

WONING- TRANSACTIES

Q2 2024

Regionale analyse
Gemeente Veenendaal





Transacties



Aantal
verkopen
2e kwartaal
2024

130



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-15,2%



Prijs
verkochte woning
2e kwartaal
2024

€ 483.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

22,3%



Verkooptijd
(in dagen)
2e kwartaal
2024

28



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

4,6%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

68,6%

Gemeente Veenendaal

Nederland

35.139

3,1%

€ 468.000

13,6%

27

4,3%

67,0%



Aanbod



Aantal
in aanbod
2e kwartaal
2024

67



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-36,5%



Vraagprijzen
2e kwartaal
2024

€ 528.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

12,0%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

42



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

75,7%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

1,6

Gemeente Veenendaal

Nederland

28.239

-9,4%

€ 571.000

7,4%

42

73,1%

2,4

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

Aantal transacties en verkoopprijzen

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de gemeente Veenendaal dit kwartaal uit op 130. Dat is een daling van 15,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,1 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	43	31	-28%
Hoekwoning	16	18	13%
2-onder-1-kap	31	29	-6%
Vrijstaand	7	10	43%
Appartement	56	42	-25%
Totaal	153	130	-15%

Totaal aantal verkochte woningen



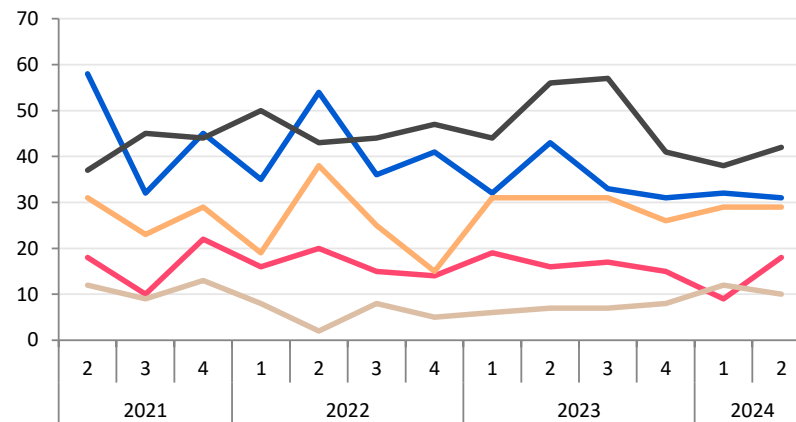
130

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-15,2%

Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Transactieprijs

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de gemeente Veenendaal komt dit kwartaal uit op € 483.000. Dat is een stijging van 22,3 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 13,6 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	€ 371	€ 436	18%
Hoekwoning	€ 399	€ 464	16%
2-onder-1-kap	€ 468	€ 577	23%
Vrijstaand	€ 817	€ 927	14%
Appartement	€ 266	€ 354	29%
Totaal	€ 376	€ 483	22%

Transactieprijs verkochte woningen



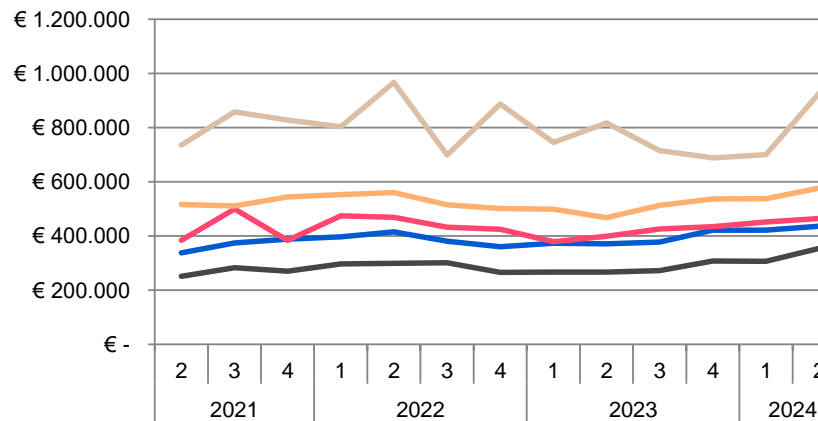
€ 483.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



22,3%

Transactieprijs in euro's



€ m² Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 4316. Dat is een stijging van 20,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 12,7 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.277	€ 3.949	20%
Hoekwoning	€ 3.329	€ 4.211	27%
2-onder-1-kap	€ 3.784	€ 4.354	15%
Vrijstaand	€ 4.782	€ 5.039	5%
Appartement	€ 3.447	€ 4.433	24%
Totaal	€ 3.516	€ 4.316	20%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



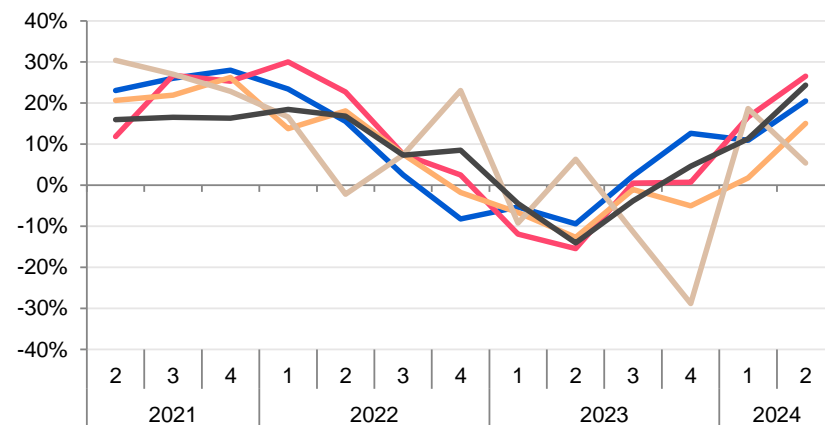
€ 4.316

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



20,3%

Transactieprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld een paar procent boven de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2024 werd in de gemeente Veenendaal voor een woning gemiddeld 4,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,3%.

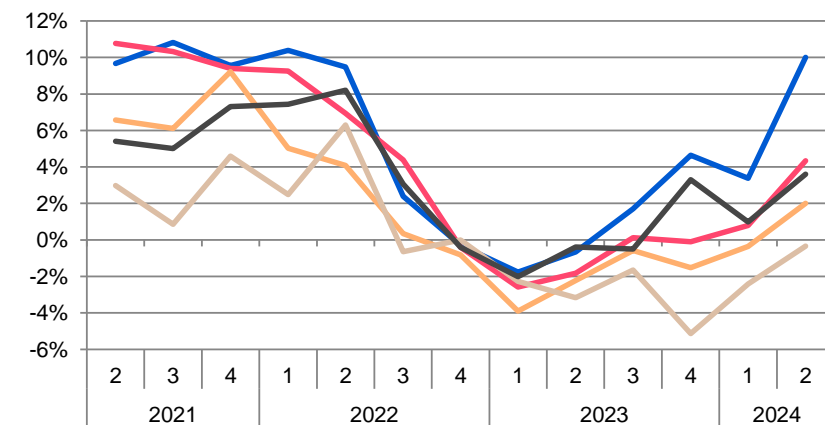
Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	-0,7%	10,0%
Hoekwoning	-1,8%	4,3%
2-onder-1-kap	-2,2%	2,0%
Vrijstaand	-3,2%	-0,3%
Appartement	-0,4%	3,6%
Totaal	-1,1%	4,6%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



4,6%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



Verkooptijden

Woningen worden steeds sneller verkocht. Vergeleken met een jaar geleden duurt het een week minder om een koper te vinden. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in de gemeente Veenendaal werd dit kwartaal verkocht in 28 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 27 dagen.

Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	45	22
Hoekwoning	75	25
2-onder-1-kap	80	31
Vrijstaand	28	46
Appartement	27	28
Totaal	48	28

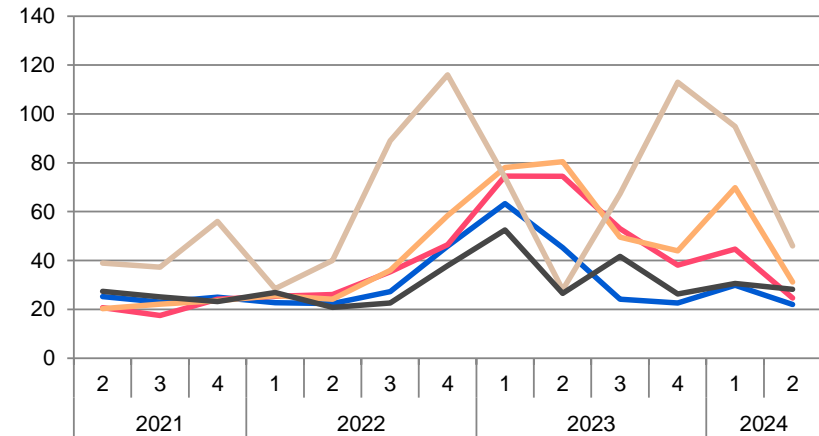
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



28

Verkooptijden

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de gemeente Veenendaal wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 5,3 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,4 procent.

Verkocht binnen:	2023-2	2024-2
tot 1 kwartaal	-1%	5%
1 - 2 kwartalen	-4%	-1%
2 - 3 kwartalen	-6%	-6%
3 - 4 kwartalen	-6%	-5%
1 - 2 jaar	-11%	-8%
2 - 3 jaar		-12%
meer dan 3 jaar		

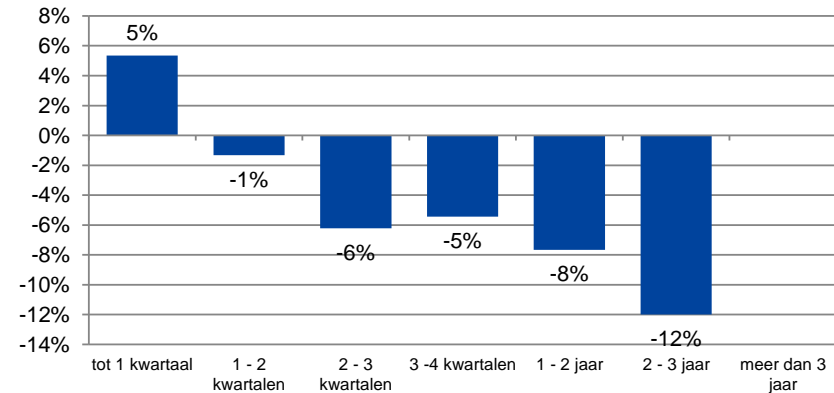
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



5,3%

Vraag-verkooprijverschil

verschil in %



Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 1,6. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

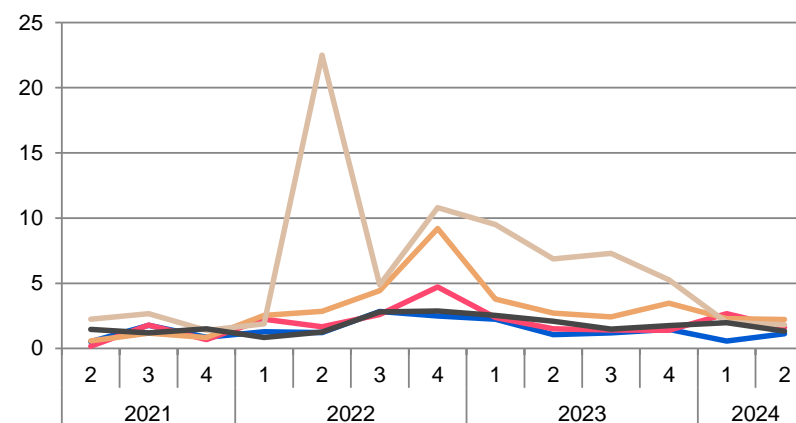
Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	1,0	1,1
Hoekwoning	1,5	1,6
2-onder-1-kap	2,7	2,2
Vrijstaand	6,9	1,8
Appartement	2,1	1,3
Totaal	2,1	1,6

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,6

Krapte-indicator



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningenmarkt neemt het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs steeds verder toe. Alleen bij vrijstaande woningen ligt de overeengekomen prijs in meer dan de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2024 werd 68,6 procent van de woningen in de gemeente Veenendaal verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 67 procent van de verkochte woningen.

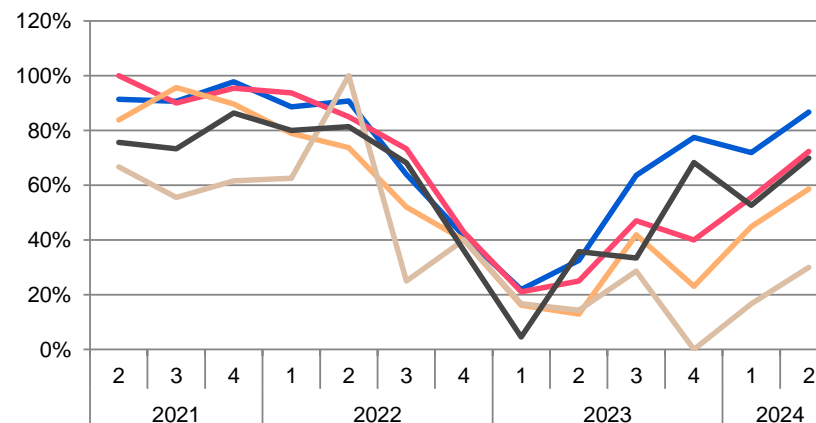
Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	33%	87%
Hoekwoning	25%	72%
2-onder-1-kap	13%	59%
Vrijstaand	14%	30%
Appartement	36%	70%
Totaal	28%	69%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



68,6%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten



Aantal in aanbod

Na een aantal kwartalen waarin het aanbod daalde, is het aanbod in de meeste regio's weer toegenomen. Oorzaak van de stijging is het hoge aantal woningen dat nieuw op de markt kwam dit kwartaal (zie volgende pagina).

In de gemeente Veendam staan in het 2e kwartaal van 2024 67 woningen te koop. Dat is een daling van 36,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 9,4 procent in een jaar.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	15	11	-27%
Hoekwoning	8	10	25%
2-onder-1-kap	28	22	-21%
Vrijstaand	16	6	-63%
Appartement	39	18	-54%
Totaal	106	67	-37%

Totaal aantal woningen in aanbod



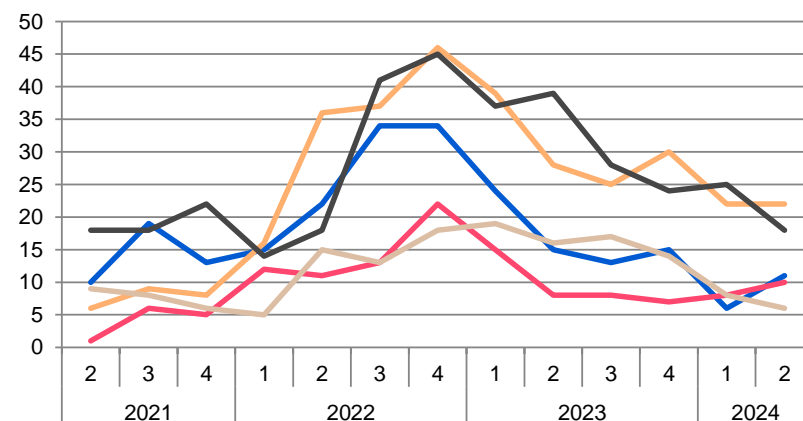
67

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-36,5%

Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2024 uit op € 528.000. Dat is een stijging van 12 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,4 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	€ 371	€ 419	13%
Hoekwoning	€ 429	€ 477	11%
2-onder-1-kap	€ 527	€ 623	18%
Vrijstaand	€ 805	€ 1.110	38%
Appartement	€ 319	€ 318	-2%
Totaal	€ 463	€ 528	12%

Vraagprijs van woningen in aanbod



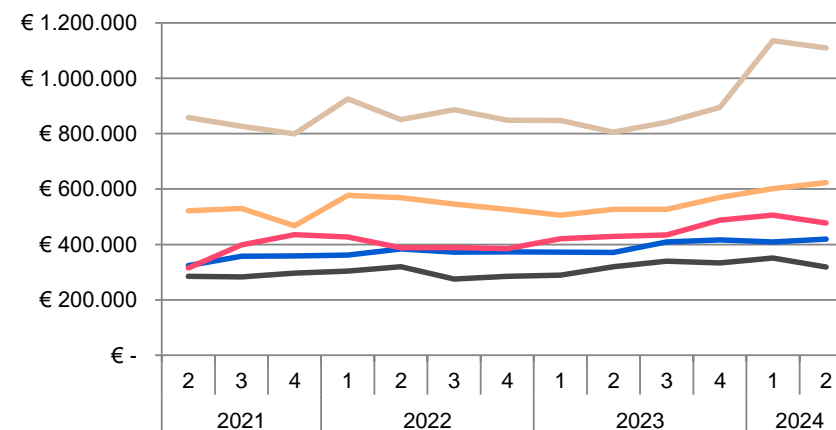
€ 528.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



12,0%

Vraagprijzen in euro's



€ m² Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de gemeente Veenendaal bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4007. Dat is 6,9 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 7,4 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.386	€ 3.688	9%
Hoekwoning	€ 3.565	€ 3.579	0%
2-onder-1-kap	€ 3.568	€ 4.406	23%
Vrijstaand	€ 4.561	€ 4.186	-8%
Appartement	€ 3.825	€ 3.903	1%
Totaal	€ 3.786	€ 4.007	7%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



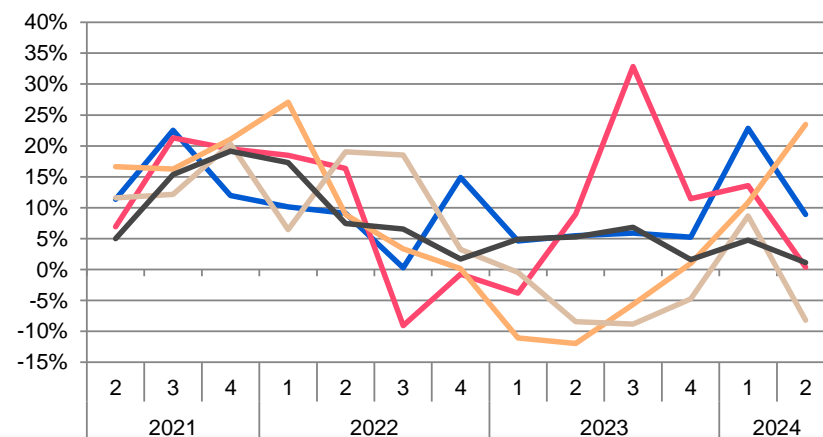
€ 4.007

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



6,9%

Vraagprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de gemeente Veenendaal werden in het 2e kwartaal van 2024 in totaal 130 woningen te koop gezet. Dat zijn er 2,3 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 13,2 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	34	36	6%
Hoekwoning	10	20	100%
2-onder-1-kap	21	30	43%
Vrijstaand	8	9	13%
Appartement	60	35	-42%
Totaal	133	130	-2%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



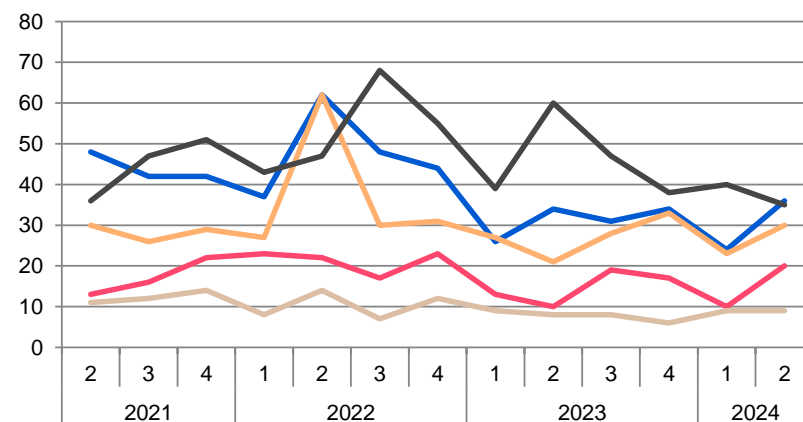
130

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-2,3%

Aantal te koop gezet



Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In gemeente Veenendaal staan de in het 2e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 42 dagen in aanbod. Dat is even lang het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 42 dagen.

Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	42	9
Hoekwoning	127	21
2-onder-1-kap	97	45
Vrijstaand	217	42
Appartement	50	70
Totaal	92	42

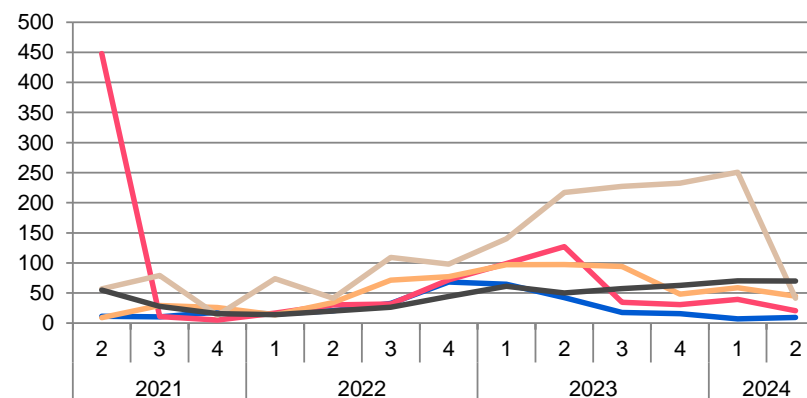
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



42

Looptijd van het aanbod

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de gemeente Veenendaal staat 76 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 73 procent van het woningaanbod.

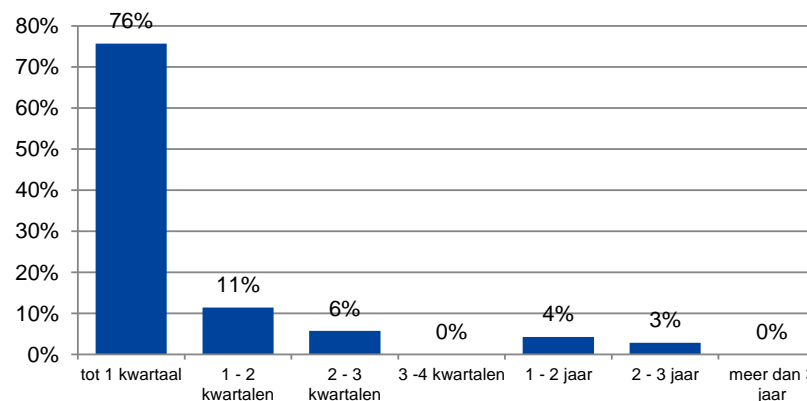
Staat al te koop:	2023-2	2024-2
tot 1 kwartaal	58%	76%
1 - 2 kwartalen	17%	11%
2 - 3 kwartalen	11%	6%
3 - 4 kwartalen	8%	0%
1 - 2 jaar	7%	4%
2 - 3 jaar	0%	3%
meer dan 3 jaar	0%	0%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



76%

Aanbod naar looptijdklasse

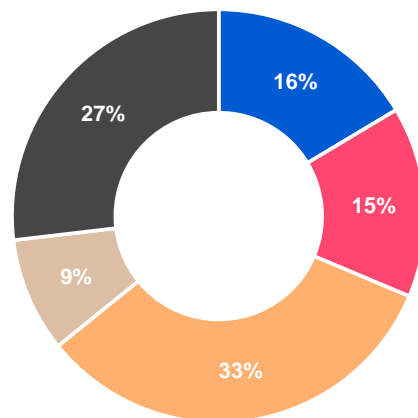


Aanbod vs transacties

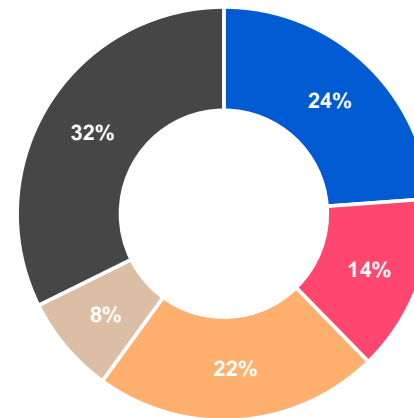
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Veenendaal maken vrijstaande woningen 9 procent uit van het aanbod, versus 8 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 16 procent van het aanbod versus 24 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



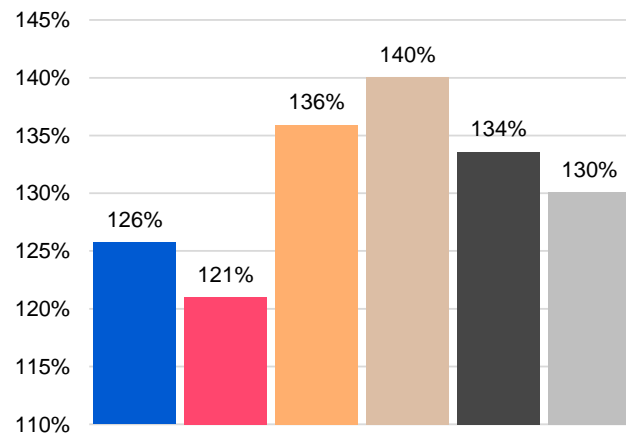
■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 127 procent gestegen. In de gemeente Veenendaal gaat het om een stijging van 130 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 179 procent gestegen. In de gemeente Veenendaal gaat het om een stijging van 149 procent. De prijzen van appartementen zijn in de gemeente Veenendaal sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

