

## Vastgoedbericht april 2008

Het Kadaster brengt maandelijks een vastgoedbericht uit. Hierin worden drie statistieken gepresenteerd met de ontwikkelingen van de afgelopen maand: de prijsindex, de gemiddelde koopsom en het aantal verkochte woningen.

### 1 Prijsindex<sup>1</sup>: prijsstijging koopwoningen vlakt iets af

De verkochte, bestaande koopwoningen waren in april gemiddeld 3,8% duurder dan in april 2007. De prijsstijging ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder is na augustus 2007 afgezwakt. De toename in april is de laagste van de afgelopen 14 maanden. Dit blijkt uit de ontwikkeling van de prijsindex bestaande koopwoningen (PBK).

#### Ontwikkeling prijsindex bestaande koopwoningen

	T.o.v. een jaar eerder									T.ov. maand eerder
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	apr '08	mrt. '08 apr '08
<b>Regio:</b>	%									
Nederland totaal	18,2	11,1	6,4	3,6	4,2	3,8	4,5	4,2	3,8	0,1
Noord-Nederland	18,3	13,2	7,4	5,6	5,6	5,5	5,4	3,7	2,4	-0,7
Oost-Nederland	18,8	11,0	6,4	3,4	4,1	3,1	4,1	3,2	2,5	0,7
West-Nederland	18,3	11,0	6,2	3,4	4,2	4,1	4,7	5,1	4,8	0,1
Zuid-Nederland	17,4	10,4	6,7	3,5	4,0	3,3	4,1	3,5	3,2	-0,2
Groningen	16,2	14,5	9,9	6,1	5,6	7,3	5,9	3,3	3,0	-0,5
Friesland	18,9	13,4	6,9	6,8	6,2	5,1	5,6	3,5	1,6	-0,8
Drenthe	19,4	12,0	6,0	4,0	4,7	4,4	4,7	4,3	2,8	-0,7
Overijssel	19,4	12,1	6,6	3,4	4,3	3,5	4,2	2,1	2,3	0,3
Flevoland	17,9	9,7	6,9	3,4	1,6	2,4	2,3	2,3	1,4	1,9
Gelderland	18,8	10,8	6,2	3,5	4,5	3,0	4,4	3,8	2,8	0,8
Utrecht	18,7	7,7	4,6	3,7	4,8	4,5	5,1	6,2	4,5	0,1
Noord-Holland	19,6	11,3	5,0	0,5	3,5	3,8	5,6	6,9	7,2	0,6
Zuid-Holland	17,4	12,2	7,2	5,0	4,2	4,0	3,9	3,4	3,4	-0,3
Zeeland	15,6	13,1	10,8	7,4	7,8	6,2	5,4	2,4	1,1	-0,1
Noord-Brabant	18,8	12,2	7,3	4,1	4,0	3,8	4,5	3,9	3,6	0,1
Limburg	13,9	5,8	5,0	2,0	4,0	2,0	3,1	2,3	2,0	-0,8
<b>Woningtype:</b>										
Tussenwoning	16,1	10,2	6,8	4,3	3,8	3,7	4,2	3,9	3,6	0,2
Hoekwoning	16,9	10,1	6,4	3,6	4,5	3,6	4,4	4,0	3,4	0,1
Twee onder een kap woning	18,0	11,1	6,1	2,9	4,5	3,8	4,9	3,8	3,0	0,6
Vrijstaand	22,8	12,3	5,5	3,0	5,9	5,1	5,7	4,9	4,6	0,3
Appartement	18,0	12,2	7,5	3,8	3,1	3,0	4,0	4,5	4,2	-0,5

Bron: CBS/Kadaster

<sup>1</sup> Het Prijsindexcijfer van Bestaande Koopwoningen (PBK) geeft maandelijks het prijsverloop weer van de door particulieren aangekochte woningen. De index is gebaseerd op de prijzen van alle verkochte bestaande woningen zoals die integraal door het Kadaster worden geregistreerd. Door rekening te houden met de WOZ-waarde is de index gecorrigeerd voor prijsveranderingen die alleen het gevolg zijn van kwaliteitsverschillen tussen de verkochte woningen.

De verkopen van nieuwbouwwoningen maken geen deel uit van de index. De uitkomsten worden onderscheiden naar regio en naar woningtype. Voor meer cijfers en een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de websites van het Kadaster [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl) en het CBS [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl).

Het prijsindexcijfer van bestaande woningen is een nieuwe statistiek die gezamenlijk door het Kadaster en het CBS wordt gepubliceerd. De publicatie vindt plaats rond de 21<sup>e</sup> van de maand op de websites van het Kadaster en het CBS. De uitkomsten zijn bij publicatie definitief.

### Lichte prijsstijging ten opzichte van maart 2008

Alle woningtypen werden duurder. De prijs van vrijstaande woningen nam met 4,6% het meest toe. Twee-onder-een-kapwoningen stegen met 3,0% het minst in prijs. De prijzen lagen in alle provincies hoger dan een jaar eerder. Vergeleken met maart dit jaar stegen de prijzen van bestaande koopwoningen in april met 0,1 procent.

Procentuele ontwikkeling verkoopprijzen van bestaande woningen t.o.v. een jaar eerder



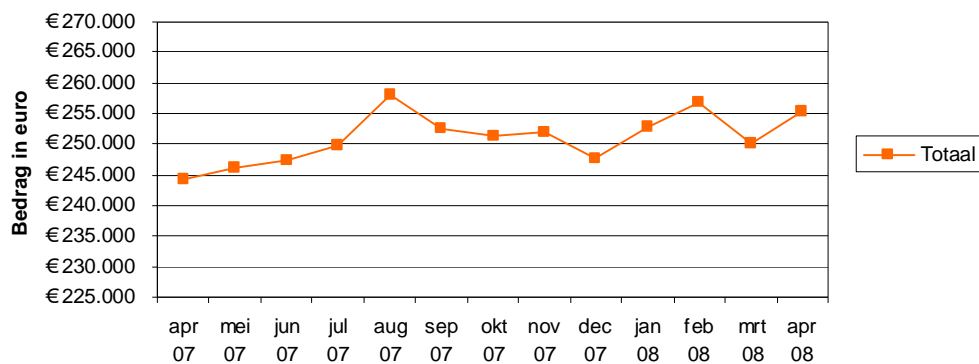
### Uitleg verschil cijfers Kadaster en CBS

De ontwikkeling van de gemiddelde koopsom zoals deze door het Kadaster wordt gepubliceerd, laat doorgaans een andere ontwikkeling zien dan de prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS. De ontwikkeling van de gemiddelde koopsom is echter geen indicator voor de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen. In bijlage 3 vindt u meer informatie hierover in het artikel "Waarom de gemiddelde koopsom geen huizenprijsindicator is".

## 2 Koopsom<sup>2</sup>: Gemiddelde koopsom april stijgt met 2,05%

De gemiddelde koopsom voor woningen is in april 2008 gestegen. Met € 255.294,- is er sprake van een stijging van 2,05% in vergelijking tot vorige maand (€ 250.160,-). Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een stijging van 4,57%. De gemiddelde koopsom in april was toen € 244.148,-.

Gemiddelde koopsom landelijk

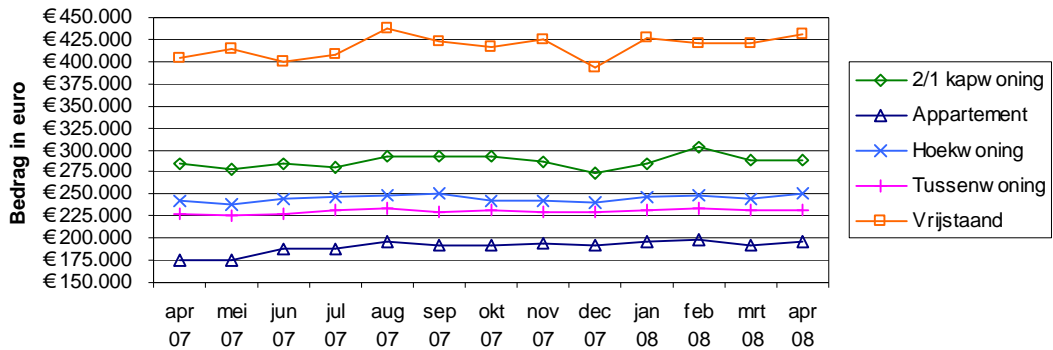


Met uitzondering van de 2/1 kapwoningen geldt voor alle woningtypen dat de gemiddelde koopsom ten opzichte van maart 2008 is gestegen.

Woningtype	gem. koopsom apr '07	gem. koopsom mrt '08	gem. koopsom apr '08	stijging (%) apr '08 / apr '07	stijging (%) apr '08/mrt '08
2/1 kapwoning	€ 284.339	€ 288.406	€ 287.618	1,15%	-0,27%
Appartement	€ 175.251	€ 192.163	€ 196.556	12,16%	2,29%
Hoekwoning	€ 241.893	€ 245.435	€ 251.683	4,05%	2,55%
Onbekend	€ 249.350	€ 332.647	€ 343.866	37,90%	3,37%
Tussenwoning	€ 227.341	€ 231.128	€ 232.121	2,10%	0,43%
Vrijstaand	€ 403.277	€ 421.262	€ 432.077	7,14%	2,57%
<b>Totaal</b>	<b>€ 244.148</b>	<b>€ 250.160</b>	<b>€ 255.294</b>	<b>4,57%</b>	<b>2,05%</b>

<sup>2</sup> 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.

**Gemiddelde koopsom per woningtype**



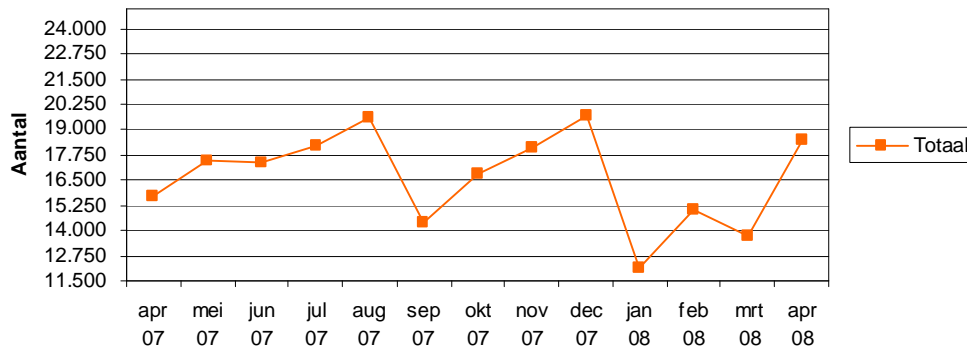
Met uitzondering van de provincies Limburg en Noord-Brabant is op provinciaal niveau de gemiddelde koopsom in april 2008 ten opzichte van maart 2008 gestegen. De gemiddelde koopsom in Noord-Brabant kende met 0,75% de minste stijging. De gemiddelde koopsom in de provincie Overijssel steeg met 6,82% het meest.

De gemiddelde koopsom is ten opzichte van vorig jaar alleen gedaald in de provincies Drenthe en Groningen. Zie ook bijlage 1.

**3 Verkochte woningen: aantal gestegen met 34,87%**

Het aantal verkochte woningen dat bij het Kadaster is geregistreerd, is in april 2008 met 34,87% gestegen. In april zijn bij het Kadaster 18.474 verkochte woningen geregistreerd. In maart 2008 waren dit er 13.698. In vergelijking tot april 2007 is het aantal geregistreerde verkopen gestegen met 18,07%; er werden toen 15.646 verkochte woningen geregistreerd.

**Aantal verkochte woningen landelijk**





21 mei 2008

Blad  
5 van 11

Van alle woningtypes zijn in april 2008 de geregistreerde verkoopaantallen ten opzichte van april 2007 gestegen.

Woningtype	aant. verkop apr '07	aant. verkop mrt '08	aant. verkop apr '08	stijging (%) apr '08 /apr '07	stijging (%) apr '08/ mrt '08
2/1 kapwoning	1.666	1.387	1.965	17,95%	41,67%
Appartement	3.798	4.396	5.466	43,92%	24,34%
Hoekwoning	1.969	1.665	2.429	23,36%	45,89%
Onbekend	1.683	513	503	-70,11%	-1,95%
Tussenwoning	4.824	4.282	6.062	25,66%	41,57%
Vrijstaand	1.706	1.455	2.049	20,11%	40,82%
<b>Totaal</b>	<b>15.646</b>	<b>13.698</b>	<b>18.474</b>	<b>18,07%</b>	<b>34,87%</b>

Ook op provinciaal niveau is in april 2008 ten opzichte van maart 2008 het aantal geregistreerde verkochte woningen in alle provincies gestegen. Met 55,10% is het aantal verkopen in Flevoland het meest gestegen. Groningen had met 25,89% de laagste stijging.

Ten opzichte van april 2007 is het aantal geregistreerde verkopen voor alle provincies gestegen. Drenthe had hierbij met 28,47% de hoogste stijging, Groningen met 4,44% de laagste. Zie ook bijlage 2.

---

**Noot voor de redactie:**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de woordvoerder van het Kadaster: Eefje van Gorp, telefoon (088) 183 32 54 of (06) 52 48 15 90.

**Bijlagen:**

- 1) Gemiddelde koopsom woningen per woningtype, per provincie
- 2) Aantal verkochte woningen per woningtype, per provincie
- 3) Artikel 'Waarom de gemiddelde koopsom geen huizenprijnsindicator is'

**Bijlage 1: Gemiddelde koopsom woningen per woningtype, per provincie**

Provincie	Woningtype	gem. koopsom apr '07	gem. koopsom mrt '08	gem. koopsom apr '08	stijging (%) apr '08 / apr '07	stijging (%) apr '08 / mrt '08
Drenthe	2/1 kapwoning	€ 203.255	€ 213.527	€ 206.783	1,74%	-3,16%
Drenthe	Appartement	€ 140.229	€ 143.667	€ 171.007	21,95%	19,03%
Drenthe	Hoekwoning	€ 175.868	€ 163.085	€ 169.079	-3,86%	3,68%
Drenthe	Onbekend	€ 220.135	€ 245.462	€ 237.781	8,02%	-3,13%
Drenthe	Tussenwoning	€ 157.505	€ 163.707	€ 164.423	4,39%	0,44%
Drenthe	Vrijstaand	€ 324.133	€ 305.562	€ 335.822	3,61%	9,90%
<b>Drenthe</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 219.239</b>	<b>€ 210.623</b>	<b>€ 220.145</b>	<b>-3,93%</b>	<b>4,52%</b>
Flevoland	2/1 kapwoning	€ 267.560	€ 247.362	€ 257.375	-3,81%	4,05%
Flevoland	Appartement	€ 152.615	€ 151.904	€ 197.837	29,63%	30,24%
Flevoland	Hoekwoning	€ 202.860	€ 193.927	€ 199.084	-1,86%	2,66%
Flevoland	Onbekend	€ 240.652	€ 254.558	€ 243.229	1,07%	-4,45%
Flevoland	Tussenwoning	€ 187.320	€ 185.890	€ 187.045	-0,15%	0,62%
Flevoland	Vrijstaand	€ 368.125	€ 456.565	€ 443.521	20,48%	-2,86%
<b>Flevoland</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 211.610</b>	<b>€ 211.339</b>	<b>€ 218.598</b>	<b>3,30%</b>	<b>3,43%</b>
Friesland	2/1 kapwoning	€ 194.782	€ 203.816	€ 197.694	1,50%	-3,00%
Friesland	Appartement	€ 132.851	€ 126.386	€ 148.156	11,52%	17,23%
Friesland	Hoekwoning	€ 158.086	€ 163.793	€ 169.117	6,98%	3,25%
Friesland	Onbekend	€ 217.952	€ 237.011	€ 271.202	24,43%	14,43%
Friesland	Tussenwoning	€ 148.933	€ 148.080	€ 156.698	5,21%	5,82%
Friesland	Vrijstaand	€ 273.252	€ 296.204	€ 298.131	9,10%	0,65%
<b>Friesland</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 196.565</b>	<b>€ 200.829</b>	<b>€ 210.629</b>	<b>7,15%</b>	<b>4,88%</b>
Gelderland	2/1 kapwoning	€ 279.795	€ 291.543	€ 282.923	1,12%	-2,96%
Gelderland	Appartement	€ 180.392	€ 178.412	€ 183.745	1,86%	2,99%
Gelderland	Hoekwoning	€ 226.344	€ 237.878	€ 240.272	6,15%	1,01%
Gelderland	Onbekend	€ 250.568	€ 292.196	€ 342.689	36,76%	17,28%
Gelderland	Tussenwoning	€ 217.051	€ 216.872	€ 217.908	0,39%	0,48%
Gelderland	Vrijstaand	€ 440.833	€ 428.033	€ 474.059	7,54%	10,75%
<b>Gelderland</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 258.417</b>	<b>€ 256.874</b>	<b>€ 269.239</b>	<b>4,19%</b>	<b>4,81%</b>
Groningen	2/1 kapwoning	€ 182.840	€ 191.582	€ 184.769	1,06%	-3,56%
Groningen	Appartement	€ 145.874	€ 143.986	€ 153.088	4,95%	6,32%
Groningen	Hoekwoning	€ 148.015	€ 156.258	€ 165.476	11,80%	5,90%
Groningen	Onbekend	€ 221.686	€ 220.869	€ 256.709	15,80%	16,23%
Groningen	Tussenwoning	€ 158.775	€ 160.472	€ 158.745	-0,02%	-1,08%
Groningen	Vrijstaand	€ 250.810	€ 237.755	€ 252.429	0,65%	6,17%
<b>Groningen</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 189.457</b>	<b>€ 181.623</b>	<b>€ 186.173</b>	<b>-1,73%</b>	<b>2,51%</b>
Limburg	2/1 kapwoning	€ 201.251	€ 197.380	€ 216.866	7,76%	9,87%
Limburg	Appartement	€ 138.451	€ 143.430	€ 150.172	8,47%	4,70%
Limburg	Hoekwoning	€ 182.432	€ 177.859	€ 192.006	5,25%	7,95%
Limburg	Onbekend	€ 213.786	€ 248.578	€ 204.508	-4,34%	-17,73%
Limburg	Tussenwoning	€ 188.192	€ 192.058	€ 187.027	-0,62%	-2,62%
Limburg	Vrijstaand	€ 327.130	€ 366.544	€ 344.380	5,27%	-6,05%
<b>Limburg</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 202.723</b>	<b>€ 207.713</b>	<b>€ 207.521</b>	<b>2,37%</b>	<b>-0,09%</b>
N-Brabant	2/1 kapwoning	€ 302.600	€ 313.890	€ 310.207	2,51%	-1,17%
N-Brabant	Appartement	€ 185.297	€ 187.538	€ 191.230	3,20%	1,97%
N-Brabant	Hoekwoning	€ 247.732	€ 250.723	€ 260.958	5,34%	4,08%
N-Brabant	Onbekend	€ 276.878	€ 336.020	€ 356.057	28,60%	5,96%

N-Brabant	Tussenwoning	€ 231.509	€ 237.553	€ 241.559	4,34%	1,69%
N-Brabant	Vrijstaand	€ 455.929	€ 464.640	€ 484.964	6,37%	4,37%
<b>N-Brabant</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 267.846</b>	<b>€ 280.223</b>	<b>€ 278.118</b>	<b>3,84%</b>	<b>-0,75%</b>
N-Holland	2/1 kapwoning	€ 390.186	€ 403.741	€ 419.139	7,42%	3,81%
N-Holland	Appartement	€ 210.480	€ 245.886	€ 252.245	19,84%	2,59%
N-Holland	Hoekwoning	€ 280.761	€ 289.551	€ 293.629	4,58%	1,41%
N-Holland	Onbekend	€ 264.359	€ 447.525	€ 463.225	75,23%	3,51%
N-Holland	Tussenwoning	€ 255.605	€ 266.503	€ 264.614	3,52%	-0,71%
N-Holland	Vrijstaand	€ 474.480	€ 596.277	€ 588.180	23,96%	-1,36%
<b>N-Holland</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 269.663</b>	<b>€ 291.711</b>	<b>€ 297.328</b>	<b>10,26%</b>	<b>1,93%</b>
Overijssel	2/1 kapwoning	€ 229.675	€ 224.200	€ 221.390	-3,61%	-1,25%
Overijssel	Appartement	€ 153.644	€ 151.501	€ 169.434	10,28%	11,84%
Overijssel	Hoekwoning	€ 203.477	€ 187.304	€ 197.062	-3,15%	5,21%
Overijssel	Onbekend	€ 235.525	€ 277.583	€ 241.096	2,37%	-13,14%
Overijssel	Tussenwoning	€ 187.763	€ 181.445	€ 189.572	0,96%	4,48%
Overijssel	Vrijstaand	€ 362.954	€ 393.121	€ 390.612	7,62%	-0,64%
<b>Overijssel</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 223.855</b>	<b>€ 212.869</b>	<b>€ 227.382</b>	<b>1,58%</b>	<b>6,82%</b>
Utrecht	2/1 kapwoning	€ 419.211	€ 428.991	€ 438.969	4,71%	2,33%
Utrecht	Appartement	€ 189.839	€ 212.392	€ 209.995	10,62%	-1,13%
Utrecht	Hoekwoning	€ 288.876	€ 310.953	€ 301.143	4,25%	-3,15%
Utrecht	Onbekend	€ 274.695	€ 474.032	€ 429.773	56,45%	-9,34%
Utrecht	Tussenwoning	€ 264.894	€ 266.470	€ 276.960	4,56%	3,94%
Utrecht	Vrijstaand	€ 745.521	€ 675.165	€ 651.009	-12,68%	-3,58%
<b>Utrecht</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 290.763</b>	<b>€ 290.068</b>	<b>€ 295.925</b>	<b>1,78%</b>	<b>2,02%</b>
Zeeland	2/1 kapwoning	€ 216.966	€ 211.092	€ 188.737	-13,01%	-10,59%
Zeeland	Appartement	€ 152.895	€ 173.401	€ 188.148	23,06%	8,50%
Zeeland	Hoekwoning	€ 167.629	€ 158.433	€ 166.609	-0,61%	5,16%
Zeeland	Onbekend	€ 186.985	€ 259.737	€ 233.761	25,02%	-10,00%
Zeeland	Tussenwoning	€ 160.821	€ 166.469	€ 166.105	3,29%	-0,22%
Zeeland	Vrijstaand	€ 279.659	€ 293.629	€ 296.783	6,12%	1,07%
<b>Zeeland</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 196.006</b>	<b>€ 203.399</b>	<b>€ 207.244</b>	<b>5,73%</b>	<b>1,89%</b>
Z-Holland	2/1 kapwoning	€ 383.361	€ 400.331	€ 380.217	-0,82%	-5,02%
Z-Holland	Appartement	€ 162.543	€ 170.664	€ 172.620	6,20%	1,15%
Z-Holland	Hoekwoning	€ 283.221	€ 295.614	€ 302.228	6,71%	2,24%
Z-Holland	Onbekend	€ 230.758	€ 308.584	€ 346.981	50,37%	12,44%
Z-Holland	Tussenwoning	€ 255.925	€ 262.922	€ 256.950	0,40%	-2,27%
Z-Holland	Vrijstaand	€ 540.094	€ 568.853	€ 588.093	8,89%	3,38%
<b>Z-Holland</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 230.391</b>	<b>€ 235.407</b>	<b>€ 239.705</b>	<b>4,04%</b>	<b>1,83%</b>

**Bijlage 2: Aantal verkochte woningen per woningtype, per provincie**

Provincie	Woningtype	aant. verkopen apr '07	aant. verkopen mrt '08	aant. verkopen apr '08	stijging (%) apr '08 / apr '07	stijging (%) apr '08 / mrt '08
Drenthe	2/1 kapwoning	87	81	116	33,33%	43,21%
Drenthe	Appartement	43	55	69	60,47%	25,45%
Drenthe	Hoekwoning	40	49	73	82,50%	48,98%
Drenthe	Onbekend	32	13	17	-46,88%	30,77%
Drenthe	Tussenwoning	97	99	128	31,96%	29,29%
Drenthe	Vrijstaand	119	105	134	12,61%	27,62%
<b>Drenthe</b>	<b>Totaal</b>	<b>418</b>	<b>402</b>	<b>537</b>	<b>28,47%</b>	<b>33,58%</b>
Flevoland	2/1 kapwoning	25	24	30	20,00%	25,00%
Flevoland	Appartement	24	23	51	112,50%	121,74%
Flevoland	Hoekwoning	76	65	88	15,79%	35,38%
Flevoland	Onbekend	25	8	11	-56,00%	37,50%
Flevoland	Tussenwoning	208	171	264	26,92%	54,39%
Flevoland	Vrijstaand	32	23	43	34,38%	86,96%
<b>Flevoland</b>	<b>Totaal</b>	<b>390</b>	<b>314</b>	<b>487</b>	<b>24,87%</b>	<b>55,10%</b>
Friesland	2/1 kapwoning	89	85	127	42,70%	49,41%
Friesland	Appartement	41	58	79	92,68%	36,21%
Friesland	Hoekwoning	61	60	75	22,95%	25,00%
Friesland	Onbekend	39	18	20	-48,72%	11,11%
Friesland	Tussenwoning	158	121	177	12,03%	46,28%
Friesland	Vrijstaand	154	126	206	33,77%	63,49%
<b>Friesland</b>	<b>Totaal</b>	<b>542</b>	<b>468</b>	<b>684</b>	<b>26,20%</b>	<b>46,15%</b>
Gelderland	2/1 kapwoning	296	235	342	15,54%	45,53%
Gelderland	Appartement	293	326	419	43,00%	28,53%
Gelderland	Hoekwoning	217	194	302	39,17%	55,67%
Gelderland	Onbekend	119	57	70	-41,18%	22,81%
Gelderland	Tussenwoning	459	421	568	23,75%	34,92%
Gelderland	Vrijstaand	238	210	312	31,09%	48,57%
<b>Gelderland</b>	<b>Totaal</b>	<b>1.622</b>	<b>1.443</b>	<b>2.013</b>	<b>24,11%</b>	<b>39,50%</b>
Groningen	2/1 kapwoning	90	66	98	8,89%	48,48%
Groningen	Appartement	116	111	149	28,45%	34,23%
Groningen	Hoekwoning	42	31	58	38,10%	87,10%
Groningen	Onbekend	39	21	16	-58,97%	-23,81%
Groningen	Tussenwoning	102	114	117	14,71%	2,63%
Groningen	Vrijstaand	151	105	126	-16,56%	20,00%
<b>Groningen</b>	<b>Totaal</b>	<b>540</b>	<b>448</b>	<b>564</b>	<b>4,44%</b>	<b>25,89%</b>
Limburg	2/1 kapwoning	174	149	169	-2,87%	13,42%
Limburg	Appartement	152	148	199	30,92%	34,46%
Limburg	Hoekwoning	132	120	177	34,09%	47,50%
Limburg	Onbekend	64	42	20	-68,75%	-52,38%
Limburg	Tussenwoning	296	240	405	36,82%	68,75%
Limburg	Vrijstaand	131	105	153	16,79%	45,71%
<b>Limburg</b>	<b>Totaal</b>	<b>949</b>	<b>804</b>	<b>1.123</b>	<b>18,34%</b>	<b>39,68%</b>
N-Brabant	2/1 kapwoning	254	232	348	37,01%	50,00%
N-Brabant	Appartement	363	360	491	35,26%	36,39%
N-Brabant	Hoekwoning	348	255	455	30,75%	78,43%
N-Brabant	Onbekend	165	85	60	-63,64%	-29,41%
N-Brabant	Tussenwoning	835	693	1.101	31,86%	58,87%

N-Brabant	Vrijstaand	303	314	362	19,47%	15,29%
<b>N-Brabant</b>	<b>Totaal</b>	<b>2.268</b>	<b>1.939</b>	<b>2.817</b>	<b>24,21%</b>	<b>45,28%</b>
N-Holland	2/1 kapwoning	177	142	191	7,91%	34,51%
N-Holland	Appartement	721	1.120	1.355	87,93%	20,98%
N-Holland	Hoekwoning	290	247	346	19,31%	40,08%
N-Holland	Onbekend	540	86	89	-83,52%	3,49%
N-Holland	Tussenwoning	751	652	892	18,77%	36,81%
N-Holland	Vrijstaand	154	128	184	19,48%	43,75%
<b>N-Holland</b>	<b>Totaal</b>	<b>2.633</b>	<b>2.375</b>	<b>3.057</b>	<b>16,10%</b>	<b>28,72%</b>
Overijssel	2/1 kapwoning	158	134	193	22,15%	44,03%
Overijssel	Appartement	112	138	172	53,57%	24,64%
Overijssel	Hoekwoning	164	143	161	-1,83%	12,59%
Overijssel	Onbekend	69	24	27	-60,87%	12,50%
Overijssel	Tussenwoning	300	297	424	41,33%	42,76%
Overijssel	Vrijstaand	146	102	194	32,88%	90,20%
<b>Overijssel</b>	<b>Totaal</b>	<b>949</b>	<b>838</b>	<b>1.171</b>	<b>23,39%</b>	<b>39,74%</b>
Utrecht	2/1 kapwoning	121	80	129	6,61%	61,25%
Utrecht	Appartement	347	376	455	31,12%	21,01%
Utrecht	Hoekwoning	147	157	190	29,25%	21,02%
Utrecht	Onbekend	139	44	31	-77,70%	-29,55%
Utrecht	Tussenwoning	486	417	568	16,87%	36,21%
Utrecht	Vrijstaand	76	43	74	-2,63%	72,09%
<b>Utrecht</b>	<b>Totaal</b>	<b>1.316</b>	<b>1.117</b>	<b>1.447</b>	<b>9,95%</b>	<b>29,54%</b>
Zeeland	2/1 kapwoning	60	49	78	30,00%	59,18%
Zeeland	Appartement	26	34	53	103,85%	55,88%
Zeeland	Hoekwoning	58	50	66	13,79%	32,00%
Zeeland	Onbekend	28	13	27	-3,57%	107,69%
Zeeland	Tussenwoning	133	137	145	9,02%	5,84%
Zeeland	Vrijstaand	77	80	116	50,65%	45,00%
<b>Zeeland</b>	<b>Totaal</b>	<b>382</b>	<b>363</b>	<b>485</b>	<b>26,96%</b>	<b>33,61%</b>
Z-Holland	2/1 kapwoning	135	110	144	6,67%	30,91%
Z-Holland	Appartement	1.560	1.647	1.974	26,54%	19,85%
Z-Holland	Hoekwoning	394	294	438	11,17%	48,98%
Z-Holland	Onbekend	424	102	115	-72,88%	12,75%
Z-Holland	Tussenwoning	999	920	1.273	27,43%	38,37%
Z-Holland	Vrijstaand	125	114	145	16,00%	27,19%
<b>Z-Holland</b>	<b>Totaal</b>	<b>3.637</b>	<b>3.187</b>	<b>4.089</b>	<b>12,43%</b>	<b>28,30%</b>

**Bijlage 3:**

**Waarom de gemiddelde koopsom geen huizenprijsindicator is  
Verschil gemiddelde koopsom – Prijsindex Bestaande Koopwoningen**

*Mei 2008, Erna van der Wal (CBS) en Wiebe Tamminga (Kadaster)*

Het CBS en het Kadaster publiceren de prijsindex bestaande koopwoningen (PBK). Daarnaast publiceert onder meer het Kadaster ook de gemiddelde koopsom van de verkochte woningen. Nu komt het voor dat volgens de gemiddelde koopsom de huizenprijzen dalen, terwijl deze volgens de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) stijgen. Hoe kan dat en wat is waar?

Om direct met de deur in huis te vallen: De gemiddelde koopsom is geen indicator van de prijsontwikkeling van koopwoningen. De gemiddelde koopsom weerspiegelt namelijk de gemiddelde prijs van woningen die verkocht zijn in een specifieke maand. Doordat elke maand andere woningen worden verkocht, wordt er geen rekening gehouden met eventuele verschillende kenmerken van de verkochte woningen. Een voorbeeld om uit te leggen welke problemen dit met zich meebrengt.

**Voorbeeld prijsontwikkeling bestaande koopwoningen**

Stel in februari van een jaar zijn voornamelijk grote grachtenpanden met tuin verkocht, terwijl in maart veel kleine tussenwoningen van eigenaar wisselden. Hierdoor zal de gemiddelde koopsom in februari hoger liggen dan in maart.

	februari	maart	maart t.o.v. februari
Gemiddelde koopsom	€ 260.000	€ 230.000	-11,5%
Gemiddelde WOZ-waarde (laatste waardepeildatum)	€ 250.000	€ 215.000	-14,0%
Gemiddelde koopsom / gemiddelde WOZ-waarde (PBK)	1,040	1,070	+2,9%

In het voorbeeld is de gemiddelde koopsom in maart met 11,5 procent gedaald ten opzichte van februari. Er kan echter niet geconcludeerd worden dat de prijzen van woningen met dit percentage zijn gedaald. De verkochte woningen in maart zijn namelijk van mindere kwaliteit (tussenwoningen t.o.v. grachtenpanden). Dit volgt uit de gemiddelde WOZ-waarde van de in maart verkochte woningen. Die was 14,0 procent lager dan de WOZ-waarde van de in februari verkochte woningen. De WOZ-waarde is de waarde die een woning heeft als deze op de waardepeildatum (1 januari van het betreffende jaar) verhandeld zou worden. Door verkoopprijzen van de in maart verkochte woningen (tussenwoningen) te vergelijken met de in februari verkochte woningen (grachtenpanden), worden dus appels met peren vergeleken. Zelfs al zou in deze twee maanden geen enkele woning van prijs veranderen, dan kan de gemiddelde koopsom toch een prijsverandering laten zien.

**SPAR**

De door het CBS en het Kadaster gepubliceerde Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) is gebaseerd op de zogenaamde SPAR-methode (Sale Price Appraisal Ratio). Simpel gezegd kijkt deze methode naar de verandering in de verhouding van de gemiddelde koopsom en de gemiddelde WOZ-waarde van de verkochte woningen. In het voorbeeld is deze gestegen met 2,9 procent. Het delen door de gemiddelde WOZ-waarde fungeert in feite als een kwaliteitscorrectie, waardoor de rekenmethode nauwelijks gevoelig is voor verschillen in de woningkenmerken en de kwaliteit van de verkochte woningen. Hiermee is het belangrijkste verschil tussen de cijfers van de gemiddelde koopsom en de PBK verklaard.



21 mei 2008

Blad  
11 van 11**Samenvatting**

Kort samengevat is het verschil tussen de gemiddelde koopsom per maand een mengeling van het verschil in prijs en kwaliteit van de verkochte woningen, terwijl bij de PBK het verschil wordt verklaard door de prijs. In het artikel "Methodebeschrijving Prijsindex Bestaande Koopwoningen" op de website van het CBS staat beschreven hoe de PBK wordt berekend.