

WONINGMARKTRAPPORTAGE

Aalsmeer - Kudelstaart

Rijsenhout - Oude Meer - Aalsmeerderbrug

1e en 2e kwartaal 2023

EVELEENS
makelaars o.z.

EVELEENS CONSULTANCY

C.A. (Karin) Eveleens
NVM woningmarktconsultant

info@eveleens.nl

0297-344 444



Hierbij ontvangt u de 2^e editie van de halfjaarrapportage vanuit Eveleens Makelaars. Wij informeren u 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 2023 wordt de huurmarkt nader onderzocht.

Na de omslag van de woningmarkt in 2022 is er aanvankelijk veel onzekerheid onder zowel de woningzoekers als de potentiële verkopers. Verkopen betekent immers in veel gevallen ook opnieuw kopen, deze gekoppelde besluitvorming maakt dat we 2023 zijn ingegaan met een afwachtende houding van de consument op de koopwoningmarkt.

Toenemende krapte bij opverende woningmarkt

De NVM geeft aan dat de dynamiek op de landelijke woningmarkt terug is. “Kopers krijgen kansen en hebben meer vertrouwen in de woningmarkt door de loonontwikkeling en sterke economie” aldus de NVM. Landelijk is sprake van een prijsstijging van 2,8% in het 2^e kwartaal van 2023. In het 1^e kwartaal was er nog sprake van een toenemend aantal te koop aangeboden woningen, een dalend prijsniveau, minder transacties (in voornamelijk het hogere prijssegment) en was er minder vaak sprake van biedingen boven de vraagprijs. Dit gaf een afnemend vertrouwen in de verkoop en een met name bij starters toenemend vertrouwen in een aankoop. Maar de zo gevreesde ‘giftige’ mix, een hoge inflatie, beperkte inkomensstijging, stijgende hypotheekrente, dalende kooprijzen en dalend consumentenvertrouwen, lijkt mee te vallen. De woningmarkt heeft zich gecorrigeerd, maar van een grote terugval blijkt vooralsnog geen sprake te zijn. De achterblijvende woningbouwproductie is in het 1^e kwartaal de meest beperkende factor. De stabiliserende hypotheekrente ‘went’ waardoor het vertrouwen van consumenten in zowel de woningmarkt als de economie licht toeneemt.

In het 2^e kwartaal is naast de lichte prijsstijging landelijk sprake van een forse toename van het aantal transacties (plus 20%), waarbij met name de toename van het aantal transacties in het hogere prijssegment – doorgaans de 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen – opvallend te noemen is. De looptijd daalde en het aantal woningen in verkoop bleef landelijk stabiel.

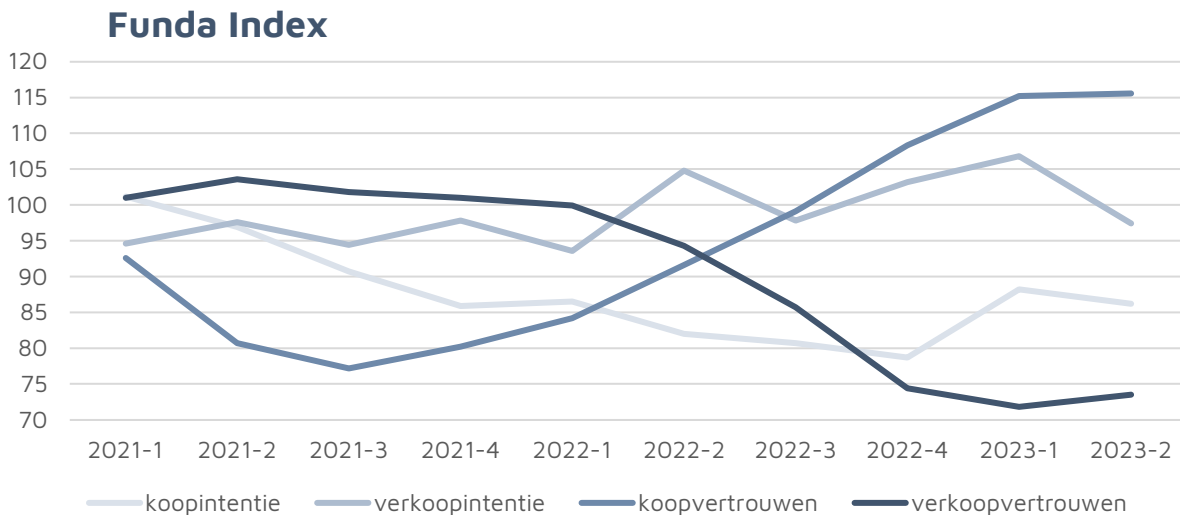
Nieuwbouw voorzichtig positief

De verkoop van nieuwbouwwoningen neemt licht toe, evenals het aanbod. Hier is voornamelijk sprake van in de lagere prijsklassen. Nieuwbouwwoningen hebben een lager energieverbruik, zijn duurzamer en kenmerken zich door lagere onderhoudskosten. Na de instabiliteit van de energieprijzen biedt dit consumenten zekerheid waardoor zij bewust kiezen voor een nieuwbouwwoning. Hierdoor stijgt het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen, met name in de grote steden waar de betaalbaarheid van woningen nog altijd onder druk staat.



Bezoekers van Funda

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.



Het koopvertrouwen lijkt zich in de eerste helft van 2023 te stabiliseren. In het 2^e kwartaal van 2023 vindt 20% van de consumenten de markt gunstig voor het kopen van een woning. Het verkoopvertrouwen neemt heel licht toe en is in de eerste helft van 2023 redelijk stabiel. Echter ten opzichte van het tweede kwartaal 2022 is dit het vertrouwen in de verkoop van de eigen woning met 20,8 procentpunt afgenomen.

Er is, voor zowel de koop- als de verkoopintentie, na een stijging in het 1^e kwartaal van 2023 sprake van een daling in het 2^e kwartaal 2023. In het eerste kwartaal van 2023 bleek de stijging in het vertrouwen ook zichtbaar door een stijging in de intentie, maar deze ontwikkeling zet zich niet verder door.

Ondanks dat de concurrentie per woning weer toeneemt, daalt het absolute aantal individuele consumenten dat via Funda contact opneemt met de makelaar voor een woning. Deze ogenschijnlijke tegenstelling wordt veroorzaakt door een grotere belangstelling voor woningen uit het lagere prijssegment. In het lagere prijssegment betekent dit dat een consument zich relatief op veel woningen oriënteert. De totale vraag over alle prijssegmenten heen neemt af doordat er veel minder interesse is voor het midden en het hoge segment.

Dynamiek in de regio Aalsmeer

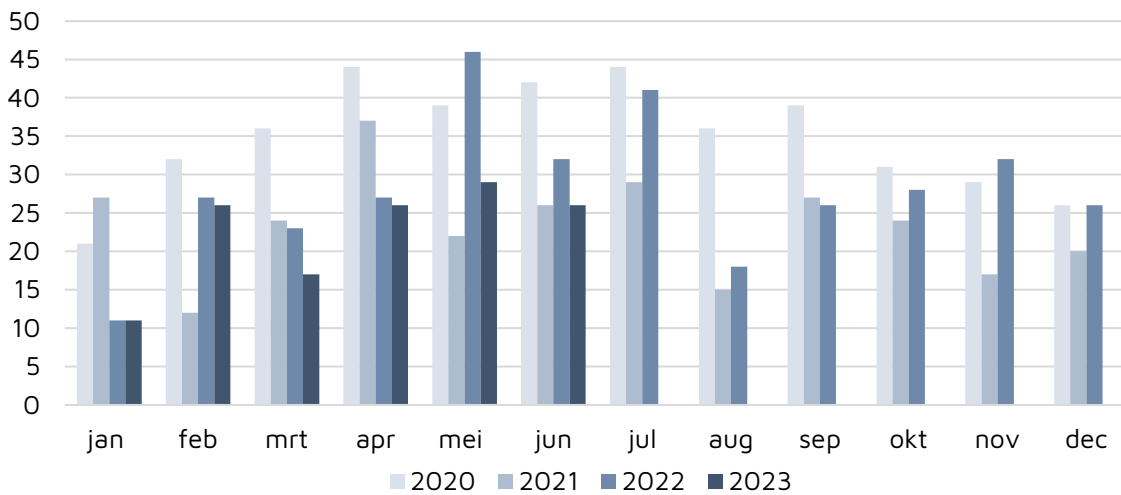
Net als landelijk zet de verruiming van het aanbod bestaande woningen in de regio Aalsmeer door. Bij kwartaalcijfers wordt vaak gekeken het actuele aanbod, dit is een momentopname aan het begin van de betreffende periode. Op 1 januari 2023 stonden er in de regio Aalsmeer totaal 94 woningen te koop. Dit aanbod is gedurende het 1^e kwartaal afgenomen naar 76 woningen op 1 april 2023.



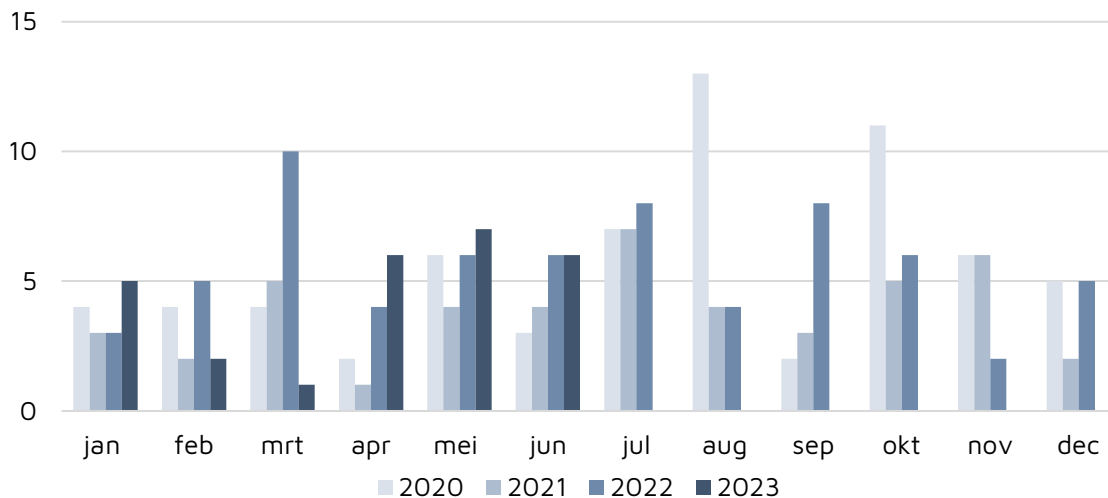
Een vooruitblik naar de aanvang van het 3^e kwartaal laat zien dat het aanbod terugveert naar 96 woningen in verkoop op 1 juli 2023. Het aanbod bestaat opnieuw overwegend uit eengezinswoningen, er worden op 1 juli 2023 2 appartementen en 94 eengezinswoningen in de regio Aalsmeer te koop aangeboden.

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 ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder in de regio Aalsmeer minder eengezinswoningen zijn aangemeld. Voor appartementen is het aantal te klein om hier statistisch verantwoorde uitspraken over te doen. Het beeld is dat na een afnemend aantal aanmeldingen in het 1^e kwartaal de aantallen in het 2^e kwartaal zich lijken te herstellen.

Aanmeldingen eengezinswoningen



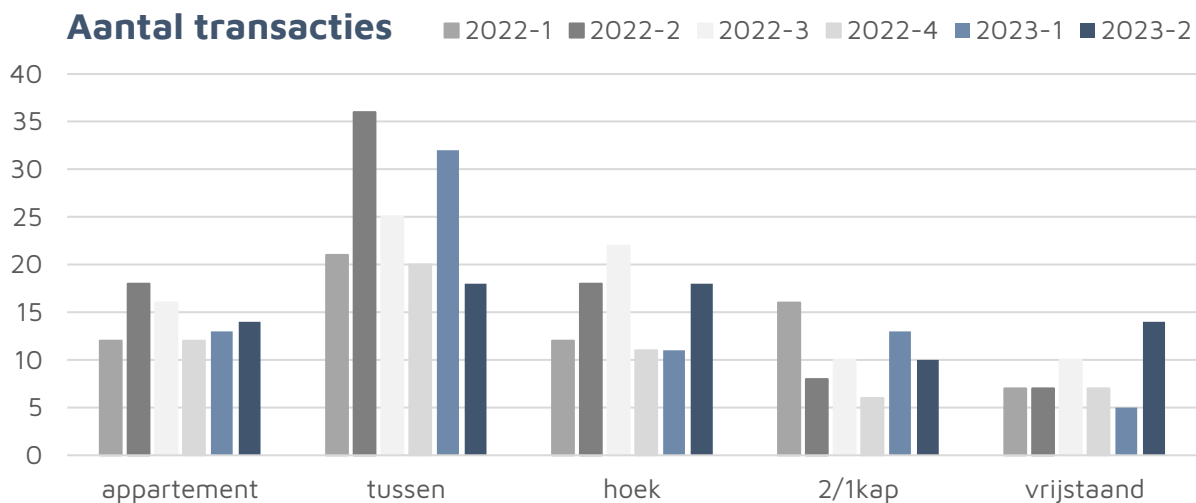
Aanmeldingen appartementen



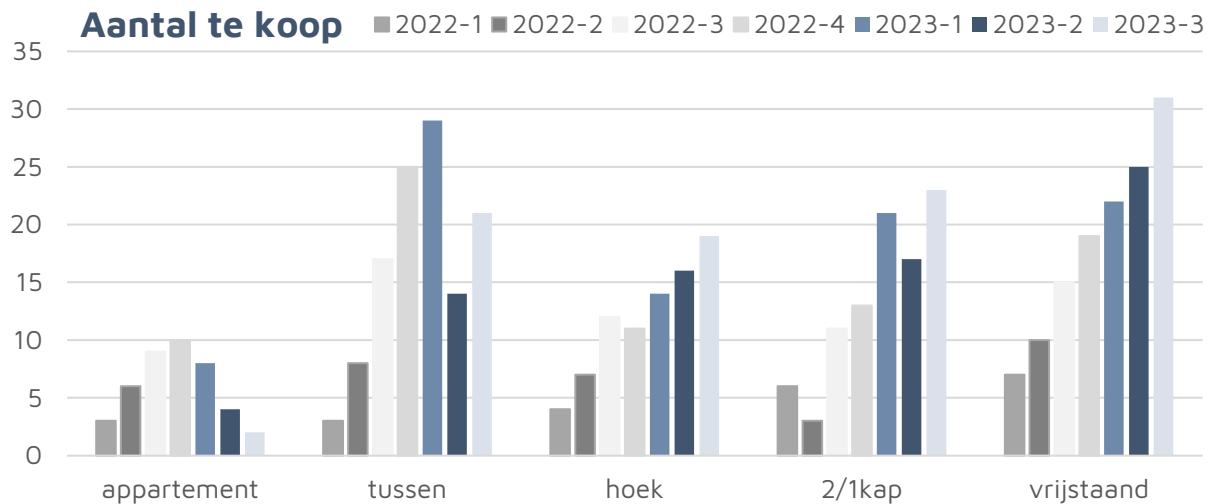
In de hierna volgende tabel wordt het aantal transacties per woningtype weergegeven. De kwartalen in 2022 zijn grijs weergegeven de kwartalen in 2023 zijn blauw gekleurd.



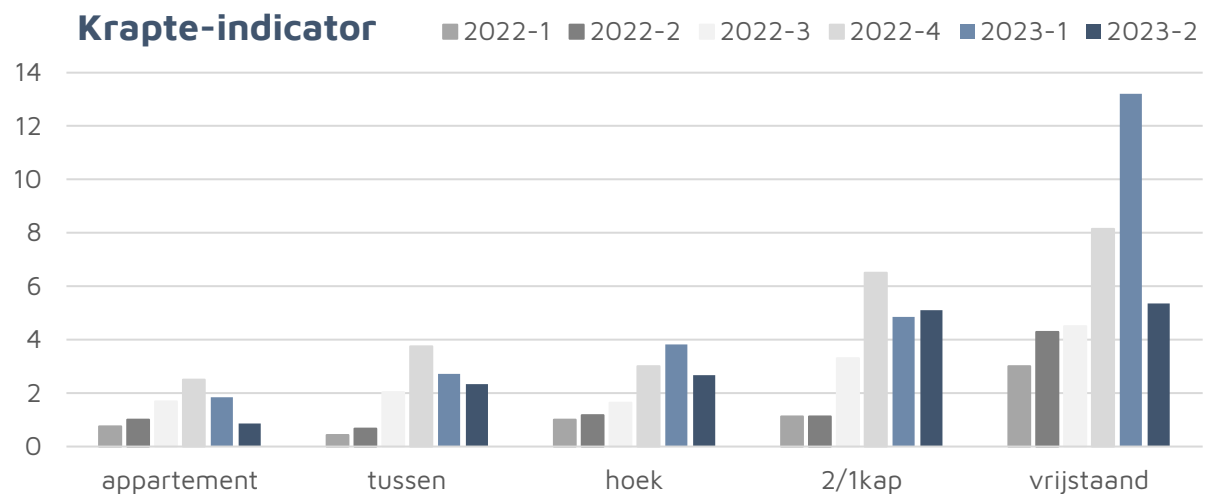
Zo kan er vergeleken worden met het voorgaande kwartaal maar tevens met dezelfde periode in een jaar eerder. Zichtbaar is een stabiel laag transactievolume voor appartementen. Voor grondgebonden woningen blijft het transactievolume met 60 woningen in het 2^e kwartaal van 2023 stabiel ten opzichte van het 1^e kwartaal 2023. Ten opzichte van het 4^e kwartaal 2022 is er voor grondgebonden woningen sprake van een stijging met ruim 38%. Per woningtype afzonderlijk zijn deze ontwikkelingen echter divers. In het 1^e kwartaal 2023 nam het aantal transacties van tussenwoningen fors toe maar dit aantal daalde in het 2^e kwartaal ook weer fors. Voor hoekwoningen en vrijstaande woningen nam het aantal transacties in het 2^e kwartaal daarentegen significant toe. Wat past bij de landelijke trend dat er weer meer woningen in het duurdere marktsegment verkocht worden.



In onderstaande tabel wordt het actuele aanbod op de 1^e dag van het kwartaal weergegeven. Hierbij is een doorkijk gegeven naar de start van het 3^e kwartaal van 2023, de laatste kolom betreft het aanbod op 1 juli 2023. Zichtbaar is een afnemende vijver met te koop aangeboden appartementen. Voor grondgebonden woningen neemt gedurende het 2^e kwartaal het totale aanbod toe. Trendmatig is deze toename bij de woningtypes afzonderlijk eveneens waarneembaar, uitgezonderd het aanbod op 1 april 2023 voor tussenwoningen. Deze vertoont een flinke dip, herstelt zich gedurende het 2^e kwartaal maar haalt niet het niveau van de 2 kwartalen daarvoor.



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 weer. Onderstaand de grafiek met de krapte-indicator voor de verschillende woningtypen. In deze grafiek is duidelijk waarneembaar dat er na een lichte ontspanning van de woningmarkt in 2022 opnieuw sprake is van minder keuze voor de consument in 2023.



Deze krapte wordt ook door de NVM benoemd, dit wordt landelijk voornamelijk veroorzaakt wordt door een fors toenemend aantal transacties bij een stabiel aanbod. In de regio Aalsmeer ligt dit genuanceerder. De terugval van het aantal transacties van vrijstaande woningen eind 2022 en begin 2023 speelde een grote rol, waardoor de krapte-indicator voor dit type een tijdelijk fors ruimere markt aangaf. Overigens is voor de tussenwoning en de hoekwoning sprake van een iets krappere markt en voor de 2/1-kapwoning is sprake van minimale verruiming.

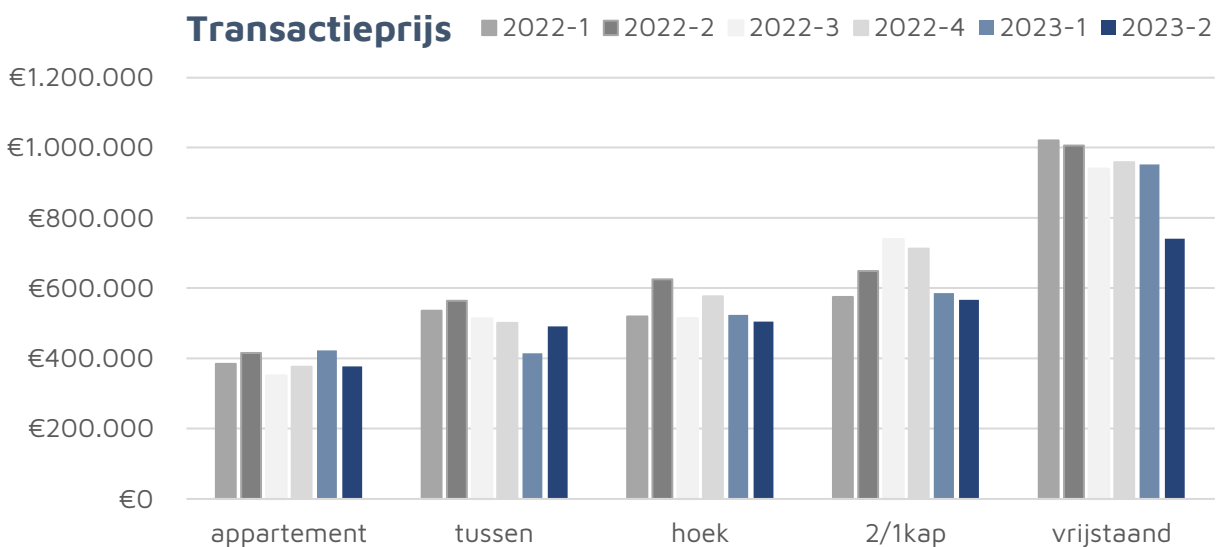


Prijzontwikkeling

De ontwikkeling van de mediane¹ transactieprijs in de regio Aalsmeer lijkt af te wijken van de landelijke ontwikkelingen. Voor alle grondgebonden woningen samen steeg het prijsniveau met 1,0% licht. Echter het verschil tussen de woningtypen afzonderlijk is opnieuw groot. Samenvoegen naar 'alle grondgebonden woningen' geeft geen goed beeld van de marktontwikkelingen. De tussenwoning nam in prijs toe met 18,4% in het 2^e kwartaal maar daalde daarentegen fors in het 1^e kwartaal. In het 1^e kwartaal daalden overigens de prijzen van alle grondgebonden woningtypes. In het 2^e kwartaal daalden de hoekwoning en de 2/1-kapwoning licht in prijs (-3,7% respectievelijk -3,8%) en daalde de vrijstaande woning fors in prijs met -24,1%. Echter er werden 'slechts' 14 vrijstaande woningen verkocht waardoor een statistische benadering met vergelijking tussen kwartalen grote verschillen geeft.

Voor een goede en betrouwbare analyse van de ontwikkeling van transactiepreisen zijn er volgens de statistische spelregels minimaal 20-25 transacties per woningtype noodzakelijk. In de zuivere kwartaalcijfers zoals opgenomen op de laatste 2 pagina's van deze rapportage is zichtbaar dat dit aantal voor de woningtypes slechts in een enkele waarneming gehaald wordt.

In het 1^e en 2^e kwartaal van 2023 werd van alle verkochte woningen in de regio Aalsmeer 26,3% boven de vraagprijs verkocht, dat is een kleiner percentage dan eind 2022. Voor de kleinere appartementen (tot en met 80m²) ligt dit percentage hoger maar is het aantal transacties klein waardoor de statistische uitspraken niet betrouwbaar zijn. Voorts ligt over de hele linie de gemiddelde transactieprijs net iets minder dan €10.000 onder de vraagprijs.



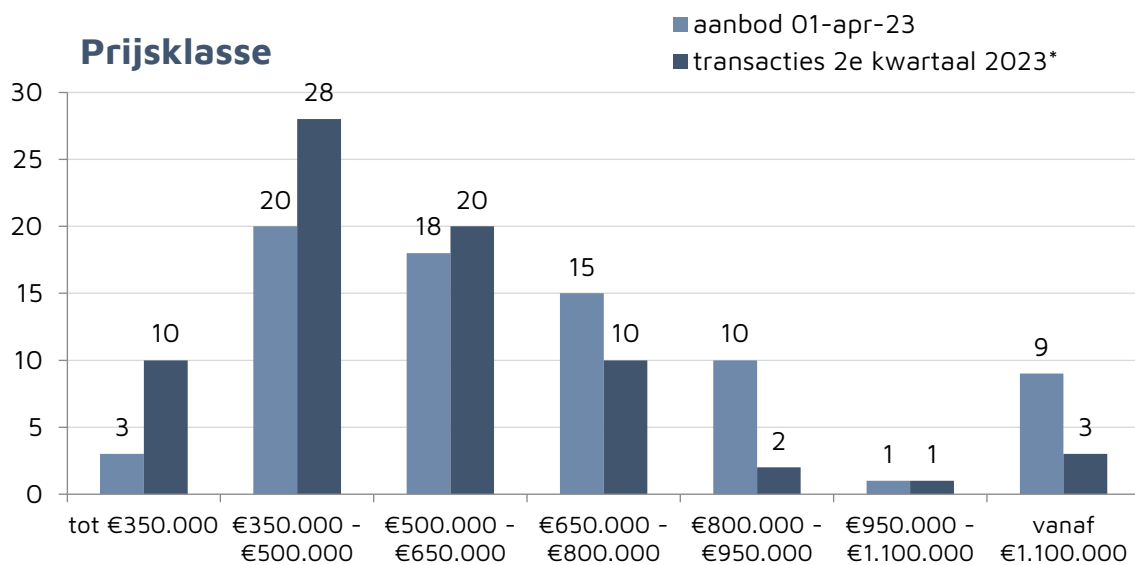
Wanneer de prijsontwikkeling per m² gebruiksoppervlakte voor appartementen bekeken wordt, ook zichtbaar in de volledige kwartaalcijfers op de laatste 2 pagina's van deze rapportage, dan is er in het 1^e kwartaal sprake van een forse toename van het absolute prijsniveau en in het 2^e kwartaal daalt het absolute prijsniveau naar het

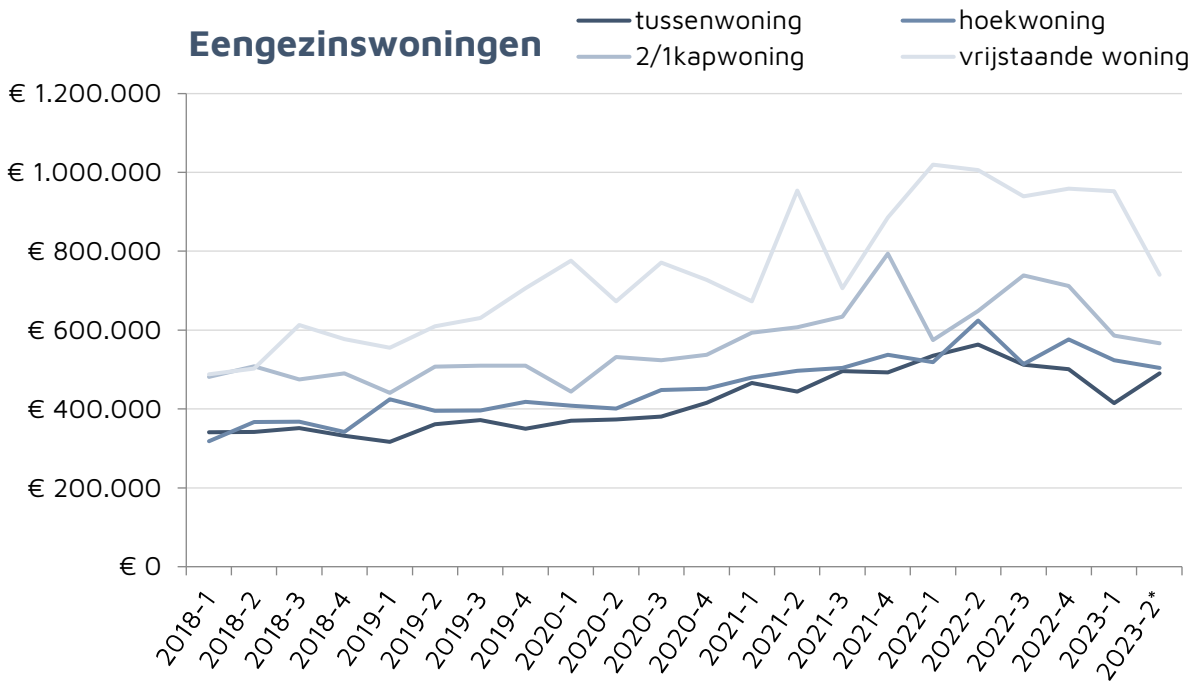
¹ Voor uitleg van betekenis 'mediane' transactieprijs zie technische toelichting op de laatste pagina van de rapportage.



niveau van eind 2022. Per m2 gebruiksoppervlakte bleef het prijsniveau in het 2^e kwartaal 2023 echter stabiel. Dit impliceert dat de appartementen die in het afgelopen kwartaal verkocht zijn gemiddeld kleiner van afmeting waren dan in het voorgaande kwartaal. Echter ook hier is sprake van een beperkt (14) aantal transacties waardoor geen goed algemeen beeld gegeven kan worden en de ontwikkeling in de verschillende periodes fors kan afwijken.

Wel kunnen we het aantal woningen in verkoop en verkocht zichtbaar maken naar prijsklasse, zoals in onderstaande tabel. Zichtbaar is dat de markt tot circa €650.000 nog krap te noemen is en dat daarboven de markt verruimt. Opvallend is de verhouding tussen het aantal transacties en het aanbod in de prijsklasse €800.000 tot €950.000, hier is de markt ruim met een krapte-indicator van 15 wat betekent dat de consument in het 2^e kwartaal van 2023 maar liefst kon kiezen uit 15 woningen.





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.

Conclusie

Na een correctie op de woningmarkt in de 2^e helft van 2022 trok de markt tijdens het eerste kwartaal van dit jaar weer voorzichtig aan. De prijzen zijn iets genormaliseerd maar het tekort aan betaalbare woningen zorgt ervoor dat in het 2^e kwartaal van 2023 weer regelmatig boven de vraagprijs geboden werd. Over een half jaar zullen we opnieuw rapporteren over de ontwikkelingen in 2023.

Huurmarkt

Ook in ons werkgebied is er sprake van een grote vraag en een beperkte beschikbaarheid van woningen in een betaalbare prijsklasse. Consumenten die met spoed een woning zoeken vanwege bijvoorbeeld een echtscheiding, kunnen al helemaal nergens terecht. De woningbouwvereniging heeft een enorme wachtlijst voor betaalbare woningen in de sociale en vrije sector dus zijn woningzoekers genoodzaakt om zich te richten op het aanbod op de vrije markt. Hier geldt natuurlijk ook dat de combinatie van veel vraag en een beperkt aanbod zorgt voor hoge huurprijzen. Er is zelfs sprake van het overbieden van de vraag-huurprijzen.

In de eerste helft van 2023 werden er in het onderzoeksgebied 39 woningen via makelaars van particuliere eigenaren met een prijs vanaf € 808,06 verhuurd, dus in de zogeheten vrije sector. Het goedkoopste appartement, een 2-kamer woning met een oppervlakte van 53 m², werd voor € 1.350 per maand verhuurd. De duurste woning, een vrijstaande villa, werd verhuurd voor € 4.500 per maand.



Het gemiddelde prijsniveau van de verhuurde woningen in deze periode lag tussen € 1.350 tot € 1.600 per maand.

De gemeente Aalsmeer heeft met ingang van 1 juli 2023 de 'zelfbewoningsverplichting' aangenomen, ook wel betiteld als 'opkoopbescherming'. Woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen, met een WOZ-waarde tot € 423.000 mogen in principe niet meer worden verhuurd maar moeten door de koper zelf bewoond worden. In Haarlemmermeer geldt deze regel al sinds 1 april 2023 en ligt de grens op een WOZ-waarde van € 504.000.

Vanuit de overheid gaan per 1 januari 2024 ook strengere normen voor het verhuren van woningen gelden. De sociale huurgrens wordt opgerekt naar een huurprijs van ongeveer € 1.025 voor nieuwe contracten en tijdelijk verhuren wordt aan banden gelegd. Door de verhoging wordt de gereguleerde huurmarkt een stuk groter. Dit betekent dat meer huurders in aanmerking komen voor huurprijsbescherming. Vanaf 1 januari 2025 is het voor huurcontracten ingegaan voor 2024 zoals het er nu naar uitziet ook mogelijk om de huurprijs te laten corrigeren op basis van de nieuwe wetgeving.

De huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van een puntentelling en als een huurwoning niet minimaal 187 punten op basis van het woningwaarderingstelsel heeft, is de verhuurder niet vrij om de huurprijs te bepalen. De maximale huurprijs wordt dan bepaald door het aantal punten. Ten opzichte van de huidige puntentelling worden de onderdelen energiezuinigheid en de aanwezigheid van een buitenruimte vanaf 2024 anders gewaardeerd. Woningen die niet energiezuinig zijn krijgen aftrekpunten en heeft de woning een tuin dan worden hier extra punten voor toegekend waardoor de huurprijs respectievelijk lager of hoger kan uitvallen. Ook gaat er fiscaal het een en ander veranderen waardoor het verhuren van woonruimte met name voor de kleine belegger minder aantrekkelijk wordt. Al deze maatregelen moeten er mede voor zorgen dat huizen beter bij de beoogde doelgroepen terecht komen.

Over een half jaar kunnen we waarschijnlijk de eerste resultaten zien van de maatregelen die de gemeente in onze regio voor de huursector heeft genomen. In het 2e kwartaal van 2023 zagen we al dat woningen die voorheen verhuurd werden nu op de koopwoningmarkt aangeboden worden.

Tot slot

De woningmarkt is continu in beweging, zoals eerder aangegeven geldt hiervoor de wet van de communicerende vaten. Elke verandering, vanuit de overheid (wetgeving), vanuit de financiële wereld (rente), vanuit de economie (inflatie en inkomen), vanuit de wereldpolitiek (oorlog), heeft invloed op het gedrag van consumenten. De combinatie van deze factoren bepaalt de mate waarin. Duidelijk is dat met een nieuwe officiële berekening van het woningtekort in Nederland er schaarste zal blijven. Dit woningtekort loopt dit jaar op tot circa 390.000 woningen, voornamelijk veroorzaakt door een toename van de bevolking en het kleiner worden van huishoudens. Het woningtekort zal naar verwachting pas afnemen vanaf 2028.



In het 2^e half jaar 2023 gaan we opnieuw naar de stembus. De onderwerpen migratie, klimaatverandering, natuur en de woningmarkt zullen hier prominent aanwezig zijn. Besluitvorming zou herijkt kunnen worden. Wij zijn benieuwd naar de ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt en zullen deze uiteraard in de volgende editie van onze rapportage met u delen.



Woningmarktcijfers NVM regio Aalsmeer

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

2^e kwartaal 2023

plus verandering ten opzichte van voorafgaand kwartaal

Mediane transactieprij	2022-2	2022-3	2022-4	2023-1	2023-2*	Δ%
Totaal alle woningen	€ 588.829	€ 560.421	€ 568.747	€ 498.451	€ 529.785	-0,4%
appartement	€ 414.826	€ 350.722	€ 375.658	€ 422.100	€ 376.762	-6,3%
eengezinswoning	€ 634.222	€ 610.499	€ 621.407	€ 514.723	€ 565.490	1,0%
tussen	€ 563.700	€ 512.591	€ 500.796	€ 414.394	€ 490.444	18,4%
hoek	€ 624.438	€ 513.968	€ 576.682	€ 523.636	€ 503.984	-3,7%
2/1 kap	€ 648.500	€ 738.900	€ 712.083	€ 585.769	€ 566.350	-3,8%
vrijstaand	€ 1.005.745	€ 939.233	€ 958.571	€ 952.500	€ 740.443	-24,1%
Mediane € / m2 gbo	2022-2	2022-3	2022-4	2023-1	2023-2*	Δ%
Totaal alle woningen	€ 4.802	€ 4.495	€ 4.340	€ 4.217	€ 4.451	3,1%
appartement	€ 5.481	€ 5.276	€ 4.697	€ 5.255	€ 5.169	0,7%
eengezinswoning	€ 4.624	€ 4.308	€ 4.243	€ 3.995	€ 4.283	3,6%
tussen	€ 4.387	€ 3.952	€ 4.092	€ 3.867	€ 3.909	1,2%
hoek	€ 4.583	€ 4.159	€ 3.954	€ 4.309	€ 4.015	-6,3%
2/1 kap	€ 4.752	€ 5.043	€ 4.619	€ 4.131	€ 4.368	4,1%
vrijstaand	€ 5.806	€ 4.792	€ 4.806	€ 3.778	€ 5.048	28,2%
Aantal NVM transacties	2022-2	2022-3	2022-4	2023-1	2023-2*	Δ
Totaal alle woningen	87	83	56	74	74 (12)	0
appartement	18	16	12	13	14 (1)	1
eengezinswoning	69	67	44	61	60 (11)	-1
tussen	36	25	20	32	18 (3)	-14
hoek	18	22	11	11	18 (5)	7
2/1 kap	8	10	6	13	10 (1)	-3
vrijstaand	7	10	7	5	14 (2)	9
Looptijd in dagen	2022-2	2022-3	2022-4	2023-1	2023-2*	Δ
Totaal alle woningen	20	30	38	52	67	15
appartement	19	23	36	36	18	-17
eengezinswoning	20	32	39	55	78	23
tussen	20	29	35	46	99	53
hoek	20	34	36	40	49	9
2/1 kap	18	25	57	68	69	1
vrijstaand	24	41	41	111	96	-15



Aantal aanbod	1-apr-22	1-jul-22	1-okt-22	1-jan-23	1-apr-23	1-jul-23*	Δ
Totaal woningen	34	64	78	94	76	96	20
appartement	6	9	10	8	4	2	-2
eengezinswoning	28	55	68	86	72	94	22
tussen	8	17	25	29	14	21	7
hoek	7	12	11	14	16	19	3
2/1 kap	3	11	13	21	17	23	6
vrijstaand	10	15	19	22	25	31	6
Looptijd aanbod	1-apr-22	1-jul-22	1-okt-22	1-jan-23	1-apr-23	1-jul-23*	Δ
Totaal woningen	21	38	60	85	113	66	-47
appartement	20	33	25	44	73	169	96
eengezinswoning	21	39	65	89	115	63	-52
tussen	11	28	47	77	120	56	-64
hoek	20	38	34	69	54	64	10
2/1 kap	18	21	90	86	153	74	-78
vrijstaand	30	66	88	119	126	60	-66
Vraagprijs aanbod	1-apr-22	1-jul-22	1-okt-22	1-jan-23	1-apr-23	1-jul-23*	
Totaal woningen	€ 695.392	€ 675.668	€ 667.508	€ 637.224	€ 677.134	€ 717.579	
appartement	€ 510.000	€ 449.222	€ 477.000	€ 428.250	€ 382.000	€ 557.500	
eengezinswoning	€ 735.119	€ 712.723	€ 695.524	€ 656.663	€ 693.530	€ 720.985	
tussen	€ 546.042	€ 473.025	€ 470.488	€ 471.752	€ 539.714	€ 510.714	
hoek	€ 532.857	€ 549.583	€ 490.364	€ 512.743	€ 507.313	€ 586.944	
2/1 kap	€ 695.000	€ 693.182	€ 758.308	€ 697.480	€ 708.671	€ 705.826	
vrijstaand	€ 1.040.000	€ 1.129.222	€ 1.067.444	€ 953.034	€ 888.550	€ 956.828	
NVM Krapte indicator	2022-2	2022-3	2022-4	2023-1	2023-2*		
Totaal woningen	1,2	2,3	4,2	3,8	3,1		
appartement	1,0	1,7	2,5	1,8	0,9		
eengezinswoning	1,2	2,5	4,6	4,2	3,6		
tussen	0,7	2,0	3,8	2,7	2,3		
hoek	1,2	1,6	3,0	3,8	2,7		
2/1 kap	1,1	3,3	6,5	4,8	5,1		
vrijstaand	4,3	4,5	8,1	13,2	5,4		

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 mediaan 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.