



HUIZENPRIJZEN

# Wat is uw huis waard?

Waar zijn huizen duur of juist goedkoop? *Elsevier Weekblad* en het Kadaster vergelijken vierkantemeterprijzen van alle 3.164 wijken in Nederland. En: waar betaal je weinig voor een huis met grote tuin?

In Holland Park, de nieuwe 'grachtengordel' in Diemen, zijn appartementen gewild en duur

## Ruud Deijkers

Foto's Peter Hilz

**D**e pandemie kwam op een moment dat alle records op de huizenmarkt werden verbroken. Zo is er voor het eerst een wijk in Nederland waar afgelopen jaar gemiddeld meer dan 9.000 euro per vierkante meter werd betaald – 9.021 euro in Grachtengordel-West in Amsterdam. Het kwam ook niet eerder voor dat in het onderzoek naar huizenprijzen van *Elsevier Weekblad* en het Kadaster maar één wijk resteerde waar de gemiddelde vierkantemeterprijs lager is dan 1.000 euro. Dat geldt alleen nog voor Bad Nieuweschans in Oost-Groningen. Ook spectaculair is dat er afgelopen jaar 455 appartementen voor meer dan 1 miljoen euro zijn verkocht, waarvan 101 buiten Amsterdam.

En nu dus het virus. 'Het lijkt alsof corona de serieuze huizenzoekers eruit filtert,' zegt Marjan Wuthrich (60) van makelaarsgroep AMEO in Diemen. Om de kans op besmetting te verkleinen, mogen slechts twee personen tegelijk op bezichtiging komen. Zij krijgen een kwartiertje om rond te kijken en moeten



De villa's in Koudhoorn, vlak bij Putten, staan in een bosrijke en landelijke omgeving. De prijzen zijn er sterk gestegen

daarna plaatsmaken voor de volgende kijkers. Door deze fysieke beperkingen neemt het aantal bezichtigingen af, zeggen ook andere makelaars die EW sprak. De kijkers die langskomen, zijn hetzelfde type kijkers die vóór de coronacrisis serieus geld boden. Het virus scheidt het kaf van het koren.

Op het platleggen van het openbare leven volgde een korte schrikreactie op de huizenmarkt. Na de eerste oproep om thuis te werken, zagen ze bij het Kadaster een forse afname van het aantal aanvragen van koopsom informatie. In de weken daarna herstelde dat. Huizenzoekers speuren maanden naar een droomhuis en zetten verhuisplannen niet zomaar een paar jaar in de ijskast.

De vraag is natuurlijk wanneer zij dat wel doen. Corona zorgt onvermijdelijk voor een economische recessie, met mogelijk werkloosheid, inkomensverlies, een stijgende hypotheekrente en strengere hypotheekvoorwaarden van banken als gevolg. Tegelijkertijd is de krapte op de huizenmarkt zo groot – een tekort

## Huizenzoekers zetten hun verhuisplannen niet zomaar een paar jaar in de ijskast

van ruim 300.000 huizen is een ander record – dat huizenzoekers die de crisis financieel goed doorstaan, zullen blijven vechten om een huis. Als de bouw stagneert, zal die krapte alleen maar toenemen. De gemiddelde huizenprijzen zijn tot in het eerste kwartaal van 2020 toegenomen (zie 'Dure huizen duurder' op pagina 53). In het EW-onderzoek van volgend jaar zal blijken of de prijzen overeind zijn gebleven.

## DE DUURSTE WIJKEN

Waar werd in 2019 het meest betaald per vierkante meter?

### TOP-50 BUITEN AMSTERDAM

WIJK	GEMEENTE	EURO PER M <sup>2</sup>
1 Aerdenhout	Bloemendaal	5.711
2 Bosgebied en Krachtighuizen	Putten	5.330
3 Holland Park	Diemen	5.319
4 Buitenvijcken	Huizen	5.317
5 Bergen aan Zee	Bergen (NH)	5.244
6 Binnenstad	Utrecht	5.167
7 Patrimonium	Amstelveen	5.066
8 Laren	Laren	5.004
9 Elsrijk	Amstelveen	4.936
10 Oost	Utrecht	4.877
11 Zuidwestelijk deel	Wassenaar	4.794
12 Ter Kleefkwartier	Haarlem	4.786
13 Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes	Den Haag	4.779
14 Randwijk	Amstelveen	4.776
15 Bloemendaal	Bloemendaal	4.743
16 Oude Stad	Haarlem	4.683
17 Vogelwijk	Den Haag	4.658
18 Noordwijk Aan Zee	Noordwijk	4.643
19 Stadshart	Amstelveen	4.639
20 Duinwijk	Haarlem	4.629
21 Abcoude	De Ronde Venen	4.622
22 Heemstede west van de spoorbaan	Heemstede	4.618
23 Noordoost	Utrecht	4.606
24 Blaricum	Blaricum	4.576
25 Overveen	Bloemendaal	4.561
26 Braek in Waterland	Waterland	4.556
27 Spiegel	Gooise Meren	4.533
28 Bilthoven-Noord	De Bilt	4.525
29 Haarlemmerhoutkwartier	Haarlem	4.499
30 Archipelbuurt	Den Haag	4.486
31 Santpoort-Zuid	Velsen	4.484
32 Binnenstad	Weesp	4.472
33 Bergen Binnen	Bergen (NH)	4.463
34 Castricum-Zuid	Castricum	4.451
35 Heemstede-Centrum	Heemstede	4.449
36 Binnenstad-Noord	Leiden	4.385
37 Kijkduin en Ockenburgh	Den Haag	4.381
38 Brediuskwartier	Gooise Meren	4.360
39 Binnenstad-Zuid	Leiden	4.329
40 Scherpenzeel en omgeving	Scherpenzeel	4.317
41 Willemspark	Den Haag	4.307
42 Zuid	Weesp	4.305
43 Voorburg Oud	Leidschendam-Voorburg	4.304
44 Hollandsche Rading	De Bilt	4.299
45 Cruquius	Haarlemmermeer	4.278
46 Stampwijk	Leidschendam-Voorburg	4.277
47 Slachthuiswijk	Haarlem	4.273
48 Vlieland	Vlieland	4.270
49 Zijlwegkwartier	Haarlem	4.265
Warmond	Teylingen	4.265

© ELSEVIER WEEKBLAD

BRON: ELSEVIER WEEKBLAD/KADASTER (2020)

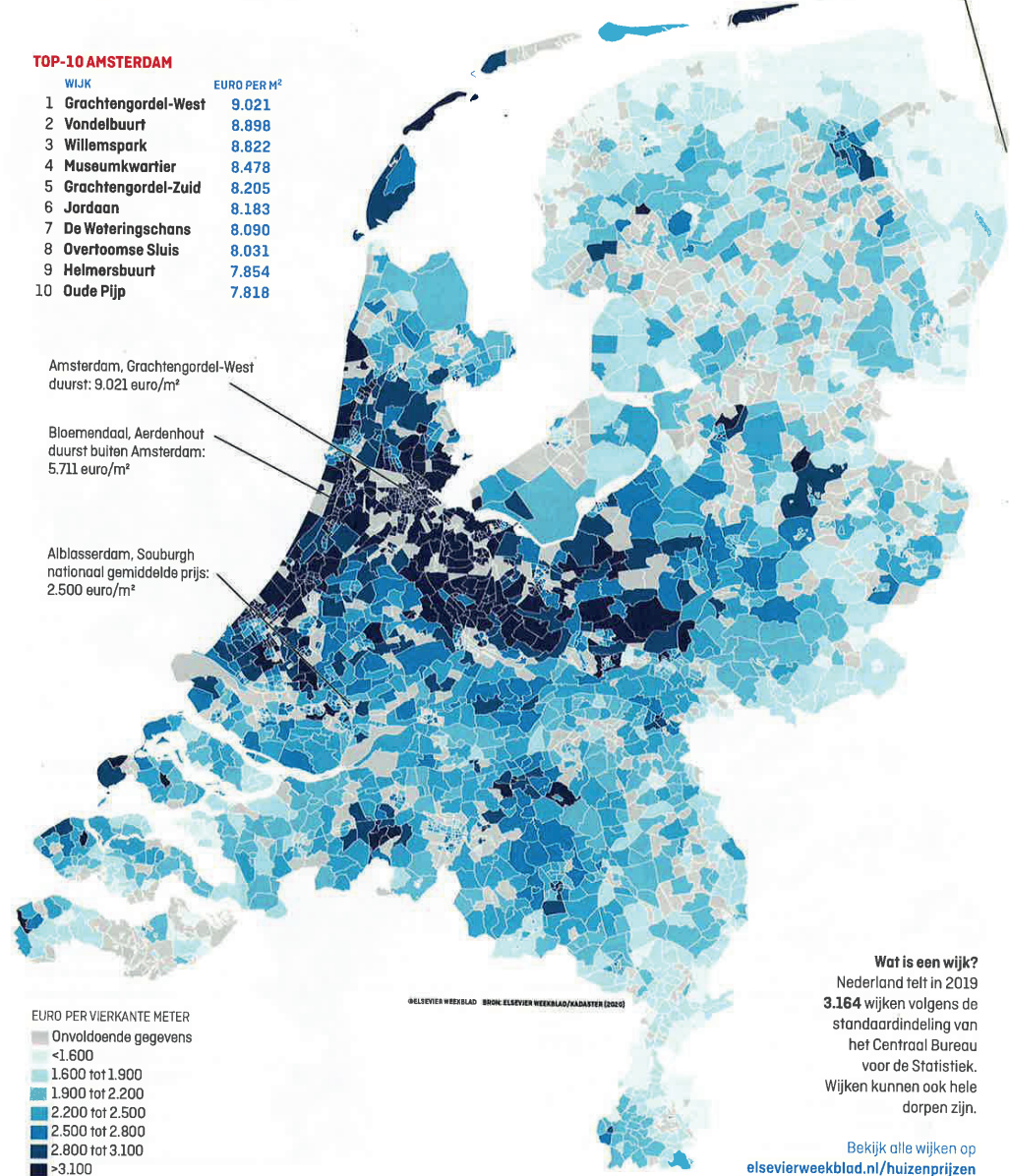
## Duur of betaalbaar?

Gemiddelde vierkantemeterprijs verkochte koophuizen in 2019 per wijk

Oldambt, Bad Nieuweschans goedkoopst: 919 euro/m<sup>2</sup>

### TOP-10 AMSTERDAM

WIJK	EURO PER M <sup>2</sup>
1 Grachtengordel-West	9.021
2 Vondelbuurt	8.898
3 Willemspark	8.822
4 Museumkwartier	8.478
5 Grachtengordel-Zuid	8.205
6 Jordaen	8.183
7 De Weteringschans	8.090
8 Overtoomse Sluis	8.031
9 Helmersbuurt	7.854
10 Oude Pijp	7.818



EURO PER VIERKANTE METER

- Onvoldoende gegevens
- <1.600
- 1.600 tot 1.900
- 1.900 tot 2.200
- 2.200 tot 2.500
- 2.500 tot 2.800
- 2.800 tot 3.100
- >3.100

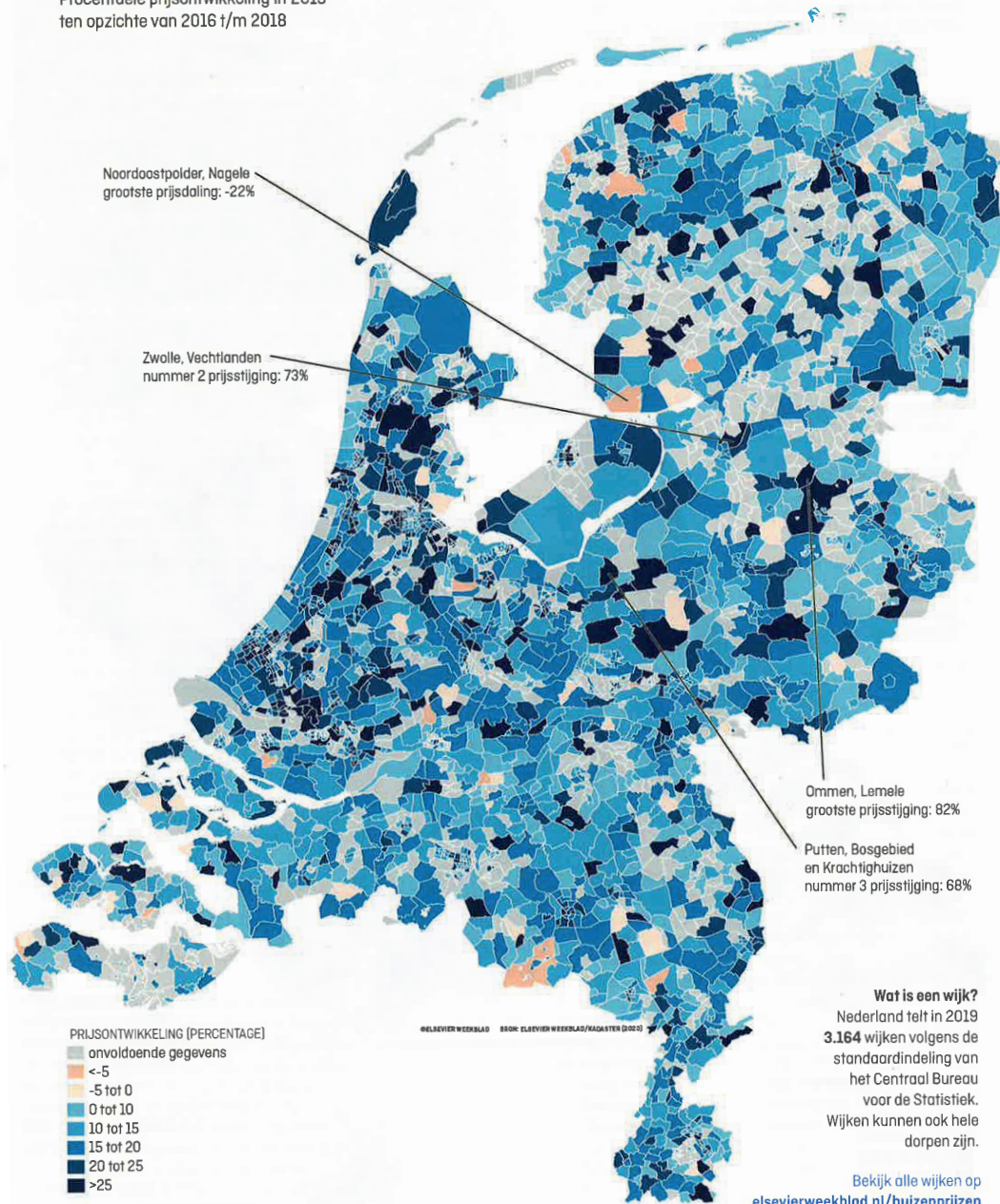
© ELSEVIER WEEKBLAD BRON: ELSEVIER WEEKBLAD/KADASTER (2020)

Wat is een wijk? Nederland telt in 2019 3.164 wijken volgens de standaardindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Wijken kunnen ook hele dorpen zijn.

Bekijk alle wijken op [elsevierweekblad.nl/huizenprijzen](http://elsevierweekblad.nl/huizenprijzen)

**(Bijna) overal prijsstijging**

Procentuele prijsontwikkeling in 2019  
ten opzichte van 2016 t/m 2018



Informatie over lokale en regionale verschillen in huizenprijzen helpt bij een doelgerichte huizenjacht. Op verzoek van EW berekende het Kadaster de gemiddelde prijs die in 2019 per vierkante meter woonoppervlak is betaald. Om daarover iets zinnigs te kunnen zeggen, moeten er wel voldoende huizen zijn verkocht. Ook keken de onderzoekers naar de prijsontwikkeling per wijk en het aandeel verkochte woningen – de dynamiek.

**Omdat de zestig duurste wijken van Nederland allemaal in Amsterdam liggen, is daarvoor een afzonderlijk toplijstje gemaakt** (zie 'De duurste wijken' op pagina 50). De prijzen in Amsterdam, maar ook in andere grote binnensteden, zijn hoog. Stijgen doen die prijzen nog maar weinig. Kopers waaiëren uit over de agglomeraties rond steden.

Wie had bijvoorbeeld kunnen denken dat er meer dan 5.000 euro per vierkante meter zou worden betaald in Diemen – gelegen tegen Amsterdam-Zuidoost en een stuk fietsen van de Amsterdamse grachtengordel? Het gebeurt nu in Holland Park. Stedenbouwkundigen lijken erin geslaagd om in Diemen een flatwijk uit de grond te stampen met een knusse sfeer. Hoge appartementencomplexen in bonte kleuren staan in verschillende hoeken dicht op elkaar, waardoor gezellige straten, grachten en pleintjes ontstaan.

Villawijk Aerdenhout in gemeente Bloemendaal staat op één op de lijst met duurste wijken buiten Amsterdam. Opmerkelijker is de hoge positie voor de wijk Bosgebied en Krachtighuizen – wijken kunnen in de administratie van het Centraal Bureau voor de Statistiek hele gebieden of dorpen zijn – bij het Gelderse Putten.

Er zijn in 2019 twaalf huizen verkocht in de fraaie, bosrijke omgeving op de Veluwe. Voor het duurste huis werd 8.400 euro per vierkante meter betaald. Door zo'n uitschieter en het geringe aantal verkopen, kan

de hoge notering een toevalstreffer zijn.

De meeste huizenzoekers zullen hun zinnen niet direct zetten op de duurste wijken. Op [elsevierweekblad.nl/huizenprijzen](http://elsevierweekblad.nl/huizenprijzen) is het mogelijk om onder meer prijzen, prijsontwikkeling en dynamiek in alle wijken te vergelijken. Ook is er na te gaan hoe de gemeente scoort in *Beste gemeenten*, de kennisbank van EW en Bureau Louter met informatie over woonaantrekkelijkheid: waardevol voor wie zich wil oriënteren

## Probleemwijken zijn bereikbare en betaalbare toevluchtsoorden

op plekken buiten de eigen gemeente.

Een andere methode om de cijfers te interpreteren, is door op zoek te gaan naar wijken met lage huizenprijzen en hoge prijsstijging. Om die wijken op te sporen, introduceerde EW vorig jaar de Parelindex. Het kan de moeite lonen om in die parelwijken een kijkje te nemen en uit te zoeken waarom mensen er nu meer voor een huis willen betalen dan voorheen. Misschien is de buurt opgeknaapt, is er een nieuw station of is het aanbod zo goedkoop dat elke kleine prijsstijging opvalt.

Bijzondere 'parels' zijn de probleemwijken Heechterp & Schieringen in Leeuwarden, het Transvaalkwartier in Den Haag en Charlois in Rotterdam. In Lelystad komen vijf wijken boven-drijven (zie 'EW Parelindex' op deze pagina). Het zijn goed bereikbare en

vooral betaalbare toevluchtsoorden voor kopers die steeds minder terecht kunnen in dure centrumwijken.

Uit onderzoek van Colliers International blijkt dat beleggers in 2019 veel goedkope huizen kochten. In Almelo, Heerlen en Schiedam zijn de huurinkomsten hoog in verhouding tot de lage aankoopprijs. Scharste die investeerders met hun kooplust veroorzaken, drijft de prijzen blijkbaar op.

## EW PARELINDEX

**Betaalbaar en/of sterke prijsstijging**

### ZEER STEDELIJK

- 1 Nieuwstraat-Kwartier, Almelo
- 2 Oost, Schiedam
- 3 Charlois, Rotterdam
- 4 Transvaalkwartier, Den Haag
- 5 Crabbhof/Zuidhoven, Dordrecht

### STEDELIJK

- 1 Stadscentrum, Het Ravelijn, Lelystad
- 2 Centrumzone Wijk1, Lelystad
- 3 Eikenderveld, Heerlen
- 4 Nieuwe Steen, Hoorn
- 5 Heechterp & Schieringen, Leeuwarden

### MATIG STEDELIJK

- 1 Atalwijk, Lelystad
- 2 Rennemig-Beersdal, Heerlen
- 3 Oosterbeek Zuidoost, Renkum
- 4 Zuiderzeewijk, Lelystad
- 5 Heksenberg, Heerlen

### LANDELIJK

- 1 Heelsum ten westen van de rijksweg, Renkum
- 2 Simpelveld, Simpelveld
- 3 Fiveligt, Delfzijl
- 4 Wildervank, Veendam
- 5 Lelystad-Haven, Lelystad

### ZEER LANDELIJK

- 1 Oudebildtzijl, Waadhoeke
- 2 Oosterzee, De Fryske Marren
- 3 Hoofdplaat, Sluis
- 4 Weiteveen, Emmen
- 5 Buitengebied Noord, Delfzijl

## Dure huizen duurder

Prijsontwikkeling koophuizen 1993-2020

