

Gemiddelde koopsom augustus stijgt met 3,19%

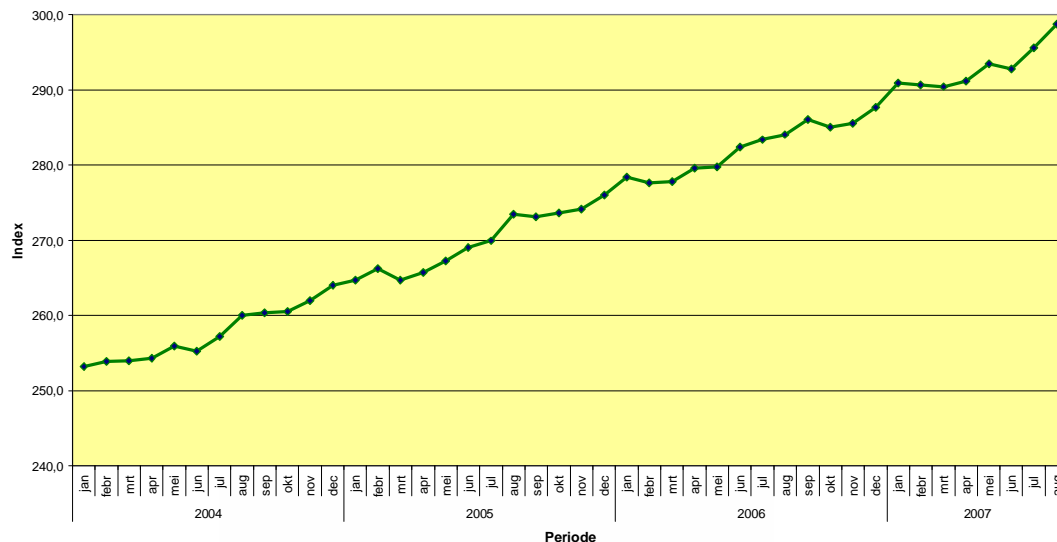
Woningwaarde-index Kadaster augustus stijgt naar 298.8

De Woningwaarde-index van het Kadaster is in de maand augustus **298,8** tegenover **295,6** in juli 2007. Een stijging van 1,1%. Ten opzichte van augustus vorig jaar (284,1) is er sprake van een stijging van +5,2%, waarvan de index voor 2/1 kapwoningen het meest is gestegen (+5,6%).

Landelijk, per woningtype, bedragen de indexcijfers:

woningtype	index augustus 2007	stijging (%) aug. '06 / aug. '07
2/1 Kapwoning	306,0	5.6%
Appartement	296,6	5.2%
Hoekwoning	282,3	4.3%
Tussenwoning	283,5	5.0%
Vrijstaande woning	327,3	5.0%

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



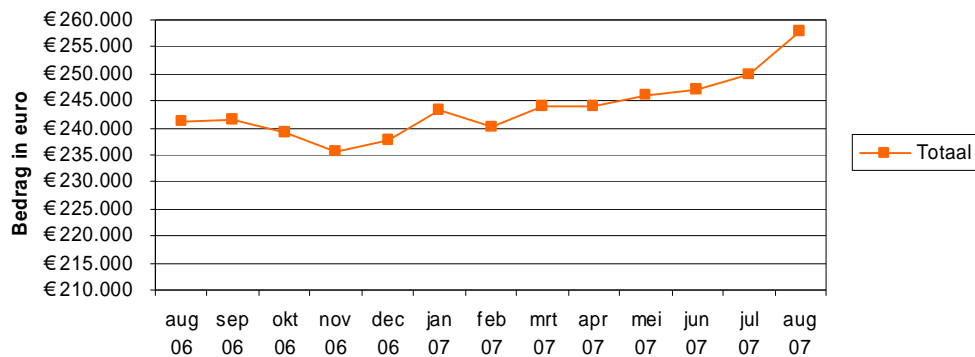
De Woningwaarde-index van het Kadaster geeft de waardeontwikkeling weer van alle bestaande Nederlandse koopwoningen. Dit in tegenstelling tot de gemiddelde koopsom die alleen inzicht geeft in de verkochte woningen. De Woningwaarde-index is op dit moment beschikbaar op landelijk, regionaal en provinciaal 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 augustus gestegen

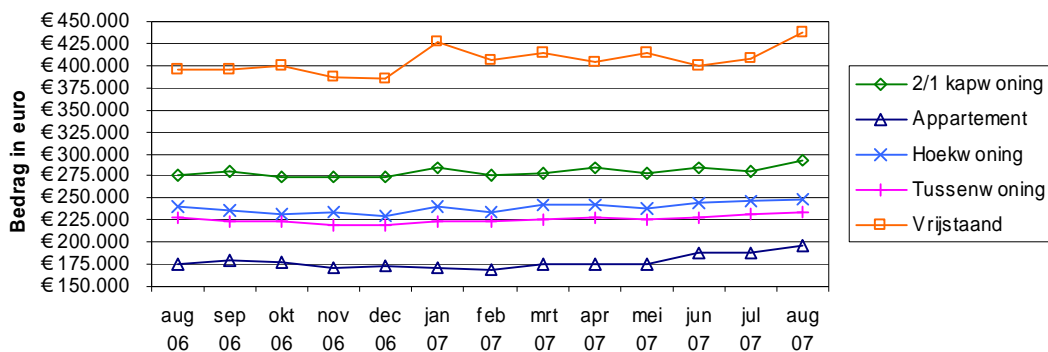
De gemiddelde koopsom voor woningen is in augustus gestegen. Met €257.921,- is sprake van een stijging van 3,19% in vergelijking tot vorige maand (€249.941,-). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van +6,90%. De gemiddelde koopsom in augustus was toen €241.279,-.

Gemiddelde koopsom landelijk



Voor alle woningtypen geldt dat de gemiddelde koopsom ten opzichte van juli is gestegen. Appartementen, vrijstaande woningen, tussenwoningen en hoekwoningen zijn respectievelijk gestegen met 3,77%, 7,43%, 0,64% en 0,60%.

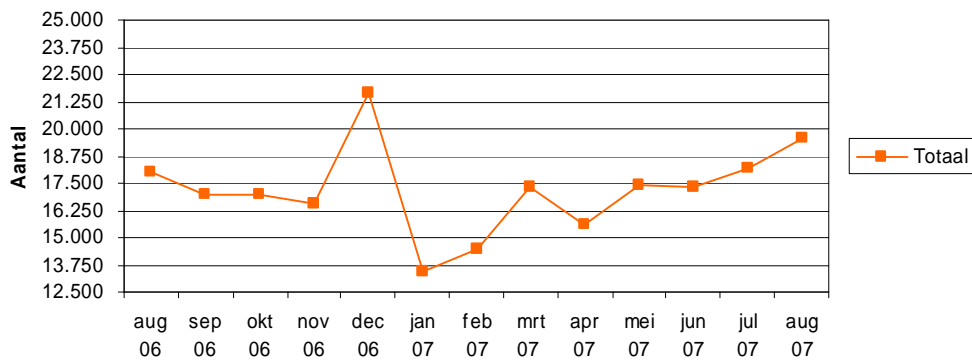
Gemiddelde koopsom per woningtype



Aantal verkochte woningen stijgt

Het aantal verkochte woningen in augustus is gestegen met 7,32%. In augustus zijn 19.554 woningen verkocht ten opzichte van 18.221 woningen vorige maand. In vergelijking tot vorig jaar is het aantal verkopen gestegen met 8,28%. In augustus 2006 werden 18.059 woningen verkocht.

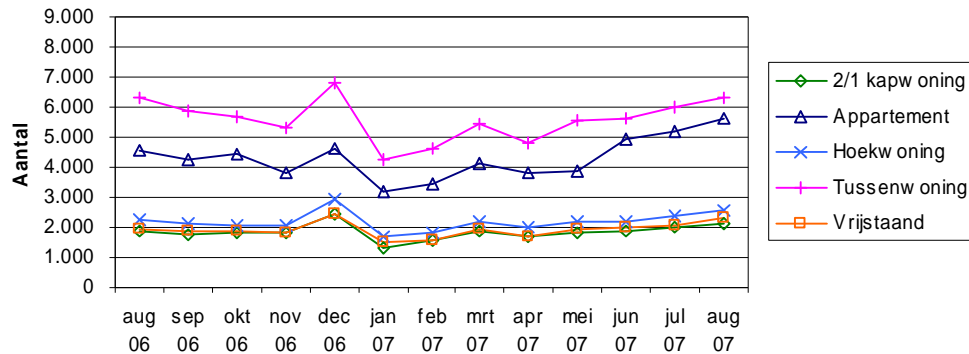
Aantal verkochte woningen landelijk



Het aantal verkopen van appartementen, 2/1 kapwoningen, hoekwoningen, vrijstaande woningen en tussenwoningen steeg in augustus ten opzichte van juli met respectievelijk 9,30%, 5,91%, 6,15%, 11,64% en 5,21%. Ten opzichte van vorig jaar is aantal verkopen van tussenwoningen gedaald (-0,76%) en het aantal verkopen van appartementen het meest gestegen (24,20%).



Aantal verkochte woningen per woningtype



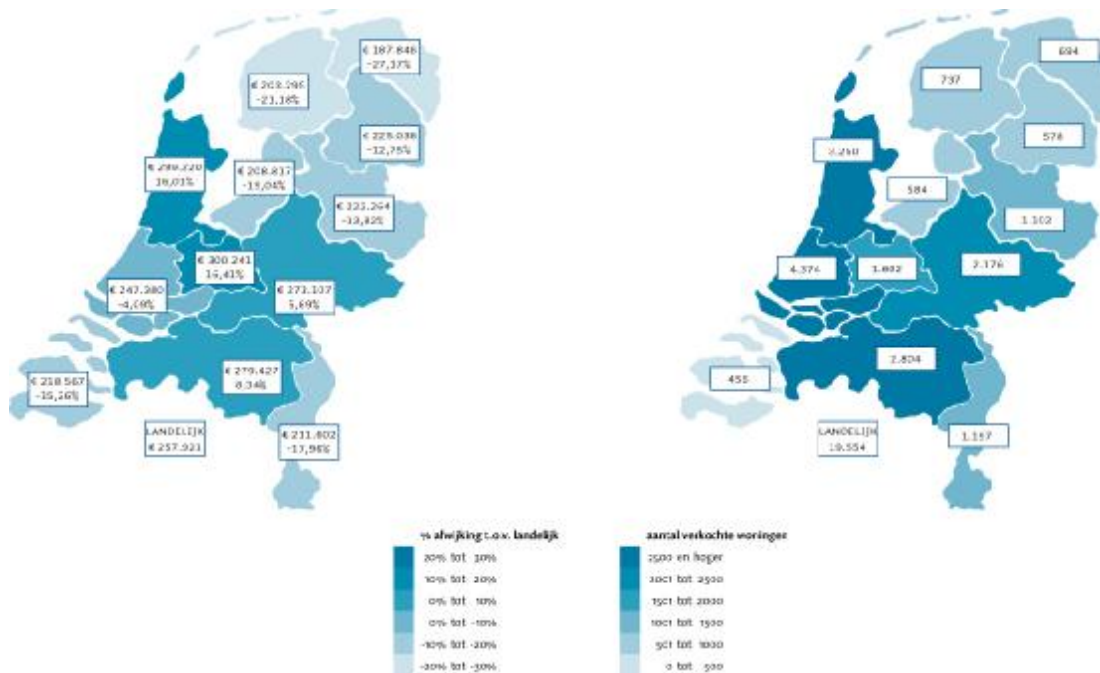
Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie

Op provinciaal niveau is de gemiddelde koopsom in augustus voor 1 provincie gedaald en voor 11 provincies gestegen. Met percentages uiteenlopend van - 3,61 % tot + 5,52% is de gemiddelde koopsom in Flevoland het meest gedaald en in Gelderland het meest gestegen.

Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde koopsom in alle provincies gestegen, waarbij Zeeland het meest steeg met 13,94%.

Op provinciaal niveau is in augustus t.o.v. juli is het aantal verkochte woningen in 10 provincies gestegen en in 2 provincies gedaald. Met respectievelijk -8,70% en +20,66% is het aantal verkopen in Overijssel het minst gestegen en in Flevoland het meest. Ten opzichte van augustus vorig jaar is het aantal verkopen voor alle provincies gestegen. Met percentages uiteenlopend van 2,51% tot 12,74% is het aantal verkopen in Overijssel het minst en in Flevoland 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 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 bouwkavel 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 aug '06	gem. koopsom jul '07	gem. koopsom aug '07	stijging (%) aug '07 /aug '06	stijging (%) aug '07/jul '07
2/1 kapwoning	€ 274.874	€ 279.809	€ 291.803	6,16%	4,29%
Appartement	€ 175.709	€ 188.124	€ 195.214	11,10%	3,77%
Hoekwoning	€ 241.003	€ 247.523	€ 249.009	3,32%	0,60%
Onbekend	€ 264.221	€ 325.294	€ 325.021	23,01%	-0,08%
Tussenwoning	€ 227.234	€ 231.803	€ 233.293	2,67%	0,64%
Vrijstaand	€ 395.175	€ 407.716	€ 438.021	10,84%	7,43%
Totaal	€ 241.279	€ 249.941	€ 257.921	6,90%	3,19%

Woningtype	aant. verkopen aug '06	aant. verkopen jul '07	aant. verkopen aug '07	stijging (%) aug '07 /aug '06	stijging (%) aug '07/jul '07
2/1 kapwoning	1.875	1.980	2.097	11,84%	5,91%
Appartement	4.542	5.161	5.641	24,20%	9,30%
Hoekwoning	2.220	2.389	2.536	14,23%	6,15%
Onbekend	1.153	663	702	-39,12%	5,88%
Tussenwoning	6.333	5.974	6.285	-0,76%	5,21%
Vrijstaand	1.936	2.054	2.293	18,44%	11,64%
Totaal	18.059	18.221	19.554	8,28%	7,32%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom aug '06	gem. koopsom jul '07	gem. koopsom aug '07	stijging (%) aug '07 /aug '06	stijging (%) aug '07/jul '07
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 205.804	€ 215.132	€ 209.789	1,94%	-2,48%
Drenthe	Appartement	€ 140.961	€ 142.047	€ 165.612	17,49%	16,59%
Drenthe	Hoekwoning	€ 168.372	€ 166.596	€ 188.521	11,97%	13,16%
Drenthe	Onbekend	€ 222.812	€ 268.750	€ 236.606	6,19%	-11,96%
Drenthe	Tussenwoning	€ 155.179	€ 160.222	€ 165.099	6,39%	3,04%
Drenthe	Vrijstaand	€ 310.678	€ 313.342	€ 322.627	3,85%	2,96%
Drenthe	Totaal	€215.016	€216.525	€225.036	0,70%	3,93%
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 256.129	€ 274.411	€ 281.061	9,73%	2,42%
Flevoland	Appartement	€ 173.912	€ 189.872	€ 123.767	-28,83%	-34,82%
Flevoland	Hoekwoning	€ 193.518	€ 202.409	€ 191.059	-1,27%	-5,61%
Flevoland	Onbekend	€ 197.947	€ 248.120	€ 273.581	38,21%	10,26%
Flevoland	Tussenwoning	€ 186.599	€ 193.242	€ 187.788	0,64%	-2,82%
Flevoland	Vrijstaand	€ 388.099	€ 397.493	€ 410.150	5,68%	3,18%
Flevoland	Totaal	€206.922	€216.647	€208.817	0,92%	-3,61%
Friesland	2/1 kapwoning	€ 187.772	€ 196.819	€ 190.450	1,43%	-3,24%
Friesland	Appartement	€ 134.367	€ 136.687	€ 139.836	4,07%	2,30%
Friesland	Hoekwoning	€ 165.629	€ 162.985	€ 164.008	-0,98%	0,63%
Friesland	Onbekend	€ 246.550	€ 218.136	€ 240.512	-2,45%	10,26%
Friesland	Tussenwoning	€ 156.533	€ 155.955	€ 154.904	-1,04%	-0,67%
Friesland	Vrijstaand	€ 274.669	€ 278.598	€ 301.191	9,66%	8,11%
Friesland	Totaal	€198.409	€199.431	€203.295	2,46%	1,94%
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 278.262	€ 281.547	€ 286.229	2,86%	1,66%
Gelderland	Appartement	€ 172.515	€ 170.487	€ 177.807	3,07%	4,29%
Gelderland	Hoekwoning	€ 224.310	€ 237.437	€ 243.739	8,66%	2,65%
Gelderland	Onbekend	€ 236.654	€ 291.257	€ 305.651	29,15%	4,94%
Gelderland	Tussenwoning	€ 220.395	€ 216.865	€ 219.675	-0,33%	1,30%
Gelderland	Vrijstaand	€ 427.912	€ 431.823	€ 481.110	12,43%	11,41%
Gelderland	Totaal	€254.527	€258.830	€273.107	7,30%	5,52%
Groningen	2/1 kapwoning	€ 182.524	€ 188.972	€ 183.815	0,71%	-2,73%
Groningen	Appartement	€ 143.942	€ 156.650	€ 159.108	10,54%	1,57%
Groningen	Hoekwoning	€ 156.772	€ 160.925	€ 179.886	14,74%	11,78%
Groningen	Onbekend	€ 235.975	€ 184.884	€ 220.752	-6,45%	19,40%
Groningen	Tussenwoning	€ 167.496	€ 171.507	€ 172.542	3,01%	0,60%
Groningen	Vrijstaand	€ 233.024	€ 244.460	€ 229.790	-1,39%	-6,00%
Groningen	Totaal	€180.582	€187.199	€187.846	4,02%	0,35%
Limburg	2/1 kapwoning	€ 198.208	€ 201.225	€ 209.202	5,55%	3,96%
Limburg	Appartement	€ 132.773	€ 145.785	€ 144.874	9,11%	-0,62%
Limburg	Hoekwoning	€ 192.536	€ 186.901	€ 188.760	-1,96%	0,99%
Limburg	Onbekend	€ 204.613	€ 270.195	€ 254.909	24,58%	-5,66%
Limburg	Tussenwoning	€ 188.245	€ 188.215	€ 187.427	-0,43%	-0,42%
Limburg	Vrijstaand	€ 329.989	€ 333.413	€ 353.891	7,24%	6,14%
Limburg	Totaal	€200.339	€207.476	€211.602	5,62%	1,99%
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 297.543	€ 297.579	€ 311.819	4,80%	4,79%
N-Brabant	Appartement	€ 171.043	€ 179.496	€ 196.028	14,61%	9,21%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 247.221	€ 256.181	€ 256.649	3,81%	0,18%
N-Brabant	Onbekend	€ 292.543	€ 371.366	€ 336.393	14,99%	-9,42%



Persbericht

Datum
24 september 2007

Blad
10 van 13

N-Brabant	Tussenwoning	€ 229.796	€ 232.686	€ 235.781	2,60%	1,33%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 438.629	€ 440.869	€ 468.882	6,90%	6,35%
N-Brabant	Totaal	€ 261.414	€ 267.780	€ 279.427	6,89%	4,35%
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 387.844	€ 388.754	€ 418.548	7,92%	7,66%
N-Holland	Appartement	€ 214.706	€ 241.043	€ 250.736	16,78%	4,02%
N-Holland	Hoekwoning	€ 286.684	€ 292.624	€ 303.347	5,81%	3,66%
N-Holland	Onbekend	€ 294.438	€ 402.072	€ 457.085	55,24%	13,68%
N-Holland	Tussenwoning	€ 256.928	€ 267.719	€ 263.440	2,53%	-1,60%
N-Holland	Vrijstaand	€ 539.217	€ 517.378	€ 616.915	14,41%	19,24%
N-Holland	Totaal	€ 272.854	€ 286.978	€ 299.220	9,66%	4,27%
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 224.262	€ 219.771	€ 229.648	2,40%	4,49%
Overijssel	Appartement	€ 138.876	€ 139.028	€ 140.801	1,39%	1,28%
Overijssel	Hoekwoning	€ 183.099	€ 204.710	€ 202.246	10,46%	-1,20%
Overijssel	Onbekend	€ 227.791	€ 270.376	€ 248.094	8,91%	-8,24%
Overijssel	Tussenwoning	€ 188.981	€ 190.212	€ 187.280	-0,90%	-1,54%
Overijssel	Vrijstaand	€ 341.673	€ 346.585	€ 376.302	10,14%	8,57%
Overijssel	Totaal	€ 211.163	€ 215.184	€ 222.264	5,26%	3,29%
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 412.408	€ 438.537	€ 460.391	11,63%	4,98%
Utrecht	Appartement	€ 192.496	€ 193.402	€ 204.179	6,07%	5,57%
Utrecht	Hoekwoning	€ 288.594	€ 293.047	€ 283.414	-1,80%	-3,29%
Utrecht	Onbekend	€ 310.341	€ 372.761	€ 384.692	23,96%	3,20%
Utrecht	Tussenwoning	€ 257.908	€ 275.281	€ 271.959	5,45%	-1,21%
Utrecht	Vrijstaand	€ 611.219	€ 722.297	€ 732.877	19,90%	1,46%
Utrecht	Totaal	€ 277.357	€ 295.929	€ 300.241	8,25%	1,46%
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 190.156	€ 193.665	€ 211.295	11,12%	9,10%
Zeeland	Appartement	€ 136.361	€ 167.666	€ 153.615	12,65%	-8,38%
Zeeland	Hoekwoning	€ 180.738	€ 179.095	€ 173.631	-3,93%	-3,05%
Zeeland	Onbekend	€ 184.993	€ 238.467	€ 272.251	47,17%	14,17%
Zeeland	Tussenwoning	€ 160.936	€ 156.497	€ 165.542	2,86%	5,78%
Zeeland	Vrijstaand	€ 280.226	€ 332.198	€ 340.079	21,36%	2,37%
Zeeland	Totaal	€ 191.830	€ 209.480	€ 218.567	13,94%	4,34%
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 380.795	€ 400.584	€ 387.974	1,89%	-3,15%
Z-Holland	Appartement	€ 161.091	€ 170.797	€ 172.081	6,82%	0,75%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 279.597	€ 288.189	€ 290.804	4,01%	0,91%
Z-Holland	Onbekend	€ 277.106	€ 353.949	€ 324.951	17,27%	-8,19%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 256.564	€ 259.519	€ 267.839	4,39%	3,21%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 514.472	€ 565.080	€ 595.744	15,80%	5,43%
Z-Holland	Totaal	€ 233.291	€ 243.781	€ 247.380	6,04%	1,48%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkopen aug '06	aant. verkopen jul '07	aant. verkopen aug '07	stijging (%) aug '07 /aug '06	stijging (%) aug '07/jul '07
Drenthe	2/1 kapwoning	129	114	138	6,98%	21,05%
Drenthe	Appartement	32	60	49	53,13%	-18,33%
Drenthe	Hoekwoning	55	52	80	45,45%	53,85%
Drenthe	Onbekend	24	22	17	-29,17%	-22,73%
Drenthe	Tussenwoning	139	138	133	-4,32%	-3,62%
Drenthe	Vrijstaand	149	143	161	8,05%	12,59%
Drenthe	Totaal	528	529	578	9,47%	9,26%
Flevoland	2/1 kapwoning	29	28	37	27,59%	32,14%
Flevoland	Appartement	31	40	66	112,90%	65,00%
Flevoland	Hoekwoning	95	91	120	26,32%	31,87%
Flevoland	Onbekend	52	22	18	-65,38%	-18,18%
Flevoland	Tussenwoning	273	268	293	7,33%	9,33%
Flevoland	Vrijstaand	38	35	50	31,58%	42,86%
Flevoland	Totaal	518	484	584	12,74%	20,66%
Friesland	2/1 kapwoning	138	150	149	7,97%	-0,67%
Friesland	Appartement	63	83	70	11,11%	-15,66%
Friesland	Hoekwoning	78	96	87	11,54%	-9,38%
Friesland	Onbekend	34	34	28	-17,65%	-17,65%
Friesland	Tussenwoning	189	175	210	11,11%	20,00%
Friesland	Vrijstaand	188	203	193	2,66%	-4,93%
Friesland	Totaal	690	741	737	6,81%	-0,54%
Gelderland	2/1 kapwoning	323	295	347	7,43%	17,63%
Gelderland	Appartement	357	368	435	21,85%	18,21%
Gelderland	Hoekwoning	253	290	298	17,79%	2,76%
Gelderland	Onbekend	138	69	84	-39,13%	21,74%
Gelderland	Tussenwoning	625	622	641	2,56%	3,05%
Gelderland	Vrijstaand	306	323	371	21,24%	14,86%
Gelderland	Totaal	2.002	1.967	2.176	8,69%	10,63%
Groningen	2/1 kapwoning	97	109	91	-6,19%	-16,51%
Groningen	Appartement	166	166	184	10,84%	10,84%
Groningen	Hoekwoning	62	55	50	-19,35%	-9,09%
Groningen	Onbekend	26	19	23	-11,54%	21,05%
Groningen	Tussenwoning	144	127	161	11,81%	26,77%
Groningen	Vrijstaand	149	146	185	24,16%	26,71%
Groningen	Totaal	644	622	694	7,76%	11,58%
Limburg	2/1 kapwoning	196	215	240	22,45%	11,63%
Limburg	Appartement	165	172	172	4,24%	0,00%
Limburg	Hoekwoning	112	160	186	66,07%	16,25%
Limburg	Onbekend	78	48	59	-24,36%	22,92%
Limburg	Tussenwoning	414	352	379	-8,45%	7,67%
Limburg	Vrijstaand	132	151	161	21,97%	6,62%
Limburg	Totaal	1.097	1.098	1.197	9,12%	9,02%
N-Brabant	2/1 kapwoning	265	320	332	25,28%	3,75%
N-Brabant	Appartement	396	463	496	25,25%	7,13%
N-Brabant	Hoekwoning	427	379	431	0,94%	13,72%
N-Brabant	Onbekend	150	95	99	-34,00%	4,21%
N-Brabant	Tussenwoning	999	944	1.026	2,70%	8,69%

N-Brabant	Vrijstaand	334	341	420	25,75%	23,17%
N-Brabant	Totaal	2.571	2.542	2.804	9,06%	10,31%
N-Holland	2/1 kapwoning	189	183	201	6,35%	9,84%
N-Holland	Appartement	1.081	1.306	1.517	40,33%	16,16%
N-Holland	Hoekwoning	342	316	338	-1,17%	6,96%
N-Holland	Onbekend	282	105	97	-65,60%	-7,62%
N-Holland	Tussenwoning	1.007	917	893	-11,32%	-2,62%
N-Holland	Vrijstaand	174	196	204	17,24%	4,08%
N-Holland	Totaal	3.075	3.023	3.250	5,69%	7,51%
Overijssel	2/1 kapwoning	177	208	175	-1,13%	-15,87%
Overijssel	Appartement	108	165	148	37,04%	-10,30%
Overijssel	Hoekwoning	157	176	185	17,83%	5,11%
Overijssel	Onbekend	62	49	45	-27,42%	-8,16%
Overijssel	Tussenwoning	430	443	377	-12,33%	-14,90%
Overijssel	Vrijstaand	141	166	172	21,99%	3,61%
Overijssel	Totaal	1.075	1.207	1.102	2,51%	-8,70%
Utrecht	2/1 kapwoning	125	126	148	18,40%	17,46%
Utrecht	Appartement	415	425	472	13,73%	11,06%
Utrecht	Hoekwoning	160	198	193	20,63%	-2,53%
Utrecht	Onbekend	76	45	63	-17,11%	40,00%
Utrecht	Tussenwoning	669	593	639	-4,48%	7,76%
Utrecht	Vrijstaand	81	82	87	7,41%	6,10%
Utrecht	Totaal	1.526	1.469	1.602	4,98%	9,05%
Zeeland	2/1 kapwoning	69	72	61	-11,59%	-15,28%
Zeeland	Appartement	31	49	48	54,84%	-2,04%
Zeeland	Hoekwoning	61	79	68	11,48%	-13,92%
Zeeland	Onbekend	30	18	24	-20,00%	33,33%
Zeeland	Tussenwoning	161	136	147	-8,70%	8,09%
Zeeland	Vrijstaand	87	100	108	24,14%	8,00%
Zeeland	Totaal	439	454	456	3,87%	0,44%
Z-Holland	2/1 kapwoning	138	160	178	28,99%	11,25%
Z-Holland	Appartement	1.697	1.864	1.984	16,91%	6,44%
Z-Holland	Hoekwoning	418	497	500	19,62%	0,60%
Z-Holland	Onbekend	201	137	145	-27,86%	5,84%
Z-Holland	Tussenwoning	1.283	1.259	1.386	8,03%	10,09%
Z-Holland	Vrijstaand	157	168	181	15,29%	7,74%
Z-Holland	Totaal	3.894	4.085	4.374	12,33%	7,07%

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

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