



# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Zeist





## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2**

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

### **Molenbeek Makelaars Zeist**

Antonlaan 600  
3707 KD Zeist  
zeist@molenbeek.nl  
030 69 202 04

## Voorwoord



**Diederik Donker**  
Makelaar  
en taxateur o.z. RMT

Voor u ligt het tweede kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkten van Molenbeek Makelaars Zeist, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden voor het tweede kwartaal van 2018 in de regio Zeist.

De gebruikte data in deze rapportage betreffen een combinatie van eigen data van de researchafdeling van Molenbeek Makelaars Zeist, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de regio Zeist. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien.

Molenbeek Makelaars Zeist houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt in Zeist

Met vriendelijke groet,

**Molenbeek Makelaars Zeist**  
NVM Makelaars



Marktcijfers

Woningverkoppen

219

Afname op jaarbasis

-24%

Woningaanbod

273

Afname op jaarbasis

-4%

# Zeist

## Algemeen beeld

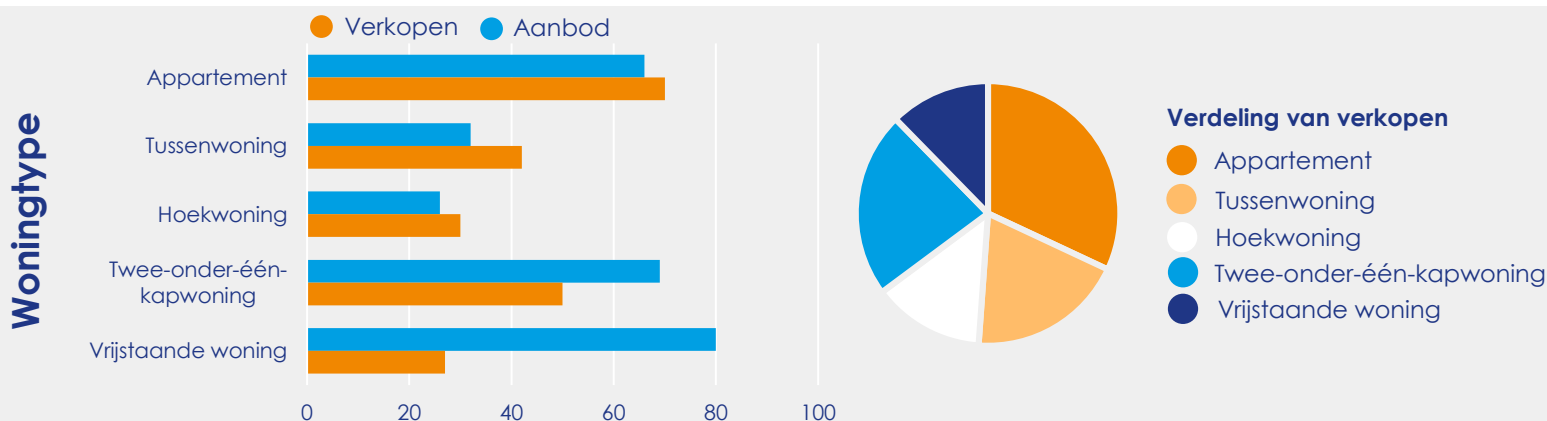
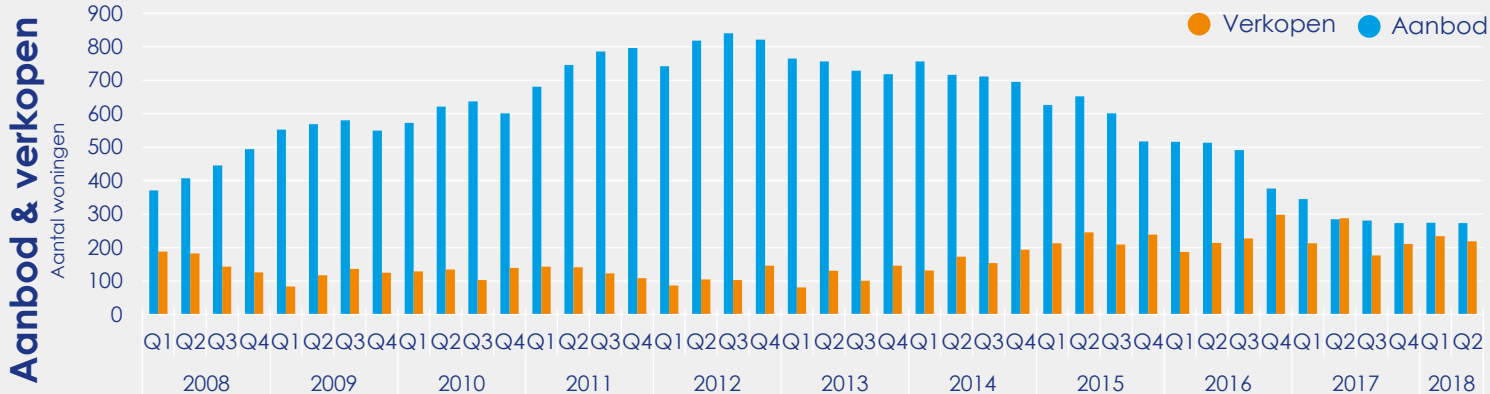
Het aantal beschikbare koopwoningen blijft al geruime tijd op een constant niveau in de gemeente Zeist. Per 1 juli 2018 staan er 273 woningen in aanbod, een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden. Opvallend is dat er tegelijkertijd sprake is van een aanhoudend hoog aantal verkopen. Elk kwartaal wisselen meer dan tweehonderd woningen van eigenaar, in het tweede kwartaal van 2018 waren dit er 219. Het stabiele aanbodvolume komt derhalve voort uit de in verkoop name van nieuwbouwwoningen. Zo is bijvoorbeeld dit kwartaal het transformatieproject De Hooght in aanbod gekomen. In dit voormalige ABN Amro kantoor in het centrum van Zeist worden op de drie verdiepingen in totaal dertien appartementen gerealiseerd. Voor de dynamiek van de woningmarkt van Zeist blijft het van belang dat er door middel van dit soort projecten nieuwe woningen aan het aanbod worden toegevoegd. De gemeente kent namelijk een grote instroom van kopers van buitenaf, in 2017 was slechts 43% van de woningkopers reeds woonachtig in Zeist. Vooral vanuit de gemeente Utrecht vindt een grote toestroom van woningzoekers plaats.

## Marktdruk

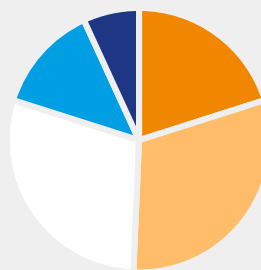
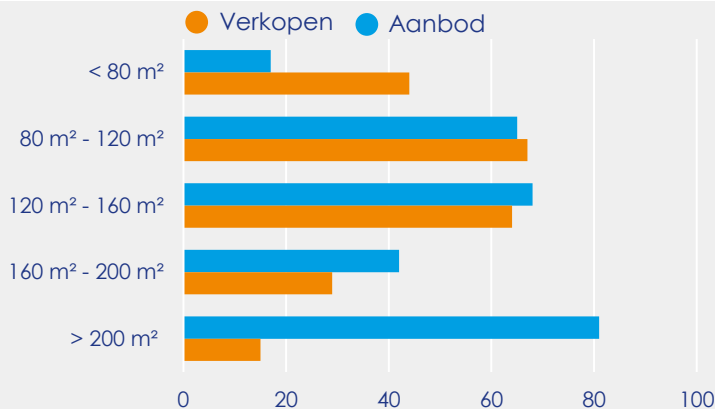
Het stabiele niveau van het aantal woningen in aanbod zorgt dat de marktdruk niet toeneemt in de gemeente Zeist. Er blijft echter sprake van krappe marktomstandigheden. Vooral bij de kleinere woningen en in het middensegment is er sprake van een sterke mate van schaarste. Zo zijn er dit kwartaal meer dan tweeënhalve keer zoveel woningen kleiner dan 80 m<sup>2</sup> verkocht dan dat er aan het eind van het kwartaal in aanbod staan. Alleen in het segment van woningen met een oppervlakte groter dan 200 vierkante meter is er nog sprake van ruime marktomstandigheden.

## Prijzontwikkeling

Zeist is van origine een duurdere gemeente om een woning te kopen. De mediane transactieprijs bedraagt dit kwartaal € 434.250 en ligt zo bijna anderhalve ton boven het landelijke gemiddelde. Dit prijsverschil is echter altijd al aanzienlijk, ten tijde van het dieptepunt van de crisis was dit verschil al circa een ton. Het huidige prijsniveau blijft echter in zo'n sterke mate ontwikkelen dat het verschil alleen maar toeneemt, per vierkante meter is de prijs op jaarbasis met 13% gestegen.



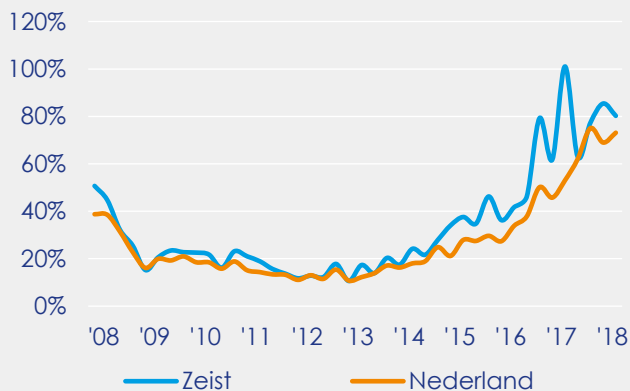
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**80%**

Marktratio

### 38 dagen

Mediane looptijd

**-12 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 434.250**

Mediane verkoopprijs

**15%**

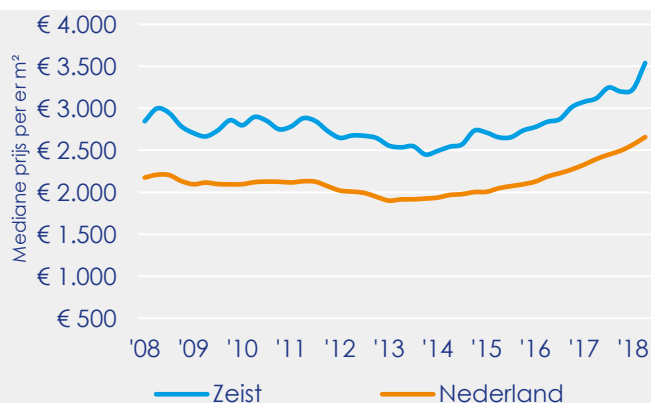
Verskil op jaarbasis

**€ 3.550**

Mediane meterprijs

**€ 1.000**

Boven het landelijk niveau



## Woningvoorraad



**28.600**

Woningen 1-4-2018

**+ 430**

Mutatie op jaarbasis

## Demografie



**63.300**

Inwoners 1-1-2018

**+ 490**

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

## Top 3: herkomstgemeenten\*

- 1 Utrecht
- 2 De Bilt
- 3 Amsterdam

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 1.600**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 1.600**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

**12** verkopen van  
nieuwe woningen

**14%** v/h aanbod  
betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

Is een uitgave van:  
**Molenbeek Makelaars Zeist**  
Antonlaan 600  
3707 KD Zeist  
zeist@molenbeek.nl  
molenbeek.nl

Partner in  
**Dynamis**

\*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

## 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.

### Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio 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)

**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