



Gemiddelde koopsom april stijgt met 0,04%

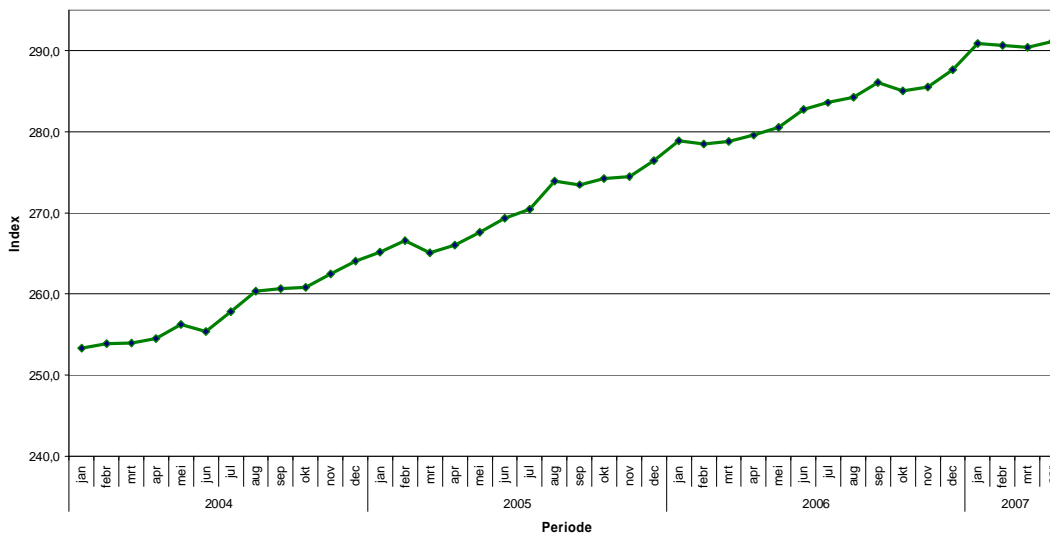
Woningwaarde-index Kadaster april stijgt tot 291,1

De Woningwaarde-index van het Kadaster is in de maand april **291,1** tegenover **290,4** in maart 2007. Een lichte stijging van 0,2%. Ten opzichte van april vorig jaar (279,6) is er sprake van een stijging van +4,1%, waarvan vrijstaande woningen het meest is gestegen (+5,0%).

Landelijk, per woningtype, bedragen de indexcijfers:

woningtype	index april 2007	stijging (%) april '06 / april '07
2/1 Kapwoning	294,2	4,4%
Appartement	291,2	4,4%
Hoekwoning	278,5	4,3%
Tussenwoning	277,4	3,0%
Vrijstaande woning	314,8	5,0%

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,

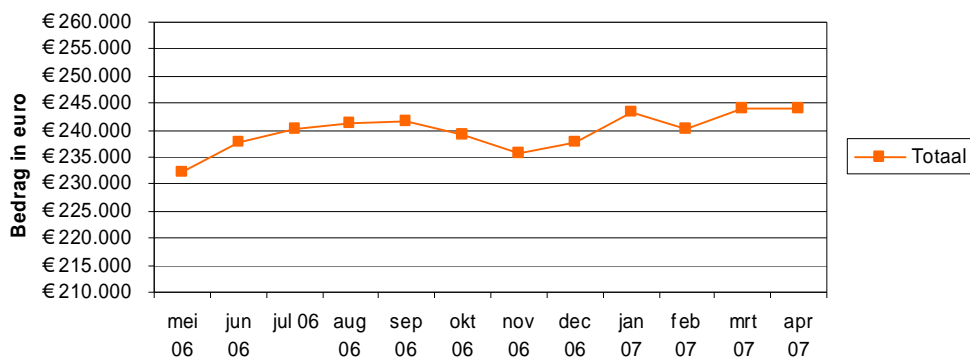
hoekwoningen, tussenwoningen en vrijstaande woningen. Regionaal en provinciaal is een indexcijfer beschikbaar voor twee typen: woningen en appartementen.

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, 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.

Gemiddelde koopsom april gestegen

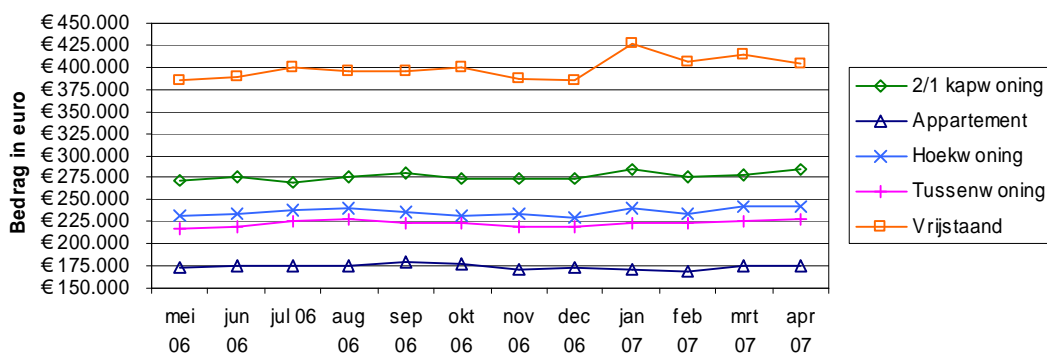
De gemiddelde koopsom voor woningen is in april gestegen. Met 244.148 euro is er sprake van een stijging van 0,04% in vergelijking tot vorige maand (244.056 euro). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van +4,82%. De gemiddelde koopsom in april was toen 232.932 euro.

Gemiddelde koopsom landelijk



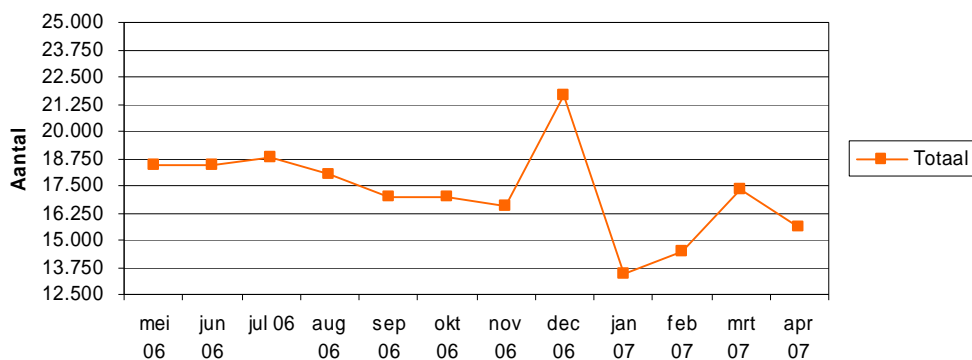
Voor alle woningtypen afzonderlijk is de gemiddelde koopsom gestegen voor 2/1 kapwoning (+2,45%), tussenwoningen (+ 1,03%), hoekwoningen (+0,16%) en appartementen (+0,02%). Het type vrijstaand is gedaald met -2,48%.

Gemiddelde koopsom per woningtype

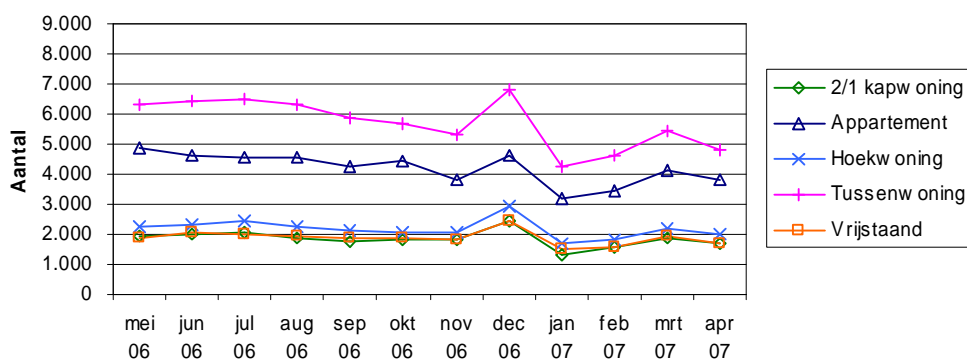


Aantal verkochte woningen daalt

Het aantal verkochte woningen daalt deze maand met -9,82%. In april zijn 15.646 woningen verkocht ten opzichte van 17.349 woningen vorige maand. In vergelijking tot vorig jaar is het aantal verkopen gedaald met -3,69%. In april 2006 werden 16.245 woningen verkocht.

Aantal verkochte woningen landelijk

Het aantal verkopen van vrijstaande woningen, tussenwoningen, hoekwoningen, 2/1 kapwoning en appartementen is gedaald met respectievelijk -11,83%, -11,49%, -10,70%, -10,48%, en -7,46%. Ten opzichte van vorig jaar is aantal verkopen van tussenwoningen het meest gedaald en van vrijstaande woningen het meest gestegen met percentages variërend tussen -13,90% en +2,03%.

Aantal verkochte woningen per woningtype

Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie

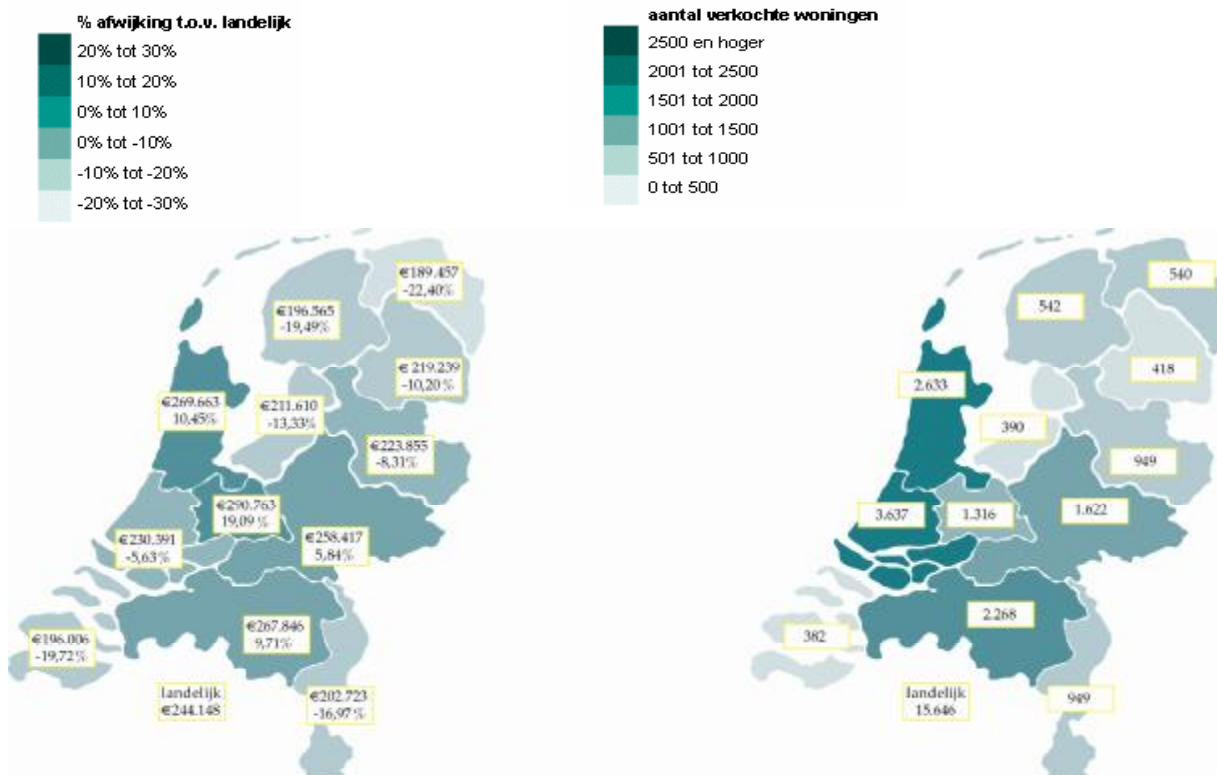
Op provinciaal niveau is de gemiddelde koopsom voor 5 provincies gestegen en voor 6 provincies gedaald. Met percentages uiteenlopend van -3,71% tot +6,64% is de gemiddelde koopsom in Zeeland het meest gedaald en in Overijssel het meest gestegen. Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde koopsom in 11 provincies gestegen. Zeeland daalt met -0,59% en Groningen stijgt het meest met + 11,43%.

Het aantal verkochte woningen is op provinciaal niveau voor 12 de provincies gedaald. Met percentages uiteenlopend van -0,30% tot -17,75% is het aantal verkopen in Utrecht het minst gedaald en in Gelderland het meest gedaald. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal verkopen voor 10 provincies gedaald en voor 2 provincies gestegen. Met percentages uiteenlopend van -17,50% tot +1,86% is het aantal verkopen in Friesland het meest gedaald en in Utrecht het meest gestegen.

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. het landelijk gemiddelde in april 2007

Aantal verkopen per provincie in april 2007



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, afdeling In- en externe communicatie, 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 bouwkaavel 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 apr '06	gem. koopsom mrt '07	gem. koopsom apr '07	stijging (%) apr '07 / apr '06	stijging (%) apr '07/mrt '07
2/1 kapwoning	€ 268.366	€ 277.535	€ 284.339	5,95%	2,45%
Appartement	€ 172.464	€ 175.208	€ 175.251	1,62%	0,02%
Hoekwoning	€ 230.491	€ 241.495	€ 241.893	4,95%	0,16%
Onbekend	€ 255.759	€ 244.998	€ 249.350	-2,51%	1,78%
Tussenwoning	€ 219.545	€ 225.026	€ 227.341	3,55%	1,03%
Vrijstaand	€ 385.026	€ 413.522	€ 403.277	4,74%	-2,48%
Totaal	€ 232.932	€ 244.056	€ 244.148	4,82%	0,04%

Bijlage 2b: Aantal verkochte woningen per woningtype, landelijk

Woningtype	aant. verkopen apr '06	aant. verkopen mrt '07	aant. verkopen apr '07	stijging (%) apr '07 / apr '06	stijging (%) apr '07/mrt '07
2/1 kapwoning	1.664	1.861	1.666	0,12%	-10,48%
Appartement	4.269	4.104	3.798	-11,03%	-7,46%
Hoekwoning	1.957	2.205	1.969	0,61%	-10,70%
Onbekend	1.080	1.794	1.683	55,83%	-6,19%
Tussenwoning	5.603	5.450	4.824	-13,90%	-11,49%
Vrijstaand	1.672	1.935	1.706	2,03%	-11,83%
Totaal	16.245	17.349	15.646	-3,69%	-9,82%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom apr '06	gem. koopsom mrt '07	gem. koopsom apr '07	stijging (%) apr '07 / apr '06	stijging (%) apr '07 / mrt '07
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 194.040	€ 212.745	€ 203.255	4,75%	-4,46%
Drenthe	Appartement	€ 135.979	€ 131.942	€ 140.229	3,13%	6,28%
Drenthe	Hoekwoning	€ 152.572	€ 172.043	€ 175.868	15,27%	2,22%
Drenthe	Onbekend	€ 235.535	€ 196.250	€ 220.135	-6,54%	12,17%
Drenthe	Tussenwoning	€ 147.086	€ 154.633	€ 157.505	7,08%	1,86%
Drenthe	Vrijstaand	€ 309.691	€ 310.943	€ 324.133	4,66%	4,24%
Drenthe	Totaal	€ 201.582	€ 207.015	€ 219.239	2,70%	5,90%
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 263.644	€ 287.389	€ 267.560	1,49%	-6,90%
Flevoland	Appartement	€ 205.159	€ 172.235	€ 152.615	-25,61%	-11,39%
Flevoland	Hoekwoning	€ 196.651	€ 199.586	€ 202.860	3,16%	1,64%
Flevoland	Onbekend	€ 259.405	€ 238.255	€ 240.652	-7,23%	1,01%
Flevoland	Tussenwoning	€ 180.562	€ 187.744	€ 187.320	3,74%	-0,23%
Flevoland	Vrijstaand	€ 396.430	€ 429.897	€ 368.125	-7,14%	-14,37%
Flevoland	Totaal	€ 211.390	€ 215.827	€ 211.610	0,10%	-1,95%
Friesland	2/1 kapwoning	€ 187.230	€ 174.196	€ 194.782	4,03%	11,82%
Friesland	Appartement	€ 137.637	€ 139.424	€ 132.851	-3,48%	-4,71%
Friesland	Hoekwoning	€ 146.744	€ 154.547	€ 158.086	7,73%	2,29%
Friesland	Onbekend	€ 164.313	€ 198.803	€ 217.952	32,64%	9,63%
Friesland	Tussenwoning	€ 149.873	€ 153.854	€ 148.933	-0,63%	-3,20%
Friesland	Vrijstaand	€ 276.732	€ 287.217	€ 273.252	-1,26%	-4,86%
Friesland	Totaal	€ 190.596	€ 194.167	€ 196.565	3,13%	1,24%
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 266.169	€ 284.974	€ 279.795	5,12%	-1,82%
Gelderland	Appartement	€ 170.634	€ 174.311	€ 180.392	5,72%	3,49%
Gelderland	Hoekwoning	€ 220.926	€ 231.740	€ 226.344	2,45%	-2,33%
Gelderland	Onbekend	€ 263.828	€ 263.029	€ 250.568	-5,03%	-4,74%
Gelderland	Tussenwoning	€ 212.555	€ 215.505	€ 217.051	2,12%	0,72%
Gelderland	Vrijstaand	€ 411.526	€ 432.952	€ 440.833	7,12%	1,82%
Gelderland	Totaal	€ 247.461	€ 260.305	€ 258.417	4,43%	-0,73%
Groningen	2/1 kapwoning	€ 164.621	€ 195.194	€ 182.840	11,07%	-6,33%
Groningen	Appartement	€ 140.932	€ 141.341	€ 145.874	3,51%	3,21%
Groningen	Hoekwoning	€ 159.559	€ 161.086	€ 148.015	-7,24%	-8,11%
Groningen	Onbekend	€ 165.819	€ 197.177	€ 221.686	33,69%	12,43%
Groningen	Tussenwoning	€ 150.727	€ 167.269	€ 158.775	5,34%	-5,08%
Groningen	Vrijstaand	€ 224.032	€ 235.356	€ 250.810	11,95%	6,57%
Groningen	Totaal	€ 170.021	€ 186.245	€ 189.457	11,43%	1,72%
Limburg	2/1 kapwoning	€ 201.273	€ 205.771	€ 201.251	-0,01%	-2,20%
Limburg	Appartement	€ 132.393	€ 140.975	€ 138.451	4,58%	-1,79%
Limburg	Hoekwoning	€ 177.269	€ 194.919	€ 182.432	2,91%	-6,41%
Limburg	Onbekend	€ 252.326	€ 198.045	€ 213.786	-15,27%	7,95%
Limburg	Tussenwoning	€ 190.289	€ 185.084	€ 188.192	-1,10%	1,68%
Limburg	Vrijstaand	€ 325.176	€ 343.506	€ 327.130	0,60%	-4,77%
Limburg	Totaal	€ 200.376	€ 207.411	€ 202.723	1,17%	-2,26%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom apr '06	gem. koopsom mrt '07	gem. koopsom apr '07	stijging (%) apr '07 / apr '06	stijging (%) apr '07 / mrt '07
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 287.563	€ 288.149	€ 302.600	5,23%	5,02%
N-Brabant	Appartement	€ 175.866	€ 178.827	€ 185.297	5,36%	3,62%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 239.427	€ 246.386	€ 247.732	3,47%	0,55%
N-Brabant	Onbekend	€ 300.628	€ 278.999	€ 276.878	-7,90%	-0,76%
N-Brabant	Tussenwoning	€ 221.956	€ 229.394	€ 231.509	4,30%	0,92%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 449.010	€ 451.579	€ 455.929	1,54%	0,96%
N-Brabant	Totaal	€ 256.353	€ 268.849	€ 267.846	4,48%	-0,37%
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 404.724	€ 400.015	€ 390.186	-3,59%	-2,46%
N-Holland	Appartement	€ 207.351	€ 216.704	€ 210.480	1,51%	-2,87%
N-Holland	Hoekwoning	€ 267.236	€ 283.913	€ 280.761	5,06%	-1,11%
N-Holland	Onbekend	€ 282.273	€ 279.328	€ 264.359	-6,35%	-5,36%
N-Holland	Tussenwoning	€ 248.763	€ 255.294	€ 255.605	2,75%	0,12%
N-Holland	Vrijstaand	€ 495.424	€ 524.242	€ 474.480	-4,23%	-9,49%
N-Holland	Totaal	€ 262.132	€ 277.851	€ 269.663	2,87%	-2,95%
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 204.859	€ 221.776	€ 229.675	12,11%	3,56%
Overijssel	Appartement	€ 139.396	€ 144.419	€ 153.644	10,22%	6,39%
Overijssel	Hoekwoning	€ 187.546	€ 197.881	€ 203.477	8,49%	2,83%
Overijssel	Onbekend	€ 187.440	€ 218.395	€ 235.525	25,65%	7,84%
Overijssel	Tussenwoning	€ 189.273	€ 174.560	€ 187.763	-0,80%	7,56%
Overijssel	Vrijstaand	€ 363.677	€ 352.904	€ 362.954	-0,20%	2,85%
Overijssel	Totaal	€ 206.220	€ 209.912	€ 223.855	8,55%	6,64%
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 412.979	€ 436.709	€ 419.211	1,51%	-4,01%
Utrecht	Appartement	€ 189.178	€ 196.317	€ 189.839	0,35%	-3,30%
Utrecht	Hoekwoning	€ 277.646	€ 291.537	€ 288.876	4,04%	-0,91%
Utrecht	Onbekend	€ 307.221	€ 256.934	€ 274.695	-10,59%	6,91%
Utrecht	Tussenwoning	€ 251.913	€ 262.689	€ 264.894	5,15%	0,84%
Utrecht	Vrijstaand	€ 555.199	€ 720.957	€ 745.521	34,28%	3,41%
Utrecht	Totaal	€ 267.378	€ 284.926	€ 290.763	8,75%	2,05%
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 192.658	€ 183.936	€ 216.966	12,62%	17,96%
Zeeland	Appartement	€ 153.597	€ 180.181	€ 152.895	-0,46%	-15,14%
Zeeland	Hoekwoning	€ 161.210	€ 160.754	€ 167.629	3,98%	4,28%
Zeeland	Onbekend	€ 193.750	€ 238.632	€ 186.985	-3,49%	-21,64%
Zeeland	Tussenwoning	€ 162.783	€ 162.899	€ 160.821	-1,21%	-1,28%
Zeeland	Vrijstaand	€ 297.828	€ 337.868	€ 279.659	-6,10%	-17,23%
Zeeland	Totaal	€ 197.176	€ 203.559	€ 196.006	-0,59%	-3,71%
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 369.937	€ 375.782	€ 383.361	3,63%	2,02%
Z-Holland	Appartement	€ 158.704	€ 159.674	€ 162.543	2,42%	1,80%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 259.418	€ 274.068	€ 283.221	9,18%	3,34%
Z-Holland	Onbekend	€ 242.439	€ 201.820	€ 230.758	-4,82%	14,34%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 246.382	€ 255.774	€ 255.925	3,87%	0,06%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 497.858	€ 544.746	€ 540.094	8,48%	-0,85%
Z-Holland	Totaal	€ 219.890	€ 227.550	€ 230.391	4,78%	1,25%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkop apr '06	aant. verkop mrt '07	aant. verkop apr '07	stijging (%) apr '07 / apr '06	stijging (%) apr '07/mrt '07
Drenthe	2/1 kapwoning	100	103	87	-13,00%	-15,53%
Drenthe	Appartement	53	53	43	-18,87%	-18,87%
Drenthe	Hoekwoning	47	42	40	-14,89%	-4,76%
Drenthe	Onbekend	11	17	32	190,91%	88,24%
Drenthe	Tussenwoning	125	124	97	-22,40%	-21,77%
Drenthe	Vrijstaand	120	111	119	-0,83%	7,21%
Drenthe	Totaal	456	450	418	-8,33%	-7,11%
Flevoland	2/1 kapwoning	26	18	25	-3,85%	38,89%
Flevoland	Appartement	24	33	24	0,00%	-27,27%
Flevoland	Hoekwoning	66	87	76	15,15%	-12,64%
Flevoland	Onbekend	22	46	25	13,64%	-45,65%
Flevoland	Tussenwoning	234	225	208	-11,11%	-7,56%
Flevoland	Vrijstaand	32	32	32	0,00%	0,00%
Flevoland	Totaal	404	441	390	-3,47%	-11,56%
Friesland	2/1 kapwoning	116	126	89	-23,28%	-29,37%
Friesland	Appartement	51	56	41	-19,61%	-26,79%
Friesland	Hoekwoning	74	88	61	-17,57%	-30,68%
Friesland	Onbekend	57	41	39	-31,58%	-4,88%
Friesland	Tussenwoning	182	156	158	-13,19%	1,28%
Friesland	Vrijstaand	177	163	154	-12,99%	-5,52%
Friesland	Totaal	657	630	542	-17,50%	-13,97%
Gelderland	2/1 kapwoning	260	300	296	13,85%	-1,33%
Gelderland	Appartement	324	368	293	-9,57%	-20,38%
Gelderland	Hoekwoning	251	254	217	-13,55%	-14,57%
Gelderland	Onbekend	121	129	119	-1,65%	-7,75%
Gelderland	Tussenwoning	580	588	459	-20,86%	-21,94%
Gelderland	Vrijstaand	274	333	238	-13,14%	-28,53%
Gelderland	Totaal	1.810	1.972	1.622	-10,39%	-17,75%
Groningen	2/1 kapwoning	98	89	90	-8,16%	1,12%
Groningen	Appartement	113	106	116	2,65%	9,43%
Groningen	Hoekwoning	37	46	42	13,51%	-8,70%
Groningen	Onbekend	26	34	39	50,00%	14,71%
Groningen	Tussenwoning	146	125	102	-30,14%	-18,40%
Groningen	Vrijstaand	132	145	151	14,39%	4,14%
Groningen	Totaal	552	545	540	-2,17%	-0,92%
Limburg	2/1 kapwoning	164	231	174	6,10%	-24,68%
Limburg	Appartement	154	138	152	-1,30%	10,14%
Limburg	Hoekwoning	108	148	132	22,22%	-10,81%
Limburg	Onbekend	53	74	64	20,75%	-13,51%
Limburg	Tussenwoning	388	318	296	-23,71%	-6,92%
Limburg	Vrijstaand	112	141	131	16,96%	-7,09%
Limburg	Totaal	979	1.050	949	-3,06%	-9,62%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkopen apr '06	aant. verkopen mrt '07	aant. verkopen apr '07	stijging (%) apr '07 / apr '06	stijging (%) apr '07/mrt '07
N-Brabant	2/1 kapwoning	281	299	254	-9,61%	-15,05%
N-Brabant	Appartement	405	372	363	-10,37%	-2,42%
N-Brabant	Hoekwoning	399	401	348	-12,78%	-13,22%
N-Brabant	Onbekend	137	175	165	20,44%	-5,71%
N-Brabant	Tussenwoning	906	939	835	-7,84%	-11,08%
N-Brabant	Vrijstaand	289	394	303	4,84%	-23,10%
N-Brabant	Totaal	2.417	2.580	2.268	-6,16%	-12,09%
N-Holland	2/1 kapwoning	164	183	177	7,93%	-3,28%
N-Holland	Appartement	946	798	721	-23,78%	-9,65%
N-Holland	Hoekwoning	307	320	290	-5,54%	-9,38%
N-Holland	Onbekend	250	615	540	116,00%	-12,20%
N-Holland	Tussenwoning	862	833	751	-12,88%	-9,84%
N-Holland	Vrijstaand	143	172	154	7,69%	-10,47%
N-Holland	Totaal	2.672	2.921	2.633	-1,46%	-9,86%
Overijssel	2/1 kapwoning	183	187	158	-13,66%	-15,51%
Overijssel	Appartement	140	118	112	-20,00%	-5,08%
Overijssel	Hoekwoning	121	141	164	35,54%	16,31%
Overijssel	Onbekend	74	70	69	-6,76%	-1,43%
Overijssel	Tussenwoning	370	359	300	-18,92%	-16,43%
Overijssel	Vrijstaand	124	135	146	17,74%	8,15%
Overijssel	Totaal	1.012	1.010	949	-6,23%	-6,04%
Utrecht	2/1 kapwoning	105	111	121	15,24%	9,01%
Utrecht	Appartement	396	368	347	-12,37%	-5,71%
Utrecht	Hoekwoning	121	182	147	21,49%	-19,23%
Utrecht	Onbekend	70	100	139	98,57%	39,00%
Utrecht	Tussenwoning	531	494	486	-8,47%	-1,62%
Utrecht	Vrijstaand	69	65	76	10,14%	16,92%
Utrecht	Totaal	1.292	1.320	1.316	1,86%	-0,30%
Zeeland	2/1 kapwoning	54	66	60	11,11%	-9,09%
Zeeland	Appartement	46	37	26	-43,48%	-29,73%
Zeeland	Hoekwoning	49	65	58	18,37%	-10,77%
Zeeland	Onbekend	20	19	28	40,00%	47,37%
Zeeland	Tussenwoning	136	169	133	-2,21%	-21,30%
Zeeland	Vrijstaand	87	83	77	-11,49%	-7,23%
Zeeland	Totaal	392	439	382	-2,55%	-12,98%
Z-Holland	2/1 kapwoning	113	148	135	19,47%	-8,78%
Z-Holland	Appartement	1.617	1.657	1.560	-3,53%	-5,85%
Z-Holland	Hoekwoning	377	431	394	4,51%	-8,58%
Z-Holland	Onbekend	239	474	424	77,41%	-10,55%
Z-Holland	Tussenwoning	1.143	1.120	999	-12,60%	-10,80%
Z-Holland	Vrijstaand	113	161	125	10,62%	-22,36%
Z-Holland	Totaal	3.602	3.991	3.637	0,97%	-8,87%

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 (76) woningmarktgebieden en voor Nederland totaal weergegeven.

Voor meer informatie:

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

In- en externe communicatie, Kadaster, tel: 088-183 31 81