



# Marktanalyse

Q3 - 2024

Pag. 3

Oververhitte markt  
stabiliseert

Pag. 4

Kwartaalcijfers per  
werkgebied

Pag. 16

Marktanalyse  
op maat





## Inhoudsopgave

# Marktanalyse.

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



Hierbij presenteren wij jou onze 5e editie van ons kwartaalcijfer verslag aan de hand van de NVM kwartaalcijfers. Dit kwartaal bleef het aanbod van woningen laag, wat zorgt voor een krappe en verhitte markt. Toch zien we dat de woningen aan de bovenkant van de betaalbaarheid zitten, wat op kwartaalbasis voor stabilisatie zorgt. Groei in waarden zijn daardoor steeds afhankelijker van loonstijgingen en andere toename in het besteedbaar inkomen.

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.

Ook valt op dat er steeds meer data beschikbaar is voor de koper en verkoper, en dat ieder vaak goed ingelezen aan de slag gaat. Mensen houden daarnaast zelf met kijken vaak al rekening met een overbieding, waardoor de prijsbepaling en de expertise van de makelaar zeer nauwkeurig komt.

Tot slot zijn de enkele beleggers die zich op de woningmarkt richten vooral bezig met het verjongen van hun portefeuille, doordat de huuropbrengst voor jong aanbod aanzienlijk beter is dan van oude woningen.

Mocht jij een advies willen voor jouw woning of project dan gaan wij graag met jou in gesprek.



**Ron Toering**

Directeur - NVM Register Makelaar -  
Taxateur - Nieuwbouwspecialist



# Hypotheek-ontwikkelingen

De daling van de hypotheekrente, die eind juni begon, lijkt nu tot stilstand te zijn gekomen. Begin vorige week verlaagden steeds minder geldverstrekkers de tarieven, terwijl later in de week zelfs meerdere partijen juist rente-verhogingen aankondigden.

Deze ontwikkelingen zijn te wijten aan de stijging van de kapitaalmarktrente sinds begin oktober. De kapitaalmarktrente, die de basis vormt voor de hypotheekrente, is gestegen omdat de Amerikaanse economie sterker presteerde dan verwacht. Hierdoor blijven verdere renteverlagingen door de Amerikaanse centrale bank, de Fed, uit. Nu de kapitaalmarktrente de laatste dagen lijkt te stabiliseren, verwachten we echter geen forse stijging van de hypotheekrente. De rente voor de meest populaire rentevaste periode in Nederland, 10 jaar NHG, is in een jaar tijd meer dan één procentpunt gedaald, van 4,55% naar 3,40%, en bevindt zich weer op het niveau van juni 2022.

Hoewel de daling van de vaste hypotheekrente lijkt te stagneren, geldt dit niet voor de variabele rente en korte renteperiodes van 1 of 2 jaar. Deze rentes zijn gekoppeld aan de Euribor, de beleidsrente van de Europese Centrale Bank (ECB), die sinds een half jaar aanzienlijk is gedaald. Dit is vooral gunstig voor doorstromers, die vaak gebruikmaken van een tijdelijke overbruggingsfinanciering waarvoor korte rentes gelden. Deze rentes zijn inmiddels gedaald van gemiddeld bijna 6% naar onder de 5%, met mogelijk verdere dalingen in het vooruitzicht.



**Roald Willemsen**  
Financieel adviseur

## Datum 10-10-2024

Cijfers o.b.v. een reguliere hypotheek. Nieuwbouwhypotheke genieten 0,01 - 0,15% korting.

	10 jaar vast	20 jaar vast	30 jaar vast
<b>met NHG</b>	3,43%	3,72%	3,88%
<b>60%</b>	3,66%	3,79%	3,80%
<b>80%</b>	3,74%	3,87%	3,92%
<b>90%</b>	3,80%	3,99%	4,08%
<b>100%</b>	3,87%	4,09%	4,17%

# Ditters Nieuwbouw



**Jorik**  
Nieuwbouwspecialist

Het herstel in de nieuwbouw zette afgelopen kwartaal door, alleen het aanbod blijft achter waardoor de stijging niet door kan zetten. Het aanbod blijft vooral achter door trage vergunningstrajecten, maar ook door steeds strengere voorwaarden bij garantieverstrekkingen schuiven projecten steeds op. Daarnaast geeft de goedbedoelde norm voor minimaal 30% sociale huur bij een project vanaf 10 woningen ontwikkelaars de nodige uitdaging, want dit maakt een project lang niet altijd haalbaar er daarnaast is er lang niet altijd een geschikte partij om deze woningen af te nemen voor verhuur.

Voor kopers is duurzaamheid nog steeds de belangrijkste reden om voor nieuwbouw te gaan. Ook zien we dat de enkele investeerders die zich op de markt begeven voorkeur geven aan nieuwbouw, omdat het nieuwe huurpuntensysteem hierin wel de ruimte biedt om courante huurprijzen te vragen.

## Vraag naar nieuwbouw trekt aan



Download documenten

### Documenten

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

- ◆ NVM marktoverzicht Q3 2024 >
- ◆ NVM analyse Q3 2024 >

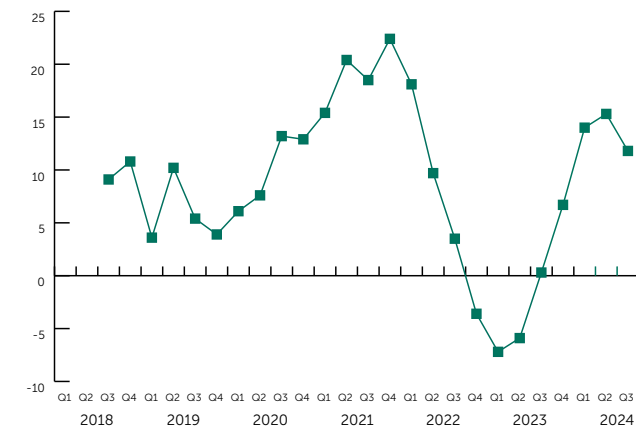
# Amersfoort

De druk op de onderkant van de markt is in Amersfoort erg hoog. Aanbod onder de 3 ton is nagenoeg niet te vinden. Maar ook in de andere segmenten zien we in bepaalde wijken de druk fors oplopen en biedingen van 20% boven de vraagprijs zijn zeker geen uitzondering meer.

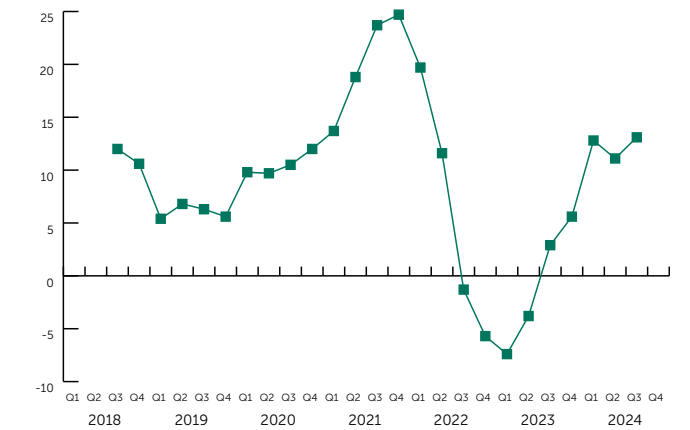
Opvallend is dat we de 50+er zien twijfelen, zij zijn erg kritisch op een vervolgstap en hebben meer tijd nodig voor een koopkeuze. Hierdoor zien we vaak dat de prijsstelling voor deze woning nauw komt en de aanmeldingen voor bezichtigingen wat lager is.



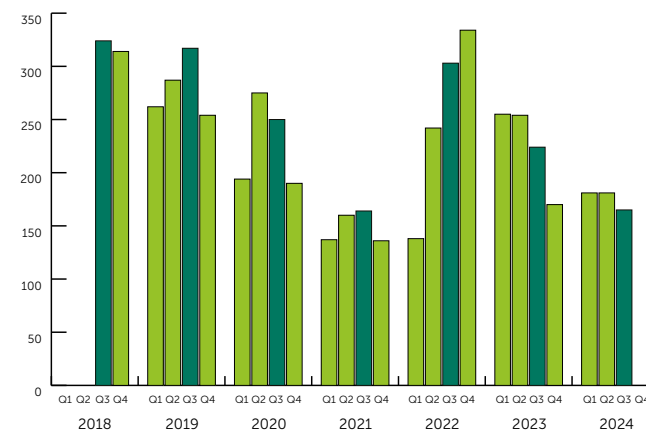
Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



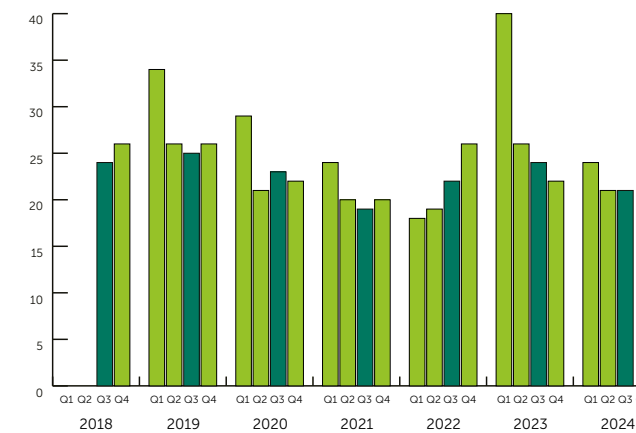
Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



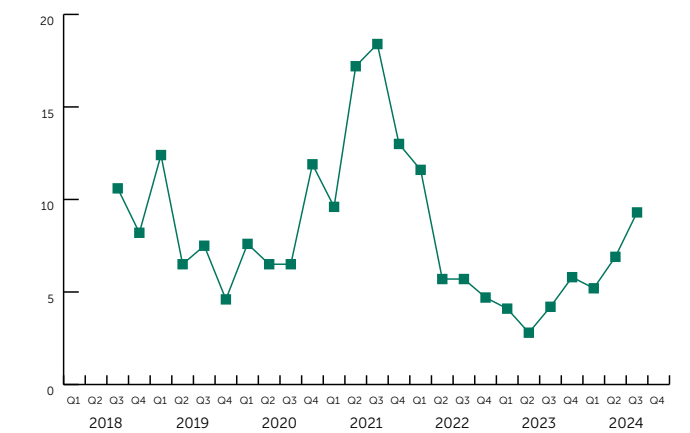
Aantal woningen te koop



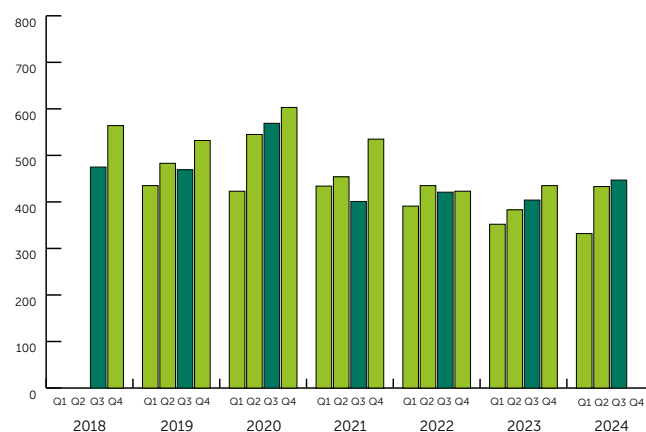
Verkooptijd



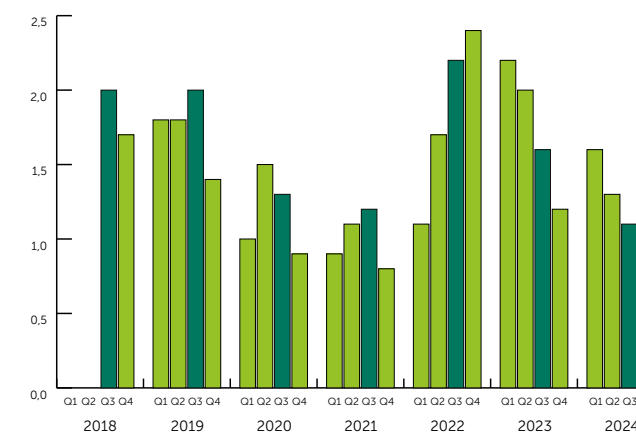
Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



Aantal transacties



Krapte indicator



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 Q3 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q3 2024 >

Onder de € 300.000 is er bijna geen aanbod meer in Amersfoort



Jorik

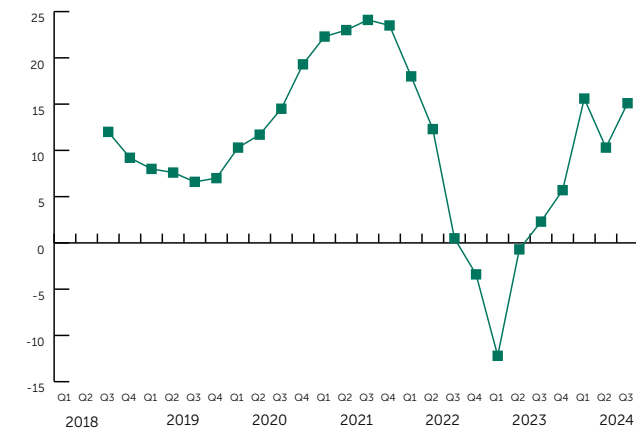
# Arnhem

De prijzen in Arnhem liggen gemiddeld genomen lager dan in de Randstad. In steeds grotere mate komt deze stad ook in trek bij expats. Zij hechten veel waarde aan nieuwere woningen of een woning met een gunstig energielabel.

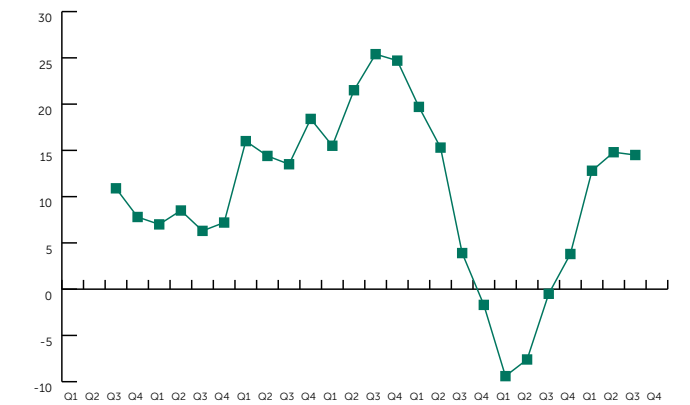
Daarnaast zien we dat in Arnhem zowel de vraag- als de transactiepreisen op blijven lopen. De trend is dan ook nog steeds om eerst te kopen voordat er wordt verkocht, waardoor mensen op elkaar wachten.



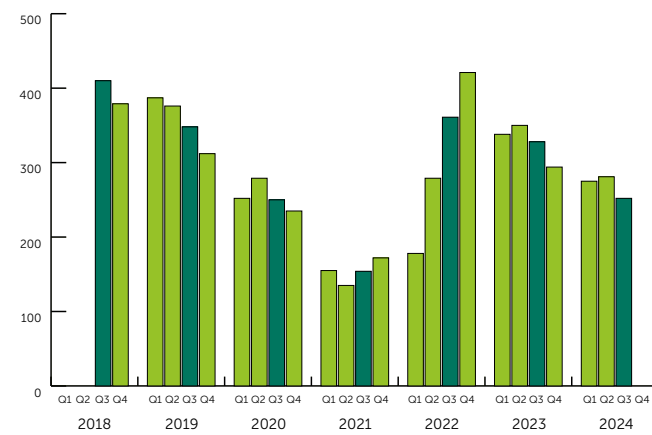
Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



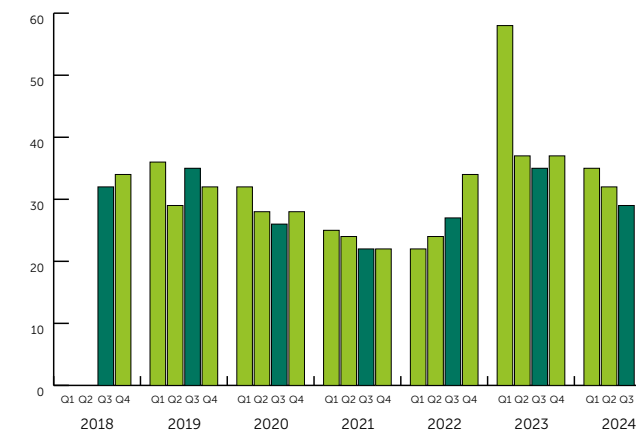
Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



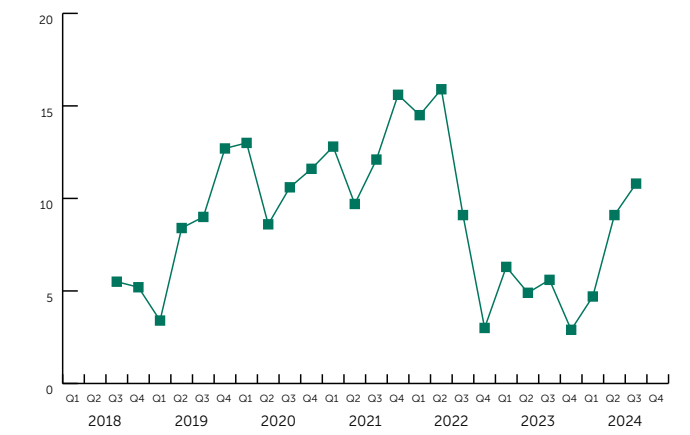
Aantal woningen te koop



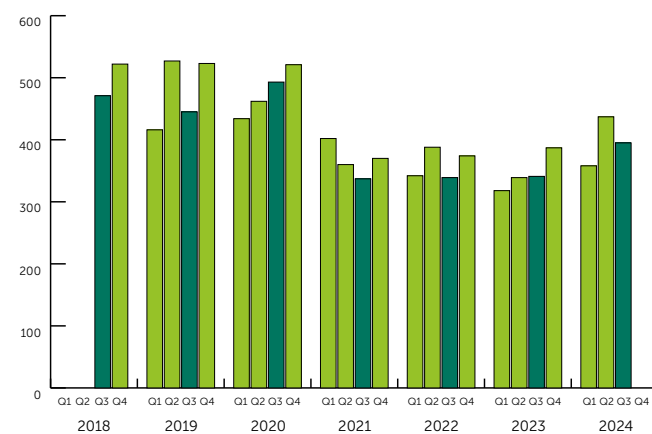
Verkooptijd



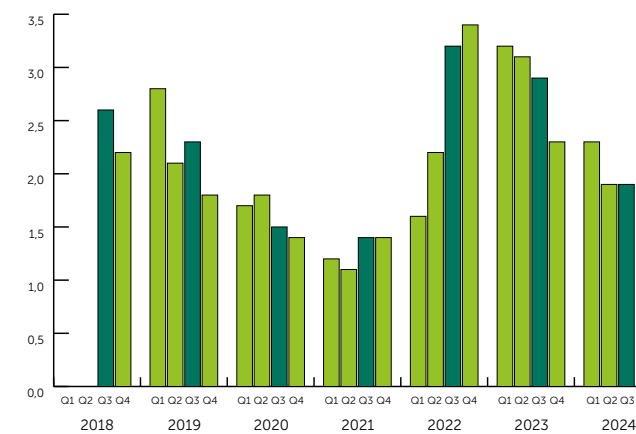
Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



Aantal transacties



Krapte indicator



## Documenten

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

- ◆ Funda Vraagscan Huurwoningen >
- ◆ Funda Vraagscan Koopwoningen >
- ◆ NVM marktoverzicht Q3 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q3 2024 >

Download documenten

Kopers vragen steeds vaker naar het energielabel



Annelies

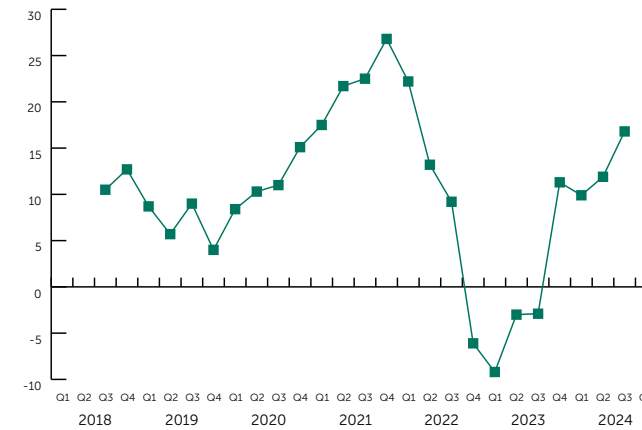


# Ede

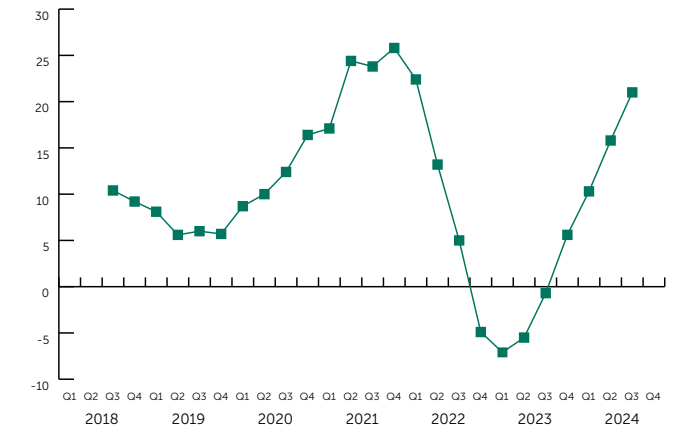
Ook in Ede komt het nauw met de vraagprijs. Prijzen en biedingen lopen op, maar we zien dat de stijging van vraagprijzen stabiliseert. De uiteindelijke opbrengst is echter wel gestegen, waarin een hoekwoning de opvallende stijger is met een waardestijging van 25,4% t.o.v. een jaar eerder en 13,3% tov vorig kwartaal. We zien het aantal tansacties voor de meeste woningtypen toenemen, al heeft iemand die een tussenwoning (-58,3%) of appartement (-13,3%) zoekt het nu niet makkelijk, want daarin is het aanbod fors teruggelopen.



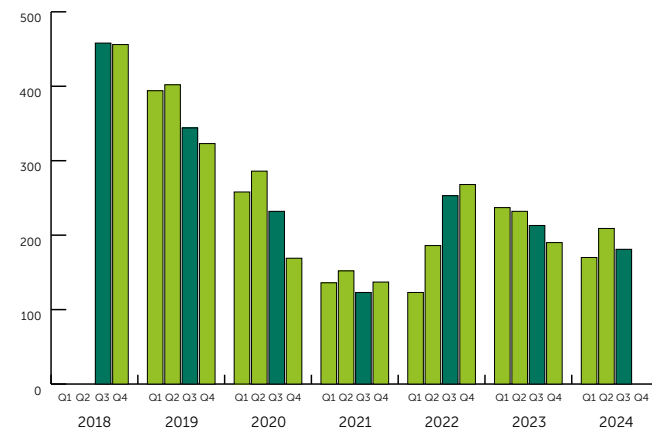
### Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



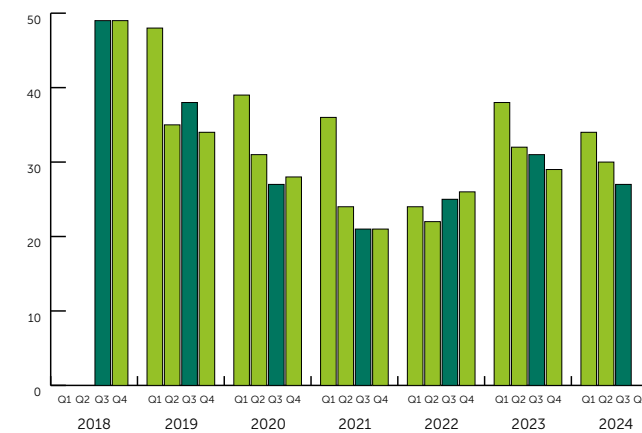
### Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



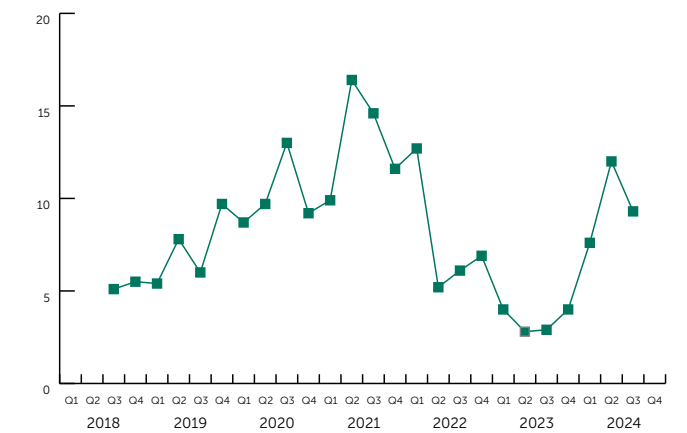
### Aantal woningen te koop



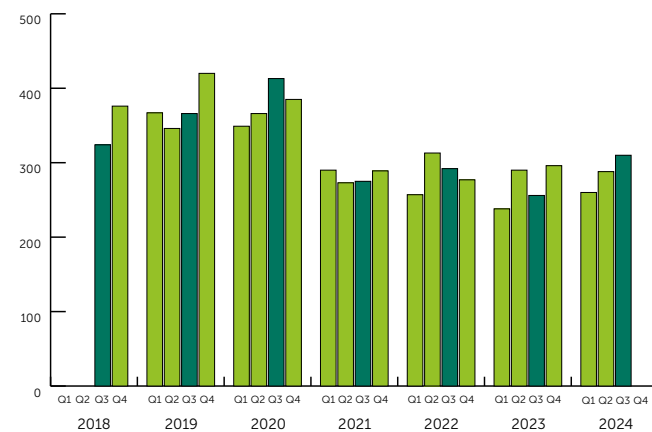
### Verkooptijd



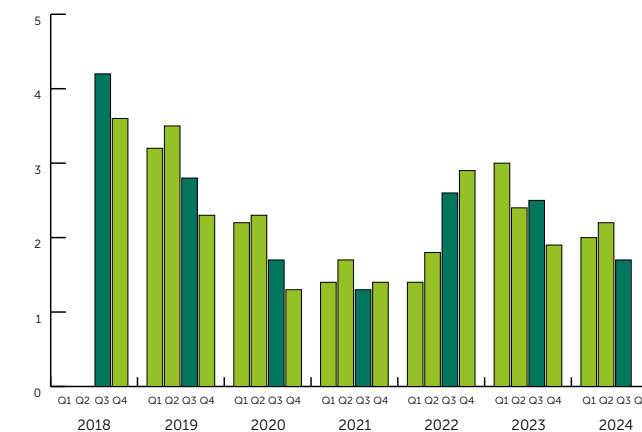
### Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



### Aantal transacties



### Krapte indicator



## Documenten

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

- ◆ Funda Vraagscan Huurwoningen >
- ◆ Funda Vraagscan Koopwoningen >
- ◆ NVM marktoverzicht Q3 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q3 2024 >

Download documenten

Het aanbod in tussenwoningen is in Ede met maar liefst 58% afgenomen en zorgt voor flinke druk op de markt



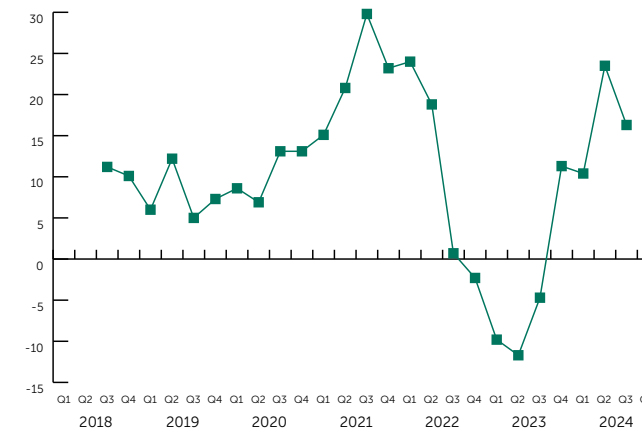
Sophie

# Veenendaal

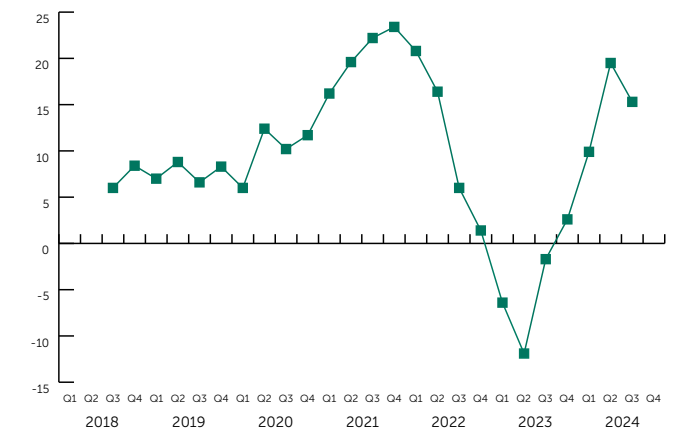
In Veenendaal zagen we een klein zomerdipje in het aantal bezichtigingen. De biedingen houden stand waardoor de druk niet als minder wordt ervaren. Opvallend is dat de vraagprijs hier minder hard steeg dan het landelijk gemiddelde en dat er minder woningen in verkoop zijn gekomen. Het lijkt er in Veenendaal dan ook op dat mensen gemiddeld genomen het afgelopen kwartaal wat terughoudender zijn om te verhuizen. Hierdoor neemt het te kort in beschikbare woningen fors toe.



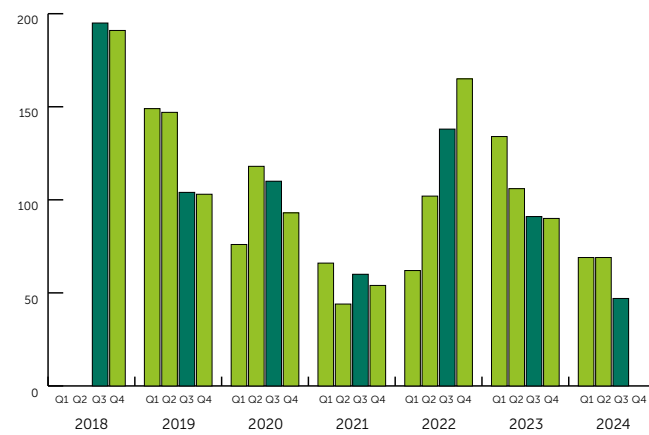
Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



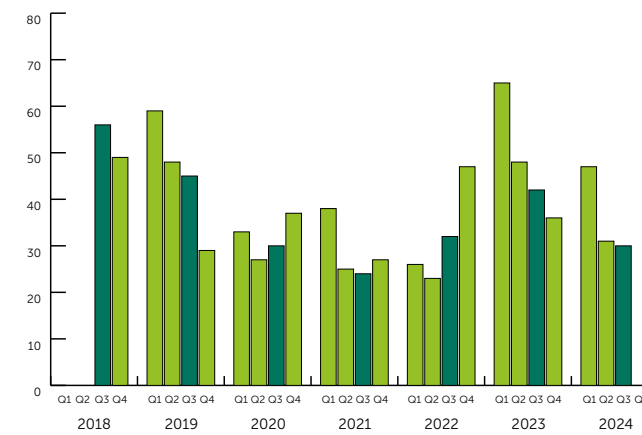
Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



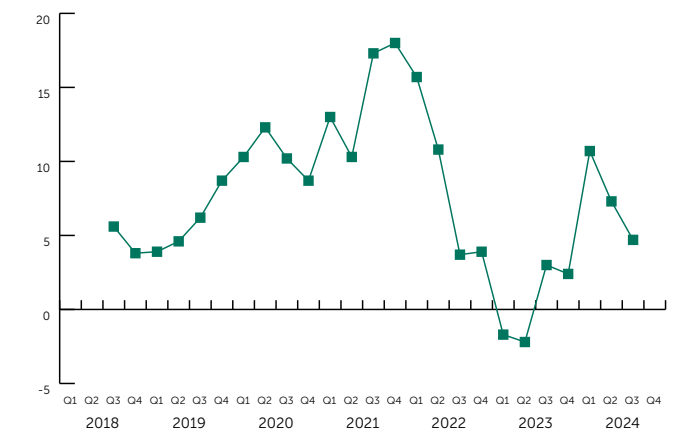
Aantal woningen te koop



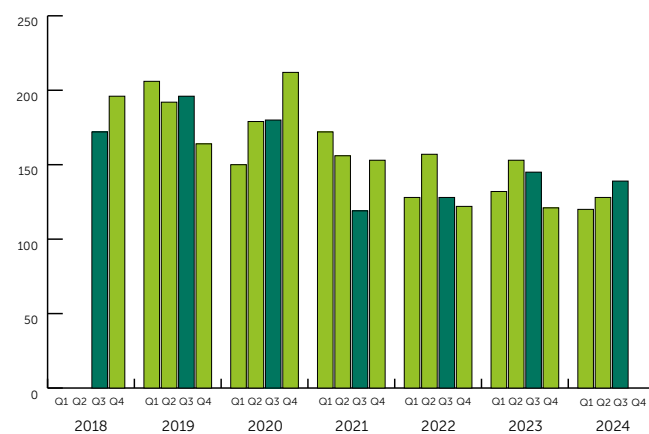
Verkooptijd



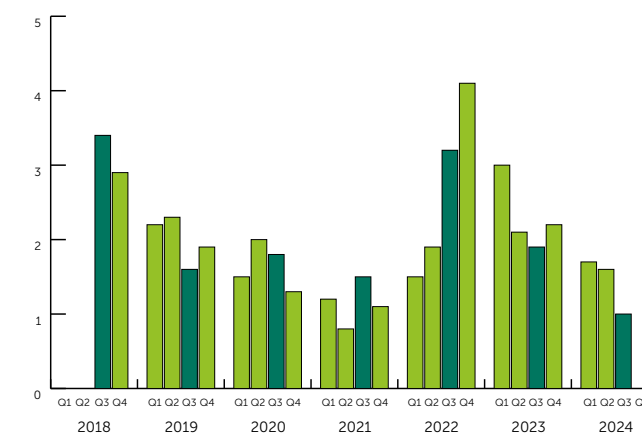
Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



Aantal transacties



Krapte indicator



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 Q3 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q3 2024 >

In Veenendaal was in tegenstelling tot andere plaatsen wel een klein zomerdipje te zien.



Ron

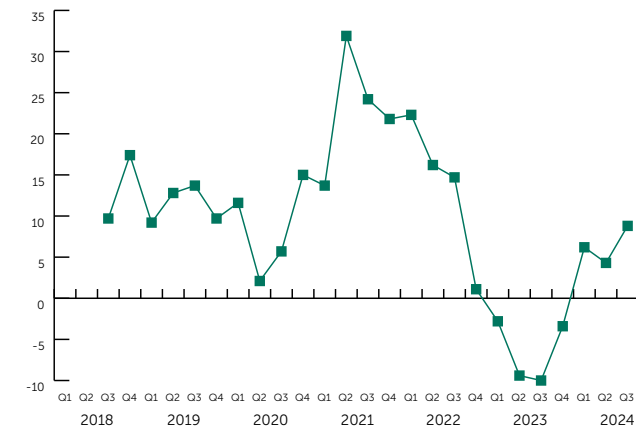
# Wageningen

In Wageningen kwam het herstel vorig jaar wat langzamer op gang dan elders, maar inmiddels zien we dat de stijging in zowel vraagprijzen als opbrengst doorzet.

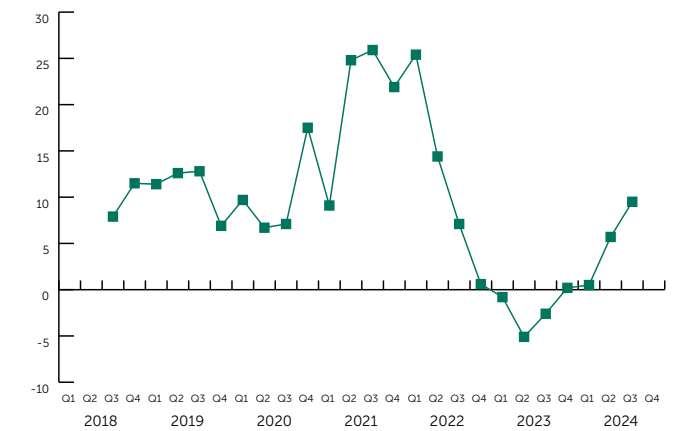
Ook het aantal woningen dat in verkoop is gekomen is toegenomen. Dit geeft de zoeker iets meer keuze, alleen voor de zoeker naar appartementen is de druk echt hoog met een krapte indicator van 1,5.



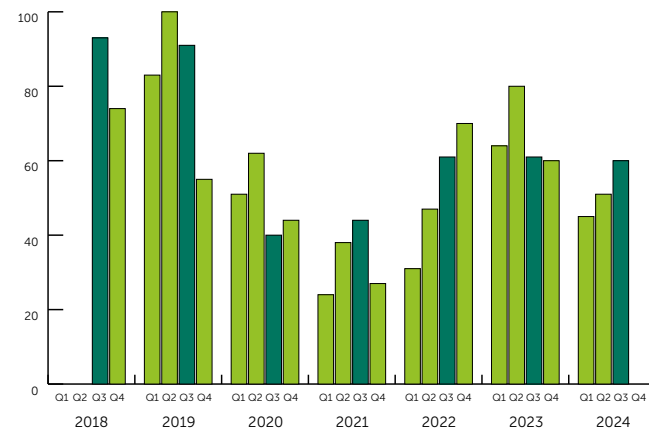
Transactieprijs % t.o.v. een jaar eerder



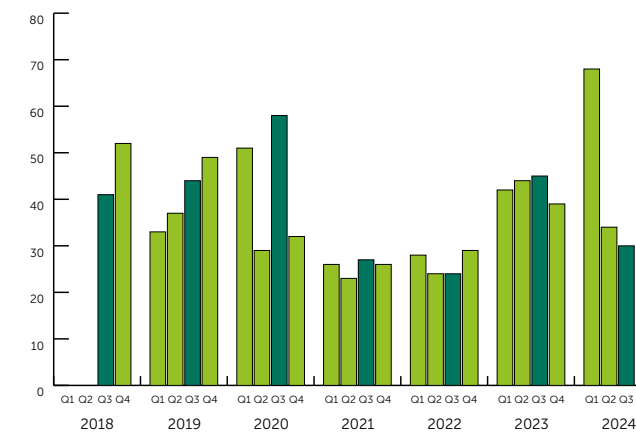
Transactieprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



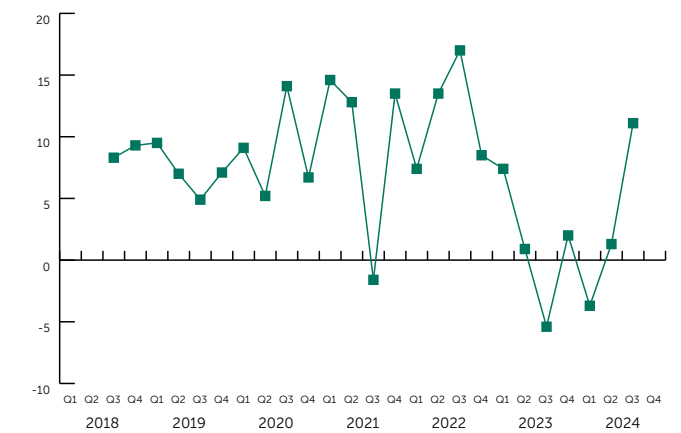
Aantal woningen te koop



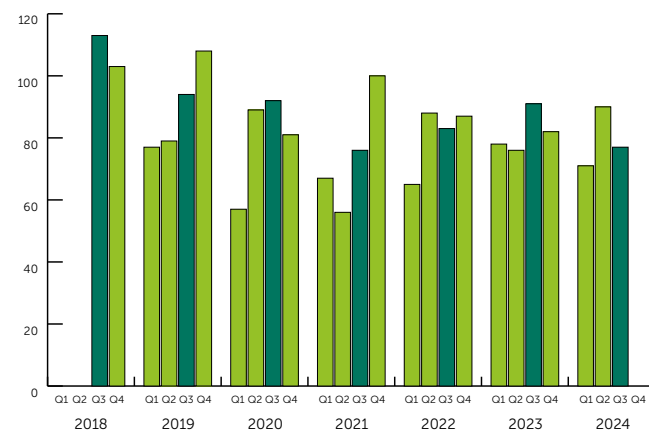
Verkooptijd



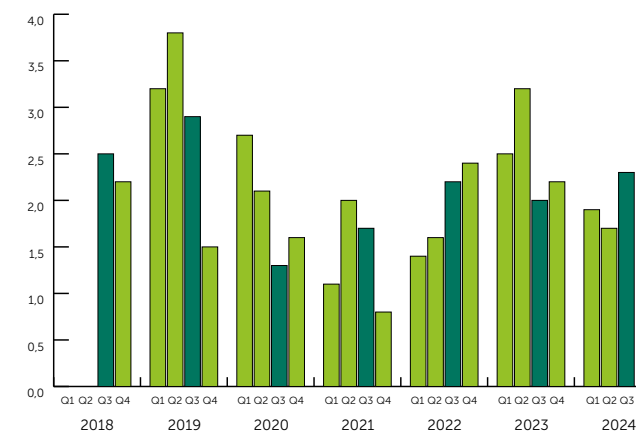
Vraagprijs €/m² % t.o.v. een jaar eerder



Aantal transacties



Krapte indicator



## Documenten

Download documenten

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

- ◆ Funda Vraagscan Huurwoningen >
- ◆ Funda Vraagscan Koopwoningen >
- ◆ NVM marktoverzicht Q3 2024 >
- ◆ NVM regionale analyse Q3 2024 >

In Wageningen is met name een te kort aan appartementen



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



**Jan Jurre Stomphorst**

Nieuwbouwspecialist

06 - 13 96 64 79  
janjurrestomphorst@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