

Woningwaarde-index Kadaster oktober stijgt licht naar 299,8

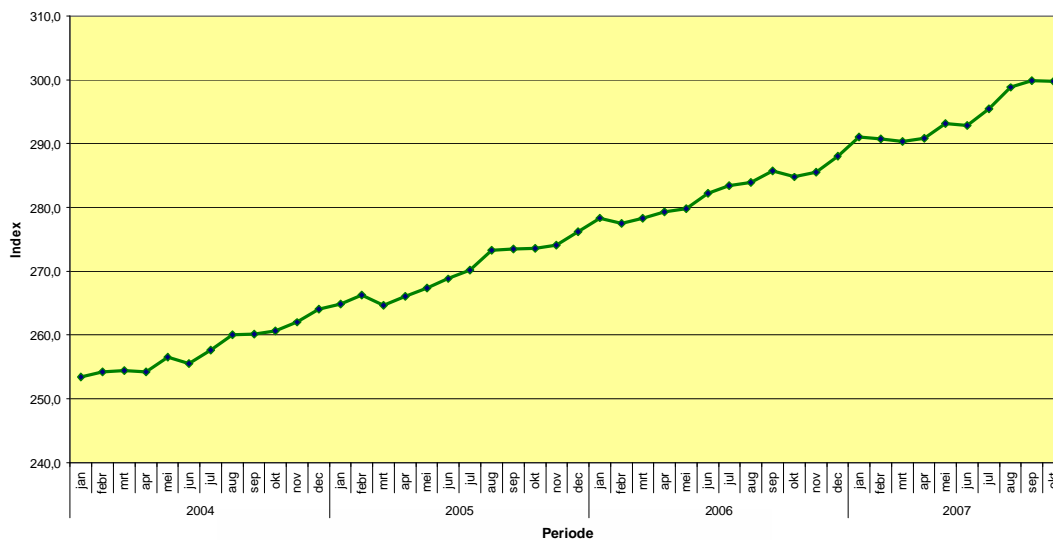
Gemiddelde koopsom oktober daalt met 0,56%

De Woningwaarde-index van het Kadaster is in de maand oktober **299,8** tegenover **299,7** in september 2007. Ten opzichte van oktober vorig jaar (284,8) is er sprake van een stijging van 5,3%, waarvan de index voor 2/1 kapwoningen het meest is gestegen (6,3%).

Landelijk, per woningtype, bedragen de woningwaarde-indexcijfers:

	okt	sep	okt
	2006	2007	2007
Alle woningen	284,8	299,7	299,8
Appartementen	283,5	298,1	295,9
Tussenwoningen	272,5	284,5	284,6
Hoekwoningen	267,9	280,6	282,6
2/1 kapwoningen	288,4	302,7	306,7
Vrijstaande woningen	313,3	328,7	328,7

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





Datum
26 november 2007

Blad
2 van 13

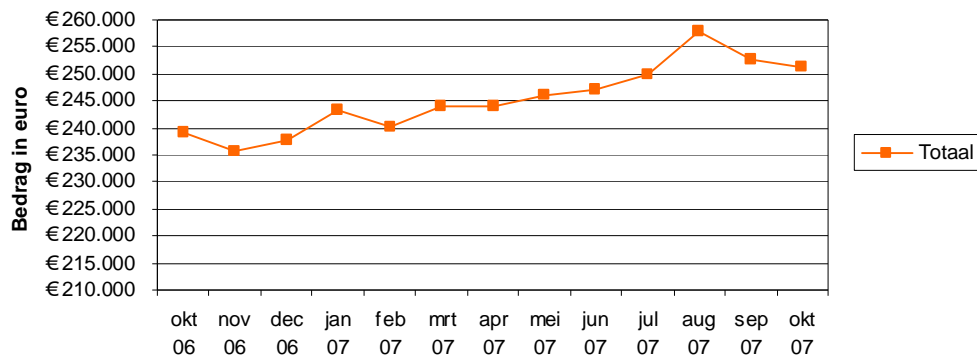
De Woningwaarde-index van het Kadaster geeft de waardeontwikkeling weer van alle bestaande Nederlandse koopwoningen. Dit in tegenstelling tot de gemiddelde koopsom die alleen inzicht geeft in de verkochte woningen. De Woningwaarde-index is op dit moment beschikbaar op landelijk, regionaal en provinciaal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

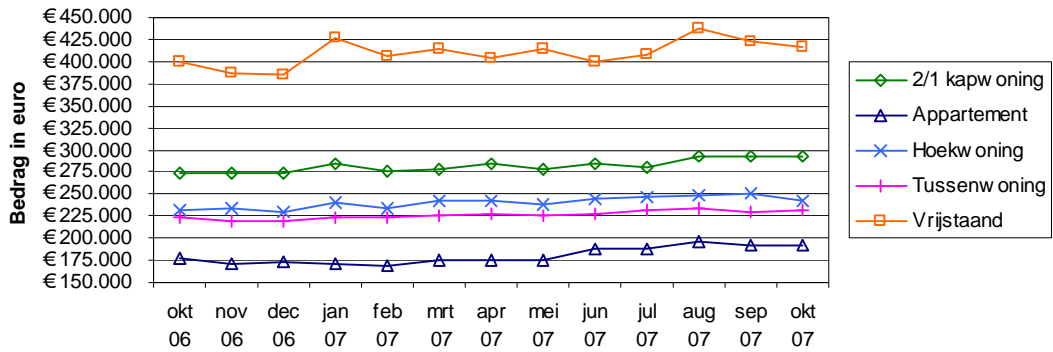
De gemiddelde koopsom voor woningen is in oktober iets gedaald. Met €251.238,- is er sprake van een daling van 0,56% in vergelijking tot vorige maand (€252.649,-). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van 5,03%. De gemiddelde koopsom in oktober was toen €239.211,-.

Gemiddelde koopsom landelijk



Met uitzondering van appartementen (+ 0,12%) en tussenwoningen (+ 0,21%) geldt dat de gemiddelde koopsom ten opzichte van september iets is gedaald. De gemiddelde koopsom van 2/1 kapwoningen is gedaald met 0,40%, hoekwoningen met 2,71% en vrijstaande woningen met 1,09%

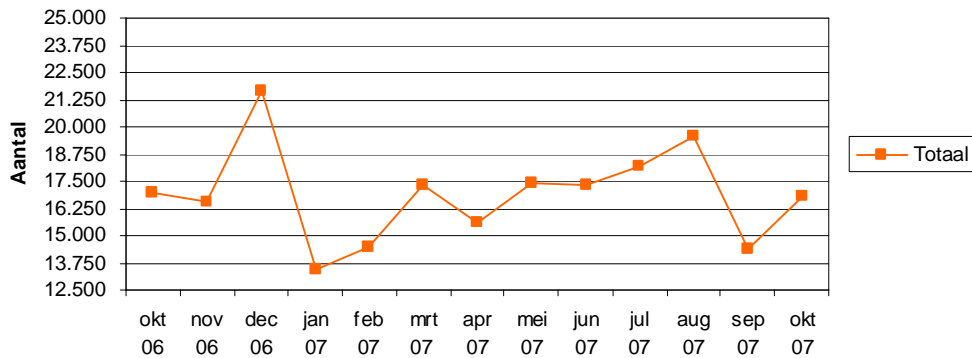
Gemiddelde koopsom per woningtype



Aantal verkochte woningen daalt

Het aantal verkochte woningen in oktober is gestegen met 17,01%. In oktober zijn in heel Nederland 16.833 woningen verkocht. In september waren dit er 14.386. In vergelijking tot dezelfde periode vorig jaar is het aantal verkopen met 0,87% licht gedaald; er werden toen 16.981 woningen verkocht.

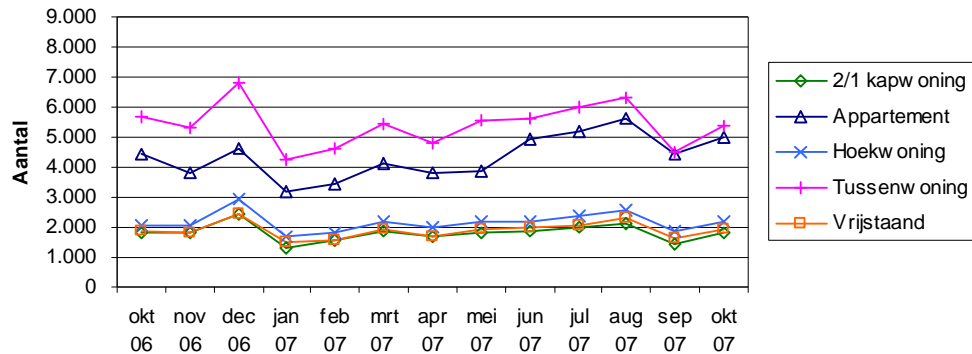
Aantal verkochte woningen landelijk



Het aantal verkopen van alle woningtypes is in oktober 2007 ten opzichte van september gestegen. De verkoop van appartementen steeg met 12,55%, 2/1 kapwoningen met 24,79%, hoekwoningen met 18,44%, tussenwoningen met 20,04% en vrijstaande woningen met 18,51%.



Aantal verkochte woningen per woningtype



Gemiddelde koopsom en aantal verkopen per provincie

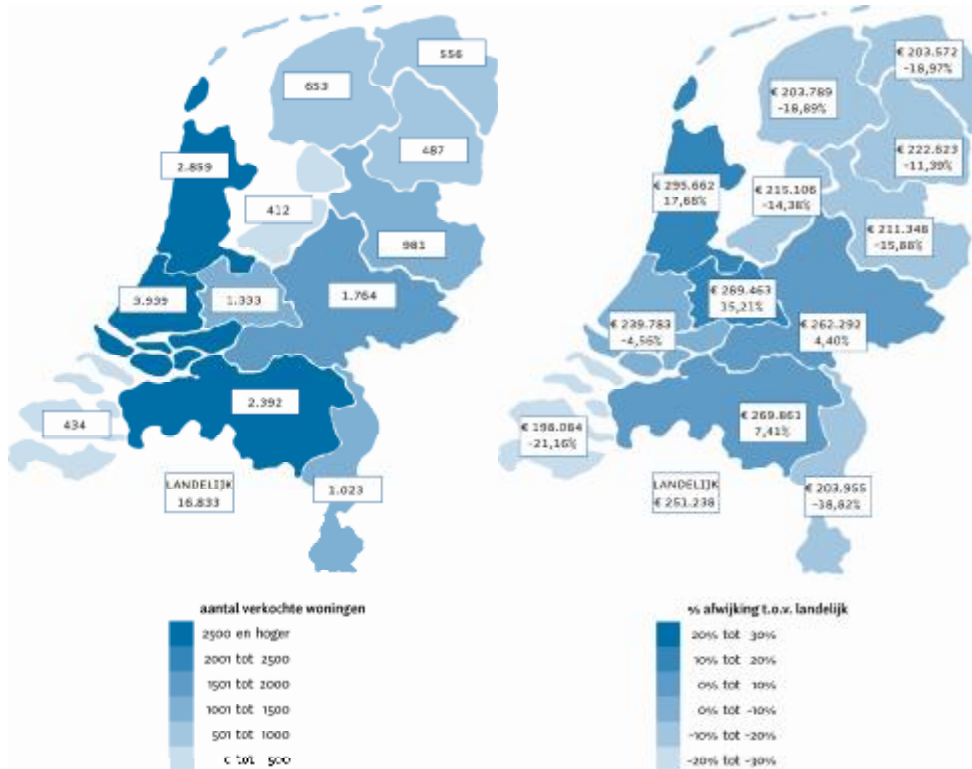
Op provinciaal niveau is de gemiddelde koopsom in oktober 2007 ten opzichte van de maand daarvoor in 5 provincies gestegen en in 7 provincies gedaald. Met percentages uiteenlopend van -7,06% tot +9,00% is de gemiddelde koopsom in Overijssel deze maand het meest gedaald en in Groningen het meest gestegen.

Met uitzondering van de provincie Zeeland (-2,18%) is de gemiddelde koopsom ten opzichte van vorig jaar in alle provincies gestegen. De provincie Groningen steeg daarbij het meest met 11,75%.

Op provinciaal niveau is in oktober 2007 ten opzichte van september het aantal verkochte woningen in alle provincies gestegen. Met 22,67% is het aantal verkopen in Noord-Brabant het meest gestegen, in Flevoland steeg het aantal verkochte woningen met een percentage van +7,29% het minst.

Ten opzichte van oktober vorig jaar is het aantal verkopen voor zes provincies gedaald, waarbij de provincie Groningen het meest daalde (-8,40%).

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 bouwkaavel 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:

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 okt '06	gem. koopsom sep '07	gem. koopsom okt '07	stijging (%) okt '07 /okt '06	stijging (%) okt '07/sep '07
2/1 kapwoning	€ 273.335	€ 293.321	€ 292.144	6,88%	-0,40%
Appartement	€ 176.769	€ 192.676	€ 192.903	9,13%	0,12%
Hoekwoning	€ 232.829	€ 250.006	€ 243.236	4,47%	-2,71%
Onbekend	€ 252.851	€ 320.067	€ 297.686	17,73%	-6,99%
Tussenwoning	€ 224.344	€ 230.505	€ 230.988	2,96%	0,21%
Vrijstaand	€ 399.466	€ 421.902	€ 417.289	4,46%	-1,09%
Totaal	€ 239.211	€ 252.649	€ 251.238	5,03%	-0,56%

Woningtype	aant. verkopen okt '06	aant. verkopen sep '07	aant. verkopen okt '07	stijging (%) okt '07 /okt '06	stijging (%) okt '07/sep '07
2/1 kapwoning	1.800	1.452	1.812	0,67%	24,79%
Appartement	4.423	4.429	4.985	12,71%	12,55%
Hoekwoning	2.043	1.860	2.203	7,83%	18,44%
Onbekend	1.159	553	545	-52,98%	-1,45%
Tussenwoning	5.704	4.477	5.374	-5,79%	20,04%
Vrijstaand	1.852	1.615	1.914	3,35%	18,51%
Totaal	16.981	14.386	16.833	-0,87%	17,01%

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

Provincie	Woningtype	gem. koopsom okt '06	gem. koopsom sep '07	gem. koopsom okt '07	stijging (%) okt '07 / okt '06	stijging (%) okt '07 / sep '07
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 204.896	€ 217.139	€ 207.878	1,45%	-4,27%
Drenthe	Appartement	€ 131.072	€ 154.085	€ 152.113	16,05%	-1,28%
Drenthe	Hoekwoning	€ 167.032	€ 168.295	€ 171.111	2,44%	1,67%
Drenthe	Onbekend	€ 231.491	€ 169.846	€ 255.763	10,48%	50,59%
Drenthe	Tussenwoning	€ 158.694	€ 161.093	€ 159.914	0,77%	-0,73%
Drenthe	Vrijstaand	€ 291.808	€ 307.471	€ 328.240	12,49%	6,75%
Drenthe	Totaal	€ 209.271	€ 211.665	€ 222.623	1,14%	5,18%
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 249.578	€ 264.591	€ 275.750	10,49%	4,22%
Flevoland	Appartement	€ 175.246	€ 155.651	€ 169.419	-3,33%	8,85%
Flevoland	Hoekwoning	€ 189.383	€ 195.057	€ 202.556	6,96%	3,84%
Flevoland	Onbekend	€ 221.489	€ 229.740	€ 255.788	15,49%	11,34%
Flevoland	Tussenwoning	€ 185.823	€ 186.709	€ 188.594	1,49%	1,01%
Flevoland	Vrijstaand	€ 394.586	€ 416.375	€ 417.695	5,86%	0,32%
Flevoland	Totaal	€ 211.020	€ 214.957	€ 215.106	1,94%	0,07%
Friesland	2/1 kapwoning	€ 197.076	€ 198.129	€ 198.114	0,53%	-0,01%
Friesland	Appartement	€ 132.362	€ 158.559	€ 138.893	4,93%	-12,40%
Friesland	Hoekwoning	€ 165.413	€ 163.822	€ 164.934	-0,29%	0,68%
Friesland	Onbekend	€ 204.517	€ 213.208	€ 245.563	20,07%	15,18%
Friesland	Tussenwoning	€ 149.658	€ 151.541	€ 153.713	2,71%	1,43%
Friesland	Vrijstaand	€ 254.856	€ 273.290	€ 285.172	11,90%	4,35%
Friesland	Totaal	€ 191.225	€ 203.522	€ 203.789	6,57%	0,13%
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 279.806	€ 290.767	€ 293.921	5,04%	1,08%
Gelderland	Appartement	€ 168.826	€ 181.254	€ 188.469	11,63%	3,98%
Gelderland	Hoekwoning	€ 221.133	€ 228.462	€ 229.656	3,85%	0,52%
Gelderland	Onbekend	€ 252.596	€ 304.158	€ 296.500	17,38%	-2,52%
Gelderland	Tussenwoning	€ 214.187	€ 215.365	€ 212.627	-0,73%	-1,27%
Gelderland	Vrijstaand	€ 431.741	€ 459.042	€ 441.543	2,27%	-3,81%
Gelderland	Totaal	€ 254.807	€ 265.266	€ 262.292	2,94%	-1,12%
Groningen	2/1 kapwoning	€ 173.386	€ 192.825	€ 198.195	14,31%	2,78%
Groningen	Appartement	€ 149.354	€ 155.288	€ 159.710	6,93%	2,85%
Groningen	Hoekwoning	€ 170.403	€ 161.968	€ 178.416	4,70%	10,16%
Groningen	Onbekend	€ 217.473	€ 187.281	€ 230.729	6,10%	23,20%
Groningen	Tussenwoning	€ 167.854	€ 165.802	€ 170.019	1,29%	2,54%
Groningen	Vrijstaand	€ 223.752	€ 246.046	€ 276.423	23,54%	12,35%
Groningen	Totaal	€ 182.172	€ 186.762	€ 203.572	11,75%	9,00%
Limburg	2/1 kapwoning	€ 206.496	€ 214.126	€ 203.245	-1,57%	-5,08%
Limburg	Appartement	€ 135.614	€ 167.717	€ 144.299	6,40%	-13,96%
Limburg	Hoekwoning	€ 178.718	€ 192.014	€ 186.600	4,41%	-2,82%
Limburg	Onbekend	€ 195.718	€ 260.330	€ 248.620	27,03%	-4,50%
Limburg	Tussenwoning	€ 198.185	€ 178.016	€ 180.323	-9,01%	1,30%
Limburg	Vrijstaand	€ 318.953	€ 348.233	€ 335.693	5,25%	-3,60%
Limburg	Totaal	€ 202.803	€ 214.648	€ 203.955	0,57%	-4,98%
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 288.738	€ 303.198	€ 291.636	1,00%	-3,81%
N-Brabant	Appartement	€ 183.741	€ 192.430	€ 192.035	4,51%	-0,21%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 241.404	€ 256.473	€ 244.792	1,40%	-4,55%
N-Brabant	Onbekend	€ 251.664	€ 355.570	€ 326.736	29,83%	-8,11%



Persbericht

Datum
26 november 2007

Blad
10 van 13

N-Brabant	Tussenwoning	€ 227.730	€ 234.514	€ 235.219	3,29%	0,30%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 467.957	€ 477.019	€ 466.532	-0,30%	-2,20%
N-Brabant	Totaal	€ 260.837	€ 274.496	€ 269.861	3,46%	-1,69%
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 383.080	€ 441.334	€ 453.175	18,30%	2,68%
N-Holland	Appartement	€ 215.498	€ 240.871	€ 248.650	15,38%	3,23%
N-Holland	Hoekwoning	€ 275.379	€ 314.751	€ 304.244	10,48%	-3,34%
N-Holland	Onbekend	€ 260.271	€ 482.237	€ 349.823	34,41%	-27,46%
N-Holland	Tussenwoning	€ 245.112	€ 261.246	€ 264.538	7,93%	1,26%
N-Holland	Vrijstaand	€ 545.324	€ 614.066	€ 551.088	1,06%	-10,26%
N-Holland	Totaal	€ 265.722	€ 296.601	€ 295.662	11,27%	-0,32%
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 209.993	€ 227.478	€ 213.850	1,84%	-5,99%
Overijssel	Appartement	€ 132.136	€ 154.932	€ 146.229	10,67%	-5,62%
Overijssel	Hoekwoning	€ 182.100	€ 196.588	€ 190.274	4,49%	-3,21%
Overijssel	Onbekend	€ 200.760	€ 235.872	€ 226.849	13,00%	-3,83%
Overijssel	Tussenwoning	€ 187.875	€ 182.427	€ 187.756	-0,06%	2,92%
Overijssel	Vrijstaand	€ 353.446	€ 411.189	€ 349.726	-1,05%	-14,95%
Overijssel	Totaal	€ 206.743	€ 227.400	€ 211.348	2,23%	-7,06%
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 441.683	€ 472.329	€ 431.686	-2,26%	-8,60%
Utrecht	Appartement	€ 187.214	€ 204.658	€ 200.388	7,04%	-2,09%
Utrecht	Hoekwoning	€ 286.697	€ 303.188	€ 314.667	9,76%	3,79%
Utrecht	Onbekend	€ 310.839	€ 372.513	€ 330.202	6,23%	-11,36%
Utrecht	Tussenwoning	€ 263.403	€ 266.292	€ 275.174	4,47%	3,34%
Utrecht	Vrijstaand	€ 645.993	€ 738.530	€ 626.812	-2,97%	-15,13%
Utrecht	Totaal	€ 281.837	€ 291.641	€ 289.463	2,71%	-0,75%
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 173.286	€ 174.961	€ 201.329	16,18%	15,07%
Zeeland	Appartement	€ 177.095	€ 168.995	€ 156.544	-11,60%	-7,37%
Zeeland	Hoekwoning	€ 166.542	€ 165.075	€ 166.355	-0,11%	0,78%
Zeeland	Onbekend	€ 213.749	€ 260.520	€ 225.763	5,62%	-13,34%
Zeeland	Tussenwoning	€ 162.108	€ 169.712	€ 165.104	1,85%	-2,71%
Zeeland	Vrijstaand	€ 301.015	€ 329.608	€ 287.224	-4,58%	-12,86%
Zeeland	Totaal	€ 202.493	€ 211.303	€ 198.084	-2,18%	-6,26%
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 378.757	€ 397.274	€ 368.307	-2,76%	-7,29%
Z-Holland	Appartement	€ 161.167	€ 169.811	€ 169.135	4,94%	-0,40%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 263.974	€ 291.470	€ 272.219	3,12%	-6,60%
Z-Holland	Onbekend	€ 271.260	€ 316.070	€ 323.836	19,38%	2,46%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 254.190	€ 263.179	€ 258.635	1,75%	-1,73%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 542.470	€ 492.274	€ 599.771	10,56%	21,84%
Z-Holland	Totaal	€ 229.848	€ 236.180	€ 239.783	4,32%	1,53%

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

Provincie	Woningtype	aant. verkopen okt '06	aant. verkopen sep '07	aant. verkopen okt '07	stijging (%) okt '07 / okt '06	stijging (%) okt '07 / sep '07
Drenthe	2/1 kapwoning	135	80	78	-42,22%	-2,50%
Drenthe	Appartement	38	37	44	15,79%	18,92%
Drenthe	Hoekwoning	68	68	73	7,35%	7,35%
Drenthe	Onbekend	21	12	20	-4,76%	66,67%
Drenthe	Tussenwoning	117	101	127	8,55%	25,74%
Drenthe	Vrijstaand	144	107	145	0,69%	35,51%
Drenthe	Totaal	523	405	487	-6,88%	20,25%
Flevoland	2/1 kapwoning	32	22	23	-28,13%	4,55%
Flevoland	Appartement	28	40	34	21,43%	-15,00%
Flevoland	Hoekwoning	93	60	93	0,00%	55,00%
Flevoland	Onbekend	26	16	14	-46,15%	-12,50%
Flevoland	Tussenwoning	217	206	216	-0,46%	4,85%
Flevoland	Vrijstaand	38	40	32	-15,79%	-20,00%
Flevoland	Totaal	434	384	412	-5,07%	7,29%
Friesland	2/1 kapwoning	120	98	124	3,33%	26,53%
Friesland	Appartement	63	79	77	22,22%	-2,53%
Friesland	Hoekwoning	78	53	63	-19,23%	18,87%
Friesland	Onbekend	38	20	26	-31,58%	30,00%
Friesland	Tussenwoning	170	125	171	0,59%	36,80%
Friesland	Vrijstaand	182	179	192	5,49%	7,26%
Friesland	Totaal	651	554	653	0,31%	17,87%
Gelderland	2/1 kapwoning	323	230	294	-8,98%	27,83%
Gelderland	Appartement	339	328	394	16,22%	20,12%
Gelderland	Hoekwoning	238	225	263	10,50%	16,89%
Gelderland	Onbekend	105	52	50	-52,38%	-3,85%
Gelderland	Tussenwoning	598	434	481	-19,57%	10,83%
Gelderland	Vrijstaand	303	256	282	-6,93%	10,16%
Gelderland	Totaal	1.906	1.525	1.764	-7,45%	15,67%
Groningen	2/1 kapwoning	88	71	82	-6,82%	15,49%
Groningen	Appartement	133	113	145	9,02%	28,32%
Groningen	Hoekwoning	50	47	43	-14,00%	-8,51%
Groningen	Onbekend	40	18	18	-55,00%	0,00%
Groningen	Tussenwoning	143	104	114	-20,28%	9,62%
Groningen	Vrijstaand	153	109	154	0,65%	41,28%
Groningen	Totaal	607	462	556	-8,40%	20,35%
Limburg	2/1 kapwoning	175	163	192	9,71%	17,79%
Limburg	Appartement	144	159	165	14,58%	3,77%
Limburg	Hoekwoning	111	147	166	49,55%	12,93%
Limburg	Onbekend	47	56	36	-23,40%	-35,71%
Limburg	Tussenwoning	412	258	321	-22,09%	24,42%
Limburg	Vrijstaand	120	133	143	19,17%	7,52%
Limburg	Totaal	1.009	916	1.023	1,39%	11,68%
N-Brabant	2/1 kapwoning	256	202	290	13,28%	43,56%
N-Brabant	Appartement	370	351	400	8,11%	13,96%
N-Brabant	Hoekwoning	362	290	364	0,55%	25,52%
N-Brabant	Onbekend	156	78	66	-57,69%	-15,38%
N-Brabant	Tussenwoning	944	769	951	0,74%	23,67%



Persbericht

Datum
26 november 2007

Blad
12 van 13

N-Brabant	Vrijstaand	295	260	321	8,81%	23,46%
N-Brabant	Totaal	2.383	1.950	2.392	0,38%	22,67%
N-Holland	2/1 kapwoning	174	154	192	10,34%	24,68%
N-Holland	Appartement	1.057	1.159	1.265	19,68%	9,15%
N-Holland	Hoekwoning	308	261	309	0,32%	18,39%
N-Holland	Onbekend	327	82	99	-69,72%	20,73%
N-Holland	Tussenwoning	847	670	812	-4,13%	21,19%
N-Holland	Vrijstaand	175	145	182	4,00%	25,52%
N-Holland	Totaal	2.888	2.471	2.859	-1,00%	15,70%
Overijssel	2/1 kapwoning	168	153	173	2,98%	13,07%
Overijssel	Appartement	99	117	123	24,24%	5,13%
Overijssel	Hoekwoning	146	134	162	10,96%	20,90%
Overijssel	Onbekend	47	52	54	14,89%	3,85%
Overijssel	Tussenwoning	396	261	338	-14,65%	29,50%
Overijssel	Vrijstaand	124	130	131	5,65%	0,77%
Overijssel	Totaal	980	847	981	0,10%	15,82%
Utrecht	2/1 kapwoning	100	87	133	33,00%	52,87%
Utrecht	Appartement	412	373	420	1,94%	12,60%
Utrecht	Hoekwoning	150	153	167	11,33%	9,15%
Utrecht	Onbekend	75	42	29	-61,33%	-30,95%
Utrecht	Tussenwoning	510	443	523	2,55%	18,06%
Utrecht	Vrijstaand	81	51	61	-24,69%	19,61%
Utrecht	Totaal	1.328	1.149	1.333	0,38%	16,01%
Zeeland	2/1 kapwoning	77	61	63	-18,18%	3,28%
Zeeland	Appartement	37	35	52	40,54%	48,57%
Zeeland	Hoekwoning	50	50	71	42,00%	42,00%
Zeeland	Onbekend	35	26	19	-45,71%	-26,92%
Zeeland	Tussenwoning	140	111	137	-2,14%	23,42%
Zeeland	Vrijstaand	104	79	92	-11,54%	16,46%
Zeeland	Totaal	443	362	434	-2,03%	19,89%
Z-Holland	2/1 kapwoning	152	131	168	10,53%	28,24%
Z-Holland	Appartement	1.703	1.638	1.866	9,57%	13,92%
Z-Holland	Hoekwoning	389	372	429	10,28%	15,32%
Z-Holland	Onbekend	242	99	114	-52,89%	15,15%
Z-Holland	Tussenwoning	1.210	995	1.183	-2,23%	18,89%
Z-Holland	Vrijstaand	133	126	179	34,59%	42,06%
Z-Holland	Totaal	3.829	3.361	3.939	2,87%	17,20%

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