

## Wat gebeurde er in 2018...

*In 2018 woonden er in Amstelveen 89.870 mensen in 42.037 woningen  
 Daarvan zijn er 51% huurwoningen en 49% koopwoningen  
 8% van deze woningen zijn van vóór 1945  
 De gemiddelde WOZ-waarde is € 268.000,-, inclusief huurwoningen  
 Amstelveen heeft 38 rijksmonumenten en 128 gemeentelijke monumenten  
 Er zijn 998 (!) Amstelveense woningen verkocht in 2018  
 Daarvan zijn er 549 woningen (55%...) boven de vraagprijs verkocht  
 De gemiddelde koopsom van verkochte woningen is € 472.710,-  
 Er zijn in de bestaande bouw 45 woningen van boven de 1 miljoen verkocht  
 De duurste verkochte woning was € 3.725.000,- k.k.  
 De goedkoopste verkochte woning (door ons 😊) was € 161.600,- k.k.  
 De gemiddelde verkochte woningprijs per m2 steeg met 11%  
 Een woning stond gemiddeld 32 dagen te koop  
 55% van de Amstelveense kopers komt uit Amstelveen, 29% uit Amsterdam  
 Nieuwe Amstelveeners kwamen uit 43 verschillende gemeenten  
 Van mensen die Amstelveen verlieten ging 12% naar Uithoorn/Aalsmeer en 6% naar Amsterdam  
 Amsterdammers kopen gemiddeld een woning die 23% duurder is  
 (maar dat is logisch, want Amsterdammers kopen in Amstelveen liever een groter huis i.p.v. een vaak kleiner appartement)*

Amstelveen is een welvarende gemeente waar het nog steeds heerlijk wonen is. Dat blijkt wel uit bovenstaande opsomming. Maar dan moet je er wèl een huis *kunnen* kopen – iets wat voor steeds minder mensen is weggelegd. We luidden daar in onze vorige nieuwsbrief al de noodklok over...

Maar we zien ook dat de gemeente Amstelveen en verder in de regio meer haast proberen te maken met nieuwbouwplannen. Hierbij wordt veel rekening gehouden met het bouwen voor àlle doelgroepen. Hierdoor komt de doorstroming op gang en komen er ook bestaande woningen vrij voor woningzoekers. We hebben veel gesprekken met mensen die hun huis wel zouden willen verkopen, maar géén idee hebben waarheen te verhuizen...

In onderstaande tabel vatten we samen wat er in heel 2018 verkocht is, en wat er nu in januari te koop staat.

Amstelveen	Percentage woning-voorraad	Aantal nu te koop	Vraagprijs nu te koop	Verkocht in 2018	% boven vraagprijs verkocht	Transactie-prijs verkocht	Transactie-prijs per m2	Verkoop-tijd (dagen)	Woonopp. Transacties (m2)	Perceel-opp. Transacties (m2)	Aantal kamers transacties
Tussenwoning	30%	70	€ 549.000	350	57%	€ 495.000	€ 4.110	30	124	147	5,4
Hoekwoning	12%	52	€ 650.000	144	47%	€ 575.000	€ 4.223	30	133	184	5,4
2-onder-1-kap	3%	19	€ 895.000	41	22%	€ 795.000	€ 4.530	48	166	273	5,6
Vrijstaand	3%	27	€ 1.500.000	47	19%	€ 1.040.000	€ 5.309	103	198	563	6,6
Appartement t/m 80 m2	32%	23	€ 295.000	194	73%	€ 280.000	€ 4.132	23	69	0	2,8
Appartement vanaf 80 m2	20%	57	€ 485.000	222	55%	€ 360.000	€ 3.787	26	95	0	3,5

Op de volgende pagina geven we een handzaam overzicht voor de nabije regio. We zijn er trots op dat we bij veel van deze transacties hebben kunnen helpen. En daar gaan we dit jaar weer met veel plezier mee door!

### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
 taxaties en adviezen, uitpondingen

Telefoon (020) 543 73 73  
 E-mail info@brockhoff.nl

### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
 nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
 E-mail BOG@brockhoff.nl

### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
 gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
 E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl

### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
 1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
 Amsterdam 33 12 62 40

### Postadres

Postbus 630  
 1180 AP Amstelveen

Bank  
 IBAN: NL08 ABNA 0465659004

## Wat verwachten we in 2019? Dalen de prijzen??

In de kranten staan de laatste weken berichten dat "de rek uit de huizenprijzen" is. We zien ook dat verkopers die een té hoge vraagprijs hanteren, weinig of geen biedingen krijgen. Huizenzoekers zijn immers echt niet gek en kijken verder dan hun neus lang is.

Onze woningmakelaars vertellen wat ze nu zien gebeuren. *"In het enthousiasme van de stijgende woningmarkt, lopen verkopers nu tegen de grenzen aan van wat woningzoekers willen betalen. Maar verkopers houden daar met hun vraagprijzen pas echt rekening mee, als ze dat concreet ondervinden. En dat is nu. Vergelijk het met het inparkeren van je auto. Je denkt dat je netjes in het parkeervak staat, maar als je uitstapt zie je dat je over het lijntje staat. Even opnieuw instappen, een paar centimeter achteruit rijden en we zijn weer back on track."*

*We denken dus dat sommige té enthousiaste vraagprijzen de komende maanden een paar procent naar het realistische niveau bijgesteld gaan worden. Waarna we op een stabielere manier de opgaande weg op de woningmarkt zullen vervolgen. En dat houden wij weer scherp in de gaten, zodat we u goed kunnen adviseren over de beste verkoopstrategie."*

## Wie spreekt uw toekomstige koper?

We zijn er trots op in Amstelveen bij bijna 20% van alle transacties betrokken te zijn. En omdat we de woningmarkt vóór willen zijn in plaats van 'm te ondergaan, blijven we analyseren wat er precies gebeurt. Als marktleider zien we dat als geen ander. En als we een huis te koop mogen zetten, durven we dan ook te stellen dat we vaak de mogelijke (Amsterdamse) woningkoper al kennen!

We zijn dan ook een hecht team, waarmee we samen elke dag de beste match zoeken voor woningzoekers die in de markt zijn. WonenBuiten.Amsterdam en onze andere initiatieven helpen ons om alle woningzoekers te spreken. Als u een keer met ons wilt praten over wat dat betekent voor de verkoop van uw huis, dan doen we dat graag. Zonder verplichtingen!



Amsterdam	Aantal nu te koop	Verkocht in 2018	% boven vraagprijs verkocht	Transactie-prijs verkocht	Transactie-prijs per m <sup>2</sup>	Verkoop-tijd (dagen)	Woonopp. Transacties (m <sup>2</sup> )
Tussenwoning	156	769	65%	€ 468.250	€ 4.089	27	123
Hoekwoning	49	245	61%	€ 446.553	€ 3.873	32	124
2-onder-1-kap	38	68	51%	€ 638.257	€ 4.838	39	130
Vrijstaand	39	89	36%	€ 899.000	€ 5.471	43	166
Appartement t/m 80 m <sup>2</sup>	473	3.460	78%	€ 345.255	€ 6.200	23	60
Appartement vanaf 80 m <sup>2</sup>	606	2.987	66%	€ 588.500	€ 5.617	26	103

Aalsmeer	Aantal nu te koop	Verkocht in 2018	% boven vraagprijs verkocht	Transactie-prijs verkocht	Transactie-prijs per m <sup>2</sup>	Verkoop-tijd (dagen)	Woonopp. Transacties (m <sup>2</sup> )
Tussenwoning	8	66	42%	€ 372.250	€ 3.106	28	125
Hoekwoning	12	42	48%	€ 367.000	€ 3.080	33	125
2-onder-1-kap	12	32	50%	€ 508.750	€ 3.374	28	149
Vrijstaand	28	42	19%	€ 575.000	€ 3.778	101	161
Appartement t/m 80 m <sup>2</sup>	1	22	50%	€ 239.000	€ 3.934	18	64
Appartement vanaf 80 m <sup>2</sup>	5	16	44%	€ 344.750	€ 3.507	20	100

Uithoorn	Aantal nu te koop	Verkocht in 2018	% boven vraagprijs verkocht	Transactie-prijs verkocht	Transactie-prijs per m <sup>2</sup>	Verkoop-tijd (dagen)	Woonopp. Transacties (m <sup>2</sup> )
Tussenwoning	7	108	75%	€ 325.000	€ 2.719	24	120
Hoekwoning	7	45	76%	€ 355.000	€ 3.003	23	130
2-onder-1-kap	6	19	68%	€ 490.000	€ 3.296	22	158
Vrijstaand	13	17	18%	€ 677.500	€ 3.595	203	210
Appartement t/m 80 m <sup>2</sup>	3	14	86%	€ 214.250	€ 3.287	17	74
Appartement vanaf 80 m <sup>2</sup>	3	16	56%	€ 277.583	€ 3.096	20	98

Ouderkerk aan de Amstel	Aantal nu te koop	Verkocht in 2018	% boven vraagprijs verkocht	Transactie-prijs verkocht	Transactie-prijs per m <sup>2</sup>	Verkoop-tijd (dagen)	Woonopp. Transacties (m <sup>2</sup> )
Tussenwoning	5	39	46%	€ 445.000	€ 3.960	28	112
Hoekwoning	2	19	32%	€ 585.000	€ 4.507	43	142
2-onder-1-kap	8	15	13%	€ 600.000	€ 4.478	47	145
Vrijstaand	7	8	25%	€ 877.500	€ 4.590	78	176
Appartement t/m 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-
Appartement vanaf 80 m <sup>2</sup>	1	8	50%	€ 407.500	€ 4.055	18	98

Abcoude	Aantal nu te koop	Verkocht in 2018	% boven vraagprijs verkocht	Transactie-prijs verkocht	Transactie-prijs per m <sup>2</sup>	Verkoop-tijd (dagen)	Woonopp. Transacties (m <sup>2</sup> )
Tussenwoning	5	19	68%	€ 445.000	€ 3.850	27	113
Hoekwoning	4	21	43%	€ 509.000	€ 4.174	48	137
2-onder-1-kap	4	17	47%	€ 585.000	€ 4.263	25	135
Vrijstaand	12	21	0%	€ 950.000	€ 4.331	231	224
Appartement t/m 80 m <sup>2</sup>	2	2	50%	€ 276.000	€ 3.935	99	70
Appartement vanaf 80 m <sup>2</sup>	3	5	40%	€ 495.000	€ 3.974	27	121

Badhoevedorp	Aantal nu te koop	Verkocht in 2018	% boven vraagprijs verkocht	Transactie-prijs verkocht	Transactie-prijs per m <sup>2</sup>	Verkoop-tijd (dagen)	Woonopp. Transacties (m <sup>2</sup> )
Tussenwoning	6	37	62%	€ 395.000	€ 3.191	32	121
Hoekwoning	4	21	33%	€ 430.000	€ 3.824	48	121
2-onder-1-kap	12	37	30%	€ 535.000	€ 3.915	62	140
Vrijstaand	11	8	38%	€ 540.000	€ 3.801	69	143
Appartement t/m 80 m <sup>2</sup>	3	31	87%	€ 225.225	€ 3.466	21	61
Appartement vanaf 80 m <sup>2</sup>	3	26	42%	€ 352.500	€ 3.452	28	96

Mijdrecht / Wilnis	Aantal nu te koop	Verkocht in 2018	% boven vraagprijs verkocht	Transactie-prijs verkocht	Transactie-prijs per m <sup>2</sup>	Verkoop-tijd (dagen)	Woonopp. Transacties (m <sup>2</sup> )
Tussenwoning	17	78	27%	€ 287.000	€ 2.522	29	114
Hoekwoning	17	39	18%	€ 365.000	€ 2.825	35	128
2-onder-1-kap	13	37	11%	€ 450.000	€ 3.106	104	148
Vrijstaand	43	34	6%	€ 605.000	€ 3.442	89	173
Appartement t/m 80 m <sup>2</sup>	2	35	40%	€ 245.000	€ 3.571	24	70
Appartement vanaf 80 m <sup>2</sup>	12	24	25%	€ 272.500	€ 2.888	31	93



WONEN BUITEN.AMSTERDAM

### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpondingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail info@brockhoff.nl

### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail BOG@brockhoff.nl

### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl

### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

### Bank

IBAN: NL08 ABNA 0465659004