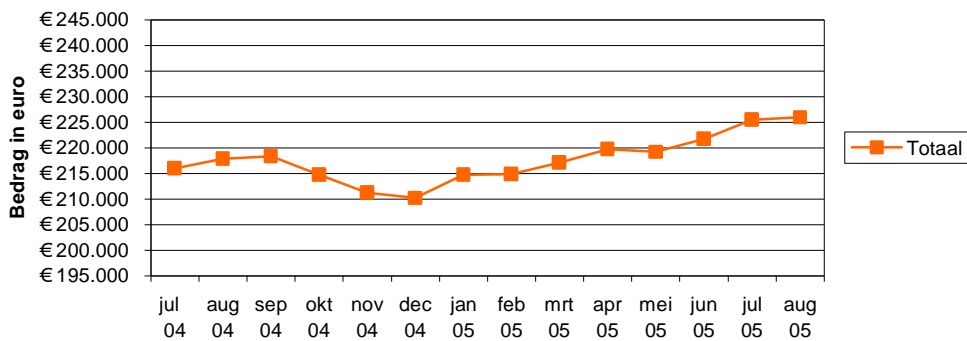


Gemiddelde koopsom augustus gelijk gebleven

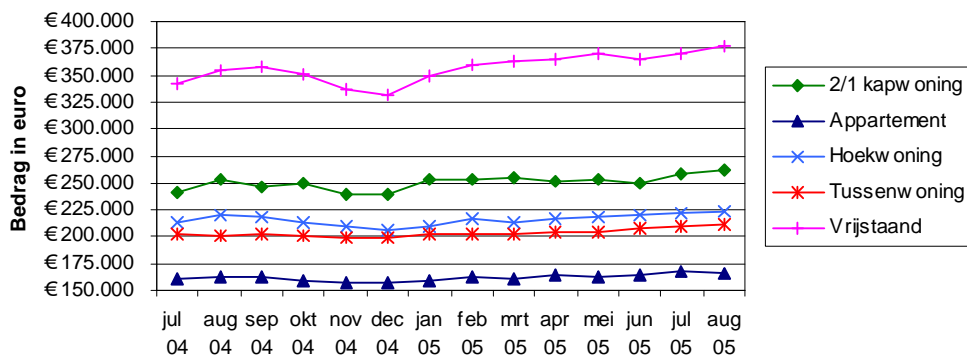
De gemiddelde koopsom voor woningen is in augustus vrijwel gelijk gebleven. Met 225.914 euro is er sprake van een stijging van +0,17% in vergelijking tot vorige maand (225.528 euro). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van +3,71%. De gemiddelde koopsom in augustus was toen 217.834 euro.

Gemiddelde koopsom landelijk



Ook voor alle woningtypen afzonderlijk, met uitzondering van appartementen (-0,92%), is de gemiddelde koopsom vrijwel gelijk gebleven. Met minimale stijgingen variërend tussen +0,55% en +1,77%, is de gemiddelde koopsom voor hoekwoningen het minst gestegen en voor vrijstaande woningen het meest. Ten opzichte van vorig jaar varieert de stijging met percentages tussen +1,15% en +6,45%. Hiervoor geldt ook dat hoekwoningen het minst zijn gestegen en vrijstaande woningen het meest.

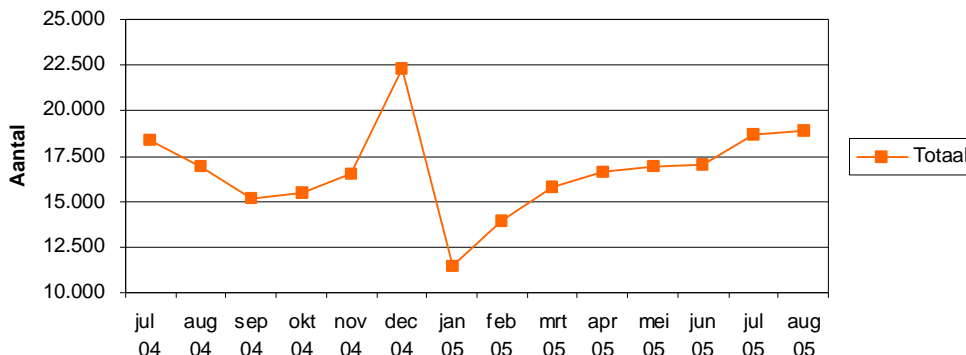
Gemiddelde koopsom per woningtype



Aantal verkochte woningen neemt minimaal toe

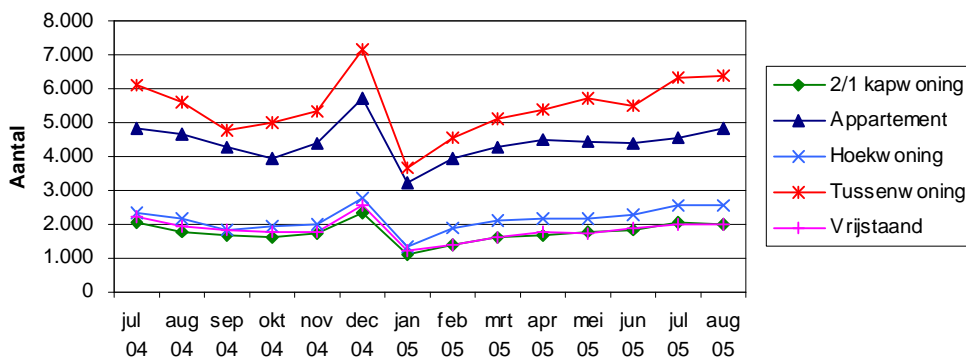
Het aantal verkochte woningen neemt deze maand minimaal toe. Met een stijging van +1,05% zijn in augustus 18.901 woningen verkocht ten opzichte van 18.704 vorige maand. In vergelijking tot vorig jaar is het aantal wel fors gestegen. In augustus 2004 werden 16.909 woningen verkocht, een stijging van +11,78%.

Aantal verkochte woningen landelijk



Voor alle woningtypen afzonderlijk is het aantal verkopen vrijwel allemaal gedaald. Alleen het aantal verkopen van appartementen is fors toegenomen met +7,04%. Het aantal verkopen van 2/1 kapwoningen is het meest gedaald met -5,09%. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal transacties voor alle woningtypen afzonderlijk gestegen met percentages variërend tussen +2,12% en +18,78%, waarbij de verkoop van vrijstaande woningen het minst is gestegen en hoekwoningen het meest.

Aantal verkochte woningen per woningtype



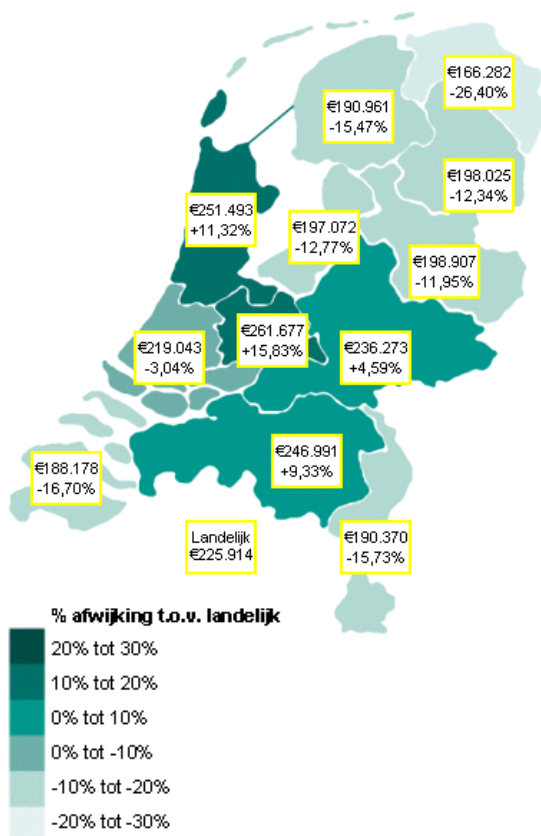
Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie

Op provinciaal niveau is het percentage stijging of daling verdeeld. De gemiddelde koopsom is in Friesland met +4,02% het meest toegenomen en in Groningen met -4,04% het meest gedaald. Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde koopsom overal gestegen. Zeeland stijgt het meest met +10,01% en Flevoland met +0,87% het minst.

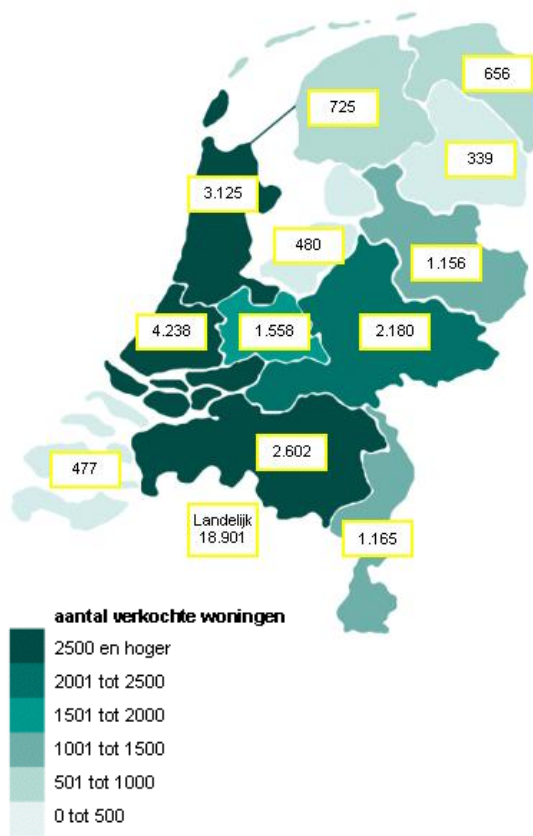
Ook voor het aantal verkochte woningen geldt dat het percentage stijging of daling is verdeeld. Het aantal verkopen is in Flevoland het meest gestegen met +9,59% en in Drenthe het meest gedaald met -11,78%.

In het eerste overzichtskaartje hieronder is de gemiddelde koopsom per provincie weergegeven met daarbij de procentuele afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde. In het tweede kaartje staat het aantal verkopen per provincie en landelijk weergegeven.

Gemiddelde koopsom en procentuele afwijking t.o.v. landelijk gemiddelde in augustus 2005



Aantal verkopen per provincie in augustus 2005



Bekijk voor meer informatie over de gemiddelde koopsom en het aantal verkopen per woningtype op landelijk en provinciaal niveau de bijlagen.

Woningwaarde-index Kadaster

In mei van dit jaar heeft het Kadaster de Woningwaarde-index geïntroduceerd. Deze index geeft de waardeontwikkeling weer van bestaande Nederlandse koopwoningen. De Woningwaarde-index is op dit moment beschikbaar voor de regio's noord, oost, zuid en west en daarom vooral interessant voor de zakelijke markt. Het indexcijfer geeft zuiver en objectief de verhouding van de woningwaarde op een bepaald moment aan ten opzichte van de basismaand januari 1995, welke op 100 is gesteld. De index is gebaseerd op de gewogen Repeat Sales methode. Op basis van herhaalverkopen wordt de waardeontwikkeling van individuele woningen tussen twee verkoopmomenten gemeten. Verder worden statistisch onderbouwde correcties uitgevoerd.

De verwachting is dat eind 2005 de Woningwaarde-index beschikbaar is op provincieniveau.

De Woningwaarde-index augustus 2005 is **276,6** tegenover 273,0 in juli 2005.

Het Kadaster publiceert zowel de Woningwaarde-index als de gemiddelde koopsom. De gemiddelde koopsom van verkochte particuliere woningen wordt berekend door alle koopsommen van particuliere verkochte woningen te delen door het aantal particuliere verkochte woningen. De gemiddelde koopsom is een ongewogen gemiddelde en corrigeert niet voor de periodiek wisselende woningkwaliteit en de verhouding tussen woningtypen (vrijstaand of appartement).

Bekijk voor de rekenmodule en meer informatie over de Woningwaarde-index onze website www.kadaster.nl.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie Marnie van Duijnhoven of Abeke Schreur, telefoon (055) 528 54 93

Bijlagen:

- 1) Toelichting: opbouw gemiddelde koopsom, fluctuering door aantal verkopen en seizoensinvloeden
- 2) Gemiddelde koopsom en aantal verkochte woningen per woningtype, landelijk
- 3) Gemiddelde koopsom en aantal verkochte woningen per woningtype, per provincie
- 4) Toelichting: nadere uitleg woningmarkt cijfers Kadaster en NVM

Bijlage 1: Toelichting bij de cijfers

Opbouw gemiddelde koopsom

De cijfers over de koopsommen hebben betrekking op de koopakten die bij het Kadaster zijn ingeschreven. Deze inschrijving vindt gemiddeld twee à drie maanden later plaats dan de ondertekening van het voorlopig koopcontract. De gemiddelde koopsom wordt bepaald door alle koopsommen in de akten, die voldoen aan de gestelde criteria, bij elkaar op te tellen en te delen door het aantal verkopen.

Welke akten worden niet meegenomen in de telling:

- Akten waarbij de koopsom van woonhuizen lager is dan € 1.000,- en hoger is dan € 5.000.000,-.
- Akten waarbij niet duidelijk sprake is van de verkoop van een woonhuis, eventueel met tuin en/of garage.
- Akten waarbij naast een perceel met een woonhuis ook nog percelen met andere bestemmingen worden overgedragen (bijvoorbeeld weiland of bouwland) en er slechts één koopsom is genoemd.
- Akten waarbij meerdere woonhuizen worden overgedragen en waarbij slechts één koopsom is genoemd.
- Akten bij nieuwbouwprojecten waarin alleen de bouwkel vermeld staat en niet de koopsom van het woonhuis, omdat het woonhuis pas later gebouwd wordt.
- Akten die bij het Kadaster de codering 'onbetrouwbaar' krijgen omdat uit de omschrijving niet blijkt of het een woning met eventueel een tuin en/of garage betreft.

Vervolg bijlage 1:

Fluctuering door aantal verkopen

Wanneer de gemiddelde koopsom voor woningen in een bepaalde periode stijgt, wil dit niet automatisch zeggen dat de gemiddelde koopsom voor de verschillende woningtypen afzonderlijk in dezelfde periode ook stijgen. De oorzaak hiervan is dat de gemiddelde koopsom niet alleen bepaald wordt door de koopsom van woningen maar ook door het aantal verkopen in een bepaalde periode. Als de verhouding tussen het aantal verkochte woningen per woningtype groter of kleiner wordt ten opzichte van voorgaande periode, zorgt dit ervoor dat één of meerdere cijfers zwaarder gaan wegen.

Voorbeeld:

Woningtype 1				
Periode	Aantal	Koopsom	Gem. Koopsom	Gem. Prijswijziging
1	1.000	€ 1.000	€ 1.000	+ € 500
2	1	€ 1.500	€ 1.500	
Woningtype 2				
Periode	Aantal	Koopsom	Gem. Koopsom	Gem. Prijswijziging
1	100	€ 500	€ 500	+ € 250
2	500	€ 750	€ 750	
Woningen totaal				
Periode	Aantal		Gem. Koopsom	Gem. Prijswijziging
1	1.100*		€ 955***	- € 204
2	501**		€ 751****	

* 1° periode woningtype 1 + 1° periode woningtype 2 = 1.000 + 100 = 1.100

** 2° periode woningtype 1 + 2° periode woningtype 2 = 1 + 500 = 501

*** 1° periode aantal x koopsom woningtype 1 + aantal x koopsom woningtype 2 / totaal aantal
 1° periode = $(1.000 \times €1.000,-) + (100 \times €500,-) = € 1.050.000,- / 1.100 = € 955,-$

**** 2° periode aantal x koopsom woningtype 1 + aantal x koopsom woningtype 2 / totaal aantal
 2° periode = $(1 \times €1.500,-) + (500 \times €750,-) = € 376.500,- / 501 = € 751,-$

Fluctuering door seizoensinvloeden

Vergelijken we het aantal verkopen in een maand met die van de maand daarvoor, dan moeten we rekening houden met seizoensinvloeden. Ieder jaar zien we dat in het begin van het jaar het aantal transacties een stuk lager ligt dan verderop in het jaar. Vandaar dat naast een vergelijking tussen een maand en de maand daarvoor, ook een vergelijking moet worden gemaakt met dezelfde maand in het vorige jaar.

In de volgende bijlagen wordt de rubriek 'Onbekende woonvorm' gebruikt: Deze rubriek omvat alle woonvormen die door het Kadaster niet zijn onder te verdelen in één van de andere vijf rubrieken.

Bijlage 2a: Gemiddelde koopsom woningen per woningtype, landelijk

Woningtype	gem. koopsom aug '04	gem. koopsom juli '05	gem. koopsom aug '05	stijging (%) aug '05/aug '04	stijging (%) aug '05/juli '05
2/1 kapwoning	€ 252.556	€ 258.549	€ 262.062	3,76%	1,36%
Appartement	€ 162.886	€ 167.109	€ 165.573	1,65%	-0,92%
Hoekwoning	€ 220.077	€ 221.391	€ 222.617	1,15%	0,55%
Onbekend	€ 238.846	€ 243.408	€ 247.453	3,60%	1,66%
Tussenwoning	€ 201.426	€ 209.228	€ 211.279	4,89%	0,98%
Vrijstaand	€ 353.979	€ 370.256	€ 376.816	6,45%	1,77%
Totaal	€ 217.834	€ 225.528	€ 225.914	3,71%	0,17%

Bijlage 2b: Aantal verkochte woningen per woningtype, landelijk

Woningtype	aant. verkopen aug '04	aant. verkopen juli '05	aant. verkopen aug '05	stijging (%) aug '05/aug '04	stijging (%) aug '05/juli '05
2/1 kapwoning	1.784	2.081	1.975	10,71%	-5,09%
Appartement	4.642	4.534	4.853	4,55%	7,04%
Hoekwoning	2.141	2.563	2.543	18,78%	-0,78%
Onbekend	806	1.179	1.171	45,29%	-0,68%
Tussenwoning	5.602	6.349	6.384	13,96%	0,55%
Vrijstaand	1.934	1.998	1.975	2,12%	-1,15%
Totaal	16.909	18.704	18.901	11,78%	1,05%

Bijlage 3a: Gemiddelde koopsom woningen per woningtype, per provincie

Provincie	Woningtype	gem. koopsom aug '04	gem. koopsom juli '05	gem. koopsom aug '05	stijging (%) aug '05/aug '04	stijging (%) aug '05/juli '05
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 184.703	€ 186.625	€ 194.896	5,52%	4,43%
Drenthe	Appartement	€ 131.408	€ 142.068	€ 116.919	-11,03%	-17,70%
Drenthe	Hoekwoning	€ 152.532	€ 161.930	€ 155.936	2,23%	-3,70%
Drenthe	Onbekend	€ 236.389	€ 214.350	€ 233.919	-1,04%	9,13%
Drenthe	Tussenwoning	€ 139.496	€ 149.830	€ 145.733	4,47%	-2,73%
Drenthe	Vrijstaand	€ 260.589	€ 263.241	€ 280.649	7,70%	6,61%
Drenthe	Totaal	€ 184.873	€ 192.469	€ 198.025	7,11%	2,89%
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 254.489	€ 279.102	€ 245.362	-3,59%	-12,09%
Flevoland	Appartement	€ 165.446	€ 154.288	€ 176.121	6,45%	14,15%
Flevoland	Hoekwoning	€ 185.163	€ 198.293	€ 192.169	3,78%	-3,09%
Flevoland	Onbekend	€ 205.049	€ 252.056	€ 307.862	50,14%	22,14%
Flevoland	Tussenwoning	€ 177.941	€ 175.154	€ 175.807	-1,20%	0,37%
Flevoland	Vrijstaand	€ 277.076	€ 394.921	€ 333.458	20,35%	-15,56%
Flevoland	Totaal	€ 195.373	€ 202.261	€ 197.072	0,87%	-2,57%
Friesland	2/1 kapwoning	€ 168.008	€ 192.949	€ 187.823	11,79%	-2,66%
Friesland	Appartement	€ 121.753	€ 119.088	€ 113.618	-6,68%	-4,59%
Friesland	Hoekwoning	€ 151.017	€ 151.697	€ 150.182	-0,55%	-1,00%
Friesland	Onbekend	€ 234.603	€ 191.499	€ 199.422	-15,00%	4,14%
Friesland	Tussenwoning	€ 131.516	€ 143.159	€ 140.200	6,60%	-2,07%
Friesland	Vrijstaand	€ 248.049	€ 253.918	€ 279.684	12,75%	10,15%
Friesland	Totaal	€ 175.796	€ 183.578	€ 190.961	8,63%	4,02%
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 256.831	€ 262.098	€ 268.108	4,39%	2,29%
Gelderland	Appartement	€ 166.206	€ 165.414	€ 163.567	-1,59%	-1,12%
Gelderland	Hoekwoning	€ 212.189	€ 212.439	€ 212.256	0,03%	-0,09%
Gelderland	Onbekend	€ 235.395	€ 250.354	€ 254.448	8,09%	1,64%
Gelderland	Tussenwoning	€ 189.106	€ 197.713	€ 192.733	1,92%	-2,52%
Gelderland	Vrijstaand	€ 366.183	€ 395.160	€ 417.247	13,95%	5,59%
Gelderland	Totaal	€ 227.796	€ 235.742	€ 236.273	3,72%	0,23%
Groningen	2/1 kapwoning	€ 153.386	€ 179.264	€ 166.734	8,70%	-6,99%
Groningen	Appartement	€ 150.244	€ 136.092	€ 134.108	-10,74%	-1,46%
Groningen	Hoekwoning	€ 134.498	€ 154.575	€ 150.159	11,64%	-2,86%
Groningen	Onbekend	€ 200.083	€ 196.450	€ 188.728	-5,68%	-3,93%
Groningen	Tussenwoning	€ 144.148	€ 146.995	€ 144.678	0,37%	-1,58%
Groningen	Vrijstaand	€ 205.794	€ 229.785	€ 214.787	4,37%	-6,53%
Groningen	Totaal	€ 162.236	€ 173.274	€ 166.282	2,49%	-4,04%
Limburg	2/1 kapwoning	€ 188.556	€ 198.110	€ 187.555	-0,53%	-5,33%
Limburg	Appartement	€ 126.019	€ 127.807	€ 129.880	3,06%	1,62%
Limburg	Hoekwoning	€ 168.095	€ 172.617	€ 177.634	5,67%	2,91%
Limburg	Onbekend	€ 222.494	€ 211.299	€ 191.173	-14,08%	-9,52%
Limburg	Tussenwoning	€ 163.998	€ 175.617	€ 177.073	7,97%	0,83%
Limburg	Vrijstaand	€ 313.505	€ 327.906	€ 307.339	-1,97%	-6,27%
Limburg	Totaal	€ 185.615	€ 194.204	€ 190.370	2,56%	-1,97%

Vervolg bijlage 3a: Gemiddelde koopsom woningen per woningtype, per provincie

Provincie	Woningtype	gem. koopsom aug '04	gem. koopsom juli '05	gem. koopsom aug '05	stijging (%) aug '05/aug '04	stijging (%) aug '05/juli '05
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 260.587	€ 276.839	€ 282.065	8,24%	1,89%
N-Brabant	Appartement	€ 167.035	€ 167.649	€ 165.136	-1,14%	-1,50%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 222.733	€ 228.493	€ 232.918	4,57%	1,94%
N-Brabant	Onbekend	€ 243.431	€ 262.935	€ 263.854	8,39%	0,35%
N-Brabant	Tussenwoning	€ 206.520	€ 214.840	€ 215.227	4,22%	0,18%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 388.298	€ 414.966	€ 423.357	9,03%	2,02%
N-Brabant	Totaal	€ 238.058	€ 249.221	€ 246.991	3,75%	-0,89%
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 333.734	€ 359.708	€ 349.713	4,79%	-2,78%
N-Holland	Appartement	€ 203.763	€ 200.727	€ 194.907	-4,35%	-2,90%
N-Holland	Hoekwoning	€ 259.885	€ 251.179	€ 268.636	3,37%	6,95%
N-Holland	Onbekend	€ 313.314	€ 259.704	€ 266.126	-15,06%	2,47%
N-Holland	Tussenwoning	€ 230.014	€ 227.206	€ 237.740	3,36%	4,64%
N-Holland	Vrijstaand	€ 461.132	€ 468.055	€ 531.147	15,18%	13,48%
N-Holland	Totaal	€ 243.801	€ 247.329	€ 251.493	3,16%	1,68%
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 204.289	€ 205.916	€ 208.143	1,89%	1,08%
Overijssel	Appartement	€ 139.528	€ 140.876	€ 125.692	-9,92%	-10,78%
Overijssel	Hoekwoning	€ 173.136	€ 181.153	€ 182.465	5,39%	0,72%
Overijssel	Onbekend	€ 226.757	€ 196.414	€ 212.443	-6,31%	8,16%
Overijssel	Tussenwoning	€ 168.804	€ 171.585	€ 176.908	4,80%	3,10%
Overijssel	Vrijstaand	€ 332.412	€ 325.388	€ 339.815	2,23%	4,43%
Overijssel	Totaal	€ 195.882	€ 198.410	€ 198.907	1,54%	0,25%
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 387.131	€ 384.943	€ 390.821	0,95%	1,53%
Utrecht	Appartement	€ 179.504	€ 184.266	€ 178.657	-0,47%	-3,04%
Utrecht	Hoekwoning	€ 267.274	€ 257.014	€ 263.990	-1,23%	2,71%
Utrecht	Onbekend	€ 236.877	€ 276.870	€ 260.067	9,79%	-6,07%
Utrecht	Tussenwoning	€ 244.478	€ 244.759	€ 243.888	-0,24%	-0,36%
Utrecht	Vrijstaand	€ 670.094	€ 559.657	€ 635.954	-5,09%	13,63%
Utrecht	Totaal	€ 257.676	€ 256.357	€ 261.677	1,55%	2,08%
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 172.539	€ 187.572	€ 180.964	4,88%	-3,52%
Zeeland	Appartement	€ 121.983	€ 142.769	€ 155.835	27,75%	9,15%
Zeeland	Hoekwoning	€ 153.642	€ 155.074	€ 163.083	6,15%	5,16%
Zeeland	Onbekend	€ 174.592	€ 249.248	€ 266.238	52,49%	6,82%
Zeeland	Tussenwoning	€ 138.187	€ 156.510	€ 156.427	13,20%	-0,05%
Zeeland	Vrijstaand	€ 255.331	€ 316.516	€ 253.298	-0,80%	-19,97%
Zeeland	Totaal	€ 171.055	€ 194.737	€ 188.178	10,01%	-3,37%
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 345.880	€ 348.906	€ 371.548	7,42%	6,49%
Z-Holland	Appartement	€ 157.085	€ 156.000	€ 157.178	0,06%	0,76%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 257.351	€ 268.048	€ 251.100	-2,43%	-6,32%
Z-Holland	Onbekend	€ 235.257	€ 242.091	€ 241.264	2,55%	-0,34%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 236.510	€ 239.232	€ 241.624	2,16%	1,00%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 504.631	€ 528.510	€ 498.752	-1,16%	-5,63%
Z-Holland	Totaal	€ 209.229	€ 221.733	€ 219.043	4,69%	-1,21%

Bijlage 3b: Aantal verkochte woningen per woningtype, per provincie

Provincie	Woningtype	aant. verkopen aug'04	aant. verkopen juli '05	aant. verkopen aug '05	stijging (%) aug '05/aug '04	stijging (%) aug '05/juli '05
Drenthe	2/1 kapwoning	117	144	127	8,55%	-11,81%
Drenthe	Appartement	50	56	37	-26,00%	-33,93%
Drenthe	Hoekwoning	45	86	59	31,11%	-31,40%
Drenthe	Onbekend	12	24	20	66,67%	-16,67%
Drenthe	Tussenwoning	120	137	143	19,17%	4,38%
Drenthe	Vrijstaand	121	164	153	26,45%	-6,71%
Drenthe	Totaal	465	611	539	15,91%	-11,78%
Flevoland	2/1 kapwoning	25	27	29	16,00%	7,41%
Flevoland	Appartement	29	28	39	34,48%	39,29%
Flevoland	Hoekwoning	70	88	91	30,00%	3,41%
Flevoland	Onbekend	36	19	22	-38,89%	15,79%
Flevoland	Tussenwoning	243	248	275	13,17%	10,89%
Flevoland	Vrijstaand	60	28	24	-60,00%	-14,29%
Flevoland	Totaal	463	438	480	3,67%	9,59%
Friesland	2/1 kapwoning	118	126	119	0,85%	-5,56%
Friesland	Appartement	56	60	65	16,07%	8,33%
Friesland	Hoekwoning	88	94	81	-7,95%	-13,83%
Friesland	Onbekend	34	38	49	44,12%	28,95%
Friesland	Tussenwoning	188	187	202	7,45%	8,02%
Friesland	Vrijstaand	183	184	209	14,21%	13,59%
Friesland	Totaal	667	689	725	8,70%	5,22%
Gelderland	2/1 kapwoning	303	363	340	12,21%	-6,34%
Gelderland	Appartement	340	333	375	10,29%	12,61%
Gelderland	Hoekwoning	276	315	326	18,12%	3,49%
Gelderland	Onbekend	66	107	120	81,82%	12,15%
Gelderland	Tussenwoning	602	666	723	20,10%	8,56%
Gelderland	Vrijstaand	292	282	296	1,37%	4,96%
Gelderland	Totaal	1.879	2.066	2.180	16,02%	5,52%
Groningen	2/1 kapwoning	75	105	93	24,00%	-11,43%
Groningen	Appartement	168	130	147	-12,50%	13,08%
Groningen	Hoekwoning	65	56	65	0,00%	16,07%
Groningen	Onbekend	25	45	27	8,00%	-40,00%
Groningen	Tussenwoning	139	171	151	8,63%	-11,70%
Groningen	Vrijstaand	152	154	173	13,82%	12,34%
Groningen	Totaal	624	661	656	5,13%	-0,76%
Limburg	2/1 kapwoning	188	222	215	14,36%	-3,15%
Limburg	Appartement	188	192	171	-9,04%	-10,94%
Limburg	Hoekwoning	152	198	200	31,58%	1,01%
Limburg	Onbekend	75	56	62	-17,33%	10,71%
Limburg	Tussenwoning	343	398	361	5,25%	-9,30%
Limburg	Vrijstaand	143	169	156	9,09%	-7,69%
Limburg	Totaal	1.089	1.235	1.165	6,98%	-5,67%

Vervolg bijlage 3b: Aantal verkochte woningen per woningtype, per provincie

Provincie	Woningtype	aant. verkopen aug '04	aant. verkopen juli '05	aant. verkopen aug '05	stijging (%) aug '05/aug '04	stijging (%) aug '05/juli '05
N-Brabant	2/1 kapwoning	287	347	323	12,54%	-6,92%
N-Brabant	Appartement	370	342	390	5,41%	14,04%
N-Brabant	Hoekwoning	282	437	427	51,42%	-2,29%
N-Brabant	Onbekend	180	162	171	-5,00%	5,56%
N-Brabant	Tussenwoning	959	1.004	980	2,19%	-2,39%
N-Brabant	Vrijstaand	382	360	311	-18,59%	-13,61%
N-Brabant	Totaal	2.460	2.652	2.602	5,77%	-1,89%
N-Holland	2/1 kapwoning	213	188	184	-13,62%	-2,13%
N-Holland	Appartement	1.133	1.012	1.085	-4,24%	7,21%
N-Holland	Hoekwoning	340	361	361	6,18%	0,00%
N-Holland	Onbekend	106	282	296	179,25%	4,96%
N-Holland	Tussenwoning	891	989	1.031	15,71%	4,25%
N-Holland	Vrijstaand	173	186	168	-2,89%	-9,68%
N-Holland	Totaal	2.856	3.018	3.125	9,42%	3,55%
Overijssel	2/1 kapwoning	154	217	192	24,68%	-11,52%
Overijssel	Appartement	130	115	130	0,00%	13,04%
Overijssel	Hoekwoning	155	183	183	18,06%	0,00%
Overijssel	Onbekend	31	85	73	135,48%	-14,12%
Overijssel	Tussenwoning	345	419	440	27,54%	5,01%
Overijssel	Vrijstaand	135	154	138	2,22%	-10,39%
Overijssel	Totaal	950	1.173	1.156	21,68%	-1,45%
Utrecht	2/1 kapwoning	112	120	123	9,82%	2,50%
Utrecht	Appartement	424	402	471	11,08%	17,16%
Utrecht	Hoekwoning	173	198	198	14,45%	0,00%
Utrecht	Onbekend	43	63	68	58,14%	7,94%
Utrecht	Tussenwoning	514	628	608	18,29%	-3,18%
Utrecht	Vrijstaand	72	64	90	25,00%	40,63%
Utrecht	Totaal	1.338	1.475	1.558	16,44%	5,63%
Zeeland	2/1 kapwoning	50	66	66	32,00%	0,00%
Zeeland	Appartement	31	45	59	90,32%	31,11%
Zeeland	Hoekwoning	55	81	90	63,64%	11,11%
Zeeland	Onbekend	36	27	21	-41,67%	-22,22%
Zeeland	Tussenwoning	158	174	131	-17,09%	-24,71%
Zeeland	Vrijstaand	92	92	110	19,57%	19,57%
Zeeland	Totaal	423	485	477	12,77%	-1,65%
Z-Holland	2/1 kapwoning	142	156	164	15,49%	5,13%
Z-Holland	Appartement	1.723	1.819	1.884	9,34%	3,57%
Z-Holland	Hoekwoning	440	466	462	5,00%	-0,86%
Z-Holland	Onbekend	162	271	242	49,38%	-10,70%
Z-Holland	Tussenwoning	1.100	1.328	1.339	21,73%	0,83%
Z-Holland	Vrijstaand	129	161	147	13,95%	-8,70%
Z-Holland	Totaal	3.696	4.201	4.238	14,66%	0,88%

Bijlage 4: Nadere uitleg woningmarktcijfers Kadaster en NVM

Zowel het Kadaster als de NVM publiceren periodieke cijfers over ontwikkelingen op de woningmarkt. Beide cijfers dienen op een eigen wijze geïnterpreteerd te worden. De cijfers vullen elkaar vaker aan dan dat ze elkaar tegenspreken. De verschillen spitsen zich toe op de volgende punten: tijdstip van registratie, deel van de markt dat wordt geregistreerd en de achterliggende analyses.

Tijdstip

Het Kadaster registreert de transacties van een bestaande koopwoning op het moment van transport bij de notaris (eigendomsoverdracht).

De NVM registreert de verkoop van een zelfde woning vanaf het moment dat de ontbindende voorwaarde(n) in de koopakte is verlopen. In de praktijk blijkt dat de periode tussen ondertekening van de overeenkomst bij de NVM-makelaar en het transporteren van de woning bij de notaris 2,5 tot 3 maanden is.

Deel van de markt

Alle transacties van bestaande woningen die in Nederland tot stand gekomen zijn, worden in de openbare registers opgenomen. Dat betekent dat in de cijfers van het Kadaster de verkopen verwerkt zijn van woningen die verkocht zijn via de bemiddeling van alle makelaars en ook de verkopen waarbij geen makelaars zijn betrokken. Eveneens zijn in de cijfers verwerkt de verkopen door woningbouwcorporaties aan zittende huurders, de verkopen door de overheid en de verkopen via veilingen.

De NVM registreert alle verkopen die tot stand gekomen zijn door bemiddeling van NVM-leden. Het gaat hierbij om verkoopprijzen gerealiseerd op de onderhandse (vrije) verkoopmarkt. Veilingtransacties en transacties tussen beleggers en woningbouwcorporaties aan zittende huurders of derden, waarbij NVM-leden hebben bemiddeld, worden niet meegenomen voor de analyse in prijsontwikkelingen. NVM-uitspraken over prijsontwikkelingen in de markt hebben dus alleen betrekking op onderhandse verkopen, vrij van huur en gebruik (marktconform). Het marktaandeel van de NVM is landelijk om en nabij de 67% van dat van het Kadaster.

Achterliggende analyse

Als maatstaf voor de prijsontwikkeling hanteert het Kadaster de gemiddelde koopsom van de woning. De gemiddelde koopsom is de totale koopsom gedeeld door het aantal verkopen. Hierbij wordt naast woningen totaal, onderscheid gemaakt tussen vijf woningtypen, te weten vrijstaande woningen, 2/1 kapwoningen, hoekwoningen, tussenwoningen en appartementen. Er vindt geen weging plaats. De koopsommen lager dan € 1.000,- en hoger dan € 5.000.000,- worden niet meegenomen. Prijzen worden per provincie en voor Nederland totaal weergegeven.

De NVM gebruikt de mediane koopsom voor de prijsontwikkeling. Er wordt, naast woningen totaal, onderscheid gemaakt tussen vier woningtypen, te weten vrijstaande woningen, hoekwoningen, tussenwoningen en appartementen. De prijzen die gepubliceerd worden betreffen de koopsom van de gemiddelde woning. Bij het berekenen van de prijsontwikkeling past de NVM weging toe naar type woning en regio. Prijzen worden per regio (80) woningmarktgebieden en voor Nederland totaal weergegeven.

Kijk ook op www.nvm.nl of www.kadaster.nl

Noot voor de redactie

Voor meer informatie:

Thalia Luckel, NVM, tel: 030-608 52 05

Marnie van Duijnhoven of Abeke Schreur, Kadaster, tel: 055-528 54 93