

Gemiddelde koopsom juli stijgt met 1,06%

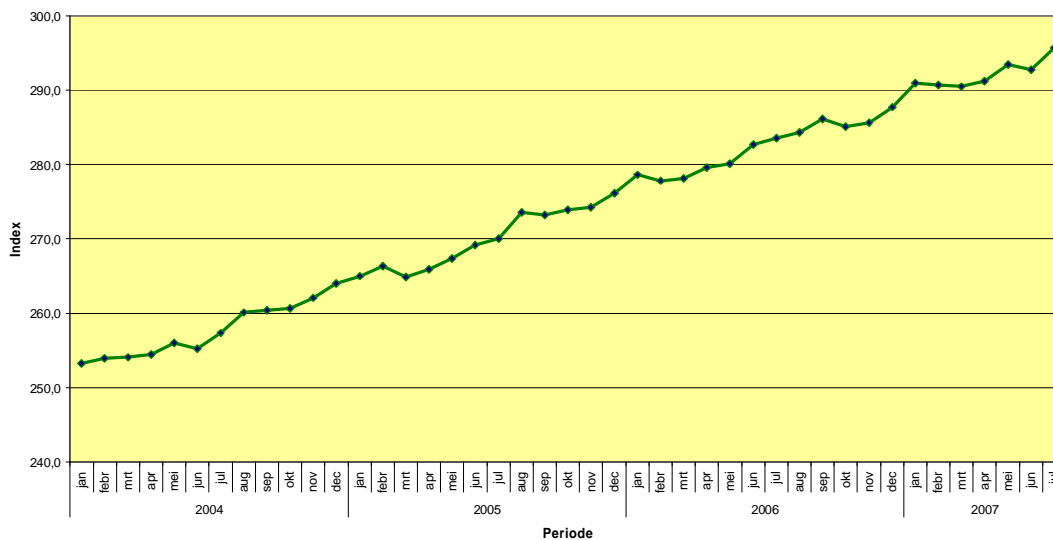
Woningwaarde-index Kadaster juli stijgt naar 295,6

De Woningwaarde-index van het Kadaster is in de maand juli **295,6** tegenover **292,7** in juni 2007. Een stijging van 1%. Ten opzichte van juli vorig jaar (283,5) is er sprake van een stijging van +4,3%, waarvan de index voor appartementen het meest is gestegen (+4,8%).

Landelijk, per woningtype, bedragen de indexcijfers:

woningtype	index juli 2007	stijging (%) juli '06 / juli '07
2/1 Kapwoning	300,4	3,1%
Appartement	295,4	4,8%
Hoekwoning	277,6	2,7%
Tussenwoning	279,8	3,9%
Vrijstaande woning	324,1	4,0%

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





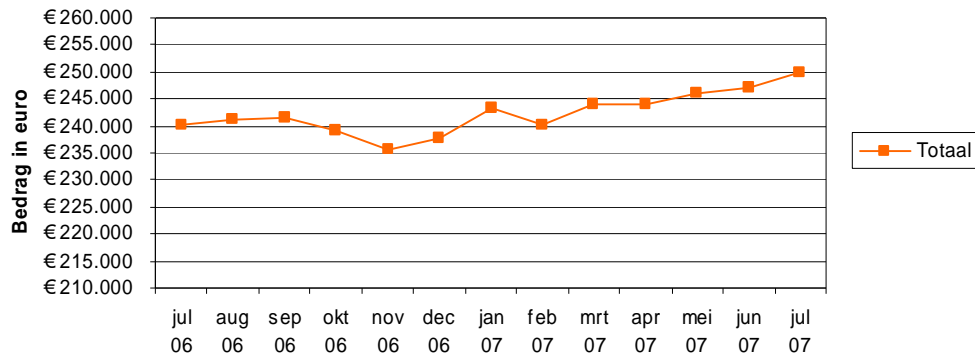
De Woningwaarde-index van het Kadaster geeft de waardeontwikkeling weer van alle bestaande Nederlandse koopwoningen. Dit in tegenstelling tot de gemiddelde koopsom die alleen inzicht geeft in de verkochte woningen. De Woningwaarde-index is op dit moment beschikbaar op landelijk, regionaal en provinciaal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

De gemiddelde koopsom voor woningen is in juli gestegen. Met €249.941,- is sprake van een stijging van 1,06% in vergelijking tot vorige maand (€247.323,-). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van +4,02%. De gemiddelde koopsom in juli was toen €240.270,-.

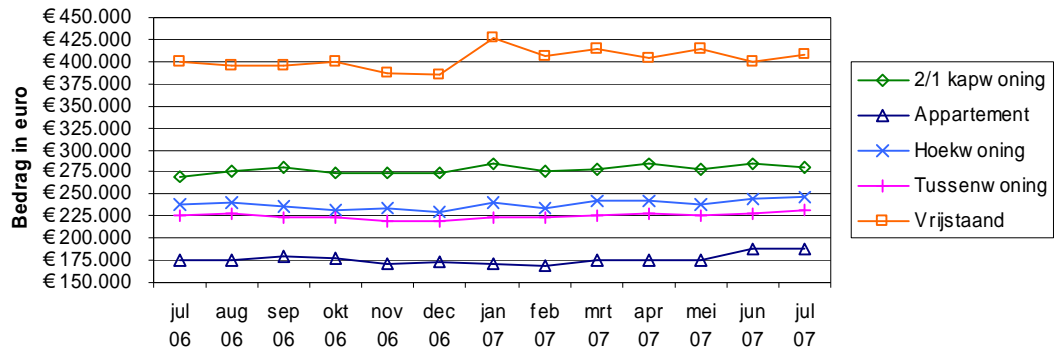
Gemiddelde koopsom landelijk



Met uitzondering van 2/1 kapwoningen (daling van -1,27%) geldt voor alle woningtypen dat de gemiddelde koopsom ten opzichte van juni is gestegen. Appartementen, vrijstaande woningen, tussenwoningen en hoekwoningen zijn respectievelijk gestegen met 0,29%, 2,21%, 1,82% en 1,45%.



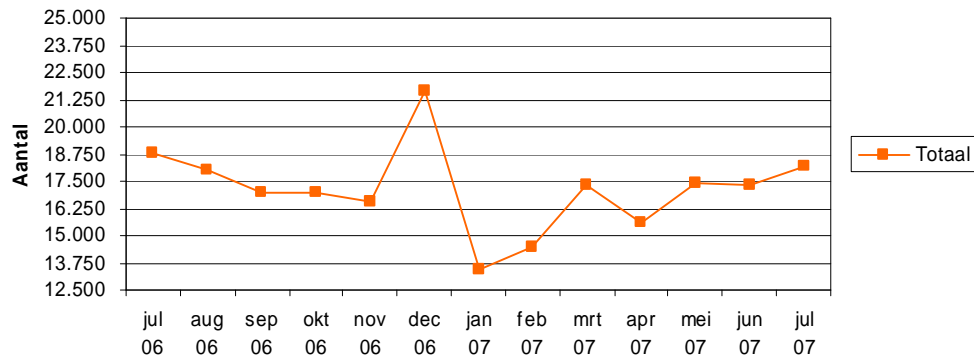
Gemiddelde koopsom per woningtype



Aantal verkochte woningen stijgt

Het aantal verkochte woningen in juli is gestegen met 4,97%. In juli zijn 18.221 woningen verkocht ten opzichte van 17.358 woningen vorige maand. In vergelijking tot vorig jaar is het aantal verkopen gedaald met -3,18%. In juli 2006 werden 18.819 woningen verkocht.

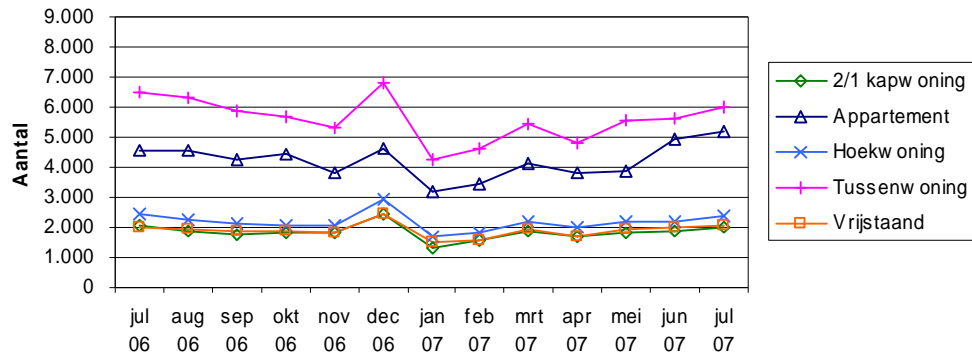
Aantal verkochte woningen landelijk



Het aantal verkopen van appartementen, 2/1 kapwoningen, hoekwoningen, vrijstaande woningen en tussenwoningen steeg in juli ten opzichte van juni met respectievelijk 4,14%, 4,82%, 7,90%, 2,50% en 6,26%. Ten opzichte van vorig jaar is aantal verkopen van tussenwoningen het meest gedaald (-8,19%) en van appartementen het meest gestegen (+13,18%).



Aantal verkochte woningen per woningtype



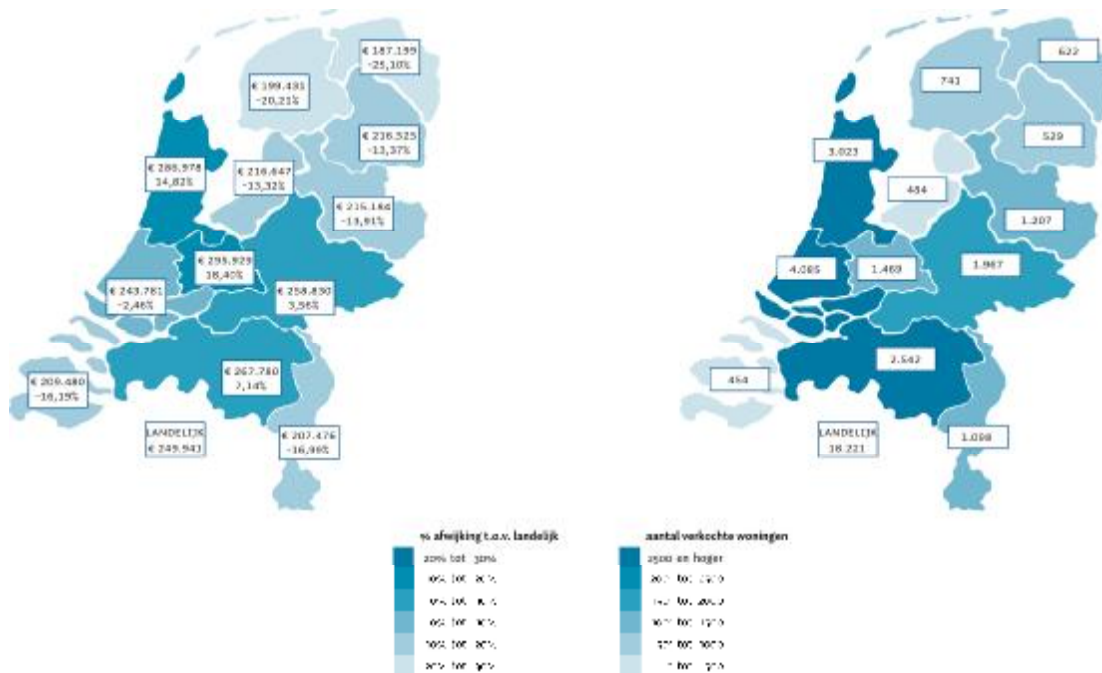
Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie

Op provinciaal niveau is de gemiddelde koopsom in juli voor 5 provincies gestegen en voor 7 provincies gedaald. Met percentages uiteenlopend van -1,92% tot +4,71% is de gemiddelde koopsom in Groningen het meest gedaald en in Utrecht het meest gestegen.

Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde koopsom in alle provincies gestegen, waarbij Utrecht het meest steeg met 8,53%.

Op provinciaal niveau is in juli t.o.v. juni is het aantal verkochte woningen in 11 provincies gestegen en in 1 provincie gedaald. Met respectievelijk -0,65% en +11,04% is het aantal verkopen in Groningen het minst gestegen en in Utrecht het meest. Ten opzichte van juli vorig jaar is het aantal verkopen voor 10 provincies gedaald en voor 2 provincies gestegen. Met percentages uiteenlopend van -10,34% tot +2,64% is het aantal verkopen in Drenthe het meest gedaald en in Groningen 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

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.

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^e periode woningtype 1 + 1^e periode woningtype 2 = 1.000 + 100 = 1.100

** 2^e periode woningtype 1 + 2^e periode woningtype 2 = 1 + 500 = 501

*** 1^e periode aantal x koopsom woningtype 1 + aantal x koopsom woningtype 2 / totaal aantal
1^e periode = (1.000 x €1.000,-) + (100 x €500,-) = € 1.050.000,- / 1.100 = € 955,-

**** 2^e periode aantal x koopsom woningtype 1 + aantal x koopsom woningtype 2 / totaal aantal
2^e periode = (1 x €1.500,-) + (500 x €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 jul '06	gem. koopsom jun '07	gem. koopsom jul '07	stijging (%) jul '07 /jul '06	stijging (%) jul '07/jun '07
2/1 kapwoning	€ 269.734	€ 283.416	€ 279.809	3,74%	-1,27%
Appartement	€ 174.386	€ 187.575	€ 188.124	7,88%	0,29%
Hoekwoning	€ 238.928	€ 243.992	€ 247.523	3,60%	1,45%
Onbekend	€ 257.991	€ 310.003	€ 325.294	26,09%	4,93%
Tussenwoning	€ 225.190	€ 227.650	€ 231.803	2,94%	1,82%
Vrijstaand	€ 400.000	€ 398.883	€ 407.716	1,93%	2,21%
Totaal	€ 240.270	€ 247.323	€ 249.941	4,02%	1,06%

Bijlage 2b: Aantal verkochte woningen per woningtype, landelijk

Woningtype	aant. verkopen jul '06	aant. verkopen jun '07	aant. verkopen jul '07	stijging (%) jul '07 /jul '06	stijging (%) jul '07/jun '07
2/1 kapwoning	2.080	1.889	1.980	-4,81%	4,82%
Appartement	4.560	4.956	5.161	13,18%	4,14%
Hoekwoning	2.465	2.214	2.389	-3,08%	7,90%
Onbekend	1.191	673	663	-44,33%	-1,49%
Tussenwoning	6.507	5.622	5.974	-8,19%	6,26%
Vrijstaand	2.016	2.004	2.054	1,88%	2,50%
Totaal	18.819	17.358	18.221	-3,18%	4,97%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom jul '06	gem. koopsom jun '07	gem. koopsom jul '07	stijging (%) jul '07 / jul '06	stijging (%) jul '07 / jun '07
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 209.634	€ 214.500	€ 215.132	2,62%	0,30%
Drenthe	Appartement	€ 137.133	€ 165.251	€ 142.047	3,58%	-14,04%
Drenthe	Hoekwoning	€ 157.954	€ 175.046	€ 166.596	5,47%	-4,83%
Drenthe	Onbekend	€ 171.709	€ 242.279	€ 268.750	56,52%	10,93%
Drenthe	Tussenwoning	€ 158.257	€ 164.525	€ 160.222	1,24%	-2,62%
Drenthe	Vrijstaand	€ 318.790	€ 304.817	€ 313.342	-1,71%	2,80%
Drenthe	Totaal	€ 211.386	€ 219.396	€ 216.525	3,79%	-1,31%
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 276.917	€ 272.348	€ 274.411	-0,90%	0,76%
Flevoland	Appartement	€ 171.566	€ 223.358	€ 189.872	10,67%	-14,99%
Flevoland	Hoekwoning	€ 189.092	€ 203.172	€ 202.409	7,04%	-0,38%
Flevoland	Onbekend	€ 207.957	€ 247.120	€ 248.120	19,31%	0,40%
Flevoland	Tussenwoning	€ 185.959	€ 188.805	€ 193.242	3,92%	2,35%
Flevoland	Vrijstaand	€ 429.453	€ 395.905	€ 397.493	-7,44%	0,40%
Flevoland	Totaal	€ 212.001	€ 220.888	€ 216.647	2,19%	-1,92%
Friesland	2/1 kapwoning	€ 189.096	€ 191.714	€ 196.819	4,08%	2,66%
Friesland	Appartement	€ 103.431	€ 145.432	€ 136.687	32,15%	-6,01%
Friesland	Hoekwoning	€ 155.165	€ 169.284	€ 162.985	5,04%	-3,72%
Friesland	Onbekend	€ 206.795	€ 245.609	€ 218.136	5,48%	-11,19%
Friesland	Tussenwoning	€ 152.612	€ 152.830	€ 155.955	2,19%	2,04%
Friesland	Vrijstaand	€ 276.471	€ 280.582	€ 278.598	0,77%	-0,71%
Friesland	Totaal	€ 191.800	€ 201.026	€ 199.431	3,98%	-0,79%
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 268.377	€ 290.804	€ 281.547	4,91%	-3,18%
Gelderland	Appartement	€ 174.056	€ 178.893	€ 170.487	-2,05%	-4,70%
Gelderland	Hoekwoning	€ 230.888	€ 242.600	€ 237.437	2,84%	-2,13%
Gelderland	Onbekend	€ 271.462	€ 322.548	€ 291.257	7,29%	-9,70%
Gelderland	Tussenwoning	€ 212.113	€ 213.641	€ 216.865	2,24%	1,51%
Gelderland	Vrijstaand	€ 413.590	€ 428.427	€ 431.823	4,41%	0,79%
Gelderland	Totaal	€ 250.946	€ 261.535	€ 258.830	3,14%	-1,03%
Groningen	2/1 kapwoning	€ 180.344	€ 179.917	€ 188.972	4,78%	5,03%
Groningen	Appartement	€ 142.442	€ 152.884	€ 156.650	9,97%	2,46%
Groningen	Hoekwoning	€ 160.142	€ 172.936	€ 160.925	0,49%	-6,95%
Groningen	Onbekend	€ 195.190	€ 254.247	€ 184.884	-5,28%	-27,28%
Groningen	Tussenwoning	€ 163.492	€ 163.260	€ 171.507	4,90%	5,05%
Groningen	Vrijstaand	€ 250.419	€ 242.859	€ 244.460	-2,38%	0,66%
Groningen	Totaal	€ 184.762	€ 188.426	€ 187.199	1,32%	-0,65%
Limburg	2/1 kapwoning	€ 203.558	€ 200.565	€ 201.225	-1,15%	0,33%
Limburg	Appartement	€ 125.569	€ 144.828	€ 145.785	16,10%	0,66%
Limburg	Hoekwoning	€ 187.115	€ 193.789	€ 186.901	-0,11%	-3,55%
Limburg	Onbekend	€ 171.210	€ 257.818	€ 270.195	57,81%	4,80%
Limburg	Tussenwoning	€ 190.867	€ 184.268	€ 188.215	-1,39%	2,14%
Limburg	Vrijstaand	€ 337.007	€ 330.033	€ 333.413	-1,07%	1,02%
Limburg	Totaal	€ 203.396	€ 205.290	€ 207.476	2,01%	1,06%
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 296.412	€ 299.043	€ 297.579	0,39%	-0,49%
N-Brabant	Appartement	€ 177.416	€ 185.910	€ 179.496	1,17%	-3,45%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 247.405	€ 249.963	€ 256.181	3,55%	2,49%
N-Brabant	Onbekend	€ 260.188	€ 328.958	€ 371.366	42,73%	12,89%



Persbericht

Datum
21 augustus 2007

Blad
10 van 13

N-Brabant	Tussenwoning	€ 229.639	€ 233.848	€ 232.686	1,33%	-0,50%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 454.304	€ 446.435	€ 440.869	-2,96%	-1,25%
N-Brabant	Totaal	€ 263.569	€ 272.661	€ 267.780	1,60%	-1,79%
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 386.072	€ 405.098	€ 388.754	0,69%	-4,03%
N-Holland	Appartement	€ 213.654	€ 228.818	€ 241.043	12,82%	5,34%
N-Holland	Hoekwoning	€ 295.305	€ 292.855	€ 292.624	-0,91%	-0,08%
N-Holland	Onbekend	€ 287.382	€ 352.985	€ 402.072	39,91%	13,91%
N-Holland	Tussenwoning	€ 254.939	€ 260.689	€ 267.719	5,01%	2,70%
N-Holland	Vrijstaand	€ 501.238	€ 510.265	€ 517.378	3,22%	1,39%
N-Holland	Totaal	€ 272.137	€ 278.367	€ 286.978	5,45%	3,09%
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 215.032	€ 219.666	€ 219.771	2,20%	0,05%
Overijssel	Appartement	€ 139.027	€ 143.642	€ 139.028	0,00%	-3,21%
Overijssel	Hoekwoning	€ 187.443	€ 195.509	€ 204.710	9,21%	4,71%
Overijssel	Onbekend	€ 198.780	€ 281.044	€ 270.376	36,02%	-3,80%
Overijssel	Tussenwoning	€ 190.285	€ 192.110	€ 190.212	-0,04%	-0,99%
Overijssel	Vrijstaand	€ 363.156	€ 355.218	€ 346.585	-4,56%	-2,43%
Overijssel	Totaal	€ 209.415	€ 216.919	€ 215.184	2,75%	-0,80%
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 403.886	€ 435.955	€ 438.537	8,58%	0,59%
Utrecht	Appartement	€ 185.935	€ 201.115	€ 193.402	4,02%	-3,84%
Utrecht	Hoekwoning	€ 275.349	€ 296.566	€ 293.047	6,43%	-1,19%
Utrecht	Onbekend	€ 290.753	€ 333.795	€ 372.761	28,21%	11,67%
Utrecht	Tussenwoning	€ 260.269	€ 265.950	€ 275.281	5,77%	3,51%
Utrecht	Vrijstaand	€ 617.908	€ 720.793	€ 722.297	16,89%	0,21%
Utrecht	Totaal	€ 272.661	€ 293.070	€ 295.929	8,53%	0,98%
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 199.994	€ 197.256	€ 193.665	-3,16%	-1,82%
Zeeland	Appartement	€ 152.516	€ 138.596	€ 167.666	9,93%	20,98%
Zeeland	Hoekwoning	€ 184.260	€ 163.069	€ 179.095	-2,80%	9,83%
Zeeland	Onbekend	€ 178.045	€ 278.912	€ 238.467	33,94%	-14,50%
Zeeland	Tussenwoning	€ 159.496	€ 164.823	€ 156.497	-1,88%	-5,05%
Zeeland	Vrijstaand	€ 290.817	€ 289.080	€ 332.198	14,23%	14,92%
Zeeland	Totaal	€ 199.506	€ 200.052	€ 209.480	5,00%	4,71%
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 361.450	€ 408.487	€ 400.584	10,83%	-1,93%
Z-Holland	Appartement	€ 161.225	€ 171.786	€ 170.797	5,94%	-0,58%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 274.421	€ 279.277	€ 288.189	5,02%	3,19%
Z-Holland	Onbekend	€ 280.146	€ 328.396	€ 353.949	26,34%	7,78%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 252.812	€ 253.061	€ 259.519	2,65%	2,55%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 562.955	€ 527.057	€ 565.080	0,38%	7,21%
Z-Holland	Totaal	€ 232.691	€ 233.900	€ 243.781	4,77%	4,22%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkopen jul '06	aant. verkopen jun '07	aant. verkopen jul '07	stijging (%) jul '07 / jul '06	stijging (%) jul '07 / jun '07
Drenthe	2/1 kapwoning	124	124	114	-8,06%	-8,06%
Drenthe	Appartement	49	47	60	22,45%	27,66%
Drenthe	Hoekwoning	84	67	52	-38,10%	-22,39%
Drenthe	Onbekend	38	13	22	-42,11%	69,23%
Drenthe	Tussenwoning	136	118	138	1,47%	16,95%
Drenthe	Vrijstaand	159	144	143	-10,06%	-0,69%
Drenthe	Totaal	590	513	529	-10,34%	3,12%
Flevoland	2/1 kapwoning	21	29	28	33,33%	-3,45%
Flevoland	Appartement	31	37	40	29,03%	8,11%
Flevoland	Hoekwoning	97	83	91	-6,19%	9,64%
Flevoland	Onbekend	17	20	22	29,41%	10,00%
Flevoland	Tussenwoning	292	249	268	-8,22%	7,63%
Flevoland	Vrijstaand	45	42	35	-22,22%	-16,67%
Flevoland	Totaal	503	460	484	-3,78%	5,22%
Friesland	2/1 kapwoning	162	129	150	-7,41%	16,28%
Friesland	Appartement	61	76	83	36,07%	9,21%
Friesland	Hoekwoning	103	86	96	-6,80%	11,63%
Friesland	Onbekend	38	32	34	-10,53%	6,25%
Friesland	Tussenwoning	193	174	175	-9,33%	0,57%
Friesland	Vrijstaand	196	190	203	3,57%	6,84%
Friesland	Totaal	753	687	741	-1,59%	7,86%
Gelderland	2/1 kapwoning	383	298	295	-22,98%	-1,01%
Gelderland	Appartement	355	387	368	3,66%	-4,91%
Gelderland	Hoekwoning	299	253	290	-3,01%	14,62%
Gelderland	Onbekend	128	80	69	-46,09%	-13,75%
Gelderland	Tussenwoning	668	586	622	-6,89%	6,14%
Gelderland	Vrijstaand	307	307	323	5,21%	5,21%
Gelderland	Totaal	2.140	1.911	1.967	-8,08%	2,93%
Groningen	2/1 kapwoning	96	84	109	13,54%	29,76%
Groningen	Appartement	135	149	166	22,96%	11,41%
Groningen	Hoekwoning	48	63	55	14,58%	-12,70%
Groningen	Onbekend	28	25	19	-32,14%	-24,00%
Groningen	Tussenwoning	145	136	127	-12,41%	-6,62%
Groningen	Vrijstaand	154	161	146	-5,19%	-9,32%
Groningen	Totaal	606	618	622	2,64%	0,65%
Limburg	2/1 kapwoning	235	188	215	-8,51%	14,36%
Limburg	Appartement	142	175	172	21,13%	-1,71%
Limburg	Hoekwoning	135	153	160	18,52%	4,58%
Limburg	Onbekend	56	57	48	-14,29%	-15,79%
Limburg	Tussenwoning	444	332	352	-20,72%	6,02%
Limburg	Vrijstaand	154	138	151	-1,95%	9,42%
Limburg	Totaal	1.166	1.043	1.098	-5,83%	5,27%
N-Brabant	2/1 kapwoning	303	311	320	5,61%	2,89%
N-Brabant	Appartement	380	384	463	21,84%	20,57%
N-Brabant	Hoekwoning	438	404	379	-13,47%	-6,19%
N-Brabant	Onbekend	172	113	95	-44,77%	-15,93%
N-Brabant	Tussenwoning	1.042	1.009	944	-9,40%	-6,44%



Persbericht

Datum
21 augustus 2007

Blad
12 van 13

N-Brabant	Vrijstaand	345	386	341	-1,16%	-11,66%
N-Brabant	Totaal	2.680	2.607	2.542	-5,15%	-2,49%
N-Holland	2/1 kapwoning	187	175	183	-2,14%	4,57%
N-Holland	Appartement	1.035	1.270	1.306	26,18%	2,83%
N-Holland	Hoekwoning	338	298	316	-6,51%	6,04%
N-Holland	Onbekend	296	96	105	-64,53%	9,38%
N-Holland	Tussenwoning	1.008	863	917	-9,03%	6,26%
N-Holland	Vrijstaand	193	192	196	1,55%	2,08%
N-Holland	Totaal	3.057	2.894	3.023	-1,11%	4,46%
Overijssel	2/1 kapwoning	205	211	208	1,46%	-1,42%
Overijssel	Appartement	131	163	165	25,95%	1,23%
Overijssel	Hoekwoning	176	161	176	0,00%	9,32%
Overijssel	Onbekend	74	43	49	-33,78%	13,95%
Overijssel	Tussenwoning	452	367	443	-1,99%	20,71%
Overijssel	Vrijstaand	139	153	166	19,42%	8,50%
Overijssel	Totaal	1.177	1.098	1.207	2,55%	9,93%
Utrecht	2/1 kapwoning	132	123	126	-4,55%	2,44%
Utrecht	Appartement	413	400	425	2,91%	6,25%
Utrecht	Hoekwoning	180	160	198	10,00%	23,75%
Utrecht	Onbekend	75	48	45	-40,00%	-6,25%
Utrecht	Tussenwoning	634	520	593	-6,47%	14,04%
Utrecht	Vrijstaand	71	72	82	15,49%	13,89%
Utrecht	Totaal	1.505	1.323	1.469	-2,39%	11,04%
Zeeland	2/1 kapwoning	78	75	72	-7,69%	-4,00%
Zeeland	Appartement	31	47	49	58,06%	4,26%
Zeeland	Hoekwoning	77	67	79	2,60%	17,91%
Zeeland	Onbekend	21	26	18	-14,29%	-30,77%
Zeeland	Tussenwoning	159	140	136	-14,47%	-2,86%
Zeeland	Vrijstaand	103	95	100	-2,91%	5,26%
Zeeland	Totaal	469	450	454	-3,20%	0,89%
Z-Holland	2/1 kapwoning	154	142	160	3,90%	12,68%
Z-Holland	Appartement	1.797	1.821	1.864	3,73%	2,36%
Z-Holland	Hoekwoning	490	419	497	1,43%	18,62%
Z-Holland	Onbekend	248	120	137	-44,76%	14,17%
Z-Holland	Tussenwoning	1.334	1.128	1.259	-5,62%	11,61%
Z-Holland	Vrijstaand	150	124	168	12,00%	35,48%
Z-Holland	Totaal	4.173	3.754	4.085	-2,11%	8,82%

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