

## Woningwaarde-index Kadaster november daalt licht naar 298,9

Gemiddelde koopsom november stijgt met 0,32%

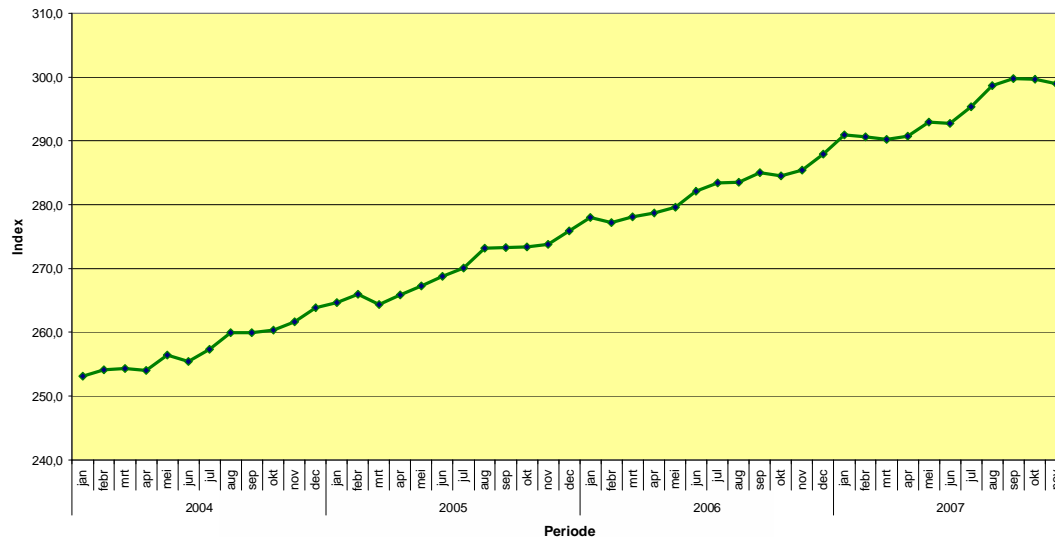
De Woningwaarde-index van het Kadaster is in de maand november **298,9** tegenover **299,7** in oktober 2007. Ten opzichte van november vorig jaar (285,4) is er sprake van een stijging van 4,7%, waarvan de index voor vrijstaande woningen het meest is gestegen (7,7%).

Landelijk, per woningtype, bedragen de woningwaarde-indexcijfers:

### Woningwaarde-index Kadaster

|                      | nov   | okt   | nov   | +/-          | +/-        |
|----------------------|-------|-------|-------|--------------|------------|
|                      | 2006  | 2007  | 2007  | vorige maand | vorig jaar |
| Alle woningen        | 285,4 | 299,7 | 298,9 | -0,3%        | 4,7%       |
| Appartementen        | 283,8 | 295,7 | 295,5 | -0,1%        | 4,1%       |
| Tussenwoningen       | 273,5 | 284,5 | 283,8 | -0,3%        | 3,7%       |
| Hoekwoningen         | 268,6 | 282,8 | 282,1 | -0,2%        | 5,0%       |
| 2/1 kapwoningen      | 294,2 | 306,5 | 303,9 | -0,9%        | 3,3%       |
| Vrijstaande woningen | 306,3 | 328,5 | 329,8 | 0,4%         | 7,7%       |

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





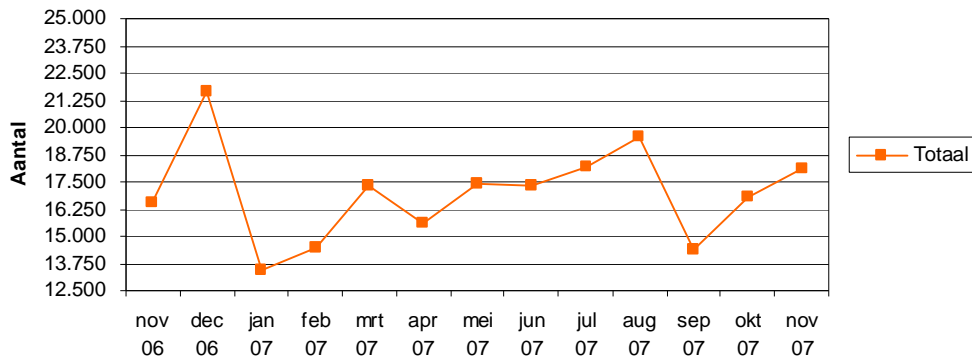
De Woningwaarde-index van het Kadaster geeft de waardeontwikkeling weer van alle bestaande Nederlandse koopwoningen. Dit in tegenstelling tot de gemiddelde koopsom die alleen inzicht geeft in de verkochte woningen. De Woningwaarde-index is op dit moment beschikbaar op landelijk, regionaal en provinciaal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

De gemiddelde koopsom voor woningen is in november licht gestegen. Met €252.031,- is er sprake van een stijging van 0,32% in vergelijking tot vorige maand (€251.238,-). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van 6,95%. De gemiddelde koopsom in november was toen €235.660,-.

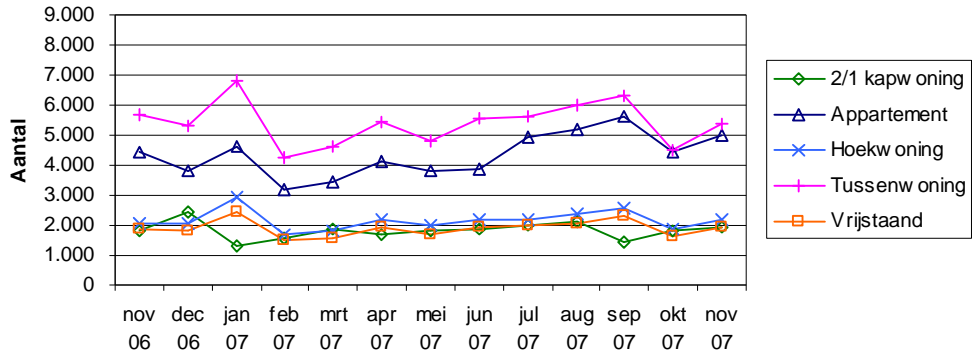
**Aantal verkochte woningen landelijk**



Met uitzondering van 2/1 kapwoningen (-1,63%) en tussenwoningen (-0,22%) geldt dat de gemiddelde koopsom ten opzichte van oktober iets is gestegen. De gemiddelde koopsom voor appartementen is gestegen met 1,02%, hoekwoningen met 0,04% en vrijstaand met 1,89%.



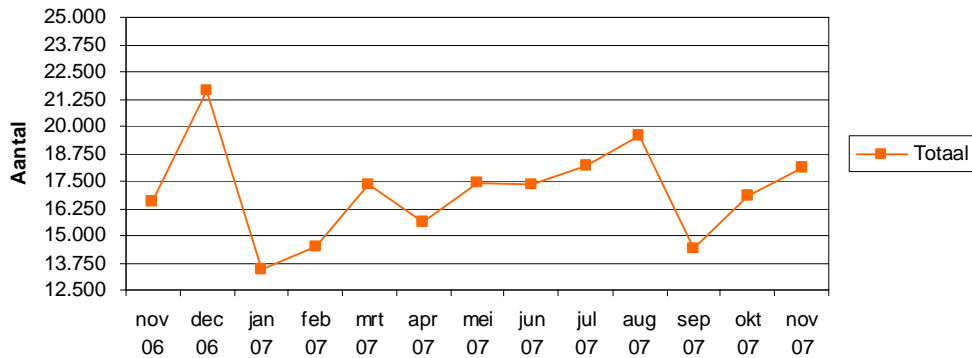
**Aantal verkochte woningen per woningtype**



**Aantal verkochte woningen stijgt**

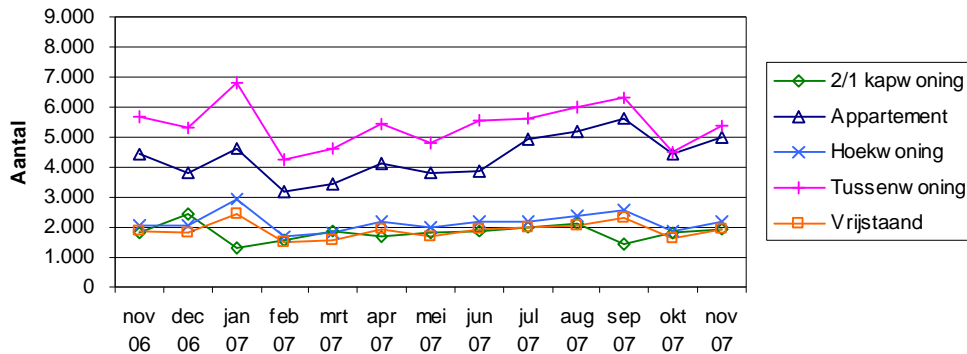
Het aantal verkochte woningen in november is gestegen met 7,33%. In november zijn in heel Nederland 18.067 woningen verkocht. In oktober waren dit er 16.833. In vergelijking tot dezelfde periode vorig jaar is het aantal verkopen met 8,98% gestegen; er werden toen 16.578 woningen verkocht.

**Aantal verkochte woningen landelijk**



Het aantal verkopen van alle woningtypes is in november 2007 ten opzichte van oktober gestegen. De verkoop van appartementen steeg met 6,82%, 2/1 kapwoningen met 7,06%, hoekwoningen met 5,40%, tussenwoningen met 10,12% en vrijstaande woningen met 4,44%.

**Aantal verkochte woningen per woningtype**



**Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie**

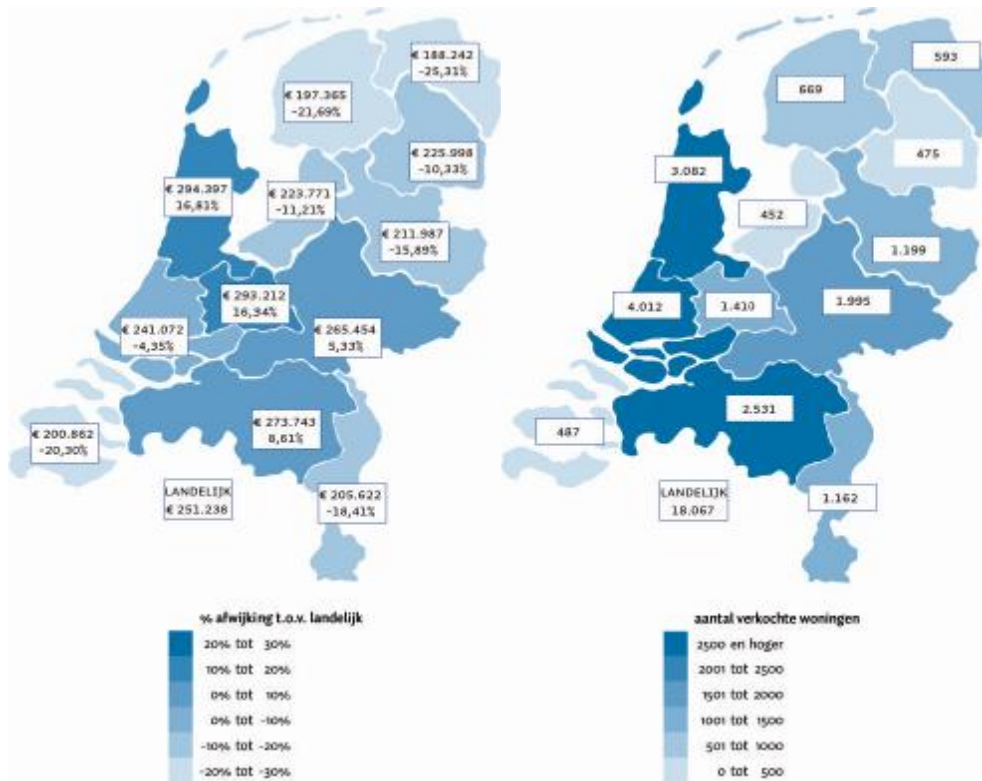
Op provinciaal niveau is de gemiddelde koopsom in november 2007 ten opzichte van de maand daarvoor in 9 provincies gestegen en in 3 provincies gedaald. De gemiddelde koopsom in Groningen is in november met -7,53% het meest gedaald en in Flevoland met 4,03% het meest gestegen.

Met uitzondering van de provincies Zeeland (-0,58%) en Groningen (-0,27%) is de gemiddelde koopsom ten opzichte van vorig jaar in alle provincies gestegen. De provincie Noord-Holland steeg daarbij het meest met 11,16%.

Op provinciaal niveau is in november 2007 ten opzichte van oktober het aantal verkochte woningen met uitzondering van de provincie Drenthe (-2,46%) in alle provincies gestegen. Met 22,22% is het aantal verkopen in Overijssel het meest gestegen.

Ten opzichte van november vorig jaar is het aantal verkopen voor alle provincies gestegen, waarbij de provincie Groningen met 1,02% het minst steeg. De provincie Overijssel steeg met 19,07% 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 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 bouwkel 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:

| <b>Woningtype 1</b> |        |         |              |                     |
|---------------------|--------|---------|--------------|---------------------|
| Periode             | Aantal | Koopsom | Gem. Koopsom | Gem. Prijswijziging |
| 1                   | 1.000  | € 1.000 | € 1.000      | + € 500             |
| 2                   | 1      | € 1.500 | € 1.500      |                     |
| <b>Woningtype 2</b> |        |         |              |                     |
| 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****    |                     |

\*  $1^{\circ}$  periode woningtype 1 +  $1^{\circ}$  periode woningtype 2 = 1.000 + 100 = 1.100

\*\*  $2^{\circ}$  periode woningtype 1 +  $2^{\circ}$  periode woningtype 2 = 1 + 500 = 501

\*\*\*  $1^{\circ}$  periode aantal x koopsom woningtype 1 + aantal x koopsom woningtype 2 / totaal aantal

$1^{\circ}$  periode =  $(1.000 \times \text{€}1.000,-) + (100 \times \text{€}500,-) = \text{€}1.050.000,- / 1.100 = \text{€}955,-$

\*\*\*\*  $2^{\circ}$  periode aantal x koopsom woningtype 1 + aantal x koopsom woningtype 2 / totaal aantal

$2^{\circ}$  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 nov '06 | gem. koopsom okt '07 | gem. koopsom nov '07 | stijging (%) nov '07 / nov '06 | stijging (%) nov '07/okt '07 |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 2/1 kapwoning | € 272.970            | € 292.144            | € 287.368            | 5,27%                          | -1,63%                       |
| Appartement   | € 170.699            | € 192.903            | € 194.864            | 14,16%                         | 1,02%                        |
| Hoekwoning    | € 233.733            | € 243.236            | € 243.323            | 4,10%                          | 0,04%                        |
| Onbekend      | € 236.459            | € 297.686            | € 318.564            | 34,72%                         | 7,01%                        |
| Tussenwoning  | € 219.504            | € 230.988            | € 230.482            | 5,00%                          | -0,22%                       |
| Vrijstaand    | € 386.668            | € 417.289            | € 425.194            | 9,96%                          | 1,89%                        |
| <b>Totaal</b> | <b>€ 235.660</b>     | <b>€ 251.238</b>     | <b>€ 252.031</b>     | <b>6,95%</b>                   | <b>0,32%</b>                 |

| Woningtype    | aant. verkopen nov '06 | aant. verkopen okt '07 | aant. verkopen nov '07 | stijging (%) nov '07 / nov '06 | stijging (%) nov '07/ okt '07 |
|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 2/1 kapwoning | 1.809                  | 1.812                  | 1.940                  | 7,24%                          | 7,06%                         |
| Appartement   | 3.838                  | 4.985                  | 5.325                  | 38,74%                         | 6,82%                         |
| Hoekwoning    | 2.035                  | 2.203                  | 2.322                  | 14,10%                         | 5,40%                         |
| Onbekend      | 1.813                  | 545                    | 563                    | -68,95%                        | 3,30%                         |
| Tussenwoning  | 5.296                  | 5.374                  | 5.918                  | 11,74%                         | 10,12%                        |
| Vrijstaand    | 1.787                  | 1.914                  | 1.999                  | 11,86%                         | 4,44%                         |
| <b>Totaal</b> | <b>16.578</b>          | <b>16.833</b>          | <b>18.067</b>          | <b>8,98%</b>                   | <b>7,33%</b>                  |

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

| Provincie         | Woningtype    | gem. koopsom nov '06 | gem. koopsom okt '07 | gem. koopsom nov '07 | stijging (%) nov '07 / nov '06 | stijging (%) nov '07 / okt '07 |
|-------------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Drenthe           | 2/1 kapwoning | € 195.841            | € 207.878            | € 221.297            | 13,00%                         | 6,46%                          |
| Drenthe           | Appartement   | € 148.278            | € 152.113            | € 141.673            | -4,45%                         | -6,86%                         |
| Drenthe           | Hoekwoning    | € 165.020            | € 171.111            | € 178.127            | 7,94%                          | 4,10%                          |
| Drenthe           | Onbekend      | € 213.881            | € 255.763            | € 228.869            | 7,01%                          | -10,52%                        |
| Drenthe           | Tussenwoning  | € 152.193            | € 159.914            | € 165.252            | 8,58%                          | 3,34%                          |
| Drenthe           | Vrijstaand    | € 300.980            | € 328.240            | € 321.744            | 6,90%                          | -1,98%                         |
| <b>Drenthe</b>    | <b>Totaal</b> | <b>€ 205.271</b>     | <b>€ 222.623</b>     | <b>€ 225.998</b>     | <b>8,45%</b>                   | <b>1,52%</b>                   |
| Flevoland         | 2/1 kapwoning | € 261.342            | € 275.750            | € 272.033            | 4,09%                          | -1,35%                         |
| Flevoland         | Appartement   | € 166.658            | € 169.419            | € 195.670            | 17,41%                         | 15,49%                         |
| Flevoland         | Hoekwoning    | € 190.409            | € 202.556            | € 202.129            | 6,16%                          | -0,21%                         |
| Flevoland         | Onbekend      | € 257.817            | € 255.788            | € 257.563            | -0,10%                         | 0,69%                          |
| Flevoland         | Tussenwoning  | € 189.876            | € 188.594            | € 189.016            | -0,45%                         | 0,22%                          |
| Flevoland         | Vrijstaand    | € 434.944            | € 417.695            | € 500.557            | 15,09%                         | 19,84%                         |
| <b>Flevoland</b>  | <b>Totaal</b> | <b>€ 210.815</b>     | <b>€ 215.106</b>     | <b>€ 223.771</b>     | <b>6,15%</b>                   | <b>4,03%</b>                   |
| Friesland         | 2/1 kapwoning | € 197.266            | € 198.114            | € 202.566            | 2,69%                          | 2,25%                          |
| Friesland         | Appartement   | € 132.486            | € 138.893            | € 144.839            | 9,32%                          | 4,28%                          |
| Friesland         | Hoekwoning    | € 160.457            | € 164.934            | € 159.720            | -0,46%                         | -3,16%                         |
| Friesland         | Onbekend      | € 165.264            | € 245.563            | € 264.429            | 60,00%                         | 7,68%                          |
| Friesland         | Tussenwoning  | € 146.534            | € 153.713            | € 150.364            | 2,61%                          | -2,18%                         |
| Friesland         | Vrijstaand    | € 249.440            | € 285.172            | € 274.571            | 10,07%                         | -3,72%                         |
| <b>Friesland</b>  | <b>Totaal</b> | <b>€ 186.872</b>     | <b>€ 203.789</b>     | <b>€ 197.365</b>     | <b>5,62%</b>                   | <b>-3,15%</b>                  |
| Gelderland        | 2/1 kapwoning | € 282.875            | € 293.921            | € 303.906            | 7,43%                          | 3,40%                          |
| Gelderland        | Appartement   | € 174.319            | € 188.469            | € 183.650            | 5,35%                          | -2,56%                         |
| Gelderland        | Hoekwoning    | € 226.327            | € 229.656            | € 235.602            | 4,10%                          | 2,59%                          |
| Gelderland        | Onbekend      | € 224.741            | € 296.500            | € 295.033            | 31,28%                         | -0,49%                         |
| Gelderland        | Tussenwoning  | € 204.802            | € 212.627            | € 218.736            | 6,80%                          | 2,87%                          |
| Gelderland        | Vrijstaand    | € 421.205            | € 441.543            | € 456.297            | 8,33%                          | 3,34%                          |
| <b>Gelderland</b> | <b>Totaal</b> | <b>€ 247.115</b>     | <b>€ 262.292</b>     | <b>€ 265.454</b>     | <b>7,42%</b>                   | <b>1,21%</b>                   |
| Groningen         | 2/1 kapwoning | € 169.828            | € 198.195            | € 188.434            | 10,96%                         | -4,93%                         |
| Groningen         | Appartement   | € 145.031            | € 159.710            | € 147.088            | 1,42%                          | -7,90%                         |
| Groningen         | Hoekwoning    | € 174.113            | € 178.416            | € 175.058            | 0,54%                          | -1,88%                         |
| Groningen         | Onbekend      | € 241.341            | € 230.729            | € 253.079            | 4,86%                          | 9,69%                          |
| Groningen         | Tussenwoning  | € 161.715            | € 170.019            | € 162.211            | 0,31%                          | -4,59%                         |
| Groningen         | Vrijstaand    | € 237.612            | € 276.423            | € 245.095            | 3,15%                          | -11,33%                        |
| <b>Groningen</b>  | <b>Totaal</b> | <b>€ 188.750</b>     | <b>€ 203.572</b>     | <b>€ 188.242</b>     | <b>-0,27%</b>                  | <b>-7,53%</b>                  |
| Limburg           | 2/1 kapwoning | € 201.507            | € 203.245            | € 206.645            | 2,55%                          | 1,67%                          |
| Limburg           | Appartement   | € 138.214            | € 144.299            | € 148.960            | 7,77%                          | 3,23%                          |
| Limburg           | Hoekwoning    | € 185.990            | € 186.600            | € 184.754            | -0,66%                         | -0,99%                         |
| Limburg           | Onbekend      | € 219.180            | € 248.620            | € 265.114            | 20,96%                         | 6,63%                          |
| Limburg           | Tussenwoning  | € 176.463            | € 180.323            | € 186.854            | 5,89%                          | 3,62%                          |
| Limburg           | Vrijstaand    | € 316.530            | € 335.693            | € 331.332            | 4,68%                          | -1,30%                         |
| <b>Limburg</b>    | <b>Totaal</b> | <b>€ 199.340</b>     | <b>€ 203.955</b>     | <b>€ 205.622</b>     | <b>3,15%</b>                   | <b>0,82%</b>                   |
| N-Brabant         | 2/1 kapwoning | € 297.470            | € 291.636            | € 296.393            | -0,36%                         | 1,63%                          |
| N-Brabant         | Appartement   | € 179.924            | € 192.035            | € 191.459            | 6,41%                          | -0,30%                         |
| N-Brabant         | Hoekwoning    | € 242.871            | € 244.792            | € 250.509            | 3,14%                          | 2,34%                          |
| N-Brabant         | Onbekend      | € 266.672            | € 326.736            | € 369.482            | 38,55%                         | 13,08%                         |



## Persbericht

Datum  
19 december 2007

Blad  
10 van 13

|                   |               |                  |                  |                  |               |               |
|-------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| N-Brabant         | Tussenwoning  | € 222.606        | € 235.219        | € 231.639        | 4,06%         | -1,52%        |
| N-Brabant         | Vrijstaand    | € 446.672        | € 466.532        | € 481.608        | 7,82%         | 3,23%         |
| <b>N-Brabant</b>  | <b>Totaal</b> | <b>€ 263.082</b> | <b>€ 269.861</b> | <b>€ 273.743</b> | <b>4,05%</b>  | <b>1,44%</b>  |
| N-Holland         | 2/1 kapwoning | € 367.089        | € 453.175        | € 412.118        | 12,27%        | -9,06%        |
| N-Holland         | Appartement   | € 204.801        | € 248.650        | € 247.654        | 20,92%        | -0,40%        |
| N-Holland         | Hoekwoning    | € 276.873        | € 304.244        | € 288.608        | 4,24%         | -5,14%        |
| N-Holland         | Onbekend      | € 255.609        | € 349.823        | € 414.537        | 62,18%        | 18,50%        |
| N-Holland         | Tussenwoning  | € 247.952        | € 264.538        | € 273.893        | 10,46%        | 3,54%         |
| N-Holland         | Vrijstaand    | € 499.646        | € 551.088        | € 556.819        | 11,44%        | 1,04%         |
| <b>N-Holland</b>  | <b>Totaal</b> | <b>€ 264.837</b> | <b>€ 295.662</b> | <b>€ 294.397</b> | <b>11,16%</b> | <b>-0,43%</b> |
| Overijssel        | 2/1 kapwoning | € 212.101        | € 213.850        | € 215.240        | 1,48%         | 0,65%         |
| Overijssel        | Appartement   | € 135.197        | € 146.229        | € 153.682        | 13,67%        | 5,10%         |
| Overijssel        | Hoekwoning    | € 188.390        | € 190.274        | € 185.871        | -1,34%        | -2,31%        |
| Overijssel        | Onbekend      | € 236.468        | € 226.849        | € 227.308        | -3,87%        | 0,20%         |
| Overijssel        | Tussenwoning  | € 176.148        | € 187.756        | € 186.932        | 6,12%         | -0,44%        |
| Overijssel        | Vrijstaand    | € 349.677        | € 349.726        | € 363.869        | 4,06%         | 4,04%         |
| <b>Overijssel</b> | <b>Totaal</b> | <b>€ 202.809</b> | <b>€ 211.348</b> | <b>€ 211.987</b> | <b>4,53%</b>  | <b>0,30%</b>  |
| Utrecht           | 2/1 kapwoning | € 414.044        | € 431.686        | € 435.258        | 5,12%         | 0,83%         |
| Utrecht           | Appartement   | € 190.154        | € 200.388        | € 207.059        | 8,89%         | 3,33%         |
| Utrecht           | Hoekwoning    | € 284.248        | € 314.667        | € 296.784        | 4,41%         | -5,68%        |
| Utrecht           | Onbekend      | € 239.966        | € 330.202        | € 353.458        | 47,30%        | 7,04%         |
| Utrecht           | Tussenwoning  | € 253.944        | € 275.174        | € 268.993        | 5,93%         | -2,25%        |
| Utrecht           | Vrijstaand    | € 612.469        | € 626.812        | € 686.038        | 12,01%        | 9,45%         |
| <b>Utrecht</b>    | <b>Totaal</b> | <b>€ 269.648</b> | <b>€ 289.463</b> | <b>€ 293.212</b> | <b>8,74%</b>  | <b>1,30%</b>  |
| Zeeland           | 2/1 kapwoning | € 188.627        | € 201.329        | € 199.833        | 5,94%         | -0,74%        |
| Zeeland           | Appartement   | € 152.838        | € 156.544        | € 167.054        | 9,30%         | 6,71%         |
| Zeeland           | Hoekwoning    | € 177.374        | € 166.355        | € 172.084        | -2,98%        | 3,44%         |
| Zeeland           | Onbekend      | € 243.327        | € 225.763        | € 226.377        | -6,97%        | 0,27%         |
| Zeeland           | Tussenwoning  | € 161.261        | € 165.104        | € 160.445        | -0,51%        | -2,82%        |
| Zeeland           | Vrijstaand    | € 289.282        | € 287.224        | € 290.293        | 0,35%         | 1,07%         |
| <b>Zeeland</b>    | <b>Totaal</b> | <b>€ 202.040</b> | <b>€ 198.084</b> | <b>€ 200.862</b> | <b>-0,58%</b> | <b>1,40%</b>  |
| Z-Holland         | 2/1 kapwoning | € 387.222        | € 368.307        | € 393.107        | 1,52%         | 6,73%         |
| Z-Holland         | Appartement   | € 156.675        | € 169.135        | € 173.654        | 10,84%        | 2,67%         |
| Z-Holland         | Hoekwoning    | € 261.551        | € 272.219        | € 285.640        | 9,21%         | 4,93%         |
| Z-Holland         | Onbekend      | € 209.528        | € 323.836        | € 345.227        | 64,76%        | 6,61%         |
| Z-Holland         | Tussenwoning  | € 254.226        | € 258.635        | € 256.558        | 0,92%         | -0,80%        |
| Z-Holland         | Vrijstaand    | € 511.187        | € 599.771        | € 621.360        | 21,55%        | 3,60%         |
| <b>Z-Holland</b>  | <b>Totaal</b> | <b>€ 224.472</b> | <b>€ 239.783</b> | <b>€ 241.072</b> | <b>7,40%</b>  | <b>0,54%</b>  |

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

| Provincie         | Woningtype    | aant.<br>verkopen nov<br>'06 | aant.<br>verkopen okt<br>'07 | aant.<br>verkopen nov<br>'07 | stijging (%)<br>nov '07 /nov<br>'06 | stijging (%)<br>nov '07/okt '07 |
|-------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Drenthe           | 2/1 kapwoning | 102                          | 78                           | 113                          | 10,78%                              | 44,87%                          |
| Drenthe           | Appartement   | 51                           | 44                           | 38                           | -25,49%                             | -13,64%                         |
| Drenthe           | Hoekwoning    | 50                           | 73                           | 62                           | 24,00%                              | -15,07%                         |
| Drenthe           | Onbekend      | 21                           | 20                           | 21                           | 0,00%                               | 5,00%                           |
| Drenthe           | Tussenwoning  | 118                          | 127                          | 105                          | -11,02%                             | -17,32%                         |
| Drenthe           | Vrijstaand    | 125                          | 145                          | 136                          | 8,80%                               | -6,21%                          |
| <b>Drenthe</b>    | <b>Totaal</b> | <b>467</b>                   | <b>487</b>                   | <b>475</b>                   | <b>1,71%</b>                        | <b>-2,46%</b>                   |
| Flevoland         | 2/1 kapwoning | 19                           | 23                           | 30                           | 57,89%                              | 30,43%                          |
| Flevoland         | Appartement   | 38                           | 34                           | 51                           | 34,21%                              | 50,00%                          |
| Flevoland         | Hoekwoning    | 64                           | 93                           | 67                           | 4,69%                               | -27,96%                         |
| Flevoland         | Onbekend      | 19                           | 14                           | 16                           | -15,79%                             | 14,29%                          |
| Flevoland         | Tussenwoning  | 235                          | 216                          | 253                          | 7,66%                               | 17,13%                          |
| Flevoland         | Vrijstaand    | 27                           | 32                           | 35                           | 29,63%                              | 9,38%                           |
| <b>Flevoland</b>  | <b>Totaal</b> | <b>402</b>                   | <b>412</b>                   | <b>452</b>                   | <b>12,44%</b>                       | <b>9,71%</b>                    |
| Friesland         | 2/1 kapwoning | 115                          | 124                          | 131                          | 13,91%                              | 5,65%                           |
| Friesland         | Appartement   | 57                           | 77                           | 82                           | 43,86%                              | 6,49%                           |
| Friesland         | Hoekwoning    | 76                           | 63                           | 89                           | 17,11%                              | 41,27%                          |
| Friesland         | Onbekend      | 47                           | 26                           | 24                           | -48,94%                             | -7,69%                          |
| Friesland         | Tussenwoning  | 171                          | 171                          | 170                          | -0,58%                              | -0,58%                          |
| Friesland         | Vrijstaand    | 189                          | 192                          | 173                          | -8,47%                              | -9,90%                          |
| <b>Friesland</b>  | <b>Totaal</b> | <b>655</b>                   | <b>653</b>                   | <b>669</b>                   | <b>2,14%</b>                        | <b>2,45%</b>                    |
| Gelderland        | 2/1 kapwoning | 320                          | 294                          | 321                          | 0,31%                               | 9,18%                           |
| Gelderland        | Appartement   | 351                          | 394                          | 391                          | 11,40%                              | -0,76%                          |
| Gelderland        | Hoekwoning    | 222                          | 263                          | 306                          | 37,84%                              | 16,35%                          |
| Gelderland        | Onbekend      | 132                          | 50                           | 60                           | -54,55%                             | 20,00%                          |
| Gelderland        | Tussenwoning  | 578                          | 481                          | 623                          | 7,79%                               | 29,52%                          |
| Gelderland        | Vrijstaand    | 265                          | 282                          | 294                          | 10,94%                              | 4,26%                           |
| <b>Gelderland</b> | <b>Totaal</b> | <b>1868</b>                  | <b>1.764</b>                 | <b>1.995</b>                 | <b>6,80%</b>                        | <b>13,10%</b>                   |
| Groningen         | 2/1 kapwoning | 93                           | 82                           | 83                           | -10,75%                             | 1,22%                           |
| Groningen         | Appartement   | 100                          | 145                          | 154                          | 54,00%                              | 6,21%                           |
| Groningen         | Hoekwoning    | 52                           | 43                           | 48                           | -7,69%                              | 11,63%                          |
| Groningen         | Onbekend      | 74                           | 18                           | 17                           | -77,03%                             | -5,56%                          |
| Groningen         | Tussenwoning  | 133                          | 114                          | 129                          | -3,01%                              | 13,16%                          |
| Groningen         | Vrijstaand    | 135                          | 154                          | 162                          | 20,00%                              | 5,19%                           |
| <b>Groningen</b>  | <b>Totaal</b> | <b>587</b>                   | <b>556</b>                   | <b>593</b>                   | <b>1,02%</b>                        | <b>6,65%</b>                    |
| Limburg           | 2/1 kapwoning | 192                          | 192                          | 231                          | 20,31%                              | 20,31%                          |
| Limburg           | Appartement   | 147                          | 165                          | 201                          | 36,73%                              | 21,82%                          |
| Limburg           | Hoekwoning    | 150                          | 166                          | 162                          | 8,00%                               | -2,41%                          |
| Limburg           | Onbekend      | 87                           | 36                           | 45                           | -48,28%                             | 25,00%                          |
| Limburg           | Tussenwoning  | 310                          | 321                          | 373                          | 20,32%                              | 16,20%                          |
| Limburg           | Vrijstaand    | 136                          | 143                          | 150                          | 10,29%                              | 4,90%                           |
| <b>Limburg</b>    | <b>Totaal</b> | <b>1022</b>                  | <b>1.023</b>                 | <b>1.162</b>                 | <b>13,70%</b>                       | <b>13,59%</b>                   |
| N-Brabant         | 2/1 kapwoning | 301                          | 290                          | 316                          | 4,98%                               | 8,97%                           |
| N-Brabant         | Appartement   | 325                          | 400                          | 454                          | 39,69%                              | 13,50%                          |
| N-Brabant         | Hoekwoning    | 326                          | 364                          | 381                          | 16,87%                              | 4,67%                           |
| N-Brabant         | Onbekend      | 208                          | 66                           | 81                           | -61,06%                             | 22,73%                          |
| N-Brabant         | Tussenwoning  | 877                          | 951                          | 955                          | 8,89%                               | 0,42%                           |

|                   |               |              |              |              |               |               |
|-------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| N-Brabant         | Vrijstaand    | 316          | 321          | 344          | 8,86%         | 7,17%         |
| <b>N-Brabant</b>  | <b>Totaal</b> | <b>2353</b>  | <b>2.392</b> | <b>2.531</b> | <b>7,56%</b>  | <b>5,81%</b>  |
| N-Holland         | 2/1 kapwoning | 183          | 192          | 198          | 8,20%         | 3,13%         |
| N-Holland         | Appartement   | 762          | 1.265        | 1.368        | 79,53%        | 8,14%         |
| N-Holland         | Hoekwoning    | 300          | 309          | 350          | 16,67%        | 13,27%        |
| N-Holland         | Onbekend      | 602          | 99           | 73           | -87,87%       | -26,26%       |
| N-Holland         | Tussenwoning  | 773          | 812          | 894          | 15,65%        | 10,10%        |
| N-Holland         | Vrijstaand    | 179          | 182          | 199          | 11,17%        | 9,34%         |
| <b>N-Holland</b>  | <b>Totaal</b> | <b>2799</b>  | <b>2.859</b> | <b>3.082</b> | <b>10,11%</b> | <b>7,80%</b>  |
| Overijssel        | 2/1 kapwoning | 181          | 173          | 194          | 7,18%         | 12,14%        |
| Overijssel        | Appartement   | 127          | 123          | 162          | 27,56%        | 31,71%        |
| Overijssel        | Hoekwoning    | 171          | 162          | 189          | 10,53%        | 16,67%        |
| Overijssel        | Onbekend      | 55           | 54           | 54           | -1,82%        | 0,00%         |
| Overijssel        | Tussenwoning  | 357          | 338          | 442          | 23,81%        | 30,77%        |
| Overijssel        | Vrijstaand    | 116          | 131          | 158          | 36,21%        | 20,61%        |
| <b>Overijssel</b> | <b>Totaal</b> | <b>1007</b>  | <b>981</b>   | <b>1.199</b> | <b>19,07%</b> | <b>22,22%</b> |
| Utrecht           | 2/1 kapwoning | 91           | 133          | 106          | 16,48%        | -20,30%       |
| Utrecht           | Appartement   | 346          | 420          | 444          | 28,32%        | 5,71%         |
| Utrecht           | Hoekwoning    | 171          | 167          | 190          | 11,11%        | 13,77%        |
| Utrecht           | Onbekend      | 89           | 29           | 39           | -56,18%       | 34,48%        |
| Utrecht           | Tussenwoning  | 495          | 523          | 546          | 10,30%        | 4,40%         |
| Utrecht           | Vrijstaand    | 65           | 61           | 85           | 30,77%        | 39,34%        |
| <b>Utrecht</b>    | <b>Totaal</b> | <b>1257</b>  | <b>1.333</b> | <b>1.410</b> | <b>12,17%</b> | <b>5,78%</b>  |
| Zeeland           | 2/1 kapwoning | 69           | 63           | 60           | -13,04%       | -4,76%        |
| Zeeland           | Appartement   | 38           | 52           | 56           | 47,37%        | 7,69%         |
| Zeeland           | Hoekwoning    | 68           | 71           | 77           | 13,24%        | 8,45%         |
| Zeeland           | Onbekend      | 26           | 19           | 17           | -34,62%       | -10,53%       |
| Zeeland           | Tussenwoning  | 137          | 137          | 162          | 18,25%        | 18,25%        |
| Zeeland           | Vrijstaand    | 103          | 92           | 115          | 11,65%        | 25,00%        |
| <b>Zeeland</b>    | <b>Totaal</b> | <b>441</b>   | <b>434</b>   | <b>487</b>   | <b>10,43%</b> | <b>12,21%</b> |
| Z-Holland         | 2/1 kapwoning | 143          | 168          | 157          | 9,79%         | -6,55%        |
| Z-Holland         | Appartement   | 1496         | 1.866        | 1.924        | 28,61%        | 3,11%         |
| Z-Holland         | Hoekwoning    | 385          | 429          | 401          | 4,16%         | -6,53%        |
| Z-Holland         | Onbekend      | 453          | 114          | 116          | -74,39%       | 1,75%         |
| Z-Holland         | Tussenwoning  | 1112         | 1.183        | 1.266        | 13,85%        | 7,02%         |
| Z-Holland         | Vrijstaand    | 131          | 179          | 148          | 12,98%        | -17,32%       |
| <b>Z-Holland</b>  | <b>Totaal</b> | <b>3.720</b> | <b>3.939</b> | <b>4.012</b> | <b>7,85%</b>  | <b>1,85%</b>  |

**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 / 06 – 52 48 15 90