



Gemiddelde koopsom februari daalt met 1,26%

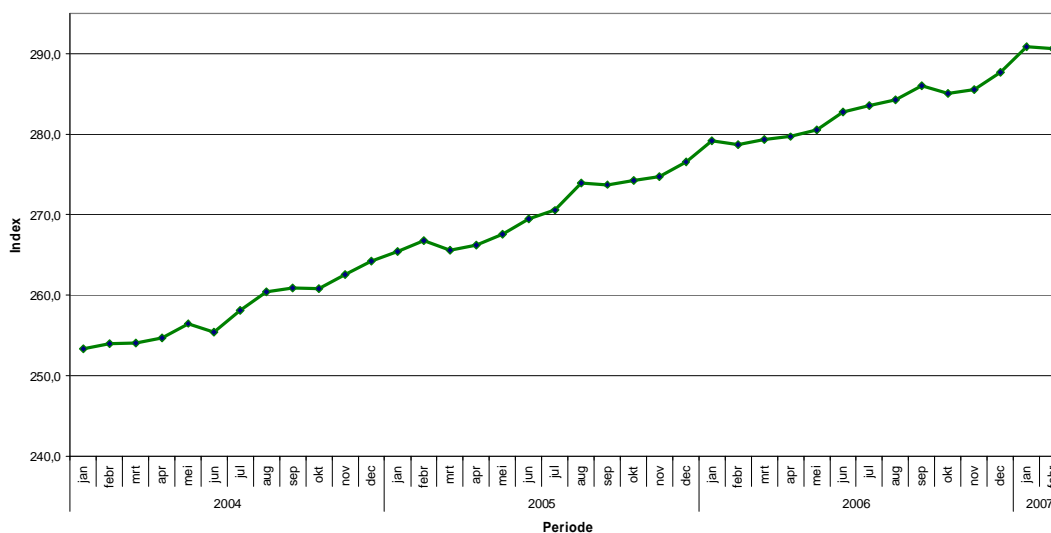
Woningwaarde-index Kadaster februari daalt tot 290,6

De Woningwaarde-index van het Kadaster is in de maand februari **290,6** tegenover **290,9** in januari 2007. Een lichte daling van 0,1%. Ten opzichte van februari vorig jaar (278,7) is er sprake van een stijging van +4,3%, waarvan het type hoekwoning het meest is gestegen (+4,9%).

Landelijk, per woningtype, bedragen de indexcijfers:

woningtype	index februari 2007	stijging (%) februari '06 / februari '07
2/1 Kapwoning	293,7	3,5%
Appartement	285,2	3,7%
Hoekwoning	278,1	4,9%
Tussenwoning	276,7	4,2%
Vrijstaande woning	316,8	3,6%

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,

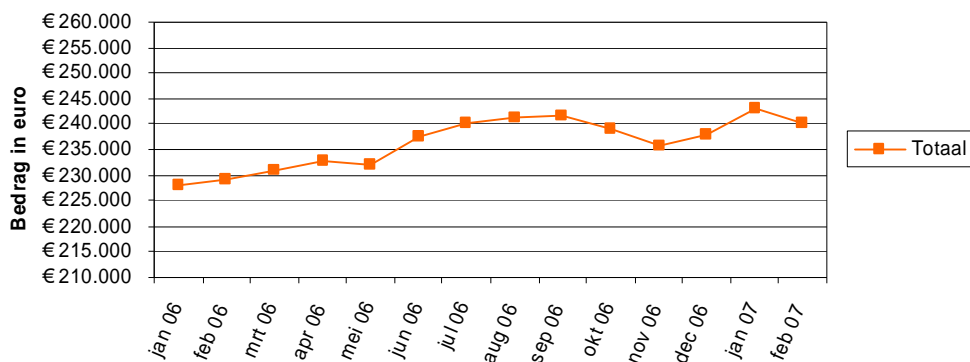
hoekwoningen, tussenwoningen en vrijstaande woningen. Regionaal en provinciaal is een indexcijfer beschikbaar voor twee typen: woningen en appartementen.

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 februari gedaald

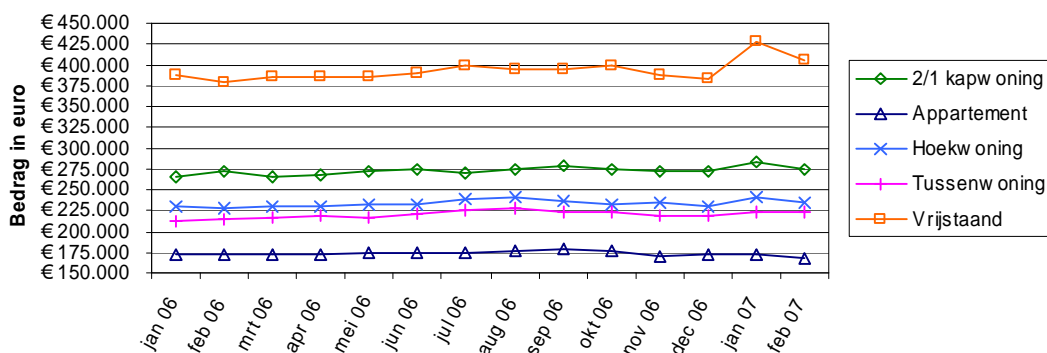
De gemiddelde koopsom voor woningen is in februari gedaald. Met 240.094 euro is er sprake van een daling van -1,26% in vergelijking tot vorige maand (243.160 euro). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van +4,71%. De gemiddelde koopsom in februari was toen 229.291 euro.

Gemiddelde koopsom landelijk



Voor alle woningtypen afzonderlijk is de gemiddelde koopsom alleen gestegen voor tussenwoningen (+0,51%). De andere woningtypen zijn gedaald, appartementen (-1,42%), hoekwoningen (-2,32%), 2/1 kapwoning (-3,06%), en vrijstaand (-4,76%).

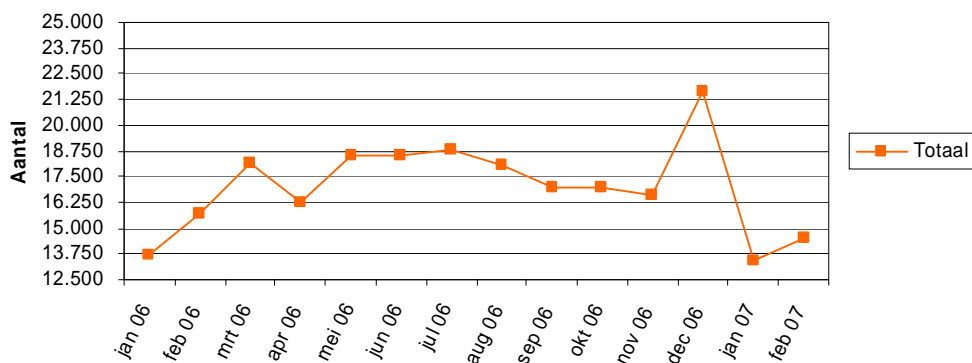
Gemiddelde koopsom per woningtype



Aantal verkochte woningen stijgt

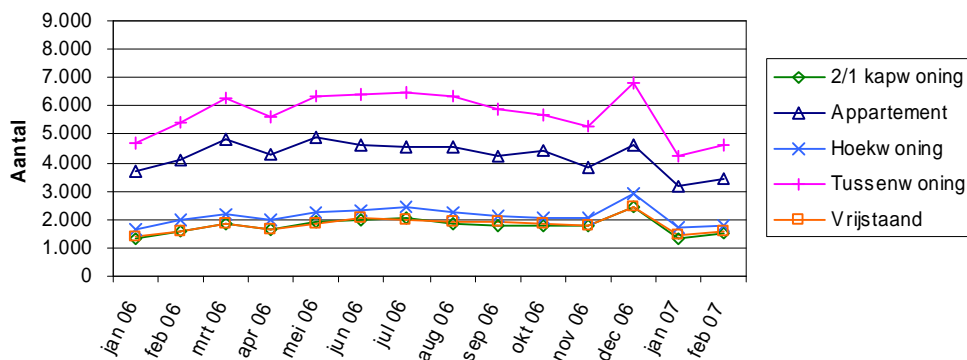
Het aantal verkochte woningen stijgt deze maand met +7,96%. In februari zijn 14.487 woningen verkocht ten opzichte van 13.419 woningen vorige maand. In vergelijking tot vorig jaar is het aantal verkopen gedaald met -7,71%. In februari 2006 werden 15.698 woningen verkocht.

Aantal verkochte woningen landelijk



Het aantal verkopen van vrijstaande woningen, hoekwoningen, appartementen, tussenwoningen en 2/1 kapwoning is gestegen met respectievelijk +4,85%, +7,63%, +8,43%, +8,57%, en +17,66%. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal transacties voor vrijstaande woningen gelijk gebleven (0,00%). Met percentages variërend tussen -1,46% en -16,79% is het aantal verkopen van 2/1 kapwoning het minst gedaald en van appartementen het meest gedaald.

Aantal verkochte woningen per woningtype



Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie

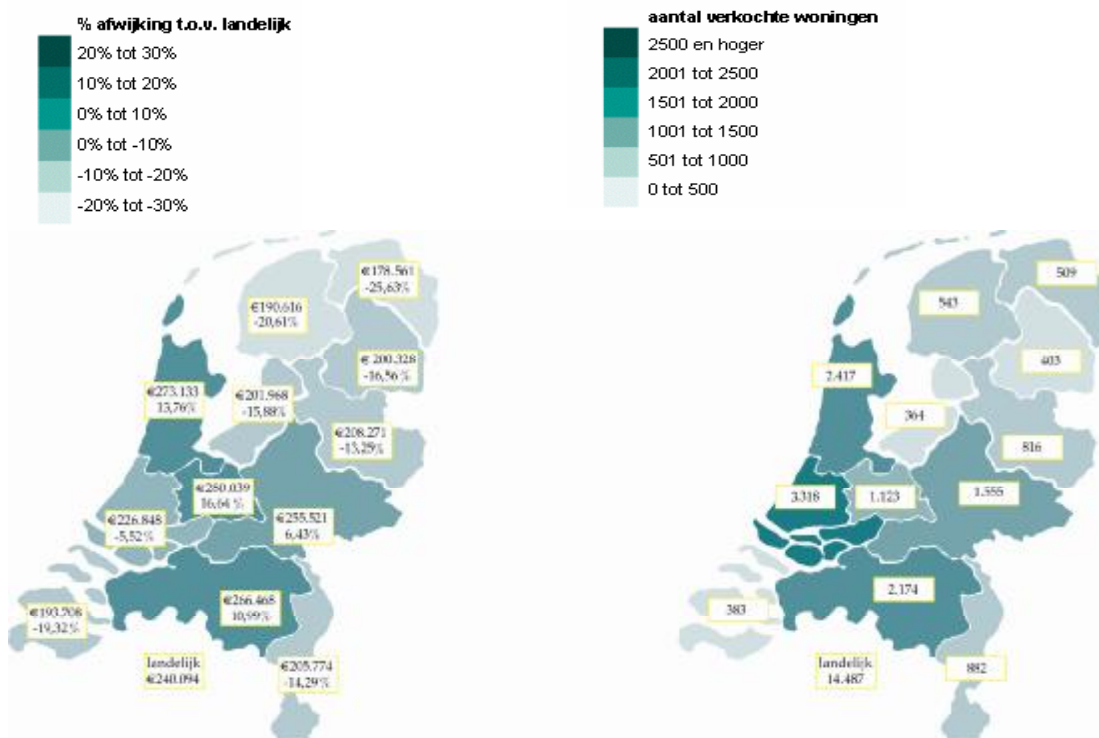
Op provinciaal niveau is de gemiddelde koopsom voor 2 provincies gestegen en voor 10 provincies gedaald. Met percentages uiteenlopend van -4,50% tot +2,54% is de gemiddelde koopsom in Groningen het meest gedaald en in Gelderland het meest gestegen. Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde koopsom in alle 12 provincies gestegen. Flevoland stijgt het minst met +0,37% en Noord-Holland het meest met +10,59%.

Het aantal verkochte woningen is op provinciaal niveau voor 12 de provincies gestegen. Met percentages uiteenlopend van +0,92% tot +20,49% is het aantal verkopen in Noord-Holland het minst gestegen en in Limburg het meest gestegen. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal verkopen voor 10 provincies gedaald en voor 2 provincies gestegen. Met percentages uiteenlopend van -16,32% tot +6,69% is het aantal verkopen in Utrecht het meest gedaald en in Zeeland 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 februari 2007

Aantal verkopen per provincie in februari 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 feb '06	gem. koopsom jan '07	gem. koopsom feb '07	stijging (%) feb '07 / feb '06	stijging (%) feb '07 / jan '07
2/1 kapwoning	€ 271.373	€ 283.883	€ 275.186	1,41%	-3,06%
Appartement	€ 172.113	€ 171.157	€ 168.723	-1,97%	-1,42%
Hoekwoning	€ 228.629	€ 240.267	€ 234.700	2,66%	-2,32%
Onbekend	€ 250.114	€ 238.127	€ 250.252	0,06%	5,09%
Tussenwoning	€ 213.795	€ 222.947	€ 224.085	4,81%	0,51%
Vrijstaand	€ 379.477	€ 426.744	€ 406.441	7,11%	-4,76%
Totaal	€ 229.291	€ 243.160	€ 240.094	4,71%	-1,26%

Bijlage 2b: Aantal verkochte woningen per woningtype, landelijk

Woningtype	aant. verkopen feb '06	aant. verkopen jan '07	aant. verkopen feb '07	stijging (%) feb '07 / feb '06	stijging (%) feb '07 / jan '07
2/1 kapwoning	1.575	1.319	1.552	-1,46%	17,66%
Appartement	4.127	3.167	3.434	-16,79%	8,43%
Hoekwoning	2.005	1.690	1.819	-9,28%	7,63%
Onbekend	1.011	1.500	1.502	48,57%	0,13%
Tussenwoning	5.422	4.257	4.622	-14,75%	8,57%
Vrijstaand	1.558	1.486	1.558	0,00%	4,85%
Totaal	15.698	13.419	14.487	-7,71%	7,96%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom feb '06	gem. koopsom jan '07	gem. koopsom feb '07	stijging (%) feb '07 / feb '06	stijging (%) feb '07 / jan '07
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 198.789	€ 195.462	€ 211.920	6,61%	8,42%
Drenthe	Appartement	€ 140.035	€ 142.924	€ 145.308	3,77%	1,67%
Drenthe	Hoekwoning	€ 159.967	€ 166.983	€ 171.373	7,13%	2,63%
Drenthe	Onbekend	€ 229.866	€ 177.032	€ 206.873	-10,00%	16,86%
Drenthe	Tussenwoning	€ 146.459	€ 147.617	€ 152.176	3,90%	3,09%
Drenthe	Vrijstaand	€ 301.621	€ 307.356	€ 288.139	-4,47%	-6,25%
Drenthe	Totaal	€ 201.781	€ 205.488	€ 200.328	1,84%	-2,51%
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 255.761	€ 282.615	€ 261.447	2,22%	-7,49%
Flevoland	Appartement	€ 216.399	€ 147.124	€ 174.879	-19,19%	18,87%
Flevoland	Hoekwoning	€ 183.058	€ 192.215	€ 192.555	5,19%	0,18%
Flevoland	Onbekend	€ 194.262	€ 195.098	€ 218.157	12,30%	11,82%
Flevoland	Tussenwoning	€ 174.692	€ 178.487	€ 182.823	4,65%	2,43%
Flevoland	Vrijstaand	€ 452.374	€ 527.480	€ 434.765	-3,89%	-17,58%
Flevoland	Totaal	€ 201.215	€ 209.426	€ 201.968	0,37%	-3,56%
Friesland	2/1 kapwoning	€ 187.099	€ 192.349	€ 186.363	-0,39%	-3,11%
Friesland	Appartement	€ 121.956	€ 123.533	€ 130.729	7,19%	5,82%
Friesland	Hoekwoning	€ 152.531	€ 174.755	€ 148.087	-2,91%	-15,26%
Friesland	Onbekend	€ 224.265	€ 155.133	€ 179.827	-19,81%	15,92%
Friesland	Tussenwoning	€ 147.139	€ 145.557	€ 146.125	-0,69%	0,39%
Friesland	Vrijstaand	€ 268.278	€ 269.433	€ 279.543	4,20%	3,75%
Friesland	Totaal	€ 187.362	€ 187.780	€ 190.616	1,74%	1,51%
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 275.941	€ 268.487	€ 280.058	1,49%	4,31%
Gelderland	Appartement	€ 171.986	€ 172.713	€ 169.353	-1,53%	-1,95%
Gelderland	Hoekwoning	€ 220.864	€ 217.534	€ 232.990	5,49%	7,10%
Gelderland	Onbekend	€ 259.773	€ 212.677	€ 243.580	-6,23%	14,53%
Gelderland	Tussenwoning	€ 202.661	€ 208.085	€ 212.077	4,65%	1,92%
Gelderland	Vrijstaand	€ 409.665	€ 434.889	€ 438.616	7,07%	0,86%
Gelderland	Totaal	€ 239.603	€ 249.202	€ 255.521	6,64%	2,54%
Groningen	2/1 kapwoning	€ 172.875	€ 186.490	€ 179.058	3,58%	-3,98%
Groningen	Appartement	€ 137.701	€ 145.298	€ 141.526	2,78%	-2,60%
Groningen	Hoekwoning	€ 149.771	€ 155.322	€ 152.231	1,64%	-1,99%
Groningen	Onbekend	€ 174.424	€ 200.586	€ 178.714	2,46%	-10,90%
Groningen	Tussenwoning	€ 147.782	€ 167.796	€ 160.045	8,30%	-4,62%
Groningen	Vrijstaand	€ 228.647	€ 261.522	€ 243.294	6,41%	-6,97%
Groningen	Totaal	€ 168.459	€ 186.968	€ 178.561	6,00%	-4,50%
Limburg	2/1 kapwoning	€ 196.676	€ 203.021	€ 205.377	4,42%	1,16%
Limburg	Appartement	€ 139.435	€ 135.220	€ 130.960	-6,08%	-3,15%
Limburg	Hoekwoning	€ 175.344	€ 192.919	€ 196.613	12,13%	1,91%
Limburg	Onbekend	€ 248.812	€ 181.709	€ 231.025	-7,15%	27,14%
Limburg	Tussenwoning	€ 184.843	€ 183.322	€ 184.700	-0,08%	0,75%
Limburg	Vrijstaand	€ 309.022	€ 350.692	€ 324.253	4,93%	-7,54%
Limburg	Totaal	€ 198.279	€ 205.211	€ 205.774	3,78%	0,27%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom feb '06	gem. koopsom jan '07	gem. koopsom feb '07	stijging (%) feb '07 /feb '06	stijging (%) feb '07/jan '07
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 297.989	€ 301.292	€ 291.575	-2,15%	-3,22%
N-Brabant	Appartement	€ 177.111	€ 175.497	€ 178.726	0,91%	1,84%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 233.640	€ 244.455	€ 247.236	5,82%	1,14%
N-Brabant	Onbekend	€ 279.070	€ 269.124	€ 275.955	-1,12%	2,54%
N-Brabant	Tussenwoning	€ 216.481	€ 226.361	€ 229.565	6,04%	1,42%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 430.984	€ 477.157	€ 451.150	4,68%	-5,45%
N-Brabant	Totaal	€ 254.220	€ 269.148	€ 266.468	4,82%	-1,00%
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 363.356	€ 406.289	€ 381.092	4,88%	-6,20%
N-Holland	Appartement	€ 200.328	€ 207.248	€ 201.612	0,64%	-2,72%
N-Holland	Hoekwoning	€ 265.786	€ 287.251	€ 279.745	5,25%	-2,61%
N-Holland	Onbekend	€ 260.771	€ 277.037	€ 276.196	5,92%	-0,30%
N-Holland	Tussenwoning	€ 239.671	€ 254.100	€ 257.133	7,29%	1,19%
N-Holland	Vrijstaand	€ 433.089	€ 574.432	€ 520.014	20,07%	-9,47%
N-Holland	Totaal	€ 246.989	€ 279.027	€ 273.133	10,59%	-2,11%
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 208.210	€ 233.434	€ 214.200	2,88%	-8,24%
Overijssel	Appartement	€ 142.724	€ 141.195	€ 141.822	-0,63%	0,44%
Overijssel	Hoekwoning	€ 192.842	€ 199.501	€ 190.603	-1,16%	-4,46%
Overijssel	Onbekend	€ 198.070	€ 182.091	€ 194.699	-1,70%	6,92%
Overijssel	Tussenwoning	€ 182.789	€ 184.009	€ 179.530	-1,78%	-2,43%
Overijssel	Vrijstaand	€ 327.543	€ 366.993	€ 344.810	5,27%	-6,04%
Overijssel	Totaal	€ 202.514	€ 216.575	€ 208.271	2,84%	-3,83%
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 391.790	€ 442.928	€ 439.266	12,12%	-0,83%
Utrecht	Appartement	€ 195.027	€ 186.210	€ 179.313	-8,06%	-3,70%
Utrecht	Hoekwoning	€ 276.722	€ 282.120	€ 278.260	0,56%	-1,37%
Utrecht	Onbekend	€ 246.145	€ 245.041	€ 264.587	7,49%	7,98%
Utrecht	Tussenwoning	€ 263.747	€ 257.232	€ 260.052	-1,40%	1,10%
Utrecht	Vrijstaand	€ 626.018	€ 673.343	€ 695.808	11,15%	3,34%
Utrecht	Totaal	€ 276.123	€ 283.626	€ 280.039	1,42%	-1,26%
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 183.475	€ 190.704	€ 184.154	0,37%	-3,43%
Zeeland	Appartement	€ 143.129	€ 171.684	€ 157.316	9,91%	-8,37%
Zeeland	Hoekwoning	€ 167.294	€ 162.635	€ 169.289	1,19%	4,09%
Zeeland	Onbekend	€ 205.856	€ 237.489	€ 242.356	17,73%	2,05%
Zeeland	Tussenwoning	€ 157.433	€ 163.531	€ 157.924	0,31%	-3,43%
Zeeland	Vrijstaand	€ 265.363	€ 275.040	€ 276.893	4,35%	0,67%
Zeeland	Totaal	€ 184.090	€ 199.518	€ 193.708	5,22%	-2,91%
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 371.687	€ 384.780	€ 341.954	-8,00%	-11,13%
Z-Holland	Appartement	€ 158.155	€ 156.493	€ 158.431	0,17%	1,24%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 267.652	€ 284.859	€ 270.834	1,19%	-4,92%
Z-Holland	Onbekend	€ 245.349	€ 211.942	€ 233.875	-4,68%	10,35%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 241.720	€ 253.613	€ 251.040	3,86%	-1,01%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 535.396	€ 577.010	€ 568.505	6,18%	-1,47%
Z-Holland	Totaal	€ 219.488	€ 227.496	€ 226.848	3,35%	-0,28%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkopten feb '06	aant. verkopten jan '07	aant. verkopten feb '07	stijging (%) feb '07 /feb'06	stijging (%) feb '07/jan '07
Drenthe	2/1 kapwoning	90	82	93	3,33%	13,41%
Drenthe	Appartement	44	30	52	18,18%	73,33%
Drenthe	Hoekwoning	71	45	57	-19,72%	26,67%
Drenthe	Onbekend	21	14	16	-23,81%	14,29%
Drenthe	Tussenwoning	125	82	95	-24,00%	15,85%
Drenthe	Vrijstaand	123	94	90	-26,83%	-4,26%
Drenthe	Totaal	474	347	403	-14,98%	16,14%
Flevoland	2/1 kapwoning	22	13	19	-13,64%	46,15%
Flevoland	Appartement	29	23	29	0,00%	26,09%
Flevoland	Hoekwoning	83	57	59	-28,92%	3,51%
Flevoland	Onbekend	22	21	24	9,09%	14,29%
Flevoland	Tussenwoning	236	200	216	-8,47%	8,00%
Flevoland	Vrijstaand	25	25	17	-32,00%	-32,00%
Flevoland	Totaal	417	339	364	-12,71%	7,37%
Friesland	2/1 kapwoning	100	83	114	14,00%	37,35%
Friesland	Appartement	61	48	51	-16,39%	6,25%
Friesland	Hoekwoning	68	61	66	-2,94%	8,20%
Friesland	Onbekend	36	50	42	16,67%	-16,00%
Friesland	Tussenwoning	168	126	129	-23,21%	2,38%
Friesland	Vrijstaand	146	128	141	-3,42%	10,16%
Friesland	Totaal	579	496	543	-6,22%	9,48%
Gelderland	2/1 kapwoning	262	232	245	-6,49%	5,60%
Gelderland	Appartement	323	245	283	-12,38%	15,51%
Gelderland	Hoekwoning	254	179	205	-19,29%	14,53%
Gelderland	Onbekend	105	91	116	10,48%	27,47%
Gelderland	Tussenwoning	617	464	463	-24,96%	-0,22%
Gelderland	Vrijstaand	222	228	243	9,46%	6,58%
Gelderland	Totaal	1.783	1.439	1.555	-12,79%	8,06%
Groningen	2/1 kapwoning	70	70	67	-4,29%	-4,29%
Groningen	Appartement	111	93	119	7,21%	27,96%
Groningen	Hoekwoning	46	52	55	19,57%	5,77%
Groningen	Onbekend	17	37	47	176,47%	27,03%
Groningen	Tussenwoning	145	106	102	-29,66%	-3,77%
Groningen	Vrijstaand	114	95	119	4,39%	25,26%
Groningen	Totaal	503	453	509	1,19%	12,36%
Limburg	2/1 kapwoning	173	120	166	-4,05%	38,33%
Limburg	Appartement	148	105	123	-16,89%	17,14%
Limburg	Hoekwoning	116	112	141	21,55%	25,89%
Limburg	Onbekend	67	66	57	-14,93%	-13,64%
Limburg	Tussenwoning	399	223	270	-32,33%	21,08%
Limburg	Vrijstaand	123	106	125	1,63%	17,92%
Limburg	Totaal	1.026	732	882	-14,04%	20,49%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkopten feb '06	aant. verkopten jan '07	aant. verkopten feb '07	stijging (%) feb '07 /feb'06	stijging (%) feb '07/jan '07
N-Brabant	2/1 kapwoning	271	244	275	1,48%	12,70%
N-Brabant	Appartement	352	302	314	-10,80%	3,97%
N-Brabant	Hoekwoning	381	254	305	-19,95%	20,08%
N-Brabant	Onbekend	144	162	152	5,56%	-6,17%
N-Brabant	Tussenwoning	906	732	827	-8,72%	12,98%
N-Brabant	Vrijstaand	304	279	301	-0,99%	7,89%
N-Brabant	Totaal	2.358	1.973	2.174	-7,80%	10,19%
N-Holland	2/1 kapwoning	152	126	167	9,87%	32,54%
N-Holland	Appartement	976	686	645	-33,91%	-5,98%
N-Holland	Hoekwoning	281	235	256	-8,90%	8,94%
N-Holland	Onbekend	256	524	518	102,34%	-1,15%
N-Holland	Tussenwoning	780	659	686	-12,05%	4,10%
N-Holland	Vrijstaand	133	165	145	9,02%	-12,12%
N-Holland	Totaal	2.578	2.395	2.417	-6,25%	0,92%
Overijssel	2/1 kapwoning	150	102	141	-6,00%	38,24%
Overijssel	Appartement	111	78	73	-34,23%	-6,41%
Overijssel	Hoekwoning	144	143	159	10,42%	11,19%
Overijssel	Onbekend	38	56	58	52,63%	3,57%
Overijssel	Tussenwoning	382	283	272	-28,80%	-3,89%
Overijssel	Vrijstaand	119	118	113	-5,04%	-4,24%
Overijssel	Totaal	944	780	816	-13,56%	4,62%
Utrecht	2/1 kapwoning	113	93	103	-8,85%	10,75%
Utrecht	Appartement	377	276	301	-20,16%	9,06%
Utrecht	Hoekwoning	159	126	117	-26,42%	-7,14%
Utrecht	Onbekend	88	92	99	12,50%	7,61%
Utrecht	Tussenwoning	529	405	444	-16,07%	9,63%
Utrecht	Vrijstaand	76	68	59	-22,37%	-13,24%
Utrecht	Totaal	1.342	1.060	1.123	-16,32%	5,94%
Zeeland	2/1 kapwoning	46	51	52	13,04%	1,96%
Zeeland	Appartement	35	25	32	-8,57%	28,00%
Zeeland	Hoekwoning	49	55	57	16,33%	3,64%
Zeeland	Onbekend	15	22	26	73,33%	18,18%
Zeeland	Tussenwoning	143	105	136	-4,90%	29,52%
Zeeland	Vrijstaand	71	81	80	12,68%	-1,23%
Zeeland	Totaal	359	339	383	6,69%	12,98%
Z-Holland	2/1 kapwoning	126	103	110	-12,70%	6,80%
Z-Holland	Appartement	1.560	1.256	1.412	-9,49%	12,42%
Z-Holland	Hoekwoning	353	371	342	-3,12%	-7,82%
Z-Holland	Onbekend	202	365	347	71,78%	-4,93%
Z-Holland	Tussenwoning	992	872	982	-1,01%	12,61%
Z-Holland	Vrijstaand	102	99	125	22,55%	26,26%
Z-Holland	Totaal	3.335	3.066	3.318	-0,51%	8,22%

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