



# Marktanalyse

Q2 - 2024

Pag. 3

Woningmarkt weer terug oververhit

Pag. 4

Kwartaalcijfers per werkgebied

Pag. 16

Marktanalyse op maat





## Inhoudsopgave

# Marktanalyse.

1.	Voorwoord	3
2.	Hypotheken	4
3.	Ditters nieuwbouw	5
4.	Amersfoort	6
5.	Arnhem	8
6.	Ede	10
7.	Veenendaal	12
8.	Wageningen	14
9.	Ditters nieuwbouwteam	16

**Ik zie een uitdaging  
in het vinden van de  
kansen op de markt**



**Sophie Rijke**  
Vastgoedspecialist



#### DISCLAIMER

Dit document is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Inleiding



Ons team zit boordevol energie. Wij zijn daadkrachtig en gedreven door passie voor vastgoed. De afgelopen jaren hebben wij al diverse mooie projecten mogen afronden waar wij erg trots op zijn. Wij zijn altijd op zoek naar nieuwe mogelijkheden waar ons hart sneller van gaat kloppen.

**Ron Toering**

Directeur - NVM Register Makelaar -  
Taxateur - Nieuwbouwspecialist

Hierbij presenteren wij u weer het Ditters kwartaalcijfersverslag.

Terwijl de zomer maar op zich laat wachten zien we dat de woningmarkt flink oververhit raakt. Met uitzondering op vorig jaar is het gebruikelijk dat er in het 2<sup>e</sup> kwartaal het aanbod toeneemt. Ook dit kwartaal zien we een toename in het aanbod, echter was dit niet voldoende voor de nog sterker toenemende vraag. Met als resultaat grote hoeveelheden bezichtigingen, steeds meer overbiedingen en kortere doorlooptijden.

Wij merkten begin van het kwartaal dat zoekers steeds meer bereid zijn om concessies te doen in o.a. ligging, afwerking en duurzaamheid. Ook bieden kopers zeer regelmatig zonder of met een beperkte voorbehoud van financiering.

Echter zien we ook dat er een plafond bereikt wordt met betrekking tot betaalbaarheid van de woningen. Door de lichte stijging van de hypotheekrente en de stabilisatie van de lonen hebben kopers niet meer te besteden.

Actueel dit kwartaal was ook het aankomende besluit op de Wet Betaalbare Huur. Deze wellicht goedbedoelde wet heeft als direct resultaat dat particuliere investeerders zich massaal terugtrekken uit de woningmarkt. Zowel de gelimiteerde huurprijzen, het verplichte vaste contract maken en de heffing in Box 3 maken het zeer onaantrekkelijk voor particulieren om te verhuren. De huurwoningen worden daardoor bij afloop van het tijdelijke contract in de meeste gevallen te koop aangeboden.

Wij vertrouwen erop hiermee een helder inzicht te bieden in de marktwerking van het afgelopen kwartaal. Mocht u opzoek zijn naar specifieke informatie dan vernemen wij het graag, zodat wij u advies op maat kunnen bieden.



# Hypotheek-ontwikkelingen

De hypotheekrentes zijn afgelopen maand licht gestegen, daardoor is het iets duurder geworden om een nieuwe woning te kopen. Ondanks deze iets hogere rente zien we dat kopers bereid zijn om hoger te bieden om een woning te bemachtigen. Om zich zo goed mogelijk voor te bereiden zien we dat kopers nauw afstemmen met de financieel adviseur wat de mogelijkheden zijn, zodat zij zonder of met een beperkte voorbehoud van financiering kunnen bieden.



Ook de overbrugging blijft kostbaar, wat invloed heeft op de betaalbaarheid van nieuwbouw. De rente van een overbrugging ligt gemiddeld iets hoger dan de normale hypotheekrente. Daarnaast verstrekken over slechts 85 tot 90% van de waarde van de oude woning een financiering.

**Roald Willemsen**  
Financieel adviseur

## Datum 04-07-2024

Cijfers o.b.v. een reguliere hypotheek. Nieuwbouwhypotheek geniet 0,01 - 0,15% korting.

	10 jaar vast	20 jaar vast	30 jaar vast
<b>met NHG</b>	3,77%	4,11%	4,10%
<b>60%</b>	3,80%	4,13%	4,10%
<b>80%</b>	4,00%	4,13%	4,16%
<b>90%</b>	4,04%	4,18%	4,27%
<b>100%</b>	4,18%	4,30%	4,34%

# Ditters Nieuwbouw



**Jorik**  
Nieuwbouwspecialist

**Vraag naar  
nieuwbouw  
trekt aan**



Het vertrouwen in nieuwbouw lijkt definitief terug te zijn. Mede door de toenemende druk op de bestaande bouwmarkt en de mogelijkheid voor een voordeligere hypotheek kiezen kopers steeds vaker weer voor nieuwbouw. Kopers hoeven hier niet te overbieden wat vaak rust geeft. Echter blijft een overbrugging zeer kostbaar waardoor nieuwbouw niet voor iedereen is weggelegd.

Een opvallende ontwikkeling van de afgelopen tijd zijn de houtbouwwoningen, die steeds vaker bij ons in het aanbod voorbij komen. Deze woningen zijn flink in opmars door de kleine CO<sub>2</sub> voetafdruk en de mogelijkheid om veel efficiënter en sneller te bouwen. Vooral de snelle bouwtijd gaat een groot voordeel voor kopers opleveren, die daardoor een aanzienlijk kortere overbrugging nodig hebben.

Deze houtbouwwoningen worden (deels) opgebouwd uit CLT (Cross Laminated Timber). De woningen worden goed ontvangen; mensen noemen het sfeerful en gezellig. Maar veel mensen houden ook vast aan de traditionele uitstraling van een woning en hoeven veelal niet een woning waarbij al het hout in het zicht is.

*Download  
documenten*

## Documenten

Wij hebben de NVM documenten omtrent de nieuwbouwcijfers voor u toegevoegd.

- ◆ NVM marktoverzicht Q2 2024 >
- ◆ NVM analyse Q2 2024 >



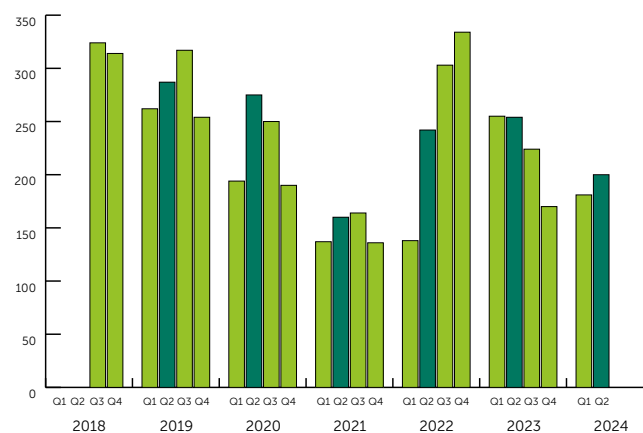
# Amersfoort

Ten opzichte van de landelijke cijfers zien we dat in Amersfoort de krapte groter is. Het aanbod is groter geworden, maar dit kan de vraag alsnog niet bij benen. Wel zien we mede doordat inkomens minder hard stijgen dat de verkoopprijzen een plafond bereiken.

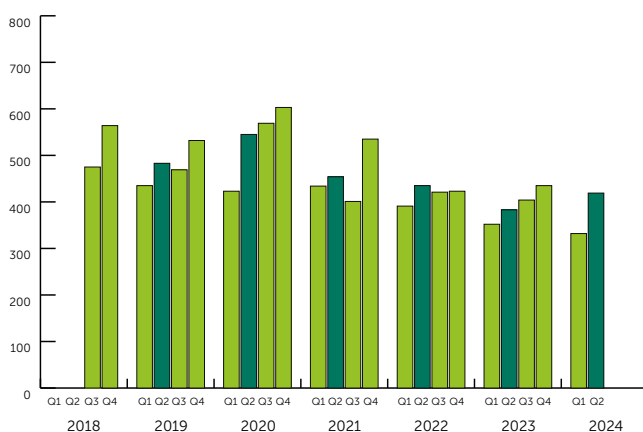
In populaire wijken worden voor woningen extreem geboden, maar in mindere wijken zien we de koper minder bereid om maximaal te bieden. Hierdoor zijn de deskundigheid en lokale marktkennis van Ditters onmisbaar bij het bepalen van een juiste marktbenadering voor een optimaal verkoopresultaat.



## Aantal woningen te koop



## Aantal transacties



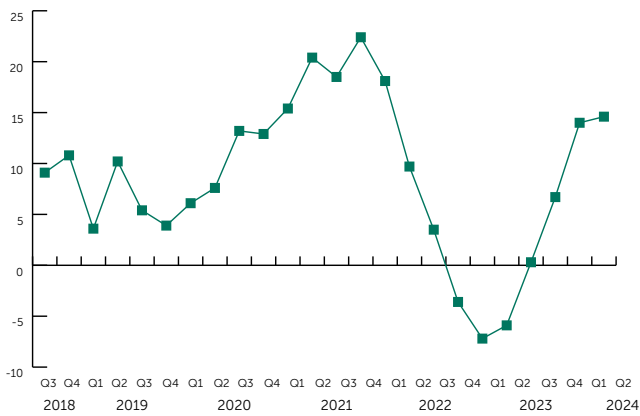
Download documenten

## Documenten

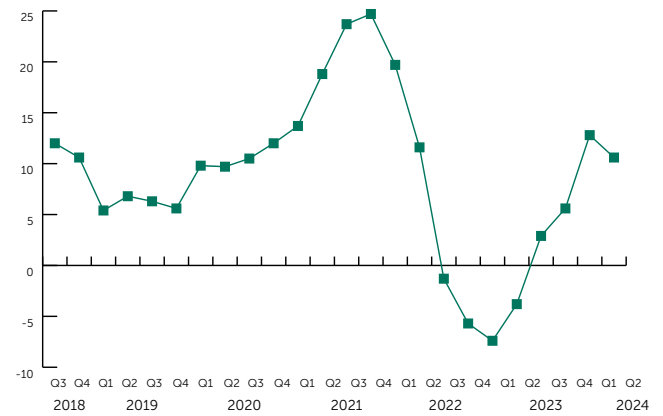
De NVM heeft de documenten per gemeente uitgegeven. Hieronder vind je de documenten van Amersfoort.

- ◆ Funda Vraagscan Huurwoningen >
- ◆ Funda Vraagscan Koopwoningen >
- ◆ NVM marktoverzicht Q2 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q2 2024 >

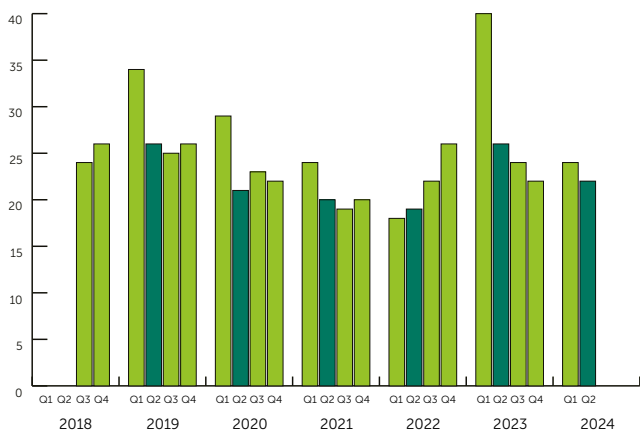
### Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



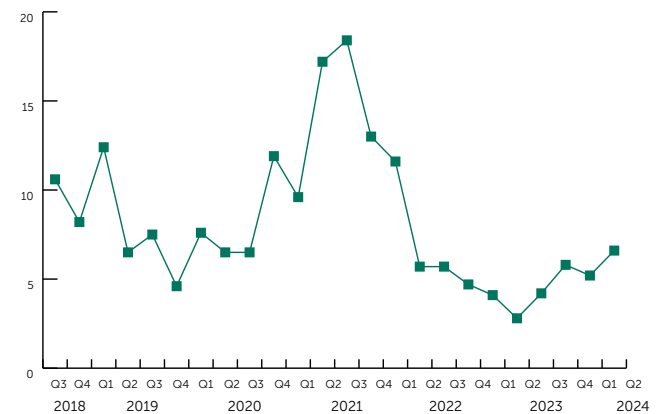
### Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



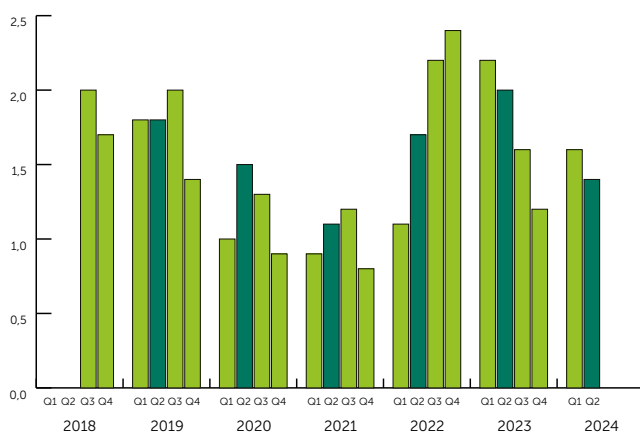
### Verkooptijd



### Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



### Krapte indicator



Wij zien de extreme biedingen doorgaans op woningen in perfecte staat.



Jorik

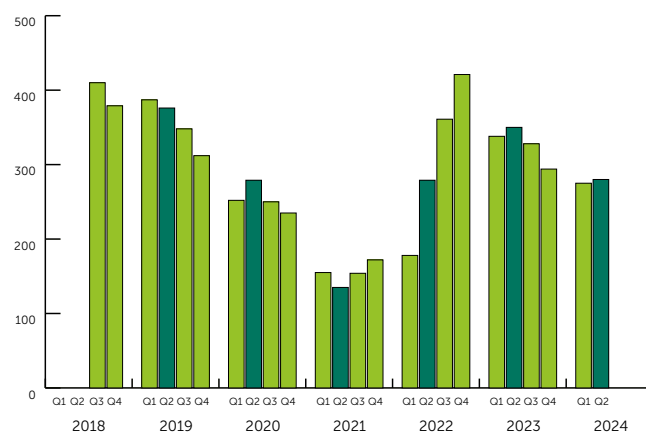
# Arnhem

Waar in Arnhem voorheen gemiddeld iets meer te kiezen was dan gemiddeld in Nederland zien we dat ook hier de schaarste flink toeneemt. Vooral tussenwoningen zijn erg in trek en hier zien we dan ook dat op 82% van de woningen is overboden. Het zijn echter de appartementen en hoekwoningen waarvan de prijzen op dit moment het snelste stijgen.

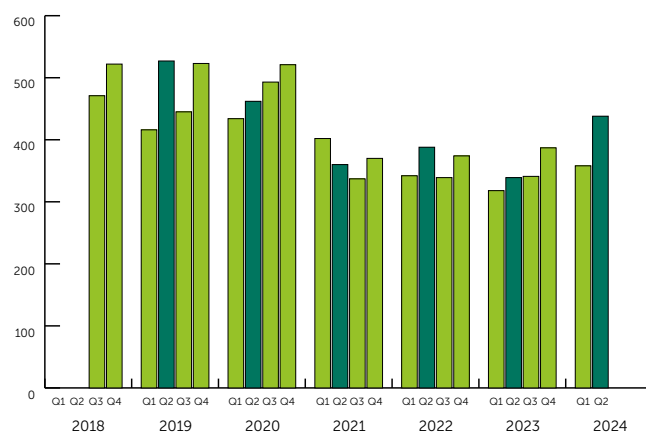
Onze bevinding is dat zoekers -en met name expats- in Arnhem selecteren op minimaal energielabel B. En in het betaalbare segment (tot ca € 325.000,-) zien we biedingen van wel 20% boven de vraagprijs.



## Aantal woningen te koop



## Aantal transacties



Download documenten

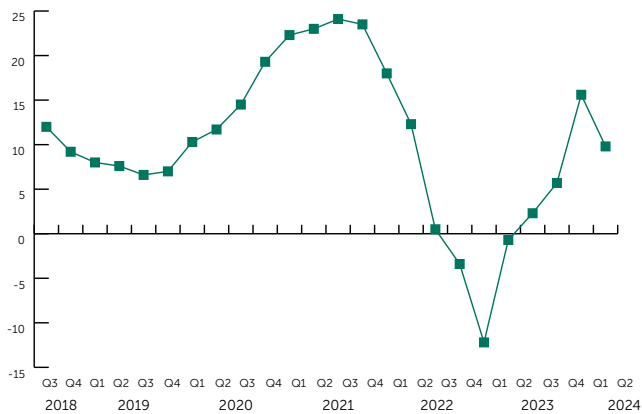
## Documenten

De NVM heeft de documenten per gemeente uitgegeven. Hieronder vind je de documenten van Arnhem.

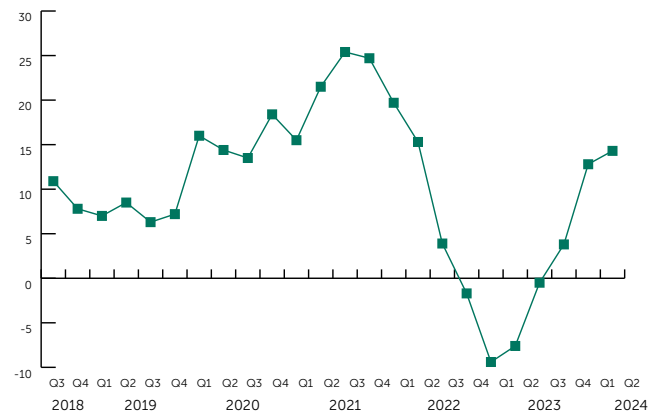
- ◆ Funda Vraagscan Huurwoningen >
- ◆ Funda Vraagscan Koopwoningen >
- ◆ NVM marktoverzicht Q2 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q2 2024 >



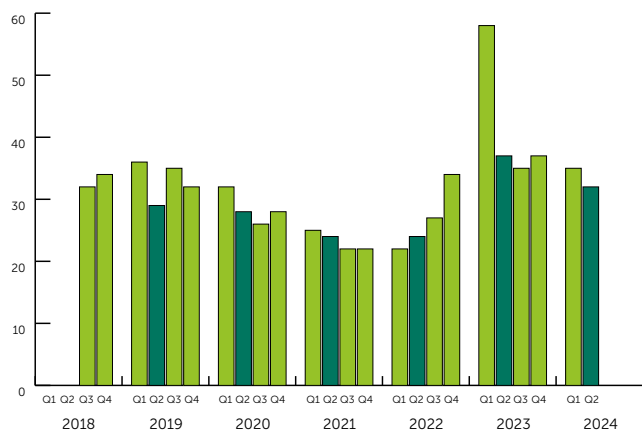
### Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



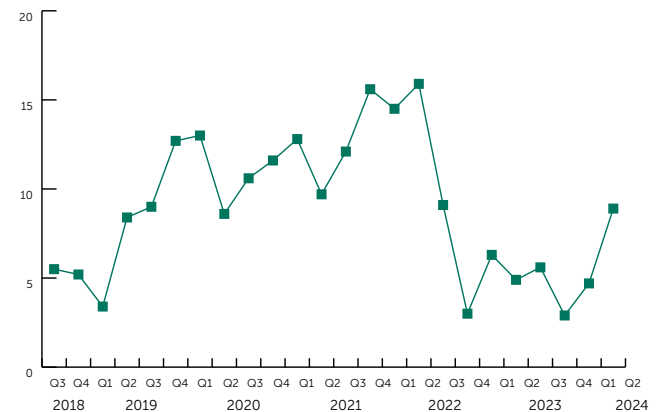
### Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



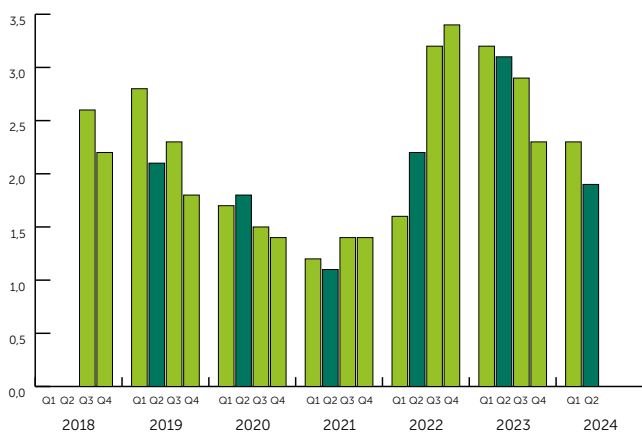
### Verkooptijd



### Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



### Krapte indicator



Kopers vragen  
steeds vaker naar het  
energielabel



Annelies

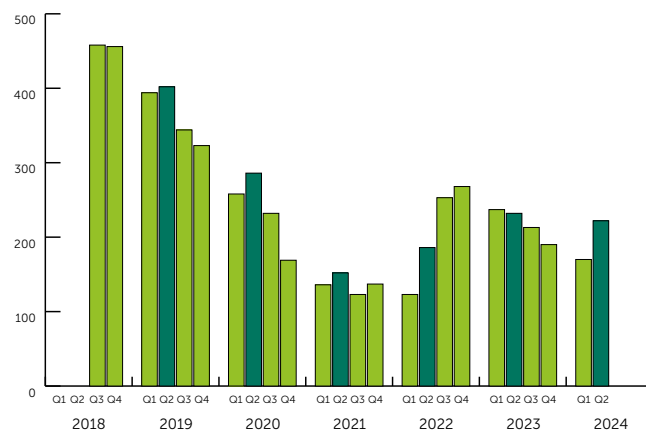
# Ede

Ook in Ede zagen we de druk dit kwartaal toenemen. Naast de betaalbare woningen zagen we dat ook de 2-onder-1 kapwoningen zeer in trek is met een sterk stijgende transactieprijs (zowel de totale opbrengst als €/m<sup>2</sup>) en een toenemende krapte.

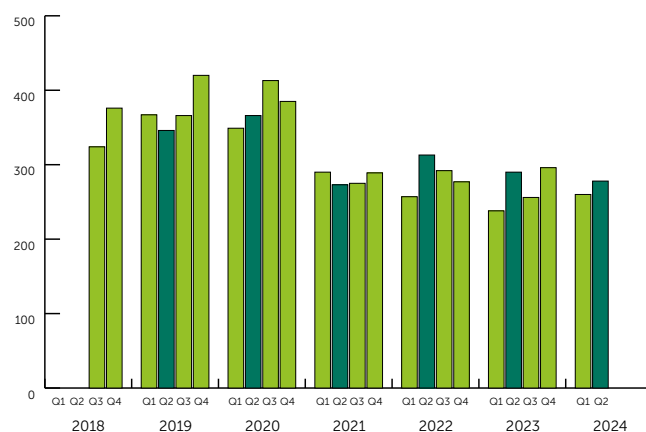
De gemiddelde transactieprijs ligt in Ede voor de meeste woningtypen lager dan in Veenendaal. Je ziet dan ook dat onder andere mensen uit Veenendaal het zoekgebied uitbreiden naar Ede. Dit verschilt echter ook sterk per wijk, waarbij de Oostkant van Ede aanzienlijk prijziger is.



## Aantal woningen te koop



## Aantal transacties



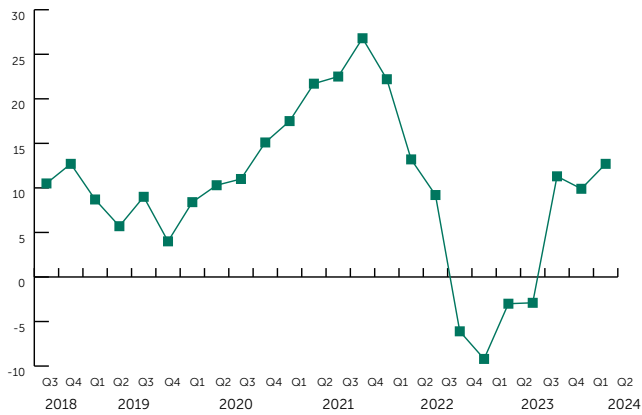
Download documenten

## Documenten

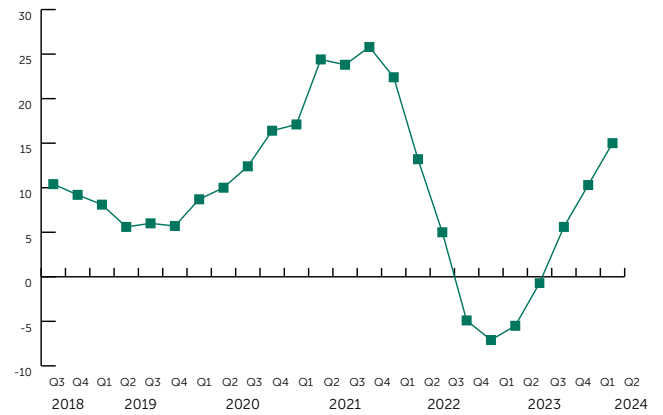
De NVM heeft de documenten per gemeente uitgegeven. Hieronder vind je de documenten van Ede.

- ◆ Funda Vraagscan Huurwoningen >
- ◆ Funda Vraagscan Koopwoningen >
- ◆ NVM marktoverzicht Q2 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q2 2024 >

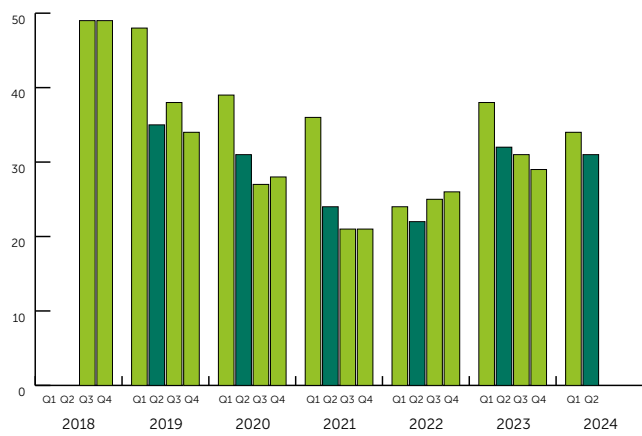
### Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



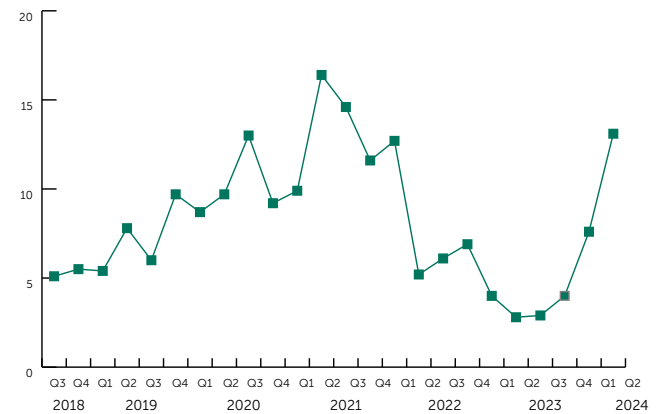
### Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



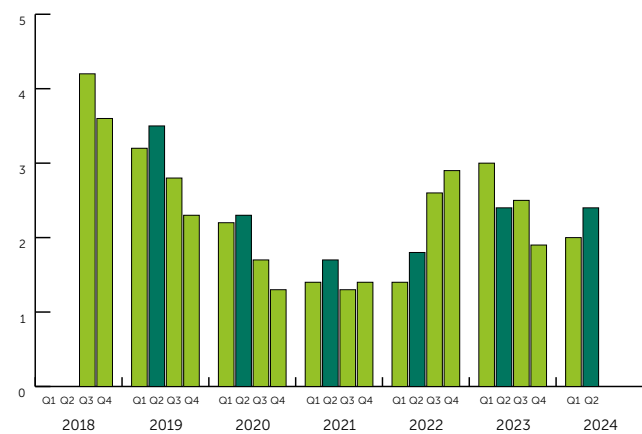
### Verkooptijd



### Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



### Krapte indicator



zoekers zijn vooraf meestal goed voorbereid zodat er snel geschakeld kan worden.



Sophie



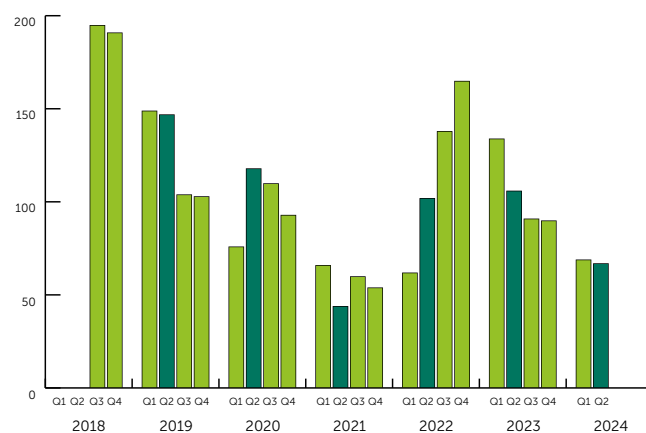
# Veenendaal

De zoeker in Veenendaal is steeds meer bereid om concessies te doen en verbreed ook het zoekgebied. Het aanbod in betaalbare woningen is zeer beperkt en juist in dit segment is veel vraag. De gemiddelde transactieprijs voor een tussenwoning in Veenendaal is € 435.980,-, 3,6% hoger dan een kwartaal eerder en 17,5% hoger dan een jaar eerder. Gemiddeld hebben zoekers nu keuze uit 1,1 woningen.

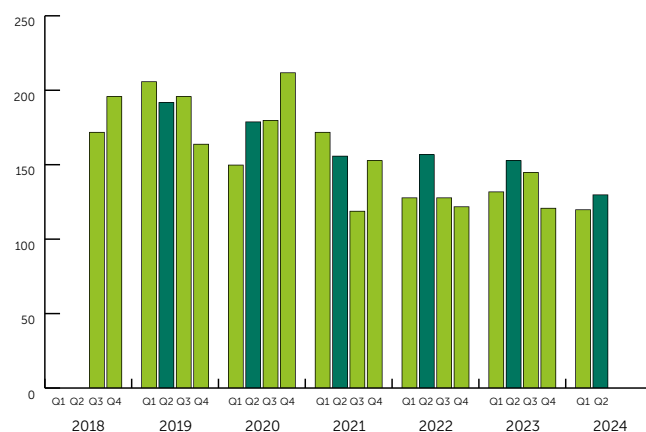
De grootste stijging zit bij de appartementen, hiervan is de gemiddelde transactieprijs € 354.065,-, dat is 13,9% hoger dan een kwartaal eerder en en 29,3% hoger dan een jaar geleden. Zoekers hebben gemiddeld keuze uit 1,3 appartementen.



## Aantal woningen te koop



## Aantal transacties



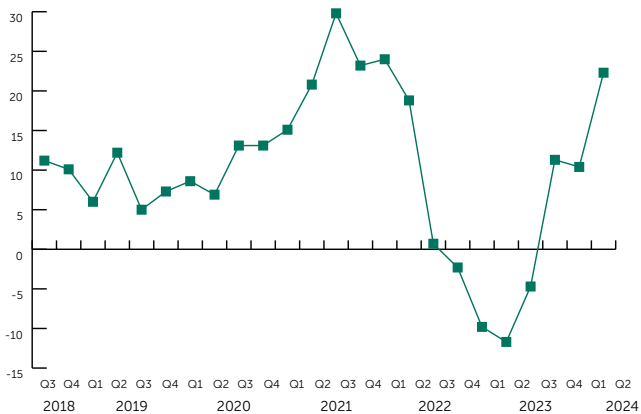
Download documenten

## Documenten

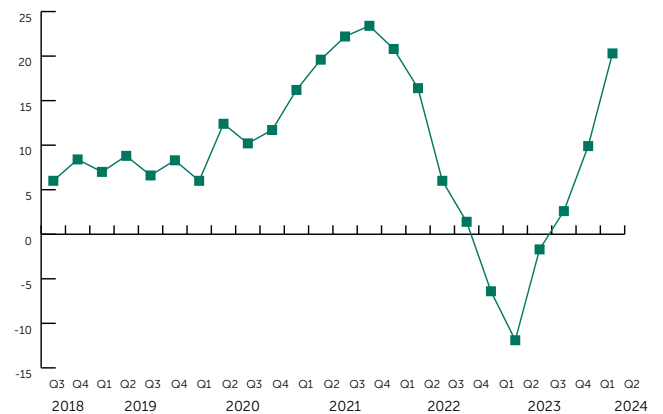
De NVM heeft de documenten per gemeente uitgegeven. Hieronder vind je de documenten van Veenendaal.

- ◆ Funda Vraagscan Huurwoningen >
- ◆ Funda Vraagscan Koopwoningen >
- ◆ NVM marktoverzicht Q2 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q2 2024 >

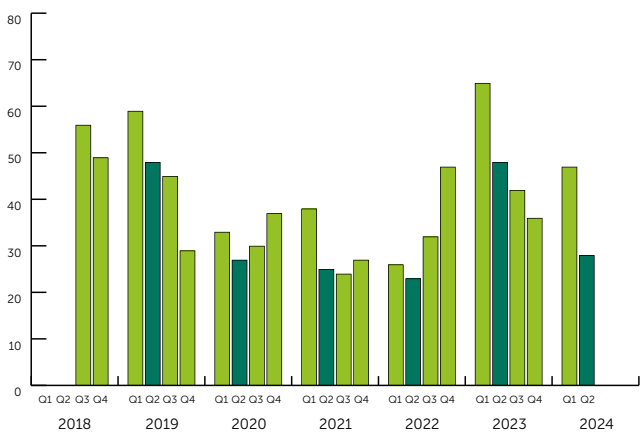
### Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



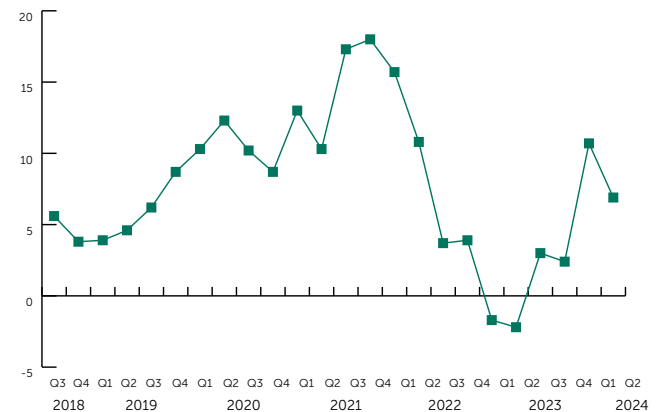
### Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



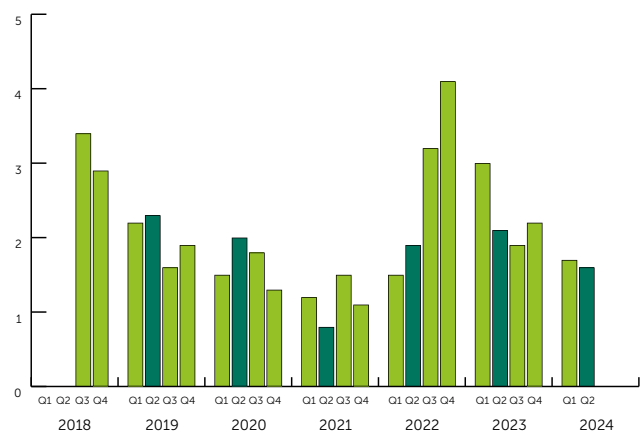
### Verkooptijd



### Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



### Krapte indicator



Mensen zijn bereid het zoekgebied te verbreden.



Ron

# Wageningen

Waar de cijfers in Wageningen doorgaans flink kunnen afwijken van het landelijke sentiment, zien we dit kwartaal hier de druk ook flink oplopen. Voor een tussenwoning in Wageningen betaalde men dit kwartaal gemiddeld € 447.981,- (stijging van 7,5% tov een kwartaal eerder en 9,9% tov een jaar eerder). Zoekers hebben hier ook zeer beperkte keuze van maar 1,1 woning.

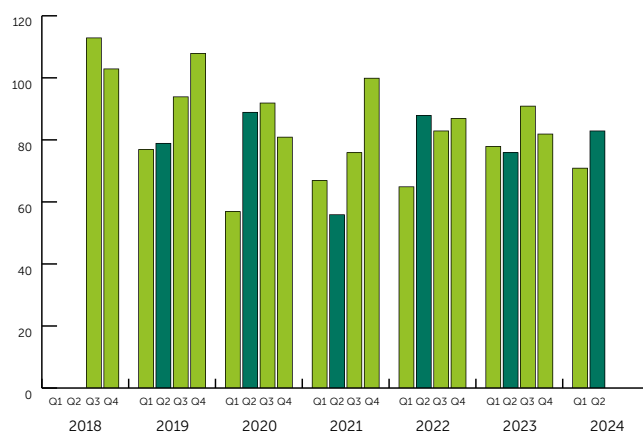
Opvallend is dat appartementen gemiddeld aanzienlijk goedkoper zijn dan in buurgemeente Ede. Met een gemiddelde transactieprijs van € 289.883,- liggen de prijzen gemiddeld in Wageningen € 37.000,- lager dan in Ede. Ook zien we dat zoekers hier gemiddeld keuze hebben uit 2,1 appartementen, daarmee is het te kort iets minder groot dat in Ede.



## Aantal woningen te koop



## Aantal transacties



Download documenten

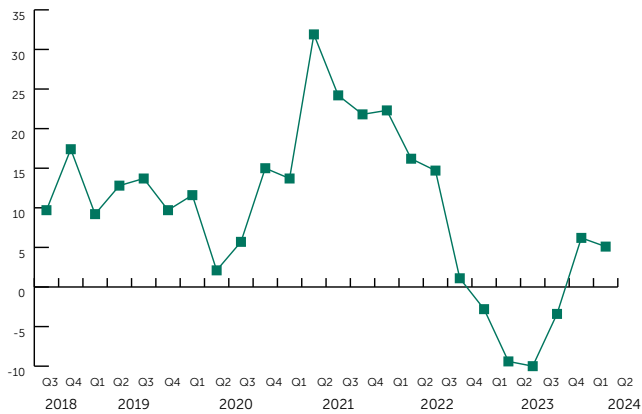
## Documenten

De NVM heeft de documenten per gemeente uitgegeven. Hieronder vind je de documenten van Wageningen.

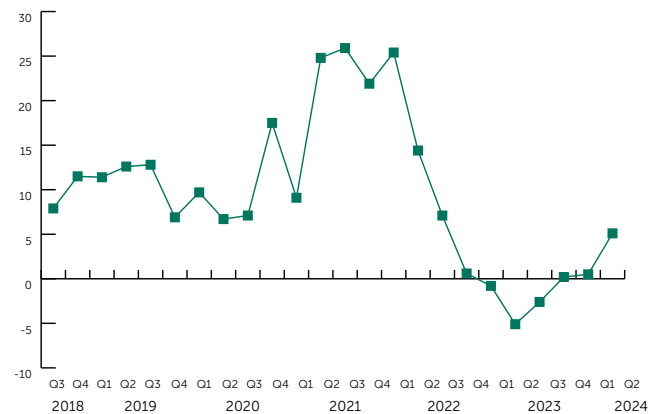
- ◆ Funda Vraagscan Huurwoningen >
- ◆ Funda Vraagscan Koopwoningen >
- ◆ NVM marktoverzicht Q2 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q2 2024 >



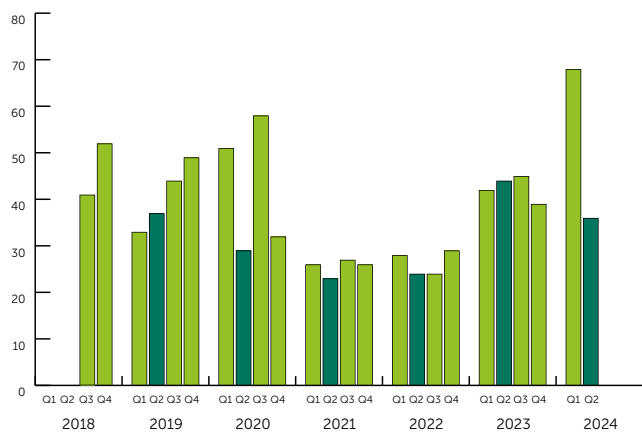
### Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



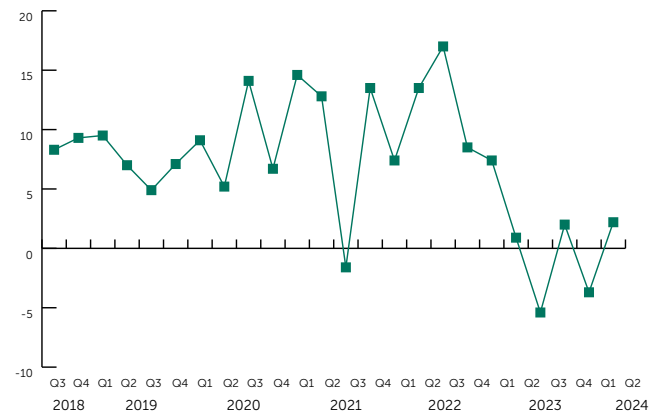
### Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



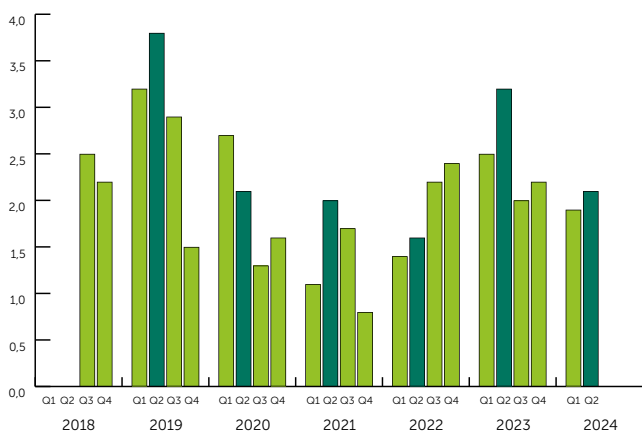
### Verkooptijd



### Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



### Krapte indicator



Steeds meer beleggers ponden de huurwoningen uit.



Bert

# Ditters nieuwbouwteam

Ditters Makelaars B.V. is een full-service NVM-kantoor met diverse diensten op het gebied van wonen. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen bestrijken wij een grote regio. Ons team bestaat uit 45 enthousiaste en goed opgeleide medewerkers, verdeeld over Ditters Makelaars B.V., Ditters Bedrijfsmakelaars B.V. en Ditters Hypotheken en Assurantiën B.V. Gezamenlijk begeleiden wij opdrachtgevers van A tot Z bij de verkoop, aankoop en verhuur van woningen.

Ons makelaarskantoor onderscheidt zich door een actieve en innovatieve aanpak. Wij zijn telkens op zoek naar nieuwe mogelijkheden om objecten snel en goed te verkopen of te verhuren.



## Ron Toering

Directeur - NVM Register Makelaar  
Taxateur - Nieuwbouwspecialist

06-50 40 69 76  
rontoering@ditters.nl



## Jorik Otten

NVM Register Makelaar Taxateur -  
Nieuwbouwspecialist

06-25 14 48 00  
jorikotten@ditters.nl



## Annelies van Veluw-Boer

Kandidaat Register Makelaar -  
Nieuwbouwspecialist

06-15 36 21 22  
anneliesboer@ditters.nl



## Sophie Rijke

Nieuwbouw- en Verhuurspecialist

06- 15 30 03 38  
sophierijke@ditters.nl



## Bert Breunissen

Kandidaat Register Makelaar Taxateur  
- Nieuwbouwspecialist

06-21 39 09 13  
bertbreunissen@ditters.nl

## Contact

Ben jij benieuwd naar waar de kansen op de markt liggen of ben je opzoek naar specifieke marktinformatie? Wij stellen graag een gerichte marktanalyse voor je op.

Om de mogelijkheden te bespreken kun je contact opnemen met ons nieuwbouwteam.

### Ditters (hoofdkantoor)

Einsteinstraat 50  
3902 HN Veenendaal  
0318 – 52 99 68  
veenendaal@ditters.nl