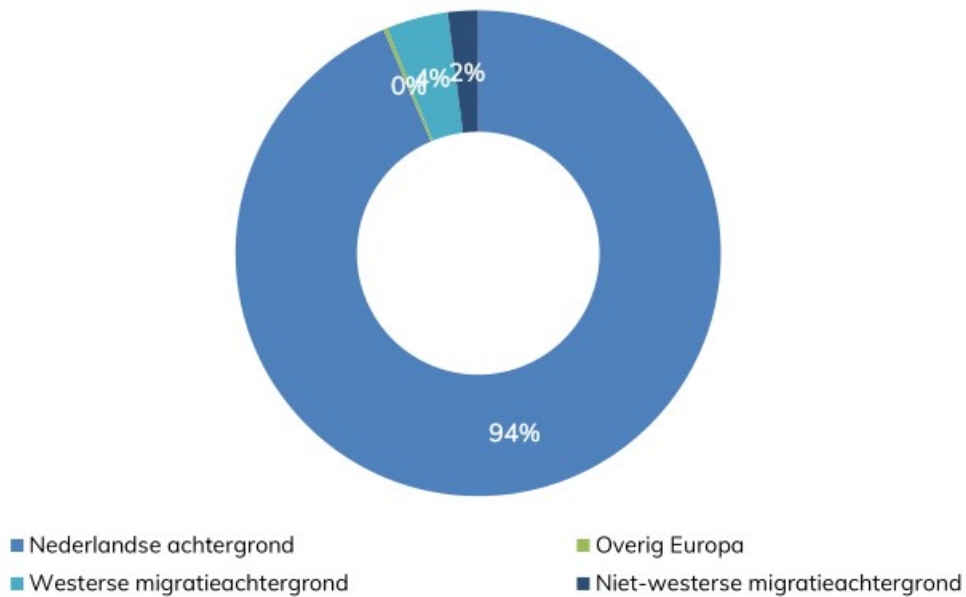
Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vrijwel altijd is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers

Gemeente Bronckhorst

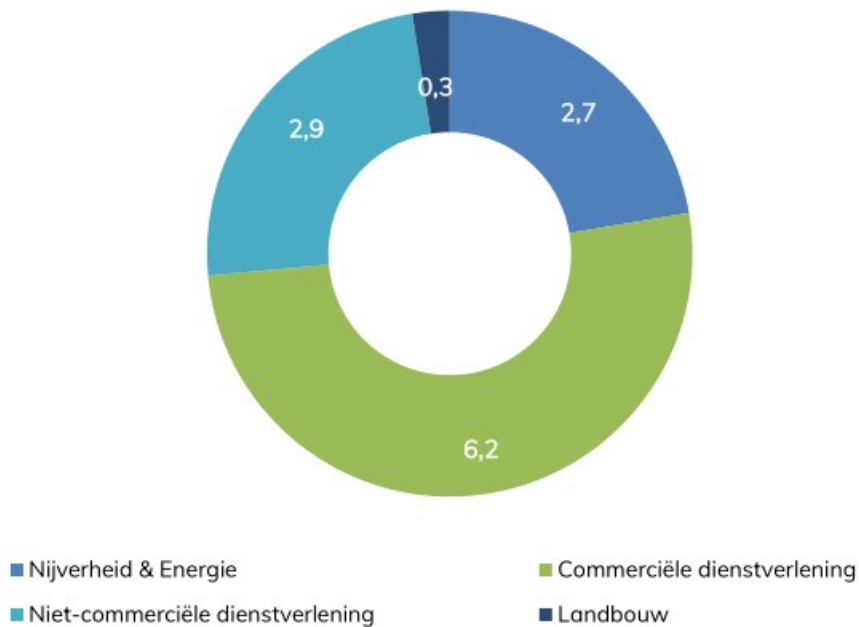
Bevolking naar ethniciteit



Toelichting:

Een steeds groter gedeelte van de Nederlandse bevolking heeft een migratieachtergrond, inmiddels 24 procent. Daarvan heeft 57 procent een niet-Westerse achtergrond.

Werkgelegenheid (in dzd. personen)

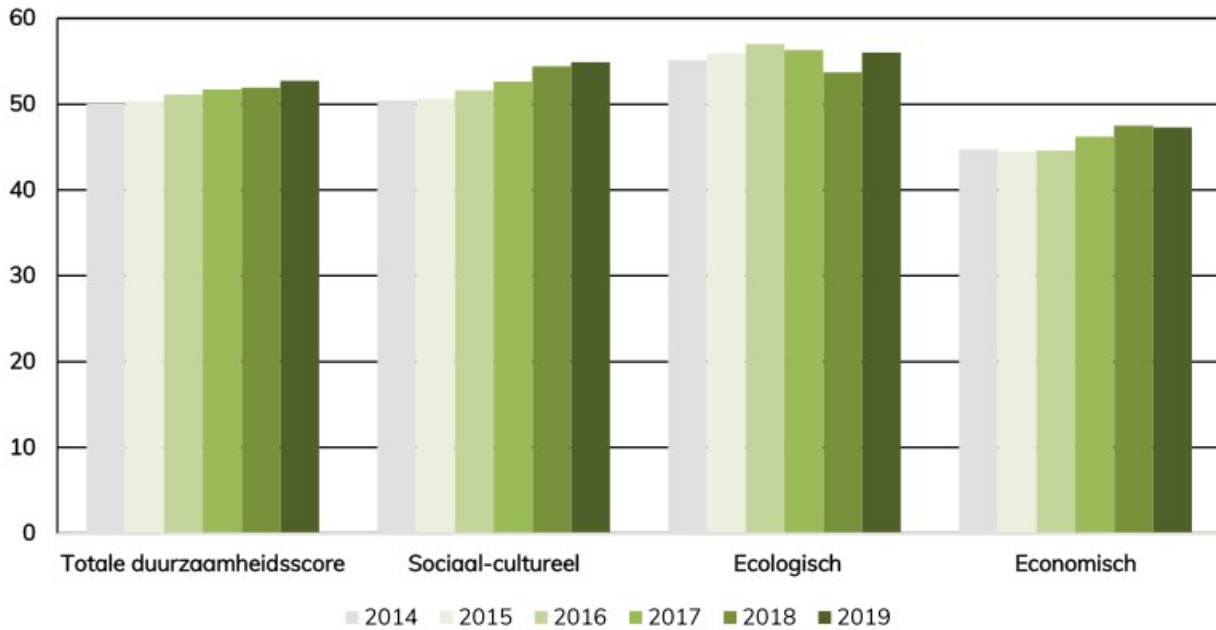


Toelichting:

Werkgelegenheidcijfers zijn niet voor iedere gemeente even goed gedocumenteerd. Een gebied met een krachtige economie en groeiende werkgelegenheid trekt meer mensen aan.

Gemeente Bronckhorst

Duurzaamheidsscore



Toelichting:

Met de duurzaamheidsscore kijkt Telos met een duurzaamheidsbril naar de welvaart in een gemeente. Zo wordt er gekeken naar de ontwikkelingen op sociaal-cultureel, economisch en economisch vlak. In de afgelopen jaren is er in Nederland een positieve trend te zien in de duurzaamheidsscore. Deze is opgebouwd uit 132 factoren die verschillen per regio. Scores en ontwikkelingen verschillen daarom dus per gemeente.

VERANTWOORDING

Figuur	Bron	Periode
Aantal verkochte woningen naar type (NVM)	NVM	2018Q4-2020Q3
Ontwikkeling woningprijzen	NVM	2018Q4-2020Q3
Verskil tussen vraag- en verkoopprijs (%)	NVM	2018Q4-2020Q3
Prijzontwikkeling prijs per m2	NVM	2018Q4-2020Q3
Verkochte woningen naar woonoppervlakte	NVM	2014-2020
Ontwikkeling verkooptijden	NVM	2018Q4-2020Q3
Aantal woningen in aanbod (NVM)	NVM	2018Q4-2020Q3
Ontwikkeling vraagprijzen van aanbod	NVM	2018Q4-2020Q3
Aantal nieuwbouwwoningen (NVM)	NVM	2014-2019
Prijs nieuwbouwwoningen	NVM	2014-2019
Verleende bouwvergunningen	CBS	2013-2020Q1
Gemiddelde WOZ-waarde woningen	CBS	2015-2020
Koopwoningvoorraad	CBS	2014-2019
Woningvoorraad naar eigendom en woningtype	SYSWOV	2013-2017
Voorraad woningen naar bouwperiode en type	CBS	2020, peildatum 1 januari
Woningvoorraad naar bouwperiode	CBS	2020, peildatum 1 januari
Aantal personen naar huishouden	CBS	2019, stand 1 januari
Bevolkingsopbouw	CBS	2019, stand 1 januari
Bevolkingsontwikkeling	CBS	2020-2050
Prognose bevolking naar leeftijd	CBS	2020-2050
Verhuizingen vanuit.. naar..	CBS	2018
Verhuizingen naar.. vanuit..	CBS	2018
Bevolking naar etniciteit	CBS	2019, stand 1 januari
Werkgelegenheid (in dzd. personen)	CBS	2018, stand 31 december
Duurzaamheidsscores	Telos	2014-2019

Aan dit document is de hoogst mogelijke zorg besteed. De figuren zijn tot stand gekomen op basis van informatie die beschikbaar is bij de NVM en andere vooraanstaande partijen. Aan de informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

Wanneer u vragen heeft over de inhoud van dit document, neemt u dan contact op met brainbay B.V., tel. 030-8504500 of email: support@brainbay.nl.

U kunt ook rapporten van andere gemeenten downloaden via het NVM-portaal: leden.nvm.nl

De NVM behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Dit document bevat vertrouwelijke informatie, welke uitsluitend bestemd is voor de geadresseerde(n). Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.



Corona doorbreekt seizoensdynamiek nieuwbouw

In het derde kwartaal van 2020 zijn 9.400 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, 45% meer dan in dezelfde periode vorig jaar en een kwart meer dan vorig kwartaal. Deze forse stijging is het gevolg van veel nieuw aanbod dat kort voor en tijdens de zomervakantie op de markt kwam. Steeds meer van het nieuwe aanbod bestaat uit appartementen. De prijsstijging van nieuwbouw vlakkt langzaam af. In een jaar steeg de vierkantemeterprijs van nieuwbouw met 'slechts' 6%.

Nieuw aanbod en transacties

Traditioneel is de zomervakantie een betrekkelijk rustige periode voor de nieuwbouw, waarbij weinig nieuwbouwprojecten in de verkoop gaan. Dit jaar is dit anders. In de periode vlak voor de zomervakantie, maar ook tijdens de vakantie zijn meer nieuwbouwprojecten te koop gezet dan gebruikelijk. In het derde kwartaal zijn 10.500 woningen en kavels te koop gezet, 2.000 meer dan normaal in Q3.

Het aanbod heeft het aantal verkopen ook omhoog gestuwd. Met 9.400 nieuwbouwwoningen en -kavels is er 45% meer verkocht dan een jaar geleden en 24% meer dan vorig kwartaal.



Nationale Woonagenda

In 2018 merkte de NVM op dat de nieuwbouwproductie fors omhoog moet om aan de ambities van de Nationale Woonagenda te voldoen. Speerpunt van het rijksbeleid is het verhogen van de bouwproductie naar minimaal 75.000 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2025. Dit aantal is de afgelopen jaren niet gehaald, waardoor het grote woningtekort alleen maar verder is gestegen. Om het woningtekort versneld terug te dringen zijn er niet 75.000, maar misschien wel 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar nodig. Tweederde hiervan zou koop moeten bedragen om te voldoen aan de woningvraag.

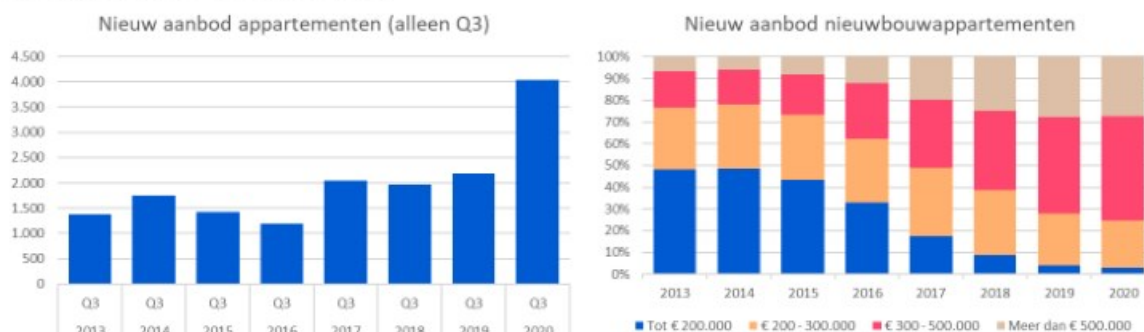
Als we deze getallen vertalen naar de NVM kwartaalcijfers (rekening houdend met ons marktaandeel), dan komt dit neer op 11.700 nieuwbouw-koopwoningen per kwartaal

om de ambitie van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar te halen, of 8.800 woningen om aan de Nationale Woonagenda te voldoen. Wanneer dit positieve kwartaal wordt gevolgd door kwartalen met vergelijkbare transactie aantallen, pas dan komen de ambities van het rijk daadwerkelijk in zicht. Willen we echter het grote woningtekort terugdringen, dan zijn de huidige transactie aantallen nog lang niet voldoende.

Een verdere toename van het aantal transacties ligt niet in de lijn der verwachtingen. Het naar voren halen van nieuwbouwprojecten in het derde kwartaal zal volgens verwachting effect hebben op het aanbod in het vierde kwartaal. Er is namelijk niet ineens meer nieuwbouw beschikbaar. De NVM signaleert inderdaad dat er begin Q4 minder nieuwbouw op de markt komt dan gebruikelijk.

Nieuwbouw overspoeld door appartementen

De stijging van het aanbod is vooral zichtbaar in de appartementenmarkt. In het derde kwartaal van 2020 zijn twee keer zoveel appartementen te koop gezet dan wat normaal in deze periode van het jaar gebruikelijk is. Driekwart van deze appartementen heeft een prijs van 3 ton of hoger.



Prijzontwikkeling

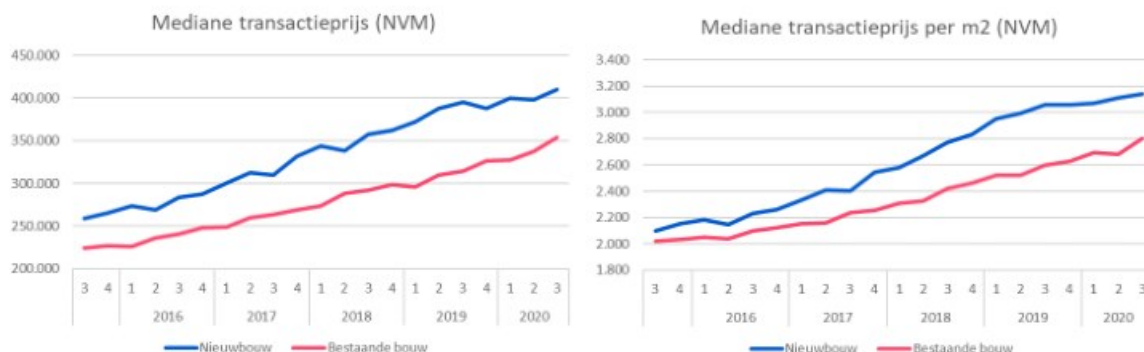
Nieuwbouw is gemiddeld nog wel fors duurder dan bestaande bouw maar het verschil wordt kleiner. In een jaar tijd werd de gemiddelde nieuwbouwwoning 9% duurder (bestaande bouw bijna 12%), maar de prijs per vierkante meter steeg 'slechts' 6% (bestaande bouw 10%).

Zowel makelaars als projectontwikkelaars signaleren een afnemend animo voor nieuwbouw in het hoge prijssegment en juist een verdere toename van de populariteit van het lagere prijssegment. Dit uit zich in een teruglopend aantal inschrijvingen voor dure woningen, maar nog niet in een daadwerkelijke afname van het aantal nieuwbouwtransacties in het hogere segment. De grenzen van het hoge en lage segment verschillen per regio, maar de trend doet zich breed in Nederland voor.



Kwartaalcijfers nieuwbouw

Derde kwartaal 2020



Regionale verschillen

Gemiddeld wordt voor een nieuwbouwwoning 3.150 euro per vierkante meter betaald. De regionale verschillen zijn hierin groot. In de drie Randstadprovincies is het gemiddelde prijsniveau 3.500 euro of meer, daarbuiten ligt dit gemiddeld flink lager, namelijk 2.800 euro of minder.

Door het hoge prijsniveau in de Randstad, maar specifiek in de vier grote steden, verkopen nieuwbouwprojecten hier duidelijk trager dan in de gebieden daarbuiten. Wordt gemiddeld het voorverkooppercentage van 70% behaald na circa driekwart jaar, in de grote steden is dit gemiddeld pas na een jaar of langer.

