

Gemiddelde koopsom mei stijgt met 0,85%

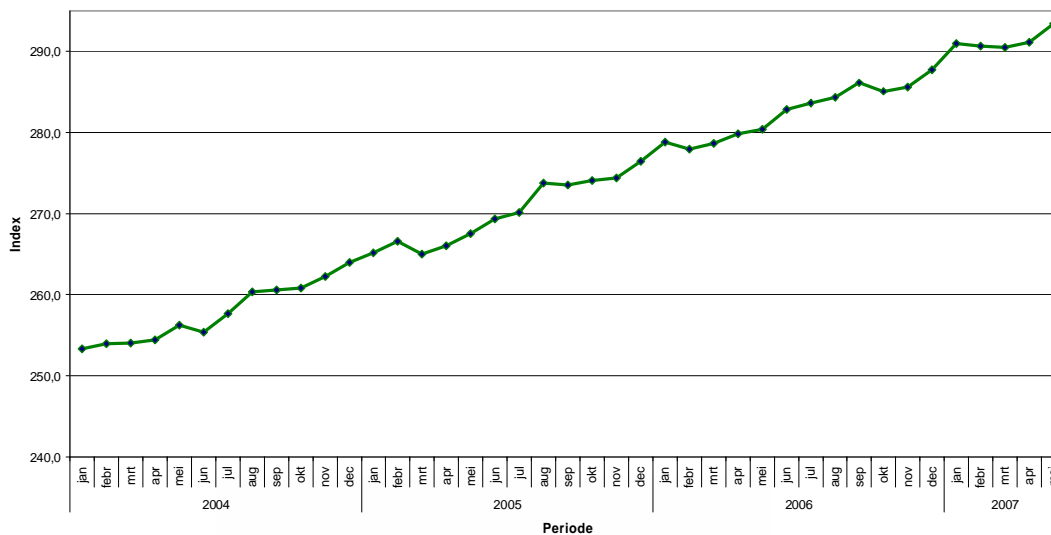
Woningwaarde-index Kadaster mei stijgt tot 293,4

De Woningwaarde-index van het Kadaster is in de maand mei **293,4** tegenover **291,1** in april 2007. Een lichte stijging van 0,8 %. Ten opzichte van mei vorig jaar (280,4) is er sprake van een stijging van +4,6%, waarvan vrijstaande woningen het meest is gestegen (+6,1%).

Landelijk, per woningtype, bedragen de indexcijfers:

woningtype	index mei 2007	stijging (%) mei '06 / mei '07
2/1 Kapwoning	301,0	4,2%
Appartement	292,3	4,6%
Hoekwoning	276,3	3,1%
Tussenwoning	278,6	4,6%
Vrijstaande woning	321,1	6,1%

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





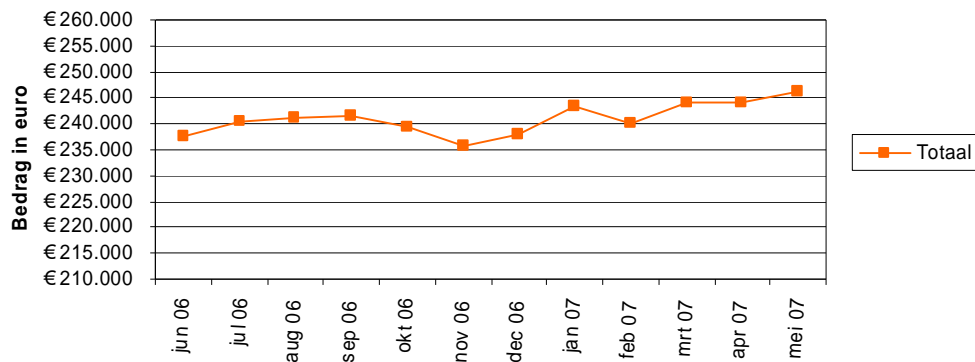
De Woningwaarde-index van het Kadaster geeft de waardeontwikkeling weer van alle bestaande Nederlandse koopwoningen. Dit in tegenstelling tot de gemiddelde koopsom die alleen inzicht geeft in de verkochte woningen. De Woningwaarde-index is op dit moment beschikbaar op landelijk, regionaal en provinciaal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

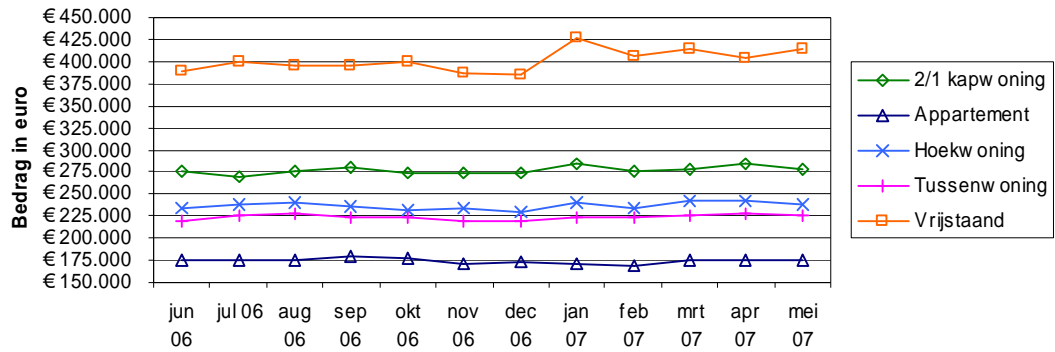
De gemiddelde koopsom voor woningen is in mei gestegen. Met 246.215 euro is er sprake van een stijging van 0,85% in vergelijking tot vorige maand (244.148 euro). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van +6,07%. De gemiddelde koopsom in mei was toen 232.135 euro.

Gemiddelde koopsom landelijk



Voor alle woningtypen afzonderlijk is de gemiddelde koopsom gestegen voor appartementen (+0,33%) en vrijstaand (+3,00%). Tussenwoning, hoekwoning en 2/1kapwoning zijn respectievelijk gedaald met -0,49%, -1,31% en -2,30%.

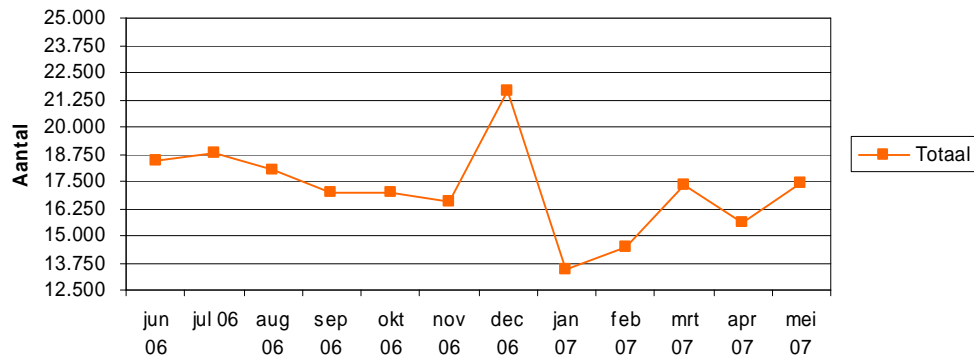
Gemiddelde koopsom per woningtype



Aantal verkochte woningen stijgt

Het aantal verkochte woningen stijgt deze maand met +11,33%. In mei zijn 17.419 woningen verkocht ten opzichte van 15.646 woningen vorige maand. In vergelijking tot vorig jaar is het aantal verkopen gedaald met -5,74%. In mei 2006 werden 18.479 woningen verkocht.

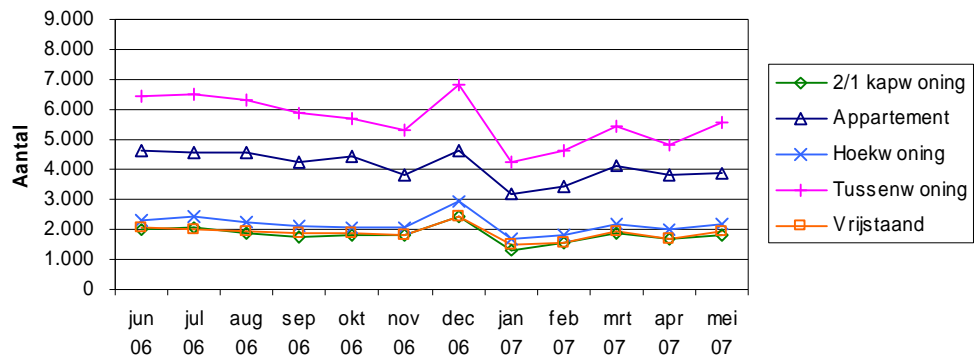
Aantal verkochte woningen landelijk





Het aantal verkopen van appartementen, 2/1 kapwoning, hoekwoningen, vrijstaande woningen en tussenwoningen is gestegen met respectievelijk +2,11%, +10,56%, +12,65%, +15,12% en +15,65%. Ten opzichte van vorig jaar is aantal verkopen van appartementen het meest gedaald en van vrijstaande woningen het meest gestegen met percentages variërend tussen -20,58% en +5,65%.

Aantal verkochte woningen per woningtype





Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie

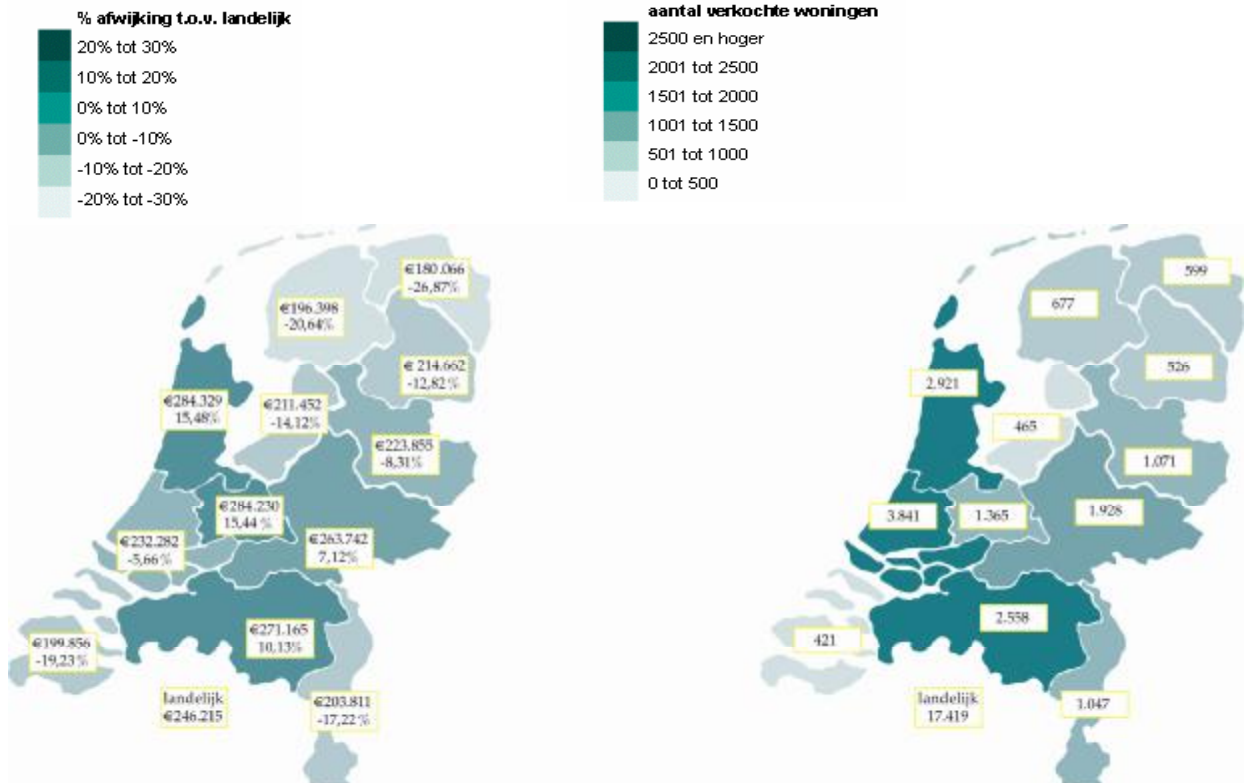
Op provinciaal niveau is de gemiddelde koopsom voor 6 provincies gestegen en voor 6 provincies gedaald. Met percentages uiteenlopend van -4,96% tot +5,44% is de gemiddelde koopsom in Groningen het meest gedaald en in Noord-Holland het meest gestegen. Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde koopsom in 12 provincies gestegen. Limburg stijgt het minst met +0,18% en Noord-Holland stijgt het meest met + 11,03%.

Het aantal verkochte woningen is op provinciaal niveau voor 12 de provincies gestegen. Met percentages uiteenlopend van + 5,61% tot +25,84% is het aantal verkopen in Zuid-Holland is het minst gestegen en in Drenthe het meest. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal verkopen voor 10 provincies gedaald en voor 2 provincies gestegen. Met percentages uiteenlopend van -9,37% tot +3,58% is het aantal verkopen in Noord-Holland het meest gedaald en in Overijssel 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 mei 2007

Aantal verkopen per provincie in mei 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, Henk Wind, tel: (088) 183 3254

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 mei '06	gem. koopsom apr '07	gem. koopsom mei '07	stijging (%) mei '07 /mei '06	stijging (%) mei '07/apr '07
2/1 kapwoning	€ 272.215	€ 284.339	€ 277.785	2,05%	-2,30%
Appartement	€ 173.976	€ 175.251	€ 175.827	1,06%	0,33%
Hoekwoning	€ 231.148	€ 241.893	€ 238.714	3,27%	-1,31%
Onbekend	€ 247.562	€ 249.350	€ 251.744	1,69%	0,96%
Tussenwoning	€ 217.204	€ 227.341	€ 226.229	4,16%	-0,49%
Vrijstaand	€ 385.318	€ 403.277	€ 415.381	7,80%	3,00%
Totaal	€ 232.135	€ 244.148	€ 246.215	6,07%	0,85%

Bijlage 2b: Aantal verkochte woningen per woningtype, landelijk

Woningtype	aant. verkopen mei '06	aant. verkopen apr '07	aant. verkopen mei '07	stijging (%) mei '07 /mei '06	stijging (%) mei '07/apr '07
2/1 kapwoning	1.949	1.666	1.842	-5,49%	10,56%
Appartement	4.883	3.798	3.878	-20,58%	2,11%
Hoekwoning	2.280	1.969	2.218	-2,72%	12,65%
Onbekend	1.168	1.683	1.938	65,92%	15,15%
Tussenwoning	6.340	4.824	5.579	-12,00%	15,65%
Vrijstaand	1.859	1.706	1.964	5,65%	15,12%
Totaal	18.479	15.646	17.419	-5,74%	11,33%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom mei '06	gem. koopsom apr '07	gem. koopsom mei '07	stijging (%) mei '07/mei '06	stijging (%) mei '07/apr '07
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 205.346	€ 203.255	€ 200.308	-2,45%	-1,45%
Drenthe	Appartement	€ 139.854	€ 140.229	€ 134.625	-3,74%	-4,00%
Drenthe	Hoekwoning	€ 166.277	€ 175.868	€ 177.614	6,82%	0,99%
Drenthe	Onbekend	€ 208.047	€ 220.135	€ 194.253	-6,63%	-11,76%
Drenthe	Tussenwoning	€ 150.548	€ 157.505	€ 157.219	4,43%	-0,18%
Drenthe	Vrijstaand	€ 288.576	€ 324.133	€ 328.520	13,84%	1,35%
Drenthe	Totaal	€ 200.427	€ 219.239	€ 210.106	9,39%	-4,17%
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 255.783	€ 267.560	€ 267.856	4,72%	0,11%
Flevoland	Appartement	€ 171.053	€ 152.615	€ 218.711	27,86%	43,31%
Flevoland	Hoekwoning	€ 189.967	€ 202.860	€ 198.097	4,28%	-2,35%
Flevoland	Onbekend	€ 186.575	€ 240.652	€ 204.844	9,79%	-14,88%
Flevoland	Tussenwoning	€ 178.865	€ 187.320	€ 187.310	4,72%	-0,01%
Flevoland	Vrijstaand	€ 374.449	€ 368.125	€ 344.895	-7,89%	-6,31%
Flevoland	Totaal	€ 201.586	€ 211.610	€ 211.452	4,89%	-0,07%
Friesland	2/1 kapwoning	€ 181.379	€ 194.782	€ 193.711	6,80%	-0,55%
Friesland	Appartement	€ 120.203	€ 132.851	€ 133.026	10,67%	0,13%
Friesland	Hoekwoning	€ 148.790	€ 158.086	€ 162.503	9,22%	2,79%
Friesland	Onbekend	€ 182.102	€ 217.952	€ 214.146	17,60%	-1,75%
Friesland	Tussenwoning	€ 149.918	€ 148.933	€ 158.115	5,47%	6,16%
Friesland	Vrijstaand	€ 251.282	€ 273.252	€ 265.370	5,61%	-2,88%
Friesland	Totaal	€ 182.779	€ 196.565	€ 195.398	6,90%	-0,59%
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 278.566	€ 279.795	€ 289.074	3,77%	3,32%
Gelderland	Appartement	€ 166.498	€ 180.392	€ 170.589	2,46%	-5,43%
Gelderland	Hoekwoning	€ 223.459	€ 226.344	€ 229.064	2,51%	1,20%
Gelderland	Onbekend	€ 263.406	€ 250.568	€ 238.606	-9,42%	-4,77%
Gelderland	Tussenwoning	€ 207.988	€ 217.051	€ 214.841	3,29%	-1,02%
Gelderland	Vrijstaand	€ 412.671	€ 440.833	€ 464.940	12,67%	5,47%
Gelderland	Totaal	€ 248.624	€ 258.417	€ 263.742	6,08%	2,06%
Groningen	2/1 kapwoning	€ 179.213	€ 182.840	€ 187.928	4,86%	2,78%
Groningen	Appartement	€ 133.743	€ 145.874	€ 147.678	10,42%	1,24%
Groningen	Hoekwoning	€ 140.496	€ 148.015	€ 153.386	9,17%	3,63%
Groningen	Onbekend	€ 201.793	€ 221.686	€ 158.770	-21,32%	-28,38%
Groningen	Tussenwoning	€ 152.478	€ 158.775	€ 155.105	1,72%	-2,31%
Groningen	Vrijstaand	€ 208.112	€ 250.810	€ 248.273	19,30%	-1,01%
Groningen	Totaal	€ 166.565	€ 189.457	€ 180.066	8,11%	-4,96%
Limburg	2/1 kapwoning	€ 209.301	€ 201.251	€ 198.186	-5,31%	-1,52%
Limburg	Appartement	€ 138.935	€ 138.451	€ 159.444	14,76%	15,16%
Limburg	Hoekwoning	€ 187.568	€ 182.432	€ 177.856	-5,18%	-2,51%
Limburg	Onbekend	€ 188.673	€ 213.786	€ 210.677	11,66%	-1,45%
Limburg	Tussenwoning	€ 196.649	€ 188.192	€ 179.793	-8,57%	-4,46%
Limburg	Vrijstaand	€ 337.429	€ 327.130	€ 339.141	0,51%	3,67%
Limburg	Totaal	€ 203.455	€ 202.723	€ 203.811	0,18%	0,54%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom mei '06	gem. koopsom apr '07	gem. koopsom mei '07	stijging (%) mei '07 / mei '06	stijging (%) mei '07 / apr '07
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 275.568	€ 302.600	€ 291.949	5,94%	-3,52%
N-Brabant	Appartement	€ 182.368	€ 185.297	€ 189.656	4,00%	2,35%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 239.323	€ 247.732	€ 247.595	3,46%	-0,06%
N-Brabant	Onbekend	€ 292.320	€ 276.878	€ 306.654	4,90%	10,75%
N-Brabant	Tussenwoning	€ 217.178	€ 231.509	€ 225.313	3,75%	-2,68%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 438.303	€ 455.929	€ 447.978	2,21%	-1,74%
N-Brabant	Totaal	€ 253.565	€ 267.846	€ 271.165	6,94%	1,24%
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 369.283	€ 390.186	€ 399.486	8,18%	2,38%
N-Holland	Appartement	€ 204.741	€ 210.480	€ 213.491	4,27%	1,43%
N-Holland	Hoekwoning	€ 267.522	€ 280.761	€ 298.804	11,69%	6,43%
N-Holland	Onbekend	€ 274.056	€ 264.359	€ 286.271	4,46%	8,29%
N-Holland	Tussenwoning	€ 239.503	€ 255.605	€ 260.116	8,61%	1,77%
N-Holland	Vrijstaand	€ 492.864	€ 474.480	€ 544.916	10,56%	14,84%
N-Holland	Totaal	€ 256.075	€ 269.663	€ 284.329	11,03%	5,44%
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 211.276	€ 229.675	€ 220.847	4,53%	-3,84%
Overijssel	Appartement	€ 145.705	€ 153.644	€ 149.408	2,54%	-2,76%
Overijssel	Hoekwoning	€ 190.969	€ 203.477	€ 193.095	1,11%	-5,10%
Overijssel	Onbekend	€ 157.314	€ 235.525	€ 210.570	33,85%	-10,60%
Overijssel	Tussenwoning	€ 185.203	€ 187.763	€ 185.599	0,21%	-1,15%
Overijssel	Vrijstaand	€ 336.481	€ 362.954	€ 351.079	4,34%	-3,27%
Overijssel	Totaal	€ 201.899	€ 223.855	€ 214.662	6,32%	-4,11%
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 407.263	€ 419.211	€ 416.902	2,37%	-0,55%
Utrecht	Appartement	€ 190.534	€ 189.839	€ 193.555	1,59%	1,96%
Utrecht	Hoekwoning	€ 280.574	€ 288.876	€ 284.868	1,53%	-1,39%
Utrecht	Onbekend	€ 300.434	€ 274.695	€ 231.084	-23,08%	-15,88%
Utrecht	Tussenwoning	€ 252.182	€ 264.894	€ 260.966	3,48%	-1,48%
Utrecht	Vrijstaand	€ 720.415	€ 745.521	€ 688.728	-4,40%	-7,62%
Utrecht	Totaal	€ 268.267	€ 290.763	€ 284.230	5,95%	-2,25%
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 170.154	€ 216.966	€ 180.701	6,20%	-16,71%
Zeeland	Appartement	€ 213.340	€ 152.895	€ 140.452	-34,17%	-8,14%
Zeeland	Hoekwoning	€ 167.705	€ 167.629	€ 185.490	10,61%	10,65%
Zeeland	Onbekend	€ 201.660	€ 186.985	€ 225.910	12,03%	20,82%
Zeeland	Tussenwoning	€ 158.631	€ 160.821	€ 156.863	-1,11%	-2,46%
Zeeland	Vrijstaand	€ 284.875	€ 279.659	€ 291.104	2,19%	4,09%
Zeeland	Totaal	€ 196.795	€ 196.006	€ 198.856	1,05%	1,45%
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 387.382	€ 383.361	€ 382.276	-1,32%	-0,28%
Z-Holland	Appartement	€ 160.233	€ 162.543	€ 160.301	0,04%	-1,38%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 262.242	€ 283.221	€ 271.134	3,39%	-4,27%
Z-Holland	Onbekend	€ 232.324	€ 230.758	€ 231.786	-0,23%	0,45%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 248.227	€ 255.925	€ 259.420	4,51%	1,37%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 535.094	€ 540.094	€ 572.564	7,00%	6,01%
Z-Holland	Totaal	€ 222.758	€ 230.391	€ 232.282	4,28%	0,82%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkopen mei '06	aant. verkopen apr '07	aant. verkopen mei '07	stijging (%) mei '07 /mei '06	stijging (%) mei '07/apr '07
Drenthe	2/1 kapwoning	116	87	114	-1,72%	31,03%
Drenthe	Appartement	49	43	48	-2,04%	11,63%
Drenthe	Hoekwoning	78	40	69	-11,54%	72,50%
Drenthe	Onbekend	18	32	27	50,00%	-15,63%
Drenthe	Tussenwoning	154	97	142	-7,79%	46,39%
Drenthe	Vrijstaand	143	119	126	-11,89%	5,88%
Drenthe	Totaal	558	418	526	-5,73%	25,84%
Flevoland	2/1 kapwoning	36	25	25	-30,56%	0,00%
Flevoland	Appartement	38	24	27	-28,95%	12,50%
Flevoland	Hoekwoning	75	76	79	5,33%	3,95%
Flevoland	Onbekend	26	25	33	26,92%	32,00%
Flevoland	Tussenwoning	276	208	257	-6,88%	23,56%
Flevoland	Vrijstaand	39	32	44	12,82%	37,50%
Flevoland	Totaal	490	390	465	-5,10%	19,23%
Friesland	2/1 kapwoning	136	89	135	-0,74%	51,69%
Friesland	Appartement	62	41	71	14,52%	73,17%
Friesland	Hoekwoning	86	61	96	11,63%	57,38%
Friesland	Onbekend	53	39	54	1,89%	38,46%
Friesland	Tussenwoning	178	158	146	-17,98%	-7,59%
Friesland	Vrijstaand	188	154	175	-6,91%	13,64%
Friesland	Totaal	703	542	677	-3,70%	24,91%
Gelderland	2/1 kapwoning	351	296	295	-15,95%	-0,34%
Gelderland	Appartement	323	293	326	0,93%	11,26%
Gelderland	Hoekwoning	250	217	266	6,40%	22,58%
Gelderland	Onbekend	124	119	147	18,55%	23,53%
Gelderland	Tussenwoning	683	459	576	-15,67%	25,49%
Gelderland	Vrijstaand	294	238	318	8,16%	33,61%
Gelderland	Totaal	2.025	1.622	1.928	-4,79%	18,87%
Groningen	2/1 kapwoning	97	90	86	-11,34%	-4,44%
Groningen	Appartement	115	116	133	15,65%	14,66%
Groningen	Hoekwoning	50	42	64	28,00%	52,38%
Groningen	Onbekend	22	39	50	127,27%	28,21%
Groningen	Tussenwoning	168	102	126	-25,00%	23,53%
Groningen	Vrijstaand	131	151	140	6,87%	-7,28%
Groningen	Totaal	583	540	599	2,74%	10,93%
Limburg	2/1 kapwoning	190	174	199	4,74%	14,37%
Limburg	Appartement	176	152	141	-19,89%	-7,24%
Limburg	Hoekwoning	138	132	163	18,12%	23,48%
Limburg	Onbekend	71	64	92	29,58%	43,75%
Limburg	Tussenwoning	420	296	315	-25,00%	6,42%
Limburg	Vrijstaand	122	131	137	12,30%	4,58%
Limburg	Totaal	1.117	949	1.047	-6,27%	10,33%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkopen mei '06	aant. verkopen apr '07	aant. verkopen mei '07	stijging (%) mei '07 /mei '06	stijging (%) mei '07/apr '07
N-Brabant	2/1 kapwoning	316	254	319	0,95%	25,59%
N-Brabant	Appartement	390	363	357	-8,46%	-1,65%
N-Brabant	Hoekwoning	465	348	381	-18,06%	9,48%
N-Brabant	Onbekend	165	165	198	20,00%	20,00%
N-Brabant	Tussenwoning	1.087	835	925	-14,90%	10,78%
N-Brabant	Vrijstaand	328	303	378	15,24%	24,75%
N-Brabant	Totaal	2.751	2.268	2.558	-7,02%	12,79%
N-Holland	2/1 kapwoning	209	177	162	-22,49%	-8,47%
N-Holland	Appartement	1.189	721	749	-37,01%	3,88%
N-Holland	Hoekwoning	350	290	318	-9,14%	9,66%
N-Holland	Onbekend	280	540	615	119,64%	13,89%
N-Holland	Tussenwoning	1.005	751	885	-11,94%	17,84%
N-Holland	Vrijstaand	190	154	192	1,05%	24,68%
N-Holland	Totaal	3.223	2.633	2.921	-9,37%	10,94%
Overijssel	2/1 kapwoning	165	158	180	9,09%	13,92%
Overijssel	Appartement	126	112	103	-18,25%	-8,04%
Overijssel	Hoekwoning	139	164	170	22,30%	3,66%
Overijssel	Onbekend	69	69	90	30,43%	30,43%
Overijssel	Tussenwoning	409	300	377	-7,82%	25,67%
Overijssel	Vrijstaand	126	146	151	19,84%	3,42%
Overijssel	Totaal	1.034	949	1.071	3,58%	12,86%
Utrecht	2/1 kapwoning	121	121	104	-14,05%	-14,05%
Utrecht	Appartement	464	347	352	-24,14%	1,44%
Utrecht	Hoekwoning	174	147	168	-3,45%	14,29%
Utrecht	Onbekend	97	139	123	26,80%	-11,51%
Utrecht	Tussenwoning	564	486	527	-6,56%	8,44%
Utrecht	Vrijstaand	51	76	91	78,43%	19,74%
Utrecht	Totaal	1.471	1.316	1.365	-7,21%	3,72%
Zeeland	2/1 kapwoning	58	60	55	-5,17%	-8,33%
Zeeland	Appartement	22	26	33	50,00%	26,92%
Zeeland	Hoekwoning	70	58	49	-30,00%	-15,52%
Zeeland	Onbekend	33	28	36	9,09%	28,57%
Zeeland	Tussenwoning	153	133	151	-1,31%	13,53%
Zeeland	Vrijstaand	101	77	97	-3,96%	25,97%
Zeeland	Totaal	437	382	421	-3,66%	10,21%
Z-Holland	2/1 kapwoning	154	135	168	9,09%	24,44%
Z-Holland	Appartement	1.929	1.560	1.538	-20,27%	-1,41%
Z-Holland	Hoekwoning	405	394	395	-2,47%	0,25%
Z-Holland	Onbekend	210	424	473	125,24%	11,56%
Z-Holland	Tussenwoning	1.243	999	1.152	-7,32%	15,32%
Z-Holland	Vrijstaand	146	125	115	-21,23%	-8,00%
Z-Holland	Totaal	4.087	3.637	3.841	-6,02%	5,61%

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

Henk Wind, Kadaster, tel: (088) 183 3254