

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant



Oss  
's-Hertogenbosch  
Tilburg



## **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

### **HRS Wonen**

Pettelaarpark 36  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
info@hrs.nl  
073 80 000 08

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten** van **HRS Wonen**, partner in **Dynamis**. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt in Midden- en Noordoost-Brabant, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat steeds meer huishoudens uit Amsterdam een woning kopen in 's-Hertogenbosch. Deze instroom van woningkopers vanuit de Randstad heeft mede geleid tot de huidige krappe omstandigheden op de woningmarkt van 's-Hertogenbosch.

## Keuzemogelijkheden voor woningzoekers in 's-Hertogenbosch nemen af

Het aantal woningverkoppen is fors afgenomen in 's-Hertogenbosch, het huidige aantal is vergelijkbaar aan het niveau van begin 2016. Vergeleken met dat moment staan er echter de helft minder woningen te koop. De vele woningzoekers hebben zo een beperkt aantal keuzemogelijkheden, waardoor minder vaak tot aankoop wordt overgegaan. De toegenomen concurrentie van Amsterdammers versterkt de krappe situatie in de Brabantse hoofdstad.

## Woningprijzen in de gemeente Oss maken een inhaalslag

De gemeente Oss is nog altijd een van de goedkoopste woongemeenten van Noord-Brabant. Na Bergen op Zoom worden in Oss de laagste meterprijzen betaald van Brabantse gemeentes met meer dan 50.000 inwoners. In het afgelopen kwartaal zijn de woningprijzen in Oss echter aan een opmars bezig, een vierkante meter woonruimte is maar liefst 11% meer waard geworden in een jaar tijd.

## Nieuwbouwwoningen stabiliseren de Tilburgse woningmarkt

Bijna een op de vijf aangeboden woningen is een nieuwbouwwoning in Tilburg. Sinds 2008 is nog nooit een dergelijk hoog aandeel nieuwbouwwoningen waargenomen. Door de grote woningvraag in Tilburg kunnen de nieuwbouwwontwikkelingen slechts zorgen voor een stabilisatie van het aantal aangeboden woningen.



**Ruben Greve**  
Directeur / NVM  
Makelaar

## HRS Wonen

's-Hertogenbosch & Tilburg  
Partner in Dynamis

Voor meer informatie over de woningmarkt in Midden- en Noordoost-Brabant 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.

## 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

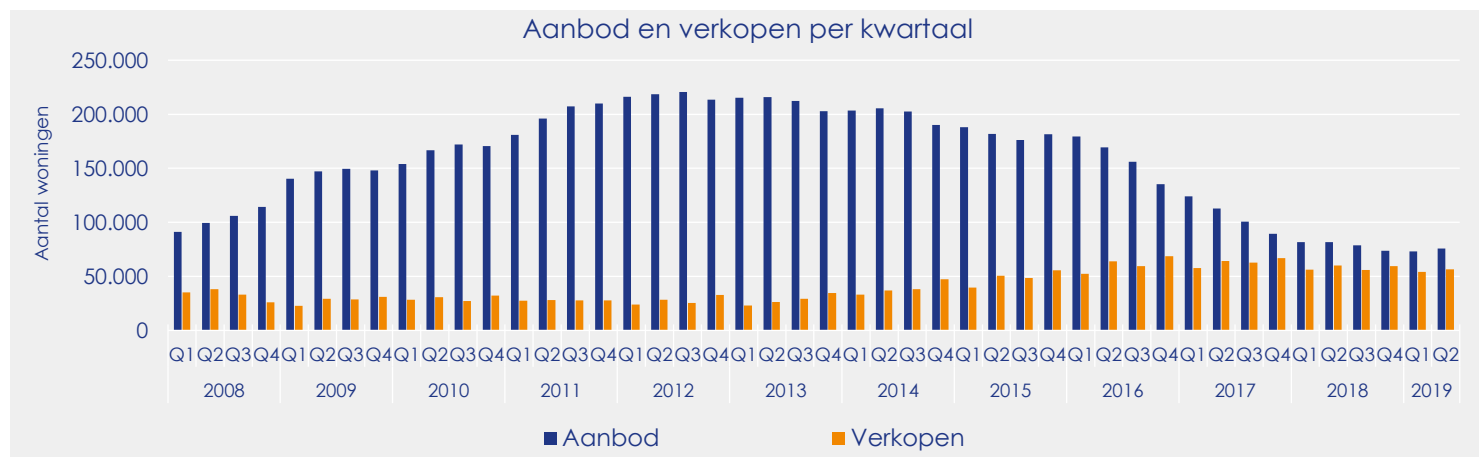
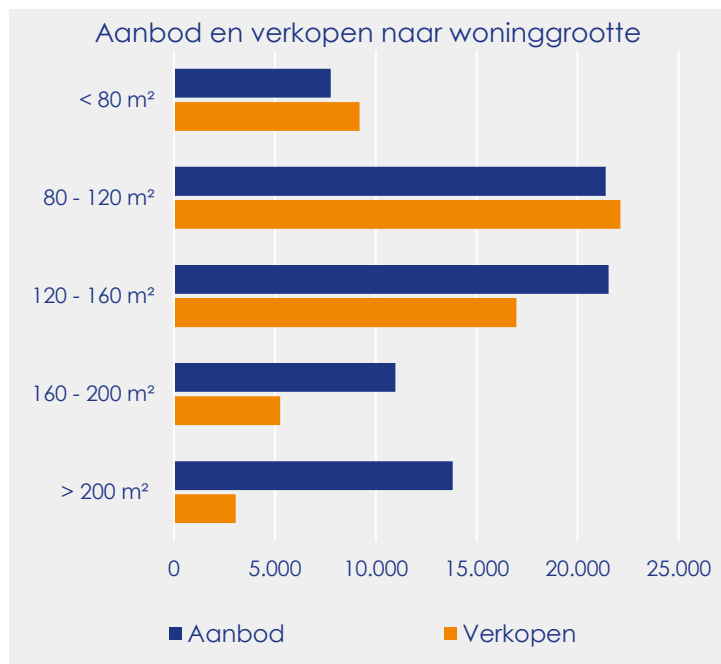
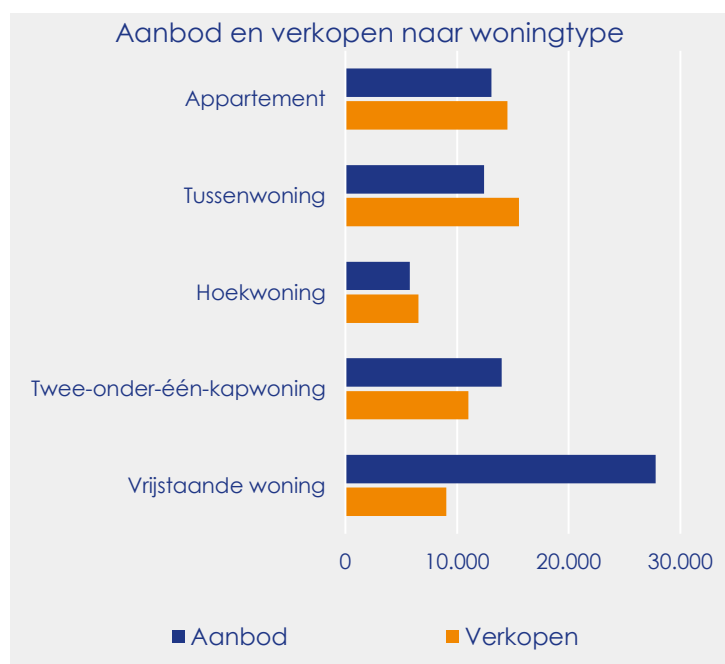
koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

## 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.

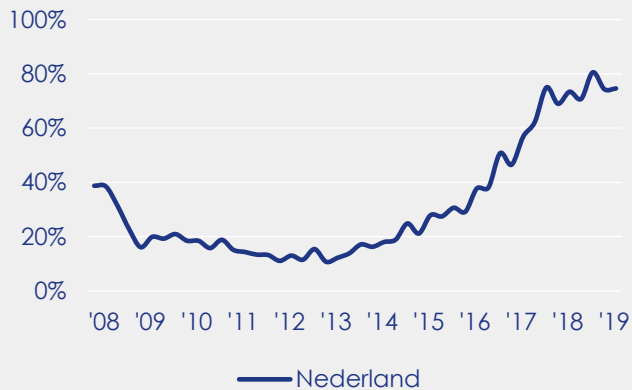
## Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

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.



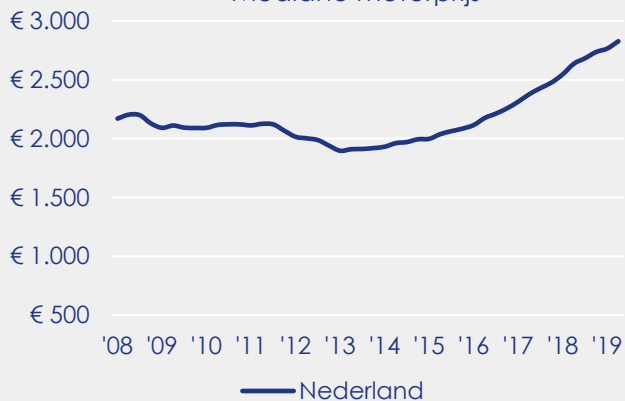


### Markratio



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>

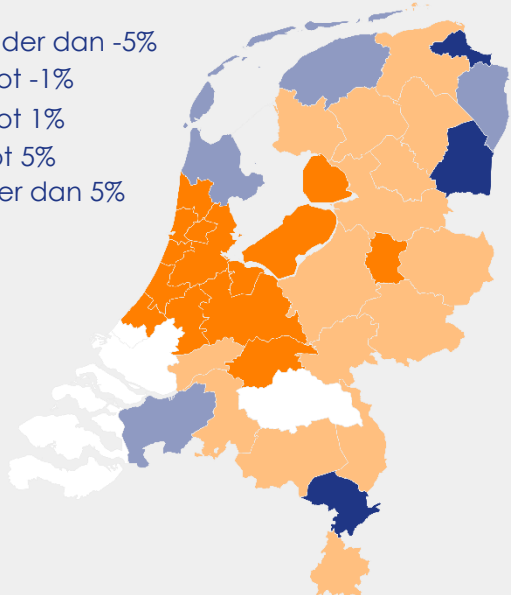
### Mediane meterprijs



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%

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

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

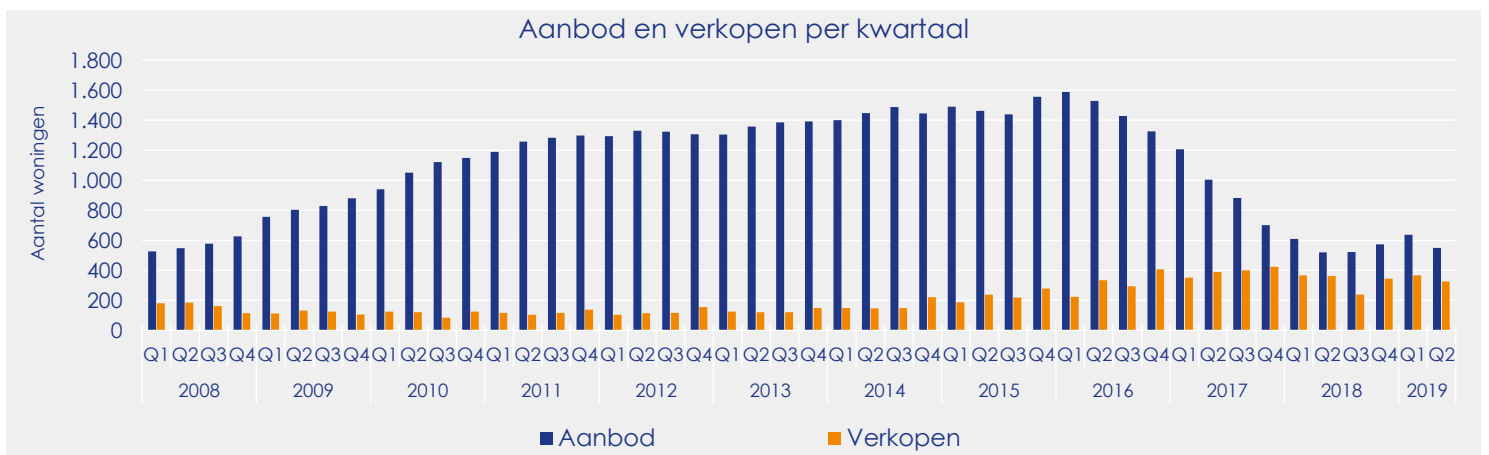
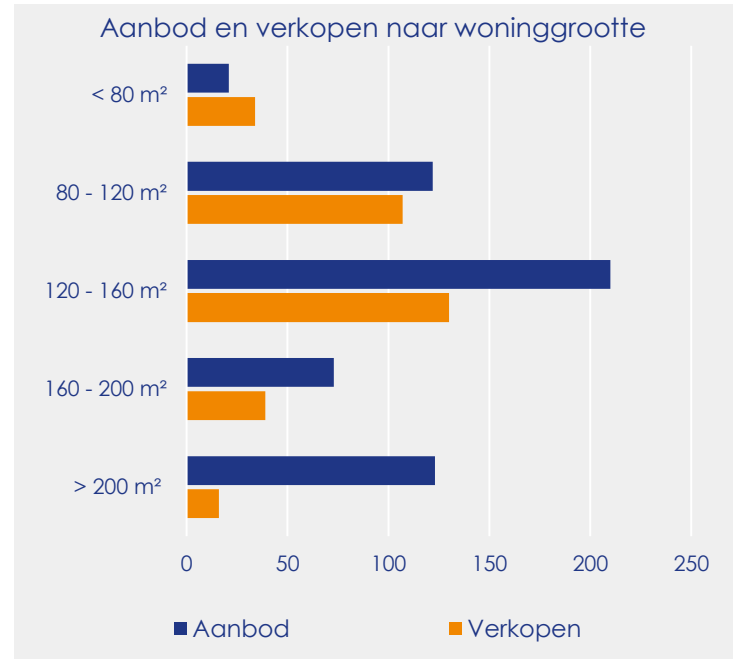
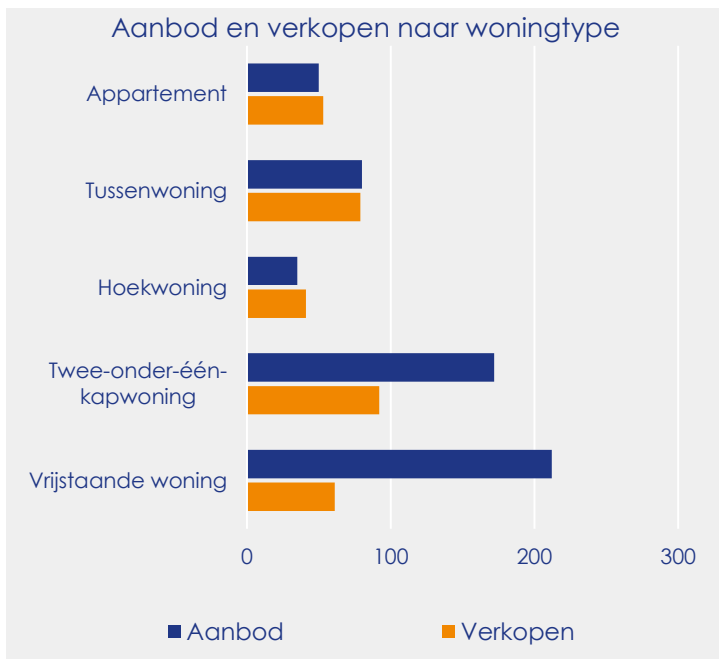
**Marktbeeld**

Nadat er in Oss een half jaar lang sprake was van een aanbodtoename, heeft er in het tweede kwartaal van 2019 een terugval plaatsgevonden. Per 1 juli 2019 staan in de gemeente nog circa 550 woningen te koop. Dit zijn er bijna honderd minder dan aan het begin van het kwartaal. Er blijft zo sprake van een krappe woningmarkt. Deze krapte is voornamelijk zichtbaar bij woningen tussen de 80 en 120 m<sup>2</sup>, in dit segment overtreft het aantal verkopen zelfs het aanbod. De vraag naar woonruimte blijft in de gemeente van een hoog niveau, dit is af te lezen van het aanhoudende hoge aantal woningverkopten. In het afgelopen kwartaal wisselden zo'n 325 woningen van eigenaar. De aanhoudende vraag is tevens zichtbaar in de afnemende verkooptijd. Gemiddeld genomen staat een woning 42 dagen in aanbod voordat deze wordt verkocht, een jaar geleden duurde dit nog vijftien dagen langer. De dynamiek op de woningmarkt van Oss wordt gestuurd door de toevoegingen van nieuwbouwwoningen. Momenteel is bijna een vijfde van de aangeboden woningen nieuwbouw. Van deze nieuwe woningen staat slechts een derde in de plaats

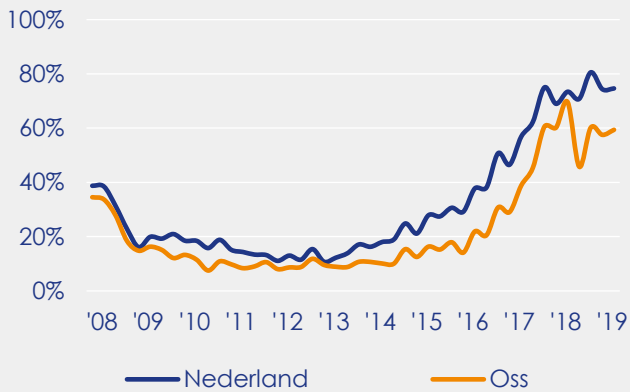
Oss. Het merendeel van de woningen in het buitengebied is gerealiseerd in het project Piekenhoef in Berghem.

**Woningprijzen**

Voor een woning in Oss betalen kopers gemiddeld € 278.500. Omgerekend komt dit uit op € 2.275 per vierkante meter woonruimte, een vergelijkbare meterprijs als in Helmond. De gemeenten zijn hiermee een van de goedkopere woonlocaties in Noord-Brabant. De gemiddelde meterprijs in de provincie bedraagt namelijk € 2.650. De gemeente Oss is echter aan een inhaalslag bezig. In het afgelopen jaar is het prijsniveau met maar liefst 11% toegenomen, voor de gehele provincie betreft dit slechts 7%.

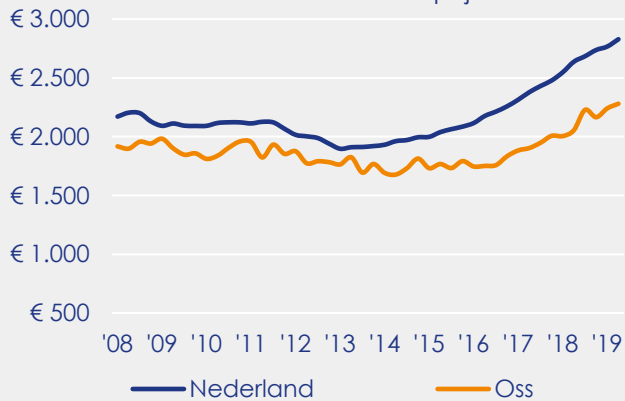


### Markratio



Markratio	<b>59%</b>
Mediane looptijd	<b>42 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-15 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>20%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>19%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 278.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.275</b>
Verskil op jaarbasis	<b>11%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.500</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.225</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Bernheze **5%**
2. 's-Hertogenbosch **4%**
3. Nijmegen **2%**

\*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>91.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
<b>Huishoudens</b>	<b>39.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	33%
Huishoudensprognose 2030	41.200
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	64%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	28%



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

**HRS Wonen**  
Pettelaarpark 36  
5202 CB 's-Hertogenbosch  
info@hrs.nl  
hrs.nl

**Partner in Dynamis**

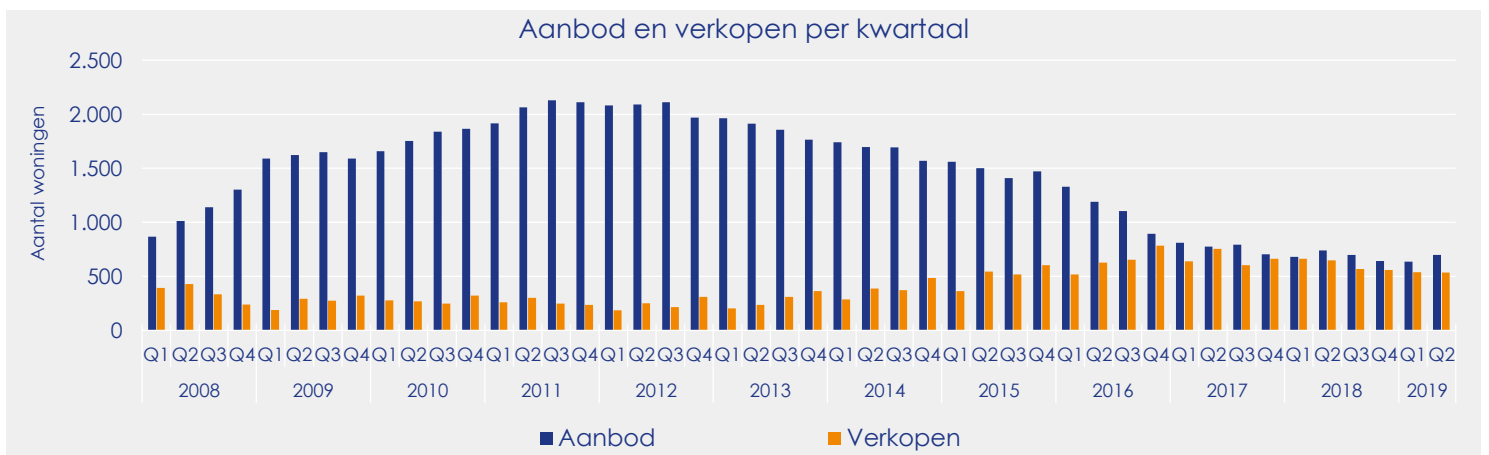
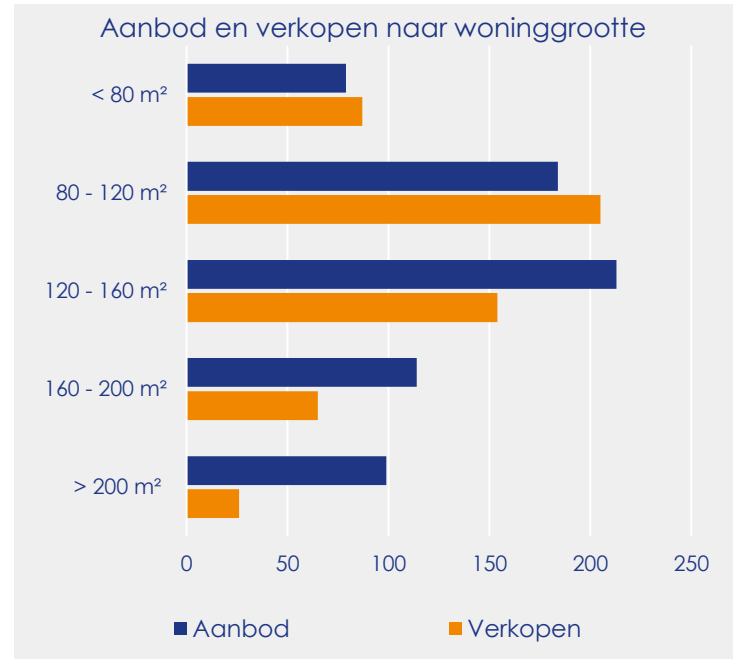
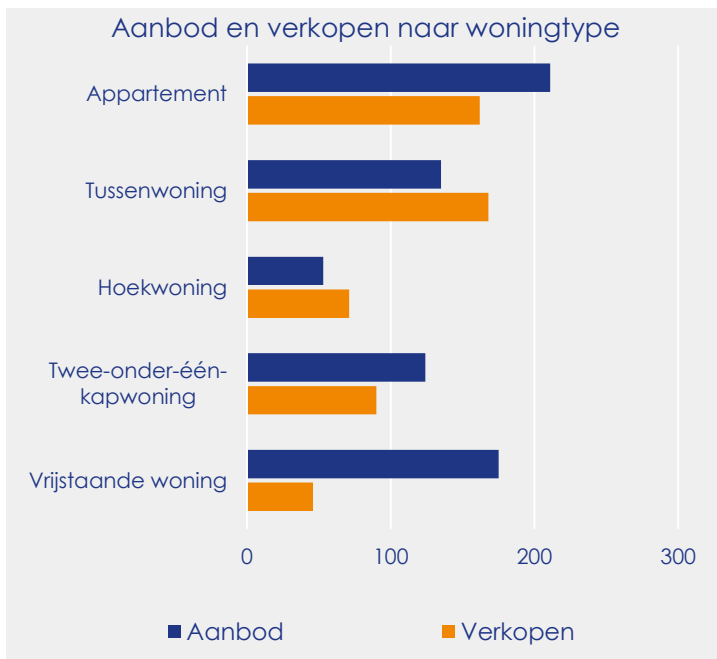
## Marktbeeld

In het tweede kwartaal van 2019 zijn in 's-Hertogenbosch maar liefst een zesde minder woningen verkocht ten opzichte van een jaar geleden, de gevolgen van het beperkte aanbod zijn daardoor duidelijk zichtbaar. Al sinds het begin van 2018 lijdt de verkoopdynamiek onder het tekort aan aangeboden woningen. Woningzoekers hebben een gebrek aan keuzemogelijkheden en stellen daardoor de aankoop uit of verplaatsen hun zoektocht naar een andere gemeente. Het aantal verkopen is hierdoor terug op het niveau van begin 2016. Ten opzichte van dat moment staan medio 2019 bijna de helft minder woningen te koop in de gemeente. De druk op de woningmarkt is door het afgenomen aanbod van een hoog niveau. De druk wordt opgevoerd door de toegenomen interesse van Amsterdamse woningzoekers. In de eerste helft van dit jaar is circa 1 op de 45 woningzoekers afkomstig uit de hoofdstad, vijf jaar geleden was dit nog ruim minder dan 1 op de 100. Het is derhalve een welkome aanvulling dat het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen in het afgelopen kwartaal is toegenomen. Per 1 juli staan mede hierdoor bijna 700

woningen te koop in de gemeente, 9% van dit aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen. Dit percentage ligt echter onder het Brabantse gemiddelde, circa 12% van de woningen die in de provincie te koop staan is nieuwbouw. Zo bestaat in Tilburg maar liefst 19% van het aanbod uit nieuwe woningen en ligt dit aandeel in Eindhoven op 18%.

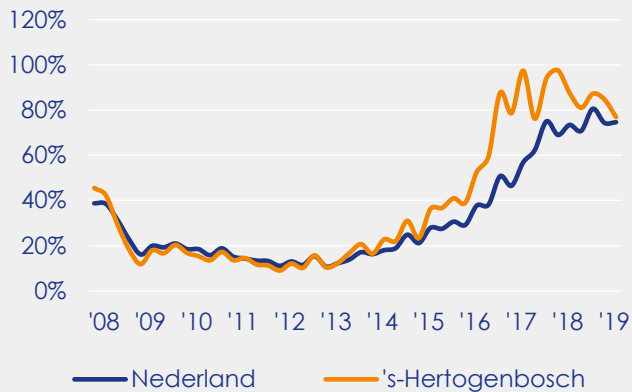
## Woningprijzen

Woningkopers betalen in 's-Hertogenbosch circa € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, dit is 6% meer dan een jaar geleden. De prijstoename is zo aan het afvlakken in de gemeente, in 2017 lag deze namelijk nog boven de 10% op jaarbasis. Doordat in Breda de woningprijzen sterker stijgen, is 's-Hertogenbosch in het eerste kwartaal van dit jaar ingehaald als duurste woongemeente met meer dan 50.000 inwoners buiten de Randstad. Ook in het tweede kwartaal van dit jaar is een vierkante meter woonruimte in Breda duurder, gemiddeld betalen kopers hier € 50 meer.



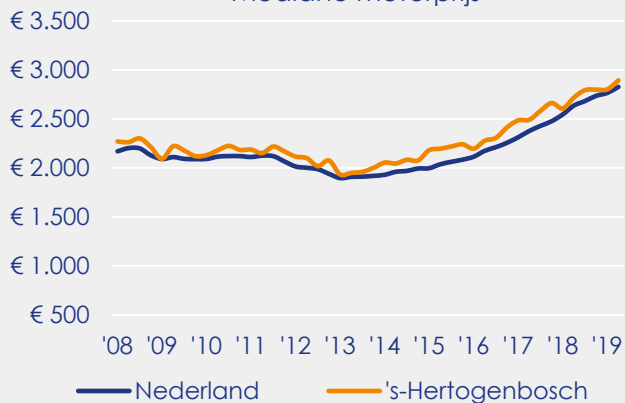


## Markratio



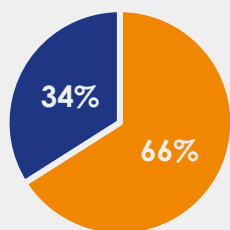
Markratio	<b>77%</b>
Mediane looptijd	<b>28 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-7 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>9%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>2%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 308.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.900</b>
Verschil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.350</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.650</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Vught **2%**
2. Oss **2%**
3. Amsterdam **2%**

\*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>153.400</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>72.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	40%
Huishoudensprognose 2030	77.800
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	52%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	34%



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

**HRS Wonen**  
Pettelaarpark 36  
5202 CB 's-Hertogenbosch  
info@hrs.nl  
hrs.nl

**Partner in Dynamis**

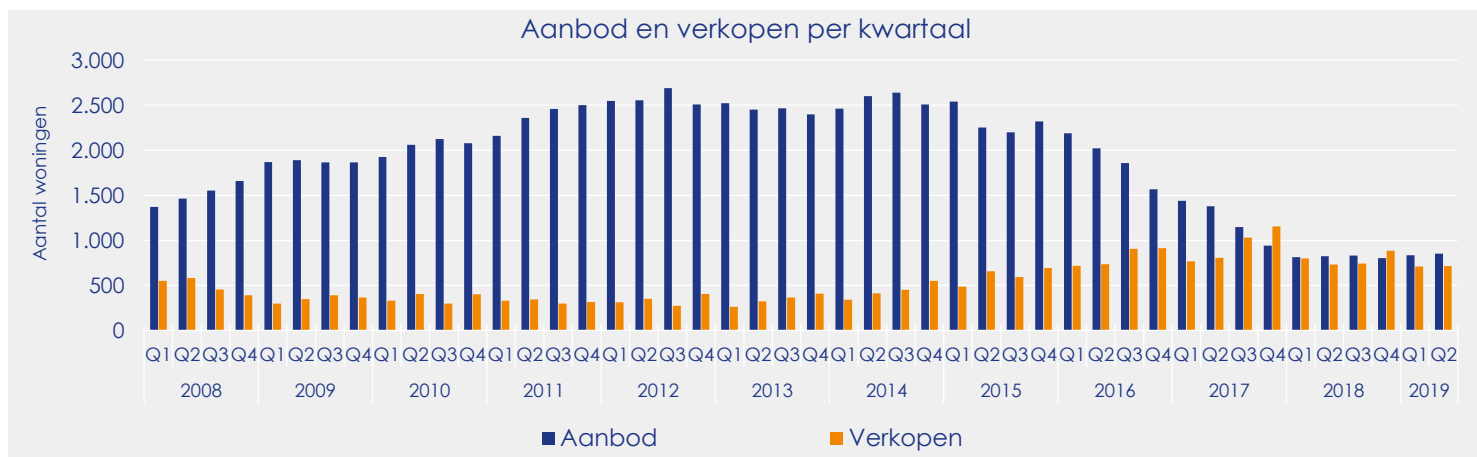
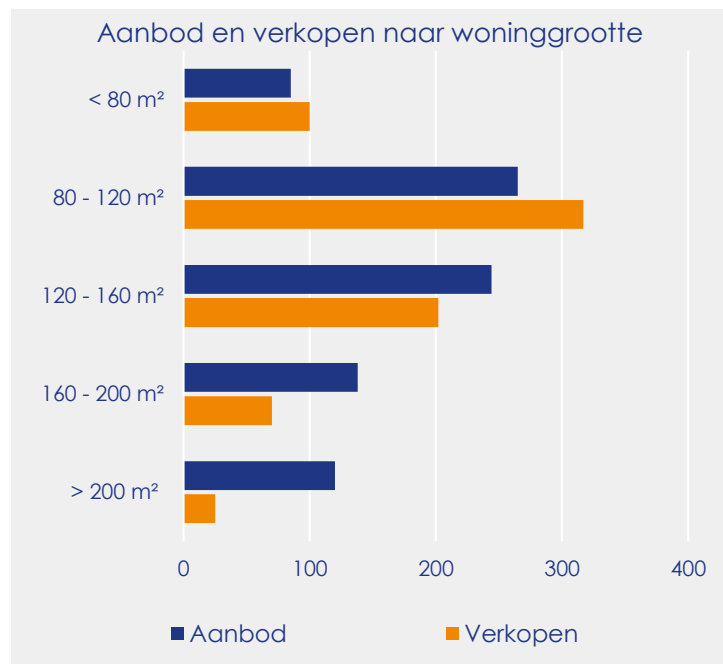
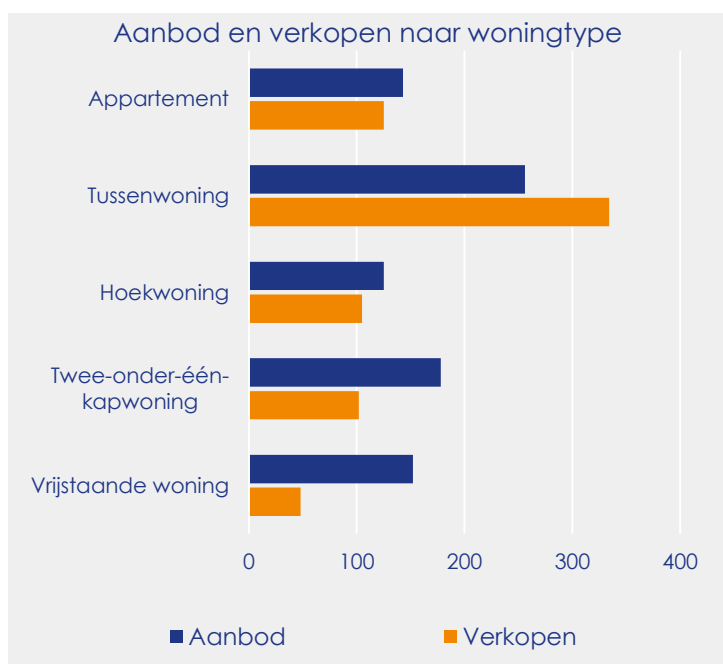
## Marktbeeld

Woningen staan in Tilburg niet lang te koop. Gemiddeld genomen wordt een woning in slechts dertig dagen verkocht, dit is tien dagen sneller dan het landelijke gemiddelde. De snelle verkooptijd is een trend van het afgelopen jaar, twee jaar geleden waren Tilburgse woningeigenaren nog dubbel zo lang bezig met het verkopen van hun woning. De afname van de verkooptijd is een gevolg van het beperkte aantal keuzemogelijkheden van woningzoekers. Per 1 juli 2019 staan 854 woningen te koop in de gemeente, twee jaar geleden was dit nog de helft meer. De aanboddaling van de afgelopen jaren is inmiddels ten einde gekomen, sinds het begin van 2018 is het aantal aangeboden woningen van een constant niveau. De stabilisatie van het aanbod is voornamelijk te danken aan toevoegingen vanuit de nieuwbouw, momenteel is bijna een op de vijf aangeboden woningen nieuw. Sinds de start van deze registratie in 2008 is dit aandeel nog niet zo hoog geweest. Desalniettemin schiet het aanbod nog tekort om in de volledige vraag te kunnen voorzien. Al langere tijd zijn de gevolgen van het gebrek aan aanbod zichtbaar op de woningmarkt. Sinds begin

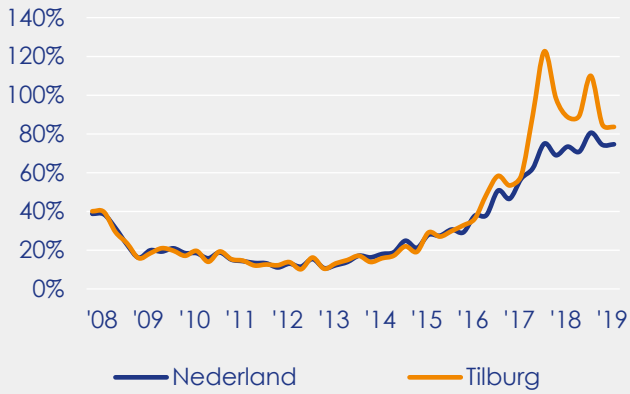
2018 uit dit zich in een terugval van het aantal verkopen, in het afgelopen kwartaal wisselden 714 woningen van eigenaar. Het huidige verkoopvolume ligt fors onder het transactierecord van 1.155 verkochte woningen uit het vierde kwartaal van 2017.

## Woningprijzen

Onder de druk van het gebrek aan aanbod blijven de woningprijzen constant toenemen in Tilburg. In twee jaar tijd is een vierkante meter woonruimte bijna € 400 duurder geworden. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers een gemiddelde meterprijs van € 2.400. Doordat het prijsniveau in Tilburg van origine lager ligt is een woning nog altijd ruim goedkoper dan in de andere grote Brabantse steden. Kopers betalen in Breda (€ 2.950), 's-Hertogenbosch (€ 2.900) en Eindhoven (€ 2.725) een fors hoger bedrag per vierkante meter.

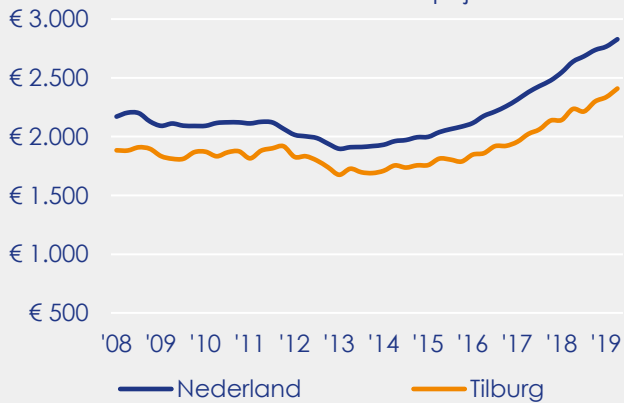


### Markratio



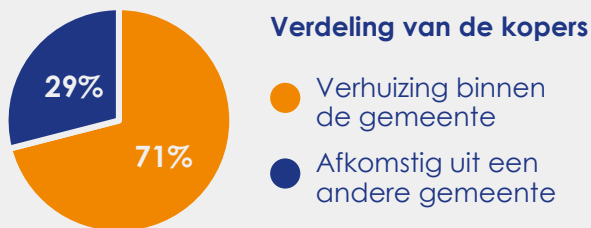
Markratio	<b>84%</b>
Mediane looptijd	<b>30 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>19%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>7%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 258.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.400</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.825</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.300</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Loon op Zand **2%**
2. Goirle **2%**
3. 's-Hertogenbosch **2%**

\*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>215.500</b>
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	17%
<b>Huishoudens</b>	<b>106.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	45%
Huishoudensprognose 2030	117.100
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	51%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	33%



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

**HRS Wonen**  
Pettelaarpark 36  
5202 CB 's-Hertogenbosch  
info@hrs.nl  
hrs.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