

WONINGMARKTCIJFERS 1^E HALFJAAR 2024

AALSMEER KUDELSTAART

AALSMEERDERBRUG OUDE MEER RIJSENHOUT

eveleens.nl



Punterstraat 2 Postbus 374 1430 AJ Aalsmeer 0297 344 444 info@eveleens.nl
IBAN NL61 INGB 069.80.65.727 BIC INGBNL2A KVK 34207473 BTW NL8238.23.519.B01





Hierbij ontvang je de nieuwste editie van de halfjaarrapportage vanuit Eveleens Makelaars. Wij informeren je structureel over de actuele ontwikkelingen van de woningmarkt in de regio Aalsmeer. Deze rapportage beperkt zich tot de dorpen Aalsmeer, Kudelstaart, Rijsenhout, Aalsmeerderbrug en Oude Meer. Wij lichten in elke editie naast de reguliere marktontwikkelingen een actueel thema uit. In deze rapportage over het 1^e en 2^e kwartaal van 2024 worden de nieuwe verhuurregels en vraagzijde van de koopwoningmarkt nader bekeken.

Landelijke ontwikkelingen

De NVM kwalificeert de landelijke marktomstandigheden in het 2^e kwartaal van 2024 als 'volop in beweging', kopers kochten sneller een woning tegen hogere prijzen. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning bedroeg in het 2^e kwartaal van 2024 €468.000. Ten opzichte van het 1^e kwartaal was de prijsstijging landelijk met 7,2% extreem, in de afgelopen ruim 20 jaar is dit maar 1x eerder voorgekomen. Er stonden meer woningen te koop ten opzichte van zowel het voorgaande kwartaal als hetzelfde kwartaal in 2023.

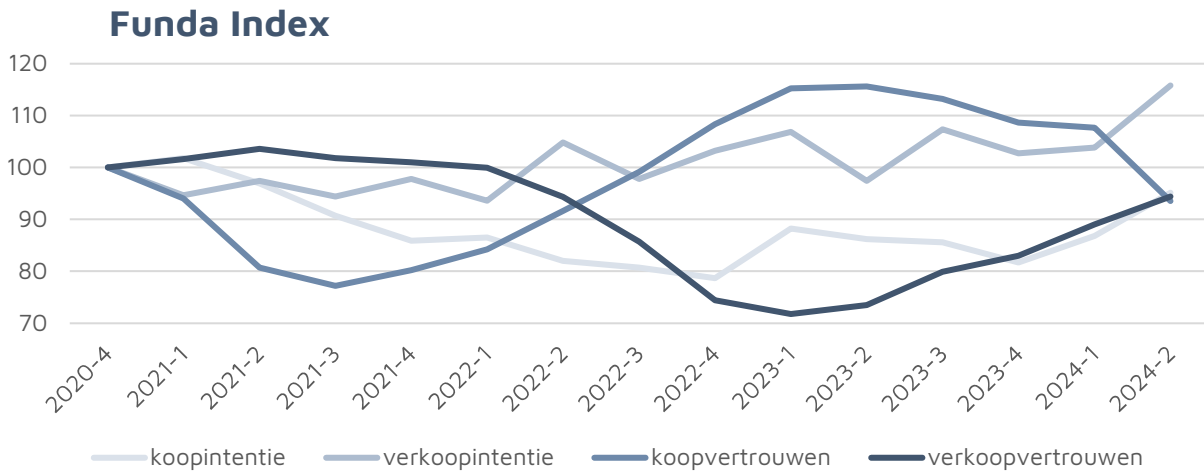
Ook de markt voor nieuwbouwwoningen trekt aan als gevolg van de schaarste en de sterk stijgende prijzen in de bestaande woningmarkt. Toch kan daarmee de toenemende woningvraag onvoldoende opgevangen worden, er zijn meer woningen én de juiste woningen nodig, op de juiste locatie en met de lokale vraag als vertrekpunt zonder ons volledig blind te staren op het starterssegment. Verruiming door doorstroming is hierbij belangrijk.

"Hittegolf op de huizenmarkt. Woningen worden sneller verkocht, de prijzen vliegen omhoog door de krappe markt, goede financierbaarheid, inkomensstijgingen en daarmee het vertrouwen van de consument. We maken ons zorgen over de prijsontwikkeling en de betaalbaarheid op de langere termijn bij het krappe aanbod en de zeer grote vraag." Aldus de NVM.

Verder blijkt uit onderzoek naar uitponding van woningen een stijging van de verkoop van voormalige huurwoningen ten opzichte van de 2^e helft van 2023. Een kwart van de uitpondingen zit in de middenhuur (onder de €1.160). Het is een cocktail van maatregelen die het uitponden veroorzaakt. Het hogere fictief rendement in box-3, de Wet Betaalbare Huur (regulering middenhuur) en het verbod op tijdelijke huurcontracten zijn veruit de belangrijkste oorzaken.

Koop en verkoop gedrag

De Funda Index is gebaseerd op gedragsanalyse en maandelijks onderzoek onder de bezoekers van Funda. De index toont verschuivingen in het vertrouwen, de actuele koop- en verkoopintentie en het gedrag van consumenten. Het brengt daarnaast de invloed van maatschappelijk, politiek en economisch sentiment en persoonsgebonden situaties in kaart. In onderstaande grafiek is het deze index in kaart gebracht met als vertrekpunt het 4^e kwartaal 2020 = 100%



Het vertrouwen dat de markt gunstiger wordt voor kopers neemt verder af, het koopvertrouwen daalt in het 2^e kwartaal met maar liefst 14,2 naar 93,5 procentpunt. In het afgelopen kwartaal vindt slechts 12% van de consumenten de markt gunstig voor koop. Het verkoopvertrouwen stijgt voor het vijfde kwartaal op rij met 5,4 naar 94,4 procentpunt in het 2^e kwartaal. Dit kwartaal vindt 78% van de consumenten een goed moment om de woning te verkopen.

In het 2^e kwartaal willen meer huiseigenaren eerst kopen en daarna verkopen, in een jaar steeg dit percentage van 19% naar 30% van de respondenten die deelnamen aan het onderzoek van Funda. Ook blijkt dat consumenten meer bereid zijn concessies te doen aan hun woonwensen, door bijvoorbeeld in te leveren op m² woonoppervlakte of ook in een ander gebied een zoekopdracht te plaatsen. Ook is er onder consumenten in de leeftijd 55+ iets meer bereidheid te bewegen op de huizenmarkt waarneembaar. Zij geven aan dat wanneer zij verhuizen, hun nieuwe woning het liefst levensloopbestendig, gelijkvloers en kleiner is, maar tegelijkertijd ook een tuin heeft.

Het koopgedrag steeg in het 2^e kwartaal met 6,6 indexpunten, en ten opzichte van vorig jaar met maar liefst 17 indexpunten. Dit kan te maken hebben met het feit dat er in het 2^e kwartaal meer beschikbare woningen op Funda geplaatst zijn. Verder blijkt uit de data dat er per beschikbare woning ongeveer evenveel contactverzoeken geplaatst worden.

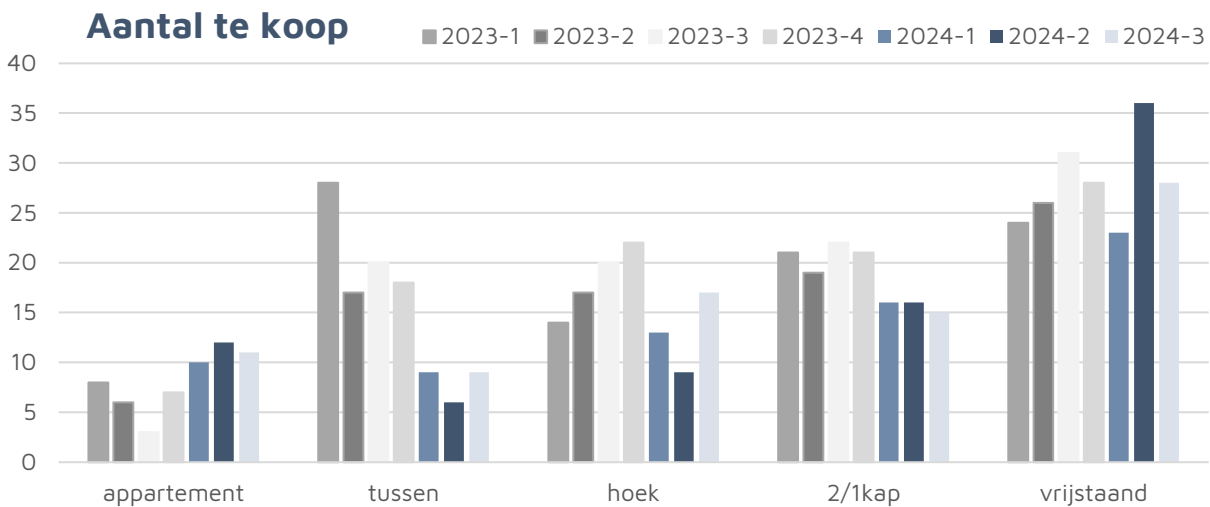
Dynamiek in de regio Aalsmeer

Samengevat kan gesteld worden dat er voor de regio Aalsmeer sprake is van een toenemende krapte, een toenemend aantal woningen dat naar de markt gebracht wordt en een groter aantal transacties. Aan het begin van het 2^e kwartaal 2024 staan er totaal 79 woningen te koop, dit zijn 8 woningen meer dan aan het begin van het 1^e kwartaal. Bij kwartaalcijfers kijken we vaak naar het actuele aanbod, dit is een momentopname aan het begin van de betreffende periode. In de regio Aalsmeer worden er meer eengezinswoningen dan appartementen aangeboden, bij aanvang van het 2^e kwartaal staan 12 appartementen en 67 eengezinswoningen te koop.



Een vooruitblik naar de aanvang van het 3^e kwartaal 2024 laat zien dat dit aanbod stabiel blijft, op 1 juli 2024 staan 80 woningen te koop, 11 appartementen en 69 eengezinswoningen. In onderstaande tabel wordt het actuele aanbod op de 1e dag van het kwartaal uitgesplitst naar woningtype weergegeven.

De druk op de woningmarkt is ook zichtbaar in het aantal dagen dat het duurt voor een woning verkocht wordt. Ten opzichte van zowel dezelfde periode in 2023 als de voorgaande periode is de zogenaamde looptijd met ruim 2 weken gedaald. Een appartement staat in het 2^e kwartaal 25 dagen te koop, een tussenwoning 30 dagen, een hoekwoning 26 dagen, een 2/1 kapwoning 71 dagen en een vrijstaande woning 47 dagen.

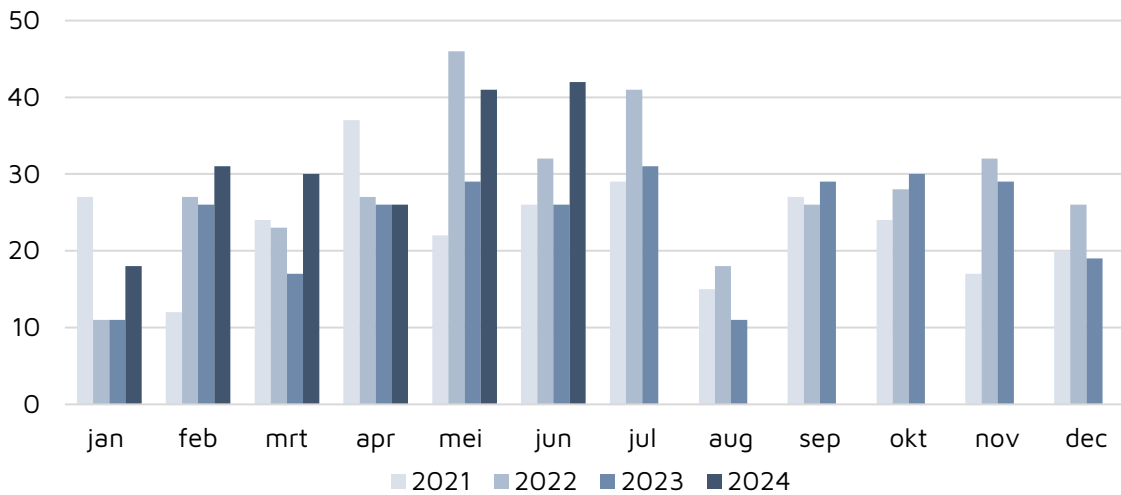


Echter tussen de aanvangsmomenten van een kwartaal worden er ook woningen in verkoop gebracht en weer verkocht. Voor een volledig beeld van de dynamiek op de woningmarkt moet daarom ook de in en uitstroom in de tussenliggende periode in kaart gebracht worden.

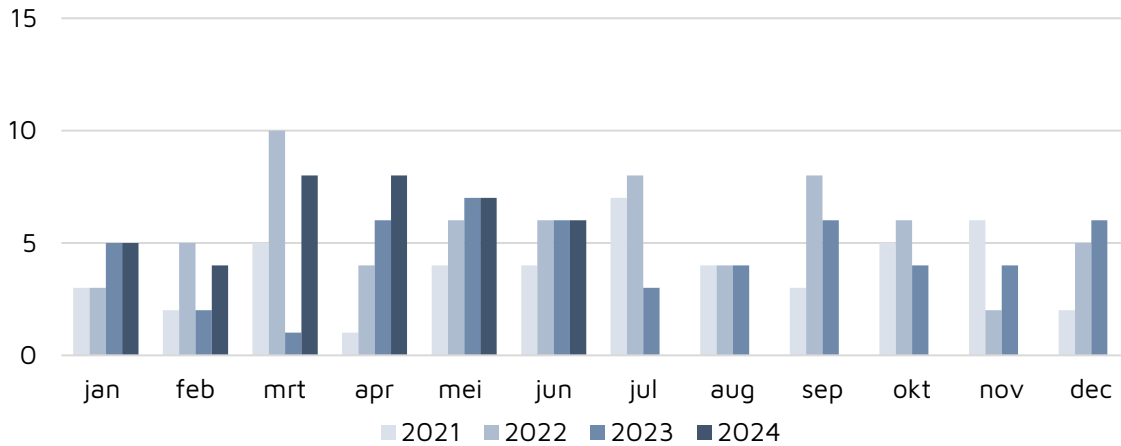
Voor een analyse van de instroom van woningen gedurende een kwartaal gebruiken we onderstaande tabellen. Hierbij is het aantal aanmeldingen per maand zichtbaar gemaakt. Het is daardoor mogelijk zowel met de voorgaande maand te vergelijken als met dezelfde periode een jaar (of meerdere jaren) eerder. Zichtbaar is dat er, uitgezonderd de maand april, ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder, fors meer eengezinswoningen in verkoop zijn gekomen. In april was dit zo goed als gelijk aan voorgaande jaren. Voor appartementen is het aantal te klein voor het afleiden van trends, hier is een stabiel tot licht toenemend aantal waarneembaar.



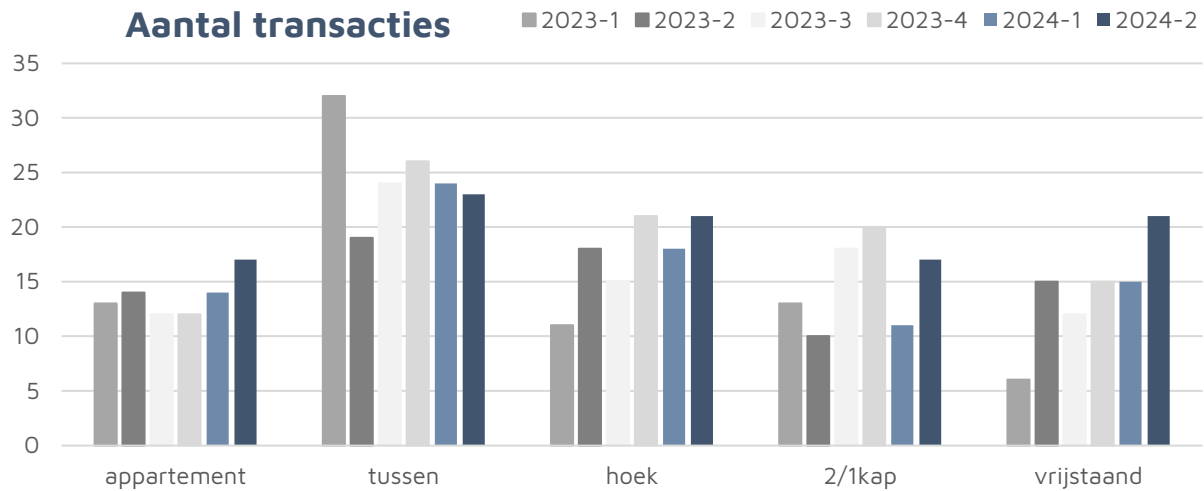
Aanmeldingen eengezinswoningen



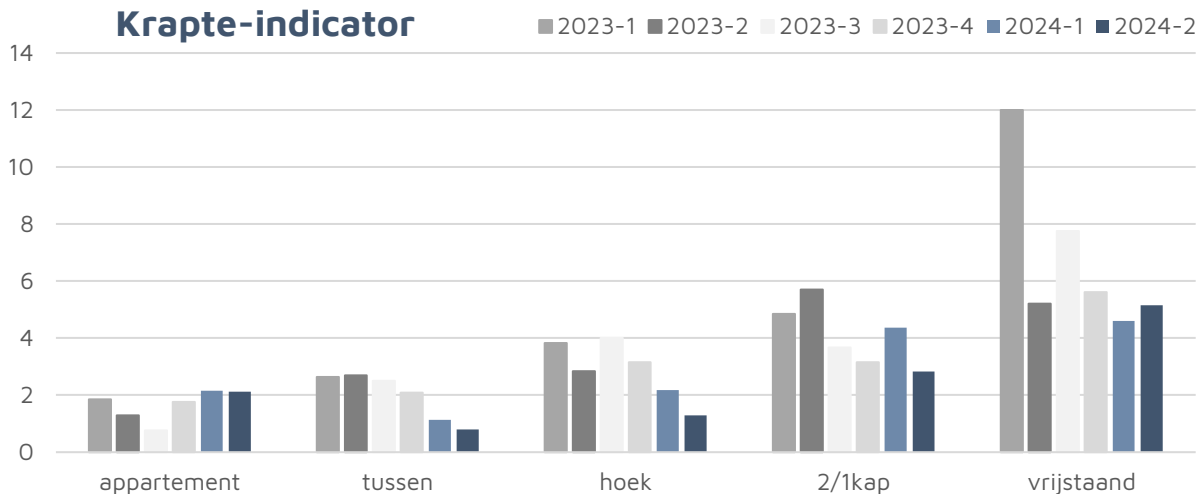
Aanmeldingen appartementen



In de hierna volgende tabel wordt het aantal transacties per woningtype weergegeven. De kwartalen in de 1^e en 2^e helft van 2023 zijn grijs en de kwartalen in de 1^e helft van 2024 zijn blauw gekleurd weergegeven. Zichtbaar is een groter aantal verkochte appartementen, net als in de voorgaande periode. Voor grondgebonden woningen neemt het transactievolume in het 1^e kwartaal af naar 68 woningen om daarna in het 2^e kwartaal met 14 woningen toe te nemen naar 82 verkochte woningen. Dit is gelijk aan het transactievolume in het laatste kwartaal van 2024. Uitgesplitst naar tussen-, hoek-, 2/1kap en vrijstaande woningen afzonderlijk is deze toename trendmatig vooral opvallend voor de vrijstaande woningen. Ook is waarneembaar dat het aantal transacties van tussenwoningen over de langere termijn afneemt.



De verhouding tussen het aanbod en het aantal transacties in een periode wordt door de NVM “krapte-indicator” genoemd. Deze geeft het aantal keuzemogelijkheden voor een huishouden op de woningmarkt weer. Onderstaand is de grafiek met de krapte-indicator voor de verschillende woningtypen weergegeven. In deze grafiek is waarneembaar dat de krapte op de woningmarkt, net als landelijk, steeds groter wordt. Er is in de regio Aalsmeer voor consumenten slechts keuze uit 2 grondgebonden woningen of 2 appartementen. Bij een evenwichtige woningmarkt zou deze keuze tussen de 5 en 10 woningen moeten zijn, ook voor vrijstaande woningen is in de regio Aalsmeer geen sprake van een evenwichtige woningmarkt.



Prijsontwikkeling

De mediane¹ transactieprijs in de regio Aalsmeer is in het 2^e kwartaal van 2024 fors gestegen. Voor alle grondgebonden woningen samen steeg het prijsniveau met maar liefst 9,7%. Zoals ook in de vorige editie benoemd geeft het samenvoegen naar ‘alle grondgebonden woningen’ geen correct beeld van de marktontwikkelingen. De tussenwoning nam in prijs toe met 10,8% in het 2^e kwartaal maar daalde daaraan

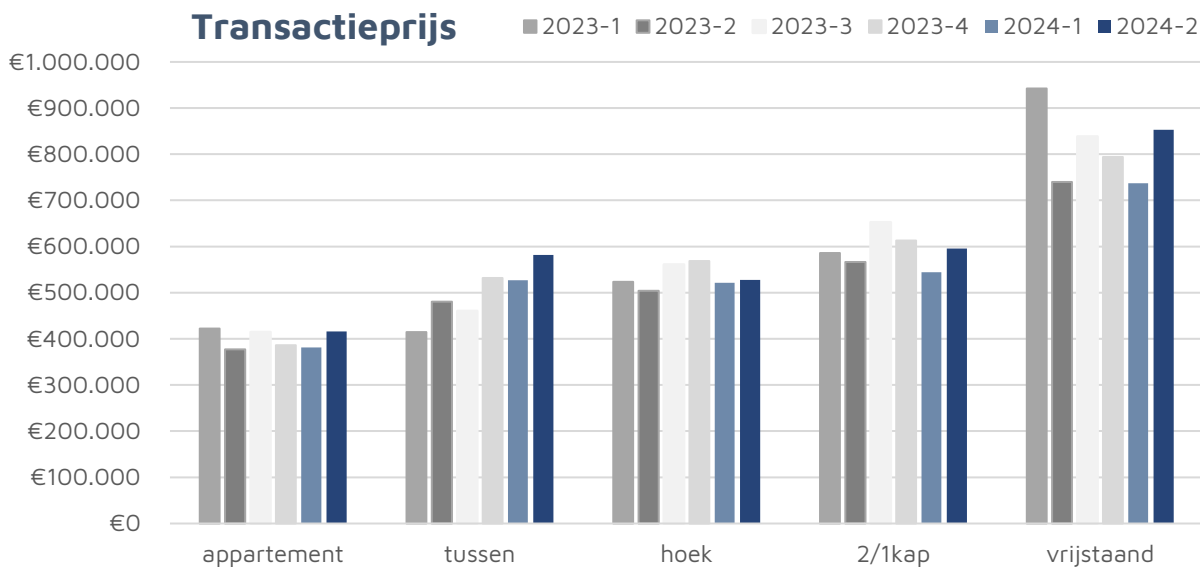
¹ Voor uitleg van betekenis ‘mediane’ transactieprijs zie technische toelichting op de laatste pagina van de rapportage.



voorafgaand licht in het 1^e kwartaal van 2024. De hoekwoning steeg licht met 1,5% in het 2^e kwartaal na een flinke daling in het 1^e kwartaal. De 2/1-kapwoning en de vrijstaande woning stegen fors in prijs in het 2^e kwartaal van 2023 met 10,9% en 16,6% maar daalden net als bij de hoekwoning in de periode daarvoor aanzienlijk.

Voor een goede en betrouwbare analyse van de ontwikkeling van transactiepreizen zijn er volgens de statistische spelregels minimaal 20-25 transacties per woningtype noodzakelijk. Een betrouwbare statistische conclusie blijft hierdoor lastig. In de zuivere kwartaalcijfers zoals opgenomen op de laatste 2 pagina's van deze rapportage is zichtbaar dat dit aantal voor de woningtypes afzonderlijk eigenlijk alleen bij optellingen gehaald wordt.

Het aantal woningen dat boven de vraagprijs verkocht neemt verder toe, in lijn met de krappe woningmarkt. Hierbij is er sprake van een stabiel actueel aanbod en meer transacties waardoor er meer concurrentie onder kopers is. Van de te koop aangeboden vrijstaande woningen wordt in het 2^e kwartaal 21% verkocht boven de vraagprijs. Voor tussenwoningen, hoekwoningen en 2/1 kapwoningen ligt dit percentage op respectievelijk 59%, 58% en 40%. Ook bij appartementen wordt nog altijd bij 50% van de transacties overboden. In de rand van de Haarlemmermeer is het aandeel overbiedingen fors hoger met 67-75% voor tussenwoningen, hoekwoningen en 2/1 kapwoningen. Bij vrijstaande woningen ligt dit percentage met 17% iets lager (let op, dit betreft een fors kleiner aantal transacties).

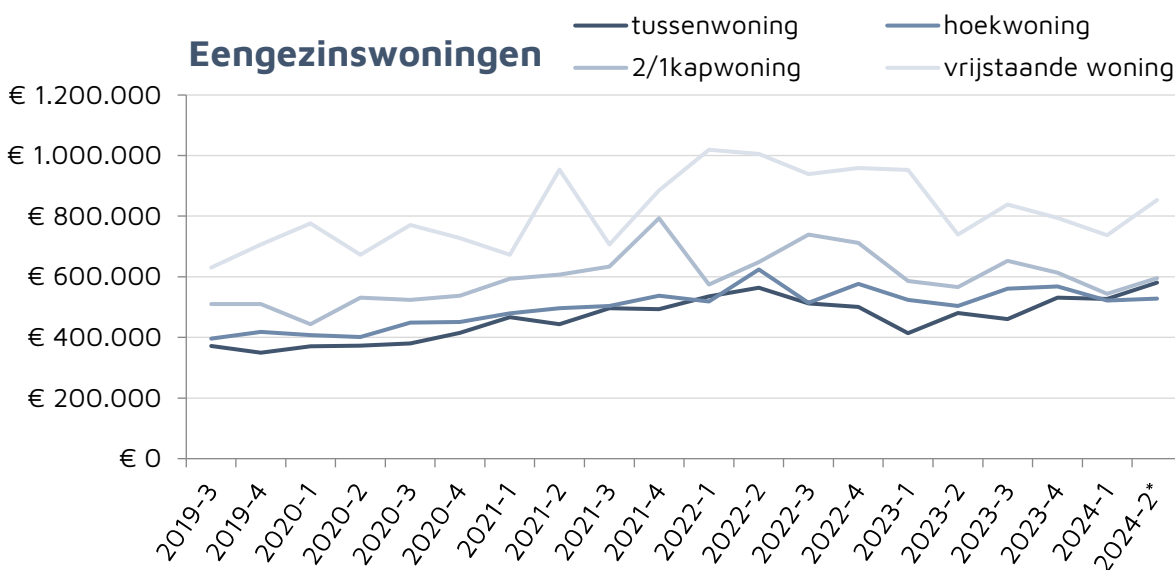
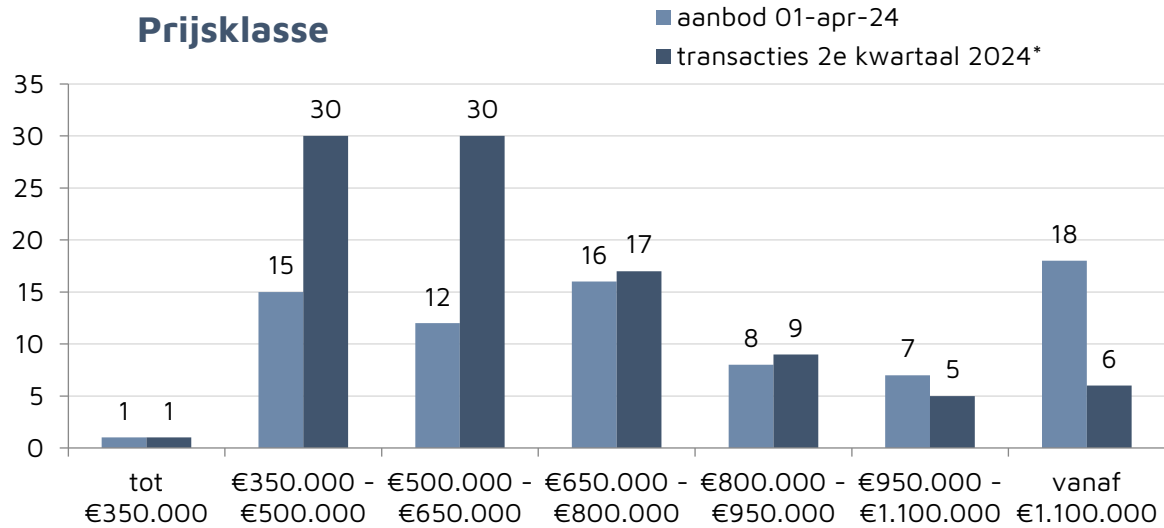


Wanneer de prijsontwikkeling per m² gebruiksoppervlakte voor appartementen bekeken wordt, ook zichtbaar in de volledige kwartaalcijfers op de laatste 2 pagina's van deze rapportage, dan is er in het 2^e kwartaal sprake van een forse toename van het absolute prijsniveau (+11,1%) en een daling van het prijsniveau per m² gebruiksoppervlakte (-5,0%). Dit betekent feitelijk dat er grotere woningen verkocht zijn tegen een lagere m² prijs. Voor appartementen is het zuiverder de prijs per m² gebruiksoppervlakte wonen te vergelijken in plaats van het absolute prijs. Bij een prijsvergelijking van grondgebonden woningen moet altijd in ogenschouw genomen worden dat ook het perceel in de transactieprijs is opgenomen. Een vergelijking



alleen op basis van de prijs per m2 gbo is om deze reden minder betrouwbaar in het gebruik voor een waardering van een grondgebonden woning. Makelaars en taxateurs maken daarom bij in verkoopname of waardering van een woning gebruik van de referenties die in de database van de NVM opgenomen zijn. Op basis van een vergelijking van meerdere parameters dan alleen de gebruiksoppervlakte, zoals bijvoorbeeld kwaliteit op basis van foto herkenning middels artificiële intelligentie (ai), bouwjaar, perceel afmeting, ligging en woningtypologie worden dan referenties geselecteerd.

Een andere methodiek om de krapte in beeld te brengen is het splitsen van het aanbod en de transacties naar prijsklasse, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Zichtbaar is dat de markt tot circa €650.000 nog altijd zeer krap te noemen is en dat daarboven de markt verruimt. Het hoogste marktsegment geeft met 18 woningen in aanbod en 6 transacties een relatief ruime keuze voor de consument in het 2^e kwartaal van 2024.



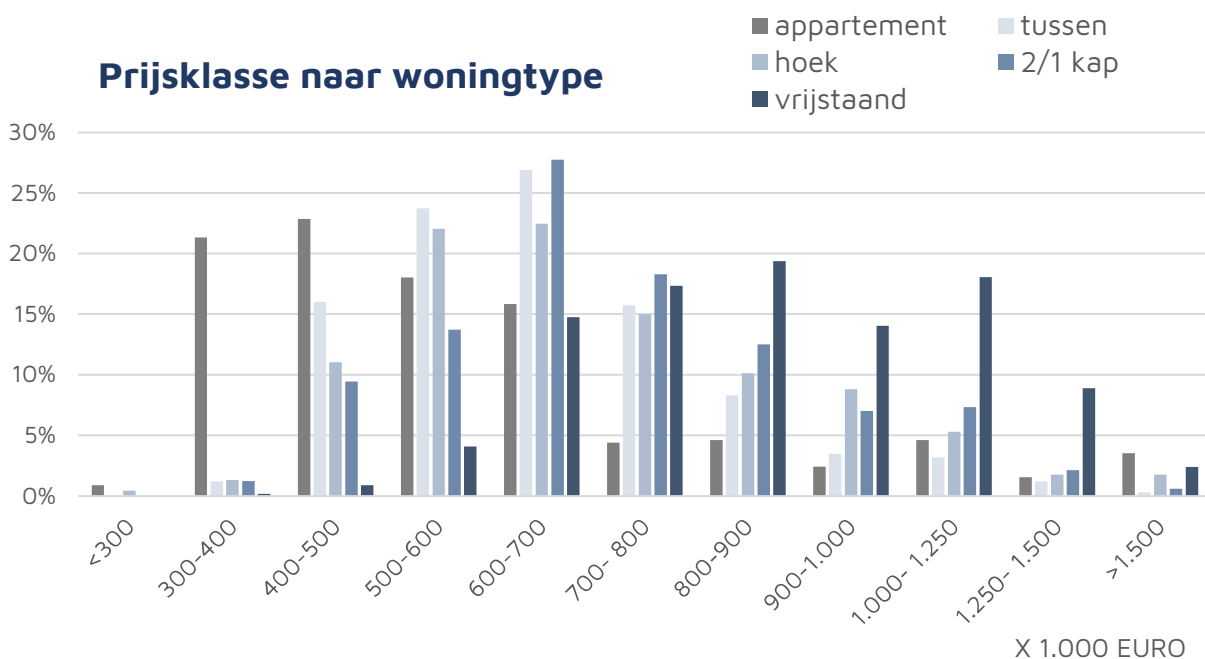


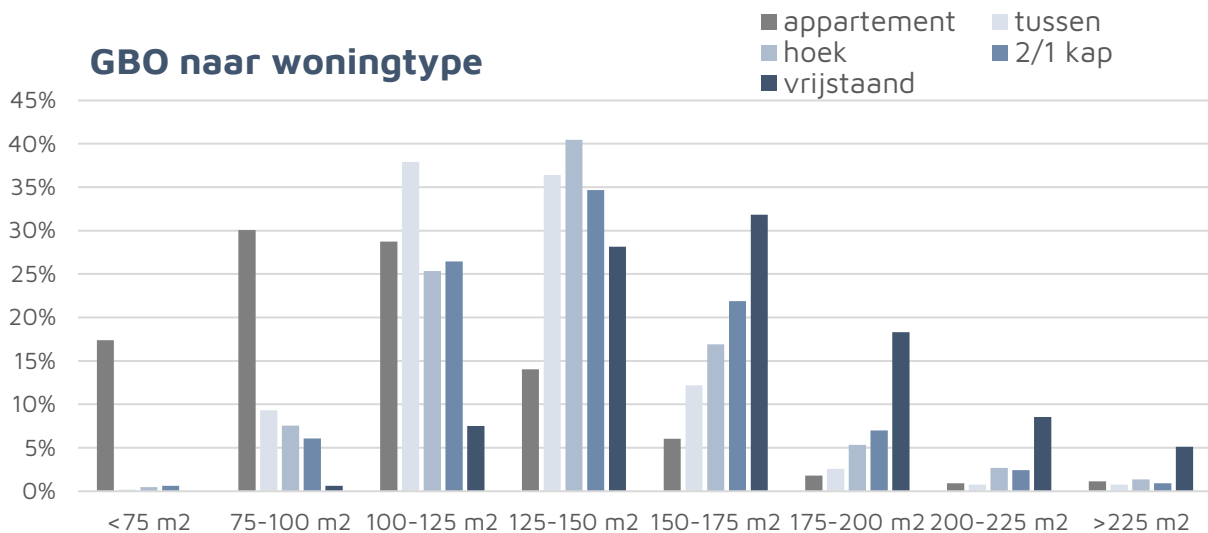
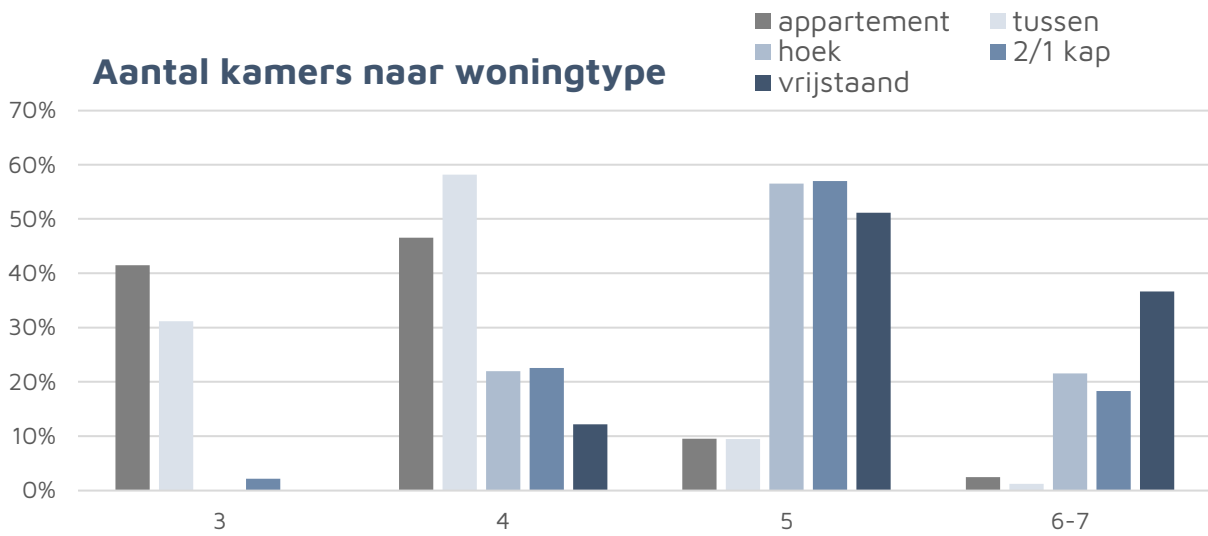
In bovenstaande grafiek is de prijsontwikkeling voor grondgebonden woningen per woningtype over een langere periode opgenomen. Door een relatief klein aantal transacties van het type appartement is dit woningtype niet in beeld gebracht.

Wens van de consument

Uit onderzoek naar het zoekgedrag van consumenten op Funda worden bijna 3.000 serieuze zoekers die specifiek naar een grondgebonden woning zoeken in Aalsmeer. Voor appartementen bedraagt het aantal zoekers Funda 455 en voor grondgebonden woningen 2.472. Van het aantal zoekers dat op zoek is naar een grondgebonden woningen zoekt ruim 50% naar een vrijstaande woning, ruim 26% zoekt een tussenwoning, ruim 13% zoekt een 2/1 kapwoning en ruim 9% heeft voorkeur voor een hoekwoning. Let op, dit is voornamelijk aanbod gestuurde vraag, want de consument zoekt naar wat er beschikbaar is!

Als men de voorkeur van de consument naar prijsklasse, afmeting en het aantal kamers onderzoekt geeft dit het volgende beeld, grotendeels passend bij het voorkeur voor woningtype. Appartementen en tussenwoningen worden vaak kleiner van afmeting, kleiner in aantal kamers en in een lagere prijsklasse gezocht dan de overige woningtypen. Zichtbaar is dat de piek voor appartementen op 400-500 duizend euro ligt. Voor zowel tussenwoningen, hoekwoningen en 2/1 kapwoningen is dit 600-700 duizend euro. De vrijstaande woningen, het merendeel van de zoekers, heeft een piek op 800-900 duizend euro maar ook in de prijsklasse vanaf 1 mln euro is de belangstelling significant.





Verhuisbewegingen

De koper die zich beweegt in het woningmarktgebied regio Aalsmeer komt ook in de 1^e helft van 2024 overwegend uit het eigen gebied met 48,3% van de kopers. De kopers uit Amstelveen lijken af te nemen en de kopers van buiten de omliggende woningmarktgebieden lijken toe te nemen. Er zijn iets meer (57%) doorstromers dan starters (43%) die in het woningmarktgebied succesvol zijn in het aankopen van een woning. In de volgende editie zullen wij de jaarcijfers voor de verhuisbewegingen en de bijzonderheden die hierin waarneembaar zijn weer uitgebreider opnemen.

Wet betaalbare huur

Op 25 juni jl. is het wetsvoorstel 'Wet betaalbare huur' door de Eerste Kamer aangenomen. De wet is op 1 juli 2024 ingegaan. Tot voor kort bestond er alleen een gereguleerde sector met aanvangshuren tot en met 879,66 euro. De gereguleerde sector is dus uitgebreid met het middensegment. Dit "gereguleerde middensegment" loopt per 1 juli 2024 van € 879,66 - € 1.157,95 euro, van 144 tot en met 186 punten.



Deze maximale huurprijzen worden dwingend, in zowel het lage huursegment als in het nieuwe middensegment. Met andere woorden, als verhuurders in het lage- en middensegment meer vragen dan maximaal is toegestaan op grond van het woningwaarderingstelsel, zijn zij in overtreding. De gemeente kan daarnaast door de Wet goed verhuurderschap optreden tegen verhuurders als er een hogere huur wordt gevraagd dan op grond van het WWS mogelijk is. De boete kan oplopen tot € 23.750. Ook krijgen huurders meer mogelijkheden om naar de Huurcommissie te gaan: zij kunnen ook na zes maanden vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst nog naar de Huurcommissie stappen.

Tot slot

De woningmarkt in Aalsmeer, Kudelstaart, Aalsmeerderbrug, Rijsenhout en Oude Meer is niet zo heel erg groot. Toch gebeurt er voldoende om het een keer per half jaar met cijfers te duiden, zoals in deze rapportage weer is gedaan.

Door het samenvoegen van de hierboven genoemde vijf dorpen/woonkernen, is de rapportage algemeen. Zoek je de ontwikkelingen van een bepaald deelgebied? Of zoek je voor de (her)ontwikkeling van een project of een aan- of verkoopbeslissing van een belegging iemand om over de markt te praten? Neem contact op met ons kantoor. We zijn je graag van dienst.

Karin Eveleens



Woningmarktcijfers NVM regio Aalsmeer

postcode 1431AA-1438ZZ (Aalsmeer, Kudelstaart, Rijsenhout, Aalsmeerderbrug, Oude Meer)

2^e kwartaal 2024

plus verandering ten opzichte van voorafgaand kwartaal

Mediane transactieprijs	2023-2	2023-3	2023-4	2024-1	2024-2*	Δ%
Totaal alle woningen	€ 529.434	€ 570.779	€ 580.414	€ 541.673	€ 601.635	9,9%
appartement	€ 376.762	€ 414.204	€ 386.417	€ 381.251	€ 415.871	11,1%
eengezinswoning	€ 563.909	€ 598.009	€ 608.804	€ 574.701	€ 640.147	9,7%
tussen	€ 480.680	€ 460.306	€ 531.582	€ 526.845	€ 581.394	10,8%
hoek	€ 503.984	€ 560.643	€ 568.204	€ 521.676	€ 527.904	1,5%
2/1 kap	€ 566.350	€ 652.646	€ 613.082	€ 544.273	€ 595.537	10,9%
vrijstaand	€ 739.613	€ 838.167	€ 793.793	€ 737.213	€ 852.850	16,6%
Mediane € / m2 gbo	2023-2	2023-3	2023-4	2024-1	2024-2*	Δ%
Totaal alle woningen	€ 4.436	€ 4.455	€ 4.603	€ 4.761	€ 4.900	2,0%
appartement	€ 5.169	€ 4.973	€ 5.046	€ 5.458	€ 5.338	-5,0%
eengezinswoning	€ 4.270	€ 4.365	€ 4.539	€ 4.618	€ 4.809	3,5%
tussen	€ 3.955	€ 3.932	€ 4.329	€ 4.454	€ 4.629	3,7%
hoek	€ 4.015	€ 4.285	€ 4.337	€ 4.398	€ 4.544	3,0%
2/1 kap	€ 4.368	€ 4.235	€ 4.650	€ 4.745	€ 4.931	5,0%
vrijstaand	€ 4.910	€ 5.525	€ 5.035	€ 5.052	€ 5.174	2,7%
Aantal NVM transacties	2023-2	2023-3	2023-4	2024-1	2024-2*	Δ
Totaal alle woningen	76	81	94	82	99 (30)	17
appartement	14	12	12	14	17 (2)	3
eengezinswoning	62	69	82	68	82 (28)	14
tussen	19	24	26	24	23 (6)	-1
hoek	18	15	21	18	21 (9)	3
2/1 kap	10	18	20	11	17 (6)	6
vrijstaand	15	12	15	15	21 (7)	6
Looptijd in dagen	2023-2	2023-3	2023-4	2024-1	2024-2*	Δ
Totaal alle woningen	66	55	53	55	39	-16
appartement	18	20	23	36	25	-11
eengezinswoning	76	61	58	59	42	-17
tussen	96	60	39	24	30	6
hoek	48	48	67	81	26	-55
2/1 kap	68	57	62	75	71	-4
vrijstaand	90	86	73	78	47	-31



Aantal aanbod	1-apr-23	1-jul-23	1-okt-23	1-jan-24	1-apr-23	1-jul-24*	Δ
Totaal woningen	85	96	96	71	79	80	1
appartement	6	3	7	10	12	11	-1
eengezinswoning	79	93	89	61	67	69	2
tussen	17	20	18	9	6	9	3
hoek	17	20	22	13	9	17	8
2/1 kap	19	22	21	16	16	15	-1
vrijstaand	26	31	28	23	36	28	-8

Looptijd aanbod	1-apr-23	1-jul-23	1-okt-23	1-jan-24	1-apr-23	1-jul-24*	Δ
Totaal woningen	97	62	70	93	56	68	12
appartement	14	60	43	39	26	52	26
eengezinswoning	103	62	72	102	61	71	10
tussen	91	59	64	56	39	31	-8
hoek	41	58	57	93	30	42	12
2/1 kap	133	73	70	100	66	71	6
vrijstaand	129	59	89	128	70	100	30

Vraagprijs aanbod	1-apr-23	1-jul-23	1-okt-23	1-jan-24	1-apr-23	1-jul-24*
Totaal woningen	€ 681.891	€ 712.207	€ 689.069	€ 732.327	€ 798.169	€ 845.355
appartement	€ 380.000	€ 380.000	€ 395.000	€ 542.500	€ 504.833	€ 498.600
eengezinswoning	€ 704.819	€ 722.924	€ 712.199	€ 763.447	€ 850.706	€ 900.634
tussen	€ 511.667	€ 494.300	€ 536.667	€ 480.833	€ 575.000	€ 566.111
hoek	€ 531.063	€ 587.250	€ 611.500	€ 539.923	€ 514.444	€ 681.143
2/1 kap	€ 690.985	€ 712.717	€ 624.524	€ 609.688	€ 700.979	€ 863.422
vrijstaand	€ 955.577	€ 965.197	€ 969.917	€ 1.107.337	€ 1.047.269	€ 1.161.357

NVM Krapte indicator	2023-2	2023-3	2023-4	2024-1	2024-2*
Totaal woningen	3,4	3,6	3,1	2,6	2,4
appartement	1,3	0,8	1,8	2,1	2,1
eengezinswoning	3,8	4,0	3,3	2,7	2,5
tussen	2,7	2,5	2,1	1,1	0,8
hoek	2,8	4,0	3,1	2,2	1,3
2/1 kap	5,7	3,7	3,2	4,4	2,8
vrijstaand	5,2	7,8	5,6	4,6	5,1

Technische toelichting:

Bij het berekenen van de prijsontwikkeling, deelt de NVM de woningmarkt in 'mandjes' met hetzelfde woningtype. Zo wordt per woningtype, per regio, de verandering van de prijs berekend en kan het zijn dat er absoluut sprake is van een prijsstijging terwijl het percentage een prijsdaling aangeeft.

In de kwartaalrapportage wordt voor de gemiddelde waarde niet het rekenkundig gemiddelde gebruikt maar de mediane waarde. Een mediaan is het middelste cijfer in een reeks getallen, hierdoor wordt voorkomen dat uitschieters, in positieve dan wel negatieve zin, de uitkomsten beïnvloeden.

De NVM registreert nu ook de woningen die onder voorbehoud verkocht zijn in het aanbod, waardoor de huidige woningmarktcijfers niet met voorgaande edities van de kwartaalrapportages vergelijkbaar zijn. In deze editie zijn alle cijfers gecorrigeerd, ook voor de voorgaande kwartalen, waardoor het aanbod exclusief de onder voorbehoud verkochte woningen wordt weergegeven.

Bronvermelding: NVM applicaties – Brainbay.