

# SRE Woonbarometer

Woonbarometer  
halfjaarlijks  
overzicht

Uitgave

Periode t/m 4e  
kwartaal 2010

Eind 2008 zette de economische recessie in Nederland in. Sindsdien is het consumentenvertrouwen gedaald. Dit heeft ook zijn invloed gehad op de woningmarkt. Wat die invloed van die recessie is geweest, wordt in de SRE woonbarometer inzichtelijk gemaakt. Daarvoor worden een aantal belangrijke indicatoren van CBS en NVM naast elkaar gelegd.

## Vergelijking regio's en subregio's

Zeven stadsregio's worden onderling vergeleken op basis van de indicatoren looptijd, aantal te koop staande woningen, aantal transacties, aantal opgeleverde nieuwbouw en niet gereed gekomen nieuwbouw. Het gaat om de Stadsregio Amsterdam, Regio Haaglanden, Stadsregio Rotterdam, Stadsregio Arnhem- Nijmegen (SAN), Regio Twente, Bestuur Regio Utrecht (BRU) en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). De scores op de verschillende indicatoren worden afgezet tegen het Nederlands gemiddelde.

Tevens worden de vijf subregio's van het SRE (Eindhoven, Helmond, Randgemeenten, De Peel en De Kempen) onderling vergeleken.

## Uitgangspunt

*De meeste indicatoren worden vergeleken middels een indexcijfer. De basis van het indexcijfer vormt het vierde kwartaal 2007 (index=100). Hierdoor ontstaat een betrouwbaar startpunt. Dit wordt afgezet tegen het vierde kwartaal 2010. Op deze manier kan de toename of afname beoordeeld worden. Uitzonderingen hierop zijn de indicatoren 'opgeleverde nieuwbouw' en 'looptijd'. Voor de indicator 'opgeleverde nieuwbouw' wordt 2007 als basis genomen en geheel afgezet tegen 2010. Voor deze indicator worden de jaarcijfers vergeleken en gepresenteerd. Reden hiervoor is dat de oplevering per kwartaal enorm kan verschillen, waardoor een vergelijking per kwartaal niet valide is. De indicator 'looptijd' wordt niet in indexcijfers gepresenteerd maar in absolute cijfers getoond, dit biedt een beter beeld van de waarde.*

### Randgemeenten:

Best, Geldrop-Mi erlo,  
Nuenen, Son en  
Breugel, Veldhoven,  
Valkenswaard, Waalre

### De Peel:

Asten, Cranendonck,  
Deurne, Heeze-Leende,  
Gemert-Bakel,  
Laarbeek, Someren

### Kempen:

Bergeijk, Bladel, Eersel,  
Oirschot, Reusel-De  
Mierden

### Helmond

### Eindhoven

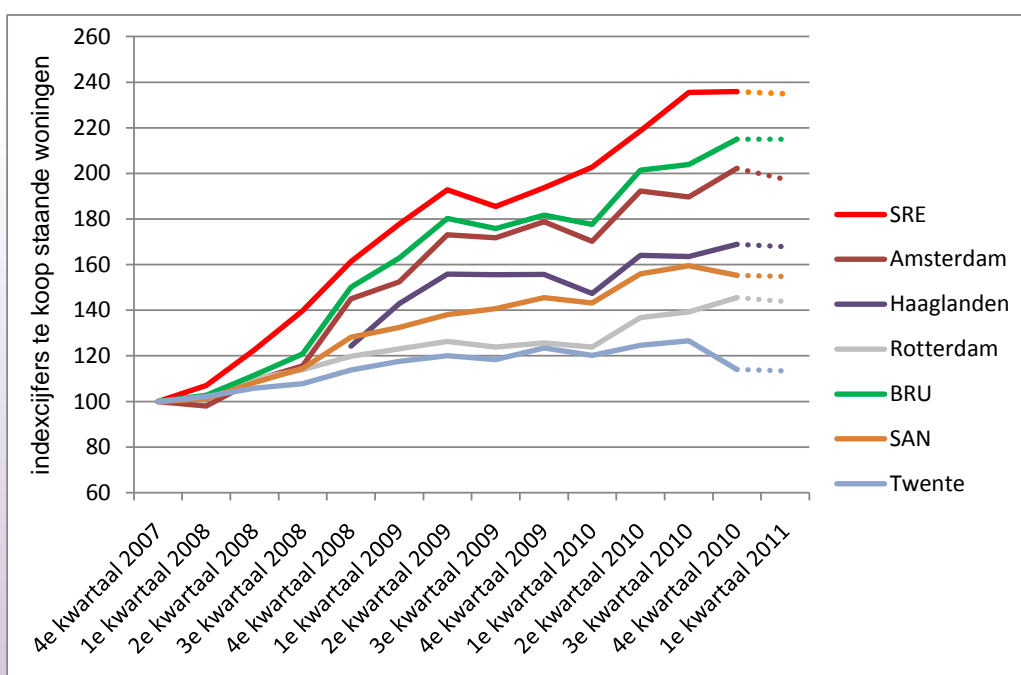
## Toename aantal woningen dat te koop staat

Het aantal woningen dat te koop staat is sinds 2007 fors is toegenomen in elke regio. In de periode 2007-2010 is deze toename het grootst in het SRE; het aantal woningen dat te koop staat is meer dan verdubbeld in deze periode. De regio Twente scoort het beste op deze indicator (indexcijfer 114 in het vierde kwartaal 2010).

In het SRE gebied is het aantal woningen dat te koop staat in het 3<sup>e</sup> kwartaal en 4<sup>e</sup> kwartaal van 2010 nagenoeg gelijk gebleven. Uit de analyse blijkt dat het aantal woningen dat in de regio Twente te koop staat over de periode 2007 tot en met 1<sup>e</sup> halfjaar 2010 het meest constant blijft. Een doorkijk naar het eerste kwartaal 2011\*) laat zien dat het aantal woningen dat te koop staat in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011 in bijna alle regio's gering is afgenomen. Uitzondering hierop is de BRU regio, het aantal woningen dat hier te koop staat is licht gestegen in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011.

Regio	4 <sup>e</sup> kw artaal 2007	3e kw artaal 2010	4 <sup>e</sup> kw artaal 2010	Toename 4e kw artaal 2010	Toename 4e kw artaal
	absolute cijfers			tov index	tov 3e kwart 2010
	absolute cijfers			in indexcijfers	
1. Twente	3.251	4.115	3.706	114	90
2. Stadsregio Rotterdam	7.241	10.085	10.538	146	104
3. Stadsregio Arnhem-Nijmegen	4.717	7.524	7.328	155	97
4. Haaglanden	4.949	8.094	8.359	169	103
5. Stadsregio Amsterdam	5.187	9.841	10.478	202	106
6. Bestuur Regio Utrecht	2.340	4.772	5.031	215	105
7. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	2.997	7.059	7.070	236	100
<b>Nederland</b>	85.816	137.034	142.315	166	104

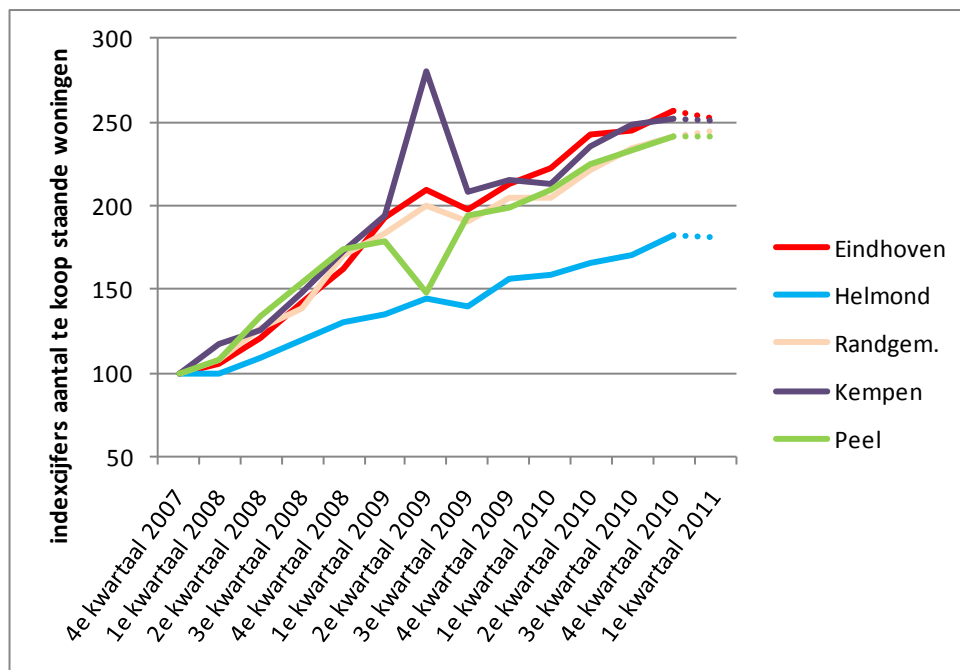
Tabel 1: Aantal woningen dat te koop staat (bron NVM)



Figuur 1: Ontwikkeling aantal woningen dat te koop staat, 1<sup>e</sup> kwartaal 2007 t/m 1<sup>e</sup> kwartaal 2011 (Bron: NVM)  
\*) Cijfers 1<sup>e</sup> kwartaal 2011 zijn voorlopige cijfers.

### Subregionaal aantal woningen dat te koop staat

Ook in de subregio's is een forse toename te zien van het aantal te koop staande woningen sinds 2007. In Helmond is het aanbod van koopwoningen relatief gezien het minst toegenomen. In het eerste kwartaal van 2011 is het aantal woningen dat te koop staat in alle regio's afgenomen, uitzondering hierop zijn de Randgemeenten waar het aanbod van koopwoningen in het eerste kwartaal van 2011 verder licht is gestegen.



Figuur 2: Ontwikkelingen aantal woningen dat te koop staat per subregio in de regio Eindhoven (Bron: NVM)

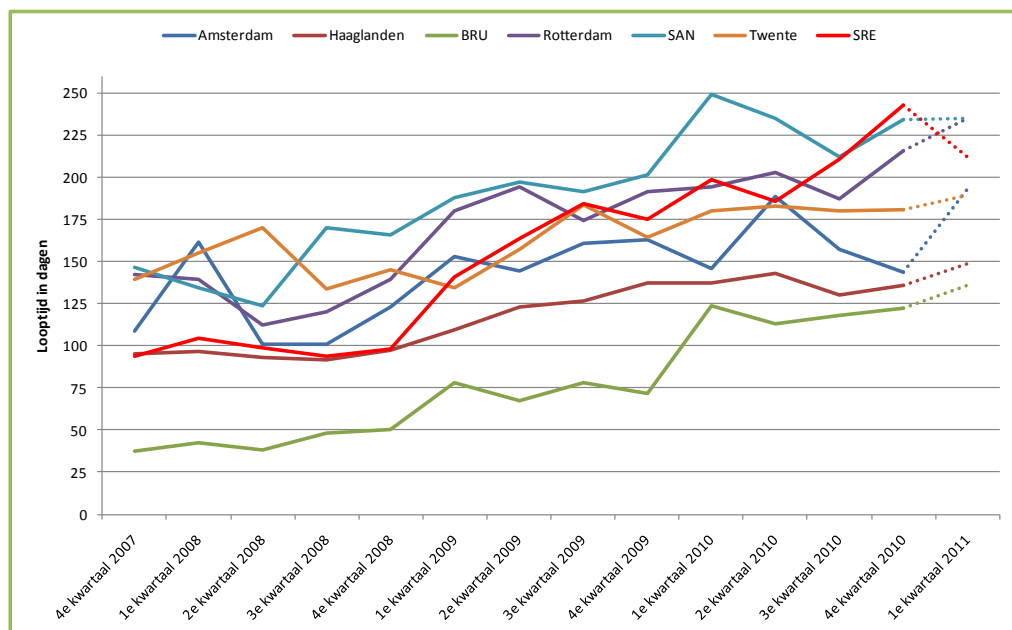
\*) De gegevens van het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011 zijn voorlopige cijfers.

### Verdere toename looptijd

In Nederland is de tijd dat woningen te koop (= de looptijd) staan, toegenomen met ruim 50% over de periode 2007 tot en met het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010. Opvallend is dat de looptijd in het BRU enorm is toegenomen ten opzichte van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2007, namelijk van 38 dagen naar 122 dagen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010. Toch staat een woning in het BRU het minst lang te koop van alle subregio's: in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 'slechts' 122 dagen ofwel 4 maanden. In het SRE-gebied is dit in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 het dubbele: 243 dagen.

Regio	4e kwartaal 2007	3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	Toename 4e kwartaal 2010 tov index	Toename 4e kwartaal tov 3e kwart 2010
	absolute cijfers			in indexcijfers	
1. Twente	139	180	181	130	101
2. Stadsregio Rotterdam	142	187	216	152	116
3. Stadsregio Arnhem-Nijmegen	147	212	234	159	110
4. Haaglanden	95	130	136	143	105
5. Stadsregio Amsterdam	109	157	144	132	92
6. Bestuur Regio Utrecht	38	118	122	321	103
7. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	94	210	243	259	116
<b>Nederland</b>	86	123	135	157	110

Tabel 2: looptijd dat woningen te koop staan (Bron: NVM)

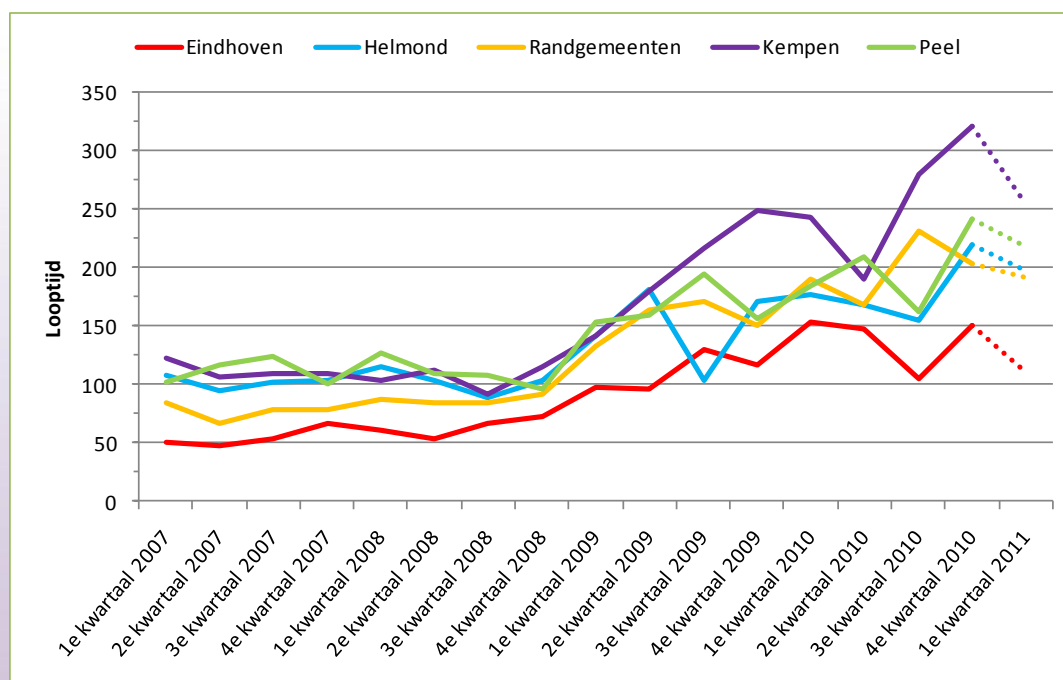


Figuur 3: ontwikkeling looptijd in de verschillende regio's (Bron: NVM)

### Ontwikkelingen looptijd in de subregio's

De subregio's laten een grillig verloop zijn vanaf 2009. Vooral de Kempen regio springt in het oog met een forse toename van de looptijd sinds het 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 en een enorme daling van de looptijd in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2010. In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2010 is de looptijd weer fors toegenomen in vrijwel alle regio's. Van alle subregio's staan de woningen in de Kempen het langst te koop.

Over het algemeen is er bij alle regio's een forse toename in looptijd waar te nemen vanaf eind 2008 tot en met het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2010. In het eerste kwartaal van 2011 zien we de looptijd weer in alle subregio's afnemen.



Figuur 4: ontwikkeling looptijd subregionaal (Bron: NVM)

## Schommelingen transacties

Uit onderstaande tabel blijkt dat het aantal transacties ten opzichte van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2007 in alle regio's is afgenomen, met een enorme dip in het eerste kwartaal 2009. Vergeleken met het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2010 is in alle regio's in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2010 het aantal transacties weer gestegen. In het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011 nemen de transacties in de regio's weer af. Uitzondering hierop is de uitschieter van de regio Twente in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011; hier is het aantal transacties zeer fors toegenomen.

Figuur 5 toont aan dat de koopwoningmarkt in alle regio's over het algemeen hetzelfde heeft gereageerd op de economische crisis als er gekeken wordt naar het verloop van de transacties.

Regio	4e kwartaal 2007	3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	Toename 4e kwartaal 2010 tov index	Toename 4e kwartaal tov 3e kwartaal
	absolute cijfers			in indexcijfers	
1. Twente	1.017	631	746	73	118
2. Stadsregio Rotterdam	2.599	1.436	1.722	66	120
3. Stadsregio Arnhem-Nijmegen	1.825	1.076	1.187	65	110
4. Haaglanden	2.765	1.715	1.962	71	114
5. Stadsregio Amsterdam	3.759	2.264	2.718	72	120
6. Bestuur Regio Utrecht	2.015	1.401	1.722	85	123
7. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	1.462	712	963	66	135
<b>Nederland</b>	<b>36.995</b>	<b>21.543</b>	<b>25.129</b>	<b>68</b>	<b>117</b>

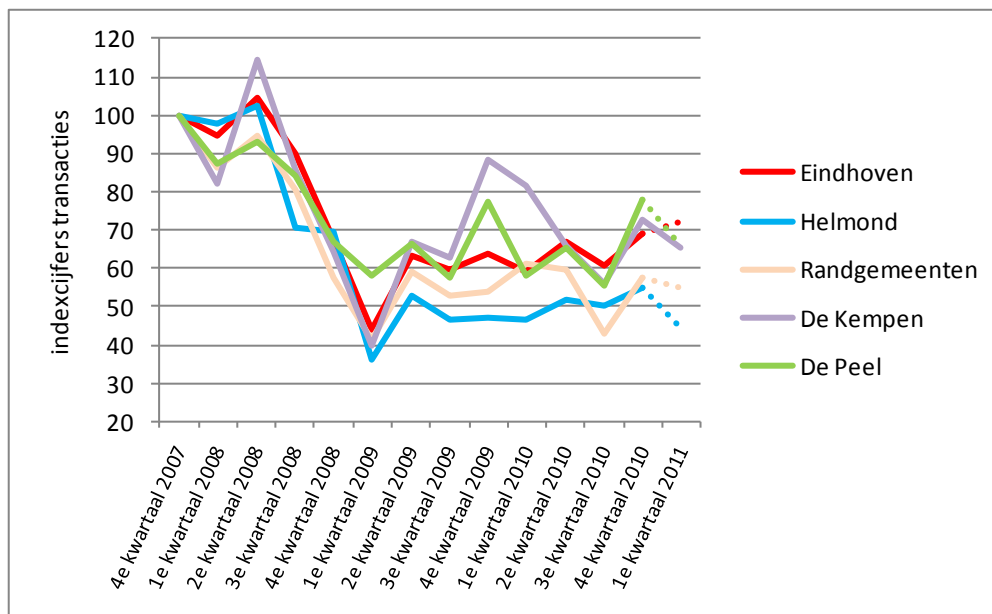
Tabel 3: Transacties bestaande voorraad (aantal woningen dat is verkocht) (Bron: NVM)



Figuur 5: Ontwikkeling aantal transacties, bestaande voorraad (Bron: NVM)

## Ontwikkelingen transacties in de subregio's

Ook de regio's laten een redelijk consistent beeld zien als naar het verloop van de transacties wordt gekeken. In alle regio's is het aantal woningen dat is verkocht gestegen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010. In de gemeente Eindhoven zet deze ontwikkeling verder door in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011.



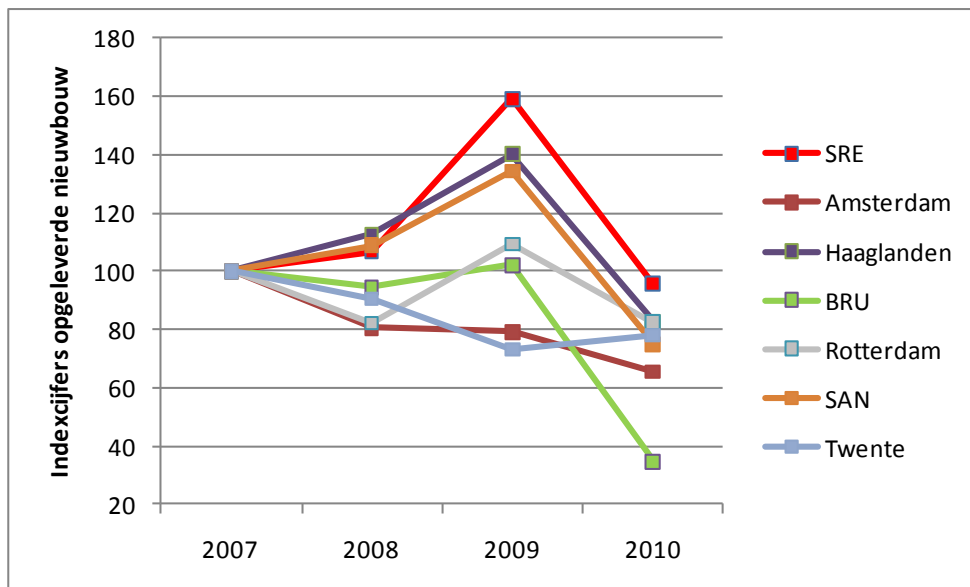
Figuur 6: Ontwikkeling transacties bestaande voorraad subregionaal (Bron:NVM)

## Nieuwbouw in 2010 alleen in Twente toegenomen

De indicator opgeleverde nieuwbouw wordt op jaarbasis vergeleken. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2010 is alleen in de regio Twente gestegen. De overige regio's kennen een afname van het aantal opgeleverde woningen ten opzichte van 2009. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2010 ligt onder het niveau van 2007. In de regio Amsterdam, de grootste regio, worden logischerwijs in absolute zin, nog altijd de meeste woningen opgeleverd. Het SRE gebied scoort relatief het hoogste met 2009 als topjaar.

Regio	Toename opgeleverde nieuwbouw 2010 (in indexcijfers)	2007 (absolute cijfers)	2009 (absolute cijfers)	2010 (absolute cijfers)
1. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	218	2932	4666	2803
2. Haaglanden	133	4795	6718	3970
3. Stadsregio Arnhem-Nijmegen	180	3537	4752	2651
4. Stadsregio Rotterdam	97	6565	7180	5409
5. Bestuur Regio Utrecht	162	3947	4033	1370
6. Stadsregio Amsterdam	65	9766	7738	6398
7. Twente	178	3588	2627	2804
<b>Nederland</b>	<b>103</b>	<b>80.193</b>	<b>82.932</b>	<b>55.999</b>

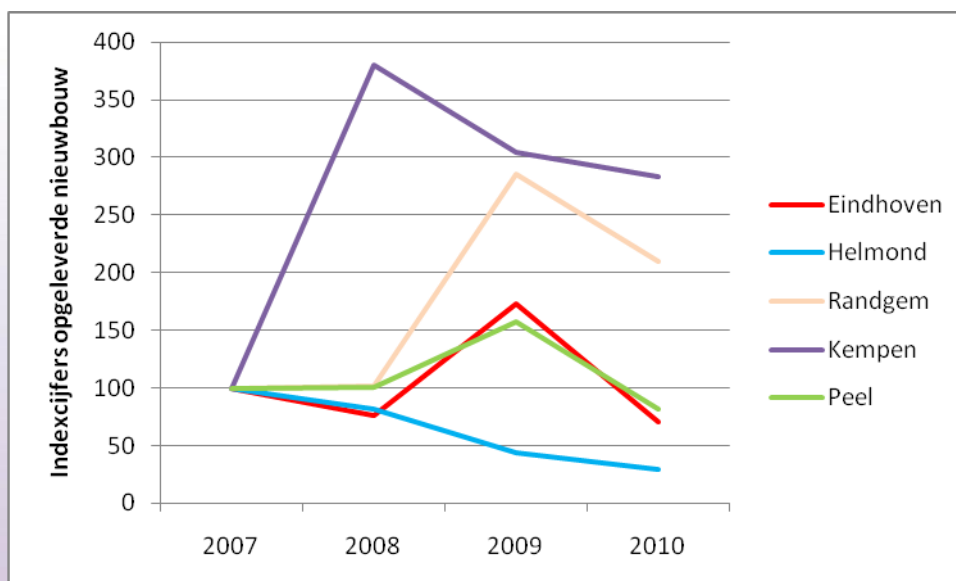
Tabel 4: opgeleverde nieuwbouwwoningen (Bron: CBS)



Figuur 7: ontwikkeling aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen (Bron: CBS)

#### Forse afname aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen

Niet alleen landelijk zien we een afname van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2010. Ook subregionaal is het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen fors afgenomen in 2010. 2009 was een topjaar voor het SRE gebied als er gekeken wordt naar het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Uitzondering hierop zijn de regio De Kempen en de gemeente Helmond. Regio de Kempen had haar topjaar al in 2008. In de gemeente Helmond is het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen sinds 2007 afgenomen.



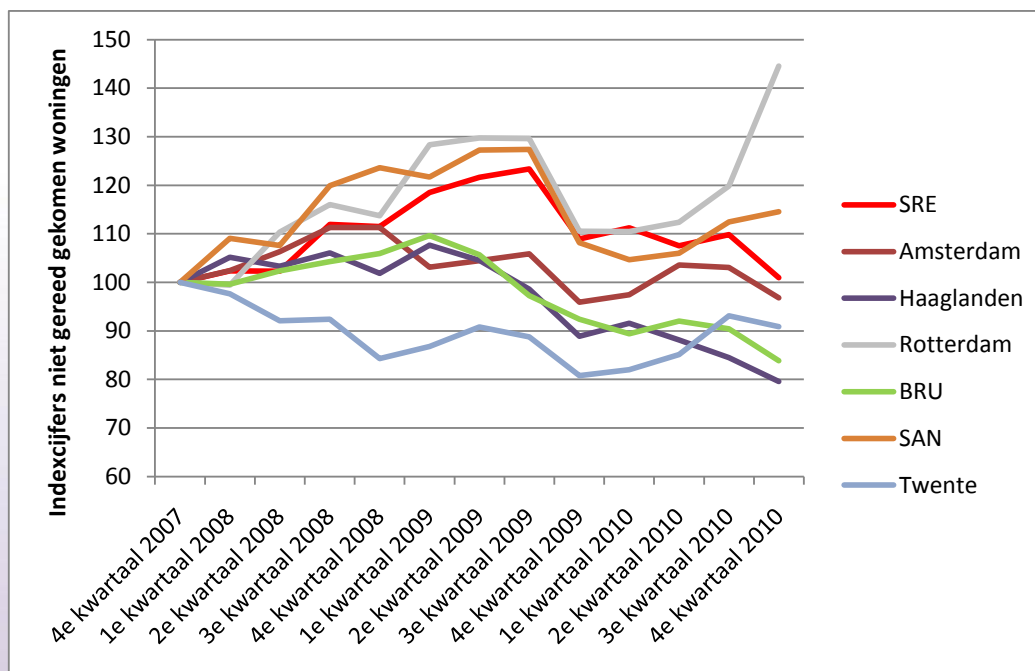
Figuur 8: ontwikkeling aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in SRE regio (Bron: CBS)

## Landelijke toename niet gereedgekomen nieuwbouwwoningen

Het aantal niet gereedgekomen nieuwbouwwoningen is absoluut gezien het grootst in de BRU regio. Met niet gereedgekomen nieuwbouwwoningen worden woningen bedoeld waarvoor de bouwvergunning is verleend, maar nog niet zijn opgeleverd. De bouw is nog niet gestart of de bouw is nog in uitvoering. Over het algemeen kan gesteld worden dat het aantal niet gereedgekomen woningen in alle regio's vrijwel gelijk is gebleven. Landelijk gezien is er een lichte afname van het aantal niet gereedgekomen woningen t.o.v. het 4<sup>e</sup> kwartaal 2009.

Regio	Toename niet gereedgekomen woningen 4 <sup>e</sup> kwartaal 2010	4 <sup>e</sup> kwartaal 2007	4e kwartaal 2009	4 <sup>e</sup> kwartaal 2010
	tov index	absolute cijfers	absolute cijfers	absolute cijfers
1. Haaglanden	80	12.027	10.689	9.572
2. Stadsregio Rotterdam	84	14.471	13.375	12.138
3. Twente	91	6.779	5.476	6.160
4. Stadsregio Amsterdam	97	19.786	18.974	19.154
5. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	101	8.680	9.454	8.765
6. Stadsregio Arnhem-Nijmegen	115	6.922	7.485	7.927
7. Bestuur Regio Utrecht	145	6.949	5.476	10.046
<b>Nederland</b>	<b>97</b>	<b>176.645</b>	<b>171.939</b>	<b>171.509</b>

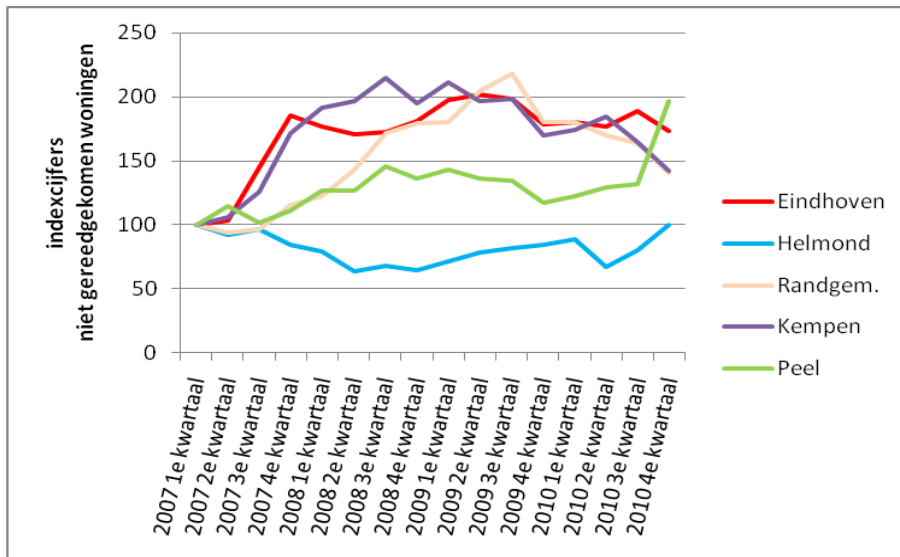
Tabel 5: aantal niet gereedgekomen nieuwbouwwoningen (Bron: CBS)



Figuur 9: ontwikkeling niet gereedgekomen woningen (Bron CBS)

## Ontwikkeling aantal niet opgeleverde nieuwbouwwoningen in de regio

In het SRE gebied is een diffuus beeld van het aantal niet opgeleverde nieuwbouwwoningen. In de gemeente Eindhoven, de Randgemeenten en regio de Kempen is het aantal afgenomen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010, terwijl in Helmond en de Peel, dit aantal nog steeds stijgt.



Figuur 10: ontwikkeling aantal niet opgeleverde nieuwbouwwoningen in het SRE gebied in index (Bron: CBS)

## Conclusie

Op basis van de indicatoren te koop staande woningen, looptijd, transacties, opgeleverde nieuwbouw en niet gereed gekomen nieuwbouw is de crisisinvloed groot in Nederland. De regio Twente lijkt het minste last van de crisis te hebben. Op de indicator opgeleverde nieuwbouwwoningen scoort het SRE het beste van alle regio's, met name door het topjaar 2009.

Binnen het SRE gebied heeft de woningmarkt het in alle subregio's moeilijk. Alle subregio's kennen een toename van het aantal woningen dat te koop staat over de periode 2007-2010. Bovendien is het aantal nieuwbouwwoningen dat wordt opgeleverd na 2009 afgenomen. Opvallend is de forse toename van de looptijd in de Kempen.

*De economie groeit langzaam, maar de woningmarkt profiteert hier nog niet van. Ook het consumentenvertrouwen, met name gericht op de woningmarkt, is nog niet positief. Feit is dat de woningmarkt lange tijd na-ijlt na een crisis. Bovendien is de woningmarkt veranderd. Onrust op de woningmarkt, ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, discussies over de hypotheekrenteaftrek, hogere eisen door kredietverstrekkers; dit alles leidt tot stagnatie bij de woningverkoop en nieuwbouw. Partijen zullen in deze tijd meer dan ooit moeten zorgen voor de juiste kwalitatieve nieuwbouw, waarbij de consument een steeds belangrijkere gesprekspartner wordt.*



Samenwerkingsverband  
Regio Eindhoven

Met dank aan de  
klankbordgroep  
Woningmarktonderzoek:

Gemeenten Bergeijk, Deurne,  
Eindhoven, Gemert-Bakel,  
Helmond, NVM, Bouwfonds,  
Woningbelang, Trudo,  
Wocom, Woonbedrijf.

Samenwerkingsverband  
Regio Eindhoven  
Nicole Rongen  
Keizer Karel V Singel 8  
5615 PE Eindhoven  
040 259 45 94  
info@sre.nl  
www.sre.nl