

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Twente



---

**Almelo e.o.**  
**Enschede**  
**Hengelo e.o.**



### **Sprekende Cijfers Woningmarkten**

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

#### **Dynamis**

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

#### **Snelder Zijlstra Makelaars**

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

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Spreekende 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 het merendeel van de huishoudens die een woning kopen in de gemeente Enschede, oorspronkelijk ook afkomstig is uit deze gemeente. Maar liefst vier van de vijf verkochte woningen wordt betrokken door een gezin uit Enschede.

## Woningmarkt van Enschede zeer intern gericht in tegenstelling tot Borne

In het tweede kwartaal van 2019 bleef het aantal verkopen steken op vierhonderd in Enschede. Slechts bij een op de vijf transacties was een woningkoper van buiten de gemeente betrokken. Voor een stad van dit formaat is de instroom van buitenaf zeer beperkt. Door het ruime nieuwbouwaanbod in Borne heeft deze gemeente juist een sterke aantrekkingskracht op woningzoekers van buiten de gemeentegrenzen. Zo is alleen al een op de vijf kopers in Borne afkomstig uit Hengelo.

## Nieuwbouw beëindigd aanboddaling in Twente

Het afgelopen kwartaal zijn de continue dalingen van het beschikbare woningaanbod in Twente ten einde gekomen. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019 is in maar liefst tien Twentse gemeenten sprake van een aanbodtoename. Veelal wordt dit verklaard vanuit de nieuwbouw. In de regio Almelo bestaat 15% van het aanbod uit nieuwbouwwoningen, vorig kwartaal was dit nog 10%.

## Almelo na Heerlen de goedkoopste grote woongemeente van Nederland

De woningprijzen nemen in Twente in het afgelopen jaar verder toe. Met uitzondering van Borne, Hof van Twente en Wierden is in alle Twentse gemeenten een prijsstijging zichtbaar. Het laagste prijsniveau is gerealiseerd in Almelo, de gemiddelde koopsom is hier slechts € 1.700 per vierkante meter. De stad is hiermee na Heerlen de goedkoopste woongemeente in Nederland (met meer dan 50.000 inwoners).

## Snelder Zijlstra Makelaars

Almelo, Enschede & Hengelo  
Partner in Dynamis



**Caspar Branderhorst RT**  
Register makelaar  
taxateur  
Lid NVM  
Directeur Venoot



**Jan Oosterhof RT**  
Register makelaar  
taxateur  
Lid NVM  
Directeur Venoot



**Marijn de Kinkelder RT**  
Register makelaar  
taxateur  
Lid NVM  
Directeur Venoot

## Meer eigenaren zetten hun woning te koop

In de eerste helft van 2019 is het woningaanbod in Nederland toegenomen. Het ruimere aanbod komt aan de ene kant door het aantrekken van de nieuwbouw, aan de andere kant zetten steeds meer eigenaren hun woning te koop. Een tendens die in de vier grote steden al langer zichtbaar is, het aanbod is hier in een jaar al met een kwart toegenomen. Deze verruiming van het aanbod vindt niet door heel Nederland plaats, in de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen is het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal zelfs verder afgenomen.

## Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen

Door de grote concurrentie hebben potentiële kopers weinig tijd om na te denken over de belangrijkste aankoop van hun leven. Buiten Amsterdam is vooral Den Haag populair onder huishoudens die een woning willen kopen. In de Hofstad zijn maar liefst 45.000 zoekers actief, dit is meer dan in het grotere Rotterdam. Maar ook in Nijmegen, Arnhem, Apeldoorn en Tilburg zijn ruim 15 duizend huishoudens actief op zoek naar een

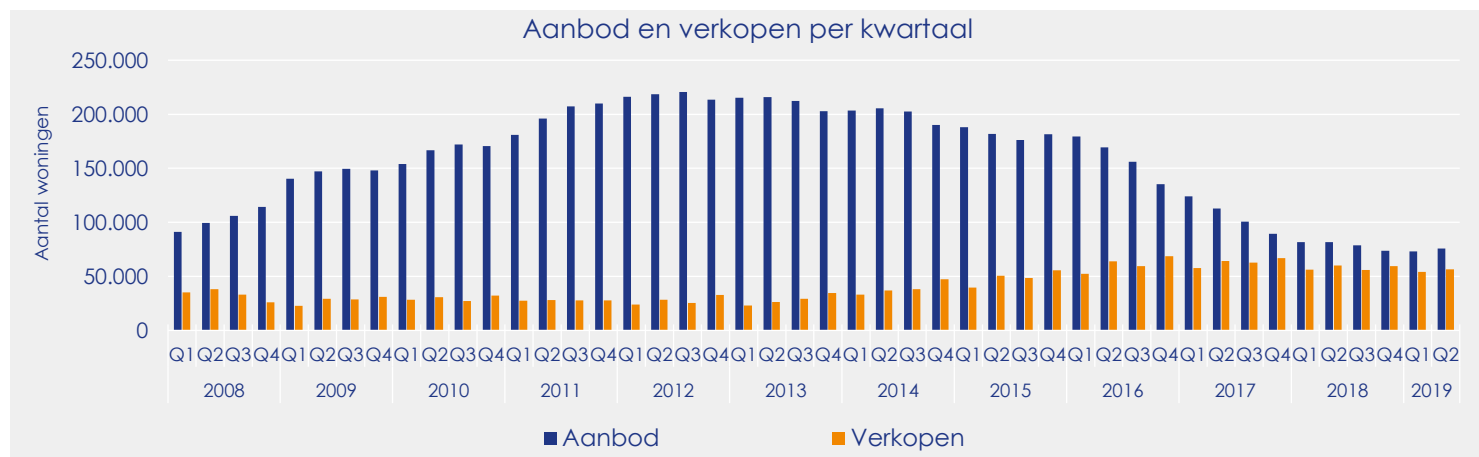
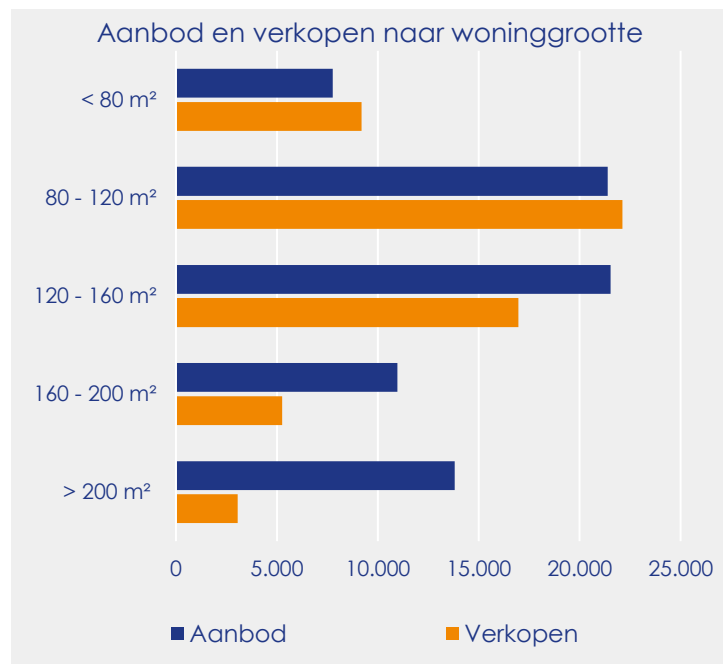
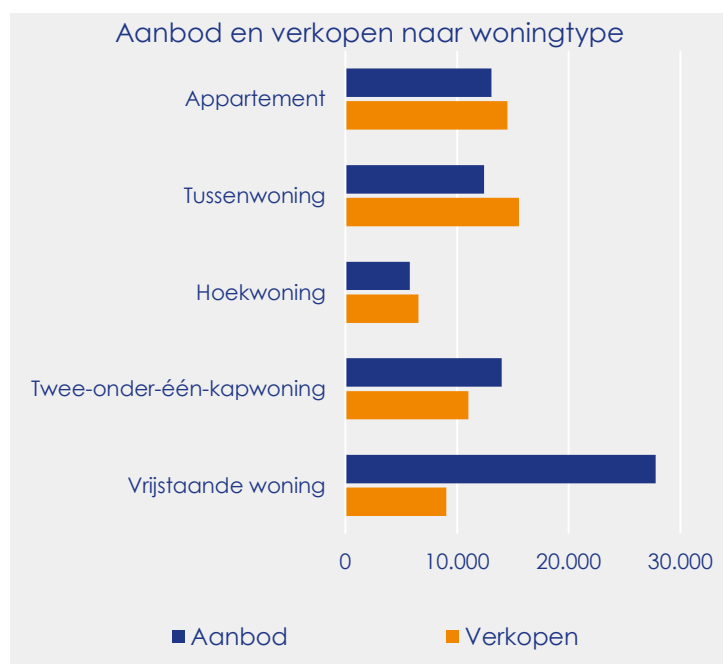
koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

## Woningen gemiddeld in zes weken verkocht

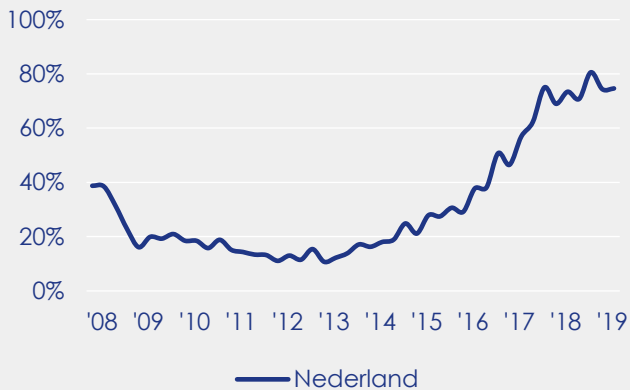
Nederlandse woningeigenaren hebben een week sneller een koper voor hun woning gevonden dan een jaar geleden. Onder de grote Nederlandse steden is Zwolle koploper, een verkoopbord staat hier gemiddeld slechts drie weken voor een woning. Hoewel de korte verkooptijden goed nieuws zijn voor verkopers, moeten veel woningzoekers overhaast beslissen om een woning te kopen.

## Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

Buiten de stedelijke gebieden nemen de verkooptijden het snelst af, in Oost-Groningen is deze periode zelfs gehalveerd. In de niet-stedelijke regio's is de dynamiek later op gang gekomen, waardoor deze regio's nu een inhaalslag maken. Woningen worden gemiddeld drie weken later verkocht dan in de grote steden. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag zorgen de hoge vraagprijzen juist voor een lichte toename van de verkooptijden.

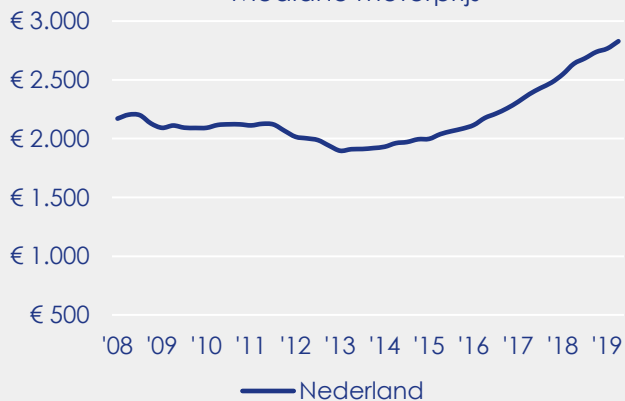


### Markratio



Markratio	<b>75%</b>
Mediane looptijd	<b>42 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-8 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>17%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>11%</b>

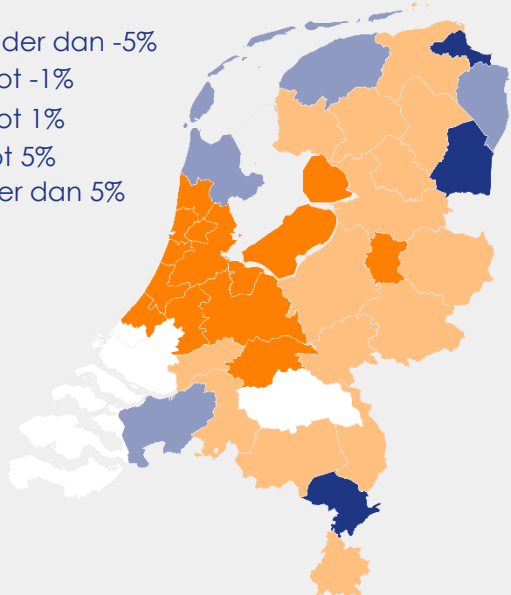
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 307.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.825</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.525</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.550</b>

### Woningaanbod t.o.v. vorig kwartaal

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



### 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

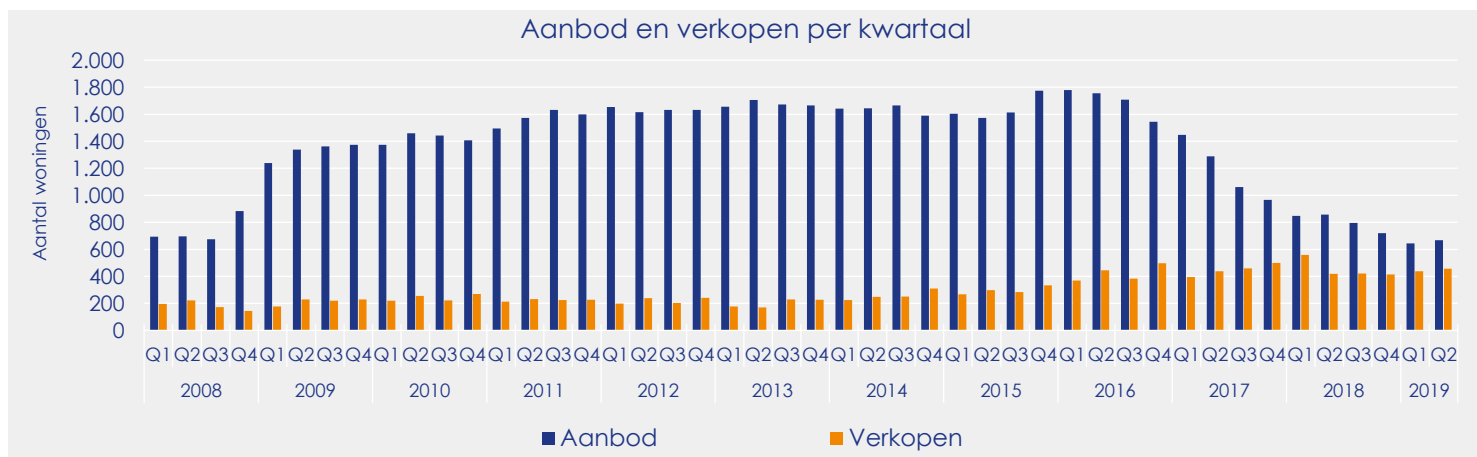
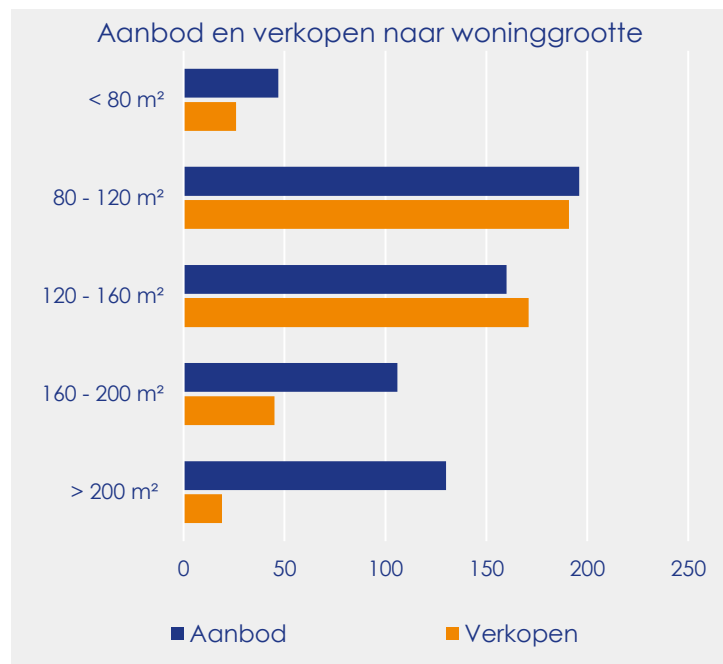
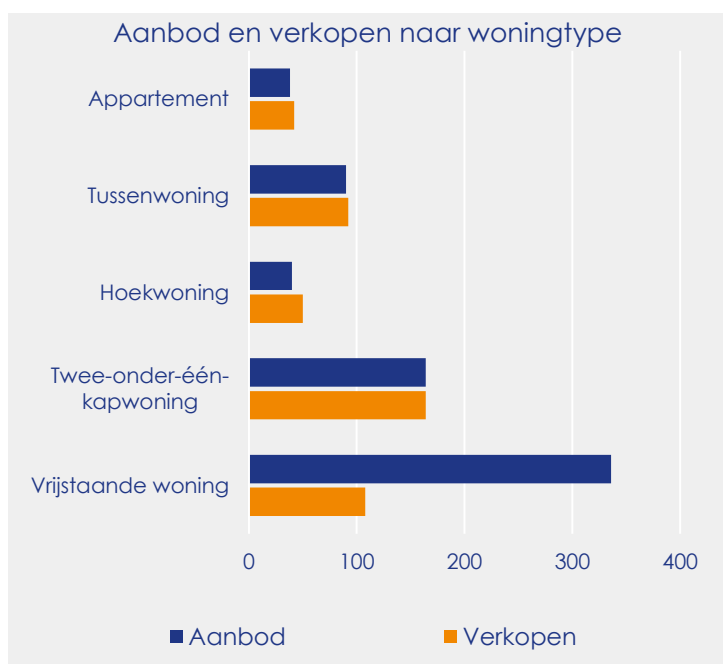
**Marktbeeld**

In het afgelopen kwartaal is de aanboddaling gestabiliseerd, een ontwikkeling die in heel Twente zichtbaar is. In de gemeenten Wierden en Tubbergen is het aantal te koop staande woningen zelfs toegenomen ten aanzien van drie maanden eerder. Per 1 juli 2019 worden in de vier gemeenten nog circa 670 woningen aangeboden. Voor de regio is het niet de eerste keer dat de aanboddaling stukt, in het tweede kwartaal van 2018 was dit ook al het geval. Destijds werd dit verklaard door een aanbodtoename in de bestaande bouw, maar de huidige stabilisatie is volledig aan de nieuwbouw toe te schrijven. Momenteel bestaat 15% van het aanbod uit nieuwbouwwoningen, vorig kwartaal was dit nog 10%. Een aanzienlijk deel hiervan bevindt zich in Tubbergen, nieuwe woningen vormen maar liefst ruim een derde van het aanbod in deze gemeente. Ook in Almelo heeft de nieuwbouw gezorgd voor een verruiming van het aanbod. De uitbreiding van het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers creëert meer ruimte in de krappe woningmarkt. In het afgelopen kwartaal zijn hierdoor meer huishoudens tot aankoop over gegaan. In totaal

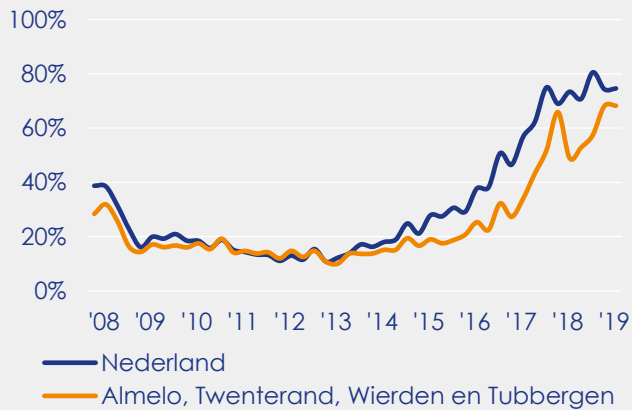
wisselden bijna 460 woningen van eigenaar, een toename van circa een tiende ten opzichte van vorig jaar. Hieruit blijkt dat de vraag naar woonruimte nog niet stagneert in de regio. Dit wordt bevestigd door de recordsnelheid waarmee woningen werden verkocht in het afgelopen kwartaal. Gemiddeld duurde het vijf weken voordat er een koper was gevonden, nooit eerder was deze periode dusdanig kort. Een jaar geleden duurde dit nog ruim twee weken langer. De kortste looptijd wordt in Almelo geregistreerd, woningeigenaren moeten daar gemiddeld slechts dertig dagen wachten tot hun woning is verkocht.

**Woningprijzen**

In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 1.875 voor een vierkante meter woonruimte. Binnen de regio bestaan hierin echter sterke verschillen. In Almelo wordt de laagste meterprijs betaald, een gemiddelde woning kost hier € 1.700 per vierkante meter. De stad is hiermee na Heerlen de goedkoopste woongemeente in Nederland met meer dan 50.000 inwoners.

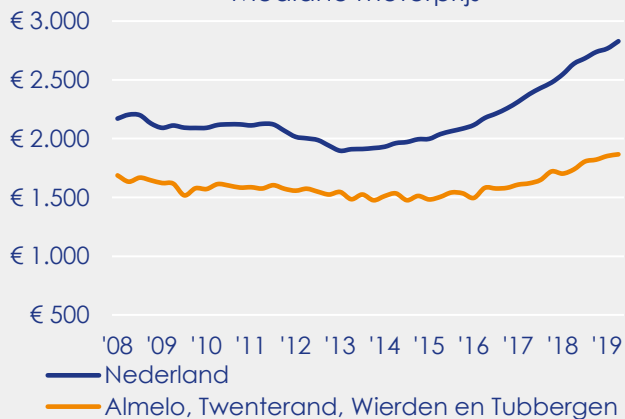


## Markratio



Markratio	<b>68%</b>
Mediane looptijd	<b>35 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-21 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>15%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 230.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.875</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.900</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.875</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 woningkopers in de eerste helft van 2019

## Regiostatistieken

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



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

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

**Partner in Dynamis**

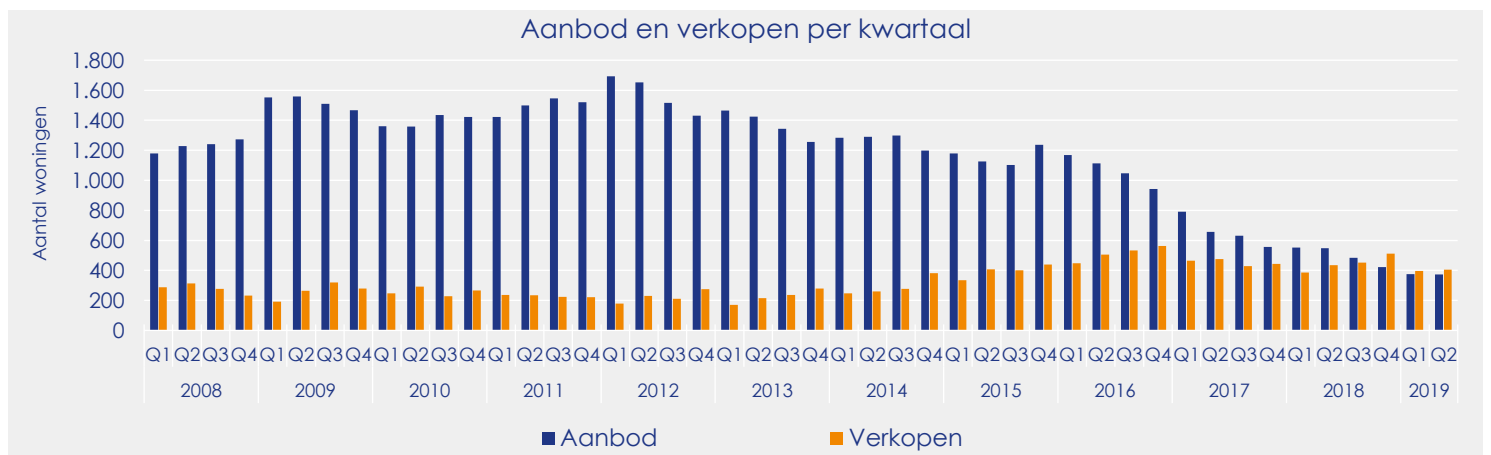
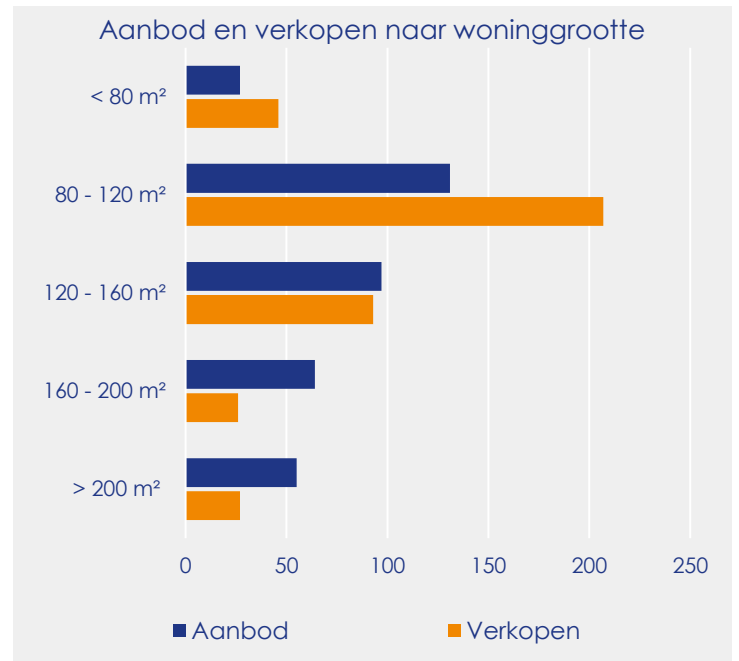
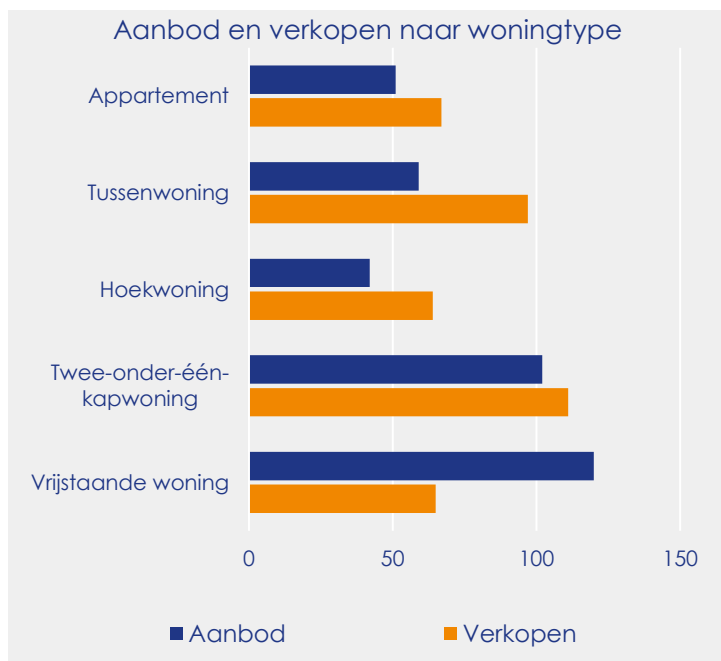
## Marktbeeld

Na bijna vijf jaar van aanboddalingen is het woningaanbod in Enschede in het tweede kwartaal van 2019 gestabiliseerd. Per 1 juli 2019 staan in de gemeente Enschede 375 woningen te koop, hetzelfde aantal als begin april. Daarmee blijft sprake van een beperkt aanbod. In de afgelopen jaren is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers fors afgenomen in Enschede, drie jaar geleden konden zoekers nog tussen ruim 1.100 woningen kiezen. Het aanbod is gestabiliseerd op een laag niveau, terwijl nog een groot aantal huishoudens op zoek is naar een woning in de gemeente. Op woningplatform Funda staan momenteel 13.500 serieuze zoekers geregistreerd in Enschede. Door de hevige concurrentie besluiten steeds meer woningzoekers de aankoop uit te stellen, of hun zoekgebied te verruimen. Dit heeft in de eerste helft van 2019 geresulteerd in een terugval van de verkoopcijfers. In de afgelopen jaren wisselden gemiddeld circa 450 woningen per kwartaal van eigenaar, maar in de eerste helft van 2019 blijft dit op aantal op vierhonderd steken. Uit de verkoopcijfers blijkt dat de woningmarkt van Enschede zeer intern gericht is.

Maar liefst vier op de vijf verkopen betrof een verhuizing binnen de gemeentegrenzen. Een zeer hoog aandeel voor een stad van het formaat van Enschede. De woningen die in het afgelopen kwartaal werden verkocht stonden slechts korte tijd in aanbod, gemiddeld duurde het vier weken om een koper te vinden. In 2016 betrof dit gemiddelde nog bijna elf weken. De korte looptijd vormt een kenmerk van de huidige druk op de woningmarkt.

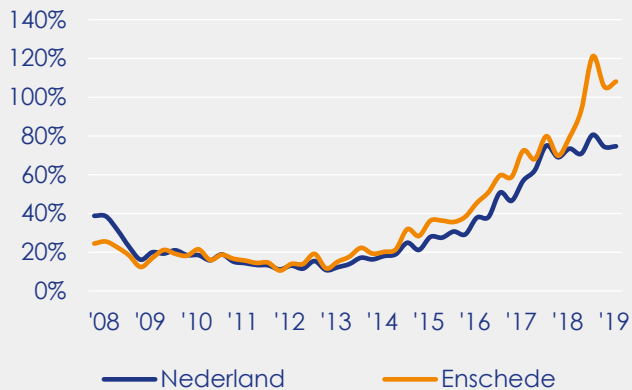
## Woningprijzen

Ondanks de hoge marktdruk neemt het prijsniveau slechts geleidelijk toe. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.025 voor een vierkante meter woonruimte, dit is ruim € 500 meer dan vier jaar geleden. De sterkste prijsstijging heeft echter al in 2016 en 2017 plaatsgevonden, sindsdien is de toename aan het afzwakken.



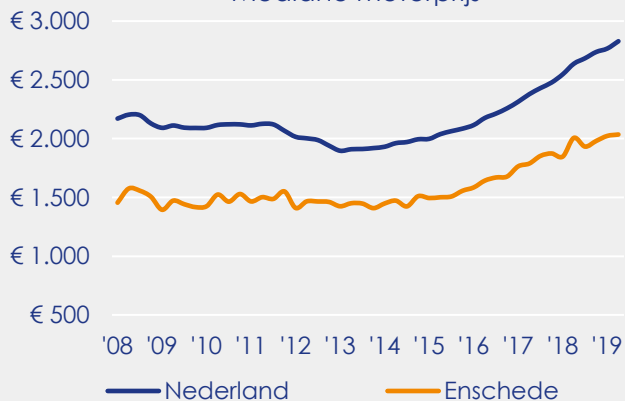


### Markratio



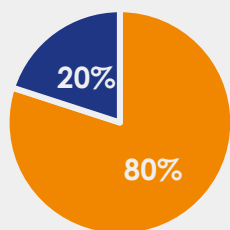
Markratio	<b>108%</b>
Mediane looptijd	<b>29 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>7%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>2%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 224.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.025</b>
Verschil op jaarbasis	<b>1%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.150</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.000</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 woningkopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

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



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

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

**Partner in Dynamis**

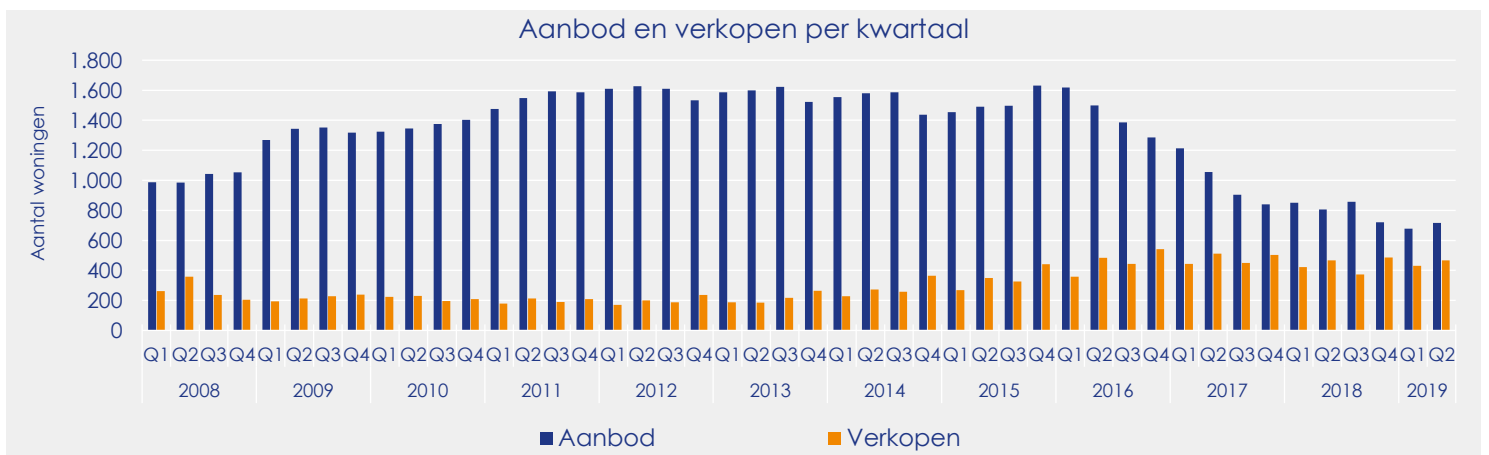
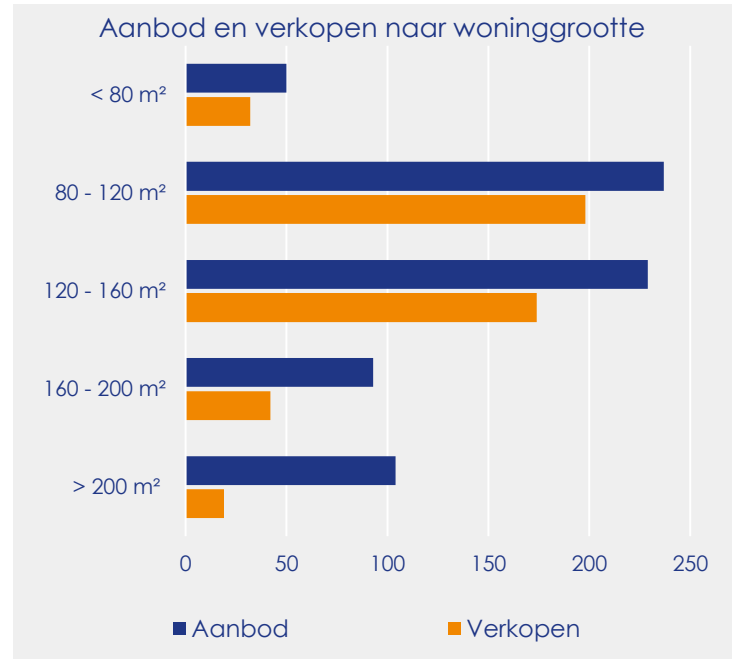
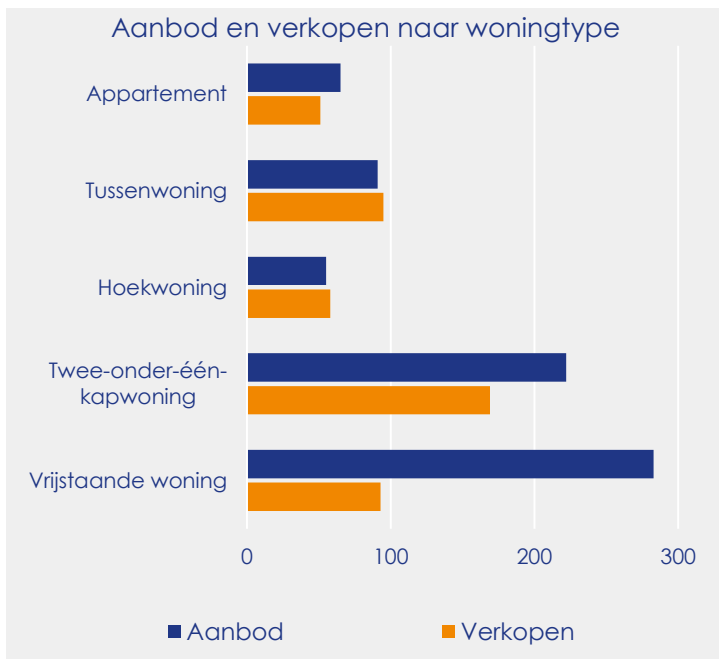
## Marktbeeld

De toegenomen nieuwbouwproductie heeft in de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne geleid tot een toename van het woningaanbod. Per 1 juli staan in de regio 716 woningen te koop, dit zijn er circa 40 meer dan aan het eind van het vorige kwartaal. De toename is volledig te verklaren vanuit de nieuwbouw, het aanbod van deze woningen is met ruim de helft toegenomen. Hiertegenover staat een voortzetting van de aanboddaling in de bestaande bouw. Dit heeft als gevolg dat bijna een vijfde van het aanbod uit nieuwbouw bestaat. Het leeuwendeel van dit nieuwbouwaanbod is geconcentreerd in de gemeente Borne. In deze gemeente worden verschillende nieuwe projecten gerealiseerd, wat in een sterke verruiming van het aanbod heeft geresulteerd. In het eerste half jaar van 2019 is gebleken dat dit de aantrekkingskracht op huishoudens uit Hengelo heeft vergroot, maar liefst een op de vijf kopers IN BORNE is afkomstig uit Hengelo. De aanbodtoename in de regio sluit aan op een trend die in heel Twente zichtbaar is. In het merendeel van de Twentse gemeenten is sprake van een stabilisatie van het aanbod of zelfs een toename. Dit gaat veelal

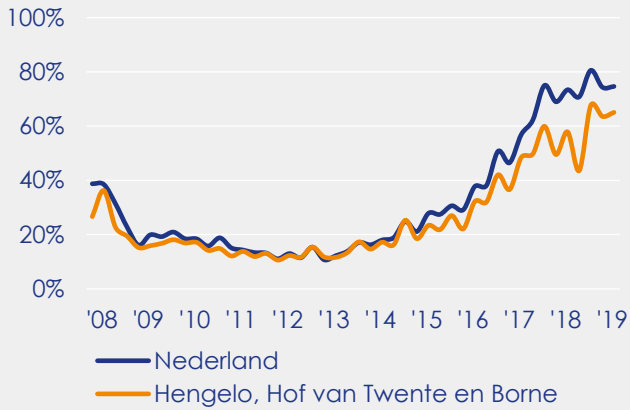
gepaard met een aanhoudend hoge marktdynamiek. Ook in de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne is dit het geval, in het afgelopen kwartaal wisselden bijna 470 woningen van eigenaar. Dit aantal is vergelijkbaar aan het aantal verkopen van een jaar geleden. Dankzij de toevoegingen van nieuwbouwwoningen kunnen woningzoekers in de regio nog over gaan tot aankoop en zal de dynamiek naar verwachting nog niet gaan afzwakken.

## Woningprijzen

De drie gemeenten in de regio kennen een redelijk vergelijkbaar prijsniveau. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers in zowel Hengelo als Borne € 1.950 voor een vierkante meter woonruimte. In Hof van Twente liggen de woningprijzen licht hoger, de meterprijs bedraagt hier € 2.000. De prijzen in de gemeente liggen hiermee in lijn met het prijsniveau van de gehele regio Twente.

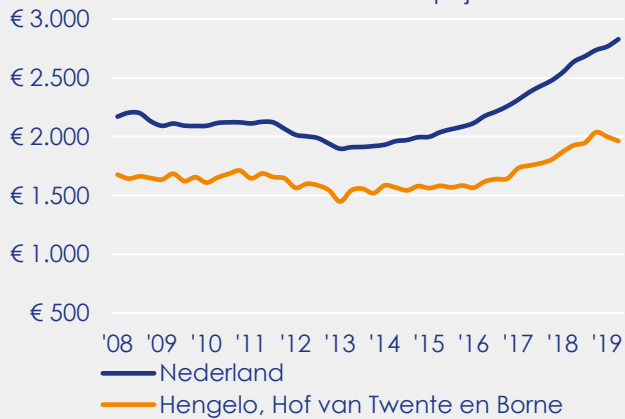


### Markratio



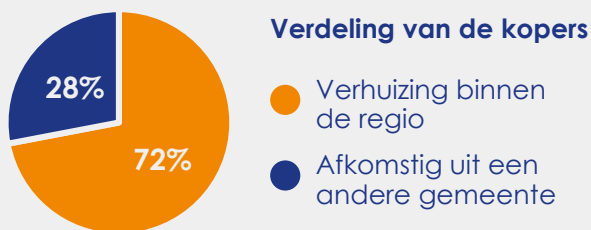
Markratio	<b>65%</b>
Mediane looptijd	<b>43 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>18%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 239.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.975</b>
Verschil op jaarbasis	<b>2%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.025</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.950</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 woningkopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

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



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

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

**Partner in Dynamis**

**Boek & Offermans  
Makelaars**

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

**Frisia Makelaars**

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

**HRS**

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

**Kuijs Reinder Kakes**

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

**Lamberink Makelaars**

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

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
030 256 88 11  
utrecht@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