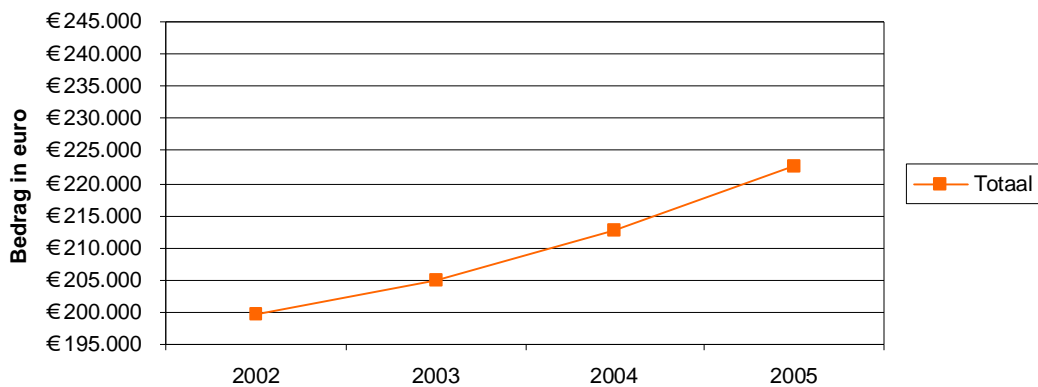


Gemiddelde koopsom stijgt in 2005 met 4,7%

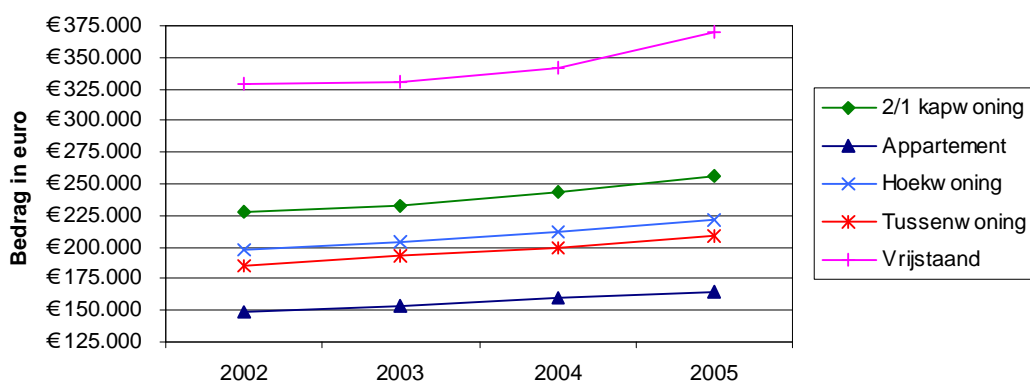
De gemiddelde koopsom voor woningen is in 2005 gestegen. Met 222.705 euro is er sprake van een stijging van +4,69% in vergelijking tot 2004 (212.729 euro).

Gemiddelde koopsom landelijk



Voor alle woningtypen afzonderlijk is de gemiddelde koopsom in 2005 ook gestegen. Met stijgingen variërend tussen +3,17% en +8,11%, is de gemiddelde koopsom voor appartementen het minst gestegen en voor vrijstaande woningen het meest.

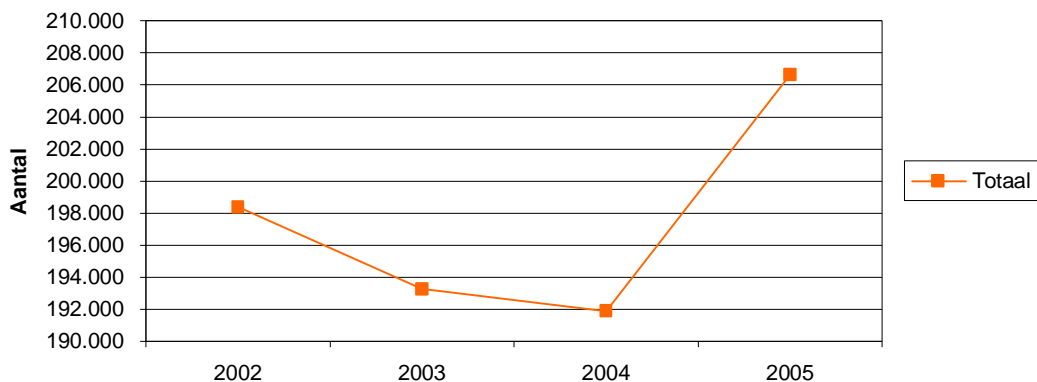
Gemiddelde koopsom per woningtype



Aantal verkochte woningen neemt toe met 7,7%

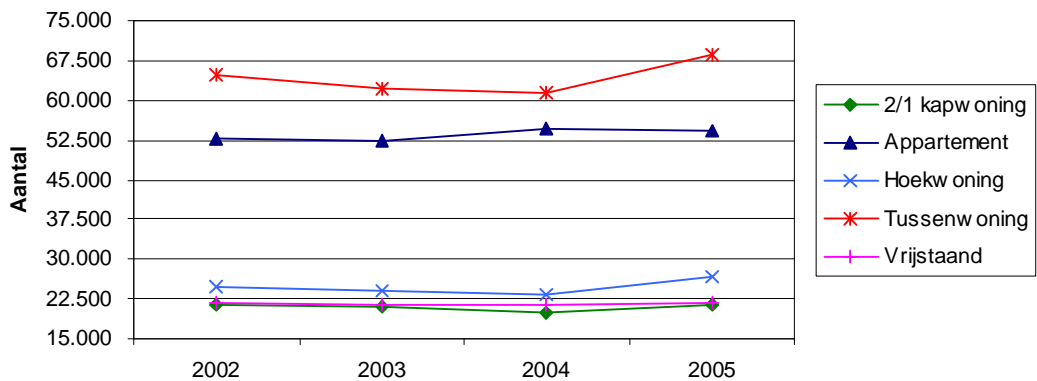
Het aantal verkochte woningen neemt in 2005 toe. Met een stijging van +7,68% zijn in 2005 206.629 woningen verkocht ten opzichte van 191.891 in 2004.

Aantal verkochte woningen landelijk



Voor alle woningtypen afzonderlijk, met uitzondering van appartementen (-0,64%), is het aantal verkopen in 2005 ook gestegen. Het aantal verkopen van vrijstaande woningen steeg het minst met +1,30% en het aantal verkopen van hoekwoningen het meest met +14,77%.

Aantal verkochte woningen per woningtype



Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie

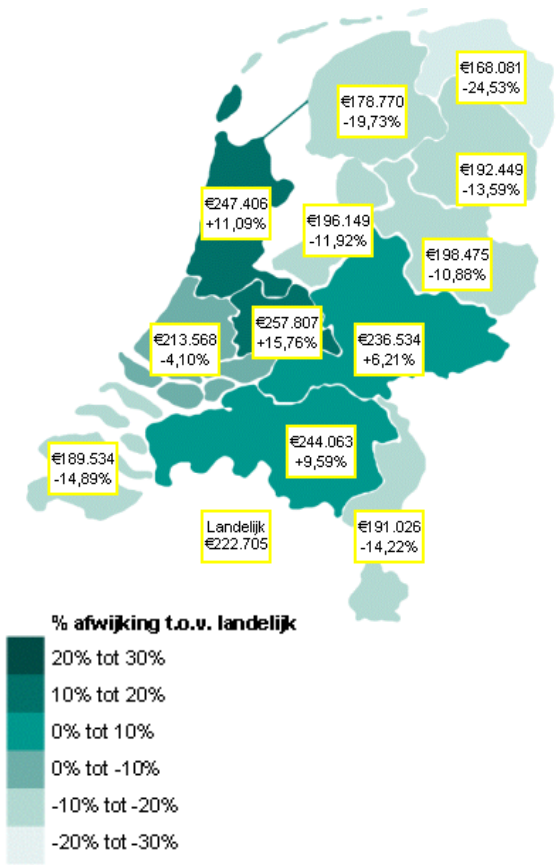
Op provinciaal niveau is de gemiddelde koopsom in 2005 ook gestegen. Met percentages uiteenlopend van +2,16% tot +8,36% is de gemiddelde koopsom in Flevoland het minst gestegen en in Groningen het meest.

Voor het aantal verkochte woningen geldt in 2005 hetzelfde. Met percentages uiteenlopend van +2,53% tot +11,52% is het aantal verkopen in Groningen het minst gestegen en in Zeeland het meest.

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. landelijk gemiddelde in 2005

Aantal verkopen per provincie in 2005



Bekijk voor meer informatie over de gemiddelde koopsom en het aantal verkopen per woningtype op landelijk en provinciaal niveau de bijlagen.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie Marnie van Duijnhoven of Abeke Schreur, 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	Gemiddelde koopsom 2004	Gemiddelde koopsom 2005	stijging (%) 2005 t.o.v. 2004
2/1 kapwoning	€ 242.987	€ 257.004	5,77%
Appartement	€ 159.842	€ 164.914	3,17%
Hoekwoning	€ 212.718	€ 220.914	3,85%
Onbekend	€ 242.121	€ 239.522	-1,07%
Tussenwoning	€ 199.431	€ 208.205	4,40%
Vrijstaand	€ 342.224	€ 369.986	8,11%
Totaal	€ 212.729	€ 222.705	4,69%

Bijlage 2b: Aantal verkochte woningen per woningtype, landelijk

Woningtype	Aantal verkopen 2004	Aantal verkopen 2005	stijging (%) 2005 t.o.v. 2004
2/1 kapwoning	20.019	21.525	7,52%
Appartement	54.703	54.353	-0,64%
Hoekwoning	23.389	26.844	14,77%
Onbekend	10.685	13.555	26,86%
Tussenwoning	61.536	68.513	11,34%
Vrijstaand	21.559	21.839	1,30%
Totaal	191.891	206.629	7,68%

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

Provincie	Woningtype	Gemiddelde koopsom 2004	Gemiddelde koopsom 2005	stijging (%) 2005 t.o.v. 2004
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 178.557	€ 189.933	6,37%
Drenthe	Appartement	€ 128.456	€ 125.768	-2,09%
Drenthe	Hoekwoning	€ 147.377	€ 157.622	6,95%
Drenthe	Onbekend	€ 191.584	€ 219.485	14,56%
Drenthe	Tussenwoning	€ 139.176	€ 146.853	5,52%
Drenthe	Vrijstaand	€ 263.523	€ 278.351	5,63%
Drenthe	Totaal	€ 182.054	€ 192.449	5,71%
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 240.159	€ 248.744	3,57%
Flevoland	Appartement	€ 164.274	€ 165.640	0,83%
Flevoland	Hoekwoning	€ 182.753	€ 186.354	1,97%
Flevoland	Onbekend	€ 202.630	€ 228.348	12,69%
Flevoland	Tussenwoning	€ 171.774	€ 174.848	1,79%
Flevoland	Vrijstaand	€ 288.734	€ 373.093	29,22%
Flevoland	Totaal	€ 191.995	€ 196.149	2,16%
Friesland	2/1 kapwoning	€ 169.632	€ 181.497	6,99%
Friesland	Appartement	€ 121.131	€ 118.311	-2,33%
Friesland	Hoekwoning	€ 144.168	€ 149.375	3,61%
Friesland	Onbekend	€ 200.548	€ 195.994	-2,27%
Friesland	Tussenwoning	€ 132.105	€ 137.986	4,45%
Friesland	Vrijstaand	€ 237.630	€ 251.610	5,88%
Friesland	Totaal	€ 172.671	€ 178.770	3,53%
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 255.171	€ 265.028	3,86%
Gelderland	Appartement	€ 160.937	€ 165.385	2,76%
Gelderland	Hoekwoning	€ 207.072	€ 212.912	2,82%
Gelderland	Onbekend	€ 262.903	€ 234.258	-10,90%
Gelderland	Tussenwoning	€ 190.186	€ 197.535	3,86%
Gelderland	Vrijstaand	€ 378.636	€ 396.307	4,67%
Gelderland	Totaal	€ 230.637	€ 236.534	2,56%
Groningen	2/1 kapwoning	€ 158.701	€ 169.977	7,11%
Groningen	Appartement	€ 125.748	€ 135.511	7,76%
Groningen	Hoekwoning	€ 136.632	€ 151.423	10,83%
Groningen	Onbekend	€ 184.891	€ 189.499	2,49%
Groningen	Tussenwoning	€ 135.723	€ 146.374	7,85%
Groningen	Vrijstaand	€ 204.175	€ 219.403	7,46%
Groningen	Totaal	€ 155.116	€ 168.081	8,36%
Limburg	2/1 kapwoning	€ 186.233	€ 193.409	3,85%
Limburg	Appartement	€ 128.867	€ 132.909	3,14%
Limburg	Hoekwoning	€ 164.894	€ 175.290	6,30%
Limburg	Onbekend	€ 211.592	€ 210.690	-0,43%
Limburg	Tussenwoning	€ 163.310	€ 175.418	7,41%
Limburg	Vrijstaand	€ 299.207	€ 313.272	4,70%
Limburg	Totaal	€ 182.746	€ 191.026	4,53%

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

Provincie	Woningtype	Gemiddelde koopsom 2004	Gemiddelde koopsom 2005	stijging (%) 2005 t.o.v. 2004
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 256.258	€ 271.685	6,02%
N-Brabant	Appartement	€ 166.817	€ 169.741	1,75%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 223.154	€ 230.806	3,43%
N-Brabant	Onbekend	€ 242.214	€ 255.300	5,40%
N-Brabant	Tussenwoning	€ 204.074	€ 210.699	3,25%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 380.622	€ 419.707	10,27%
N-Brabant	Totaal	€ 234.885	€ 244.063	3,91%
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 332.893	€ 352.095	5,77%
N-Holland	Appartement	€ 193.827	€ 194.437	0,31%
N-Holland	Hoekwoning	€ 245.947	€ 256.437	4,27%
N-Holland	Onbekend	€ 279.395	€ 268.167	-4,02%
N-Holland	Tussenwoning	€ 221.362	€ 233.138	5,32%
N-Holland	Vrijstaand	€ 445.309	€ 488.669	9,74%
N-Holland	Totaal	€ 236.614	€ 247.406	4,56%
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 198.491	€ 206.644	4,11%
Overijssel	Appartement	€ 136.186	€ 134.021	-1,59%
Overijssel	Hoekwoning	€ 176.814	€ 180.740	2,22%
Overijssel	Onbekend	€ 209.959	€ 203.358	-3,14%
Overijssel	Tussenwoning	€ 167.258	€ 175.500	4,93%
Overijssel	Vrijstaand	€ 314.746	€ 331.127	5,20%
Overijssel	Totaal	€ 191.927	€ 198.475	3,41%
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 364.074	€ 381.903	4,90%
Utrecht	Appartement	€ 174.482	€ 181.018	3,75%
Utrecht	Hoekwoning	€ 254.232	€ 262.831	3,38%
Utrecht	Onbekend	€ 288.390	€ 270.293	-6,28%
Utrecht	Tussenwoning	€ 231.035	€ 241.448	4,51%
Utrecht	Vrijstaand	€ 572.934	€ 588.273	2,68%
Utrecht	Totaal	€ 247.971	€ 257.807	3,97%
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 173.672	€ 185.568	6,85%
Zeeland	Appartement	€ 137.624	€ 156.197	13,50%
Zeeland	Hoekwoning	€ 155.159	€ 163.136	5,14%
Zeeland	Onbekend	€ 164.581	€ 222.707	35,32%
Zeeland	Tussenwoning	€ 144.840	€ 152.969	5,61%
Zeeland	Vrijstaand	€ 251.394	€ 276.311	9,91%
Zeeland	Totaal	€ 176.675	€ 189.534	7,28%
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 321.548	€ 351.740	9,39%
Z-Holland	Appartement	€ 145.633	€ 153.704	5,54%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 246.395	€ 255.471	3,68%
Z-Holland	Onbekend	€ 260.860	€ 226.683	-13,10%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 227.630	€ 237.693	4,42%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 458.750	€ 494.489	7,79%
Z-Holland	Totaal	€ 201.771	€ 213.568	5,85%

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

Provincie	Woningtype	Aantal verkopen 2004	Aantal verkopen 2005	stijging (%) 2005 t.o.v. 2004
Drenthe	2/1 kapwoning	1.269	1.346	6,07%
Drenthe	Appartement	586	636	8,53%
Drenthe	Hoekwoning	666	788	18,32%
Drenthe	Onbekend	221	219	-0,90%
Drenthe	Tussenwoning	1.439	1.553	7,92%
Drenthe	Vrijstaand	1.455	1.608	10,52%
Drenthe	Totaal	5.636	6.150	9,12%
Flevoland	2/1 kapwoning	245	287	17,14%
Flevoland	Appartement	380	404	6,32%
Flevoland	Hoekwoning	693	935	34,92%
Flevoland	Onbekend	551	258	-53,18%
Flevoland	Tussenwoning	2.600	2.956	13,69%
Flevoland	Vrijstaand	536	345	-35,63%
Flevoland	Totaal	5.005	5.185	3,60%
Friesland	2/1 kapwoning	1.354	1.451	7,16%
Friesland	Appartement	816	787	-3,55%
Friesland	Hoekwoning	921	957	3,91%
Friesland	Onbekend	387	459	18,60%
Friesland	Tussenwoning	2.018	2.210	9,51%
Friesland	Vrijstaand	2.209	2.114	-4,30%
Friesland	Totaal	7.705	7.978	3,54%
Gelderland	2/1 kapwoning	3.008	3.329	10,67%
Gelderland	Appartement	3.430	3.668	6,94%
Gelderland	Hoekwoning	3.963	4.023	1,51%
Gelderland	Onbekend	816	1.384	69,61%
Gelderland	Tussenwoning	6.506	7.230	11,13%
Gelderland	Vrijstaand	3.377	3.414	1,10%
Gelderland	Totaal	21.100	23.048	9,23%
Groningen	2/1 kapwoning	991	1.014	2,32%
Groningen	Appartement	1.714	1.534	-10,50%
Groningen	Hoekwoning	648	648	0,00%
Groningen	Onbekend	296	357	20,61%
Groningen	Tussenwoning	1.434	1.607	12,06%
Groningen	Vrijstaand	1.585	1.677	5,80%
Groningen	Totaal	6.668	6.837	2,53%
Limburg	2/1 kapwoning	2.274	2.315	1,80%
Limburg	Appartement	2.033	2.091	2,85%
Limburg	Hoekwoning	1.752	1.882	7,42%
Limburg	Onbekend	829	736	-11,22%
Limburg	Tussenwoning	3.885	4.254	9,50%
Limburg	Vrijstaand	1.584	1.616	2,02%
Limburg	Totaal	12.357	12.894	4,35%

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

Provincie	Woningtype	Aantal verkopen 2004	Aantal verkopen 2005	stijging (%) 2005 t.o.v. 2004
N-Brabant	2/1 kapwoning	2.923	3.466	18,58%
N-Brabant	Appartement	4.454	4.517	1,41%
N-Brabant	Hoekwoning	3.112	4.581	47,20%
N-Brabant	Onbekend	2.543	2.027	-20,29%
N-Brabant	Tussenwoning	9.956	11.343	13,93%
N-Brabant	Vrijstaand	3.879	3.737	-3,66%
N-Brabant	Totaal	26.867	29.671	10,44%
N-Holland	2/1 kapwoning	1.980	2.067	4,39%
N-Holland	Appartement	12.588	12.381	-1,64%
N-Holland	Hoekwoning	3.464	3.923	13,25%
N-Holland	Onbekend	1.563	3.232	106,78%
N-Holland	Tussenwoning	9.578	10.612	10,80%
N-Holland	Vrijstaand	1.892	2.024	6,98%
N-Holland	Totaal	31.065	34.239	10,22%
Overijssel	2/1 kapwoning	2.012	2.115	5,12%
Overijssel	Appartement	1.794	1.509	-15,89%
Overijssel	Hoekwoning	1.909	2.013	5,45%
Overijssel	Onbekend	547	934	70,75%
Overijssel	Tussenwoning	4.066	4.632	13,92%
Overijssel	Vrijstaand	1.678	1.640	-2,26%
Overijssel	Totaal	12.006	12.843	6,97%
Utrecht	2/1 kapwoning	1.281	1.309	2,19%
Utrecht	Appartement	4.399	4.621	5,05%
Utrecht	Hoekwoning	1.984	2.081	4,89%
Utrecht	Onbekend	613	797	30,02%
Utrecht	Tussenwoning	5.954	6.576	10,45%
Utrecht	Vrijstaand	733	846	15,42%
Utrecht	Totaal	14.964	16.230	8,46%
Zeeland	2/1 kapwoning	726	793	9,23%
Zeeland	Appartement	399	481	20,55%
Zeeland	Hoekwoning	659	867	31,56%
Zeeland	Onbekend	399	308	-22,81%
Zeeland	Tussenwoning	1.509	1.802	19,42%
Zeeland	Vrijstaand	1.135	1.132	-0,26%
Zeeland	Totaal	4.827	5.383	11,52%
Z-Holland	2/1 kapwoning	1.534	1.694	10,43%
Z-Holland	Appartement	21.577	21.369	-0,96%
Z-Holland	Hoekwoning	4.573	4.840	5,84%
Z-Holland	Onbekend	1.920	2.844	48,13%
Z-Holland	Tussenwoning	12.591	13.738	9,11%
Z-Holland	Vrijstaand	1.496	1.686	12,70%
Z-Holland	Totaal	43.691	46.171	5,68%

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 (80) woningmarktgebieden en voor Nederland totaal weergegeven.

Kijk ook op www.nvm.nl of www.kadaster.nl

Noot voor de redactie

Voor meer informatie:

Thalia Luckel, NVM, tel: 030-608 52 05

Marnie van Duijnhoven of Abeke Schreur, Kadaster, tel: 055-528 54 93