Woningmarktrapportage

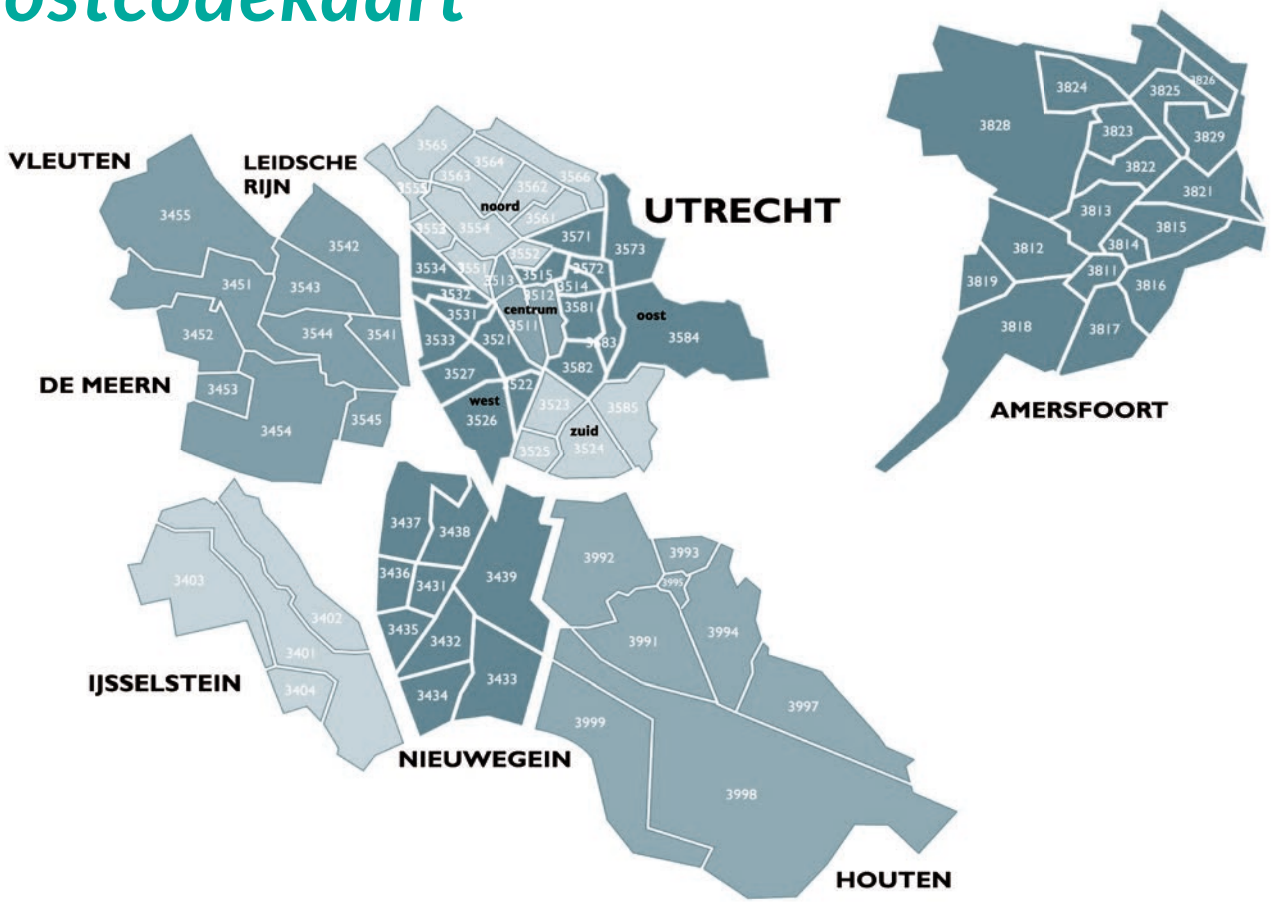
1e kwartaal 2017

- Utrecht neemt adempauze
- Prijzen in de regio blijven stijgen
- Minder aanbod, minder transacties
- Behoefte aan nieuwbouw blijft ongekend groot

BRECHEISEN

HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten

Postcodekaart



Hypotheekkeuze moeilijk?

Kom langs voor een gratis adviesgesprek!

De keuze van een hypotheek is net zo persoonlijk als de keuze van een huis. Het moet passen bij jouw wensen en mogelijkheden. Het is ook geen eenvoudige keuze want je moet met erg veel verschillende aspecten rekening houden. Wij helpen je graag verder! Maak een afspraak met onze adviseur in de buurt en we maken samen de beste keuze voor jouw toekomst. Het eerste gesprek is voor rekening van Brecheisen.

Onafhankelijk, professioneel en alles onder 1 dak

HypotheekNet heeft een breed netwerk van financiële adviseurs. Wij zijn op geen enkele manier verbonden aan banken of verzekeraars. Jouw belang staat bij ons voorop. Alle HypotheekNet adviseurs worden jaarlijks bijgeschoold, zodat je altijd verzekerd bent van een kwalitatief hoogwaardig advies. Bij ons kun je terecht met al je financiële vragen, of je nu particulier of ondernemer bent.

Afspraak maken?

Mail naar hypotheeknet@brecheisen.nl of bel naar een van onze vestigingen. Kijk voor meer informatie op www.hypnet.nl

Utrecht
Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
T 030-233 11 34

Amersfoort
Stationsplein 28
3818 LE Amersfoort
T 033-451 25 00

Houten
Plein 19
3991 DL Houten
T 030-637-33 36

Vleuten en Leidsche Rijn
Middenburcht 23
3452 MS Vleuten
T 030-666 39 98

HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten

Voorwoord

Voor u ligt de 55e uitgave van de woningmarkt-rapportage van Brecheisen Makelaars B.V.

Het cijfermateriaal waar wij ons op baseren is het bestand van de bestaande bouw van de NVM per (deel-) woningmarkt. Wij hebben hiertoe woningmarktgebieden gedefinieerd, waarin wij voor een belangrijk deel onze diensten in de woningmakelaardij aanbieden. Omdat de markten verspreid liggen kan uit de verschillende analyses een marktbeeld worden getrokken dat een goed beeld geeft van de woningmarkt in en rondom de stad Utrecht en Amersfoort. In deze rapportage kunt u op de postcodekaart onze werkgebieden terugvinden.

Naast de puur cijfermatige analyses hebben onze makelaars in de betreffende marktgebieden hun visie gegeven op de marktsituatie in de betreffende regio's. Deze op- en aanmerkingen maken mede deel uit van de gepresenteerde cijfers.

Wij vertrouwen erop met deze kwartaalrapportages een belangrijke bijdrage te leveren aan het inzichtelijk maken van de woningmarkt in onze werkgebieden. Door het tijdig afgeven van marktsignalen hopen wij dat het voor marktpartijen en overheden mogelijk wordt gemaakt hierop in te spelen. Transparantie van de markt moet het adequaat reageren op veranderingen in de markt vereenvoudigen, om zodoende vraag en aanbod in evenwicht te brengen en te houden.

Marcel Arendsen, algemeen directeur Brecheisen

Na enig onderzoek durven wij te stellen dat het bestand van de omvang van het aanbod pas goed interpreteerbaar is, indien dit wordt bekeken in relatie tot de opname door de markt in een bepaalde periode. Als meer aanbod gepaard gaat met een gelijkmatige stijging van het aantal transacties is er geen belangrijke verandering in de marktverhoudingen. Zo kan onze kwartaalindex op eenvoudige wijze een beter inzicht in de marktbewegingen geven. Om tot deze kwartaalindex te komen wordt het aanbod in een kwartaal gedeeld door het aantal transacties in het kwartaal. In de krapte-indicatortabel is bij een score van 5 tot 6 sprake van een evenwichtige markt. Bij een score van 1 is er sprake van een zeer krappe markt, ofwel een uitgesproken aanbieders- of verkopersmarkt. Bij een score van 10 is de markt zeer ruim en spreken we van een kopersmarkt. De hoogte van het indexcijfer wordt nauwlettend gevolgd en geanalyseerd.
Wij vertrouwen erop dat u met genoegen kennis zult nemen van deze rapportage en ons initiatief wederom zult waarderen. Tevens vertrouwen wij erop dat u uw voordeel zult doen met de inhoud van de navolgende analyses.

BRECHEISEN Makelaars B.V. / IBG
Marcel A. Arendsen
Directeur / Makelaar

KWARTAAL-INDEX

Na enig onderzoek durven wij te stellen dat het bestand van de omvang van het aanbod pas goed interpreteerbaar is, indien dit wordt bekeken in relatie tot de opname door de markt in een bepaalde periode. Als meer aanbod gepaard gaat met een gelijkmatige stijging van het aantal transacties is er geen belangrijke verandering in de marktverhoudingen. Zo kan onze kwartaalindex op eenvoudige wijze een beter inzicht in de marktbewegingen geven. Om tot deze kwartaal index te komen wordt het aanbod in een kwartaal gedeeld door het aantal transacties in het kwartaal. In de krapte- indicatortabel is bij een score van 5 tot 6 sprake van een evenwichtige markt. Bij een score van 1 is er sprake van een zeer krappe markt, ofwel een uitgesproken aanbieders- of verkopersmarkt. Bij een score van 10 is de markt zeer ruim en spreken we van een kopersmarkt. De hoogte van het indexcijfer wordt nauwlettend gevolgd en geanalyseerd.

Voetnoten:
Prijzen worden weergegeven in euro's. Aan het eind van een kwartaal zijn nog niet alle verkopen geregistreerd. In de analyses wordt daarom een correctie aangebracht voor de aantallen transacties. Deze correctie is gebaseerd op de achteraf geregistreerde aantallen in voorafgaande perioden. In de prijzen en looptijden (medianen) zijn geen correcties aangebracht. Echter de voorlaatste periode wordt wel aangepast met de meest actuele (definitieve) cijfers. Daarom kunnen de in deze rapportage gepresenteerde cijfers van de voorlaatste periode verschillen van de cijfers gepresenteerd in onze vorige woningmarktrapportage. De gekozen woningmarktgebieden hebben een duidelijke regionale samenhang en kunnen qua samenstelling afwijken van bestaande NVM-regio's. In de rapportages worden mediane cijfers gebruikt. Dit betekent dat de middelste waarneming wordt genomen uit de reeks van alle waarnemingen in een bepaalde periode.

Utrecht

De woningmarkt in de stad Utrecht is in de zin van dit rapport exclusief Leidsche Rijn en Vleuten / De Meern Leidsche Rijn en Vleuten / De Meern worden separaat beschouwd.

Aanbod

Voor het eerst in jaren kent Utrecht een toename van het aantal beschikbare koopwoningen. In totaal constateren wij circa 10% meer keuze ten opzichte van het vorige kwartaal doch dit komt voornamelijk voor rekening van de categorie tussenwoningen en appartementen. Voor de stadsdelen Noord en West zien wij een afwijkend beeld. Hier daalt het aanbod namelijk licht.

Transacties

De grotere keuze mogelijkheid wordt niet alleen veroorzaakt door een toename van nieuwe instroom. Het totaal aantal verkochte woningen in de voorbije drie maanden daalde fors met 22% ten opzichte van het laatste kwartaal van 2016. Dit betekent het laagste aantal transacties sinds twee jaar. Slechts de categorie vrijstaande woningen liet een kleine plus zien.

De stevige daling geldt voor vrijwel alle stadsdelen waarbij Utrecht-Oost met -28% de grootste afname kende. Slechts Utrecht-Zuid kende iets meer geslaagde verkopen. Dit stadsdeel had ook nog wat goed te maken, want was in het vorige kwartaal juist de enige daler.

Vraag

Het lichte stijgende aanbod in combinatie met een fors lager aantal transacties wordt niet veroorzaakt door een afname van de interesse in een Utrechtse koopwoning. Integendeel! Het aantal serieuze zoekers nam de afgelopen drie maanden juist toe in vergelijking tot het voorgaande kwartaal.

Wel verandert de vraag enigszins. Zagen wij reeds eerder een verschuiving van woonhuizen naar appartementen en een grotere interesse in de omliggende gemeenten, daar geeft het licht gedaalde prijspeil aan dat men nu (soms noodgedwongen) op zoek is naar goedkopere woningen.

Prijzen

Ogenschijnlijk dalen de vraag-en transactieprijzen in het afgelopen kwartaal in het Utrechtse. Weliswaar is de enorme hectiek van het vorige jaar minder, de prijzen blijven op zijn minst stabiel aldus onze makelaars. De lagere prijzen kunnen worden verklaard doordat de kopers zich in wat grotere getalen richten op “goedkopere” woningen.

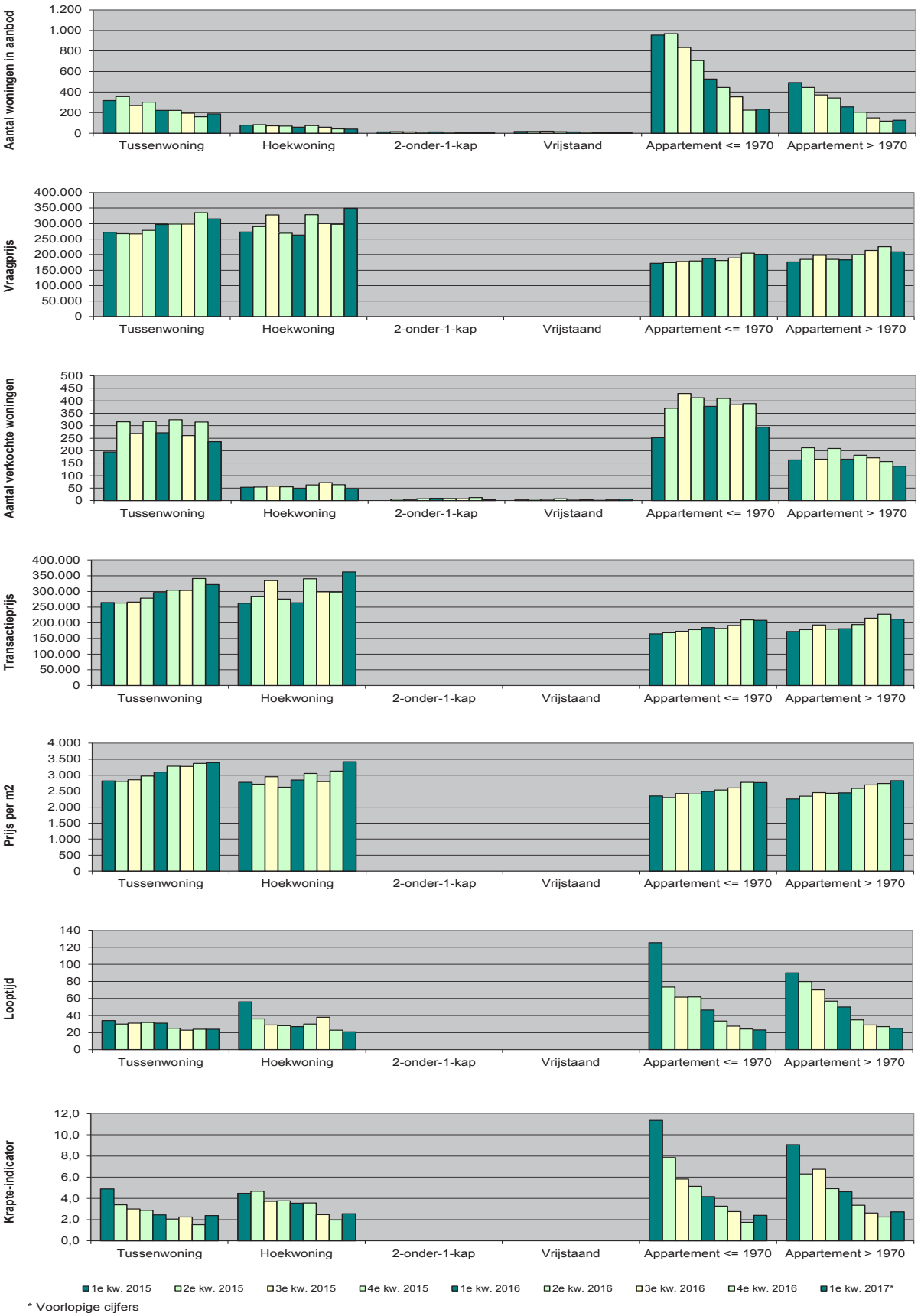
Looptijden

Het lagere aantal transacties en het lagere prijsniveau doen niks af aan de gretigheid van diegene die wel tot koop overgaan. Wederom wisselde de woningen overall met een enorme snelheid van eigenaar. Dit geldt eigenlijk voor alle woningtypen en ook de diverse stadsdelen doen nauwelijks voor elkaar onder.

Conclusie

De Utrechtse woningmarkt maakt een pas op de plaats in de eerste drie maanden van dit jaar.
De snelle looptijden kunnen niet voorkomen dat het (licht) stijgend aanbod in combinatie met een lager aantal transacties ervoor zorgt dat de krapte indicator voor het eerst in jaren iets oploopt. Met het aanstaande voorjaarskwartaal in het vooruitzicht is het maar de vraag of dit zal worden doorgezet.

Utrecht



* Voorlopige cijfers

Amersfoort

Gemeente Amersfoort is in de zin van dit rapport inclusief Hoogland en Hooglanderveen.

Aanbod

Wat betreft de ontwikkeling van het aanbod laten Amersfoort en Utrecht het voorbije kwartaal een verschillende ontwikkeling zien. In Amersfoort zien wij het aantal beschikbare koopwoningen wederom verder dalen. Procentueel gezien minder dan in het voorgaande kwartaal maar toch opvallend. Kanttekening hierbij is dat juist de tussenwoningen en de (jongere) appartementen Een toename laten zien.

Transacties

Wat betreft het aantal transacties is er wel een parallel met de buurgemeente. Ook in Amersfoort constateren wij een forse afname van het aantal verkochte woningen in vergelijking tot het voorgaande kwartaal. Ook hier betekent dit het laagste aantal transacties in twee jaar. Opmerkelijk is dat alle woningtypen eensgezind zijn waarbij de jongere appartementen het verhoudingsgewijs nog het beste deden.

Vraag

Dat Amersfoort zich in een grote interesse mag blijven verheugen blijkt wel uit het feit dat het aantal serieuze zoekers is toegenomen. Voor elke te koop staande woning zijn nu bijna 24 “kopers” actief in de markt. Het verhoudingsgewijs gunstige prijspeil in combinatie met een grote variatie aan veelal jonge woningen zorgt ervoor dat Amersfoort aantrekkelijk blijft.

Prijzen

Dat de rek er nog niet uit is blijkt uit de ontwikkeling van zowel de vraag als transactieprijzen. Waar de overall vraagprijzen in het afgelopen kwartaal met bijna 2% stijgen daar liepen de transactieprijzen met bijna 3% op. Dit geldt overigens niet voor alle woningtypen. De tussenwoningen bleven min of meer stabiel en de categorie hoekwoningen liet als enige een daling zien.

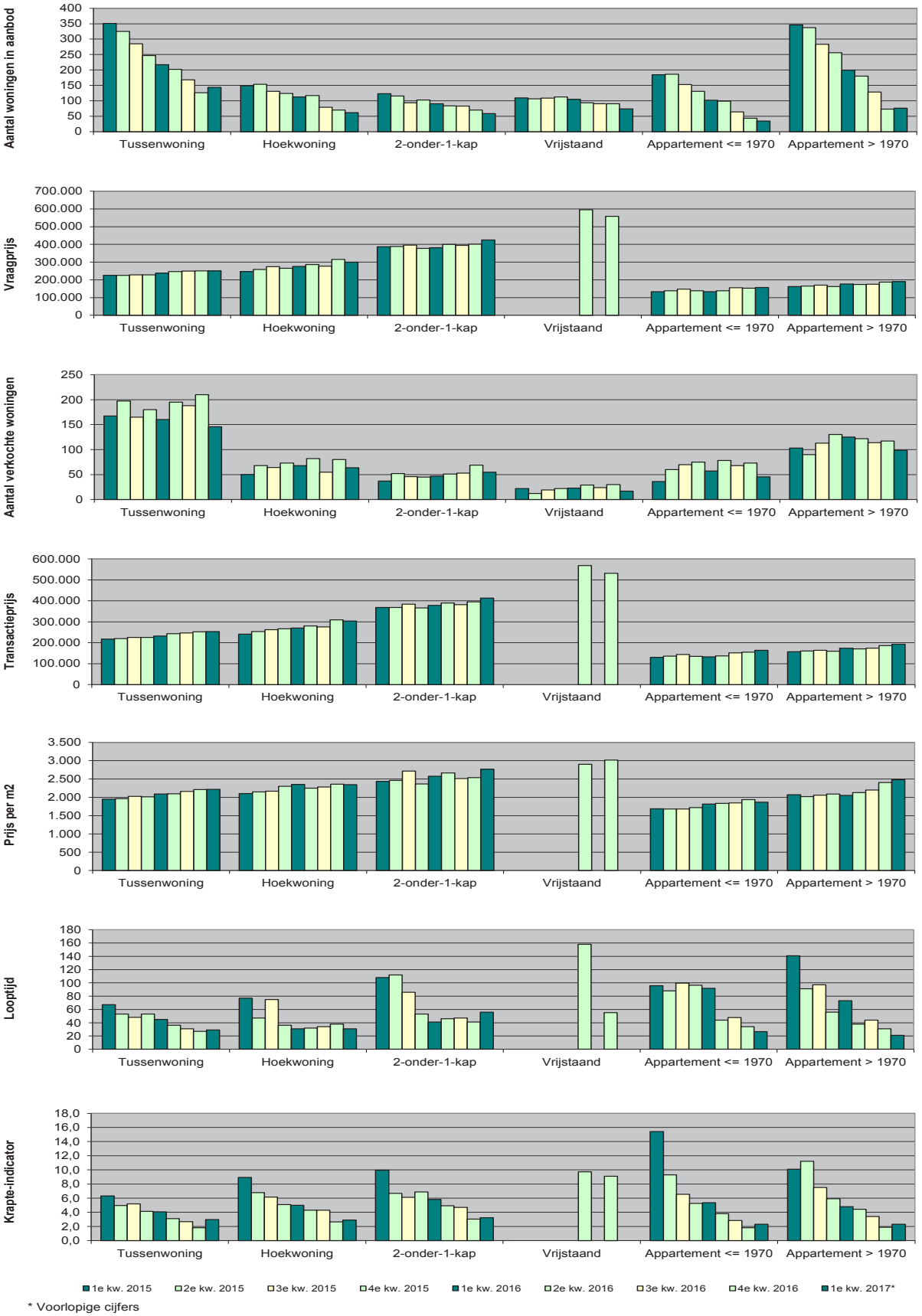
Looptijden

De Amersfoortse looptijden blijven onmiskenbaar snel. Overall zien wij een lichte toename maar de verschillen tussen de woningtypen zijn gering. Met uitzondering van de categorie vrijstaand. Na een gigantische versnelling in het vorige kwartaal is dit woningtype terug op een min of meer normale omloopsnelheid. De categorie appartementen deed het in de voorbije drie maanden juist uitzonderlijk goed.

Conclusie

De Amersfoortse krapte indicator loopt voor het eerst in jaren licht op. Het fors lagere aantal verkochte woningen in combinatie met de min of meer stabiele looptijden zijn hier debet aan. Maar met het wederom gekrompen aanbod en het voorjaarskwartaal voor de boeg, moet de komende maanden blijken of dit een incident is.

Amersfoort



* Voorlopige cijfers

Houten

De woningmarkt in Houten is in de zin van dit rapport inclusief Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal.

Aanbod/ Aantal transacties

Ook het Houtense aanbod nam verder af in de voorbije drie maanden. Dit geldt voor alle woningtypen waarbij de appartementen verhoudingsgewijs de grootste daling laten zien.

Waar het aantal verkochte woningen aan het eind van vorig jaar redelijk stabiel bleef, daar werd er in het afgelopen kwartaal lustig op los ge- en verkocht. Niet alleen het recordaantal transacties is opvallend. Houten is de enige gemeente in deze rapportage die een toename van het aantal verkopen laat zien!

Vraag

Met een huidig totaal van 4.766 serieuze zoekers in Houten merken wij dat dit weer met ruim 400 kandidaten is toegenomen ten opzichte van het vierde kwartaal 2016.
We zien dat dit aantal serieuze kopers nog steeds stijgende is door dat zij de stad inruilen voor de randgemeenten waarbij Houten nog steeds zeer in trek is.
De vraag naar grondgebonden woningen is en blijft nog steeds stijgen en is daarmee nog steeds het grootste. Het blijkt dat nog steeds circa 85% van de kopers op zoek is naar een grondgebonden woning (woonhuis).
Hoewel we zien dat de appartementen meer in trek zijn dan voorheen, blijft men in Houten nog steeds de voorkeur houden voor ruime gezinswoningen met meerdere kamers en een woonoppervlakte vanaf minimaal 100m2.
De piek in het Houtens prijssegment ligt momenteel tussen de € 250.000,-- en € 350.000,-- .

Prijs (mediaan)

De overall vraag- en transactieprijzen stijgen nog steeds licht ten opzichte van het vierde kwartaal 2016. Dit komt voornamelijk voor rekening van het hogere segment. De populairste woningtypen lijken ogenschijnlijk iets goedkoper te worden doch dit wordt veroorzaakt door het beperkte aantal transactie (appartementen) en het feit dat men juist de goedkopere woningen heeft gekocht in het voorbije kwartaal.

Looptijd (mediaan)

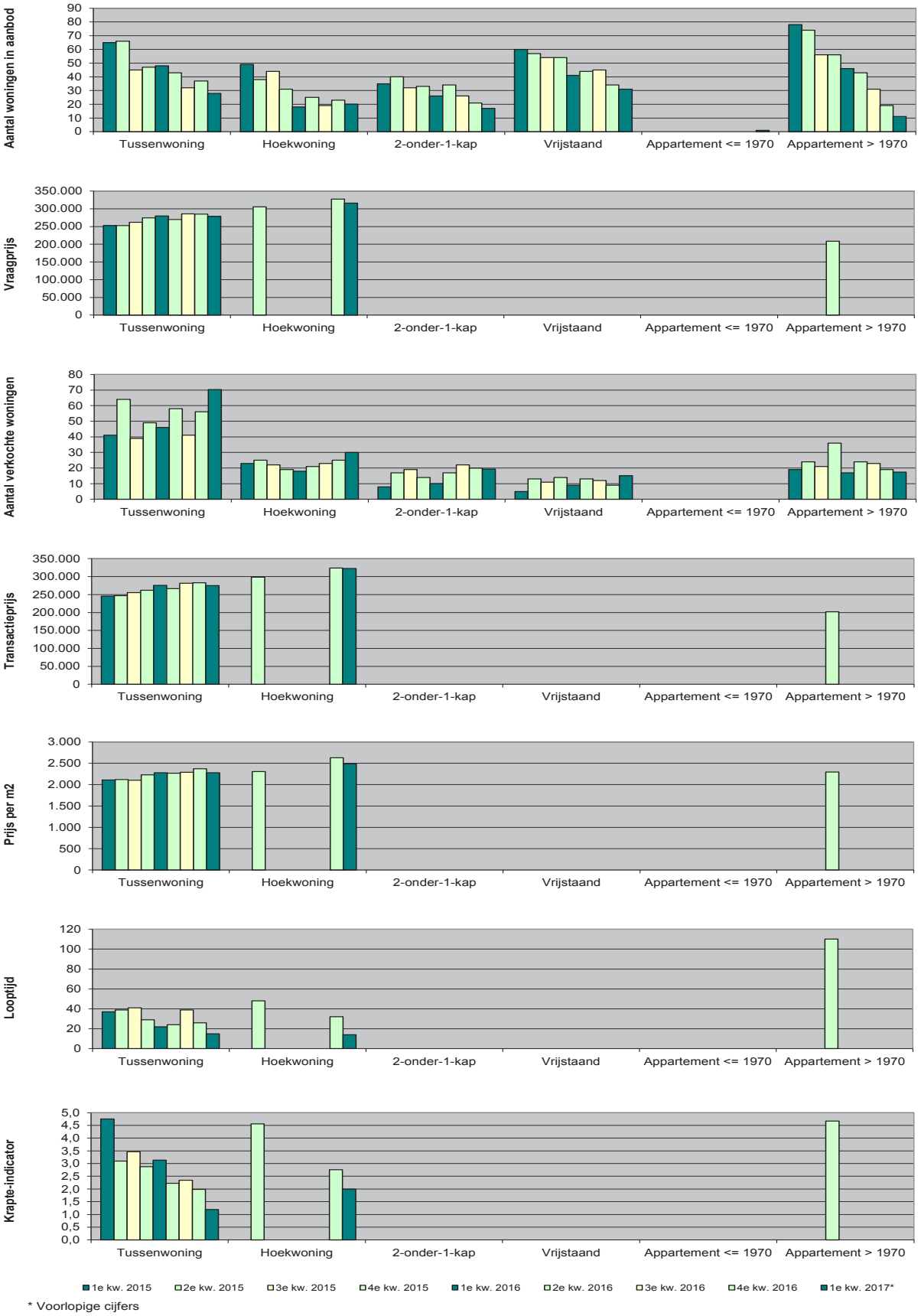
De looptijden van alle type woonhuizen in Houten worden steeds korter waarbij deze bij de hoek- en tussenwoningen zelfs met 50% is afgenomen . Behoudens de vrijstaande woningen, daar blijft de looptijd redelijk stabiel. De dalende looptijden zijn het resultaat van het steeds meer afnemen van het woningaanbod in Houten.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aantal zoekers weer is toegenomen op de markt en dat het aanbod nog steeds aan het afnemen is. Ondanks deze krapte op de markt zien wij dat de potentiele zoekers niet bereid zijn om boven de vraagprijzen te bieden.

De Makelaars van Brecheisen verwachten dat de vraag nog steeds zal blijven toenemen mede door de lage rente, waardoor deze drukte op de markt zich in het aankomende kwartaal weer zal voortzetten. Het advies van onze makelaars is dan ook aan de potentiele kandidaten een aankopend makelaar in te schakelen om wat sneller bij het aanbod te kunnen komen.

Houten



* Voorlopige cijfers

Nieuwegein en IJsselstein

Aanbod

De enorme afname van het aantal beschikbare woningen in Nieuwegein in het laatste kwartaal van vorig jaar heeft in de afgelopen drie maanden een vervolg gekregen. Hoewel de daling minder was nam de beschikbaarheid van vrijwel alle woningtypen verder af waarbij met name de keuze bij de appartementen aanzienlijk minder werd.

IJsselstein kende, net als een aantal andere gemeenten, dit kwartaal juist een lichte toename van het aanbod en komt daarmee op hetzelfde niveau als een half jaar geleden. Dit geld overigens niet voor alle categorieën. Waar het voornamelijk de voorraad tussenwoningen is die groeide daar raakten de hoekwoningen nagenoeg uitverkocht.

Aantal transacties

Hoewel het aantal transacties ook in Nieuwegeins fors terugliep kende deze gemeente nog steeds een behoorlijk aantal geslaagde verkopen. Zeker gezien het drastisch afgenomen aanbod is dit een prestatie van formaat. Opvallend is dat de daling min of meer gelijk verdeeld is over de diverse woningtypen.

Ook in IJsselstein is sprake van een flink lager aantal verkochte woningen dan in het vorige kwartaal. Hier constateren wij echter wat meer verschillen tussen de diverse categorieën. Waar met name de tussen- en hoekwoningen flink terrein verloren, daar stabiliseerde het aantal verkochte appartementen en namen de transacties van twee-onder-een-kapwoningen zelfs iets toe.

Vraag

Het aantal serieuze zoekers in IJsselstein en Nieuwegein nam dit kwartaal toe.
Ook hier een teken dat de wil en wens om te verhuizen niet afneemt en beide gemeenten blijven interessant voor woningzoekenden uit de regio. Door het nog immer gunstigere prijspeil in Nieuwegein geldt dit in grotere mate voor deze gemeente.

Prijzen

Omdat niet alleen het Nieuwegeinse prijspeil verder is opgelopen maar ook dat in de regio in het algemeen, blijft deze gemeente vooralsnog het best betaalbaar. Wel is het zo dat de grondgebonden woningen hier relatief hard zijn gestegen. In de afgelopen drie maanden betaalde men gemiddeld ruim € 15.000,- meer voor een tussenwoning dan aan het eind van 2016.
Waar het mediane prijsniveau in IJsselstein vorig kwartaal nog terugliep daar stijgen de prijzen nu toch weer flink. Dit onderstreept de invloed van incidenten en een beperkt aantal transacties van bepaalde woningtypen.

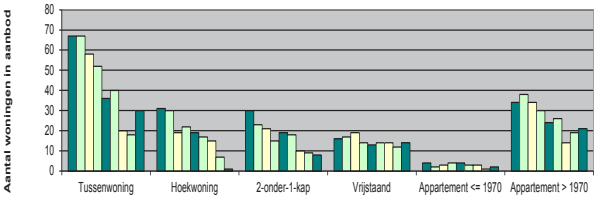
Looptijd

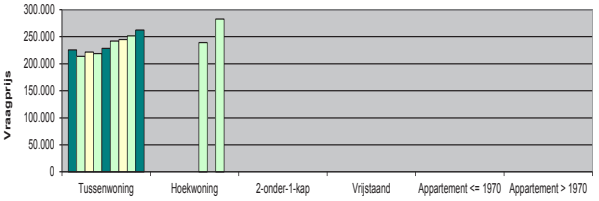
De populariteit van de Nieuwegeinse woningvoorraad komt wellicht het best tot uiting in de omloopsnelheid. Nog nooit wisselden de woningen zo snel van eigenaar. Met een mediaan van 37 dagen doet deze gemeente nauwelijks meer onder voor de diverse buren.
Hoewel Utrecht en Vleuten/De Meern/Leidsche Rijn op de hielen zitten daar presteerde IJsselstein toch weer het beste als het gaat om snelheid.

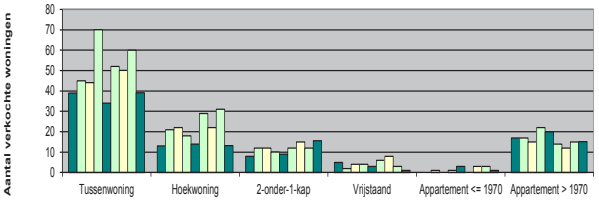
Conclusie

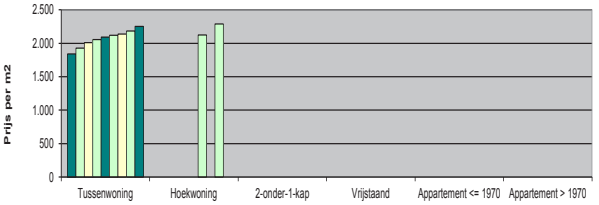
Hoewel de keuze in IJsselstein iets groter werd blijft het een hele uitdaging om hier een leuk huis te vinden. Alert zijn en snel durven beslissen blijft het devies.
De hulp van een makelaar hierbij lijkt bijna onmisbaar. Het geringere aantal transacties in combinatie met de lichte toename van het aanbod zorgt ervoor dat de krapte indicator iets oploopt.
Dit laatste geldt overigens ook voor Nieuwegein, waarbij voor deze gemeente geldt dat dit wordt veroorzaakt door de daling van het aantal transacties.
Gezien de populariteit van deze gemeente en het snel afnemende aantal beschikbare woningen is de verwachting dat dit een incident is.

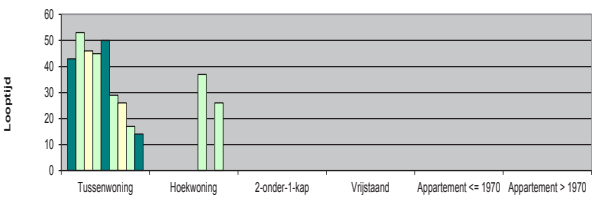
IJsselstein

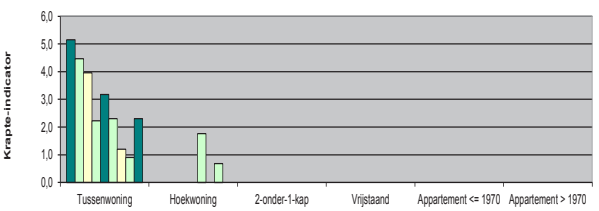






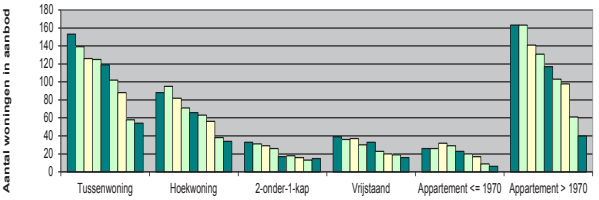


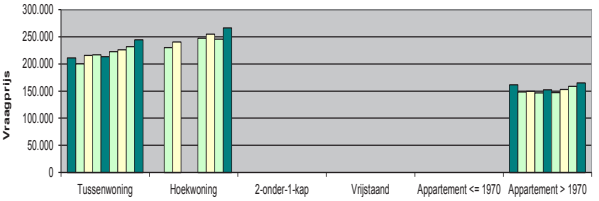


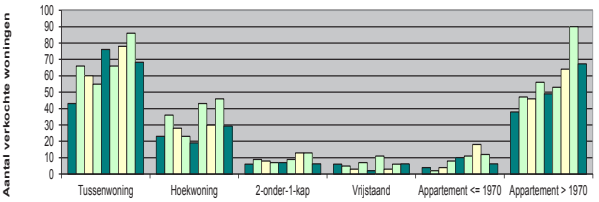


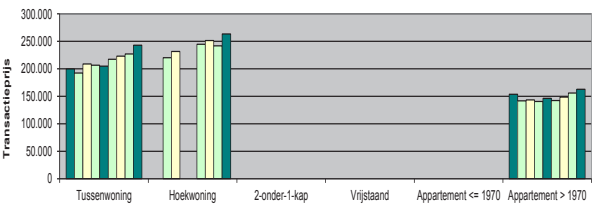
* Voorlopige cijfers

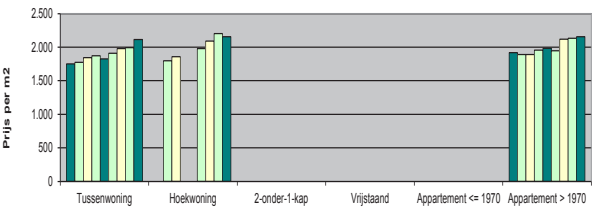
Nieuwegein

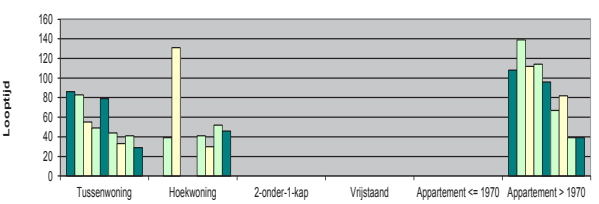


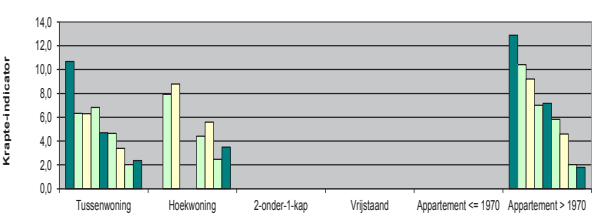












* Voorlopige cijfers

Vleuten, De Meern en Leidsche Rijn

De woningmarkt in Vleuten/ De Meern is in de zin van dit rapport inclusief Leidsche Rijn.

Aantal transacties

In het eerste kwartaal van 2017 zijn er 206 woningen (lees woningen en appartementen) verkocht. Dat is zo'n 20 % minder dan in het laatste kwartaal van 2016. Dit is geen onverwacht beeld. Vaker zien wij dat in het begin van een nieuw jaar de markt iets rustiger is en daarbij zijn er eind vorig jaar erg veel woningen verkocht. Blijkbaar hebben veel kopers hun slag vorig jaar nog geslagen. Bijkomende factor voor het lagere aantal transacties is het dalende aanbod. Ook hier geen onverwacht beeld; verkopers wachten vaker met het te koop zetten tot na de winterperiode. Over het algemeen is het in het voorjaar weer iets drukker met aanbod. We zullen zien hoe de woningmarkt ontwikkeld in het tweede kwartaal.

Vraag

De vraag blijft nog steeds hoog. Het type huizen dat gezocht wordt veranderd nog steeds niet wezenlijk. Wel verschuiven de prijsklassen iets omdat de prijzen stijgen. Gezinswoningen tussen € 250.000,- en € 350.000,-- blijven populair.
Ook de duurdere woningen, tussen € 400.000,-- en € 550.000,-- en met name ook van € 550.000,-- tot € 650.000,--, blijven gezocht. Verder is er zeker ook een behoorlijke groep op zoek naar woningen in de prijsklasse van € 700.000,--. De vraag naar appartementen blijft hoog.

Prijs (mediaan)

De gemiddelde prijzen in het eerste kwartaal van 2017 zijn iets gedaald ten opzichte van het laatste kwartaal van 2016. Na een reeks kwartalen van prijsstijgingen laat het eerste kwartaal van 2017 een gemiddelde transactieprijsdaling zien van 5 %. Uitzonderingen zijn twee-onder-één-kapwoningen en nieuwe appartementen. De prijzen hiervan zijn iets gestegen. De gemiddelde vierkante meter prijs is overigens niet gewijzigd ten opzichte van het vorige kwartaal. Bij een iets dalende gemiddelde transactieprijs lijkt het er dan ook op dat er iets kleinere woningen zijn verkocht. Overigens blijven de marges tussen vraagprijs en transactieprijs zeer klein tot nihil en zien we steeds vaker de transactieprijs op of boven de vraagprijs liggen.

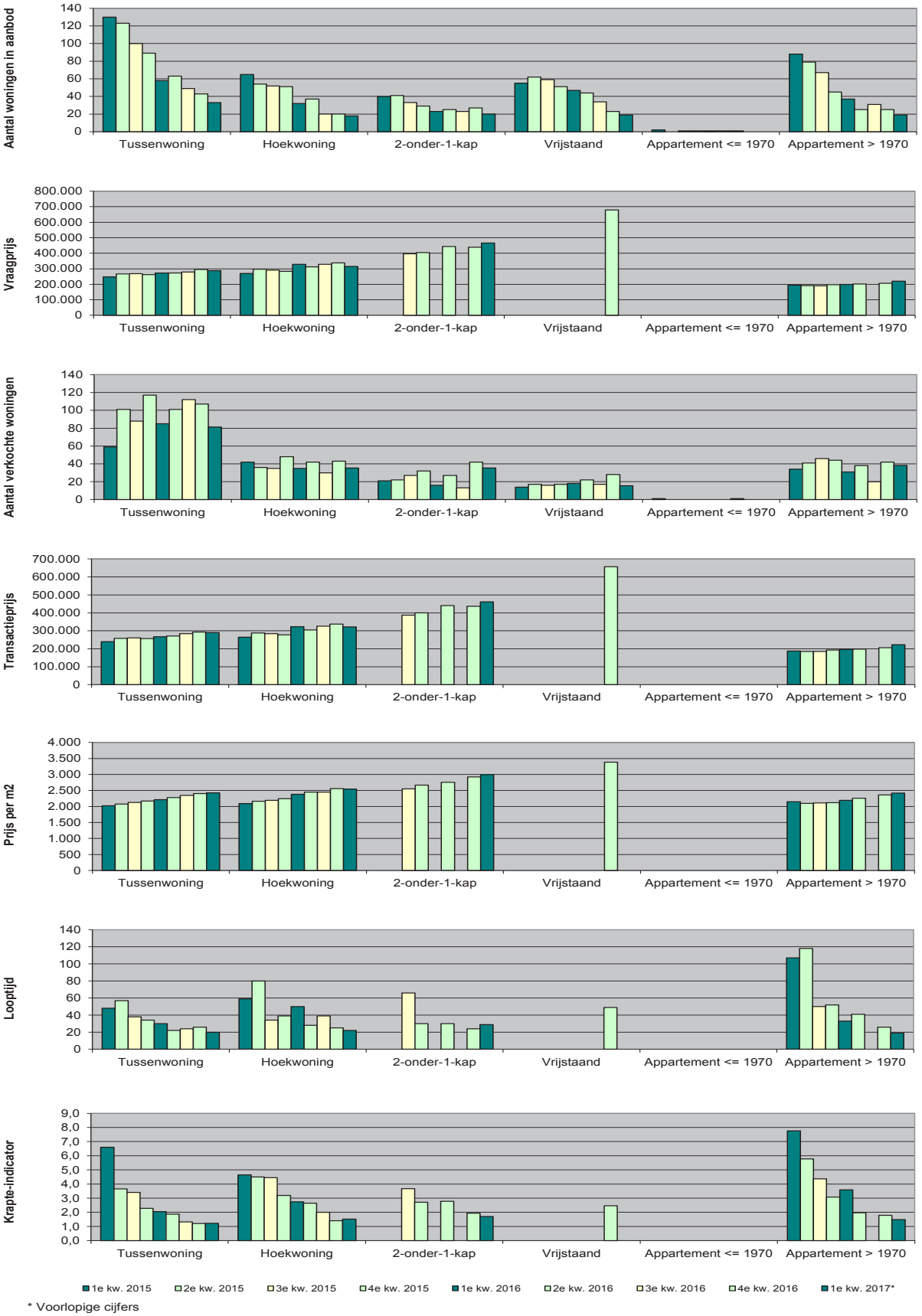
Looptijd (mediaan)

De verkopersmarkt blijft vooralsnog overeind en heeft zich in het eerste kwartaal wederom iets versterkt op een gemiddelde looptijd van 25 dagen. Ten opzichte van het vorige kwartaal is dat een kleine versnelling, het lijkt er op dat de looptijd zich uiteindelijk rond deze termijn zal stabiliseren.

Conclusie

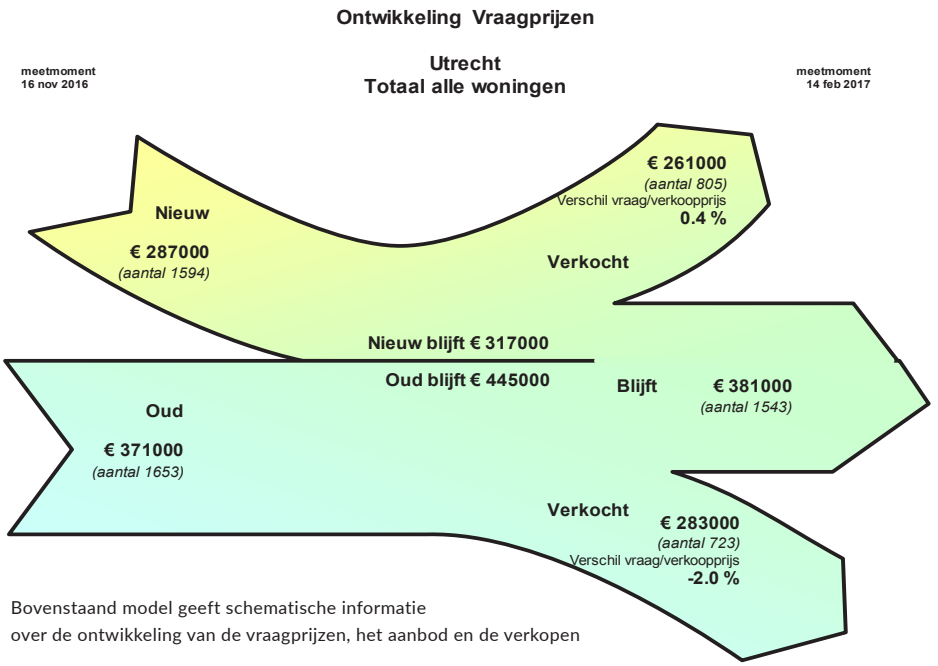
2017 begint iets gematigder dan het laatste kwartaal van 2016. Dit is eigenlijk ook wel logisch omdat het 4e kwartaal van 2016 een ongekend succes was en we traditioneel zien dat het eerste kwartaal van een nieuw jaar altijd iets rustiger begint. Al met al blijft de looptijd kort, blijven de prijzen zich gemiddeld gezien positief ontwikkelen, alleen het aantal transacties neemt vanwege het ontbreken van aanbod iets af. Het grote aantal zoekers in combinatie met steeds minder aanbod blijft dan ook knellen. Wij hopen dan ook dat in het voorjaar meer woningen te koop gaan komen om een iets evenwichtiger woningmarkt te bewerkstelligen. Vermoedelijk kunnen we na het tweede kwartaal van dit jaar iets meer zeggen over de ontwikkeling op de woningmarkt.

Vleuten/De Meern



* Voorlopige cijfers

Regio Utrecht



Bovenstaand model geeft schematische informatie
over de ontwikkeling van de vraagprijzen, het aanbod en de verkopen

Vijvermodel

Het Amersfoortse vijvermodel onderstreept de schaarste in de markt. De relatieve hoge overall vraagprijs geeft aan dat het hogere prijssegment een grote stempel drukt. Wel is het zo dat er voornamelijk goedkopere woningen instromen en dat deze ook snel worden verkocht voor nagenoeg de vraagprijs.

Dit zelfde fenomeen constateerden wij reeds eerder in deze rapportage voor Utrecht en ook hier blijkt dat uit het Vijvermodel. Opvallend is dat dit geldt voor het hogere prijssegment grondgebonden woningen waarbij de invloed van de krapte ook hier voelbaar is.

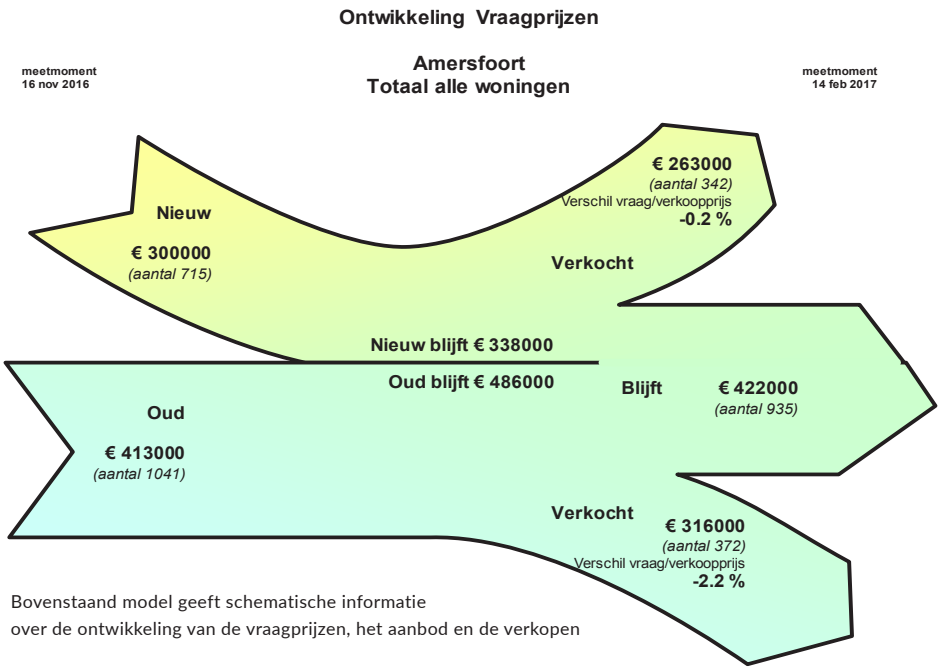
De nieuwe instroom van tussenwoningen ligt op hetzelfde prijsniveau als de bestaande voorraad terwijl de nieuwe appartementen juist hoger zijn geprijsd. Voor de tussenwoningen geldt tevens dat de transactieprijzen van nieuw en oud vrijwel gelijk zijn.

regio Utrecht - Verkoopquote					
	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Was al in aanbod	33%	38%	40%	43%	44%
Nieuw in aanbod	43%	47%	54%	57%	51%
Totaal	**36%**	**42%**	**46%**	**50%**	**47%**

regio Utrecht - Nieuw in aanbod/oud in aanbod					
Type woning	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	69%	117%	117%	168%	140%
Hoekwoning	53%	84%	69%	90%	94%
2-onder-1-kap	31%	56%	44%	65%	60%
Vrijstaand	20%	28%	34%	32%	28%
Appartement	43%	72%	84%	110%	115%
Totaal	**46%**	**75%**	**77%**	**102%**	**96%**

Naast de verkoopquote is het voor de ontwikkeling van de markt van groot belang hoeveel woningen er te koop komen in de loop van het kwartaal

Regio Amersfoort



Bovenstaand model geeft schematische informatie
over de ontwikkeling van de vraagprijzen, het aanbod en de verkopen

Verkoopquote

De Utrechtse Verkoopquote weerspiegelt het lagere aantal transacties in het afgelopen kwartaal. Met name de instroom van nieuw aanbod was gering en vertaalt zich in een aanzienlijk lager percentage verkopen. Opvallend is dat de percentages van bestaand en nieuw dichter naar elkaar toe kruipen.

De verkoopquote in Amersfoort laat een iets ander beeld zien. Ook hier geldt dat het aantal transacties minder was dan in het voorgaande kwartaal en dat het nieuwe aanbod de grootste terugval kende. Doch ook het bestaande aanbod liep hier iets terug.

Nieuw in aanbod/oud in aanbod

Na de enorme groei van het percentage nieuw in aanbod in Utrecht in het voorgaande kwartaal, loopt het percentage in de eerste drie maanden van dit jaar terug. Dit geldt overigens niet voor alle woningtypen. De Hoekwoningen en appartementen lopen juist iets verder op. Dat (nieuwe) vrijstaande woningen schaars blijven blijkt uit het feit dat dit percentage al drie kwartalen op rij afneemt. Een vergelijkbaar beeld constateren wij in Amersfoort. Na de groei-explosie in de laatste drie maanden van vorig jaar zien wij nu alleen nog maar het percentage bij de appartementen (fors) oplopen.

regio Amersfoort - Verkoopquote					
	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Was al in aanbod	28%	33%	34%	37%	36%
Nieuw in aanbod	39%	41%	49%	52%	48%
Totaal	**31%**	**35%**	**40%**	**44%**	**41%**

regio Amersfoort - Nieuw in aanbod/oud in aanbod					
Type woning	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	60%	86%	93%	130%	118%
Hoekwoning	45%	75%	57%	87%	74%
2-onder-1-kap	40%	53%	62%	69%	60%
Vrijstaand	18%	28%	26%	29%	19%
Appartement	31%	51%	52%	68%	98%
Totaal	**37%**	**56%**	**57%**	**72%**	**69%**

Naast de verkoopquote is het voor de ontwikkeling van de markt van groot belang hoeveel woningen er te koop komen in de loop van het kwartaal

Bijlage

Utrecht-Centrum - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	32	35	31	36	25	24	19	25	28
Hoekwoning	9	14	10	11	10	14	7	3	6
2-onder-1-kap	1	1	2	2	2	0	1	1	0
Vrijstaand	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Appartement <= 1970	105	105	96	83	45	41	33	20	20
Appartement > 1970	72	61	49	53	36	25	24	13	19
Totaal	**220**	**217**	**188**	**185**	**118**	**104**	**84**	**62**	**73**

Utrecht-Centrum - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	363.667	271.167	273.938	347.779	389.300	334.000	306.389	405.100	392.100
Hoekwoning	395.000	343.250	495.000	325.000	282.000	415.000	335.000	439.000	325.000
2-onder-1-kap				525.000	845.000			645.000	
Vrijstaand		995.000				315.000			
Appartement <= 1970	194.534	201.952	195.598	249.556	245.891	286.402	319.752	281.649	260.536
Appartement > 1970	218.600	232.100	245.139	239.500	241.438	299.100	272.300	300.556	262.000
Mediaan	**237.317**	**237.715**	**237.744**	**268.621**	**292.830**	**317.452**	**304.218**	**338.661**	**305.644**

Utrecht-Centrum - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	12	9	18	17	20	25	19	26	20
Hoekwoning	1	4	3	3	4	9	5	3	5
2-onder-1-kap	0	0	0	1	2	0	0	3	0
Vrijstaand	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Appartement <= 1970	26	37	42	43	44	32	34	39	26
Appartement > 1970	30	28	27	43	18	26	26	19	15
Totaal	**69**	**79**	**90**	**107**	**88**	**93**	**84**	**90**	**66**

Utrecht-Centrum - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	350.750	269.000	276.438	346.600	383.970	342.572	314.889	402.855	402.450
Hoekwoning	385.000	326.250	487.501	301.250	271.500	398.333	360.000	420.000	330.000
2-onder-1-kap				585.500	790.000			645.000	
Vrijstaand		940.000				315.000			
Appartement <= 1970	187.321	195.259	194.405	245.521	241.125	280.563	318.456	292.873	258.646
Appartement > 1970	208.250	224.975	234.389	237.695	236.669	301.775	272.550	309.611	279.588
Mediaan	**227.708**	**230.252**	**234.196**	**266.144**	**286.533**	**316.925**	**307.113**	**344.154**	**312.435**

Utrecht-Centrum - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	3.021	3.103	3.248	3.222	3.420	3.581	3.723	3.984	3.813
Hoekwoning	3.347	3.594	4.571	3.159	2.632	3.740	4.289	3.181	3.625
2-onder-1-kap				3.729	3.038			3.685	
Vrijstaand		3.760				6.057			
Appartement <= 1970	2.750	2.750	3.116	3.275	3.437	3.573	3.377	3.394	3.446
Appartement > 1970	2.755	2.894	2.936	3.118	3.264	3.533	3.490	3.591	3.409
Mediaan	**2.825**	**2.910**	**3.128**	**3.205**	**3.373**	**3.613**	**3.560**	**3.610**	**3.562**

Utrecht-Centrum - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	101	27	41	35	102	27	41	27	37
Hoekwoning	139	254	51	33	112	47	29	161	18
2-onder-1-kap				18	150			42	
Vrijstaand		754				21			
Appartement <= 1970	126	64	52	68	62	47	46	23	26
Appartement > 1970	93	69	88	39	54	23	27	35	17
Mediaan	**108**	**80**	**60**	**49**	**74**	**35**	**42**	**32**	**27**

Utrecht-Centrum - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	8,0	11,7	5,2	6,4	3,8	2,9	3,0	2,9	4,2
Hoekwoning	27,0	10,5	10,0	11,0	7,5	4,7	4,2	3,0	3,6
2-onder-1-kap				6,0	3,0			1,0	
Vrijstaand		3,0				0,0			
Appartement <= 1970	12,1	8,5	6,9	5,8	3,1	3,8	2,9	1,5	2,3
Appartement > 1970	7,2	6,5	5,4	3,7	6,0	2,9	2,8	2,1	3,8
Totaal	**9,6**	**8,2**	**6,3**	**5,2**	**4,0**	**3,4**	**3,0**	**2,1**	**3,3**

* Voorlopige cijfers

Utrecht-Noord - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	114	121	91	85	72	56	55	43	46
Hoekwoning	18	15	16	17	18	21	21	8	6
2-onder-1-kap	4	5	6	3	4	2	1	2	1
Vrijstaand	7	6	7	8	9	7	3	4	4
Appartement <= 1970	258	264	251	217	166	157	123	69	67
Appartement > 1970	154	145	143	126	89	61	42	38	38
Totaal	**555**	**556**	**514**	**456**	**358**	**304**	**245**	**164**	**162**

Utrecht-Noord - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	224.050	197.222	208.000	219.600	224.833	229.650	238.800	249.450	244.850
Hoekwoning	201.833	219.667	219.750	226.929	242.063	228.400	230.500	245.333	247.167
2-onder-1-kap		235.000	450.000	357.000	387.500	322.000	312.250	225.000	
Vrijstaand		498.500		589.000	300.000	625.000	848.000		702.500
Appartement <= 1970	146.242	149.730	151.947	150.254	152.803	157.755	159.524	163.284	169.556
Appartement > 1970	158.280	165.500	166.100	169.990	165.500	183.500	175.167	200.150	174.850
Mediaan	**180.756**	**180.206**	**180.471**	**189.264**	**185.025**	**191.309**	**196.474**	**206.947**	**206.106**

Utrecht-Noord - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	54	99	82	80	65	80	72	84	62
Hoekwoning	9	14	12	15	16	13	20	23	7
2-onder-1-kap	0	1	1	4	1	2	2	3	0
Vrijstaand	0	2	0	3	1	1	1	0	2
Appartement <= 1970	55	71	90	94	90	113	100	97	74
Appartement > 1970	28	52	30	62	47	58	43	40	38
Totaal	**146**	**239**	**215**	**258**	**220**	**267**	**238**	**247**	**184**

Utrecht-Noord - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	216.250	192.856	201.900	216.629	225.764	226.988	239.294	252.845	249.301
Hoekwoning	191.000	218.127	213.167	221.924	242.206	224.500	230.050	247.950	240.833
2-onder-1-kap		220.000	445.000	351.760	440.000	311.250	305.000	230.000	
Vrijstaand		475.000		550.000	269.000	600.000	815.000		699.376
Appartement <= 1970	141.757	142.425	145.830	145.306	148.222	155.297	159.364	168.101	173.721
Appartement > 1970	152.705	159.800	162.550	163.400	160.056	180.600	174.194	200.001	179.000
Mediaan	**174.444**	**174.637**	**174.698**	**184.131**	**182.371**	**188.477**	**196.142**	**210.274**	**208.946**

Utrecht-Noord - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	2.298	2.391	2.362	2.553	2.555	2.459	2.756	2.673	3.059
Hoekwoning	2.054	2.214	1.929	2.016	2.625	2.534	2.446	2.514	2.796
2-onder-1-kap		2.156	2.781	2.478	3.076	3.217	3.482	2.399	
Vrijstaand		2.794		3.200	2.802	4.444	4.075		2.449
Appartement <= 1970	1.881	2.060	1.912	1.976	1.958	2.099	2.272	2.286	2.339
Appartement > 1970	1.998	2.146	2.140	2.222	2.198	2.325	2.453	2.396	2.483
Mediaan	**2.072**	**2.231**	**2.120**	**2.241**	**2.246**	**2.291**	**2.482**	**2.458**	**2.632**

Utrecht-Noord - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	58	37	41	35	30	32	28	23	25
Hoekwoning	60	31	30	41	23	45	46	33	29
2-onder-1-kap		46	171	38	28	93	535	30	
Vrijstaand		212		304	192	274	86		60
Appartement <= 1970	141	84	78	108	100	45	35	25	28
Appartement > 1970	100	119	92	108	67	83	43	30	28
Mediaan	**98**	**70**	**63**	**83**	**67**	**51**	**40**	**26**	**27**

Utrecht-Noord - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	6,3	3,7	3,3	3,2	3,3	2,1	2,3	1,5	2,2
Hoekwoning	6,0	3,2	4,0	3,4	3,4	4,8	3,2	1,0	2,5
2-onder-1-kap		15,0	18,0	2,3	12,0	3,0	1,5	2,0	
Vrijstaand		9,0		8,0	27,0	21,0	9,0		5,8
Appartement <= 1970	14,1	11,2	8,4	6,9	5,5	4,2	3,7	2,1	2,7
Appartement > 1970	16,5	8,4	14,3	6,1	5,7	3,2	2,9	2,9	3,0
Totaal	**11,4**	**7,0**	**7,2**	**5,3**	**4,9**	**3,4**	**3,1**	**2,0**	**2,6**

* Voorlopige cijfers

Bijlage

Utrecht-Oost - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	105	112	91	97	59	75	60	52	62
Hoekwoning	33	39	32	28	19	16	17	18	18
2-onder-1-kap	4	7	3	3	4	6	5	2	2
Vrijstaand	4	7	6	5	4	2	4	2	2
Appartement <= 1970	215	218	172	146	108	90	78	46	59
Appartement > 1970	115	107	72	66	48	54	32	21	26
Totaal	**476**	**490**	**376**	**345**	**242**	**243**	**196**	**141**	**169**

Utrecht-Oost - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	361.389	361.278	349.778	363.000	417.500	388.111	368.222	399.944	396.950
Hoekwoning	385.250	463.000	433.111	383.556	489.600	426.222	364.857	420.625	538.650
2-onder-1-kap		597.000	1.087.500	892.500	1.175.000	560.000	698.000	850.000	900.000
Vrijstaand	895.000	1.275.000	990.000	895.000	990.000	1.625.000		1.287.500	797.000
Appartement <= 1970	224.389	226.623	259.570	237.600	224.782	257.753	266.147	281.290	279.206
Appartement > 1970	192.250	197.000	188.267	189.444	198.278	217.200	222.722	219.300	218.444
Mediaan	**287.853**	**304.988**	**302.965**	**304.946**	**321.173**	**333.259**	**314.024**	**351.648**	**364.834**

Utrecht-Oost - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	75	111	83	111	82	113	85	107	80
Hoekwoning	22	16	23	19	13	23	17	18	20
2-onder-1-kap	0	4	2	2	3	3	5	6	3
Vrijstaand	1	3	1	3	1	2	0	2	2
Appartement <= 1970	76	91	118	105	91	86	80	100	63
Appartement > 1970	36	53	35	33	37	44	39	32	21
Totaal	**210**	**278**	**262**	**273**	**227**	**271**	**226**	**265**	**190**

Utrecht-Oost - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	357.472	353.500	348.842	362.144	410.922	397.956	383.556	400.903	393.250
Hoekwoning	368.080	455.625	421.222	380.111	486.500	443.715	362.686	424.125	531.450
2-onder-1-kap		578.000	979.000	867.500	1.065.000	540.000	710.000	795.000	797.500
Vrijstaand	845.000	1.100.000	890.000	850.000	875.000	1.506.250		1.363.056	788.250
Appartement <= 1970	210.076	217.611	250.695	231.343	221.156	263.085	272.508	290.619	278.447
Appartement > 1970	181.850	186.278	184.806	184.222	195.100	211.246	222.789	220.700	223.361
Mediaan	**277.455**	**294.302**	**295.955**	**300.643**	**314.687**	**338.476**	**322.156**	**355.288**	**362.002**

Utrecht-Oost - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	3.366	3.380	3.488	3.611	3.752	3.899	4.042	3.998	3.689
Hoekwoning	3.387	3.149	3.319	3.004	3.563	3.339	3.553	3.698	3.962
2-onder-1-kap		3.154	3.221	5.525	4.228	3.760	3.879	4.307	5.891
Vrijstaand	5.121	4.074	5.393	3.744	3.906	0		4.368	4.016
Appartement <= 1970	2.742	2.786	2.879	2.946	2.970	3.049	3.173	3.244	3.342
Appartement > 1970	2.489	2.430	2.573	2.488	2.764	2.814	3.041	2.791	2.907
Mediaan	**3.009**	**2.999**	**3.084**	**3.198**	**3.267**	**3.407**	**3.535**	**3.553**	**3.556**

Utrecht-Oost - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	35	28	33	36	37	22	23	24	23
Hoekwoning	135	51	33	39	49	23	35	21	16
2-onder-1-kap		444	34	127	153	28	42	40	22
Vrijstaand	420	433	77	146	114	27		119	126
Appartement <= 1970	115	90	66	51	45	30	24	25	22
Appartement > 1970	89	147	82	95	53	31	29	23	23
Mediaan	**86**	**83**	**54**	**51**	**45**	**26**	**26**	**25**	**23**

Utrecht-Oost - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	4,2	3,0	3,3	2,6	2,2	2,0	2,1	1,5	2,3
Hoekwoning	4,5	7,3	4,2	4,4	4,4	2,1	3,0	3,0	2,7
2-onder-1-kap		5,3	4,5	4,5	4,0	6,0	3,0	1,0	1,9
Vrijstaand	12,0	7,0	18,0	5,0	12,0			3,0	2,9
Appartement <= 1970	8,5	7,2	4,4	4,2	3,6	3,1	2,9	1,4	2,8
Appartement > 1970	9,6	6,1	6,2	6,0	3,9	3,7	2,5	2,0	3,7
Totaal	**6,8**	**5,3**	**4,3**	**3,8**	**3,2**	**2,7**	**2,6**	**1,6**	**2,7**

* Voorlopige cijfers

Utrecht-West - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	43	55	35	63	55	53	43	29	38
Hoekwoning	8	8	5	6	7	13	10	8	2
2-onder-1-kap	2	1	0	0	1	1	0	0	0
Vrijstaand	2	2	2	1	0	0	1	0	1
Appartement <= 1970	274	280	229	192	147	118	83	68	57
Appartement > 1970	78	68	61	57	41	32	31	21	24
Totaal	**407**	**414**	**332**	**319**	**251**	**217**	**168**	**126**	**122**

Utrecht-West - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	291.200	268.944	288.500	283.950	287.444	296.950	330.900	342.650	335.700
Hoekwoning	295.917	357.400	389.667	300.750	268.800	522.000	315.222	350.938	335.875
2-onder-1-kap		325.000			525.000	295.000			
Vrijstaand	650.000							695.000	479.000
Appartement <= 1970	181.380	170.543	177.256	170.104	186.173	184.261	184.819	197.833	205.740
Appartement > 1970	234.025	235.100	239.545	239.750	193.000	273.200	278.556	291.000	285.700
Mediaan	**232.134**	**218.122**	**224.667**	**216.919**	**226.697**	**238.523**	**242.252**	**267.529**	**266.407**

Utrecht-West - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	34	67	61	72	71	74	52	72	52
Hoekwoning	12	11	9	8	11	6	19	16	8
2-onder-1-kap	0	1	0	0	3	2	0	0	0
Vrijstaand	1	0	0	0	0	0	0	1	1
Appartement <= 1970	64	121	126	134	115	131	124	114	83
Appartement > 1970	30	42	40	34	30	28	31	33	30
Totaal	**141**	**242**	**236**	**248**	**230**	**241**	**226**	**236**	**175**

Utrecht-West - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	279.130	266.062	289.822	289.450	292.289	308.967	342.700	349.370	334.280
Hoekwoning	289.392	356.900	393.167	310.779	272.701	513.750	312.944	358.125	349.250
2-onder-1-kap		300.000			530.000	306.500			
Vrijstaand	700.000							635.000	550.000
Appartement <= 1970	174.004	164.996	172.717	165.183	186.391	182.826	189.798	204.583	210.424
Appartement > 1970	223.850	228.955	233.150	236.550	189.000	276.700	282.361	299.500	300.608
Mediaan	**223.510**	**213.358**	**221.635**	**215.741**	**228.031**	**241.730**	**248.029**	**274.261**	**271.363**

Utrecht-West - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	2.737	2.836	2.973	3.079	3.140	3.285	3.353	3.362	3.408
Hoekwoning	2.623	3.226	3.042	2.572	3.013	3.858	2.625	3.413	3.000
2-onder-1-kap		2.631			3.557	2.753			
Vrijstaand	3.589							3.097	0
Appartement <= 1970	2.386	2.260	2.355	2.251	2.325	2.567	2.518	2.733	2.706
Appartement > 1970	2.452	2.728	2.719	2.739	2.649	3.009	3.013	3.105	3.235
Mediaan	**2.518**	**2.553**	**2.602**	**2.568**	**2.668**	**2.874**	**2.789**	**3.026**	**3.004**

Utrecht-West - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	37	26	27	29	30	24	22	24	29
Hoekwoning	73	35	39	22	23	30	44	20	26
2-onder-1-kap		172			18	34			
Vrijstaand	14							88	0
Appartement <= 1970	131	89	64	59	34	35	28	24	23
Appartement > 1970	142	36	66	44	79	33	31	25	22
Mediaan	**105**	**60**	**54**	**47**	**38**	**31**	**29**	**24**	**25**

Utrecht-West - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	3,8	2,5	1,7	2,6	2,3	2,1	2,5	1,2	2,2
Hoekwoning	2,0	2,2	1,7	2,3	1,9	6,5	1,6	1,5	0,7
2-onder-1-kap		3,0			1,0	1,5			
Vrijstaand	6,0							0,0	
Appartement <= 1970	12,8	6,9	5,5	4,3	3,8	2,7	2,0	1,8	2,1
Appartement > 1970	7,8	4,9	4,6	5,0	4,1	3,4	3,0	1,9	2,4
Totaal	**8,7**	**5,1**	**4,2**	**3,9**	**3,3**	**2,7**	**2,2**	**1,6**	**2,1**

* Voorlopige cijfers

Bijlage

Utrecht-Zuid - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	24	34	21	21	11	14	18	11	13
Hoekwoning	11	8	9	7	4	11	4	5	9
2-onder-1-kap	1	2	2	3	3	2	2	2	2
Vrijstaand	4	2	4	1	1	1	1	1	1
Appartement <= 1970	102	102	85	69	60	39	36	22	31
Appartement > 1970	74	65	48	41	42	31	21	24	19
Totaal	**216**	**213**	**169**	**142**	**121**	**98**	**82**	**65**	**75**

Utrecht-Zuid - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	243.650	275.800	266.167	277.944	302.650	306.650	313.850	322.900	360.222
Hoekwoning	226.000	267.667	276.600	247.375	250.000	255.167	328.900	310.000	244.625
2-onder-1-kap						475.000			500.000
Vrijstaand	374.500		799.000	570.000					
Appartement <= 1970	149.722	156.766	150.098	154.390	154.614	163.511	152.718	170.667	161.293
Appartement > 1970	158.322	162.833	166.400	165.489	172.600	174.150	189.300	201.050	197.750
Mediaan	**180.975**	**194.811**	**194.424**	**206.685**	**209.764**	**216.633**	**221.022**	**225.000**	**223.698**

Utrecht-Zuid - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	20	30	25	37	34	32	32	26	21
Hoekwoning	9	9	11	10	5	12	11	4	8
2-onder-1-kap	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Vrijstaand	1	0	1	1	0	0	0	0	0
Appartement <= 1970	31	50	53	36	38	47	46	39	45
Appartement > 1970	39	37	34	37	34	26	32	32	30
Totaal	**100**	**126**	**124**	**121**	**111**	**118**	**121**	**101**	**106**

Utrecht-Zuid - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	240.351	272.950	263.223	272.833	302.201	310.437	319.433	325.700	375.595
Hoekwoning	221.333	246.667	286.400	241.250	245.000	258.667	331.562	300.000	246.000
2-onder-1-kap						460.000			805.000
Vrijstaand	355.000		787.500	525.000					
Appartement <= 1970	140.889	151.986	144.987	149.633	150.642	163.039	155.544	176.139	168.106
Appartement > 1970	153.667	158.728	163.100	160.944	172.468	173.000	188.900	210.945	200.075
Mediaan	**175.146**	**189.530**	**191.518**	**201.439**	**208.001**	**217.447**	**223.709**	**230.573**	**230.821**

Utrecht-Zuid - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	2.489	2.477	2.420	2.504	2.846	2.958	3.007	2.838	3.373
Hoekwoning	2.195	2.131	2.250	2.420	2.723	2.409	2.800	3.316	2.608
2-onder-1-kap						3.407			0
Vrijstaand	3.114		3.351	3.776					
Appartement <= 1970	1.813	1.968	2.029	2.051	2.009	2.169	2.068	2.418	2.336
Appartement > 1970	1.946	1.990	2.055	2.077	2.241	2.006	2.304	2.536	2.608
Mediaan	**2.050**	**2.107**	**2.145**	**2.242**	**2.370**	**2.382**	**2.445**	**2.593**	**2.618**

Utrecht-Zuid - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	24	29	25	32	25	24	21	25	21
Hoekwoning	24	49	20	24	41	29	42	20	10
2-onder-1-kap						923			0
Vrijstaand	42		41	173					
Appartement <= 1970	181	65	52	54	58	31	30	25	22
Appartement > 1970	65	54	60	33	30	31	27	25	27
Mediaan	**89**	**52**	**46**	**40**	**39**	**37**	**28**	**25**	**22**

Utrecht-Zuid - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	3,6	3,4	2,5	1,7	1,0	1,3	1,7	1,3	1,9
Hoekwoning	3,7	2,7	2,5	2,1	2,4	2,8	1,1	3,8	3,3
2-onder-1-kap						6,0			
Vrijstaand	12,0		12,0	3,0					
Appartement <= 1970	9,9	6,1	4,8	5,8	4,7	2,5	2,3	1,7	2,1
Appartement > 1970	5,7	5,3	4,2	3,3	3,7	3,6	2,0	2,3	1,9
Totaal	**6,5**	**5,1**	**4,1**	**3,5**	**3,3**	**2,5**	**2,0**	**1,9**	**2,1**

* Voorlopige cijfers

Utrecht - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	318	357	269	302	222	222	195	160	187
Hoekwoning	79	84	72	69	58	75	59	42	41
2-onder-1-kap	12	16	13	11	14	11	9	7	5
Vrijstaand	18	18	19	15	14	10	9	7	8
Appartement <= 1970	954	969	833	707	526	445	353	225	234
Appartement > 1970	493	446	373	343	256	203	150	117	126
Totaal	**1.874**	**1.890**	**1.579**	**1.447**	**1.090**	**966**	**775**	**558**	**601**

Utrecht - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	271.944	267.500	266.722	278.111	296.950	298.350	298.450	335.611	315.222
Hoekwoning	272.944	290.200	327.800	269.500	263.056	329.111	299.800	297.950	349.450
2-onder-1-kap		509.500	895.000	439.667	711.667	402.500	527.000	673.000	745.000
Vrijstaand	650.000	746.750	894.500	719.000	645.000	1.062.500	848.000	1.150.000	599.000
Appartement <= 1970	172.100	174.218	177.680	179.808	187.614	181.205	189.121	204.683	200.925
Appartement > 1970	176.389	185.050	197.650	184.889	183.350	198.950	213.056	225.750	209.050
Mediaan	**212.561**	**219.325**	**220.533**	**222.651**	**231.403**	**237.831**	**238.004**	**267.466**	**257.137**

Utrecht - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	195	316	269	317	272	324	260	315	236
Hoekwoning	53	54	58	55	49	63	72	64	48
2-onder-1-kap	0	6	3	7	9	8	7	12	4
Vrijstaand	3	6	2	7	2	4	1	3	5
Appartement <= 1970	252	370	429	412	378	409	384	389	294
Appartement > 1970	163	212	166	209	166	182	171	156	138
Totaal	**666**	**964**	**927**	**1.007**	**876**	**990**	**895**	**939**	**726**

Utrecht - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	264.389	263.056	265.750	278.778	296.463	303.750	303.350	341.083	321.870
Hoekwoning	262.328	282.950	334.385	275.532	263.517	340.444	298.461	298.000	361.700
2-onder-1-kap		495.000	828.000	457.173	686.833	398.875	520.833	647.833	801.250
Vrijstaand	700.000	707.500	838.750	678.000	572.000	1.006.250	815.000	1.350.000	626.500
Appartement <= 1970	164.372	167.999	172.998	177.643	184.831	181.824	191.281	208.890	207.629
Appartement > 1970	171.694	177.700	192.556	179.107	181.168	193.975	214.389	227.123	211.200
Mediaan	**205.656**	**213.124**	**217.244**	**220.957**	**229.242**	**239.405**	**240.411**	**271.594**	**262.063**

Utrecht - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	2.817	2.804	2.858	2.977	3.101	3.281	3.276	3.370	3.391
Hoekwoning	2.773	2.721	2.954	2.625	2.848	3.051	2.800	3.130	3.417
2-onder-1-kap		2.717	3.001	3.307	3.321	3.261	3.614	3.658	5.891
Vrijstaand	3.589	3.277	4.372	3.749	3.354	5.251	4.075	3.733	3.233
Appartement <= 1970	2.353	2.302	2.428	2.411	2.491	2.538	2.599	2.774	2.772
Appartement > 1970	2.257	2.346	2.454	2.435	2.446	2.587	2.692	2.737	2.828
Mediaan	**2.510**	**2.510**	**2.596**	**2.623**	**2.702**	**2.835**	**2.842**	**3.004**	**3.048**

Utrecht - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	34	30	31	32	31	25	23	24	24
Hoekwoning	56	36	29	28	27	30	38	23	21
2-onder-1-kap		137	48	32	51	64	47	37	22
Vrijstaand	42	325	59	186	153	27	86	104	93
Appartement <= 1970	126	73	62	62	46	34	27	24	23
Appartement > 1970	90	80	70	57	50	35	29	27	25
Mediaan	**84**	**61**	**52**	**50**	**42**	**31**	**28**	**25**	**24**

Utrecht - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	4,9	3,4	3,0	2,9	2,4	2,1	2,3	1,5	2,4
Hoekwoning	4,5	4,7	3,7	3,8	3,6	3,6	2,5	2,0	2,6
2-onder-1-kap		8,0	13,0	4,7	4,7	4,1	3,9	1,8	3,7
Vrijstaand	18,0	9,0	28,5	6,4	21,0	7,5	27,0	7,0	4,6
Appartement <= 1970	11,4	7,9	5,8	5,1	4,2	3,3	2,8	1,7	2,4
Appartement > 1970	9,1	6,3	6,7	4,9	4,6	3,3	2,6	2,3	2,7
Totaal	**8,4**	**5,9**	**5,1**	**4,3**	**3,7**	**2,9**	**2,6**	**1,8**	**2,5**

* Voorlopige cijfers

Bijlage

Vleuten/De Meern - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	130	123	100	89	58	63	49	43	33
Hoekwoning	65	54	52	51	32	37	20	20	18
2-onder-1-kap	40	41	33	29	23	25	23	27	20
Vrijstaand	55	62	59	51	47	44	34	23	19
Appartement <= 1970	2	0	1	1	1	1	1	0	0
Appartement > 1970	88	79	67	45	37	25	31	25	19
Totaal	**380**	**359**	**312**	**266**	**198**	**195**	**158**	**138**	**109**

Vleuten/De Meern - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	247.111	267.556	268.150	262.833	273.028	272.889	278.550	294.889	287.833
Hoekwoning	269.600	297.750	291.611	283.650	329.333	311.350	328.750	338.333	315.056
2-onder-1-kap	396.722	383.350	395.889	404.800	419.000	443.889	396.800	439.400	465.800
Vrijstaand	620.083	630.143	598.625	641.429	678.875	647.000	600.286	679.000	564.429
Appartement <= 1970	150.000						150.000		
Appartement > 1970	194.850	191.722	190.100	197.200	199.556	201.500	217.800	206.400	219.650
Mediaan	**290.585**	**298.382**	**296.298**	**298.067**	**323.481**	**323.976**	**315.696**	**352.050**	**330.009**

Vleuten/De Meern - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	59	101	88	117	85	101	112	107	81
Hoekwoning	42	36	35	48	35	42	30	43	35
2-onder-1-kap	21	22	27	32	16	27	13	42	35
Vrijstaand	14	17	16	17	18	22	17	28	16
Appartement <= 1970	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Appartement > 1970	34	41	46	44	31	38	20	42	38
Totaal	**171**	**217**	**212**	**258**	**185**	**230**	**193**	**262**	**206**

Vleuten/De Meern - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	239.222	258.333	260.765	256.667	266.889	270.594	284.300	293.356	290.556
Hoekwoning	264.750	287.800	283.444	277.750	323.111	304.850	325.560	338.000	321.506
2-onder-1-kap	381.750	369.900	387.289	400.610	402.500	440.556	391.110	436.600	461.290
Vrijstaand	602.542	599.643	558.938	617.250	651.894	630.300	592.930	656.750	548.071
Appartement <= 1970	141.000						145.000		
Appartement > 1970	187.250	184.639	184.700	192.750	196.583	197.850	215.550	206.410	222.450
Mediaan	**281.833**	**287.347**	**286.622**	**291.301**	**314.933**	**319.190**	**317.247**	**348.544**	**332.074**

Vleuten/De Meern - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	2.025	2.075	2.124	2.169	2.214	2.276	2.343	2.400	2.425
Hoekwoning	2.091	2.161	2.189	2.244	2.379	2.448	2.449	2.556	2.543
2-onder-1-kap	2.432	2.548	2.549	2.664	2.644	2.754	2.785	2.921	2.993
Vrijstaand	3.064	3.197	3.107	2.965	3.401	3.149	3.226	3.386	3.419
Appartement <= 1970	2.014						2.735		
Appartement > 1970	2.150	2.094	2.110	2.116	2.188	2.257	2.343	2.361	2.417
Mediaan	**2.191**	**2.226**	**2.255**	**2.283**	**2.388**	**2.438**	**2.457**	**2.607**	**2.617**

Vleuten/De Meern - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	48	57	38	34	30	22	24	26	20
Hoekwoning	59	80	34	39	50	28	39	25	22
2-onder-1-kap	76	40	66	30	81	30	31	24	29
Vrijstaand	151	108	103	198	109	118	55	49	70
Appartement <= 1970	980						413		
Appartement > 1970	107	118	50	52	33	41	27	26	19
Mediaan	**80**	**75**	**48**	**48**	**47**	**37**	**32**	**28**	**25**

Vleuten/De Meern - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	6,6	3,7	3,4	2,3	2,0	1,9	1,3	1,2	1,2
Hoekwoning	4,6	4,5	4,5	3,2	2,7	2,6	2,0	1,4	1,5
2-onder-1-kap	5,7	5,6	3,7	2,7	4,3	2,8	5,3	1,9	1,7
Vrijstaand	11,8	10,9	11,1	9,0	7,8	6,0	6,0	2,5	3,7
Appartement <= 1970	6,0						3,0		
Appartement > 1970	7,8	5,8	4,4	3,1	3,6	2,0	4,7	1,8	1,5
Totaal	**6,7**	**5,0**	**4,4**	**3,1**	**3,2**	**2,5**	**2,5**	**1,6**	**1,6**

* Voorlopige cijfers

Amersfoort - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	351	325	285	247	217	202	168	126	144
Hoekwoning	149	154	131	124	113	117	79	70	62
2-onder-1-kap	123	116	94	103	91	84	83	70	59
Vrijstaand	110	107	109	113	105	94	91	91	74
Appartement <= 1970	185	186	153	131	102	99	64	44	35
Appartement > 1970	346	337	283	256	199	180	129	73	76
Totaal	**1.264**	**1.225**	**1.055**	**974**	**827**	**776**	**614**	**474**	**450**

Amersfoort - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	225.000	225.000	228.222	227.750	237.350	246.389	249.325	250.000	250.000
Hoekwoning	246.100	258.900	274.850	264.611	276.250	286.500	277.056	315.400	299.056
2-onder-1-kap	387.056	387.900	396.400	377.889	381.333	399.222	394.667	401.722	424.611
Vrijstaand	624.200	588.833	552.944	619.400	530.889	595.111	665.050	558.400	671.857
Appartement <= 1970	133.674	139.102	147.883	139.064	132.667	138.246	155.155	152.712	156.742
Appartement > 1970	162.500	165.150	170.722	162.350	176.333	173.950	175.000	186.722	190.400
Mediaan	**239.719**	**234.607**	**238.220**	**233.293**	**242.704**	**253.434**	**257.949**	**268.044**	**272.758**

Amersfoort - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	167	197	165	180	160	195	188	210	146
Hoekwoning	50	68	64	73	68	82	55	80	64
2-onder-1-kap	37	52	46	45	47	51	53	69	55
Vrijstaand	22	12	19	22	23	29	24	30	17
Appartement <= 1970	36	60	70	75	57	78	68	73	46
Appartement > 1970	103	90	113	130	125	122	114	117	99
Totaal	**415**	**479**	**477**	**525**	**480**	**557**	**502**	**579**	**425**

Amersfoort - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	217.333	219.833	226.000	225.200	232.700	243.612	246.900	252.580	253.447
Hoekwoning	241.700	253.439	262.835	266.939	270.400	280.600	275.389	309.779	303.944
2-onder-1-kap	368.194	368.250	384.550	366.400	378.722	389.444	382.389	395.571	413.833
Vrijstaand	572.500	542.500	530.861	587.550	508.611	568.111	646.450	531.550	649.643
Appartement <= 1970	130.898	136.418	143.577	135.082	132.833	136.883	152.197	154.721	164.190
Appartement > 1970	157.792	161.220	164.222	159.250	173.778	170.817	174.525	186.667	192.750
Mediaan	**230.272**	**227.338**	**231.645**	**229.086**	**238.356**	**248.415**	**254.164**	**266.321**	**273.552**

Amersfoort - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	1.948	1.963	2.025	2.014	2.089	2.099	2.160	2.212	2.219
Hoekwoning	2.102	2.150	2.164	2.301	2.350	2.250	2.282	2.361	2.344
2-onder-1-kap	2.436	2.463	2.720	2.362	2.575	2.666	2.511	2.535	2.767
Vrijstaand	2.621	3.292	2.903	2.907	3.035	2.902	3.134	3.016	2.947
Appartement <= 1970	1.684	1.682	1.678	1.716	1.814	1.837	1.847	1.934	1.864
Appartement > 1970	2.069	2.017	2.057	2.087	2.054	2.131	2.199	2.404	2.483
Mediaan	**2.054**	**2.044**	**2.101**	**2.093**	**2.174**	**2.185**	**2.222**	**2.311**	**2.360**

Amersfoort - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	67	53	48	53	45	36	31	27	29
Hoekwoning	77	47	75	36	31	32	34	38	31
2-onder-1-kap	108	112	86	53	41	46	47	41	56
Vrijstaand	178	177	129	207	116	158	160	55	155
Appartement <= 1970	96	88	100	96	92	44	48	34	26
Appartement > 1970	141	91	97	56	73	38	44	31	21
Mediaan	**99**	**73**	**78**	**64**	**59**	**44**	**44**	**33**	**36**

Amersfoort - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	6,3	4,9	5,2	4,1	4,1	3,1	2,7	1,8	3,0
Hoekwoning	8,9	6,8	6,1	5,1	5,0	4,3	4,3	2,6	2,9
2-onder-1-kap	10,0	6,7	6,1	6,9	5,8	4,9	4,7	3,0	3,2
Vrijstaand	15,0	26,8	17,2	15,4	13,7	9,7	11,4	9,1	13,3
Appartement <= 1970	15,4	9,3	6,6	5,2	5,4	3,8	2,8	1,8	2,3
Appartement > 1970	10,1	11,2	7,5	5,9	4,8	4,4	3,4	1,9	2,3
Totaal	**9,1**	**7,7**	**6,6**	**5,6**	**5,2**	**4,2**	**3,7**	**2,5**	**3,2**

* Voorlopige cijfers

Bijlage

Houten - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	65	66	45	47	48	43	32	37	28
Hoekwoning	49	38	44	31	18	25	19	23	20
2-onder-1-kap	35	40	32	33	26	34	26	21	17
Vrijstaand	60	57	54	54	41	44	45	34	31
Appartement <= 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Appartement > 1970	78	74	56	56	46	43	31	19	11
Totaal	**287**	**275**	**231**	**221**	**179**	**189**	**153**	**134**	**108**

Houten - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	252.667	252.550	262.000	274.389	279.450	269.600	285.889	284.850	278.250
Hoekwoning	278.333	305.722	312.750	327.889	323.500	306.833	313.333	327.444	316.150
2-onder-1-kap	452.000	411.714	399.556	432.833	389.375	436.071	450.500	450.500	467.250
Vrijstaand	649.000	774.400	611.500	668.500	523.333	651.400	668.833	573.000	663.833
Appartement <= 1970									
Appartement > 1970	226.444	210.450	214.167	208.250	192.714	223.900	212.111	211.722	199.557
Mediaan	**290.880**	**321.143**	**320.661**	**322.656**	**305.576**	**325.829**	**344.989**	**328.120**	**337.856**

Houten - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	41	64	39	49	46	58	41	56	70
Hoekwoning	23	25	22	19	18	21	23	25	30
2-onder-1-kap	8	17	19	14	10	17	22	20	19
Vrijstaand	5	13	11	14	9	13	12	9	15
Appartement <= 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Appartement > 1970	19	24	21	36	17	24	23	19	17
Totaal	**96**	**143**	**112**	**132**	**100**	**133**	**121**	**129**	**152**

Houten - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	245.500	247.050	255.444	261.667	275.510	266.300	281.222	282.478	275.075
Hoekwoning	270.000	298.722	302.700	320.278	322.125	298.889	311.056	324.000	322.330
2-onder-1-kap	426.875	396.429	388.778	420.833	371.250	427.893	439.400	434.400	451.938
Vrijstaand	625.000	711.700	578.500	654.583	503.333	624.900	660.789	527.002	643.167
Appartement <= 1970									
Appartement > 1970	213.611	200.350	210.639	202.050	189.214	217.925	205.778	207.556	197.286
Mediaan	**279.939**	**308.245**	**310.673**	**312.398**	**299.309**	**318.422**	**338.955**	**320.103**	**334.676**

Houten - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	2.111	2.122	2.102	2.228	2.279	2.266	2.291	2.372	2.278
Hoekwoning	2.278	2.306	2.298	2.401	2.452	2.431	2.559	2.631	2.489
2-onder-1-kap	2.357	2.514	2.534	2.910	2.594	2.604	2.665	2.782	2.719
Vrijstaand	2.156	3.300	3.254	3.220	2.941	3.057	3.510	3.168	3.175
Appartement <= 1970									
Appartement > 1970	2.392	2.219	2.234	2.296	2.525	2.385	2.573	2.571	2.410
Mediaan	**2.228**	**2.318**	**2.353**	**2.454**	**2.442**	**2.434**	**2.575**	**2.571**	**2.480**

Houten - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	37	39	41	29	22	24	39	26	15
Hoekwoning	63	48	40	78	64	30	25	32	14
2-onder-1-kap	97	91	57	83	111	47	78	73	56
Vrijstaand	169	169	150	194	191	165	71	110	138
Appartement <= 1970									
Appartement > 1970	243	173	42	110	92	77	65	73	32
Mediaan	**96**	**81**	**55**	**81**	**66**	**51**	**52**	**47**	**34**

Houten - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	4,8	3,1	3,5	2,9	3,1	2,2	2,3	2,0	1,2
Hoekwoning	6,4	4,6	6,0	4,9	3,0	3,6	2,5	2,8	2,0
2-onder-1-kap	13,1	7,1	5,1	7,1	7,8	6,0	3,5	3,2	2,6
Vrijstaand	36,0	13,2	14,7	11,6	13,7	10,2	11,3	11,3	6,1
Appartement <= 1970									
Appartement > 1970	12,3	9,3	8,0	4,7	8,1	5,4	4,0	3,0	1,9
Totaal	**9,0**	**5,8**	**6,2**	**5,0**	**5,4**	**4,3**	**3,8**	**3,1**	**2,1**

* Voorlopige cijfers

IJsselstein - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	67	67	58	52	36	40	20	18	30
Hoekwoning	31	30	19	22	19	17	15	7	1
2-onder-1-kap	30	23	21	15	19	18	10	9	8
Vrijstaand	16	17	19	14	13	14	14	12	14
Appartement <= 1970	4	2	3	4	4	3	3	1	2
Appartement > 1970	34	38	34	30	24	26	14	19	21
Totaal	**182**	**177**	**154**	**137**	**115**	**118**	**76**	**66**	**76**

IJsselstein - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	225.556	213.667	221.430	218.900	228.600	242.050	244.800	251.500	262.333
Hoekwoning	246.500	236.611	226.550	236.250	247.083	239.167	290.306	282.833	251.600
2-onder-1-kap	411.500	368.000	437.250	461.750	387.667	436.250	403.000	427.917	414.214
Vrijstaand	675.000	559.000	675.000	525.000	490.000	619.500	628.250	439.500	895.000
Appartement <= 1970		155.000		169.000	184.667		179.500	172.167	186.680
Appartement > 1970	183.071	182.357	150.329	198.500	202.000	165.333	203.583	188.500	203.214
Mediaan	**265.614**	**238.499**	**256.999**	**246.632**	**250.416**	**272.470**	**297.084**	**271.414**	**283.848**

IJsselstein - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	39	45	44	70	34	52	50	60	39
Hoekwoning	13	21	22	18	14	29	22	31	13
2-onder-1-kap	8	12	12	10	9	12	15	12	16
Vrijstaand	5	2	4	4	3	6	8	3	1
Appartement <= 1970	0	1	0	1	3	0	3	3	1
Appartement > 1970	17	17	15	22	20	14	12	15	15
Totaal	**82**	**98**	**97**	**125**	**83**	**113**	**110**	**124**	**85**

IJsselstein - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	215.278	207.167	216.450	213.400	221.550	237.935	240.350	249.250	259.556
Hoekwoning	241.900	227.389	220.100	231.500	239.917	233.167	286.953	284.667	251.400
2-onder-1-kap	390.375	351.250	410.833	434.500	371.333	418.250	390.786	420.083	409.943
Vrijstaand	625.000	541.304	653.000	497.500	470.000	585.000	612.500	425.000	825.000
Appartement <= 1970		152.500		166.000	178.333		175.000	166.500	180.000
Appartement > 1970	174.500	174.929	145.121	191.575	194.800	159.500	198.250	186.357	199.429
Mediaan	**253.110**	**229.812**	**248.297**	**238.565**	**241.862**	**264.570**	**290.875**	**269.278**	**281.243**

IJsselstein - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	1.840	1.929	2.011	2.057	2.093	2.120	2.138	2.183	2.253
Hoekwoning	2.188	1.980	1.948	1.956	2.128	2.123	2.313	2.286	2.363
2-onder-1-kap	2.539	2.267	2.619	2.688	2.559	2.806	2.576	2.699	2.668
Vrijstaand	2.585	3.428	3.832	2.883	3.400	3.015	3.291	2.225	3.928
Appartement <= 1970		1.906		2.862	2.384		3.281	2.586	0
Appartement > 1970	2.319	2.125	1.773	1.945	2.150	2.072	2.285	2.259	2.342
Mediaan	**2.102**	**2.032**	**2.092**	**2.106**	**2.216**	**2.229**	**2.365**	**2.275**	**2.356**

IJsselstein - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	43	53	46	45	50	29	26	17	14
Hoekwoning	70	62	37	50	36	37	29	26	22
2-onder-1-kap	98	253	104	128	62	83	75	15	20
Vrijstaand	55	47	87	408	160	220	52	57	164
Appartement <= 1970		375		367	69		22	176	0
Appartement > 1970	221	125	30	48	51	51	35	18	42
Mediaan	**90**	**95**	**50**	**67**	**54**	**50**	**36**	**24**	**23**

IJsselstein - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	5,2	4,5	4,0	2,2	3,2	2,3	1,2	0,9	2,3
Hoekwoning	7,2	4,3	2,6	3,7	4,1	1,8	2,0	0,7	0,2
2-onder-1-kap	11,3	5,8	5,3	4,5	6,3	4,5	2,0	2,3	1,5
Vrijstaand	9,6	25,5	14,3	10,5	13,0	7,0	5,3	12,0	40,5
Appartement <= 1970		6,0		12,0	4,0		3,0	1,0	
Appartement > 1970	6,0	6,7	6,8	4,1	3,6	5,6	3,5	3,8	4,2
Totaal	**6,7**	**5,4**	**4,8**	**3,3**	**4,2**	**3,1**	**2,1**	**1,6**	**2,7**

* Voorlopige cijfers

Bijlage

Nieuwegein - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017
Tussenwoning	153	139	126	125	119	102	88	58	54
Hoekwoning	88	95	82	71	66	63	56	38	34
2-onder-1-kap	33	31	29	26	17	18	16	13	15
Vrijstaand	39	36	37	30	33	23	20	19	16
Appartement <= 1970	26	26	32	29	23	20	17	9	6
Appartement > 1970	163	163	141	131	117	103	98	61	40
Totaal	**502**	**490**	**447**	**412**	**375**	**329**	**295**	**198**	**165**

Nieuwegein - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	210.822	199.900	215.550	216.722	213.600	222.500	226.300	231.700	244.550
Hoekwoning	221.000	230.000	240.300	259.111	260.889	247.389	254.600	245.850	266.500
2-onder-1-kap	332.000	365.833	336.500	307.833	333.333	364.333	398.200	374.400	410.000
Vrijstaand	497.000	499.000	350.000	417.667	537.500	500.600	449.000	764.000	462.500
Appartement <= 1970	152.250	149.250	152.250	149.500	151.567	154.114	160.246	151.625	154.219
Appartement > 1970	161.550	148.217	149.200	146.650	152.494	146.994	152.800	158.650	164.944
Mediaan	**215.585**	**209.246**	**207.219**	**207.475**	**206.053**	**225.877**	**215.906**	**224.445**	**228.561**

Nieuwegein - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	43	66	60	55	76	66	78	86	68
Hoekwoning	23	36	28	23	19	43	30	46	29
2-onder-1-kap	6	9	8	7	7	9	13	13	6
Vrijstaand	6	5	3	7	2	11	3	6	6
Appartement <= 1970	4	2	4	8	10	11	18	12	6
Appartement > 1970	38	47	46	56	49	53	64	90	67
Totaal	**120**	**165**	**149**	**156**	**163**	**193**	**206**	**253**	**184**

Nieuwegein - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	199.750	192.560	209.200	206.722	204.900	217.250	223.300	227.300	243.050
Hoekwoning	213.556	220.200	231.600	250.067	252.528	244.810	251.860	241.850	263.500
2-onder-1-kap	317.500	328.667	311.875	292.500	320.833	350.267	370.150	355.200	408.750
Vrijstaand	457.500	480.000	345.000	389.333	527.500	468.500	425.000	702.500	440.000
Appartement <= 1970	144.750	137.250	147.750	144.104	143.317	153.205	157.298	148.317	153.500
Appartement > 1970	153.875	141.944	143.800	140.980	146.389	142.444	148.850	155.800	162.694
Mediaan	**204.811**	**199.637**	**199.816**	**198.345**	**198.021**	**219.720**	**210.767**	**218.606**	**226.114**

Nieuwegein - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	1.751	1.776	1.845	1.870	1.823	1.908	1.979	1.992	2.112
Hoekwoning	1.917	1.797	1.857	1.988	1.915	1.980	2.090	2.201	2.154
2-onder-1-kap	2.452	2.169	2.332	2.324	2.256	2.598	2.252	2.302	2.571
Vrijstaand	3.006	2.976	2.403	2.400	2.511	2.696	2.591	3.306	2.499
Appartement <= 1970	1.693	1.741	1.905	1.763	1.951	1.801	1.960	1.942	1.845
Appartement > 1970	1.917	1.890	1.890	1.954	1.983	1.944	2.118	2.130	2.154
Mediaan	**1.933**	**1.871**	**1.900**	**1.956**	**1.913**	**2.004**	**2.062**	**2.113**	**2.154**

Nieuwegein - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	86	83	55	49	79	44	33	41	29
Hoekwoning	37	39	131	134	121	41	30	52	46
2-onder-1-kap	219	196	117	59	153	57	83	88	20
Vrijstaand	192	433	278	139	333	325	64	198	67
Appartement <= 1970	170	356	103	77	194	94	90	96	50
Appartement > 1970	108	139	112	114	96	67	82	39	39
Mediaan	**98**	**109**	**96**	**91**	**102**	**69**	**56**	**51**	**37**

Nieuwegein - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017*
Tussenwoning	10,7	6,3	6,3	6,8	4,7	4,6	3,4	2,0	2,4
Hoekwoning	11,5	7,9	8,8	9,3	10,4	4,4	5,6	2,5	3,5
2-onder-1-kap	16,5	10,3	10,9	11,1	7,3	6,0	3,7	3,0	7,2
Vrijstaand	19,5	21,6	37,0	12,9	49,5	6,3	20,0	9,5	7,7
Appartement <= 1970	19,5	39,0	24,0	10,9	6,9	5,5	2,8	2,3	2,9
Appartement > 1970	12,9	10,4	9,2	7,0	7,2	5,8	4,6	2,0	1,8
Totaal	**12,6**	**8,9**	**9,0**	**7,9**	**6,9**	**5,1**	**4,3**	**2,3**	**2,7**

* Voorlopige cijfers

55ste Woningmarktrapportage Brecheisen Makelaars

Oververhitting op de Utrechtse markt: gevolgen en oplossingen

40.000 zoekers op een aanbod van 1.000 woningen. Dat is de stand van zaken in Utrecht na het eerste kwartaal 2017. Al 13 kwartalen ligt het aantal woningverkopen hoog en stijgt de verkoopprijs van de gemiddelde woning. In Utrecht is de mediane transactieprijs in 2 jaar tijd met bijna 60.000 euro gestegen (naar 262.000). Dit behoort ook nationaal tot de records. Wat zijn de gevolgen van deze enorme transformatie van de woningmarkt?

Wonen in Utrecht wordt steeds moeilijker betaalbaar, dat is één van de gevolgen. En, zoals later in dit artikel naar voren komt, het zijn specifiek de middeninkomens die hieronder lijden. Een ander gevolg is dat de omliggende gemeenten al langere tijd aan populariteit winnen. Dat is goed zichtbaar aan de krapte-indicator (het cijfer dat aangeeft hoeveel keuzemogelijkheden kopers op de woningmarkt hebben) dat staat momenteel voor Houten op 2,1 (9,0 in 2015), Vleuten/De Meern op 1,6 (6,7 2015), Amersfoort 3,2 (9,1 2015), IJsselstein 2,7 (6,7 in 2015) en (koploper) Nieuwegein 2,7 (in 2015 nog op 12,6!). Dat betekent dat een woningzoekende in Nieuwegein slechts uit minder dan 3 woningen kan kiezen.

Daarnaast hebben de continue prijsstijgingen ervoor gezorgd dat de appartementen door de 'magische' grens van 5.000 euro per vierkante meter zijn gebroken, en, een heel ander issue, zie je steeds meer zoekers hun wensen bij stellen: 'Onze aankoopmakelaars krijgen als opdracht: zoek naar een grondgebonden hoekwoning van 300.000 euro, maar als die er niet is, zijn we ook tevreden met een 3 kamerappartement voor 200.000 euro,' zegt Jan Paul Welter, al bijna een kwart eeuw werkzaam als makelaar in Utrecht.

En, over aankoopmakelaar gesproken, door het dringen op de markt, is het aantal aanvragen voor de aankoopmakelaar enorm gestegen. 'Op de huidige woningmarkt vissen veel zoekers continu achter het net, ' zegt Marcel Arendsen. 'Dan wordt het zoeken naar een woning een frustrerende bezigheid. Door een inventarisatie van de wensen weet een aankoopmakelaar precies wat een zoeker zoekt en kan passend aanbod worden samengesteld. Door de lokale marktkennis kan een aankoopmakelaar als geen ander adviseren over wijken, huizen en voorzieningen. En door het uitgebreide netwerk en goede contacten met collega-makelaars is een aankoopmakelaar snel op de hoogte van huizen die nieuw in verkoop komen. Hierdoor kunnen zoekers deze als één van de eersten bezichtigen en snel een bod uitbrengen. Last but not least: een aankoopmakelaar weet precies wat een huis waard is, dus zonder hulp betaal je al snel te veel.'

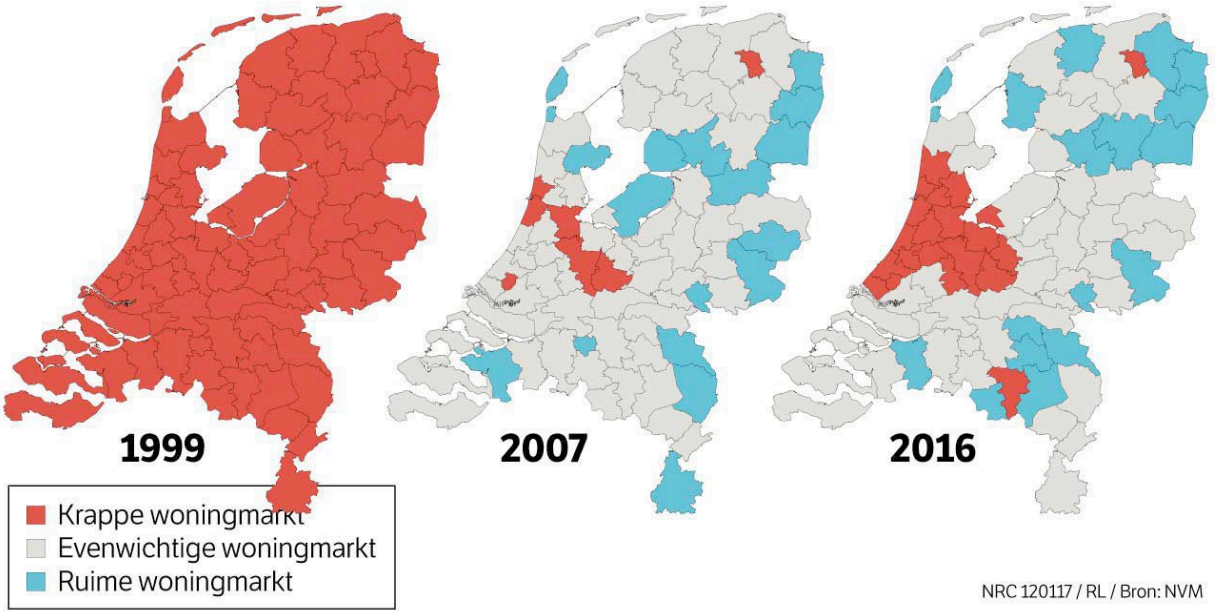
Niet meer mee in ongebreidelde stijging

Een ander resultaat van de hype op de woningmarkt is volgens de makelaars dat vertekening van cijfers en grafieken kan optreden. Zo lijkt het momenteel of in Utrecht en Leidsche Rijn (zie verder in dit magazine) de prijzen lijken te dalen. 'Dit is een vertekend beeld, 'stellen Marcel Arendsen en Jan Paul Welter. 'De woningen worden niet goedkoper, maar de lichte daling wordt veroorzaakt door het feit dat een groeiend deel van de zoekers zich niet mee laat voeren in de ongebreidelde stijgende prijzen en op zoek gaat naar goedkopere alternatieven in – en om de stad. Want aan de andere kant was in dit kwartaal sprake van een stijging van het aantal serieuze zoekers met gemiddeld 10%, terwijl het aantal aan- en verkoop bezichtigingen dit kwartaal nauwelijks verschilt van het recordkwartaal aan het eind van vorig jaar. '

Nationaal grote verschillen

Beschouwen we de woningmarkt over een langere termijn en in nationaal verband, dan zien

55ste Woningmarktrapportage Brecheisen Makelaars



we grote verschillen, die in de toekomst waarschijnlijk nog groter worden. In de hausse van 1999 was de vraag vrijwel overal groter dan het aanbod: de woningmarkt was krap. In 2007, toen de crisis nog moest inzetten, was de woningmarkt als geheel redelijk in evenwicht, hoewel het in Amsterdam en Utrecht al dringen was voor een koopwoning. Nu spreken we in de regio's Amsterdam, Utrecht, Zuid-Kennemerland, de stad Groningen en rond Eindhoven niet meer van dringen maar van oververhitting. Het aanbod loopt terug, de prijzen stijgen en het aantal verkopen daalt.

Middeninkomens hebben het zwaar

Terug naar Utrecht. Want de nijpende betaalbaarheid brengt nog meer problemen met zich mee. Een belangrijke is, het was al eerder onderwerp bij een Ronde Tafel gesprek, dat mensen met middeninkomens de stad uit worden 'gejaagd'. De lagere inkomens vinden nog wel iets in de 30% sociale woningbouw dat ieder nieuwbouwproject in beginsel omvat. Ook de hogere inkomens vinden wel wat ze zoeken, maar juist de middeninkomens krijgen het steeds zwaarder, en dat terwijl steden zijn gebaat bij diversiteit.

Oorzaken?
Enerzijds zijn de gemeenten debet, want zij selecteren bij nieuwbouw op een maximale grondopbrengst met daaraan gekoppeld een verplicht percentage sociale huurwoningen. Dat levert naast sociale woningen vooral dure woningen op, waardoor middeninkomens buiten de boot vallen en een wooncarrière in zo'n wijk van uitersten tot mislukken is gedoemd. Volgens Kees Verschoor, senior consultant housing strategy van Gemeente Utrecht: 'Ook de Gemeente maakt zich zorgen over de moeilijke positie van middeninkomens op de woningmarkt. Er is zeker een behoefte om te sturen, maar dat wordt steeds complexer omdat de gemeente steeds minder eigen grond heeft.'

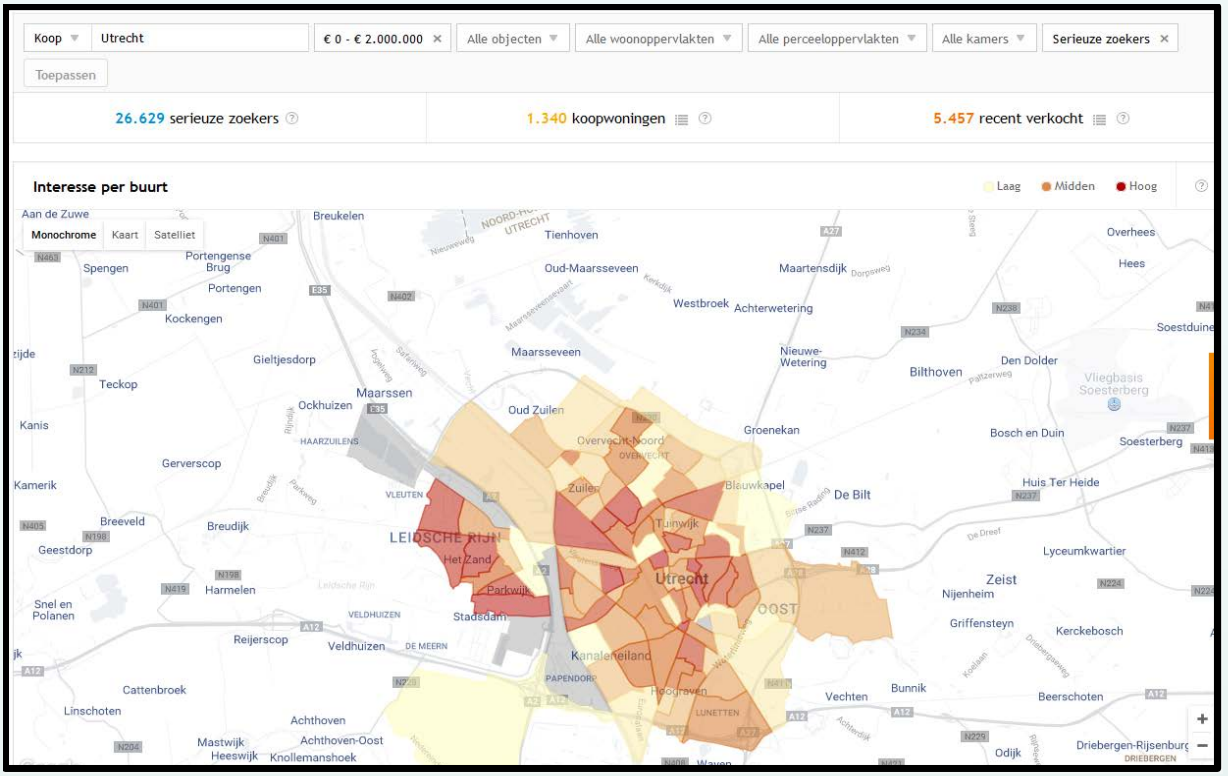
Een andere oorzaak is dat huren en prijzen van koopwoningen nog verder worden opgedreven

doordat de productie van woningen de vraag niet bij kan houden. Bovendien gaan grondprijzen en bouwkosten omhoog waardoor woningen duurder zijn. 'Dat de nieuwbouwproductie de vraag niet bij kan houden, is eveneens een veelbesproken onderwerp, echter volgens Kees Verschoor wordt momenteel een maximum aan nieuwbouw in Utrecht ontwikkeld (bijna 5.000 woningen per jaar). De makelaars stellen dat het voorbije kwartaal weinig aanvoer van nieuwbouw had. Er wordt wel meer verwacht, maar dat zal slechts een druppel op de gloeiende plaat zijn.
Ook de NVM heeft gezocht naar een oplossing voor dit probleem. In een brief aan Edith Schippers van 22 maart jl zegt de NVM heil te zien in het overhevelen van een deel van de corporatiewoningen naar de vrije huursector zodat het schrijnend tekort in het middenhuursegment snel wordt opgelost. Een oplossing die echter door geen van de aanwezigen (Gemeente, Provincie, Ontwikkelaars en Corporaties) wordt gedeeld. Dus blijft voorlopig voor sommige doelgroepen (schoolverlaters, startende ZZP'ers, ouderen die hun huis verkopen enz.) huren in de vrije sector de enige optie...

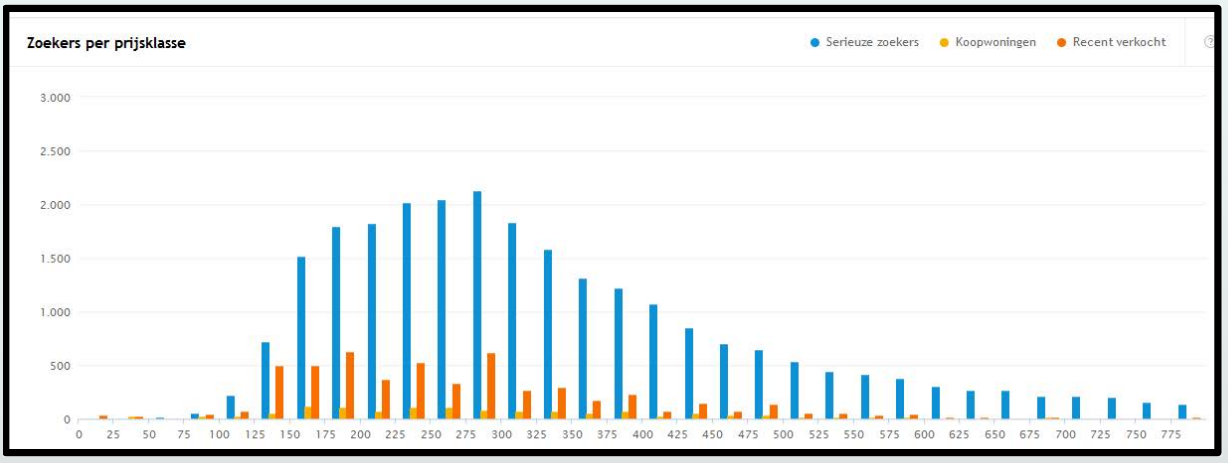
Deelnemers Woningmarktrapportage

Marcel Arendsen	directie Brecheisen Makelaars
Jan Paul Welter	makelaar Utrecht, Brecheisen Makelaars
Sabine Meeks	commercieel manager BAM Woningbouw
Gert Roelofsen	manager verkoop & zakelijke verhuur, Mitros
Vincent van Esch	senior beleidsadviseur Provincie Utrecht
Jean-Paul Bolhaar	notaris Hermans & Schuttevaer Notarissen
Daan Huitink	directeur MBB Ontwikkeling
Rob Kamp	acquisiteur bij Roosdom Tijhuis
Hans van Harten	secretaris Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
Josje Hoekveld	marktanalist AM
Kees Verschoor	senior consultant housing strategy, gemeente Utrecht
Tijmen Hamerslag	senior projectontwikkelaar Dura Vermeer
Ilse Kuiper	journalist

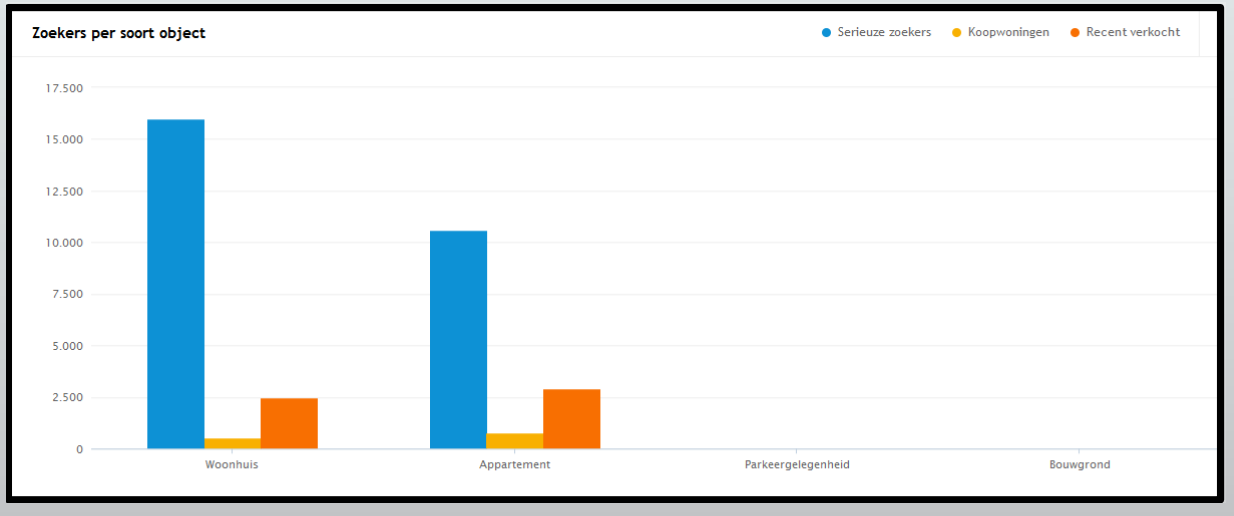
Utrecht



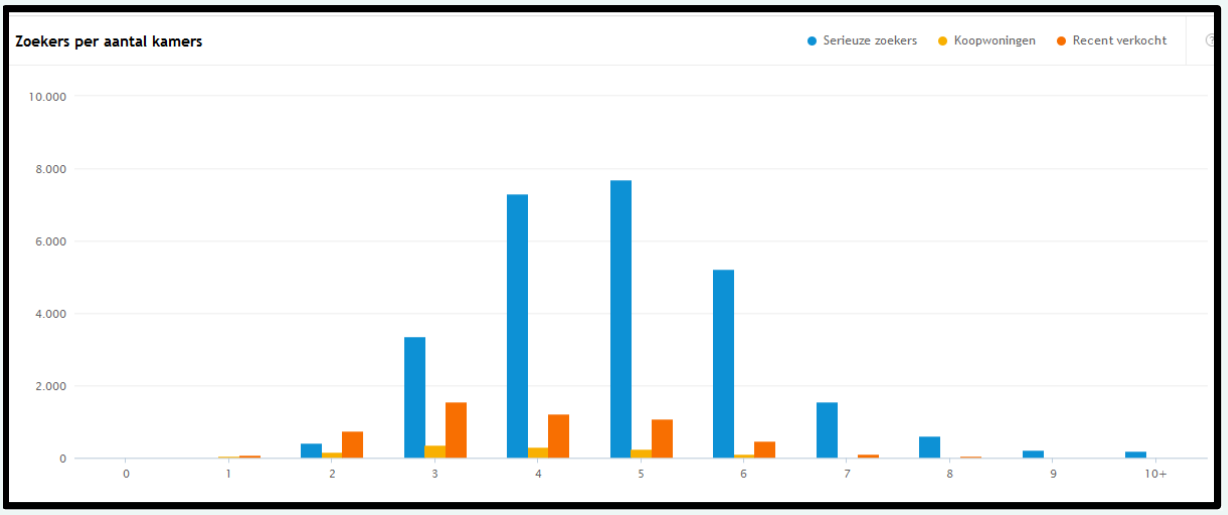
Koop
Utrecht
€ 0 - € 2.000.000
Alle objecten
Alle woonoppervlakten
Alle perceeloppervlakten
Alle kamers
Serieuze zoekers
Toepassen
26.629 serieuze zoekers
1.340 koopwoningen
5.457 recent verkocht
Interesse per buurt
Laag
Midden
Hoog
Monochrome
Kaart
Satelliet
Breukelen
Tienhoven
Oud-Maarsseveen
Maartensdijk
Westbroek
Achterwetering
Maarsseveen
Nieuwe-Wetering
Bilthoven
Den Dolder
Overhees
Hees
Soestduine
Vliegbasis Soesterberg
Spengen
Portengense Brug
Portengen
Kockengen
Gieltjesdorp
Teckop
Maarssen
Ockhuizen
Oud Zuilen
Kanis
Gerverscop
Kamerik
Breeveld
Breudijk
Geestdorp
Harmelen
Snel en Polanen
Reijerscop
Veldhuizen
Cattenbroek
Linschoten
Achthoven
Mastwijk
Heeswijk
Achthoven-Oost
Knollemanshoek
LEIDSCHE RIJN
Het Zand
Parkwijk
Stadsdam
Zuilen
Overvecht-Noord
Tuinwijk
Utrecht
Kanaleneiland
Hoograven
Groenekan
Blauwkapel
De Bilt
Bosch en Duin
Soesterberg
Huis Ter Heide
Lyceumkwartier
Zeist
Nijenheim
Griffensteyn
Kerckebosch
Vechten
Bunnik
Beerschoten
Odijk
Driebergen-Rijsenburg

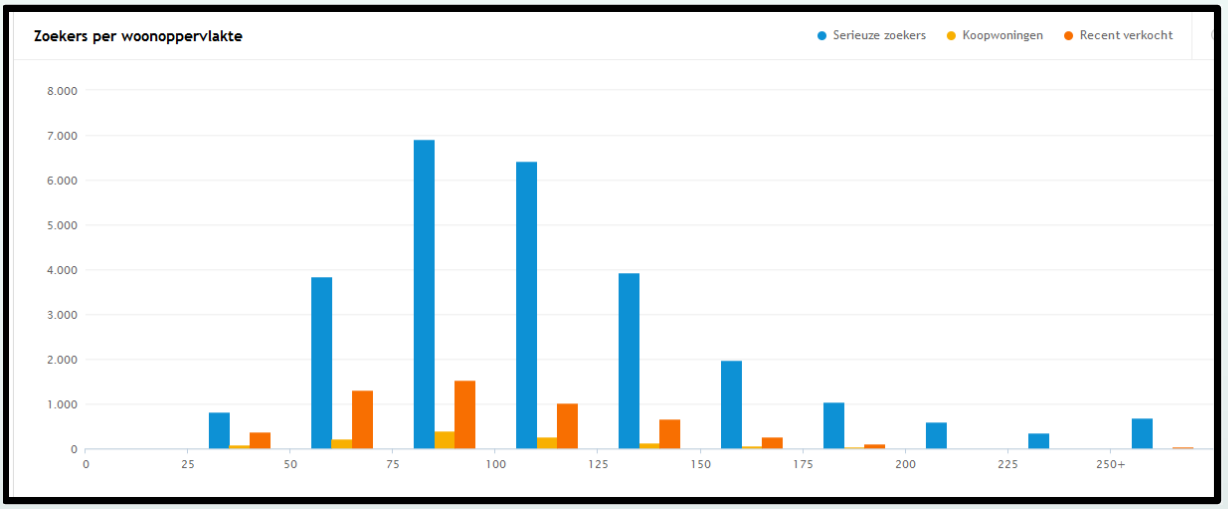


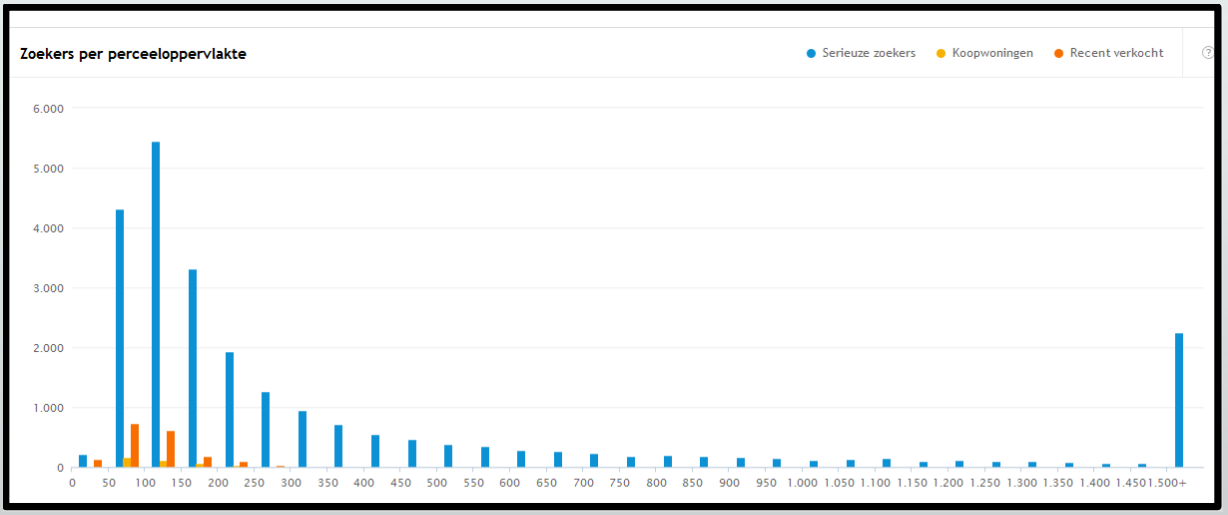
Zoekers per prijsklasse
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250 275 300 325 350 375 400 425 450 475 500 525 550 575 600 625 650 675 700 725 750 775



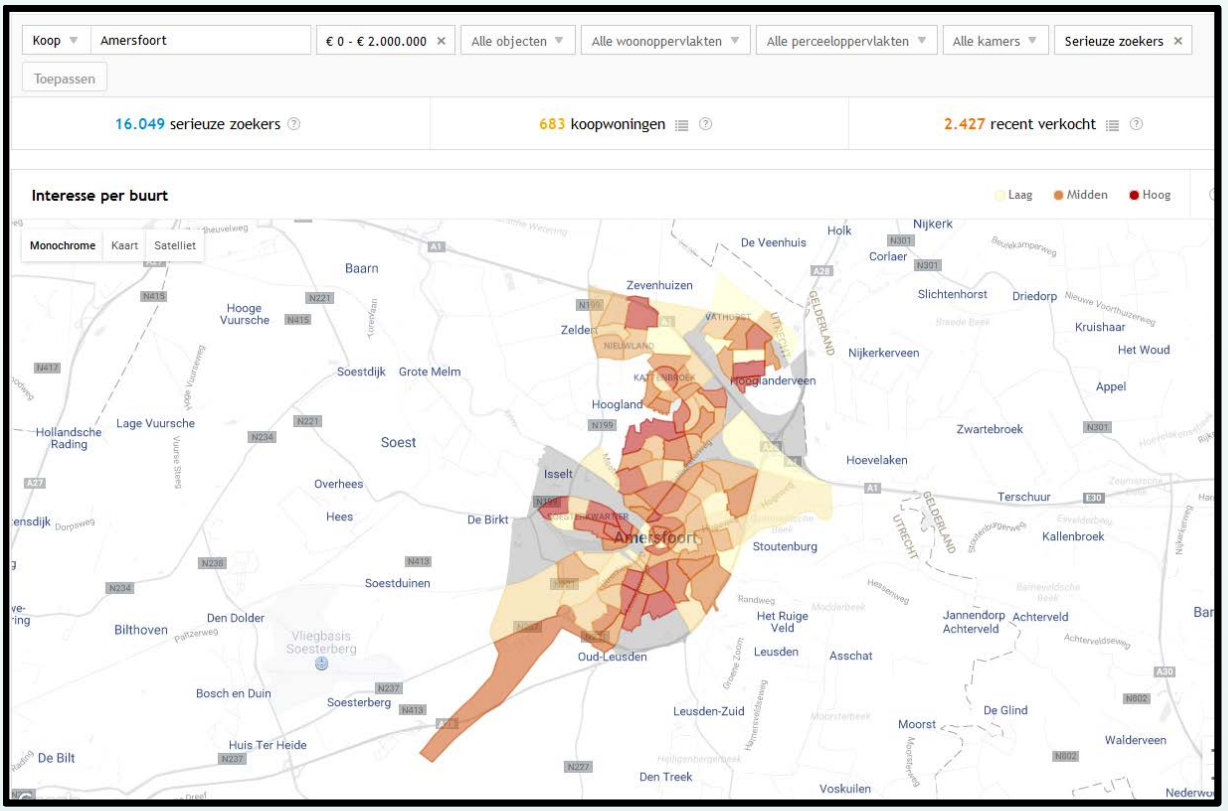
Zoekers per soort object
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
17.500
15.000
12.500
10.000
7.500
5.000
2.500
0
Woonhuis
Appartement
Parkeergelegenheid
Bouwgrond


Zoekers per aantal kamers
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
10.000
8.000
6.000
4.000
2.000
0
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10+

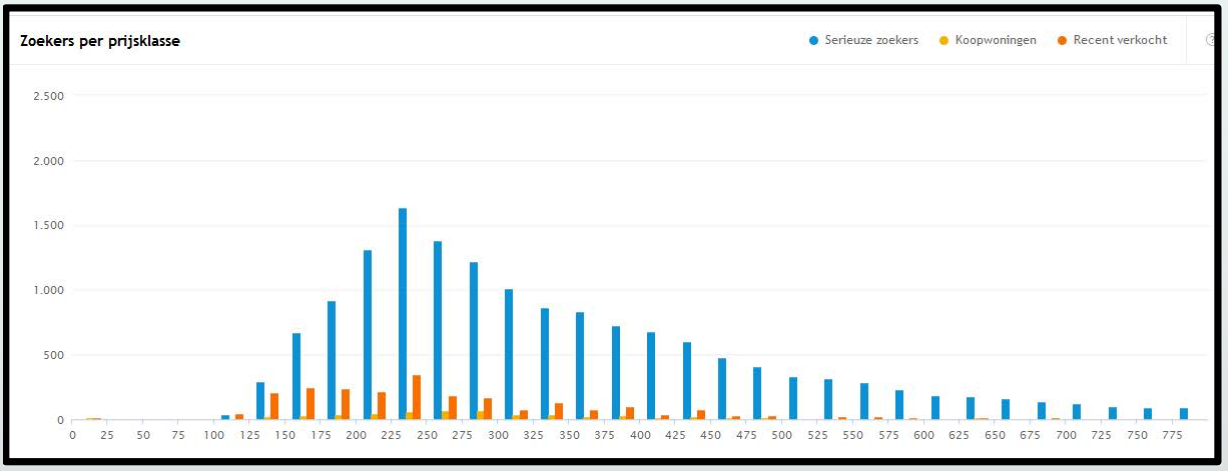

Zoekers per woonoppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
8.000
7.000
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
0
25
50
75
100
125
150
175
200
225
250+


Zoekers per perceeloppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
0
50
100
150
200
250
300
350
400
450
500
550
600
650
700
750
800
850
900
950
1.000
1.050
1.100
1.150
1.200
1.250
1.300
1.350
1.400
1.450
1.500+

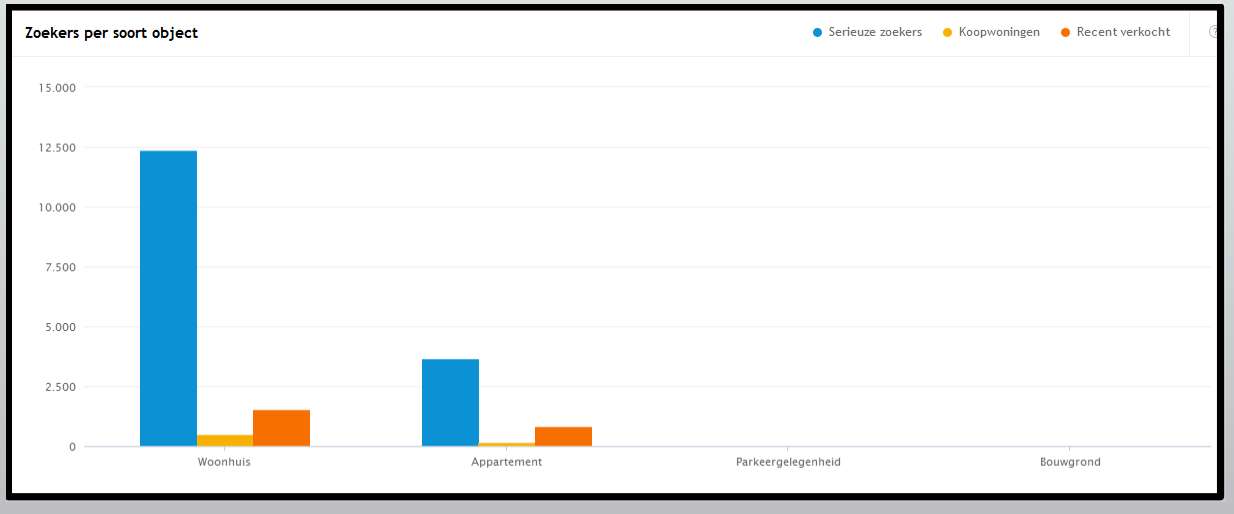
Amersfoort



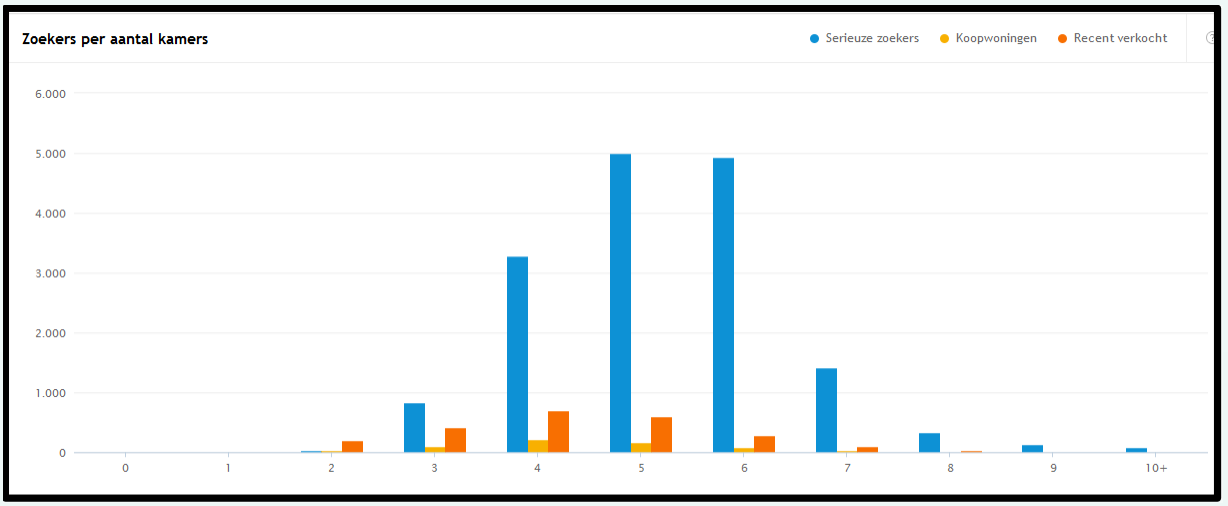
Koop
Amersfoort
€ 0 - € 2.000.000
Alle objecten
Alle woonoppervlakten
Alle perceeloppervlakten
Alle kamers
Serieuze zoekers
Toepassen
16.049 serieuze zoekers
683 koopwoningen
2.427 recent verkocht
Interesse per buurt
Laag
Midden
Hoog
Monochrome
Kaart
Satelliet
Baarn
Hooge Vuursche
Soestdijk
Grote Melm
Soest
Lage Vuursche
Hollandsche Rading
Overhees
Hees
De Birkt
Isselt
Amersfoort
Soestduinen
Den Dolder
Bilthoven
Vliegbasis Soesterberg
Bosch en Duin
Soesterberg
Huis Ter Heide
De Bilt
Oud-Leusden
Leusden-Zuid
Den Treek
Zevenhuizen
Zelden
Hoogland
Hooglanderveen
Stoutenburg
Het Ruige Veld
Leusden
Asschat
Nijkerkerveen
Hoevelaken
Zwartebroek
Terschuur
Kallenbroek
Jannendorp Achterveld
Achterveld
De Glind
Moorst
Walderveen
Voskuilen
Holk
Nijkerk
Corlaer
Slichtenhorst
Driedorp
Kruishaar
Het Woud
Appel
De Veenhuis

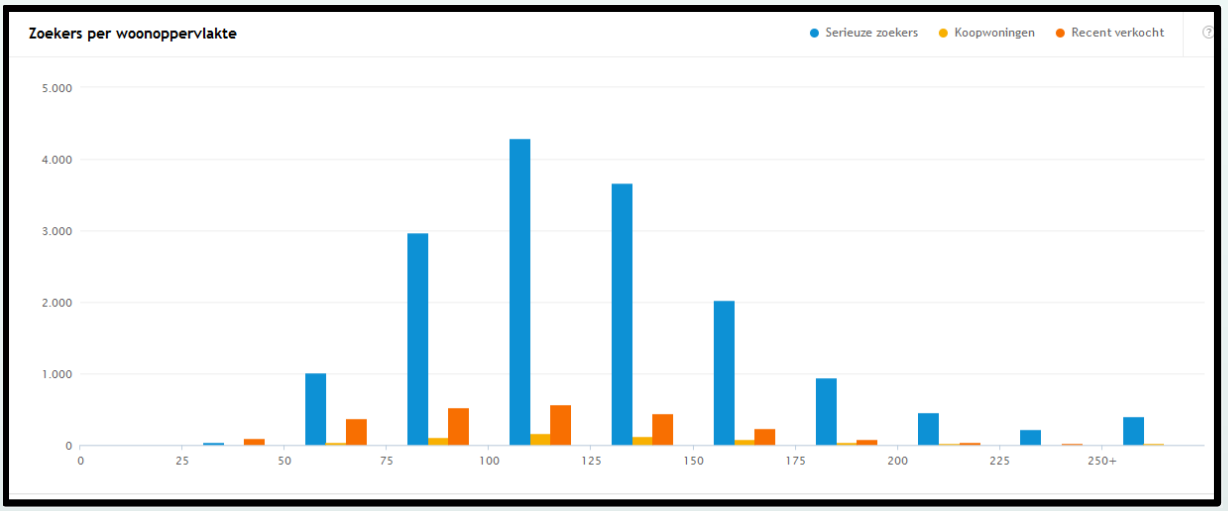


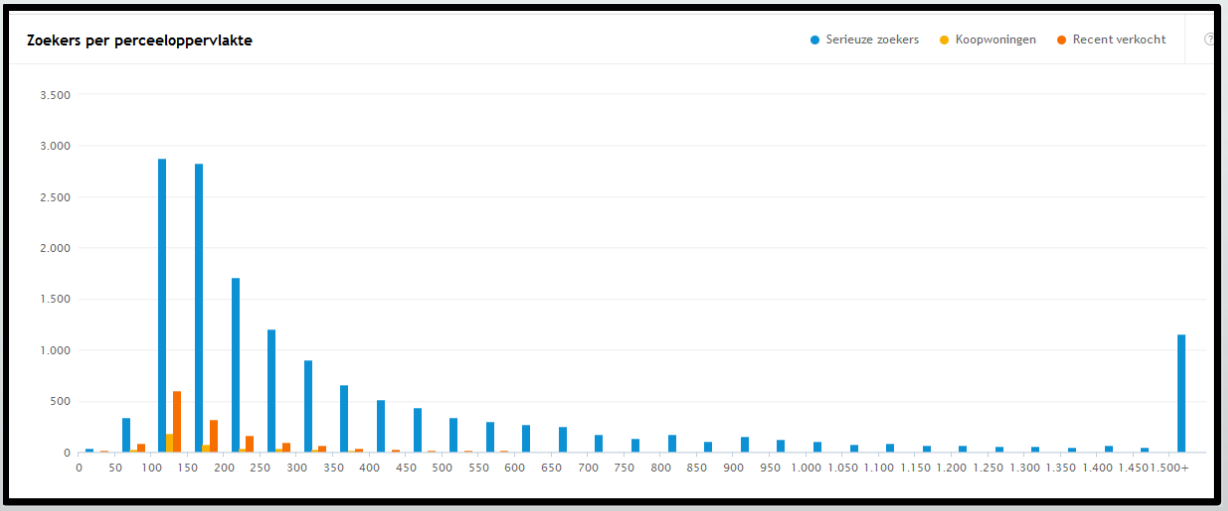
Zoekers per prijsklasse
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250 275 300 325 350 375 400 425 450 475 500 525 550 575 600 625 650 675 700 725 750 775



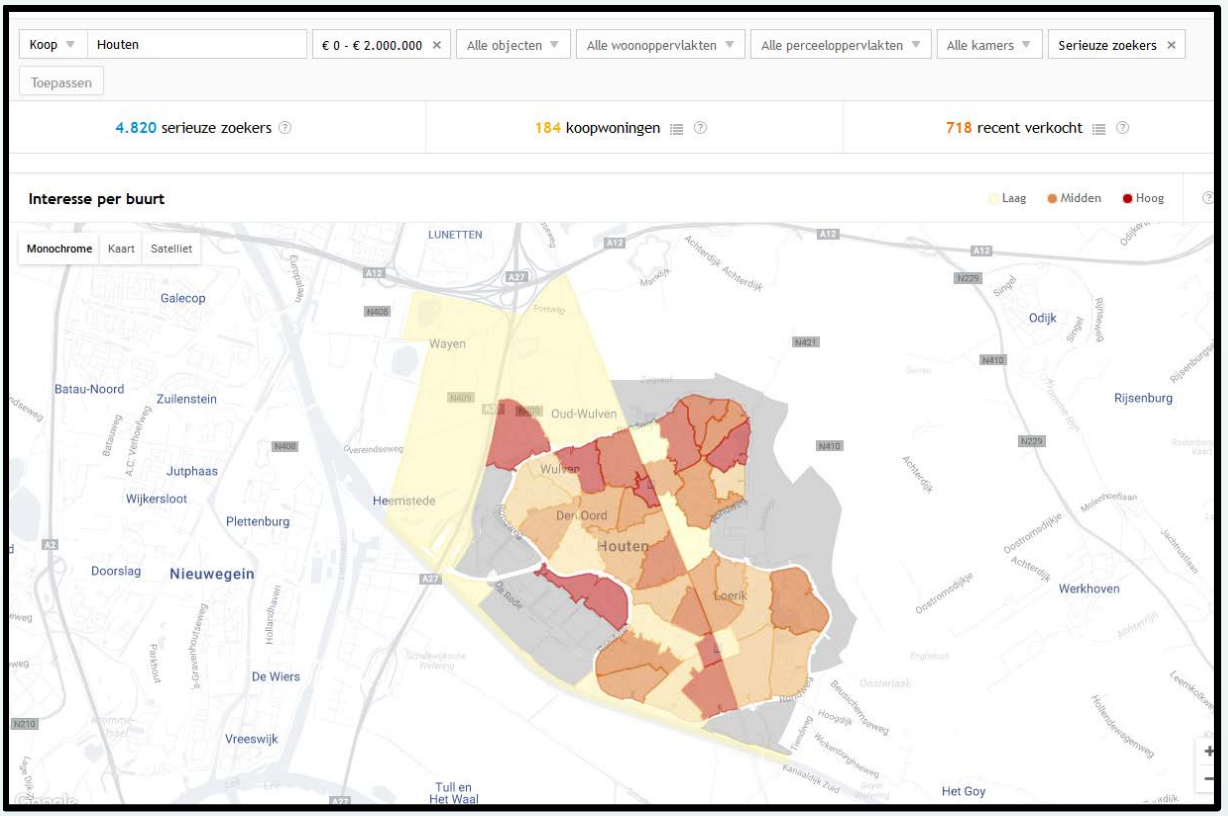
Zoekers per soort object
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
15.000
12.500
10.000
7.500
5.000
2.500
0
Woonhuis
Appartement
Parkeergelegenheid
Bouwgrond

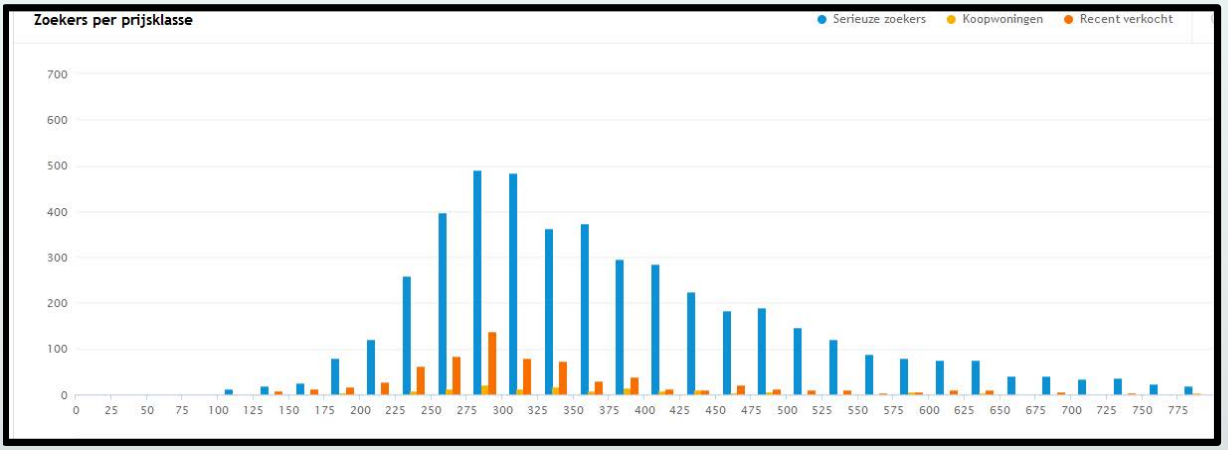

Zoekers per aantal kamers
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10+

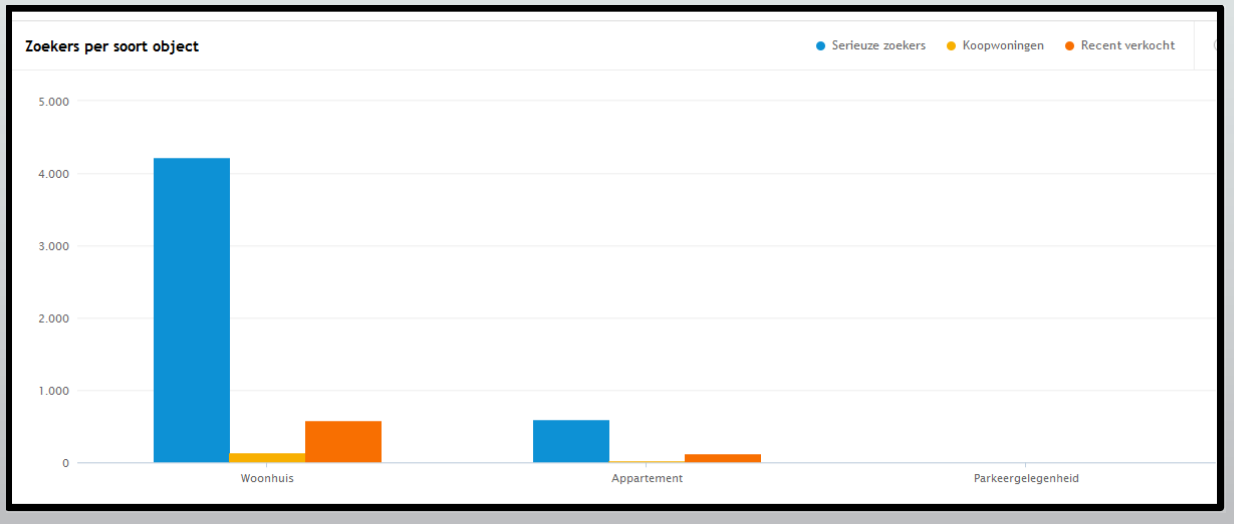

Zoekers per woonoppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
0
25
50
75
100
125
150
175
200
225
250+

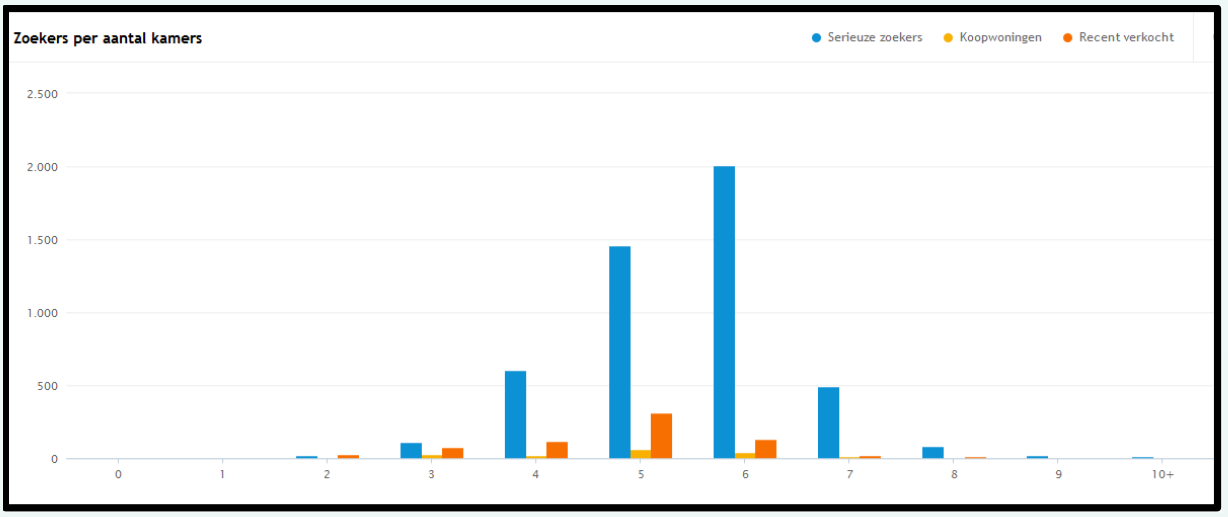

Zoekers per perceeloppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
3.500
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
0
50
100
150
200
250
300
350
400
450
500
550
600
650
700
750
800
850
900
950
1.000
1.050
1.100
1.150
1.200
1.250
1.300
1.350
1.400
1.450
1.500+

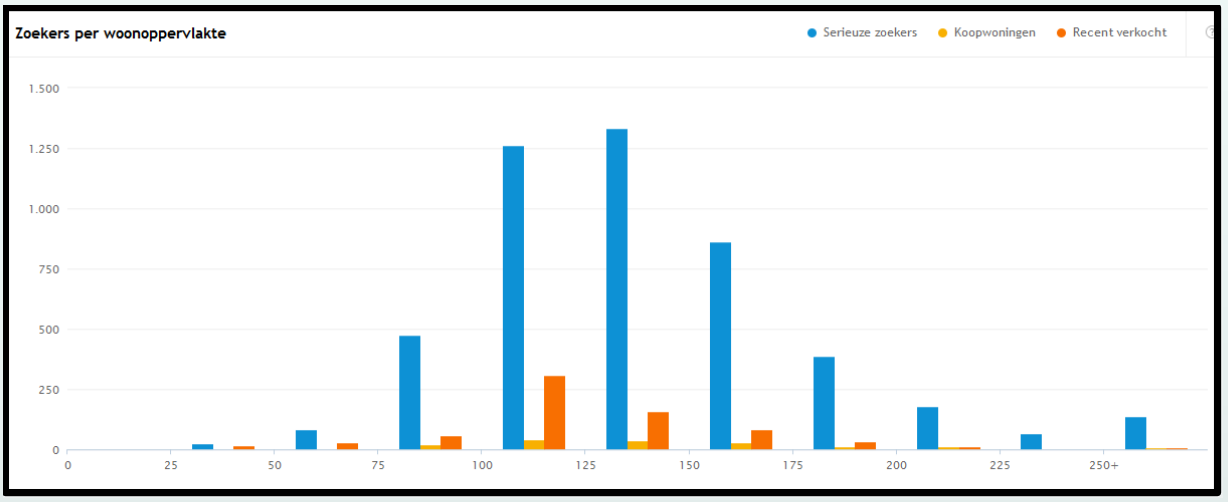
Houten

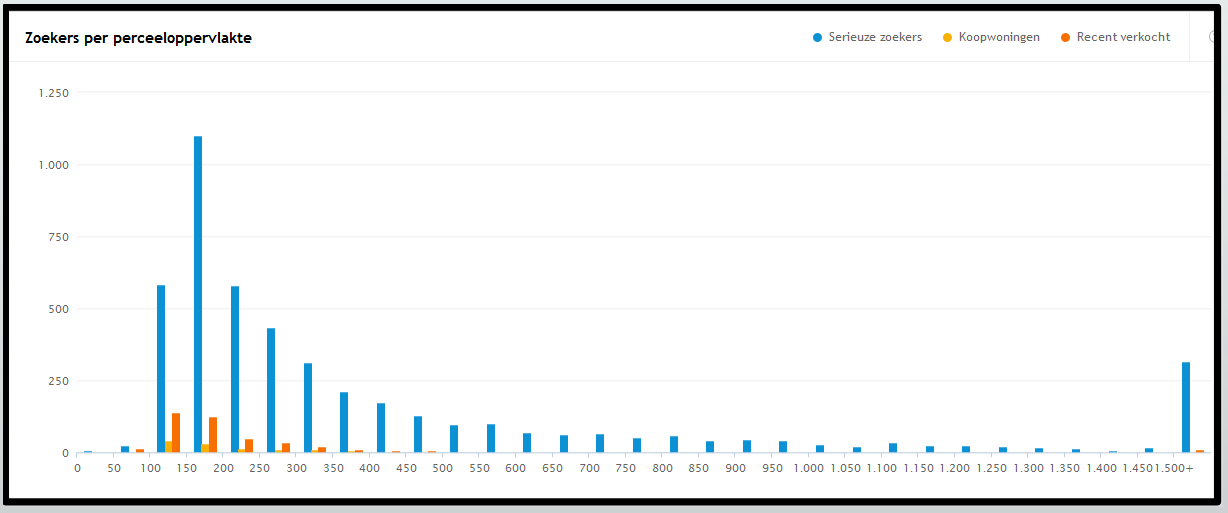

Koop
Houten
€ 0 - € 2.000.000
Alle objecten
Alle woonoppervlakten
Alle perceeloppervlakten
Alle kamers
Serieuze zoekers
Toepassen
4.820 serieuze zoekers
184 koopwoningen
718 recent verkocht
Interesse per buurt
Laag
Midden
Hoog
Monochrome
Kaart
Satelliet
LUNETTEN
Galecop
Wayen
Odijk
Batau-Noord
Zuilenstein
Oud-Wulven
Rijsenburg
Jutphaas
Wijkersloot
Heemstede
Wulven
Den Oord
Houten
Plettenburg
Doorslag
Nieuwegein
Loerik
Werkhoven
De Wiers
Vreeswijk
Tull en
Het Waal
Het Goy


Zoekers per prijsklasse
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
700
600
500
400
300
200
100
0
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250 275 300 325 350 375 400 425 450 475 500 525 550 575 600 625 650 675 700 725 750 775

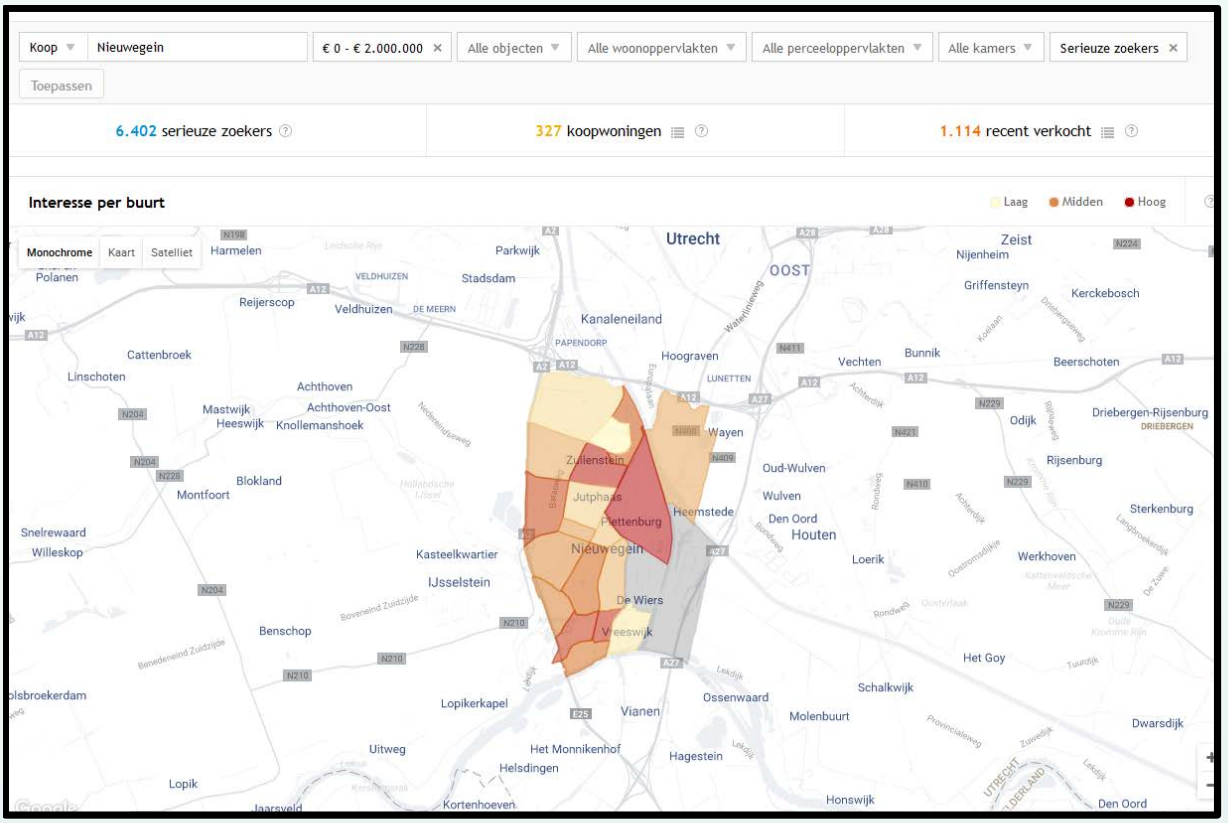

Zoekers per soort object
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
Woonhuis
Appartement
Parkeergelegenheid


Zoekers per aantal kamers
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10+

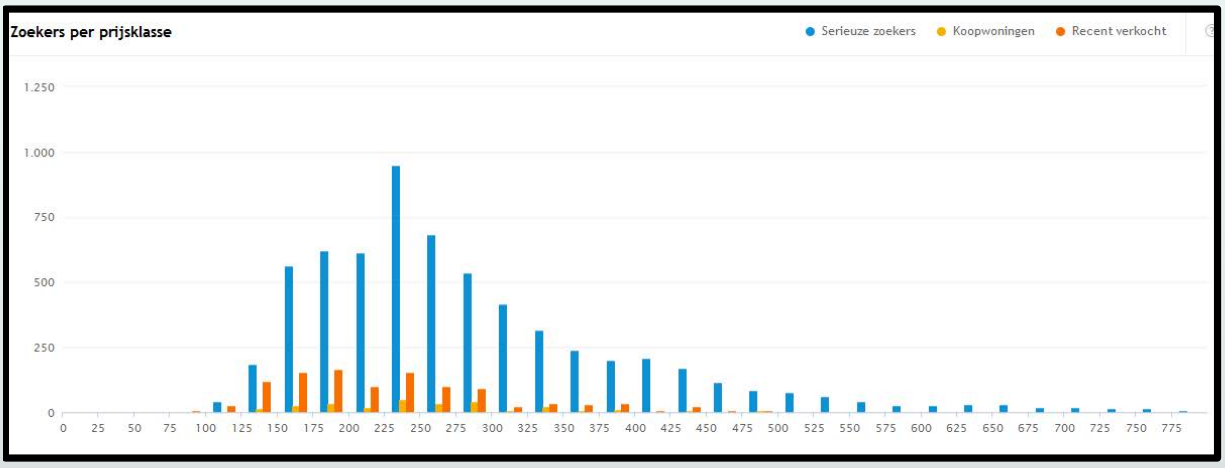

Zoekers per woonoppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
1.500
1.250
1.000
750
500
250
0
0
25
50
75
100
125
150
175
200
225
250+


Zoekers per perceeloppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
1.250
1.000
750
500
250
0
0
50
100
150
200
250
300
350
400
450
500
550
600
650
700
750
800
850
900
950
1.000
1.050
1.100
1.150
1.200
1.250
1.300
1.350
1.400
1.450
1.500+

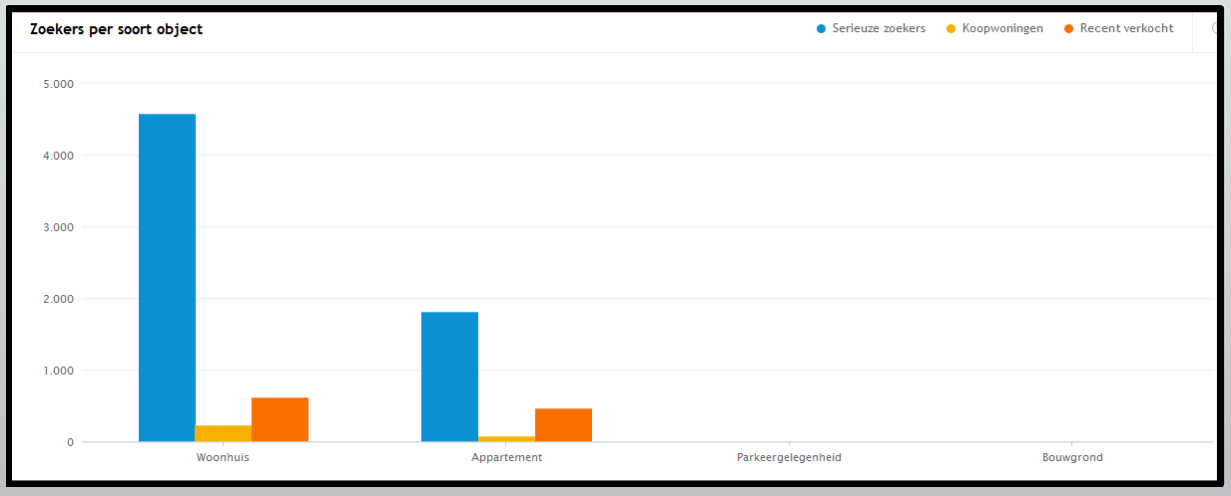
Nieuwegein



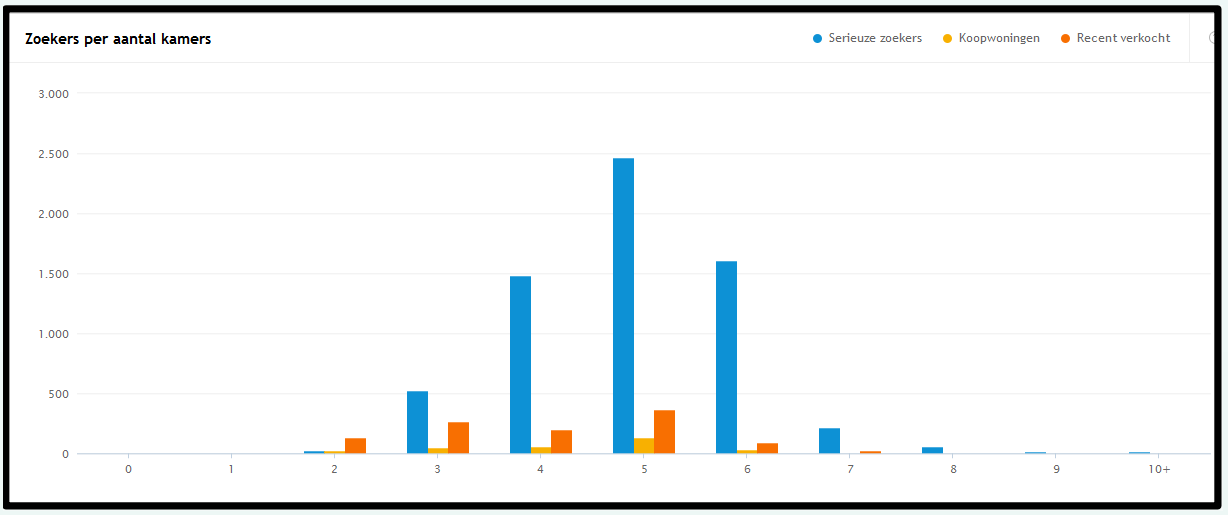
Koop
Nieuwegein
€ 0 - € 2.000.000
Alle objecten
Alle woonoppervlakten
Alle perceeloppervlakten
Alle kamers
Serieuze zoekers
Toepassen
6.402 serieuze zoekers
327 koopwoningen
1.114 recent verkocht
Interesse per buurt
Laag
Midden
Hoog
Monochrome
Kaart
Satelliet
Utrecht
Zeist
Nijenheim
Griffensteyn
Kerckebosch
Parkwijk
Stadsdam
Harmelen
Polanen
Reijerscop
Veldhuizen
Kanaleneiland
Hoograven
Vechten
Bunnik
Beerschoten
Cattenbroek
Linschoten
Achthoven
Achthoven-Oost
Mastwijk
Heeswijk
Knollemanshoek
Wayen
Odijk
Driebergen-Rijsenburg
Rijsenburg
Zuilenstein
Jutphaas
Plettenburg
Heemstede
Oud-Wulven
Wulven
Den Oord
Houten
Sterkenburg
Blokland
Montfoort
Snelrewaard
Willeskop
Kasteelkwartier
IJsselstein
Nieuwegein
Loerik
Werkhoven
De Wiers
Vreeswijk
Benschop
Het Goy
Schalkwijk
Lopikerkapel
Vianen
Ossenwaard
Molenbuurt
Dwarsdijk
Uitweg
Het Monnikenhof
Helsdingen
Hagestein
Lopik
Kortenhoeven
Honswijk
Den Oord

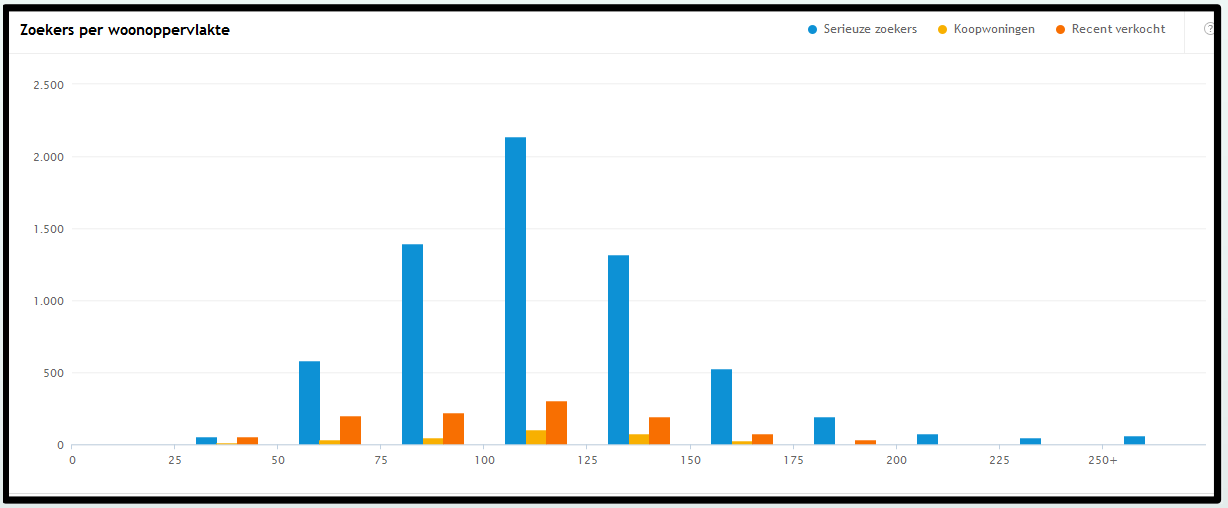


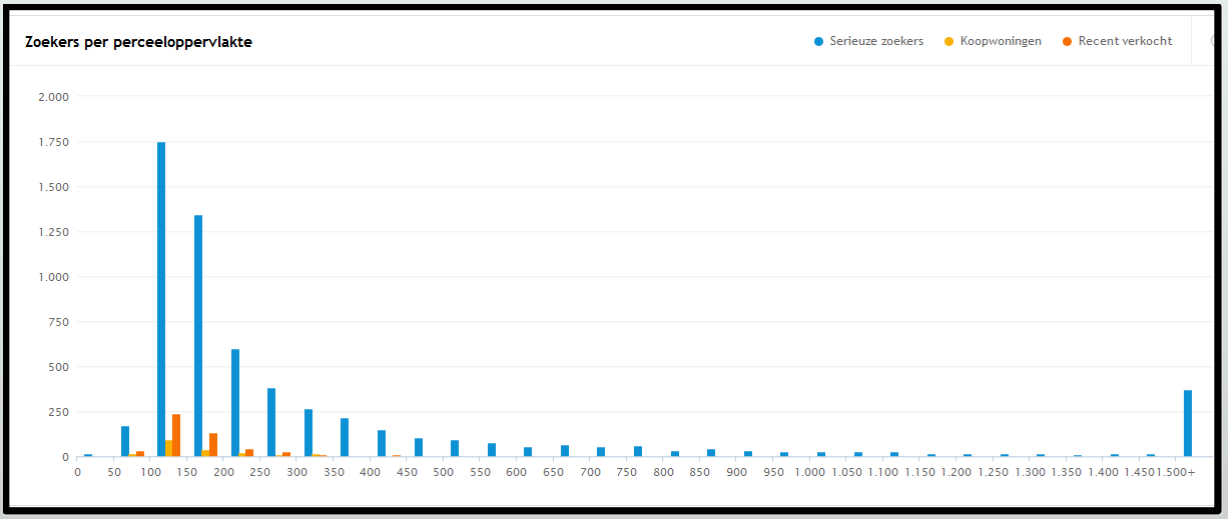
Zoekers per prijsklasse
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
1.250
1.000
750
500
250
0
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250 275 300 325 350 375 400 425 450 475 500 525 550 575 600 625 650 675 700 725 750 775



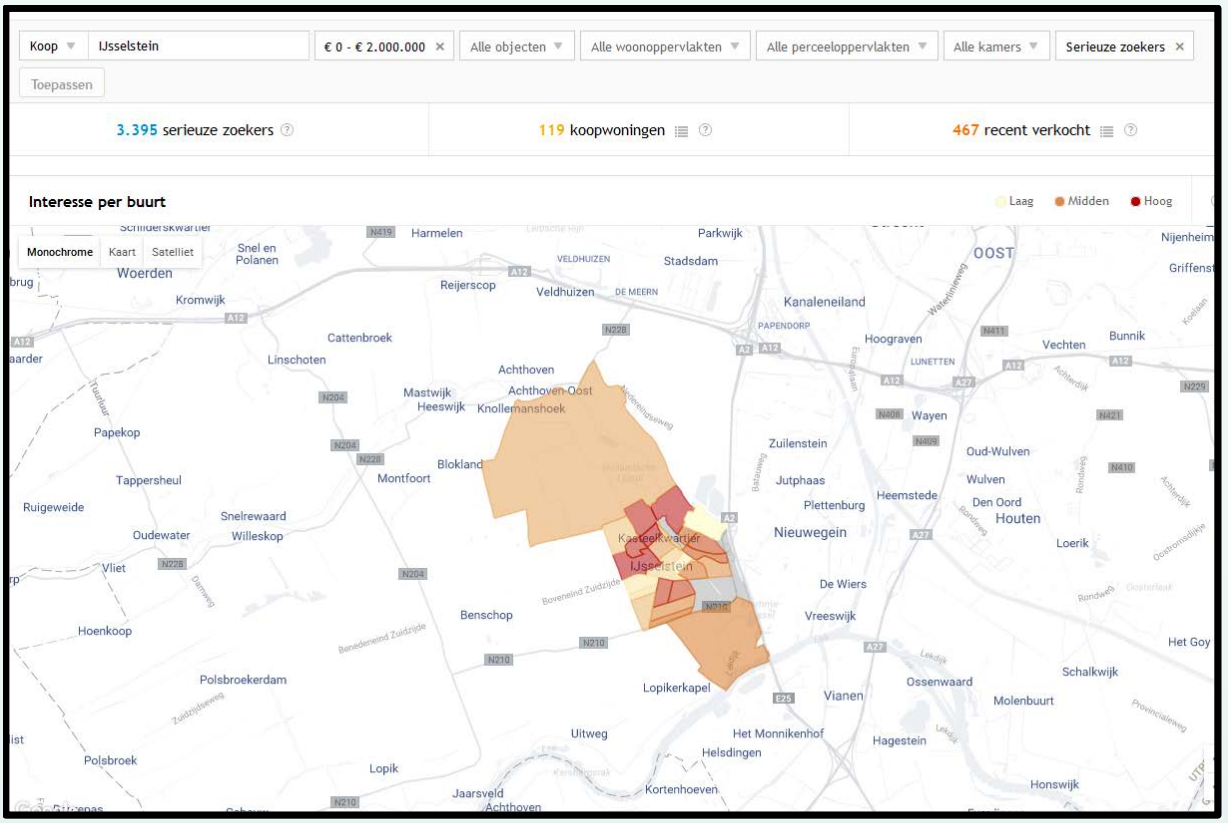
Zoekers per soort object
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
Woonhuis
Appartement
Parkeergelegenheid
Bouwgrond

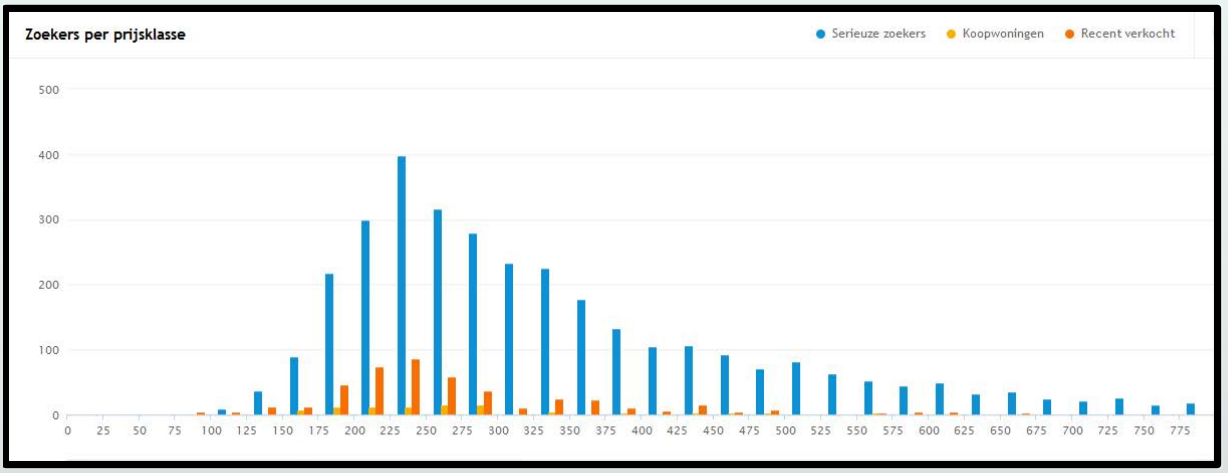

Zoekers per aantal kamers
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10+

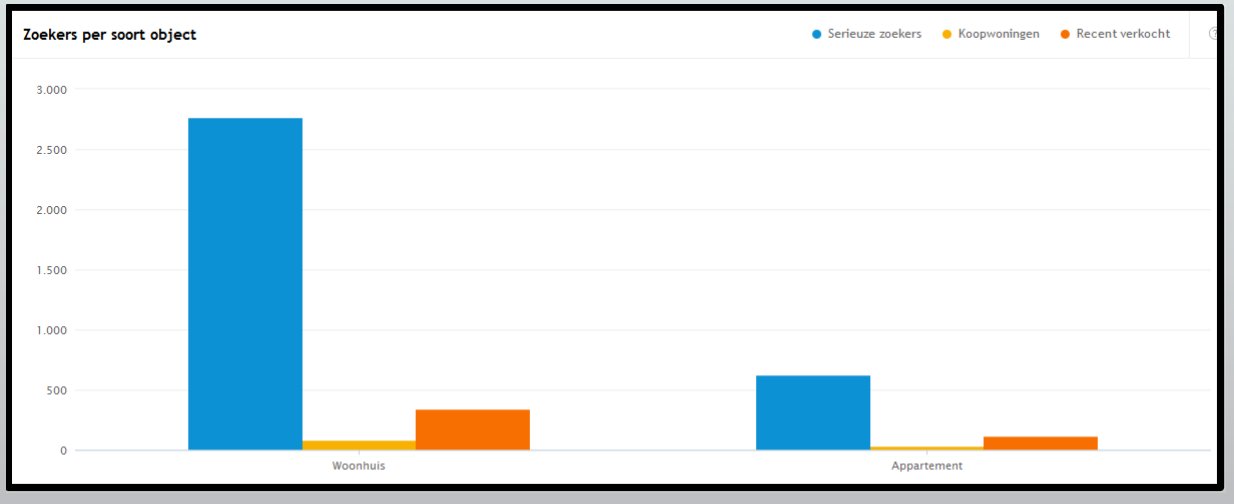

Zoekers per woonoppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
0
25
50
75
100
125
150
175
200
225
250+

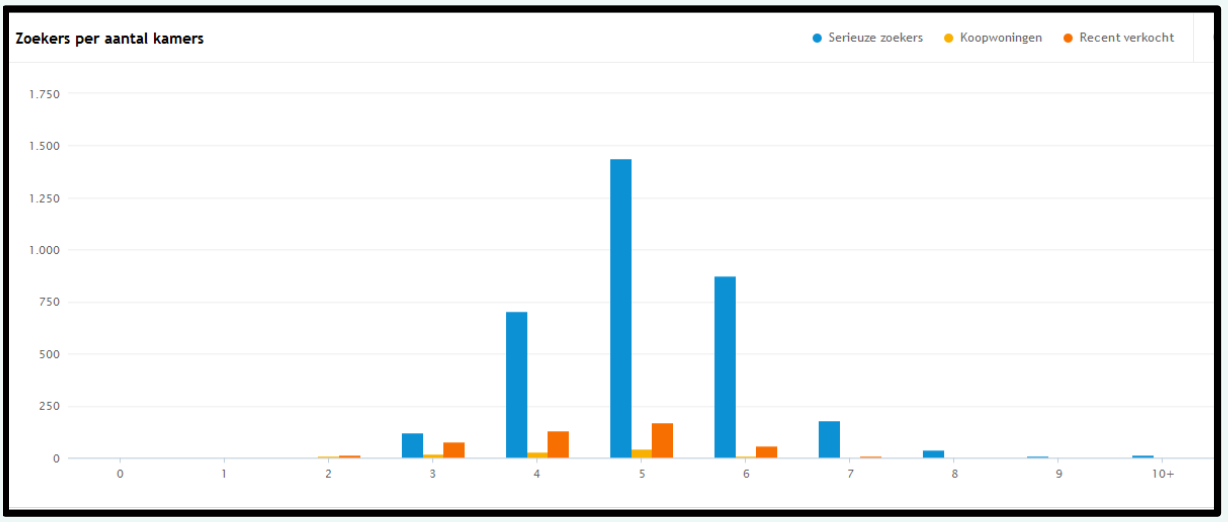

Zoekers per perceeloppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
2.000
1.750
1.500
1.250
1.000
750
500
250
0
0
50
100
150
200
250
300
350
400
450
500
550
600
650
700
750
800
850
900
950
1.000
1.050
1.100
1.150
1.200
1.250
1.300
1.350
1.400
1.450
1.500+

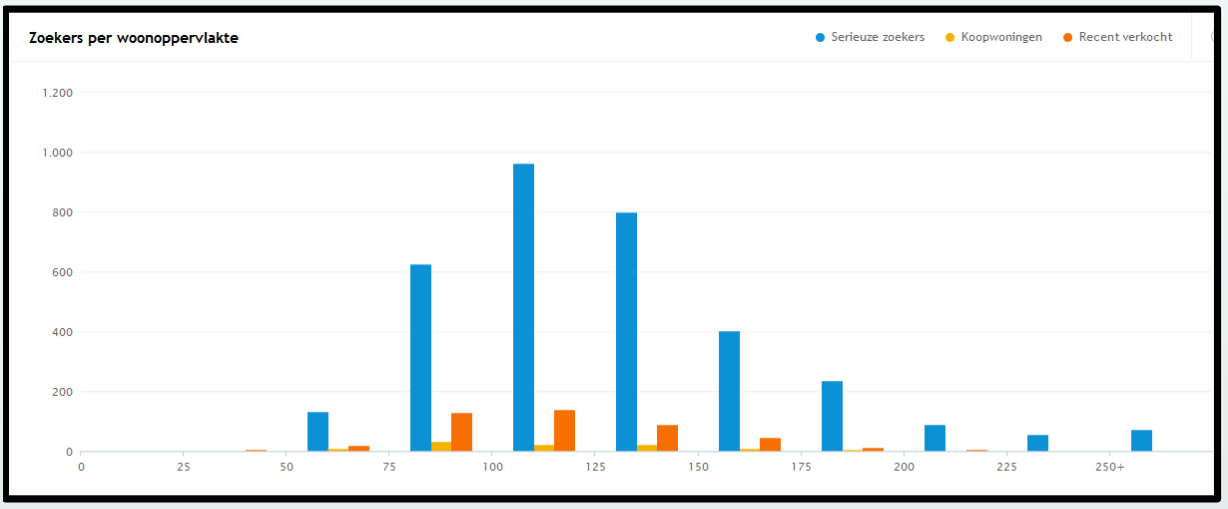
IJsselstein

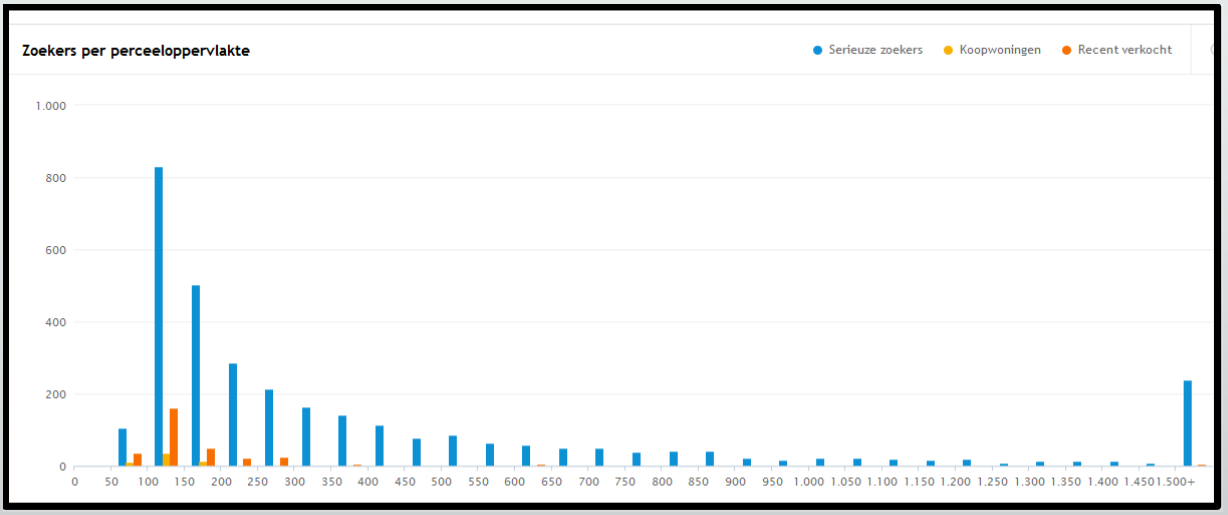




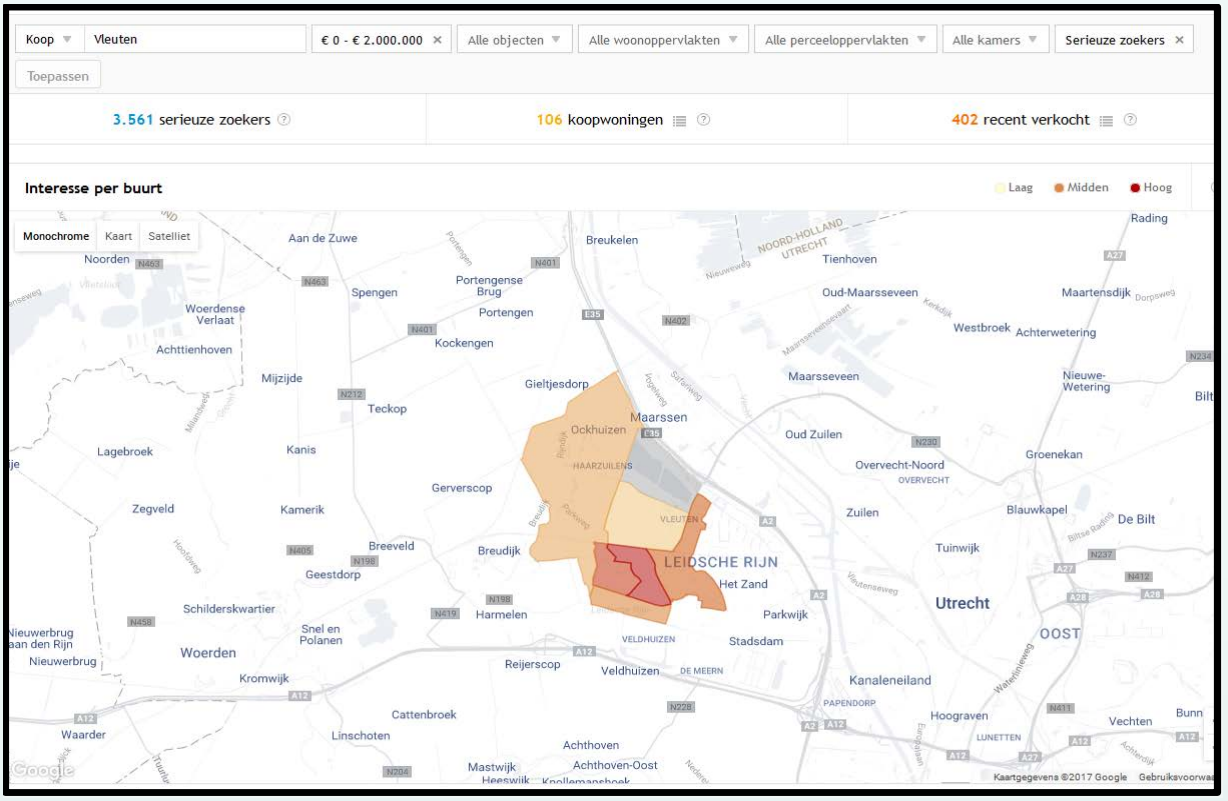



Zoekers per aantal kamers
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
1.750
1.500
1.250
1.000
750
500
250
0
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10+

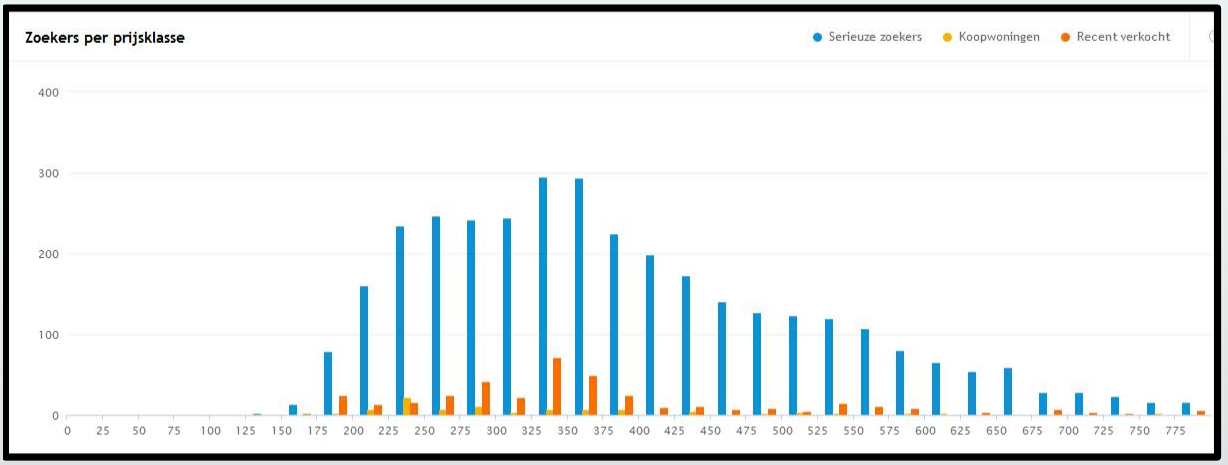

Zoekers per woonoppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
1.200
1.000
800
600
400
200
0
0
25
50
75
100
125
150
175
200
225
250+


Zoekers per perceeloppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
1.000
800
600
400
200
0
0
50
100
150
200
250
300
350
400
450
500
550
600
650
700
750
800
850
900
950
1.000
1.050
1.100
1.150
1.200
1.250
1.300
1.350
1.400
1.450
1.500+

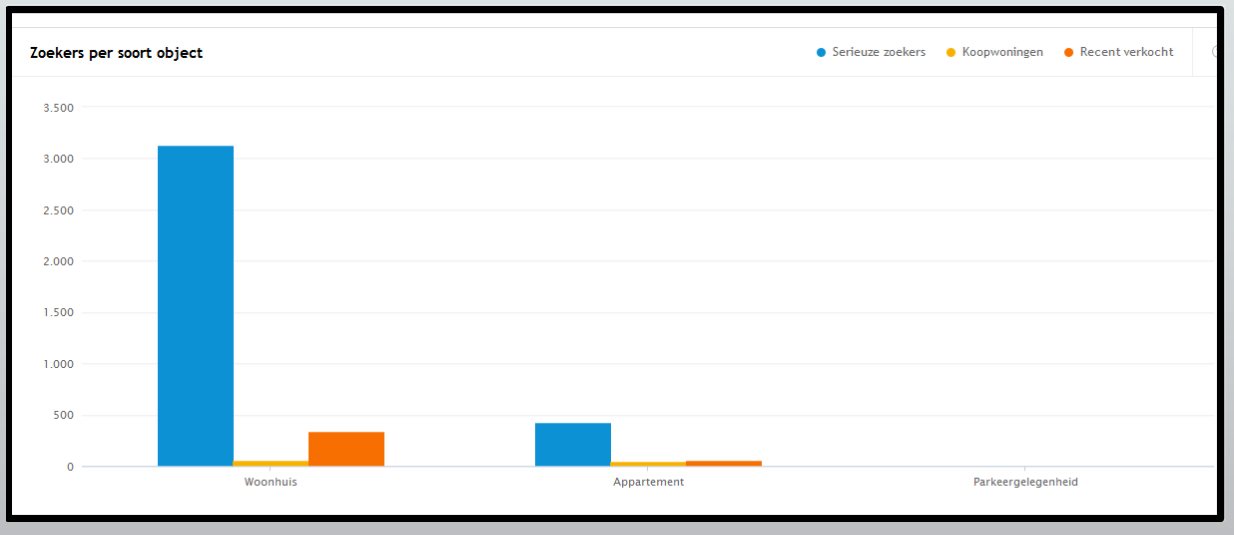
Vleuten



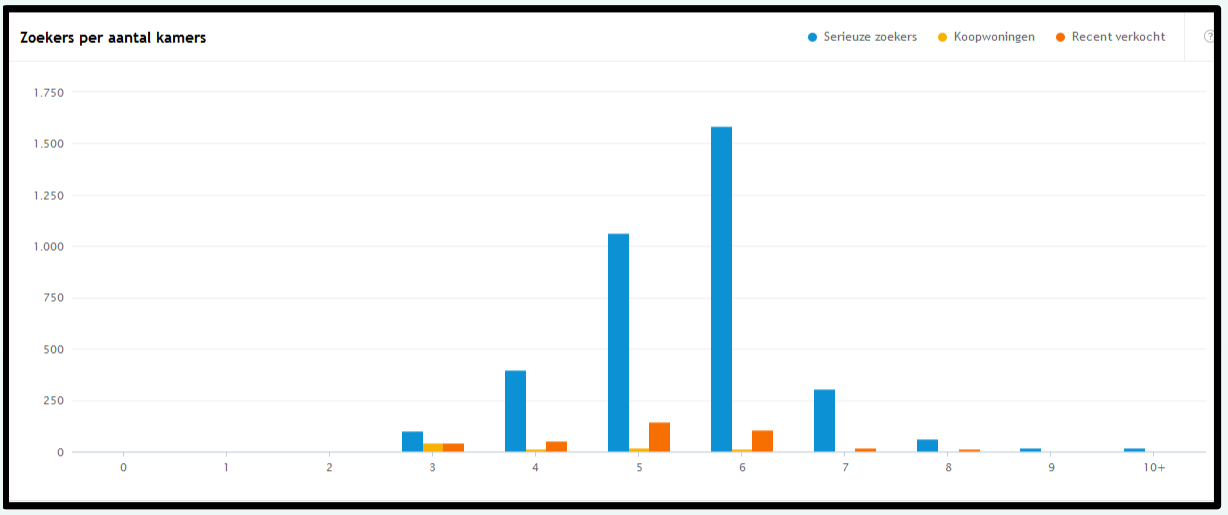
Koop
Vleuten
€ 0 - € 2.000.000
Alle objecten
Alle woonoppervlakten
Alle perceeloppervlakten
Alle kamers
Serieuze zoekers
Toepassen
3.561 serieuze zoekers
106 koopwoningen
402 recent verkocht
Interesse per buurt
Laag
Midden
Hoog
Monochrome
Kaart
Satelliet
LEIDSCHE RIJN
Maarssen
Ockhuizen
Gieltjesdorp
Zuilen
Utrecht
Kanaleneiland
Woerden
Kaartgegevens ©2017 Google

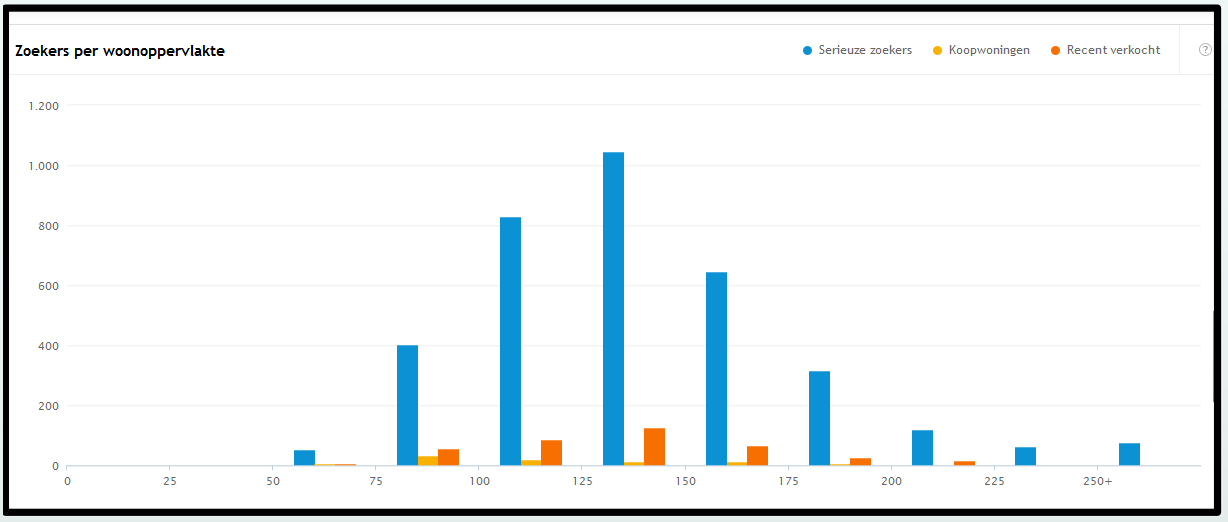


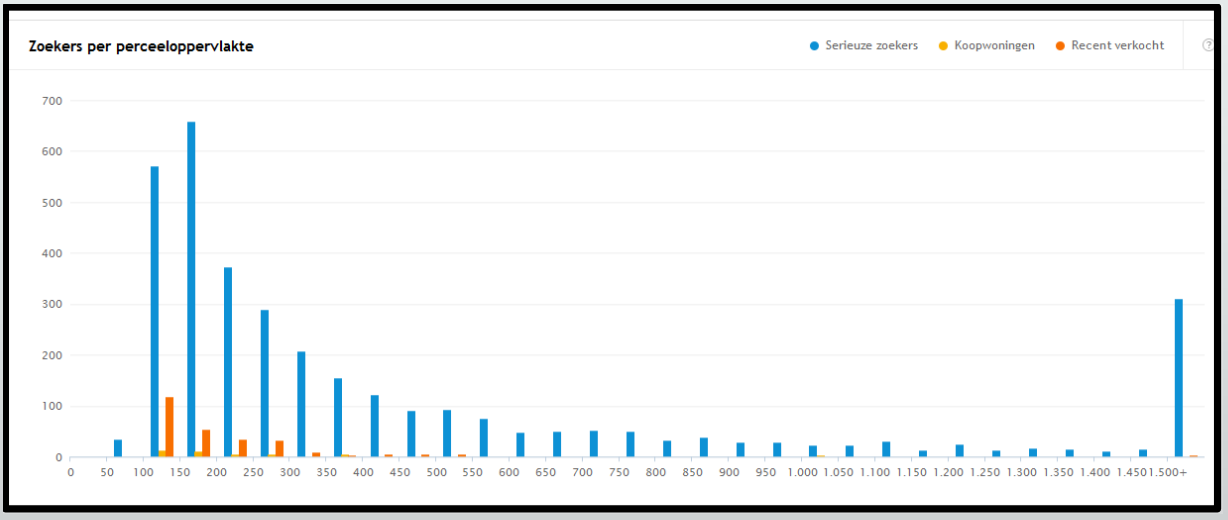
Zoekers per prijsklasse
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
400
300
200
100
0
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250 275 300 325 350 375 400 425 450 475 500 525 550 575 600 625 650 675 700 725 750 775



Zoekers per soort object
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
3.500
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
Woonhuis
Appartement
Parkeergelegenheid


Zoekers per aantal kamers
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
1.750
1.500
1.250
1.000
750
500
250
0
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10+


Zoekers per woonoppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
1.200
1.000
800
600
400
200
0
0
25
50
75
100
125
150
175
200
225
250+


Zoekers per perceeloppervlakte
Serieuze zoekers
Koopwoningen
Recent verkocht
700
600
500
400
300
200
100
0
0
50
100
150
200
250
300
350
400
450
500
550
600
650
700
750
800
850
900
950
1.000
1.050
1.100
1.150
1.200
1.250
1.300
1.350
1.400
1.450
1.500+

Algemene conclusie

Een nieuw jaar betekent nieuwe ronde en nieuwe kansen waarbij de woningmarkt in de regio Utrecht/ Amersfoort enigszins een kleine adem pauze lijkt te hebben genomen.

Enigszins, omdat aan de ene kant de hoeveelheid beschikbare koopwoningen minder snel afneemt en het aanbod in Utrecht en IJsselstein zelfs licht oploopt.

Maar ook het (fors) lagere aantal transacties in de regio geeft aan dat de geïnteresseerden een moment rust hebben gekozen. Met uitzondering van de gemeente Houten. Hier nam men gewoon een extra reep ontbijtkoek en kocht vrolijk verder.

Enigszins, omdat aan de andere kant vrijwel overal de woningen nog flink duurder werden en voor zover mogelijk nog sneller van eigenaar wisselden dan het kwartaal daarvoor.

Het ogenschijnlijk dalende prijsniveau in Utrecht en Leidsche Rijn is dan ook vertekenend. De woningen worden hier niet goed goedkoper. Integendeel, zo getuigen de prijzen per m2! Dit vertekenende beeld wordt veel eerder veroorzaakt door het feit dat een (groeiend) deel van de zoekers zich niet mee laat voeren in de ongebreideld stijgende prijzen en op zoek gaat naar goedkopere alternatieven in- en om de stad.

Want dat de wens om te verhuizen en de interesse in koopwoningen in het algemeen niet afneemt blijkt wel uit het feit dat overal in de regio het aantal serieuze zoekers in de afgelopen drie maanden is gestegen met gemiddeld 10 %!

Dit wordt nog eens onderstreept door het feit dat het totaal aantal aan-en verkoop bezichtigingen dit kwartaal nauwelijks verschilt van het recordkwartaal aan het eind van vorig jaar.

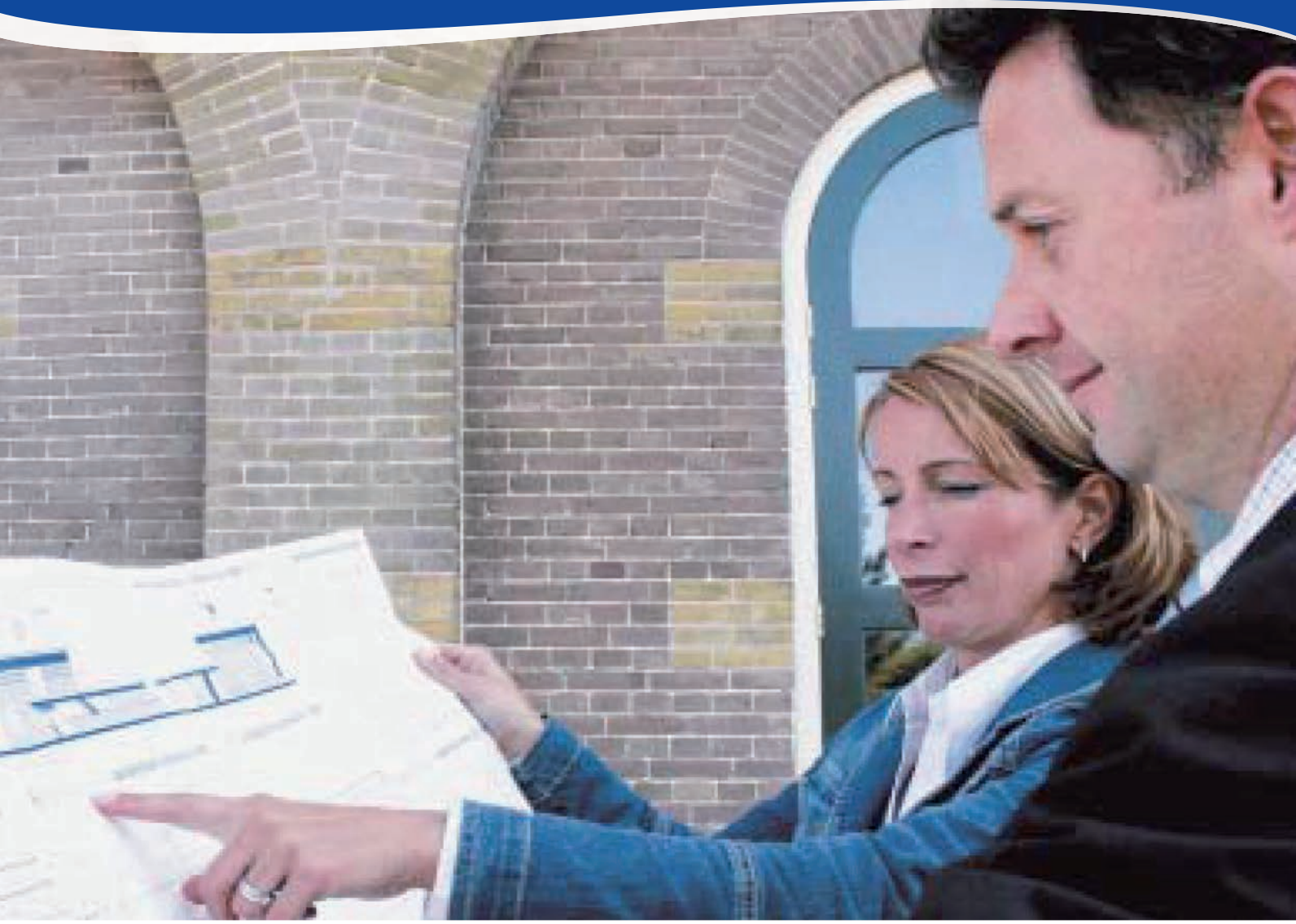
Ook het aantal oriënterende gesprekken met potentiele huizen verkopers is vrijwel ongewijzigd ten opzichte van het vorige kwartaal wat aangeeft dat er ook aan de aanbod zijde van alles borrelt. Het moet alleen nog loskomen.

De voorbije drie maanden kende weinig aanvoer van nieuwbouwwoningen. Voor het aankomende kwartaal verwachten wij aanzienlijk meer aanbod van deze kant. Gezien de grote hoeveelheid serieuze zoekers en de enorme interesse in nieuwbouw zullen deze, vermoedelijke enkele honderden nieuwe woningen, slechts een druppel op de gloeiende plaat zijn.

Hoewel de hypotheekrente, onder invloed van de Amerikanen en een stijgend vertrouwen in de economie en kapitaalmarkt, inmiddels licht begint op te lopen voorzien wij vooralsnog op korte termijn geen serieuze dempende werking op de kooplust.

Met het lengen van de dagen en de fraaie, stijgende temperaturen, is het een kwestie van tijd voordat de woningmarkt in Utrecht en de regio uit haar winterslaap ontwaakt.

Wie een nieuwbouwwoning koopt, kiest natuurlijk voor de beste voorwaarden!



HypotheekNet maakt per nieuwbouwproject aparte afspraken met geldverstrekkers. Wanneer u een nieuwbouwwoning koopt, kunt u bij het afsluiten van uw hypotheek dan ook profiteren van speciale rentetarieven. En u bent verzekerd van de gunstigste voorwaarden!

HypotheekNet weet precies waar u op moet letten als u een hypotheek afsluit voor een nieuwbouwwoning. Wij kennen alle voor- en nadelen van elke hypotheekvorm en wij kunnen samen met u bepalen aan welke voorwaarden uw hypotheek moet voldoen. Daarbij houden wij rekening met uw toekomstplannen en oudedags- en/of nabestaandenvoorzieningen. En wij zorgen er vanzelfsprekend voor dat u optimaal profiteert van de speciale nieuwbouwtarieven!

Wilt u meer weten?

Bel dan de HypotheekNet-adviseur bij u in de buurt of kijk op www.hypnet.nl.

Utrecht
Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
T 030-233 11 34

Amersfoort
Stationsplein 28
3818 LE Amersfoort
T 033-451 25 00

Houten
Plein 19
3991 DL Houten
T 030-637-33 36

Vleuten en Leidsche Rijn
Middenburcht 23
3452 MS Vleuten
T 030-666 39 98

HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten

Onze vestigingen...

Utrecht

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
T 030-233 11 34

Amersfoort

Stationsplein 28
3818 LE Amersfoort
T 033-451 25 00

Houten

Plein 19
3991 DL Houten
T 030-637-33 36

Vleuten en Leidsche Rijn

Middenburcht 23
3452 MS Vleuten
T 030-666 39 98