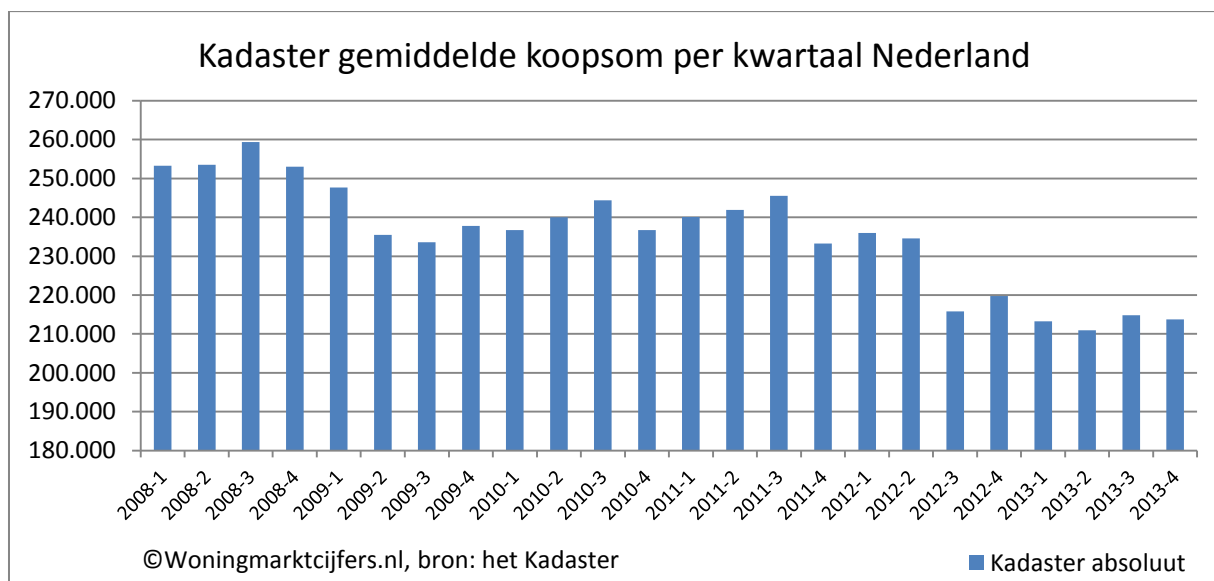
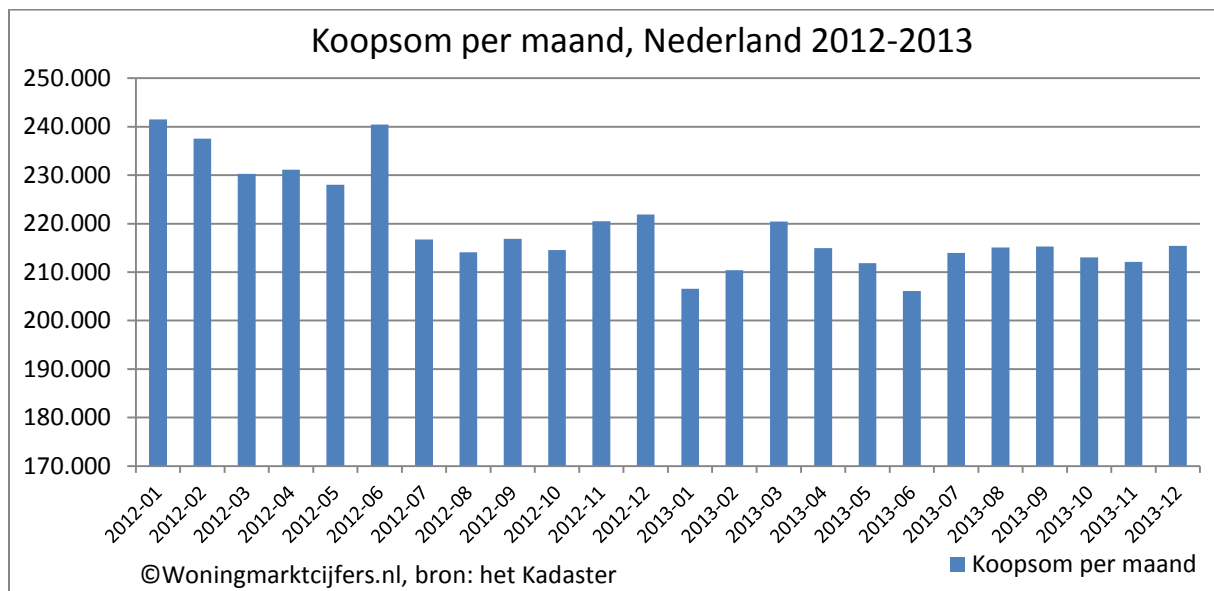
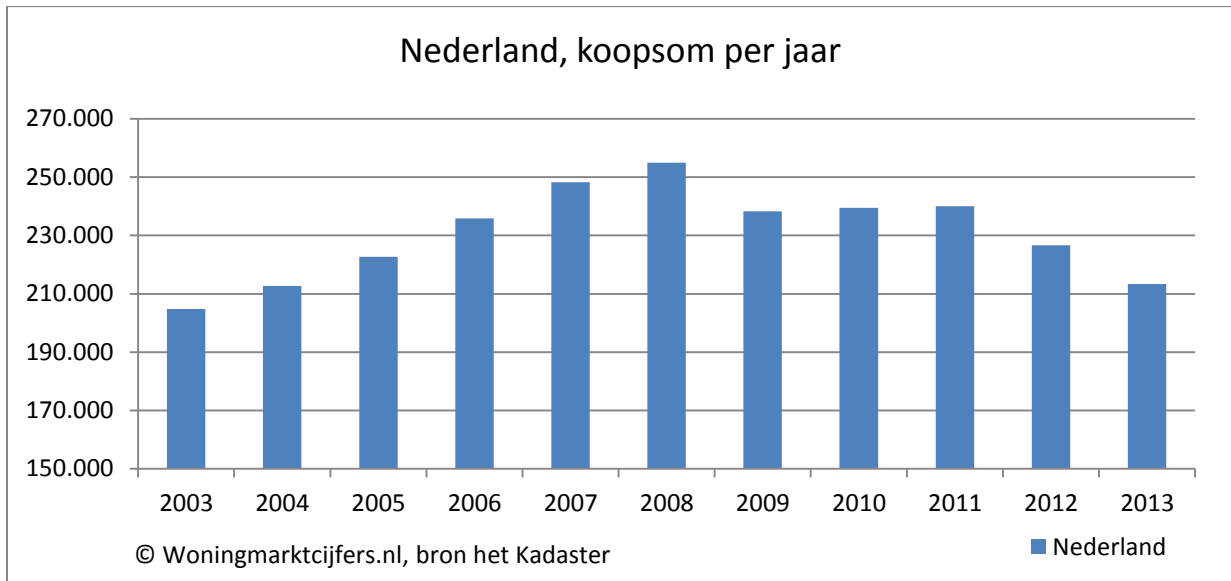


### Nederlandse woningmarkt stabiel in tweede halfjaar 2013

De gemiddelde koopsom van de door het Kadaster geregistreerde woningtransacties kwam in december uit op € 215.388, een stijging van 1,5% ten opzichte van november. In het vierde kwartaal van 2013 bedroeg de koopsom € 213.784, een fractie lager dan in het voorgaande kwartaal. De grafieken op maand- en kwartaalbasis laten een duidelijke stabiele koopsomontwikkeling zien in 2013. Op jaarbasis kostte een koopwoning gemiddeld € 213.353, een daling van 5,9% in vergelijking met 2012. De koopsomdaling werd veroorzaakt door het hogere prijsniveau (gemiddeld € 235.000) in de eerste helft van 2012. In het tweede halfjaar van 2012 kwam de gemiddelde koopsom uit op € 218.000. In vergelijking met deze periode is de koopsom in 2013 met een kleine 2% gedaald. Volgens Woningmarkt cijfers.nl een duidelijke indicatie dat huizenprijzen lijken te stabiliseren. In vergelijking met het topjaar 2008 is de gemiddelde koopsom in Nederland met 16,3% gedaald. De koopsom bevindt zich momenteel op hetzelfde niveau als in 2004.





### Verschillen per provincie beperkt

Groningen is met € 163.505 de goedkoopste provincie van Nederland, in Utrecht wordt de hoogste koopsom betaald, namelijk € 249.506. Zeeland kende in 2013 met -2,6% de kleinste koopsomdaling, gevolgd door Zuid-Holland met -3,5%. In Noord Brabant daalde de koopsom met -7,9% het sterkst, gevolgd door Gelderland met -7,5%. Dezelfde verschillen zien we ook terug als een vergelijking met het topjaar 2008 wordt gemaakt.

### Gemiddelde koopsom

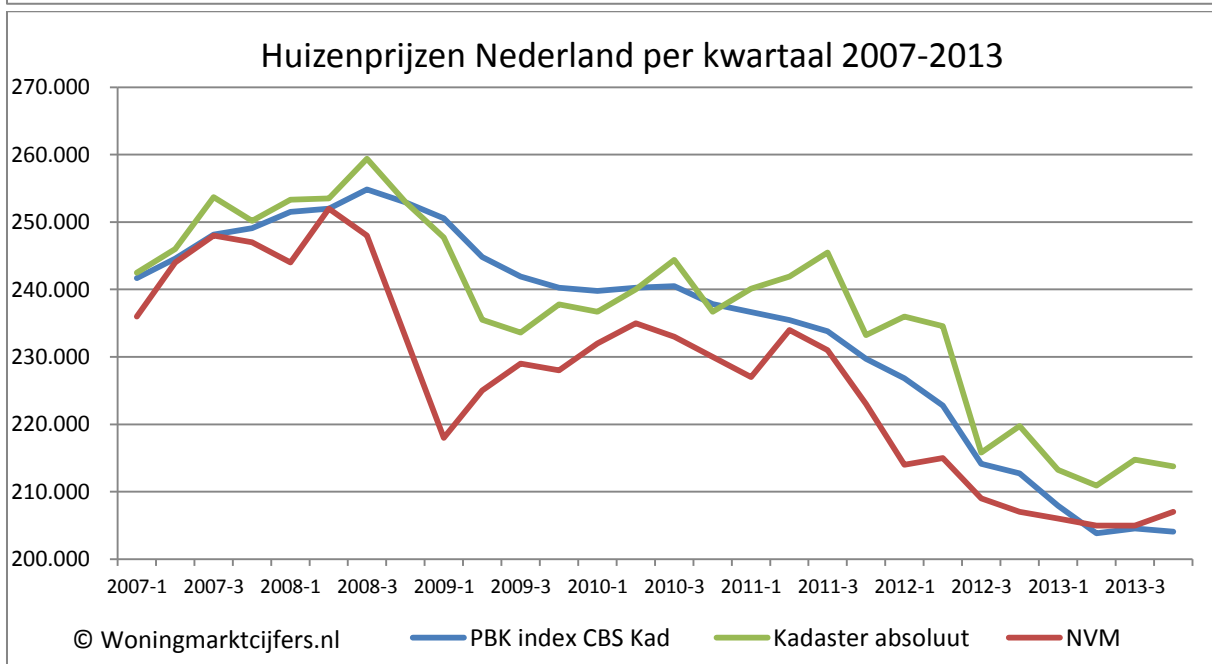
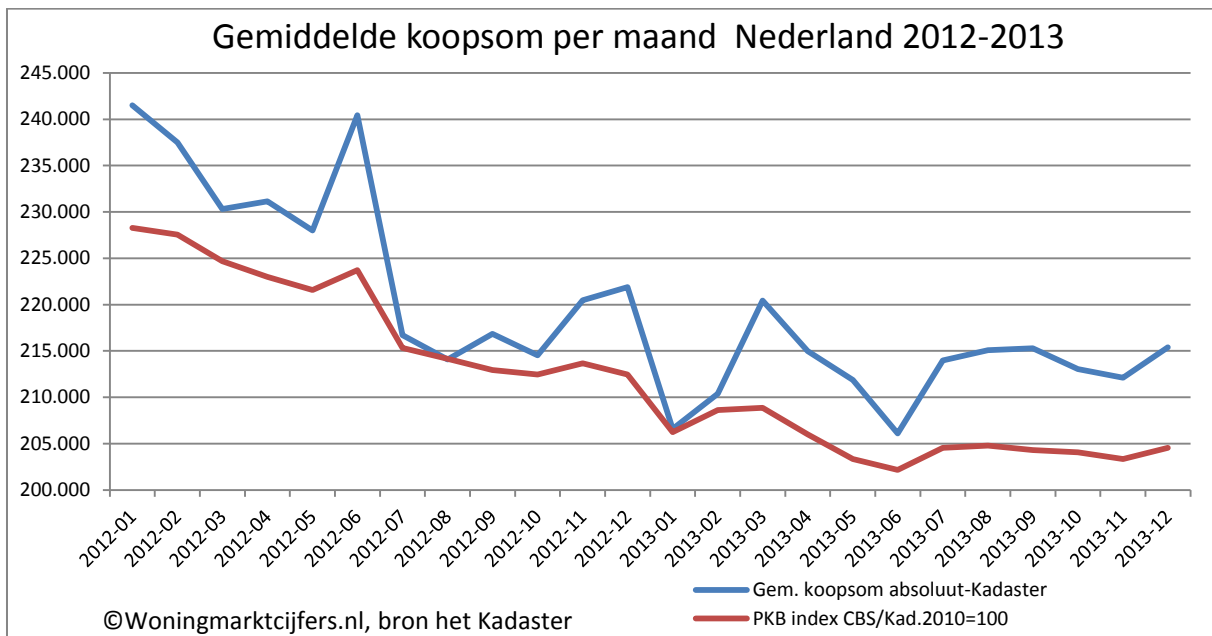
Provincie	2013	2013-2012	2013-2008
Drenthe	181.850	-6,2%	-15,3%
Flevoland	178.294	-5,8%	-18,7%
Friesland	169.899	-6,0%	-16,7%
Gelderland	215.875	-7,5%	-18,5%
Groningen	163.505	-5,3%	-13,1%
Limburg	179.427	-5,5%	-14,1%
Noord Brabant	221.039	-7,9%	-20,5%
Noord Holland	243.147	-6,1%	-17,8%
Overijssel	189.733	-6,3%	-13,6%
Utrecht	249.506	-6,6%	-17,1%
Zeeland	183.907	-2,6%	-11,1%
Zuid Holland	211.626	-3,5%	-12,6%
Nederland	213.353	-5,9%	-16,3%

© Woningmarkt cijfers.nl, bron het Kadaster

### Fors verschil tussen PKB index en koopsom absoluut

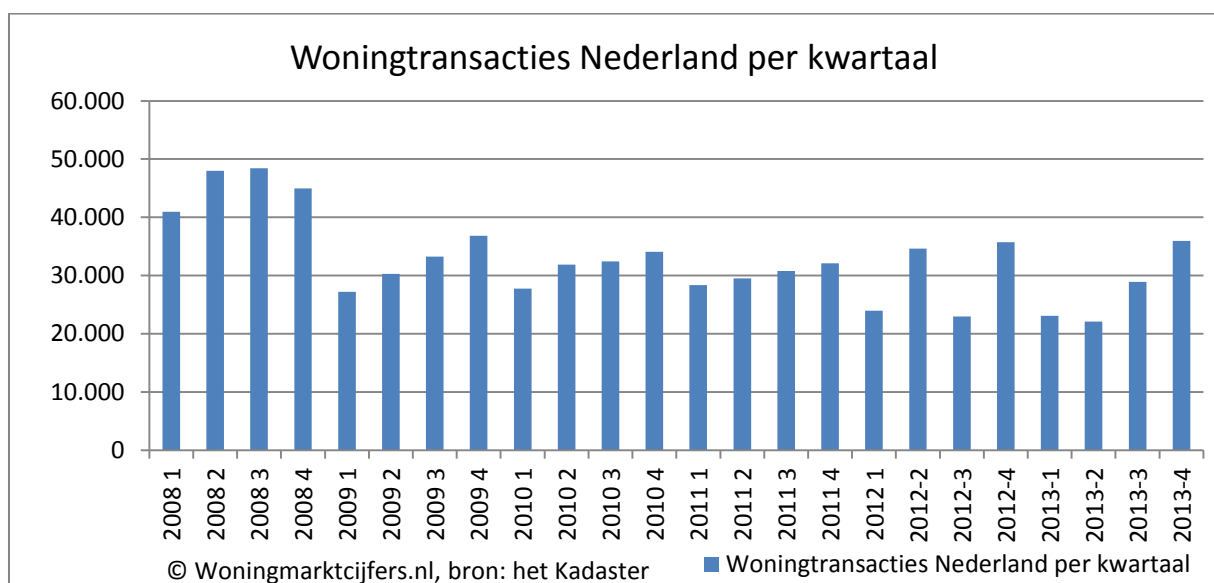
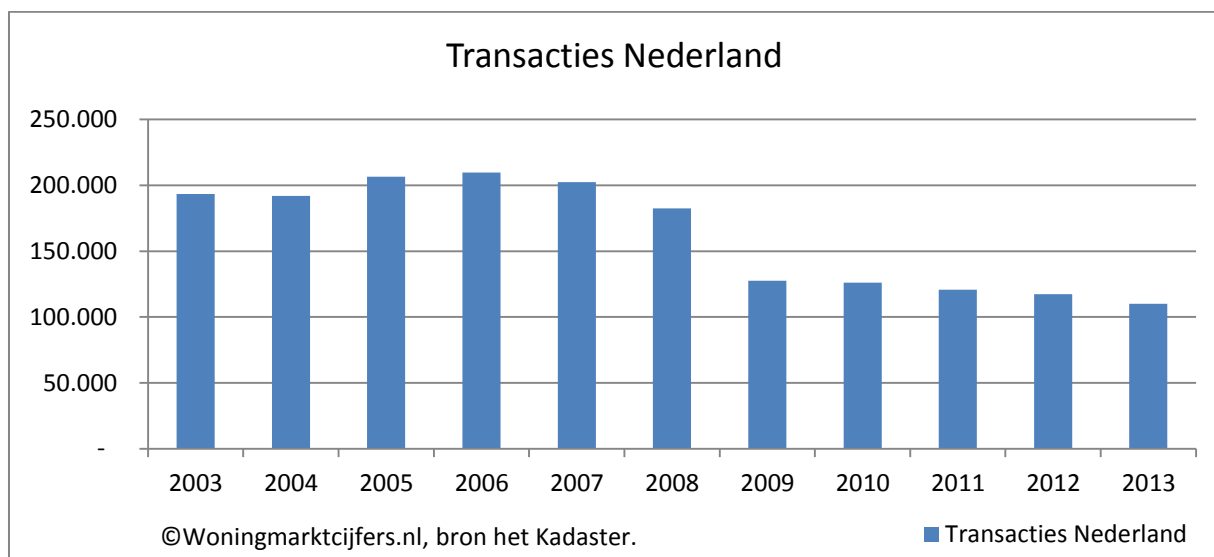
De prijsindex van bestaande koopwoningen (PBK index) scoort beduidend slechter dan de absolute gemiddelde koopsom. Het verschil bedraagt bijna € 10.000. De PBK, zoals deze door het CBS en het Kadaster worden gepubliceerd, is op maandbasis voor Nederland beschikbaar en op kwartaalbasis voor provincies en enkele grote gemeenten. Wanneer de PBK index wordt vergeleken met de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom, dan vallen grote verschillen op.

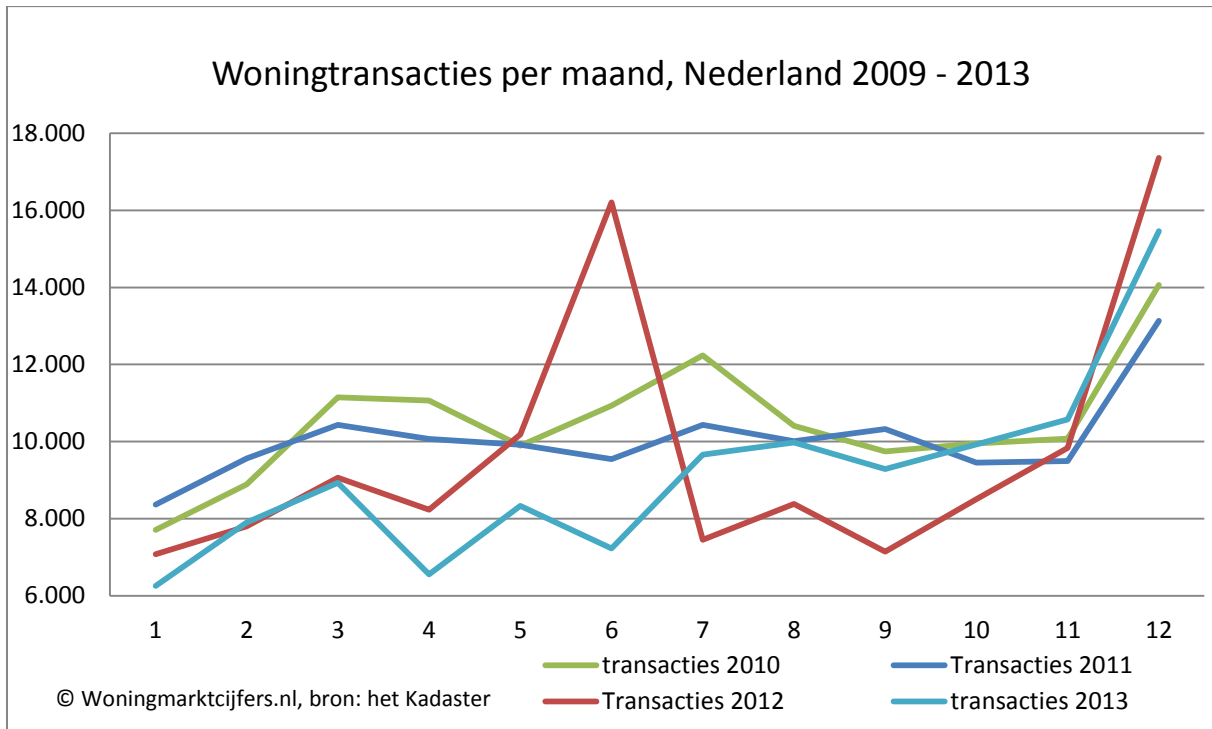
Sinds 2010 is de index met 14,6% in waarde gedaald, terwijl de gemiddelde koopsom slechts met 10,9% is afgenomen. De PBK index is sinds de top van eind 2008 gedaald met 20,5%, de absolute koopsom daalde slechts met 16,3%. De huidige PBK index komt overeen met het prijsgemiddelde van 2002, de absolute koopsom ligt op het niveau van 2004. Dat is merkwaardig als men bedenkt dat er sinds de crisis vooral minder dure woningen worden verkocht. Aan de andere kant is de verkoop van goedkopere corporatiewoningen met gemiddeld 15.000 per jaar juist op peil gebleven. Het marktaandeel is echter verdubbeld van 7% in 2008 tot 14% in 2013. Dit grotere marktaandeel levert een prijsvervuilend effect op van € 5.000. Dezelfde redenering kan gevolgd worden bij de gedwongen verkopen. Dit aantal is de afgelopen jaren toegenomen, terwijl deze woningen voor 2/3 van de marktwaarde worden verkocht. In feite zou de index op dit moment boven de gemiddelde koopsom moeten uitkomen. De persberichten van het CBS zijn daardoor extra negatief, wat de woningmarkt en de economie de afgelopen jaren geen goed heeft gedaan. Bij de grafiek op kwartaalbasis zijn de verschillen eveneens zichtbaar. De PBK eindigt zelfs beneden de mediane koopsom van de NVM uit die traditioneel € 10.000 beneden de absolute koopsom van het Kadaster ligt.



### Minder woningtransacties in 2013, ondanks sterk 4<sup>e</sup> kwartaal

In 2013 werden door het Kadaster in Nederland 110.094 woningtransacties geregistreerd. In vergelijking met 2012 betekent dit een daling van 6,1%. De achterstand werd opgelopen in het eerste halfjaar van 2013. De oorzaak lag grotendeels in de vervroegde gang naar de notaris van enkele duizenden kopers in december 2012. De reden hiervan is bekend, per 1 januari 2013 veranderde de renteaftrekgeregels ingrijpend. Ook juni 2012 was een uitzonderlijk maand vanwege de kwestie rondom de overdrachtsbelasting. Deze ontwikkelingen zorgden voor een slecht eerste halfjaar in 2013. Per 1 juli 2013 bedroeg de achterstand 23%. In de tweede helft van 2013 zien we de achterstand elke maand kleiner worden. In de grafiek zijn de maandelijkse schommelingen goed te zien. De tabel op kwartaalbasis laat een goed 4<sup>e</sup> kwartaal zien, met een stijging ten opzichte van voorgaande kwartalen. Zelfs in vergelijking met het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2012 kan een kleine plus worden genoteerd. Zeer opmerkelijk vanwege de bijzondere decembermaand in 2012. Het resultaat is eveneens hoger dan van het vierde kwartaal van 2010 en 2011. Op jaarbasis is het aantal transacties ten opzichte van 2006 (209.767 transacties) met 47,5% afgenomen.





### Provinciale verschillen

De verschillen op provinciaal niveau zijn groot. In Flevoland wordt met (-2,2%) de kleinste daling ten opzichte van 2012 wordt gemeten, de grootste in Overijssel met -12,8%. Ten opzichte van 2006 blijft de daling in Zeeland met -39,4% het meest beperkt. De provincie Flevoland is nu met 54,5% de grootste daler.

### Woningtransacties per provincie

Gebied	2013	2012	2013-2012	2013-2006
Drenthe	3.264	3.385	-3,6%	-47,3%
Flevoland	2.508	2.564	-2,2%	-54,5%
Friesland	3.878	4.031	-3,8%	-52,4%
Gelderland	12.060	12.752	-5,4%	-48,6%
Groningen	3.590	3.722	-3,5%	-49,1%
Limburg	6.963	7.558	-7,9%	-45,7%
Noord Brabant	15.683	16.583	-5,4%	-48,7%
Noord Holland	20.358	21.010	-3,1%	-42,0%
Overijssel	6.840	7.843	-12,8%	-46,3%
Utrecht	8.632	9.504	-9,2%	-48,5%
Zeeland	3.193	3.392	-5,9%	-39,4%
Zuid Holland	23.126	24.917	-7,2%	-49,9%
<b>Nederland</b>	<b>110.095</b>	<b>117.261</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-47,5%</b>

© Woningmarkt cijfers.nl, bron het Kadaster

### Ontwikkeling per woningtype

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling per woningtype weergegeven. De verkoop van appartementen laat met -3,2% de kleinste afname zien. Vrijstaande woningen en 2/1 kapwoningen dalen met -8,1% respectievelijk -9,4% sterker dan gemiddeld. De twee duurste woningtypen laten dus een sterkere daling zien. Voor de gemiddelde koopsom van alle woningtypen samen heeft dit een prijsdrukkend effect.

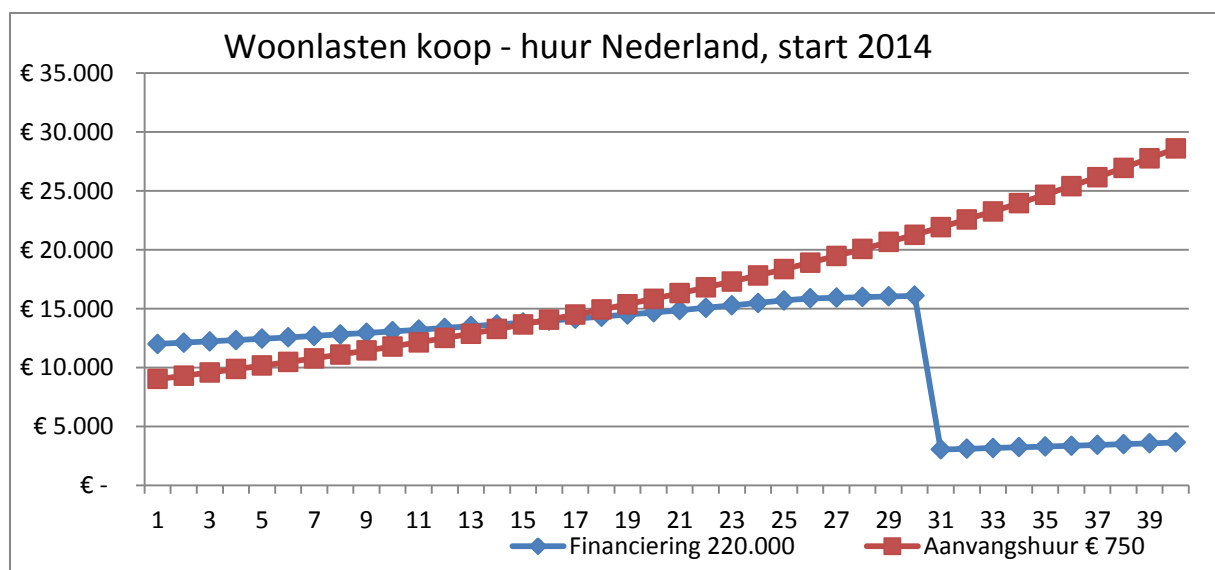
### Transacties per woningtype

Type	2013	2012	2013-2012
2/1 kapwoning	11.945	13.187	-9,4%
Appartement	31.806	32.858	-3,2%
Hoekwoning	15.171	16.238	-6,6%
Onbekend	3.572	3.618	-1,3%
Tussenwoning	34.923	37.558	-7,0%
Vrijstaand	12.678	13.802	-8,1%
<b>Totaal</b>	<b>110.095</b>	<b>117.261</b>	<b>-6,1%</b>

© Woningmarkt cijfers.nl, bron het Kadaster

### Woonlastenontwikkeling koop/huur

Onderstaande tabel laat de woonlastenontwikkeling zien van een koper en huurder die in 2014 starten op de woningmarkt. De koper koopt voor € 210.000 en financiert € 220.000, de huurder start met een huurprijs van € 750,- per maand. De huren stijgen elk jaar met 3%. De koper betaalt naast rente (4%) en aflossing voor een annuïteitenhypotheek, kosten voor onderhoud, OZB en opstalverzekering. De koper is aanvankelijk duurder uit. Na ongeveer 15 volgt het omslagpunt en wordt in dit voorbeeld de huurwoning duurder. In 40 jaar heeft de koper € 455.000 betaald en de huurder € 680.000. Inflatie (2%) zal het verschil verkleinen naar uiteindelijk € 105.000. De koper heeft daarnaast nog een hypotheekvrij huis dat een bepaalde waarde zal vertegenwoordigen.



**Over Woningmarkt cijfers.nl:**

Woningmarkt cijfers.nl is een product van [Pasgoed BV](#) een bureau dat adviezen geeft aan overheden en marktpartijen op het gebied van ontwikkelingen in de woningmarkt. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met Leo van de Pas.

Woningmarkt cijfers.nl

Burg. de Hesselleplein 13

6411 CG Heerlen

T: +31 (0)45-4040250

F: +31 (0)45-4040252

E: [info@woningmarkt cijfers.nl](mailto:info@woningmarkt cijfers.nl) / [www.woningmarkt cijfers.nl](http://www.woningmarkt cijfers.nl)