

Gemiddelde koopsom september daalt met 2,04%

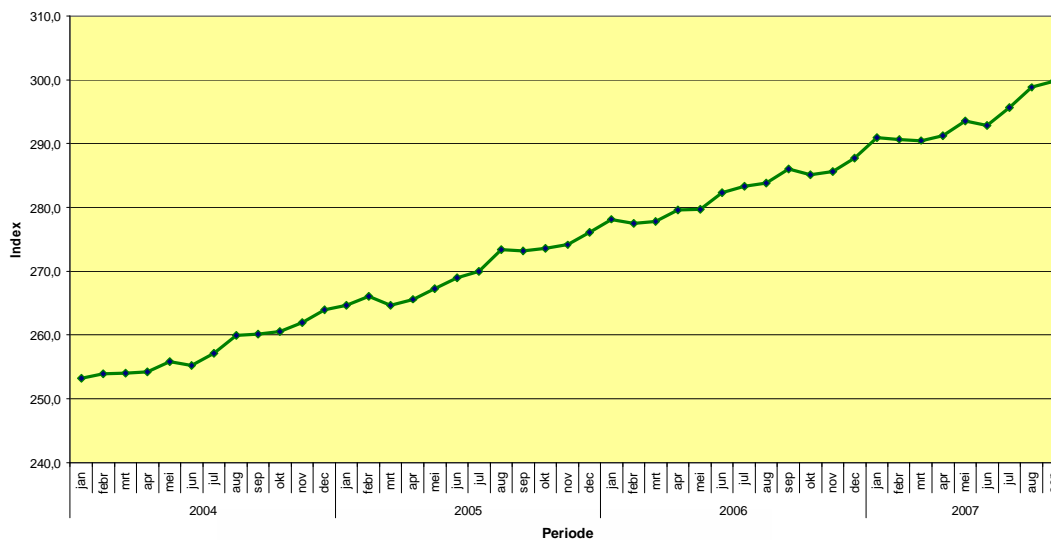
Woningwaarde-index Kadaster september stijgt naar 299.7

De Woningwaarde-index van het Kadaster is in de maand september **299,7** tegenover **298,8** in augustus 2007, een stijging van 0,3%. Ten opzichte van september vorig jaar (286,0) is er sprake van een stijging van 4,8%, waarvan de index voor appartementen het meest is gestegen (7,73%).

Landelijk, per woningtype, bedragen de woningwaarde-indexcijfers:

	sep 2006	aug 2007	sep 2007
Alle woningen	286,0	298,8	299,7
Appartementen	284,9	296,6	300,3
Tussenwoningen	272,2	283,7	284,3
Hoekwoningen	275,4	282,3	280,8
2/1 kapwoningen	290,6	306,0	303,4
Vrijstaande woningen	310,6	327,5	327,9

Woningwaarde-index Kadaster (Nederland alle woningen jan 1995 = 100)



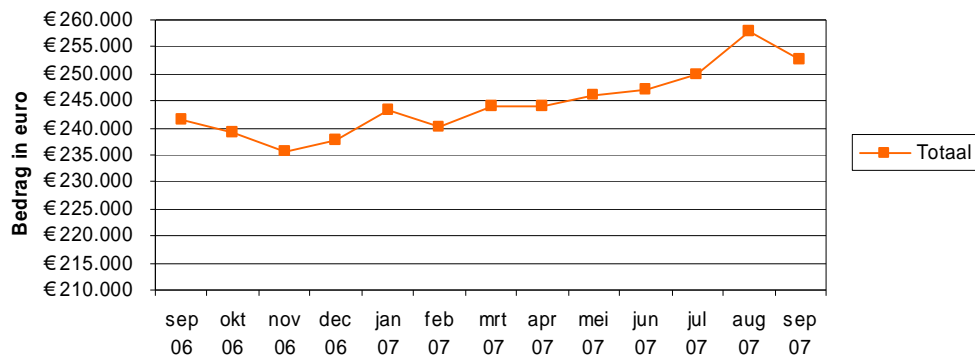
De Woningwaarde-index van het Kadaster geeft de waardeontwikkeling weer van alle bestaande Nederlandse koopwoningen. Dit in tegenstelling tot de gemiddelde koopsom die alleen inzicht geeft in de verkochte woningen. De Woningwaarde-index is op dit moment beschikbaar op landelijk, regionaal en provinciaal niveau, waarbij landelijk een verfijning is naar vijf woningtypen: 2/1 kapwoningen, appartementen, hoekwoningen, tussenwoningen en vrijstaande woningen. Regionaal en provinciaal is een indexcijfer beschikbaar voor twee typen: woningen en appartementen.

Het indexcijfer geeft zuiver en objectief de verhouding weer van de stijging of daling van de woningwaarde op een bepaald moment ten opzichte van de basismaand januari 1995, die 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.

Gemiddelde koopsom september gedaald

De gemiddelde koopsom voor woningen is in september gedaald. Met €252.649,- is er sprake van een daling van 2,04% in vergelijking tot vorige maand (€257.921,-). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van 4,55%. De gemiddelde koopsom in september was toen €241.654,-.

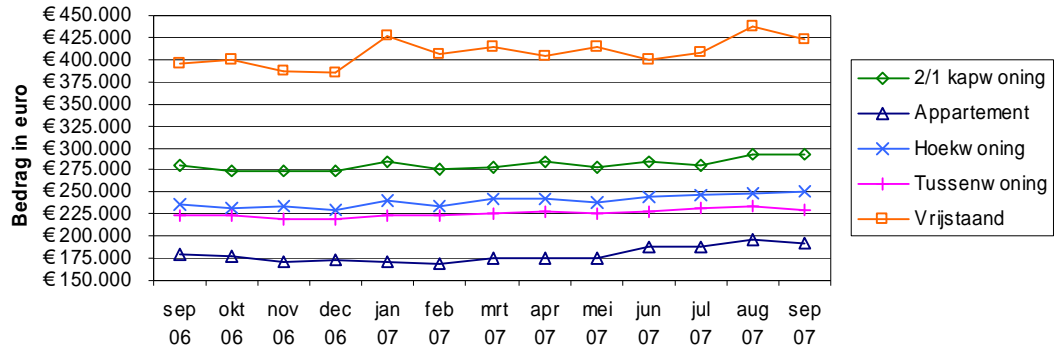
Gemiddelde koopsom landelijk



Met uitzondering van 2/1 kapwoningen (0,52%) en hoekwoningen (0,40%) geldt dat de gemiddelde koopsom ten opzichte van augustus is gedaald. De gemiddelde koopsom van appartementen is gedaald met 1,30%, tussenwoningen met 1,20% en vrijstaande woningen met 3,68%.



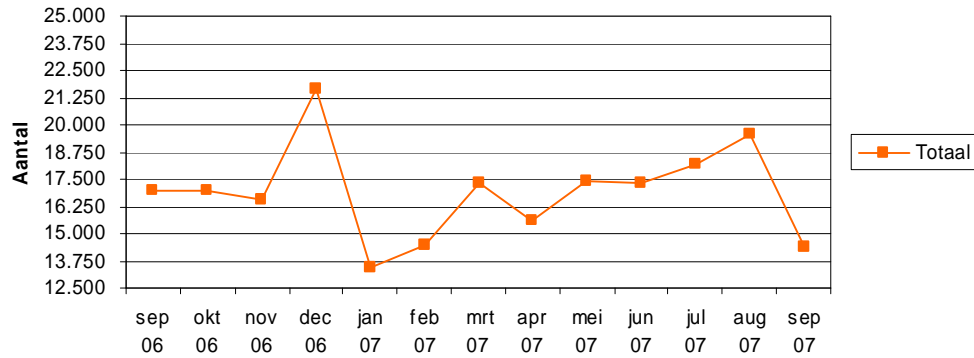
Gemiddelde koopsom per woningtype



Aantal verkochte woningen daalt

Het aantal verkochte woningen in september is gedaald met 26,43%. In september zijn 14.386 woningen verkocht. In augustus waren dit 19.554. In vergelijking tot vorig jaar is het aantal verkopen gedaald met 15,40%. In september 2006 werden 17.004 woningen verkocht.

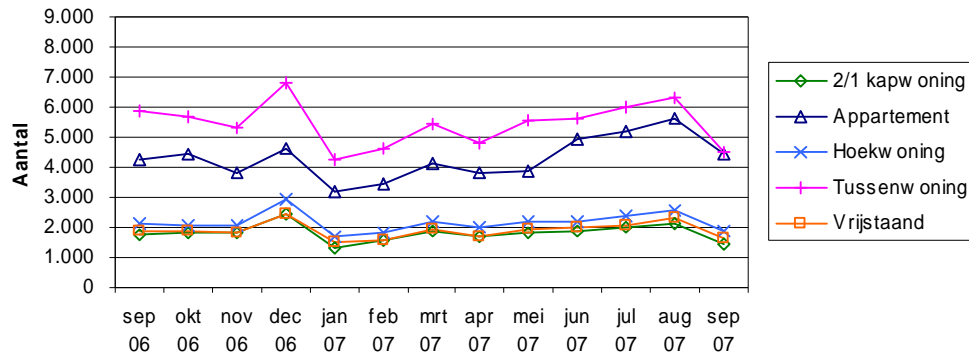
Aantal verkochte woningen landelijk



Het aantal verkopen van alle woningtypes is in september gedaald. De verkoop van appartementen daalde met 21,49%, 2/1 kapwoningen met 30,76%, hoekwoningen met 26,66%, tussenwoningen met 28,77% en vrijstaande woningen met 29,57%.



Aantal verkochte woningen per woningtype



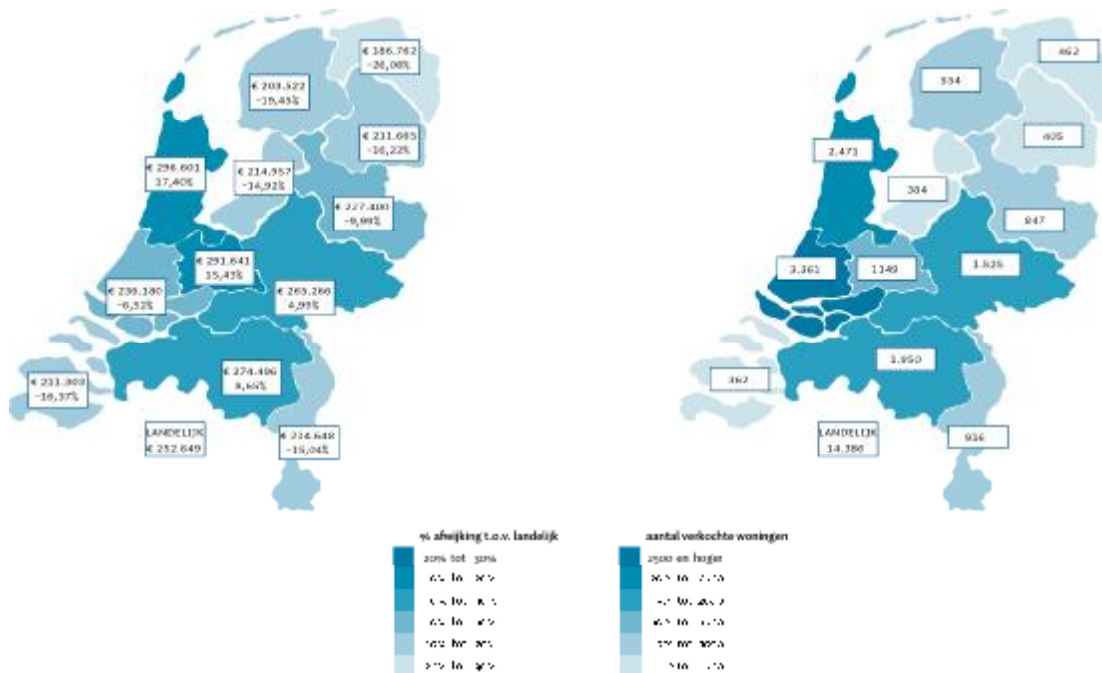
Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie

Op provinciaal niveau is de gemiddelde koopsom in september voor 4 provincies gestegen en voor 8 provincies gedaald. Met percentages uiteenlopend van – 5,94% tot + 2,94% is de gemiddelde koopsom in Drenthe het meest gedaald en in Flevoland het meest gestegen.

Met uitzondering van de provincie Groningen (1,36%) is de gemiddelde koopsom ten opzichte van vorig jaar in alle provincies gestegen, waarbij Drenthe het meest steeg met 9,98%.

Op provinciaal niveau is in september ten opzichte van augustus is het aantal verkochte woningen in alle provincies gedaald. Met 20,61% is het aantal verkopen in Zeeland het minst gedaald. De hoogste daling doet zich voor in Flevoland (34,25%). Ten opzichte van september vorig jaar is het aantal verkopen voor alle provincies gedaald, waarbij Zuid-Holland het minst daalde (8,79%) en Drenthe het meest (22,56%).

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 is het aantal verkopen per provincie en landelijk weergegeven.



Meer informatie over de gemiddelde koopsom en het aantal verkopen per woningtype op landelijk en provinciaal niveau is opgenomen in de bijlagen.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie: Kadaster, Inge de Zaaijer, tel: (088) 183 32 54 / 06 – 52 48 15 90.

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 bouwkaavel vermeldt 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.

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 = $(1.000 \times \text{€}1.000,-) + (100 \times \text{€}500,-) = \text{€}1.050.000,- / 1.100 = \text{€}955,-$

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

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 sep '06	gem. koopsom aug '07	gem. koopsom sep '07	stijging (%) sep '07 / sep '06	stijging (%) sep '07/aug '07
2/1 kapwoning	€ 279.150	€ 291.803	€ 293.321	5,08%	0,52%
Appartement	€ 178.859	€ 195.214	€ 192.676	7,73%	-1,30%
Hoekwoning	€ 235.731	€ 249.009	€ 250.006	6,06%	0,40%
Onbekend	€ 270.538	€ 325.021	€ 320.067	18,31%	-1,52%
Tussenwoning	€ 222.921	€ 233.293	€ 230.505	3,40%	-1,20%
Vrijstaand	€ 394.888	€ 438.021	€ 421.902	6,84%	-3,68%
Totaal	€ 241.654	€ 257.921	€ 252.649	4,55%	-2,04%

Woningtype	aant. verkopen sep '06	aant. verkopen aug '07	aant. verkopen sep '07	stijging (%) sep '07 / sep '06	stijging (%) sep '07/aug '07
2/1 kapwoning	1.755	2.097	1.452	-17,26%	-30,76%
Appartement	4.229	5.641	4.429	4,73%	-21,49%
Hoekwoning	2.139	2.536	1.860	-13,04%	-26,66%
Onbekend	1.133	702	553	-51,19%	-21,23%
Tussenwoning	5.859	6.285	4.477	-23,59%	-28,77%
Vrijstaand	1.889	2.293	1.615	-14,51%	-29,57%
Totaal	17.004	19.554	14.386	-15,40%	-26,43%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom sep '06	gem. koopsom aug '07	gem. koopsom sep '07	stijging (%) sep '07/sep '06	stijging (%) sep '07/aug '07
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 204.659	€ 209.789	€ 217.139	6,10%	3,50%
Drenthe	Appartement	€ 137.503	€ 165.612	€ 154.085	12,06%	-6,96%
Drenthe	Hoekwoning	€ 170.843	€ 188.521	€ 168.295	-1,49%	-10,73%
Drenthe	Onbekend	€ 222.222	€ 236.606	€ 169.846	-23,57%	-28,22%
Drenthe	Tussenwoning	€ 150.432	€ 165.099	€ 161.093	7,09%	-2,43%
Drenthe	Vrijstaand	€ 298.104	€ 322.627	€ 307.471	3,14%	-4,70%
Drenthe	Totaal	€ 204.623	€ 225.036	€ 211.665	9,98%	-5,94%
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 255.250	€ 281.061	€ 264.591	3,66%	-5,86%
Flevoland	Appartement	€ 169.715	€ 123.767	€ 155.651	-8,29%	25,76%
Flevoland	Hoekwoning	€ 195.712	€ 191.059	€ 195.057	-0,33%	2,09%
Flevoland	Onbekend	€ 209.374	€ 273.581	€ 229.740	9,73%	-16,02%
Flevoland	Tussenwoning	€ 183.578	€ 187.788	€ 186.709	1,71%	-0,57%
Flevoland	Vrijstaand	€ 410.691	€ 410.150	€ 416.375	1,38%	1,52%
Flevoland	Totaal	€ 206.564	€ 208.817	€ 214.957	4,06%	2,94%
Friesland	2/1 kapwoning	€ 189.939	€ 190.450	€ 198.129	4,31%	4,03%
Friesland	Appartement	€ 122.742	€ 139.836	€ 158.559	29,18%	13,39%
Friesland	Hoekwoning	€ 164.566	€ 164.008	€ 163.822	-0,45%	-0,11%
Friesland	Onbekend	€ 183.102	€ 240.512	€ 213.208	16,44%	-11,35%
Friesland	Tussenwoning	€ 153.146	€ 154.904	€ 151.541	-1,05%	-2,17%
Friesland	Vrijstaand	€ 284.668	€ 301.191	€ 273.290	-4,00%	-9,26%
Friesland	Totaal	€ 193.048	€ 203.295	€ 203.522	5,43%	0,11%
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 281.095	€ 286.229	€ 290.767	3,44%	1,59%
Gelderland	Appartement	€ 177.300	€ 177.807	€ 181.254	2,23%	1,94%
Gelderland	Hoekwoning	€ 220.406	€ 243.739	€ 228.462	3,66%	-6,27%
Gelderland	Onbekend	€ 255.739	€ 305.651	€ 304.158	18,93%	-0,49%
Gelderland	Tussenwoning	€ 212.842	€ 219.675	€ 215.365	1,19%	-1,96%
Gelderland	Vrijstaand	€ 432.402	€ 481.110	€ 459.042	6,16%	-4,59%
Gelderland	Totaal	€ 257.521	€ 273.107	€ 265.266	3,01%	-2,87%
Groningen	2/1 kapwoning	€ 195.297	€ 183.815	€ 192.825	-1,27%	4,90%
Groningen	Appartement	€ 146.182	€ 159.108	€ 155.288	6,23%	-2,40%
Groningen	Hoekwoning	€ 192.251	€ 179.886	€ 161.968	-15,75%	-9,96%
Groningen	Onbekend	€ 184.787	€ 220.752	€ 187.281	1,35%	-15,16%
Groningen	Tussenwoning	€ 168.335	€ 172.542	€ 165.802	-1,50%	-3,91%
Groningen	Vrijstaand	€ 241.865	€ 229.790	€ 246.046	1,73%	7,07%
Groningen	Totaal	€ 189.345	€ 187.846	€ 186.762	-1,36%	-0,58%
Limburg	2/1 kapwoning	€ 209.741	€ 209.202	€ 214.126	2,09%	2,35%
Limburg	Appartement	€ 141.218	€ 144.874	€ 167.717	18,76%	15,77%
Limburg	Hoekwoning	€ 190.382	€ 188.760	€ 192.014	0,86%	1,72%
Limburg	Onbekend	€ 208.024	€ 254.909	€ 260.330	25,14%	2,13%
Limburg	Tussenwoning	€ 177.236	€ 187.427	€ 178.016	0,44%	-5,02%
Limburg	Vrijstaand	€ 355.316	€ 353.891	€ 348.233	-1,99%	-1,60%
Limburg	Totaal	€ 202.859	€ 211.602	€ 214.648	5,81%	1,44%
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 292.501	€ 311.819	€ 303.198	3,66%	-2,76%
N-Brabant	Appartement	€ 174.446	€ 196.028	€ 192.430	10,31%	-1,84%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 244.638	€ 256.649	€ 256.473	4,84%	-0,07%
N-Brabant	Onbekend	€ 290.970	€ 336.393	€ 355.570	22,20%	5,70%



Persbericht

Datum
24 september 2007

Blad
10 van 13

N-Brabant	Tussenwoning	€ 227.534	€ 235.781	€ 234.514	3,07%	-0,54%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 429.324	€ 468.882	€ 477.019	11,11%	1,74%
N-Brabant	Totaal	€ 262.120	€ 279.427	€ 274.496	4,72%	-1,76%
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 401.943	€ 418.548	€ 441.334	9,80%	5,44%
N-Holland	Appartement	€ 217.044	€ 250.736	€ 240.871	10,98%	-3,93%
N-Holland	Hoekwoning	€ 274.369	€ 303.347	€ 314.751	14,72%	3,76%
N-Holland	Onbekend	€ 316.235	€ 457.085	€ 482.237	52,49%	5,50%
N-Holland	Tussenwoning	€ 252.224	€ 263.440	€ 261.246	3,58%	-0,83%
N-Holland	Vrijstaand	€ 497.557	€ 616.915	€ 614.066	23,42%	-0,46%
N-Holland	Totaal	€ 272.876	€ 299.220	€ 296.601	8,69%	-0,88%
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 221.789	€ 229.648	€ 227.478	2,57%	-0,94%
Overijssel	Appartement	€ 140.790	€ 140.801	€ 154.932	10,05%	10,04%
Overijssel	Hoekwoning	€ 179.578	€ 202.246	€ 196.588	9,47%	-2,80%
Overijssel	Onbekend	€ 243.110	€ 248.094	€ 235.872	-2,98%	-4,93%
Overijssel	Tussenwoning	€ 189.040	€ 187.280	€ 182.427	-3,50%	-2,59%
Overijssel	Vrijstaand	€ 340.685	€ 376.302	€ 411.189	20,69%	9,27%
Overijssel	Totaal	€ 211.341	€ 222.264	€ 227.400	7,60%	2,31%
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 407.105	€ 460.391	€ 472.329	16,02%	2,59%
Utrecht	Appartement	€ 189.359	€ 204.179	€ 204.658	8,08%	0,23%
Utrecht	Hoekwoning	€ 282.885	€ 283.414	€ 303.188	7,18%	6,98%
Utrecht	Onbekend	€ 299.032	€ 384.692	€ 372.513	24,57%	-3,17%
Utrecht	Tussenwoning	€ 256.518	€ 271.959	€ 266.292	3,81%	-2,08%
Utrecht	Vrijstaand	€ 629.935	€ 732.877	€ 738.530	17,24%	0,77%
Utrecht	Totaal	€ 272.720	€ 300.241	€ 291.641	6,94%	-2,86%
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 178.693	€ 211.295	€ 174.961	-2,09%	-17,20%
Zeeland	Appartement	€ 140.513	€ 153.615	€ 168.995	20,27%	10,01%
Zeeland	Hoekwoning	€ 162.402	€ 173.631	€ 165.075	1,65%	-4,93%
Zeeland	Onbekend	€ 222.744	€ 272.251	€ 260.520	16,96%	-4,31%
Zeeland	Tussenwoning	€ 168.287	€ 165.542	€ 169.712	0,85%	2,52%
Zeeland	Vrijstaand	€ 314.608	€ 340.079	€ 329.608	4,77%	-3,08%
Zeeland	Totaal	€ 207.530	€ 218.567	€ 211.303	1,82%	-3,32%
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 391.507	€ 387.974	€ 397.274	1,47%	2,40%
Z-Holland	Appartement	€ 164.405	€ 172.081	€ 169.811	3,29%	-1,32%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 272.026	€ 290.804	€ 291.470	7,15%	0,23%
Z-Holland	Onbekend	€ 262.093	€ 324.951	€ 316.070	20,59%	-2,73%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 256.566	€ 267.839	€ 263.179	2,58%	-1,74%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 499.276	€ 595.744	€ 492.274	-1,40%	-17,37%
Z-Holland	Totaal	€ 233.849	€ 247.380	€ 236.180	1,00%	-4,53%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkopen sep '06	aant. verkopen aug '07	aant. verkopen sep '07	stijging (%) sep '07 / sep '06	stijging (%) sep '07/aug '07
Drenthe	2/1 kapwoning	134	138	80	-40,30%	-42,03%
Drenthe	Appartement	46	49	37	-19,57%	-24,49%
Drenthe	Hoekwoning	69	80	68	-1,45%	-15,00%
Drenthe	Onbekend	21	17	12	-42,86%	-29,41%
Drenthe	Tussenwoning	126	133	101	-19,84%	-24,06%
Drenthe	Vrijstaand	127	161	107	-15,75%	-33,54%
Drenthe	Totaal	523	578	405	-22,56%	-29,93%
Flevoland	2/1 kapwoning	19	37	22	15,79%	-40,54%
Flevoland	Appartement	31	66	40	29,03%	-39,39%
Flevoland	Hoekwoning	76	120	60	-21,05%	-50,00%
Flevoland	Onbekend	37	18	16	-56,76%	-11,11%
Flevoland	Tussenwoning	270	293	206	-23,70%	-29,69%
Flevoland	Vrijstaand	35	50	40	14,29%	-20,00%
Flevoland	Totaal	468	584	384	-17,95%	-34,25%
Friesland	2/1 kapwoning	131	149	98	-25,19%	-34,23%
Friesland	Appartement	54	70	79	46,30%	12,86%
Friesland	Hoekwoning	81	87	53	-34,57%	-39,08%
Friesland	Onbekend	45	28	20	-55,56%	-28,57%
Friesland	Tussenwoning	193	210	125	-35,23%	-40,48%
Friesland	Vrijstaand	160	193	179	11,88%	-7,25%
Friesland	Totaal	664	737	554	-16,57%	-24,83%
Gelderland	2/1 kapwoning	284	347	230	-19,01%	-33,72%
Gelderland	Appartement	302	435	328	8,61%	-24,60%
Gelderland	Hoekwoning	253	298	225	-11,07%	-24,50%
Gelderland	Onbekend	117	84	52	-55,56%	-38,10%
Gelderland	Tussenwoning	614	641	434	-29,32%	-32,29%
Gelderland	Vrijstaand	312	371	256	-17,95%	-31,00%
Gelderland	Totaal	1.882	2.176	1.525	-18,97%	-29,92%
Groningen	2/1 kapwoning	88	91	71	-19,32%	-21,98%
Groningen	Appartement	112	184	113	0,89%	-38,59%
Groningen	Hoekwoning	54	50	47	-12,96%	-6,00%
Groningen	Onbekend	22	23	18	-18,18%	-21,74%
Groningen	Tussenwoning	155	161	104	-32,90%	-35,40%
Groningen	Vrijstaand	143	185	109	-23,78%	-41,08%
Groningen	Totaal	574	694	462	-19,51%	-33,43%
Limburg	2/1 kapwoning	175	240	163	-6,86%	-32,08%
Limburg	Appartement	149	172	159	6,71%	-7,56%
Limburg	Hoekwoning	117	186	147	25,64%	-20,97%
Limburg	Onbekend	63	59	56	-11,11%	-5,08%
Limburg	Tussenwoning	394	379	258	-34,52%	-31,93%
Limburg	Vrijstaand	126	161	133	5,56%	-17,39%
Limburg	Totaal	1.024	1.197	916	-10,55%	-23,48%
N-Brabant	2/1 kapwoning	276	332	202	-26,81%	-39,16%
N-Brabant	Appartement	351	496	351	0,00%	-29,23%
N-Brabant	Hoekwoning	375	431	290	-22,67%	-32,71%
N-Brabant	Onbekend	180	99	78	-56,67%	-21,21%
N-Brabant	Tussenwoning	957	1.026	769	-19,64%	-25,05%

N-Brabant	Vrijstaand	340	420	260	-23,53%	-38,10%
N-Brabant	Totaal	2.479	2.804	1.950	-21,34%	-30,46%
N-Holland	2/1 kapwoning	180	201	154	-14,44%	-23,38%
N-Holland	Appartement	1.064	1.517	1.159	8,93%	-23,60%
N-Holland	Hoekwoning	325	338	261	-19,69%	-22,78%
N-Holland	Onbekend	284	97	82	-71,13%	-15,46%
N-Holland	Tussenwoning	870	893	670	-22,99%	-24,97%
N-Holland	Vrijstaand	184	204	145	-21,20%	-28,92%
N-Holland	Totaal	2.907	3.250	2.471	-15,00%	-23,97%
Overijssel	2/1 kapwoning	169	175	153	-9,47%	-12,57%
Overijssel	Appartement	107	148	117	9,35%	-20,95%
Overijssel	Hoekwoning	158	185	134	-15,19%	-27,57%
Overijssel	Onbekend	57	45	52	-8,77%	15,56%
Overijssel	Tussenwoning	403	377	261	-35,24%	-30,77%
Overijssel	Vrijstaand	139	172	130	-6,47%	-24,42%
Overijssel	Totaal	1.033	1.102	847	-18,01%	-23,14%
Utrecht	2/1 kapwoning	104	148	87	-16,35%	-41,22%
Utrecht	Appartement	395	472	373	-5,57%	-20,97%
Utrecht	Hoekwoning	155	193	153	-1,29%	-20,73%
Utrecht	Onbekend	87	63	42	-51,72%	-33,33%
Utrecht	Tussenwoning	524	639	443	-15,46%	-30,67%
Utrecht	Vrijstaand	66	87	51	-22,73%	-41,38%
Utrecht	Totaal	1.331	1.602	1.149	-13,67%	-28,28%
Zeeland	2/1 kapwoning	48	61	61	27,08%	0,00%
Zeeland	Appartement	34	48	35	2,94%	-27,08%
Zeeland	Hoekwoning	62	68	50	-19,35%	-26,47%
Zeeland	Onbekend	24	24	26	8,33%	8,33%
Zeeland	Tussenwoning	153	147	111	-27,45%	-24,49%
Zeeland	Vrijstaand	113	108	79	-30,09%	-26,85%
Zeeland	Totaal	434	456	362	-16,59%	-20,61%
Z-Holland	2/1 kapwoning	147	178	131	-10,88%	-26,40%
Z-Holland	Appartement	1.584	1.984	1.638	3,41%	-17,44%
Z-Holland	Hoekwoning	414	500	372	-10,14%	-25,60%
Z-Holland	Onbekend	196	145	99	-49,49%	-31,72%
Z-Holland	Tussenwoning	1.200	1.386	995	-17,08%	-28,21%
Z-Holland	Vrijstaand	144	181	126	-12,50%	-30,39%
Z-Holland	Totaal	3.685	4.374	3.361	-8,79%	-23,16%

Bijlage 4: Nadere uitleg woningmarkt cijfers 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 (76) woningmarktgebieden en voor Nederland totaal weergegeven.

Voor meer informatie:

Roeland Kimman, NVM, tel: 030-608 51 85

Inge de Zaaier, Kadaster, tel: (088) 183 32 54 / 06 – 52 48 15 90