

# Spreekende Cijfers Woningmarkten Limburg

---

Maastricht  
Parkstad Limburg  
Venlo  
Venray





### **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

#### **Boek & Offermans Makelaars**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
info@boek-offermans.nl  
045 574 32 33

## Voorwoord



**Jeroen van Bokhoven MRE**  
RM RT MRICS  
Woningmakelaar / Directeur

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Boek & Offermans Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Limburg, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in Limburg in 2018 ruim 7.300 woningen van eigenaar zijn gewisseld. De provincie sluit hiermee aan op de trend die in alle Nederlandse provincies zichtbaar is, namelijk een terugval van het aantal woningverkoop. Dit jaar zijn in de provincie namelijk 600 minder woningen verkocht dan in 2017. De oorzaak hiervoor ligt in het afnemen van de keuzemogelijkheden van woningzoekers. Waar consumenten in de afgelopen jaren nog uit voldoende woningen konden kiezen, is deze situatie in de loop van 2018 ten einde gekomen. Per 1 januari 2019 staan nog 3.000 woningen te koop, een jaar eerder waren dit nog ruim duizend woningen meer.

### **Nieuwbouw biedt perspectief op onder druk staande locaties**

Het gebrek aan aanbod wordt in een deel van de Limburgse gemeenten al ondervangen met de ontwikkeling van nieuwe woningen. Koploper hierin is Maastricht, waar projecten als de Groene Loper en het Sphinxkwartier zorgen voor een afname van de marktdruk. In de gemeente bestaat maar liefst twee vijfde van het aanbod uit nieuwbouwwoningen. Voor de hele provincie komt dit gemiddeld uit op bijna een zesde van het aanbod. Er zijn echter ook gemeenten die hierin achterlopen, zoals Venlo waar nieuwbouw slechts 3% van het aanbod vormt.

### **Prijzen stijgen door heel Limburg**

In vrijwel de heel provincie nemen de woningprijzen toe, maar hierin bestaan sterke verschillen tussen de gemeenten. Zo is in Kerkrade de gemiddelde prijs per vierkante meter woonruimte dit jaar met slechts 2% gestegen. Deze gemeente kent ook een lage meterprijs van € 1.450 en is hiermee een van de tien goedkoopste woongemeenten van Nederland. Hiertegenover staat een prijsstijging van maar liefst 16% in Heerlen. De hoogste prijs voor een vierkante meter wordt betaald in Maastricht. In het laatste kwartaal kwam deze uit op € 2.625, een vergelijkbare verkoopprijs als de steden Eindhoven, Wageningen en Alkmaar.

Voor meer informatie over de woningmarkt in Limburg 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.

Met vriendelijke groet,

### **Boek & Offermans Makelaars**

Heerlen, Maastricht, Venlo & Venray  
Partner in Dynamis



### Algemeen beeld

Gedurende 2018 leek het Nederlandse woningaanbod te stabiliseren, maar in het laatste kwartaal heeft de aanboddaling wederom doorgezet. Per 1 januari 2019 staan nog circa 73.750 woningen te koop, woningzoekers kunnen vergeleken met een jaar eerder kiezen uit ruim 15.500 minder woningen. Het aantal keuzemogelijkheden is daarmee sterk afgenomen, deze schaarste bepaalt voor een groot deel de huidige dynamiek op de woningmarkt. Om deze krappe omstandigheden te lijf te gaan zijn nieuwbouwwoningen onontbeerlijk. De huidige nieuwbouwproductie blijkt wederom niet afdoende te zijn om het aanbod op peil te houden. Het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen ligt al bijna twee jaar op een nagenoeg stabiel niveau. Doordat de aanboddaling vooral in de bestaande bouw plaatsvindt, neemt het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod wel toe. Momenteel betreft een op de zes aangeboden woningen nieuwbouw. Op basis van het gebrek aan plancapaciteit en de overvolle orderportefeuilles van de Nederlandse bouwsector is het de verwachting dat de nieuwbouwproductie op korte termijn niet fors zal gaan toenemen. Het is derhalve van belang om zo effectief mogelijk de voorraad uit te breiden. Met de realisatie van elke nieuwbouwwoning moet een keten van verhuisbewegingen in gang worden gezet. Hiervoor moet naast de huidige vraag ook de woonbehoefte binnen elke gemeente goed in kaart worden gebracht.

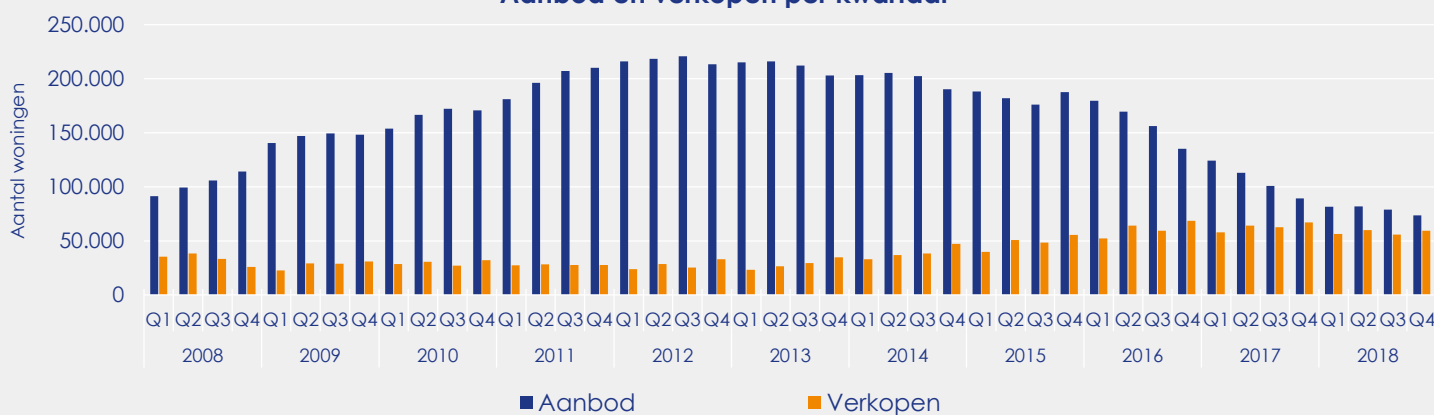
### Marktdruk

De Nederlandse woningmarkt staat al twee jaar onder druk. In deze periode is het woningaanbod in een zeer snel tempo afgenomen. Tegelijkertijd zijn de prijzen op veel locaties zeer sterk gestegen. Door de combinatie van deze factoren wordt het voor veel huishoudens steeds lastiger om binnen het gestelde budget een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. Met als gevolg dat veel huishoudens besluiten om de aankoop voorlopig uit te stellen, dit is terug te zien in de ruime afname van het aantal verkopen. In 2018 wisselden circa 231.000 woningen van eigenaar, dit zijn er maar liefst 20.000 minder dan in het voorgaande jaar. In totaal heeft deze verkoopafname in twee derde van de gemeenten plaatsgevonden. Vooral bij gemeenten met meer dan 50.000 inwoners is deze terugval duidelijk zichtbaar, in maar liefst vier op de vijf grote gemeenten zijn minder woningen verkocht dan in 2017.

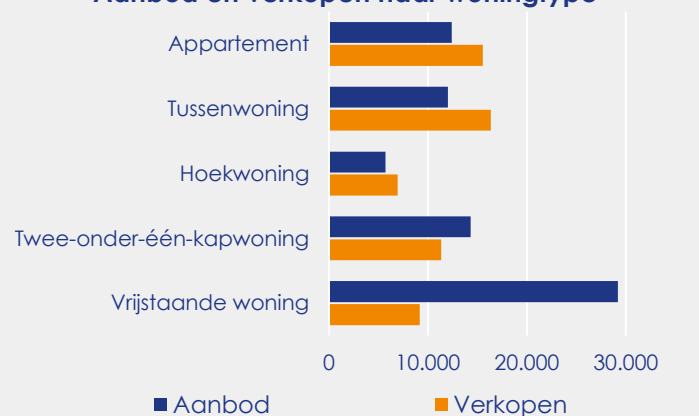
### Woningprijzen

Het gebrek aan aanbod leidt tot constante prijsstijgingen in Nederland. In 2018 is een prijsstijging van 10% geregistreerd, waardoor de gemiddelde meterprijs uitkomt op € 2.750. Kopers betalen gemiddeld ruim € 550 meer voor een vierkante meter dan in 2008. De nationale prijsontwikkeling verhult de regionale verschillen in de dynamiek. In een deel van de gemeenten begint de toename reeds af te zwakken. In Amsterdam werden in 2015 en 2016 de sterkste prijsstijgingen van Nederland geregistreerd, sindsdien ligt de toename op een structureel lager niveau. Hiertegenover staan andere gemeenten waar in het afgelopen kwartaal juist recordtoenames worden geregistreerd.

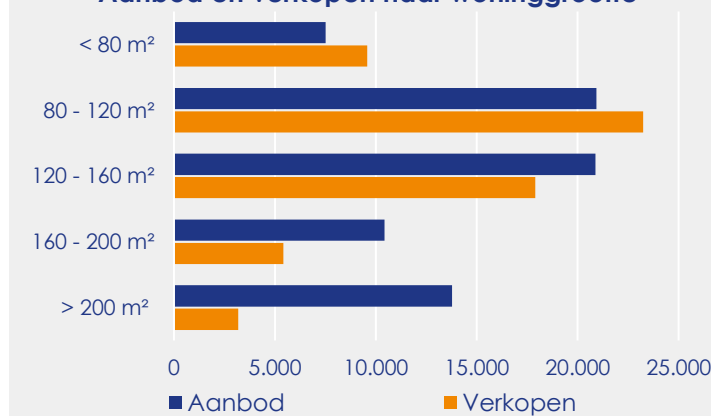
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



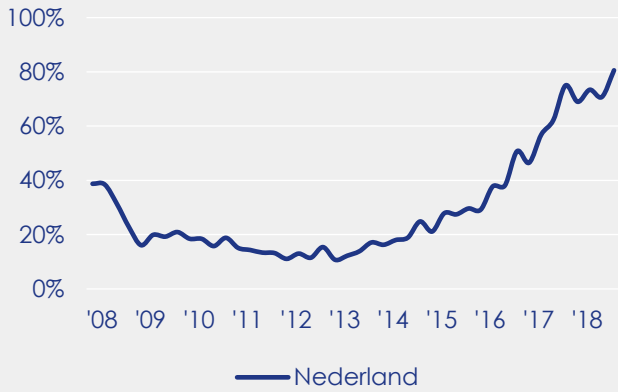
#### Aanbod en verkopen naar woningtype



#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte

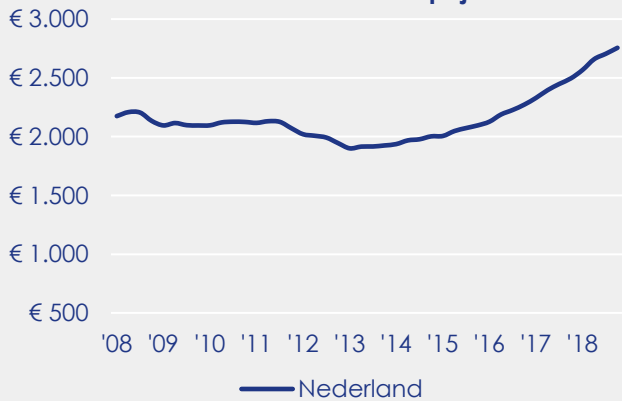


### Markratio



Markratio	<b>81%</b>
Mediane looptijd	<b>58 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-18 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>16%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>13%</b>

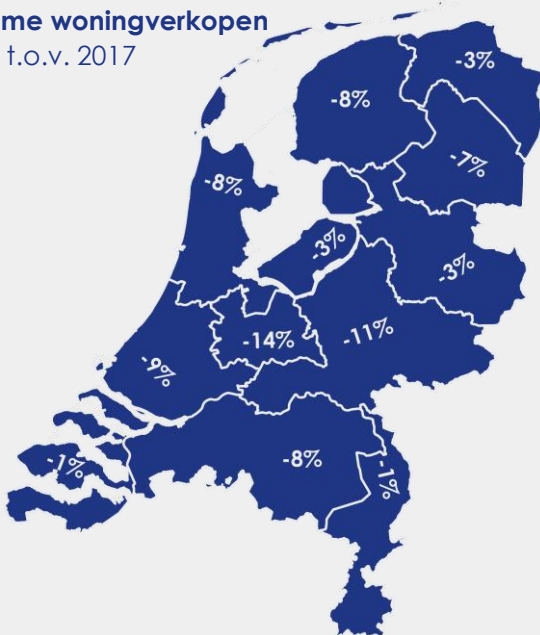
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 299.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.750</b>
Vershil op jaarbasis	<b>10%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.400</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.475</b>

### Afname woningverkopen

2018 t.o.v. 2017



### 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%

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

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

### Algemeen beeld

De woningmarkt in de Limburgse hoofdstad ondervindt een sterke impact van de nieuwbouwontwikkelingen. Voor het derde kwartaal is het woningaanbod toegenomen, als gevolg van het in aanbod komen van nieuw te ontwikkelen woningen. Projecten als de Groene Loper en het Sphinxkwartier leveren een forse bijdrage aan deze toename. In totaal staan per 1 januari 2019 bijna 470 woningen te koop, dit is maar liefst 43% meer dan een jaar geleden. Aan het begin van 2018 werden namelijk slechts 280 woningen aangeboden en was er sprake van een historisch laagtepunt. Van het huidige woningaanbod bestaat ruim twee vijfde uit nieuwbouw. Dit is dan ook de enige verklaring voor de aanbodtoename, het aantal aangeboden woningen in de bestaande bouw blijft al twee jaar van een constant niveau. Door het in aanbod komen van de nieuwbouwwoningen neemt ook het aantal verkopen op de Maastrichtse markt toe. In het laatste kwartaal van 2018 zijn bijna 320 woningen van eigenaar gewisseld, hiermee komt het totale aantal verkopen in 2018 uit op 1.150. In het afgelopen jaar zijn zo ruim 150 woningen meer verkocht dan in 2017. Een aanzienlijk deel van deze kopers was al woonachtig in Maastricht. Een op de drie verkochte woningen is gekocht door iemand van buiten de gemeentegrenzen, hierbij zijn het vooral de omliggende gemeenten waaruit de kopers afkomstig zijn. Een opvallend gegeven is dat circa 2% van de kopers afkomstig is uit Amsterdam, de hoofdstad bezet hierdoor de vierde plaats in de ranglijst van herkomstgemeenten.

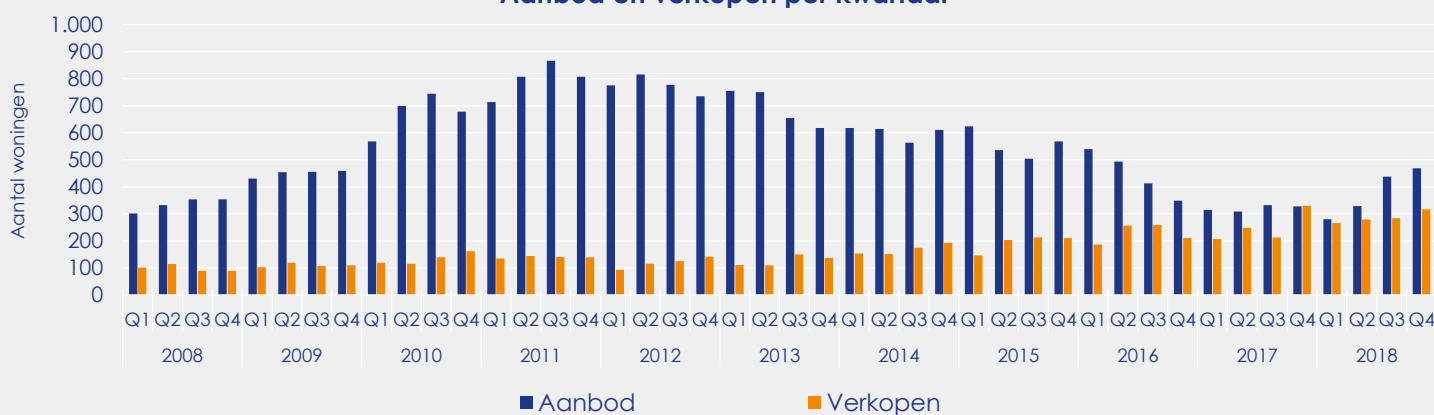
### Marktdruk

Dankzij de hoge nieuwbouwproductie neemt de druk op de Maastrichtse woningmarkt af. Een jaar geleden stonden nog evenveel woningen in aanbod als dat er per kwartaal werden verkocht. Deze verhouding is afgenomen, in het voordeel van de woningzoeker. In het vierde kwartaal van 2018 beslaat het aantal verkopen ongeveer twee derde van het aantal woningen in aanbod, de marktratio komt hierdoor uit op 68%. Er blijft zo sprake van krappe marktomstandigheden, maar de potentiële woningkoper heeft gedurende 2018 wel meer lucht gekregen. De druk is vooral merkbaar bij de kleinere woningen, zo is bij woningen kleiner dan 80 m<sup>2</sup> sprake van een hoge marktdruk door het gebrek aan aanbod. Ook bij woningen tussen de 80 en 120 m<sup>2</sup> is nog sprake van een sterke mate van krapte.

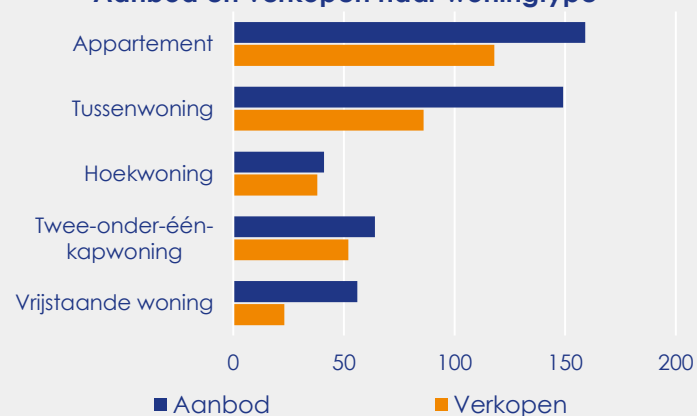
### Woningprijzen

Ondanks de afnemende marktdruk, vertoont het prijsniveau nog een sterke opwaartse beweging. In 2018 is de woningprijs ruimschoots toegenomen in de Maastricht, waardoor in het laatste kwartaal van het jaar gemiddeld € 2.625 werd betaald voor een vierkante meter woonruimte. De toename van het prijsniveau hangt niet volledig samen met de vraag, maar wordt ook deels veroorzaakt door het toenemende aantal verkopen in het centrum. Het over het algemeen hogere prijsniveau van woningen op deze locatie heeft een stuwend effect op het gemiddelde.

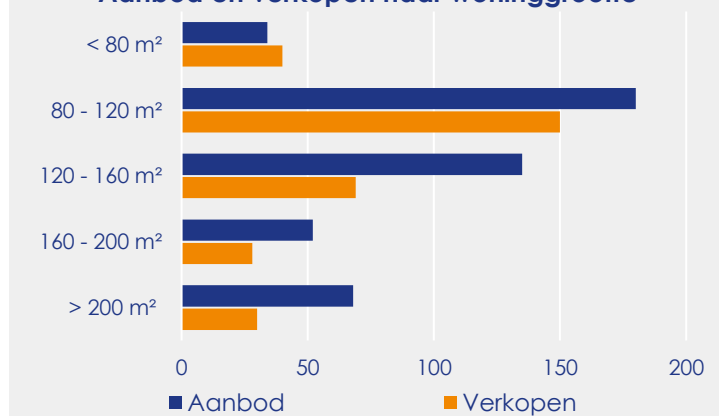
#### Aanbod en verkopen per kwartaal



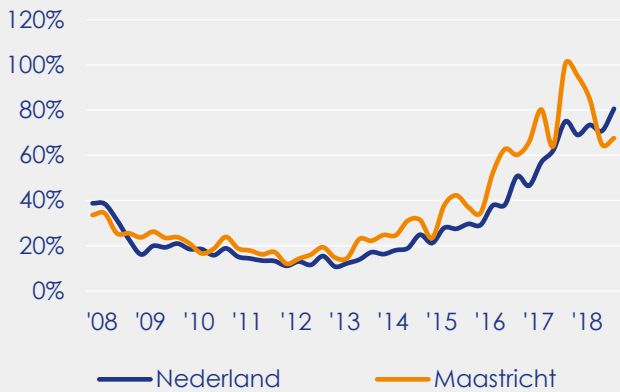
#### Aanbod en verkopen naar woningtype



#### Aanbod en verkopen naar woninggrootte

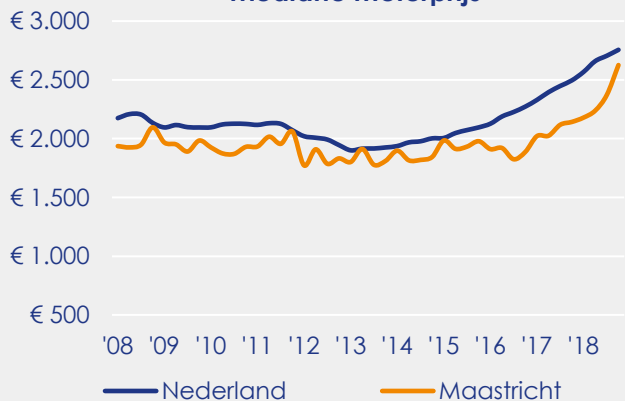


### Markratio



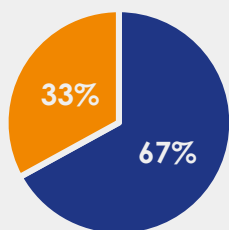
Markratio	<b>68%</b>
Mediane looptijd	<b>38 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>43%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>14%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 306.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.625</b>
Verskil op jaarbasis	<b>23%</b>
Appartement per m²	<b>€ 3.000</b>
Woonhuis per m²	<b>€ 2.425</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Eijsden-Margraten **4%**
2. Sittard-Geleen **3%**
3. Meerssen **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>122.700</b>
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	24%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	21%
<b>Huishoudens</b>	<b>69.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	55%
Huishoudensprognose 2030	66.900
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	39%
Particuliere huurwoningen	24%
Sociale huurwoningen	37%



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

**Boek & Offermans Makelaars**  
Scharnerweg 116-B  
6224 JK Maastricht  
maastricht@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Voor het tiende opeenvolgende kwartaal is het aantal woningen dat in Parkstad Limburg te koop staat afgenomen. Per 1 januari 2019 staan nog ruim 1.200 woningen in aanbod in de regio, dit is slechts de helft van het aantal van de aanbodpiek aan het begin van 2016. Deze forse aanboddaling heeft over vrijwel de hele breedte van de markt plaatsgevonden. Alleen het aanbod van woningen groter dan 250 m<sup>2</sup> is nagenoeg gelijk gebleven. Hiertegenover staat een zeer sterke aanbodafname van bijna driekwart bij woningen kleiner dan 80 m<sup>2</sup>. Binnen de regionale verdeling van de aanboddaling bestaan wel verschillen. Zo is het aantal woningen dat te koop staat in Voerendaal sinds het hoogtepunt met maar liefst 70% afgenomen. Terwijl in Onderbanken slechts een afname van 38% is geregistreerd, waardoor momenteel in beide gemeenten een vergelijkbaar aantal woningen beschikbaar is. Van het totale woningaanbod staan circa 380 woningen in Heerlen en bijna 300 woningen in de gemeente Kerkrade. In deze twee gemeenten worden ook veruit de meeste verkopen geregistreerd, gezamenlijk bepalen ze bijna drie vijfde van het transactievolume van Parkstad Limburg. In heel de regio bereikt dit volume in het laatste kwartaal van 2018 ruim 700 verkochte woningen. Het totale aantal verkopen in 2018 komt hiermee uit op 2.600 woningen, dat vrijwel gelijk is aan het aantal in 2017. Het aantal verkopen in de regio stabiliseert op een hoog niveau.

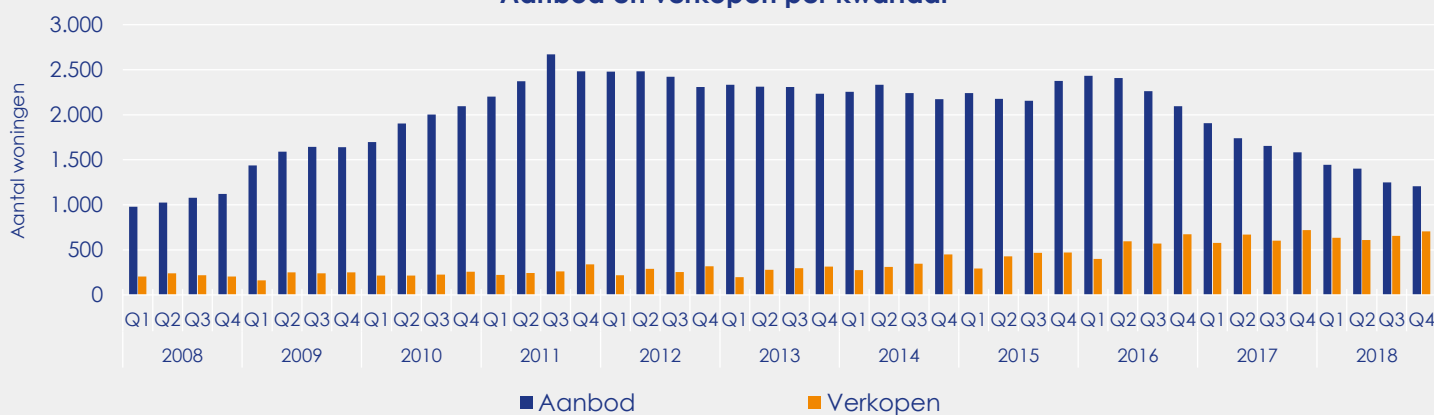
## Marktdruk

Het afnemende aanbod heeft er toe geleid dat in het voorgaande kwartaal voor het eerst sprake was van krappe marktomstandigheden. In het afgelopen kwartaal zijn deze omstandigheden door het voortzetten van de aanboddaling nog iets krapper geworden. De verhouding tussen het aanbod en de verkopen, oftewel de marktratio, komt uit op 59%. Tussen de gemeenten bestaan hierin echter verschillen. Zo wordt in Heerlen de hoogste marktdruk geregistreerd, met een ratio van 73%. Ook de gemeenten Landgraaf en Brunssum kennen een ruime toename van de marktdruk, waardoor er hier sprake is van krapte. In de overige gemeenten toont het totaal beeld een zekere mate van evenwicht op de woningmarkt, doordat de schaarste hier is geconcentreerd in specifieke segmenten.

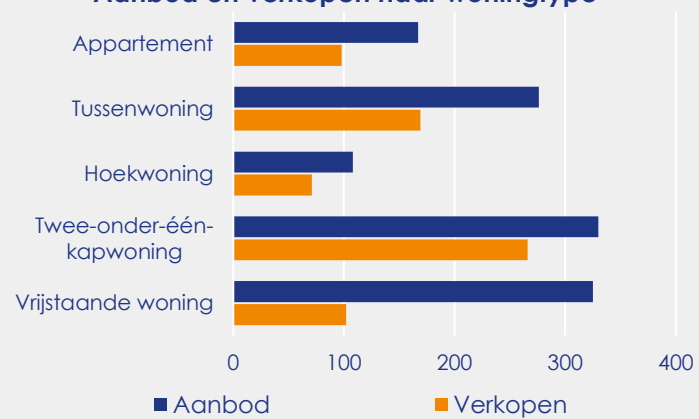
## Woningprijzen

Met het krapper worden van de marktomstandigheden nemen ook de woningprijzen toe. In 2018 heeft een prijstoename van 10% plaatsgevonden, dit is een gelijkwaardige toename als het landelijke gemiddelde. De gemiddelde verkoopprijs komt hiermee uit op € 1.650 per vierkante meter woonruimte. Hierbinnen bestaat sterke onderlinge verschillen tussen de gemeenten. Het hoogste prijsniveau wordt betaald in Voerendaal (€ 2.125). Terwijl in Kerkrade een ruim lager bedrag per vierkante meter wordt betaald. Met een meterprijs van € 1.450 is de gemeente een van de tien goedkoopste woongemeenten van Nederland.

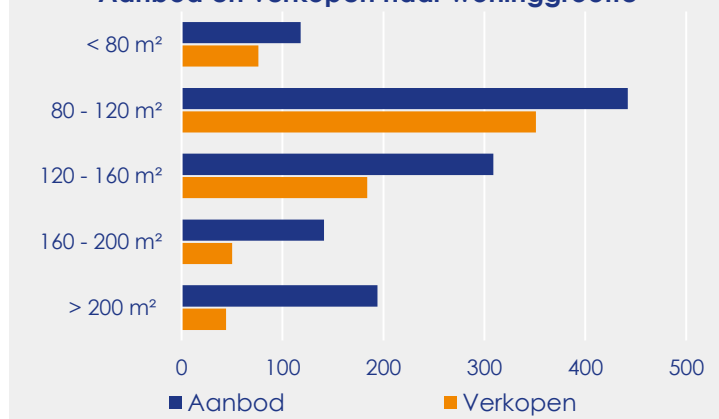
Aanbod en verkopen per kwartaal



Aanbod en verkopen naar woningtype

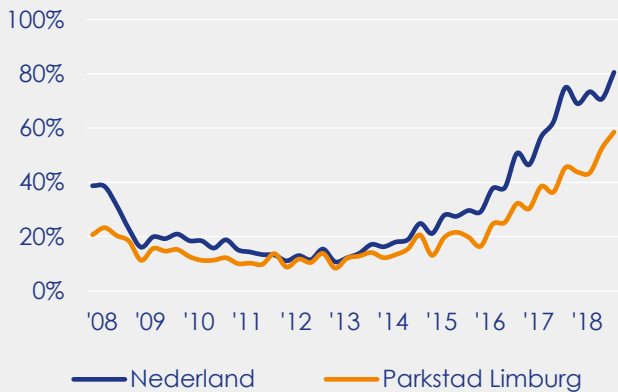


Aanbod en verkopen naar woninggrootte



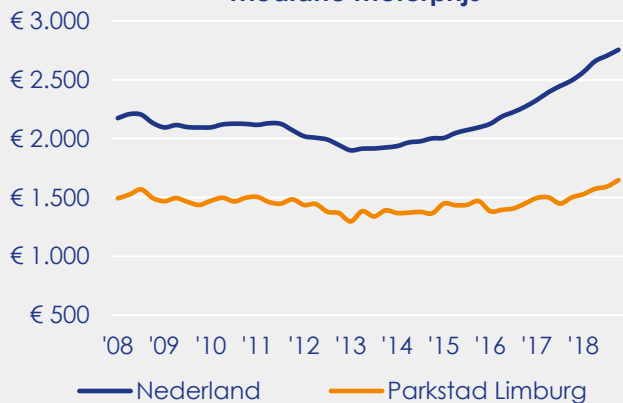


## Markratio



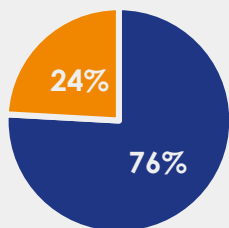
Markratio	<b>59%</b>
Mediane looptijd	<b>84 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-22 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>9%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 184.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.650</b>
Verschil op jaarbasis	<b>10%</b>
Appartement per m²	<b>€ 1.550</b>
Woonhuis per m²	<b>€ 1.675</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Sittard-Geleen **3%**
2. Maastricht **3%**
3. Schinnen **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>244.400</b>
Onder 25 jaar	23%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	32%
65 jaar en ouder	24%
<b>Huishoudens</b>	<b>119.800</b>
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	120.600
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	55%
Particuliere huurwoningen	14%
Sociale huurwoningen	31%



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

**Boek & Offermans Makelaars**  
Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
heerlen@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Het aantal woningverkoppen in de gemeente Venlo stabiliseert als gevolg van het beperkte aanbod. Voor het derde opeenvolgende kwartaal is een vergelijkbaar aantal van circa 325 woningen van eigenaar gewisseld. Van deze verkopen heeft circa de helft in de stad Venlo plaatsgevonden. Opvallend genoeg neemt het aantal verkopen in de stad gestaag af, terwijl in de overige kernen nog een toename plaatsvindt. Deze twee tegenstrijdige trends neutraliseren elkaar, waardoor het verkoopcijfer van de complete gemeente is gestabiliseerd. In 2018 is Venlo-Oost de wijk met de meeste dynamiek gebleken, in dit jaar zijn hier 176 woningen verkocht. Deze wijk kent ook het hoogste aantal woningen in aanbod van de gemeente, namelijk 79 woningen. De tweede plaats wordt hierbij ingenomen door het dorp Arcen, waar 41 woningen beschikbaar zijn voor verkoop. Voor de complete gemeente Venlo komt het woningaanbod uit op 468 woningen, wat het laagste aantal is sinds eind 2009. In totaal is het aanbod al met drie kwart afgenomen sinds de aanbodpiek in april 2014. Als gevolg van de forse aanboddaling is er sprake van een beperkt resterend aanbod, dat haar weerslag heeft op de verkoopcijfers.

## Marktdruk

Zoals reeds aangegeven beperkt het aantal woningen in aanbod de keuzemogelijkheden van woningzoekers. Waar consumenten in de afgelopen jaren nog uit voldoende woningen konden kiezen, is deze situatie

gedurende 2018 ten einde gekomen. In Venlo is al bijna een jaar sprake van krappe marktomstandigheden, waarvan het eind nog niet in zicht lijkt. Door de aanhoudende hoge verkoopcijfers met als gevolg de constante daling van het aanbod, neemt de druk op de woningmarkt alleen maar verder toe. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door verhuizingen binnen de gemeentegrenzen, in Venlo is zeer beperkt sprake van toestroom van huishoudens uit andere Nederlandse gemeenten. Wanneer dit gebeurt, betreft het voornamelijk kopers uit aangrenzende gemeenten als Peel en Maas en Horst aan de Maas. Het beperkte nieuwbouwaanbod biedt nog weinig perspectief voor het afnemen van de marktdruk, per 1 januari 2019 betreft slechts 3% van het aanbod nieuwe woningen. Dit is ruim lager dan het gemiddelde nieuwbouwaandeel van 16% in de provincie Limburg.

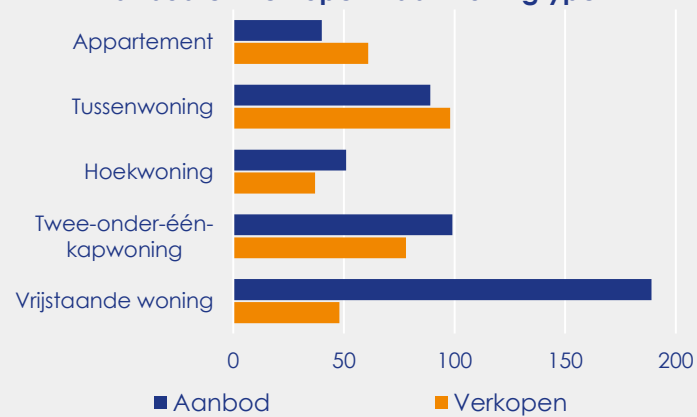
## Woningprijzen

De toenemende krapte resulteert in een opwaartse beweging van het prijsniveau in de gemeente Venlo. In het laatste kwartaal van 2018 werd gemiddeld € 1.850 per vierkante meter woonruimte betaald. Dit is een toename van € 150 ten opzichte van een jaar geleden, oftewel een prijsstijging van 9%. Het prijsniveau ligt reeds ruim boven dat van 2008, toen op het hoogtepunt € 1.700 per vierkante meter werd betaald. Voor Noord-Limburgse begrippen kent Venlo een laag prijsniveau, zo wordt in Venray ruim € 200 per vierkante meter meer betaald.

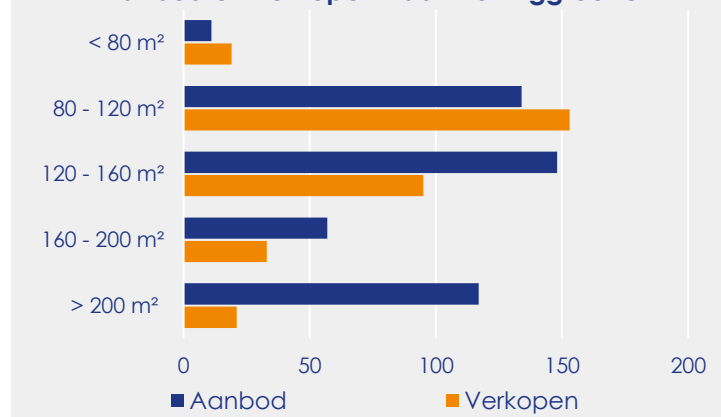
Aanbod en verkopen per kwartaal



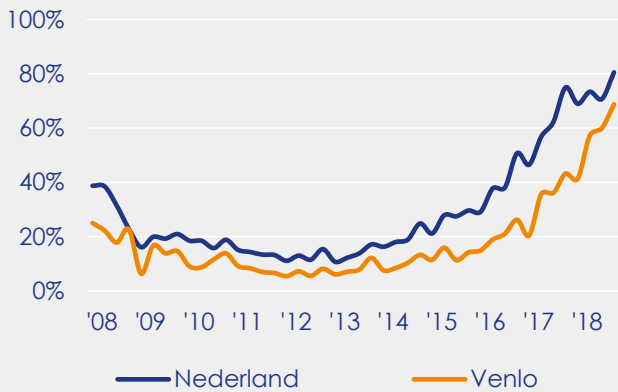
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

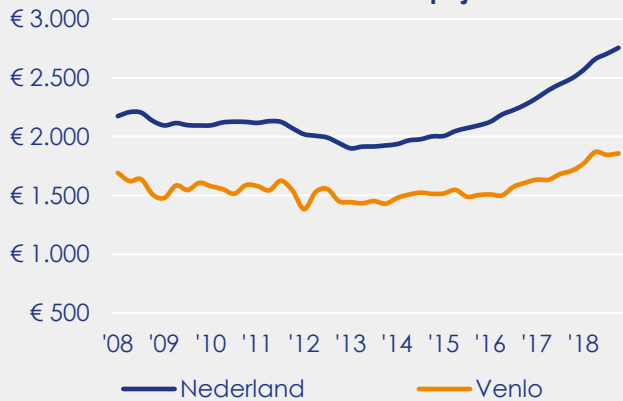


## Markratio



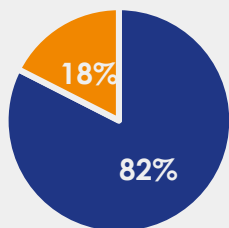
Markratio	<b>69%</b>
Mediane looptijd	<b>67 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-29 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>3%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>5%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 217.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 1.850</b>
Verskil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.925</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.825</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Peel en Maas **3%**
2. Horst aan de Maas **3%**
3. Beesel **1%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>101.200</b>
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	21%
<b>Huishoudens</b>	<b>47.400</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	46.900
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%



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

**Boek & Offermans Makelaars**  
Straalseweg 234  
5914 AV Venlo  
venlo@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

In het afgelopen jaar heeft de forse aanboddaling doorgezet op de woningmarkt van Venray. Per 1 januari 2019 zijn nog slechts circa 200 woningen beschikbaar voor verkoop, een jaar geleden waren dit er ruim 150 meer. Van de huidige aangeboden woningen staat de helft in het buitengebied van de gemeente. Zowel bij de over het algemeen grotere woningen in het buitengebied als bij de woningen in de stad wordt een aanbodaftname geregistreerd. Dit is derhalve de verklaring waarom in alle grootteklassen het aanbod afneemt, van alle woonoppervlakten zijn circa twee vijfde minder woningen beschikbaar dan een jaar geleden. Als gevolg van de aanboddaling kent het aantal verkopen een geleidelijke afname in de gemeente. In het laatste kwartaal van 2018 zijn 108 woningen van eigenaar gewisseld, dit is maar liefst een derde minder dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De afname vindt voornamelijk in de stad Venray plaats. Zo zijn hier in heel 2018 maar liefst honderd woningen minder verkocht dan in 2017. Hiertegenover staat dat in het buitengebied het aantal verkopen per kwartaal in de afgelopen jaren vrijwel stabiel is gebleven, dit aantal ligt ook in het laatste kwartaal van 2018 op 35 transacties. De meeste transacties in de gemeente betreffen woningen die gekocht worden door huishoudens die al binnen de gemeentegrenzen woonachtig zijn, bij twee derde van de verkopen is dit het geval. Nieuwe huishoudens zijn voornamelijk afkomstig uit Horst aan de Maas en Boxmeer, kopers uit deze gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een tiende van de transacties in 2018.

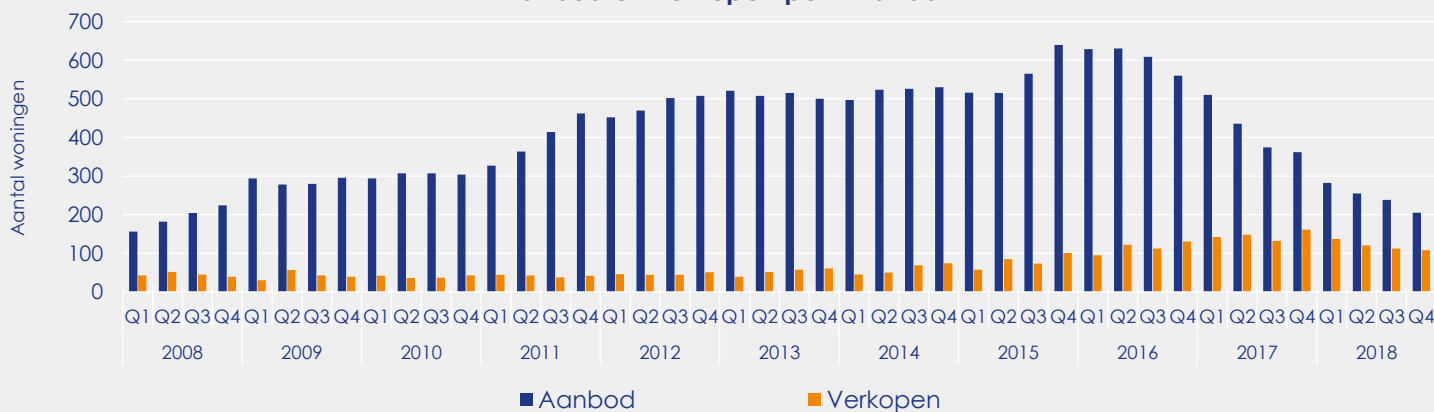
## Marktdruk

Door het beperkte woningaanbod ontstaat er druk op de woningmarkt van Venray. Voor het eerst sinds de start van deze meeting in 2008 is er in de gemeente sprake van krappe marktomstandigheden. Dit blijkt uit de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, oftewel de marktratio, deze komt namelijk uit op 53%. Over de hele breedte van de markt is sprake van krapte, zowel bij grote als kleine woningen bedraagt het aantal verkopen minimaal de helft van het huidige aantal woningen in aanbod. Wel is de druk voornamelijk gefocust op de plaats Venray, waar de marktratio op 70% uitkomt.

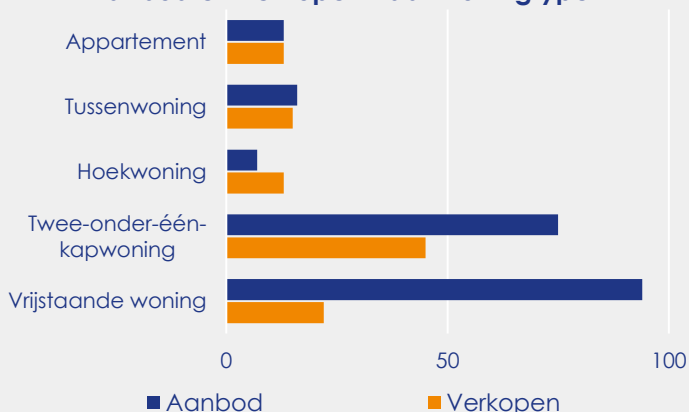
## Woningprijzen

In 2018 is de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter met 7% gestegen in Venray. De meterprijs komt hierdoor uit op € 2.050, waardoor deze voor het eerst boven het prijsniveau van 2008 ligt. Destijds werd € 2.025 betaald voor een vierkante meter woonruimte. Als gevolg van de prijsstijging komt de gemiddelde transactieprijs uit op € 251.750, nog nooit eerder lag dit prijsniveau boven de tweeënhalve ton. De ontstane marktdruk heeft zo een duidelijk opwaarts effect op de woningprijzen in de gemeente. In Venray blijft echter sprake van een gemiddeld prijsniveau ten opzichte van de rest van de provincie Limburg. Wel kent de gemeente een duidelijk hogere woningprijs dan het nabij gelegen Venlo, waar gemiddeld ruim € 200 minder wordt betaald voor een vierkante meter woonruimte.

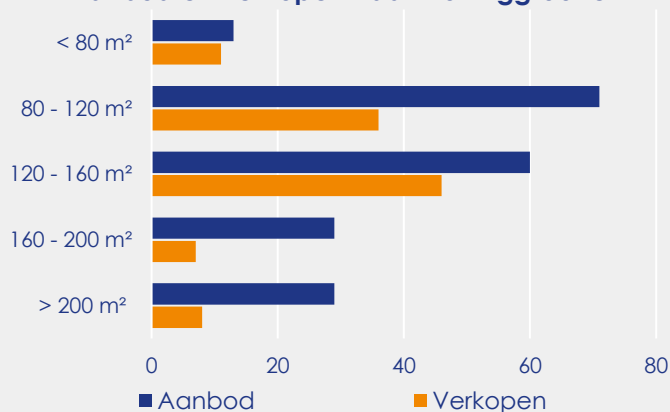
Aanbod en verkopen per kwartaal



Aanbod en verkopen naar woningtype

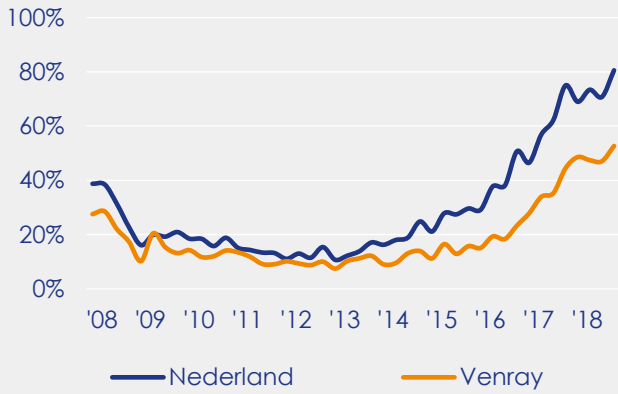


Aanbod en verkopen naar woninggrootte



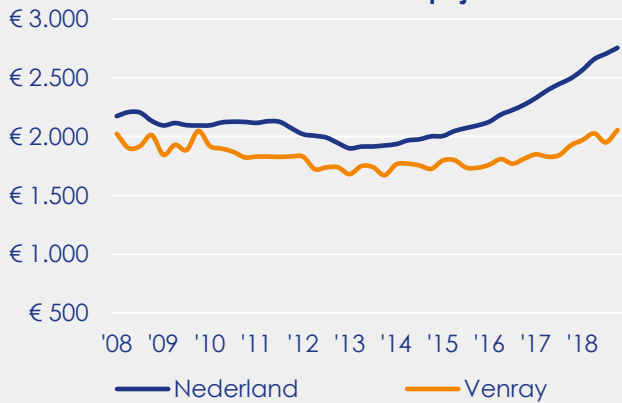


## Markratio



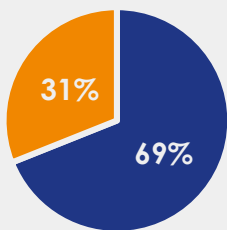
Markratio	<b>53%</b>
Mediane looptijd	<b>85 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-42 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>18%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>12%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 251.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.050</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 1.950</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.075</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Horst aan de Maas **5%**
2. Boxmeer **5%**
3. Venlo **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>43.300</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	21%
<b>Huishoudens</b>	<b>18.600</b>
Eenpersoonshuishoudens	32%
Huishoudensprognose 2030	19.600
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	62%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	27%



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

**Boek & Offermans Makelaars**  
Poststraat 9  
5801 BC Venray  
venray@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl

**Partner in Dynamis**

## 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.

### Markratio

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