

MARKTRAPPORT WONINGMARKT 2004

De Amstelveense woningmarkt in cijfers en letters



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
De woningmarkt in Amstelveen en omgeving: algemeen.....	4
Amstelveen algemeen	4
Bevolkingsopbouw	4
De woontoeekomst van Amstelveen	6
De Amstelveense woningmarkt in cijfers.....	8
Prijsontwikkeling.....	8
De ontwikkeling van het Amstelveense woningaanbod	10
Woonhuizen	10
Appartementen	11
Het huidige aanbod.....	12
Transactiecijfers in de periode 2002 – 2004	13
De samenhang tussen aanbod- en verkoopcijfers	14
De samenstelling van Amstelveense kopers	15
De herkomst van Amstelveense kopers	15
Leeftijdsopbouw van Amstelveense kopers.....	16
De wijze van aankoop: samen of alleen?.....	17
Koopprijzen per doelgroep.....	17
De hedendaagse woonwensen in Amstelveen	18
Brockhoff Makelaars	19

Brockhoff Makelaars

Keizer Karelweg 223
1181 RC AMSTELVEEN
Postbus 630
1180 AP AMSTELVEEN

Telefoon: 020 543 73 73
Fax: 020 543 73 70
Email: info@brockhoff.nl
Internet: www.brockhoff.nl

- Het citeren uit deze rapportage is slechts toegestaan met duidelijke bronvermelding -

Inleiding

Sinds 1969 is Brockhoff Makelaars actief in Amstelveen en omgeving. Wat begon als een eenmanszaak, is inmiddels in 35 jaar uitgegroeid tot het grootste makelaarskantoor in Amstelveen en omgeving: gespecialiseerd in taxaties en de begeleiding van de verkoop of verhuur woning-, bedrijfs- en nieuwbouwobjecten.

Die groei is mede te danken aan de geweldige inzet van alle medewerkers, die allen één doel hebben: het zo goed mogelijk begeleiden van onze opdrachtgevers naar een maximaal resultaat. Dat kan bijvoorbeeld de aan- of verkoop van een woning zijn, een nieuwbouwproject, een (snelle) taxatie, maar ook een groot aantal bedrijfsobjecten en winkels wordt door ons verhuurd en verkocht.

Teneinde in een voortdurend veranderende markt onze opdrachtgevers goed te kunnen *blijven* begeleiden, is het van belang grondig te observeren wat er in de markt gebeurt en wat onderliggende stromingen daarin zijn. Het analyseren van demografische en vastgoedkundige cijfers is daar een belangrijk aspect van. Aangezien ons kantoor als marktleider betrokken is bij ruim 20% van alle transacties in Amstelveen, is het mogelijk die cijfers met een kritische blik te staven naar dat wat wij als werkelijkheid ervaren.

Tevens is het bijvoorbeeld belangrijk te (blijven) onderzoeken of de huidige relatieve gevoelens over de woningmarkt wel in lijn zijn met harde cijfers. Uit de gegevens van deze rapportage kan onder andere geconcludeerd worden dat - ondanks deze soms negatieve stemming - de prijsontwikkeling in de Amstelveense woningmarkt na een sterke stijging over het algemeen thans stabiel is.

In dit rapport proberen wij voor de Amstelveense woningmarkt een gedeelte van dergelijke analyses voor belanghebbenden te verduidelijken en toe te lichten. Indien u een nadere toelichting wenst, kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor via EBrockhoff@Brockhoff.nl.

Amstelveen, april 2005

Brockhoff Makelaars

De woningmarkt in Amstelveen en omgeving: algemeen

Amstelveen algemeen

De gemeente Amstelveen is gelegen in de stedelijke regio van Amsterdam, en is nauw verweven met Schiphol en de omliggende dorpen en steden. De samenstelling van de woningvoorraad, bewoners en lokale economie moet dan ook in dat licht bezien worden. Veel van dergelijke gegevens worden jaarlijks gebundeld in een boekje met feiten en cijfers over de gemeente. In dit hoofdstuk is onder andere gebruik gemaakt van deze gegevens.



Bron: Gemeente Amstelveen, Facts and Figures 2003 - 2004

Bevolkingsopbouw

Op 1 januari 2004 woonden er in Amstelveen 78.912 personen. De Amstelveense huishoudens zijn overwegend klein: één- en tweepersoonshuishoudens maken ca. 70% van het totaal uit. Het 'traditionele' gezin bestaande uit een man, een vrouw en een of meerdere kinderen is in Amstelveen in de minderheid: ongeveer een kwart van alle huishoudens kan als 'gezin met kinderen' worden getypeerd. Het totale aantal huishoudens groeide de afgelopen tien jaar van 34.900 naar 36.900. Vooral het aantal alleenwonenden steeg daarbij sterk.

Huishoudens naar type per 1 januari 2004		
	Aantal	Percentage
Alleenwonend	15.171	41,1%
(Echt)paar zonder kinderen	9.962	27,0%
Gezin met kind(eren)	9.351	25,3%
Eenoudergezin	2.031	5,5%
Overig	391	1,1%
Totaal	36.906	100,0%

Bron: Gemeente Amstelveen, Facts and Figures 2003 - 2004

De bevolking van Amstelveen is welvarend in vergelijking met de rest van Nederland. Zowel het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner, als het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden ligt beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde. De gemiddeld hoogste inkomens vinden we in Elsrijk-West, Buurt over Ouderkerk, Nes aan de Amstel, Waardhuizen en Westwijk. Kronenburg/Uilenstede is de enige wijk waar het gemiddelde huishoudensinkomen onder het landelijke gemiddelde ligt.

Marktrapport woningmarkt Amstelveen en omgeving

De 78.912 inwoners van Amstelveen wonen in ca. 36.000 woningen. Wanneer de bevolking in verzorgings- en verpleegtehuizen niet wordt meegerekend, betekent dit gemiddeld 2,05 personen per woning. In 1960 woonden er gemiddeld nog bijna vier mensen in een woning.



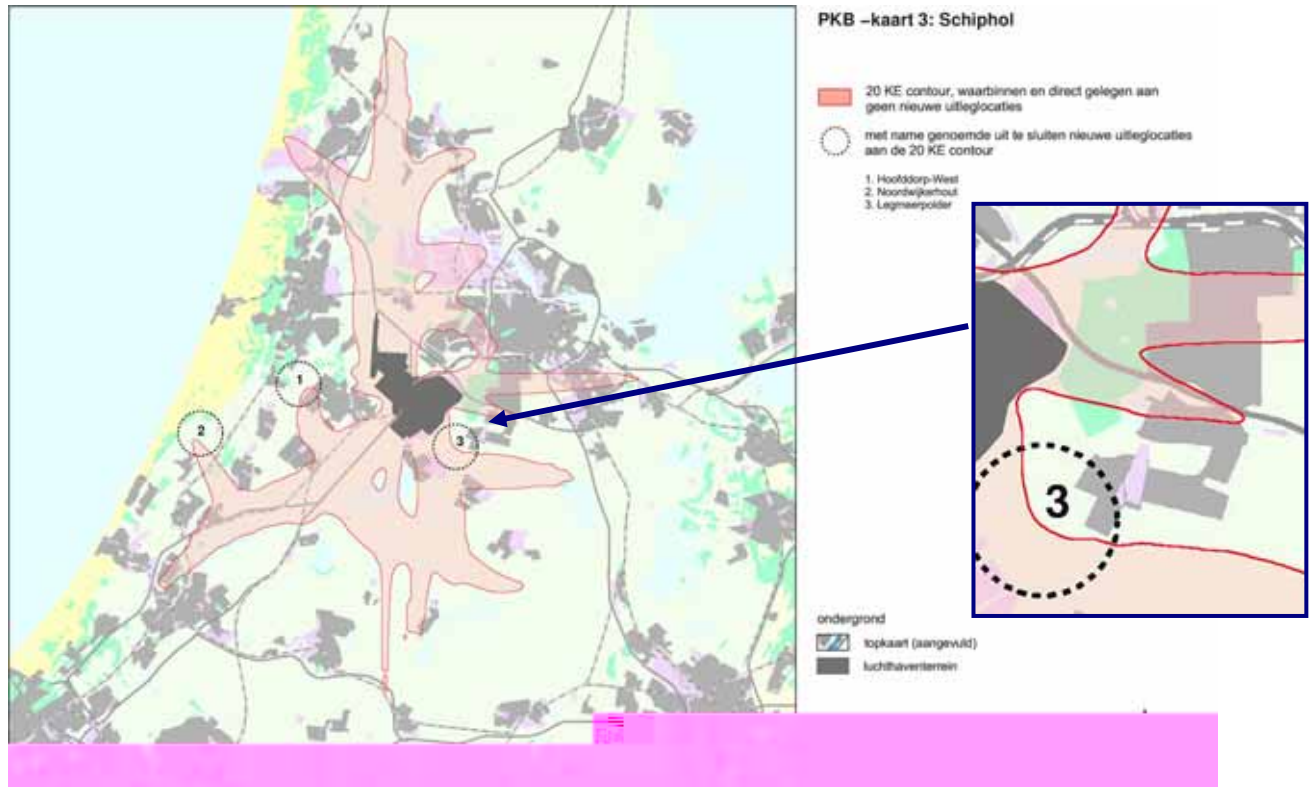
Bron: Gemeente Amstelveen, Facts and Figures 2003 - 2004

Amstelveen heeft een relatief jonge woningvoorraad. Meer dan 70% van de woningen is na 1960 gebouwd en 30% zelfs na 1980. Er zijn – tegen het landelijk gemiddelde in – meer huurwoningen dan koopwoningen.

Bovenstaande grafiek geeft aan, dat in Amstelveen meer woningen worden verhuurd dan dat zij bij de bewoners in eigendom zijn. Dit wijkt sterk af van cijfers van het Ministerie van VROM over het landelijk gemiddelde.

De woontoeekomst van Amstelveen

In 1997 heeft de Gemeenteraad een besluit genomen om tot 2010 ca. 4.000 nieuwe woningen te realiseren. Uit gemeentelijke rapportage en besluitvorming uit 1997 blijkt dat dit aantal minimaal noodzakelijk was om een evenwichtige en pluriforme samenleving in Amstelveen te behouden. Het is zeer teleurstellend dat er tot 1 januari 2004 slechts 1.109 woningen zijn gerealiseerd.



Nu de geluidsnorm in verband met de nabijheid van luchthaven Schiphol is (of wordt) gewijzigd naar 20 KE, is de belangrijke woningbouwlocatie in de Legmeer onmogelijk geworden. Het gevolg is, dat de nieuwbouwontwikkelingen steeds moeilijker of zelfs onmogelijk worden. De gewenste evenwichtige en pluriforme samenleving zal afnemen, omdat woonmogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen niet meer mogelijk zijn. Als gevolg van deze moeilijke huisvestingsmogelijkheden voor zowel jongeren (starters) als doorstromers zal de Amstelveense samenleving vergrijzen, waardoor het karakter van Amstelveen zal veranderen.

Een deel van het bedrijfsleven krijgt het steeds moeilijker in Amstelveen, omdat de huisvesting van personeel steeds kostbaarder wordt en het denkbaar is, dat een bedrijf er uiteindelijk voor kiest om Amstelveen te verlaten. Ook scholen, ziekenhuizen, politie en dergelijke zullen moeten inspelen op het grote gebrek aan

Marktrapport woningmarkt Amstelveen en omgeving

betaalbare koopwoningen. Wij zien bovengenoemde ontwikkelingen als een negatieve spiraal, waar een aantal voorzieningen, zoals winkels, maar ook ziekenhuizen, verzorgingshuizen en allerlei andere vormen van zorg op in zullen moeten spelen.

Het is onze aanbeveling om alsnog te trachten nieuwbouw te realiseren in Amstelveen (maar wel zoveel mogelijk buiten de bebouwde kom). Daarnaast zijn wij er ook voorstander van, dat Amstelveen intensief moet gaan samenwerken met buurgemeenten in verband met realisatie van nieuwbouw. De wat meer evenwichtige en hopelijk pluriforme samenleving geldt dan voor de regio, wat indirect een voordeel is voor Amstelveen. Wellicht zijn er ook creatieve oplossingen mogelijk, bijvoorbeeld het overkappen van een gedeelte van de A9, het gebruik van kantoorpanden etc. Wij realiseren ons natuurlijk ook dat deze zaken zeer gecompliceerd en wellicht onmogelijk zijn, maar zeg nooit, "nooit". Wellicht is het instellen van een werkgroep die alle mogelijkheden onderzoekt een eerste stap in het zoeken naar een oplossing.

Als gevolg van de hiervoor omschreven ontwikkelingen zal de druk op de bestaande woningmarkt nauwelijks of niet verminderen, omdat er op korte afstand veel werkgelegenheid is en de centrale ligging o.a. ten opzichte van de gehele Randstad en Schiphol erg gunstig is. Een goede oplossing van het Randstedelijke mobiliteitsprobleem is voorlopig nog niet nabij, hetgeen het veel waard maakt om in Amstelveen te wonen.

Voortgaande vergrijzing zal als gevolg van hebben, dat veel woningen niet te koop komen, omdat ook voor ouderen realistische doorstroombmogelijkheden ontbreken. Men kiest uiteindelijk dan maar om te blijven wonen. Daarnaast speelt de teruglopende gemiddelde woningbezetting een rol. Relatief zal het aanbod op de bestaande woningmarkt dus vanwege een aantal redenen beperkt zijn en de belangstelling voor woningen in Amstelveen zal om deze reden groot blijven. Tevens zijn er nog andere redenen voor deze gedachte aan te voeren. Er is bijvoorbeeld een (te) grote leegstand in de Amstelveense kantorenmarkt. Ooit zullen deze ruimten echter gevuld worden. Het gaat vermoedelijk over vele honderden arbeidsplaatsen: werknemers die over het algemeen in de buurt van hun werkgevers (willen) wonen.

De Amstelveense woningmarkt in cijfers

"Een gemiddeld in Amstelveen verkocht appartement heeft 3,024 kamers en een gemiddeld Amstelveens woonhuis meet 140,85 m²". Op deze wijze is een groot aantal karakteristieken voor de woningvoorraad te geven, tot een absurd aantal cijfers achter de komma. In dit hoofdstuk zal, naast de al eerder genoemde algemene cijfers over de Amstelveense woningvoorraad, een aantal van deze gegevens belicht worden.

Prijsontwikkeling

Behalve het bovengenoemde aantal kamers of oppervlak van een woning, zijn uit ons computersysteem ook vele andere gegevens te traceren, zoals de gemiddelde vraagprijs, transactieprijs of juist de wijziging van de verhouding daarin. Opvallend is bijvoorbeeld, dat de gemiddelde transactieprijs van met name woonhuizen sinds 2002 licht gedaald is. Men moet dit echter niet verwarren met *prijzdalingen* van individueel onroerend goed! Het betekent namelijk onder andere, dat de vraag verschuift (onder invloed van bijvoorbeeld verslechterde economische omstandigheden) naar minder dure woonhuizen waardoor er uit dit segment relatief meer lager geprijsde woningen verkocht zullen worden. Aan de andere kant blijkt de gemiddelde transactieprijs voor appartementen minder sterk te dalen, waarschijnlijk omdat de prijzen van deze woningen binnen het bereik voor een grotere groep personen ligt, hetgeen die prijzen stabiel houdt.

Uiteindelijk is de kans reëel, dat als deze situatie zich langer voordoet het effect juist kan zijn dat de prijzen van *individueel* vastgoed in het lagere segment relatief sterker stijgen, terwijl de prijzen in het hogere segment iets meer onder druk komen te staan. Uiteindelijk zullen dan de gemiddelden van deze groepen dichter bij elkaar komen te liggen.

In het algemeen lijkt het in Amstelveen en directe omgeving niet zo te zijn dat in het lage en middensegment tot op heden veel of grote prijsdalingen hebben plaatsgevonden. Wegens de gunstige ligging en een groot aantal andere factoren, lijkt zelfs in 2004 en het eerste kwartaal van 2005 in bepaalde categorieën een lichte prijsstijging waarneembaar. Toch is het duidelijk, dat met name in het hogere en zeer hoge segment een groep kopers - die een aantal jaar geleden meer te besteden had - deels is weggefallen. In dit segment zijn langere verkooptijden en neerwaartse prijscorrecties dan ook een logisch gevolg.

Marktrapport woningmarkt Amstelveen en omgeving

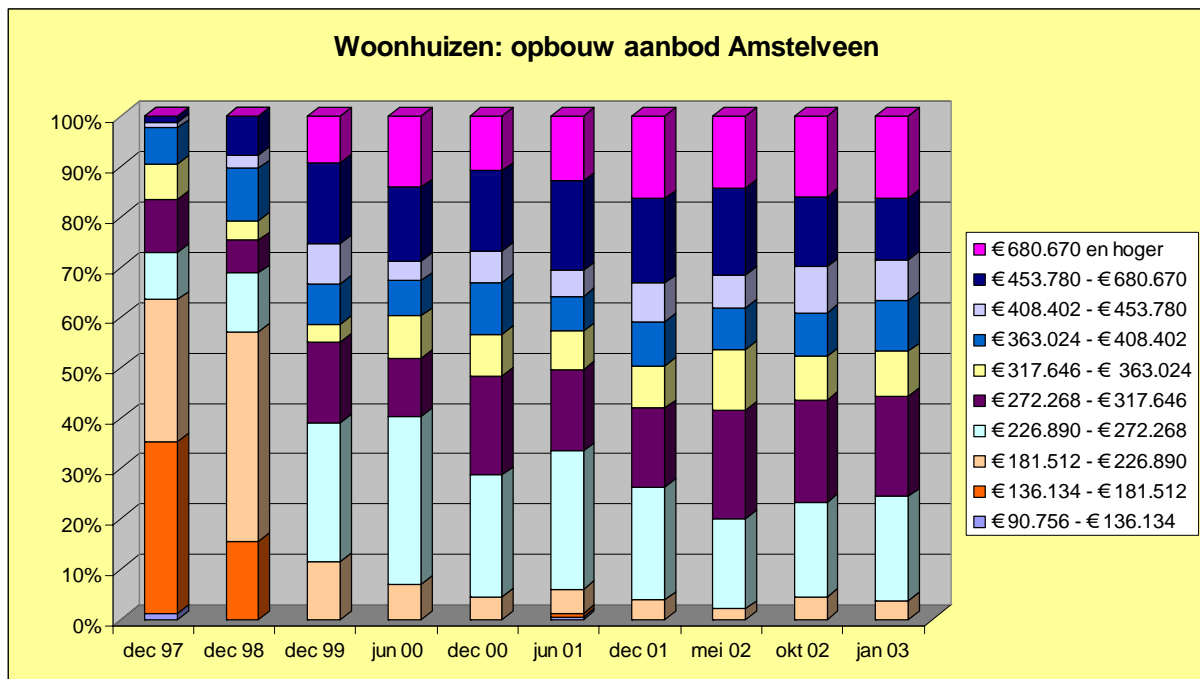
In tegenstelling tot wat sommige landelijke dagbladen menen te kunnen, valt er op regionaal niveau werkelijk weinig zinnigs te herleiden uit cijfers van “de algemene Nederlandse onroerend goed markt”, behalve de grote schommelingen als gevolg van economie, rentestand e.d. Ook opmerkingen over het (landelijk en regionaal) verder stijgende verschil tussen de vraag- en transactieprijs voegen niets toe, zolang er nog (te) veel woningen worden aangeboden waarbij een veronderstelde toekomstige grote waarde­stijging (nog) in de vraagprijs verwerkt is. Het vervolgens bijstellen van de vraagprijs naar de realiteit zegt niets over de uiteindelijk gerealiseerde koopsom en in hoeverre deze gestegen of gedaald is ten opzichte van *vergelijkbare* woningen.

Wij zullen dan ook geen verdere algemene opmerkingen maken over prijsstijgingen of -dalingen in ons werkgebied. Ook in deze regio bestaan namelijk specifieke verschillen op wijk-, straat- of zelfs blokniveau. Een gedegen gedifferentieerde analyse is dus alleen mogelijk als het te onderzoeken gebied bekend is, waarna wij vervolgens relevante transacties kunnen traceren en de ontwikkeling hiervan in kaart kunnen brengen.

De ontwikkeling van het Amstelveense woningaanbod

De onderstaande grafieken geven vanaf 1997 middels een aantal meetdata het aanbod in Amstelveen weer. De verschillende kleuren geven de verschillende prijscategorieën aan, waarbij goed te zien is hoe de prijzen zich in de loop van de tijd ontwikkelen. De niet afgeronde schaalverdeling is ontstaan doordat de gegevens deels zijn verzameld vóór de invoering van de euro.

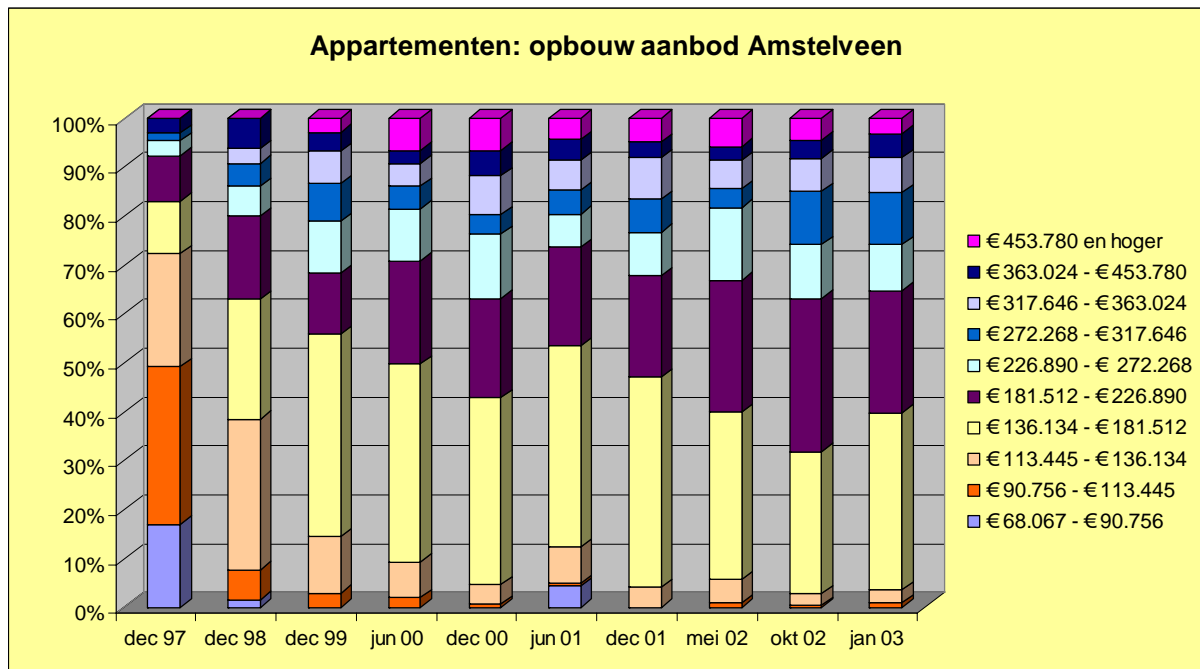
Woonhuizen



Bron: Brockhoff Makelaars

Opvallend is, dat in december 1997 nog ruim 60% van het aanbod woonhuizen betreft onder ca. € 225.000,-. Deze categorie is rond de eeuwwisseling reeds teruggebracht tot slechts 10%! Het totale aantal aangeboden woningen bleef in deze periode overigens ongeveer gelijk (een Amstelveens aanbod van ca. 85 woonhuizen), pas ná de eeuwwisseling bleek deze verandering een voorbode te zijn van de sterke stijging naar het huidige aanbod van ca. 230 woonhuizen. Zoals uit bovenstaande grafiek duidelijk is af te lezen, is bijvoorbeeld gedurende deze periode van stijging een groep van ca. 30% van het aanbod in de categorie van € 450.000 en hoger ontstaan. Vanaf begin 2002 toont Amstelveen in de aanbodgrafieken een redelijk stabiel beeld.

Appartementen



Bron: Brockhoff Makelaars

Net als bij woonhuizen, geldt evenzo voor de appartementen dat eind 1997 meer dan 70% van het aanbod zich in één categorie bevindt (namelijk onder de ca. € 136.000,-), die twee jaar later slechts 14% beslaat. Overigens is het aanbod dan reeds van ca. 75 naar 105 appartementen gestegen, een trend die zich heeft doorgezet naar de huidige ca. 290 aangeboden appartementen. Een gigantische aanbodvergroting in deze korte periode die – dankzij de evenredig groeiende vraag – desondanks niet of nauwelijks tot prijsdalingen heeft geleid. Ons inziens is dit één van de bewijzen dat de appartementenmarkt in Amstelveen een zeer sterke basis kent.

Marktrapport woningmarkt Amstelveen en omgeving

Het huidige aanbod

Zoals omschreven, zijn bovenstaande gegevens door ons kantoor bijgehouden en ingedeeld op basis van de oude guldenprijzen, omgerekend naar euro's. Onderstaand geven wij u de recente cijfers in een euroverdeling:

Aanbod in Amstelveen per 01-07-2004

WOONHUIZEN										
Prijsklasse van:	€ -	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	Totaal
tot:	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	> €1.000.000		aanbod
	1	21	62	40	42	22	17	26		231
	0%	9%	27%	17%	18%	10%	7%	11%		

APPARTEMENTEN										
Prijsklasse van:	€ -	€ 150.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	Totaal
tot:	€ 150.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	> €1.000.000	transact.
	29	140	29	22	28	24	10	5	2	289
	10%	48%	10%	8%	10%	8%	3%	2%	1%	

Aanbod in Amstelveen per 01-02-2005

WOONHUIZEN										
Prijsklasse van:	€ -	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	Totaal
tot:	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	> €1.000.000		aanbod
	0	13	49	59	40	13	17	20		211
	0%	6%	21%	26%	17%	6%	7%	9%		

APPARTEMENTEN										
Prijsklasse van:	€ -	€ 150.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	Totaal
tot:	€ 150.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	> €1.000.000	transact.
	31	120	35	15	31	18	6	5	1	262
	11%	42%	12%	5%	11%	6%	2%	2%	0%	

Bijna een derde van de aangeboden **woonhuizen** bevindt zich met vraagprijzen in de krappe bandbreedte van € 250.000,- en € 300.000,-, terwijl tevens een derde van het aanbod zich bevindt in de (veel ruimere) categorie tussen de € 300.000,- en € 600.000,-. Overigens blijkt uit de hierna gepresenteerde verkoopcijfers echter, dat het aantal *transacties* in de laatstgenoemde categorie beduidend hoger is dan in de categorie tussen de € 250.000,- en € 300.000,-. Ook het aantal transacties in de categorie daar direct onder (€ 200.000,- tot € 250.000,-) is fors groter dan het aanbod in diezelfde categorie zou doen vermoeden. Dit wordt niet veroorzaakt door een groot verschil tussen vraag- en transactieprijs, maar geeft eerder de krapte aan in zowel betaalbare eengezinswoningen als in de duurdere woonhuizen.

Bij de **appartementen** is bijzonder opvallend, dat bijna de helft van het aanbod bestaat uit vraagprijzen tussen de € 150.000,- en € 200.000,-. Toch is deze categorie tevens zeer *gewild*, zoals onder andere duidelijk wordt uit de hierna toegelichte verkoopcijfers: 50% van de verkopen valt namelijk in deze zelfde categorie. Bij de vergelijking tussen het aanbod en transacties van appartementen onder de € 150.000,-, kan geconcludeerd worden dat deze schaars zijn en (noodgedwongen) zeer gewild.

Transactiecijfers in de periode 2002 – 2004

Naast de hierboven gepresenteerde aanbodcijfers, geven onderstaande grafieken een beeld van alle in Amstelveen door NVM-makelaars *verkochte* woonhuizen en appartementen. De gegevens zijn verkregen door analyse van de door ons en collega-kantoren gedane transacties, welke in het NVM-uitwisselingsprogramma tezamen een nauwkeurig beeld geven van de verkoopcijfers. Middels een speciaal door ons ontwikkeld computerprogramma is het mogelijk de cijfers tot in detail uit te splitsen.

In de jaren 2000 t/m 2003 worden er in Amstelveen totaal ca. 1.000 woningen en appartementen per jaar verkocht, in het jaar 2004 uiteindelijk ca. 900. Helaas beschikken wij niet over exacte informatie over het aantal transacties vóór het jaar 2000. Amstelveen heeft ongeveer 36.000 woningen¹, waarvan ca. 45% eigendom is. Derhalve betreft de koopwoningmarkt ca. 15.800 woningen. Als "slechts" 1.000 woningen per jaar van eigenaar wisselen, is dat 6%. Met andere woorden kan gesteld worden, dat de gemiddelde Amstelvener ruim 17 jaar (!) in zijn eigen huis woont.

Woonhuizen (met uitzondering van nieuwbouw)

Prijsklasse van: tot:	€	-	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	> €1.000.000	Totaal transact.
	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	> €1.000.000			
2002 Kwartaal 1	4	43	31	19	26	6	5	1			135
Kwartaal 2	2	27	40	34	26	5	1	2			137
Kwartaal 3	2	24	29	32	24	5	3	0			119
Kwartaal 4	2	26	27	21	20	2	2	5			105
Totaal 2002	10	120	127	106	96	18	11	8			496
2003 Kwartaal 1	4	20	28	24	6	5	3	2			92
Kwartaal 2	0	31	37	35	22	5	3	1			134
Kwartaal 3	4	41	34	31	11	4	0	2			127
Kwartaal 4	2	37	36	44	22	4	2	2			149
Totaal 2003	10	129	135	134	61	18	8	7			502
2004 Kwartaal 1	3	33	42	32	12	2	1	3			128
Kwartaal 2	0	24	50	27	20	7	1	2			131
Kwartaal 3	1	23	32	21	24	7	2	3			113
Kwartaal 4	0	18	27	18	18	5	2	2			90
Totaal 2004	4	98	151	98	74	21	6	10			462

Bron: Brockhoff Makelaars

Appartementen (met uitzondering van nieuwbouw)

Prijsklasse van: tot:	€	-	€ 150.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	> €1.000.000	Totaal transact.
	€ 150.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	> €1.000.000			
2002 Kwartaal 1	37	71	12	5	8	2	2	0	0			137
Kwartaal 2	29	55	22	2	5	2	0	1	0			116
Kwartaal 3	27	61	13	5	4	4	0	1	0			115
Kwartaal 4	30	65	13	4	2	2	0	0	0			116
Totaal 2002	123	252	60	16	19	10	2	2	0			484
2003 Kwartaal 1	29	51	9	9	4	1	1	0	0			104
Kwartaal 2	27	58	17	7	5	2	1	0	0			117
Kwartaal 3	25	66	11	5	4	1	0	0	1			113
Kwartaal 4	22	62	16	4	9	3	0	0	0			116
Totaal 2003	103	237	53	25	22	7	2	0	1			450
2004 Kwartaal 1	34	62	16	4	5	0	0	0	0			121
Kwartaal 2	21	65	14	6	8	3	1	1	0			119
Kwartaal 3	18	54	12	7	6	2	0	1	0			100
Kwartaal 4	13	48	16	4	11	3	3	0	0			98
Totaal 2004	229	58	21	30	8	4	2	0	0			438

Bron: Brockhoff Makelaars

Uiteraard kunnen op verzoek bovenstaande gegevens ook voor alle gedane transacties in de omgeving (regio Aalsmeer, Amsterdam, Ouderkerk aan de Amstel, Uithoorn, Haarlemmermeer) gegeven worden.

De samenhang tussen aanbod- en verkoopcijfers

De Nederlandse Vereniging van Makelaars geeft in haar "NVM Woningtrends 4^e kwartaal 2004" landelijke cijfers voor het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs van woningen. Dit geeft een landelijk beeld van een verschil rond de 4%. Analyse van de cijfers voor de Amstelveense markt, laat zien dat dit weinig afwijkt van het landelijke gemiddelde.



De samenstelling van Amstelveense kopers

Sinds januari 2002 wordt door Brockhoff Makelaars een aantal statistieken bijgehouden met betrekking tot de herkomst van kopers van woonhuizen en appartementen in Amstelveen. De gegevens zijn helaas niet beschikbaar door analyse binnen het uitwisselsysteem van de NVM, maar worden verkregen uit transacties die door ons kantoor gerealiseerd zijn (exclusief de via ons kantoor verkochte nieuwbouwprojecten). Het marktaandeel van Brockhoff Makelaars is voor dergelijke transacties voldoende (ruim 20%), zodat deze gegevens een betrouwbaar en representatief beeld voor de gehele Amstelveense woningmarkt opleveren.

De gegevens geven interessante kengetallen met betrekking tot de herkomst en samenstelling van kopers van Amstelveense woonhuizen en appartementen. Met name marketingacties kunnen op deze gegevens afgestemd worden. Niet alleen om geen reclamebudget te verspillen, maar – belangrijker nog – voor het aanspreken en snel tot koop bewegen van de juiste doelgroep kopers. Overigens moet bij de interpretatie van deze gegevens altijd rekening gehouden worden met het feit dat vaak de woonwens niet precies aansluit bij de woning die uiteindelijk gevonden wordt. Regelmatig contact met veel kopers geeft duidelijkheid over de dieper liggende (en al dan niet gerealiseerde wensen) van deze kandidaat kopers.

Onderstaande grafieken geven een algemeen beeld voor een aantal variabelen. Meer gedetailleerde informatie of nadere uitsplitsingen kunnen uiteraard gemaakt worden. Indien u een dergelijke uitsplitsing wenst, verzoeken wij u vriendelijk contact met ons kantoor op te nemen.

De herkomst van Amstelveense kopers

Opvallend is de situatie, dat maar liefst 32% van de kopers uit Amsterdam komt, overigens allen in de leeftijdscategorie onder de 50 jaar. Van deze groep koopt weer bijna 60% samen met de partner een woonhuis. Wij veronderstellen dat het voornamelijk gezinnen met kinderen betreft die Amstelveen kiezen als woonplaats en in veel situaties zal het ook oud-Amstelveners betreffen. Overigens

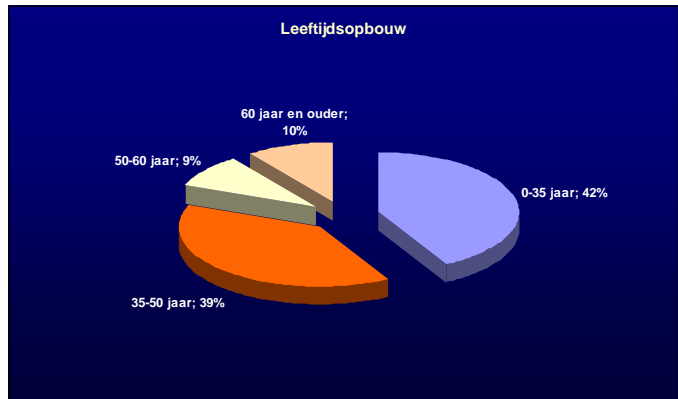


Bron: Brockhoff Makelaars

wordt door ons Aalsmeer, Abcoude, Ouderkerk aan de Amstel, Diemen, Duivendrecht en Badhoevedorp in dit onderzoek als "nabije regio" aangemerkt.

Leeftijdsopbouw van Amstelveense kopers

Bijgaande grafiek toont de leeftijdsopbouw van Amstelveense kopers: 81% van de kopers is 50 jaar of jonger! De oudere groep verhuist dus weinig, en als te weinig doorstroommogelijkheden de oorzaak is, dan vinden wij dat alarmerend. Het is ook mogelijk dat personen boven 50 jaar weinig behoefte hebben te verhuizen



Bron: Brockhoff Makelaars

binnen of naar (het dure) Amstelveen, maar liever naar minder dure gebieden elders in Nederland verhuizen. De oude wijsheid dat er verhuist wordt als de kinderen de deur uit zijn, blijkt zeker niet uit ons onderzoek. Momenteel wordt echter nog niet bijgehouden in hoeverre men naar andere gebieden in Nederland verhuist.

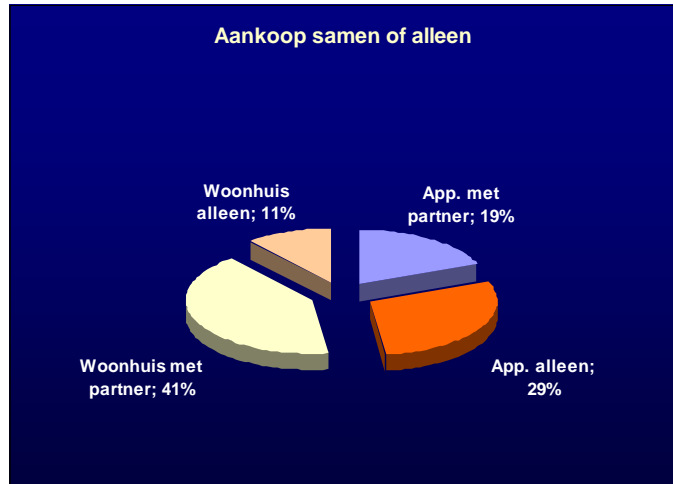
Verscheidene verdere uitsplitsingen zijn mogelijk. Onderstaand bijvoorbeeld een overzicht van kopers die binnen Amstelveen verhuizen (dit betreft dus ca. 39% van alle kopers).

Leeftijdscategorie	App.		Woonhuis		Totalen
	met partner	App. alleen	met partner	Woonhuis alleen	
0-35 jaar	8%	12%	12%	5%	37%
35-50 jaar	5%	10%	20%	6%	40%
50-60 jaar	2%	1%	5%	2%	10%
60 jaar en ouder	5%	4%	4%	0%	13%
Totalen %	19%	27%	41%	13%	100%

Bron: Brockhoff Makelaars

De wijze van aankoop: samen of alleen?

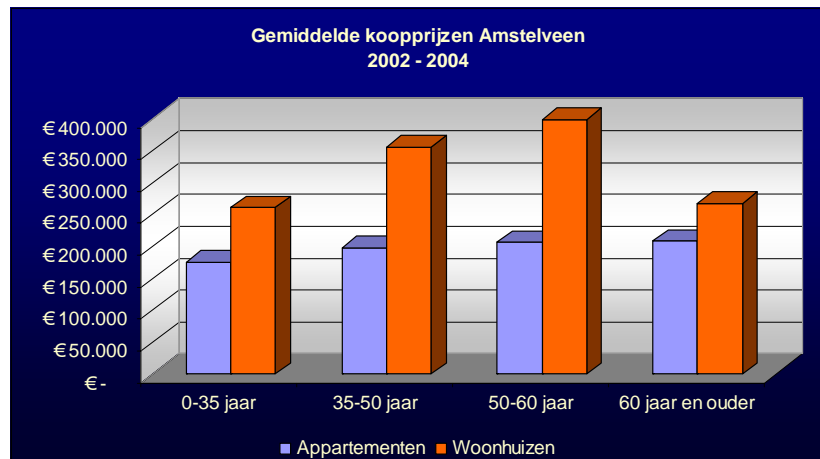
Het is duidelijk, dat mensen die gezamenlijk een woning kopen, een duidelijke voorkeur hebben voor woonhuizen (41%) in vergelijking met appartementen (19%). De overige 40% wordt gevormd door personen die alléén een woning aanschaffen. Overigens zegt een al dan niet gezamenlijke aankoop niet alles over de gezinssamenstelling. Toch lijken deze gegevens redelijk overeen te komen met de gegevens van de gezinssamenstelling (zie de bovengenoemde tabel bij "Bevolkingsopbouw").



Bron: Brockhoff Makelaars

Koopprijzen per doelgroep

Opvallend blijkt uit de hiernaast afgedrukte grafiek, dat het bestede bedrag voor de doelgroep die in staat is een woonhuis te kopen, sterk varieert met de leeftijdsopbouw in die groep.



Bron: Brockhoff Makelaars

Voor appartementen varieert dat veel minder: deze groep blijft gedurende de gehele wooncarrière appartementen tussen de gemiddeld € 150.000,- en € 200.000,- kopen. Zoals eerder in dit rapport al is gebleken, blijkt dit dan ook een zeer gewilde categorie woningen te zijn bij een grote en diverse groep kopers.

De hedendaagse woonwensen in Amstelveen

De cijfers uit de vorige hoofdstukken laten een globaal en samengevat beeld zien van een aantal kenmerken van de gerealiseerde transacties in Amstelveen. Zoals reeds opgemerkt, hoeft dit niet altijd aan te sluiten bij de *wens* van de huizenkopers.

De alledaagse praktijk geeft soms ook andere waardevolle signalen, dan uit de gegevens van de uiteindelijke transacties afgeleid kan worden. Bijvoorbeeld het aantal bezoekers voor een bepaalde woning op Funda.nl of onze eigen internetsite Brockhoff.nl, of het aantal afspraken voor bezichtiging dat voor deze woning in een bepaalde tijd gemaakt is.

Voor een bepaald schaars type woonhuis, uit een bepaalde bouwperiode en in een bepaalde wijk gelegen, wordt soms bij de bekendmaking van de verkoop een ware run ontketend terwijl uiteindelijk voor de statistieken slechts één transactie het resultaat zal zijn. Uiteraard is het bij de ontwikkeling van een nieuw project of de marketing rond een uitpondproject bijzonder belangrijk dit fenomeen voor de diverse woningtypes tevoren te onderkennen, waardoor een optimale afstemming (en differentiatie) van de vraagprijzen mogelijk is.

Het voert in deze algemene rapportage te ver om tot een uitsplitsing te komen voor alle woningtypen die Amstelveen rijk is. Wensen en mogelijkheden zijn dan ook nog eens zeer aan tijd gebonden: onder andere door economische factoren zoals werkgelegenheid, besteedbaar inkomen, rentestand etc, maar ook bijvoorbeeld zojuist gerealiseerde nieuwbouwprojecten in de (directe) omgeving.

In het algemeen is het duidelijk dat er veel belangstelling is voor de Amstelveense woningmarkt. De wens om een woning in Amstelveen te kopen is bij een groot publiek nadrukkelijk aanwezig. Als gevolg van een groot aantal factoren zoals beperkte doorstroombmogelijkheden, te weinig nieuwbouw, de gemiddelde woningbezetting en bereikbaarheid zal de vraag naar een woning in Amstelveen erg goed blijven. Al het vorenstaande in beschouwing genomen, verwachten wij derhalve dat de Amstelveense woningmarkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde op een zeer hoog prijsniveau zal blijven.

Brockhoff Makelaars

Brockhoff Makelaars is reeds ca. 35 jaar een modern vooruitstrevend makelaarskantoor in Amstelveen. Getracht wordt zoveel mogelijk in te spelen op nieuwe ontwikkelingen die stimulerend kunnen zijn voor de verkoop.

Ooit zijn wij als eerste in Amstelveen begonnen met een *brochure* van een te verkopen huis of appartement. In de huidige tijd blijven wij innoveren en ons onderscheiden door middel van onze fraaie kleurenbrochures, onze full colour advertenties, professioneel vervaardigde plattegronden in onze brochures en op onze internetsite www.brockhoff.nl. Niet alleen het bekijken van gedetailleerde wijkinformatie, maar ook de mogelijkheid om de volledige brochures te downloaden van onze site is tamelijk uniek. Wij streven voortdurend naar kwalitatieve verbetering van onze internetsite en hopen in 2005 minimaal gemiddeld 10.000 verschillende bezoekers per maand te registreren.

Dit zijn overigens een paar voorbeelden hoe wij de markt actief benaderen voor woningen, bedrijfsobjecten, winkels, maar ook voor nieuwbouwprojecten en het meest gunstige hypotheekadvies. In nieuwbouwprojecten zijn wij overigens ook buiten ons directe werkgebied (Amstelveen en omgeving) zeer succesvol.

Ons bedrijf bestaat daartoe uit 4 werkmaatschappijen, namelijk;

- BB **Brockhoff Makelaars**: gespecialiseerd in verkoop/aankoop/taxaties enz. betreffende bestaande woningbouw.
- BB **Brockhoff Bedrijfsmakelaars**: gespecialiseerd in verkoop/aankoop/taxaties enz. van bedrijfsobjecten/winkels/kantoren en dergelijke.
- BB **Brockhoff Nieuwbouwmakelaars**: gespecialiseerd in de verkoop van en advies omtrent nieuwbouwprojecten in de randstad. Momenteel verkopen wij een aantal nieuwbouwprojecten in Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Barendrecht, Heemskerk en Nieuwe Vennep en is een aantal projecten in voorbereiding.
- BB **Brockhoff Hypotheekadvies**: gespecialiseerd in het geven van het meest gunstige hypotheekadvies, voor zowel de zakelijke als de particuliere markt.

Onder andere als gevolg van de grote ervaring maar vooral door de gekwalificeerde medewerk(st)ers is het kantoor al vele jaren marktleider in Amstelveen. Wij blijven innoveren, dus zoeken naar de optimale methode het huis, appartement of bedrijfsruimte op de meest gunstige manier te verkopen. De kwaliteit van de door ons geleverde dienst is voor ons zeer belangrijk, gelukkig herkennen veel cliënten deze toegevoegde waarde.

Marktrapport woningmarkt
Amstelveen en omgeving



Brockhoff Makelaars

Keizer Karelweg 223
1181 RC AMSTELVEEN
Postbus 630
1180 AP AMSTELVEEN

Telefoon: 020 543 73 73
Fax: 020 543 73 70
Email: info@brockhoff.nl
Internet: www.brockhoff.nl

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer drs. ing. Edwin Brockhoff. Het citeren uit deze rapportage is slechts toegestaan met uitdrukkelijke bronvermelding.