



Centraal Bureau
voor de Statistiek

Rapport

Huizenprijsontwikkelingen regio's in Nederland

Prijsindex Bestaande Koopwoningen naar COROP-gebieden
en 25 grootste gemeenten

CBS Den Haag
Henri Faasdreef 312
2492 JP Den Haag
Postbus 24500
2490 HA Den Haag
+31 70 337 38 00
www.cbs.nl

datum 1 september 2016

kennisgeving De in dit rapport weergegeven opvattingen zijn die van de auteur(s) en komen niet noodzakelijk overeen met het beleid van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Methode	5
2.1 Indexberekening	5
2.2 Selectie COROP-gebieden en gemeenten	5
2.3 Woningtransacties versus woningvoorraad	6
3. Prijsontwikkelingen	8
3.1 Gepubliceerde statistieken	8
3.2 Betrouwbaarheid	9
4. Relevante documentatie	10
Bijlage 1: COROP-gebieden	11
Bijlage 2: G25	12

1. Inleiding

CBS berekent en publiceert vanaf 1995 prijsindexcijfers van bestaande koopwoningen voor Nederland totaal, naar woningtypen en regio's per maand, kwartaal en jaar. Tot en met 2012 werden ook gegevens berekend voor de 40 COROP-gebieden die Nederland telt en de 25 grootste gemeenten.¹ Als gevolg van aangescherpt publicatiebeleid worden de gegevens van deze regio's niet meer berekend.

In 2016 is CBS gevraagd of er ook recente berekeningen van de COROP- en gemeentecijfers geproduceerd kunnen worden. CBS komt middels deze publicatie tegemoet aan deze vraag met de volgende kanttekeningen:

- De nieuw berekende reeksen komen, door tussentijdse methodewijzigingen, niet noodzakelijk overeen met de eerder gepubliceerde reeksen. De huidige methode is toegelicht in hoofdstuk 2.
- De berekende prijsontwikkelingen zijn voorzien van bijbehorende betrouwbaarheidsmarges.² Een toelichting op het gebruik van deze marges is gegeven in hoofdstuk 3.2.

¹ Zie [Statline: Bestaande koopwoningen naar COROP en grote gemeenten; 2005=100; 1995-2012](#)

² Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage en Utrecht (G4) zijn niet voorzien van betrouwbaarheidsmarges. Deze indexreeksen zijn reeds gepubliceerd op Statline en betrouwbaar bevonden. Zie [Statline: Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010=100 \(selectie G4\)](#)

2. Methode

2.1 Indexberekening

Bij het samenstellen van indexcijfers is zoveel mogelijk de methode gevolgd waarmee ook de gepubliceerde Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) is berekend. De onderdelen waarop de berekening afwijkt zijn nader toegelicht in paragrafen 2.2 en 2.3.

Deze PBK is het resultaat van een samenwerking tussen het CBS en het Kadaster. Het Kadaster legt alle verkooptransacties van onroerend goed in Nederland vast. Als een woning van eigenaar wisselt dan registreert het Kadaster de verkoopprijs, het adres van de woning, het woningtype en de overdrachtsdatum. Deze informatie wordt gekoppeld aan de meest recente WOZ-waarden (WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken) van de betreffende woningen die bij het CBS bekend zijn. De index wordt vervolgens berekend door de verkoopprijzen in de verslagperiode te vergelijken met de meest recente WOZ-waarden van deze verkochte woningen.

In de indexformule is een factor opgenomen die corrigeert voor eventuele onder- of overwaardering van de WOZ-waarden. De berekeningswijze die wordt gehanteerd staat bekend als de Sales Price Appraisal Ratio (SPAR) methode. Een uitgebreide beschrijving van de SPAR-methode en de uitvoering van het onderzoek is te vinden in het artikel Prijsindex Bestaande Koopwoningen Methodebeschrijving.³

Meer informatie over de reeds gepubliceerde PBK is te vinden in de onderzoeksbeschrijving op de CBS-website.⁴

2.2 Selectie COROP-gebieden en gemeenten

Bij het selecteren van verkoopprijzen in COROP-gebieden is uitgegaan van de 40 gebieden zoals weergegeven in bijlage 1.⁵ Hoewel de lijst van COROP-gebieden sinds het ontstaan altijd hetzelfde gebleven is, is de samenstelling binnen deze gebieden in de loop der tijd gewijzigd als gevolg van gemeentelijke herindelingen. Zo zijn er gemeenten gesplitst, samengevoegd en overgeplaatst naar andere COROP-gebieden.⁶

Bij het samenstellen van prijsindexcijfers is ervoor gekozen om de grenzen van COROP-gebieden te hanteren zoals die momenteel zijn gesteld. Vervolgens zijn alle gemeenten meegenomen die in het verleden binnen deze grenzen lagen. Ook opgeheven gemeenten worden meegerekend indien deze binnen de grenzen van het huidige COROP-gebied liggen.

Gemeente Vianen is hier een voorbeeld van. Deze gemeente behoorde tot en met 2001 tot COROP Zuidoost-Zuid-Holland en vanaf 2002 tot COROP Utrecht. Bij de selectie van

³ Zie [Prijsindex Bestaande Koopwoningen Methodebeschrijving](#)

⁴ Zie [Onderzoeksbeschrijving Prijsindex Bestaande Koopwoningen \(PBK\), 2010 = 100](#)

⁵ Zie ook [Statline: Gebieden; overzicht vanaf 1830 \(selectie COROP-gebieden\)](#)

⁶ Zie [Statline: Gebieden; overzicht vanaf 1830 \(selectie gemeenten\)](#)

verkooprijzen worden verkopen van gemeente Vianen (de hele levensduur van de gemeente) geschaard onder COROP Utrecht.

De argumentatie achter bovenstaande keuze is dat op deze wijze de prijsontwikkelingen binnen een bepaald gebied het meest zuiver worden gemeten. Indien gemeenten zouden verspringen van COROP-gebied, kan een prijsontwikkeling het gevolg zijn van een wijziging in de populatie (andere gemeenten binnen het COROP-gebied).

Bij het berekenen van de 25 grootste gemeenten is uitgegaan van de gemeenten zoals weergegeven in bijlage 2. Deze gemeenten zijn op dezelfde wijze samengesteld als de COROP-gebieden.⁷ Bij het samenstellen van prijsindexcijfers zijn de grenzen van gemeenten gehanteerd zoals die momenteel zijn gesteld. Vervolgens zijn alle gemeenten meegenomen die in het verleden binnen deze grenzen lagen.

Opgeheven gemeenten worden dus meegerekend indien deze binnen de grenzen van huidige gemeenten liggen. Gemeente Schoonebeek is hier een voorbeeld van. Deze gemeente is in 1998 opgeheven en ondergebracht bij gemeente Emmen. Bij de selectie van verkoopprijzen worden verkopen van gemeente Schoonebeek (de hele levensduur van de gemeente) geschaard onder gemeente Emmen.

Bovenstaande methode verschilt van de momenteel gepubliceerde PBK. De PBK selecteert verkopen binnen gemeenten zoals die op dat moment gedefinieerd zijn. De cijfers zijn vervolgens direct definitief. Na een gemeentelijke herindeling worden de cijfers niet gereviseerd.

2.3 Woningtransacties versus woningvoorraad

In grote lijnen zijn er twee typen huizenprijsindices te onderscheiden: een index die de prijsontwikkeling van de woningvoorraad volgt en een index die de prijsontwikkeling volgt van de woningen die verkocht zijn.

De PBK die gepubliceerd is op Statline volgt de prijsontwikkeling van de voorraad. Volgens deze methode zijn er eerst prijsindices berekend per woningtype. Vervolgens zijn er gewichten berekend aan de hand van de verdeling van deze woningtypes in de woningvoorraad. Deze gewichten worden één keer per jaar bijgewerkt naar de huidige situatie. Om tot een index van een regio te komen, zijn deze prijsindices vervolgens gewogen en bij elkaar opgeteld.

De PBK die voor dit onderzoek is berekend, volgt de prijsontwikkeling van de woningen die verkocht zijn. Volgens deze methode zijn er eerst prijsindices berekend per woningtype. Vervolgens zijn er gewichten berekend aan de hand van de verdeling van deze woningtypes in de verkopen van de huidige periode. Deze gewichten worden elke periode (waarin er gerekend wordt) bijgewerkt naar de huidige situatie. Om tot een index van een regio te komen, zijn deze prijsindices vervolgens gewogen en bij elkaar opgeteld.

⁷ Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage en Utrecht (G4) vormen een uitzondering hierop. De ontwikkelingen van deze gemeenten zijn reeds berekend en gepubliceerd op Statline. Zie [Statline: Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010=100 \(selectie G4\)](#)

Uit onderzoek blijkt dat het verschil tussen beide berekeningswijzen bij de gebruikte methode (SPAR⁸) bij de Nederlandse woningmarkt nihil is. Omdat het gebruik van een extra databron (woningvoorraad) overbodig is bij de laatstgenoemde methode en omdat de uitkomsten nagenoeg gelijk zijn, is er in dit onderzoek voor gekozen om de prijsontwikkelingen van verkochte woningen te volgen.

⁸ Zie paragraaf 1 van dit hoofdstuk.

3. Prijsontwikkelingen

3.1 Gepubliceerde statistieken

Voor dit onderzoek is het volgende berekend per COROP-gebied en per grote gemeente:

- Prijsindex bestaande koopwoningen (2010=100)
- Ontwikkeling prijsindex t.o.v. voorgaande periode
- Ontwikkeling prijsindex t.o.v. een jaar eerder
- Ondergrens betrouwbaarheid t.o.v. 1995*
- Bovengrens betrouwbaarheid t.o.v. 1995*
- Aantal verkochte woningen
- Ontwikkeling aantal verkochte woningen t.o.v. voorgaande periode
- Ontwikkeling aantal verkochte woningen t.o.v. een jaar eerder
- Gemiddelde verkoopprijs
- Totale waarde verkoopprijzen

Van de bovenstaande statistieken is hieronder een korte beschrijving gegeven.⁹

Prijsindex bestaande koopwoningen (2010=100)

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen geeft de prijsverandering weer van de bestaande koopwoningen die verkocht zijn. Daarbij geldt dat de woning op Nederlandse grond moet staan en verkocht moet zijn aan een particulier.

Het referentiejaar van de index is 2010. Het indexcijfer weergeeft zodoende de ontwikkeling ten opzichte van het prijsniveau in 2010. Het jaar 2010 is gekozen als referentiejaar om vergelijkingen met de reeds gepubliceerde Prijsindex Bestaande Koopwoningen mogelijk te maken.¹⁰

Ontwikkeling prijsindex t.o.v. voorgaande periode

De procentuele ontwikkeling van een bepaalde periode (kwartaal, jaar) ten opzichte van dezelfde voorafgaande periode. Het CBS berekent de ontwikkeling aan de hand van niet-afgeronde indexcijfers.

Ontwikkeling prijsindex t.o.v. een jaar eerder

De procentuele ontwikkeling van een bepaalde periode (maand, kwartaal, jaar) ten opzichte van dezelfde periode in het daaraan voorafgaande jaar. Het CBS berekent de ontwikkeling aan de hand van niet-afgeronde indexcijfers.

Aantal verkochte woningen

Aantal verkochte woningen is het aantal geregistreerde transacties bij het Kadaster van een woning gekocht door een particulier gemeten aan het einde van de verslagperiode.

⁹ De betrouwbaarheidsmarges (met een *) zijn toegelicht in paragraaf 2 van dit hoofdstuk.

¹⁰ Zie [Statline: Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2010=100](#)

Ontwikkeling aantal verkochte woningen t.o.v. voorgaande periode

De procentuele ontwikkeling van een bepaalde periode (kwartaal, jaar) ten opzichte van dezelfde voorafgaande periode. Het CBS berekent de ontwikkeling aan de hand van niet-afgeronde cijfers.

Ontwikkeling aantal verkochte woningen t.o.v. een jaar eerder

De procentuele ontwikkeling van een bepaalde periode (maand, kwartaal, jaar) ten opzichte van dezelfde periode in het daaraan voorafgaande jaar. Het CBS berekent de ontwikkeling aan de hand van niet-afgeronde cijfers.

Gemiddelde verkoopprijs

De gemiddelde verkoopprijs geeft de gemiddelde waarde weer die betaald is in een verslagperiode voor bestaande woningen die zijn aangekocht door een particulier. Deze cijfers tonen niet het verloop van de prijsontwikkeling van alle bestaande koopwoningen. Daarvoor dient u gebruik te maken van de prijsindexcijfers.

Totale waarde verkoopprijzen

De totale waarde van de verkoopprijzen heeft betrekking op bestaande woningen die zijn aangekocht door een particulier

3.2 Betrouwbaarheid

Prijsindexcijfers doen een uitspraak over de ontwikkeling van prijzen ten opzichte van een bepaalde periode. Deze periode wordt aangeduid als het referentiejaar. In de huidige berekeningen is 2010 als referentiejaar gekozen.¹¹ Een indexcijfer van 103,4 in het eerste kwartaal van 2016 betekent bijvoorbeeld dat er opwaartse ontwikkeling is geweest van 3,4% ten opzichte van 2010. Dergelijke uitspraken kennen altijd een bepaalde onzekerheid. Die onzekerheid kan worden gekwantificeerd met behulp van betrouwbaarheidsmarges met een onder- en bovengrens. Met 95%-zekerheid is vastgesteld dat de prijsindex binnen deze marges ligt.

Omdat de indexreeks begint in 1995 zijn er betrouwbaarheidsmarges berekend die refereren aan dat jaar. De variabelen 'Ondergrens betrouwbaarheid t.o.v. 1995' en 'Bovengrens betrouwbaarheid t.o.v. 1995' geven zodoende de betrouwbaarheid weer van de reeks over de gehele onderzoeksperiode. Een prijsindexcijfer van 103,4 in het eerste kwartaal van 2016, met een onder- en bovengrens van 101,4 en 105,4, betekent bijvoorbeeld dat er met 95% betrouwbaarheid is vastgesteld dat de prijzen ten opzichte van 1995 tussen de 1,4% en 5,4% gestegen zijn.

Het oordeel over de betrouwbaarheid van een index hangt samen met de periode waarover de uitspraak gedaan wordt. Hoe groter de tijdsperiode tussen twee perioden is, hoe meer onzekerheid zich doorgaans opstapelt in de index, en dus hoe ruimer de betrouwbaarheidsmarges doorgaans worden. Als gevolg hiervan zal een prijsontwikkeling van 0,1% doorgaans niet genoeg zijn om te spreken van een prijsstijging. De ontwikkeling zal immers waarschijnlijk binnen de marges vallen. De trend op lange termijn zal daarentegen in veel gevallen wel voldoende zichtbaar zijn om er uitspraken over te doen.

¹¹ Zie paragraaf 1 van dit hoofdstuk.

4. Relevante documentatie

Statline

- [Bestaande koopwoningen naar COROP en grote gemeenten; 2005=100; 1995-2012](#)
- [Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010=100](#)
- [Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2010=100](#)
- [Gebieden; overzicht vanaf 1830](#)

Beschrijvingen

- [Onderzoeksbeschrijving Prijsindex Bestaande Koopwoningen \(PBK\), 2010 = 100](#)
- [Prijsindex Bestaande Koopwoningen Methodebeschrijving](#)

Bijlage 1: COROP-gebieden

Coropcode	Coropnaam
CR01	Oost-Groningen
CR02	Delfzijl en omgeving
CR03	Overig Groningen
CR04	Noord-Friesland
CR05	Zuidwest-Friesland
CR06	Zuidoost-Friesland
CR07	Noord-Drenthe
CR08	Zuidoost-Drenthe
CR09	Zuidwest-Drenthe
CR10	Noord-Overijssel
CR11	Zuidwest-Overijssel
CR12	Twente
CR13	Veluwe
CR14	Achterhoek
CR15	Arnhem/Nijmegen
CR16	Zuidwest-Gelderland
CR17	Utrecht
CR18	Kop van Noord-Holland
CR19	Alkmaar en omgeving
CR20	IJmond
CR21	Agglomeratie Haarlem
CR22	Zaanstreek
CR23	Groot-Amsterdam
CR24	Het Gooi en Vechtstreek
CR25	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek
CR26	Agglomeratie 's-Gravenhage
CR27	Delft en Westland
CR28	Oost-Zuid-Holland
CR29	Groot-Rijnmond
CR30	Zuidoost-Zuid-Holland
CR31	Zeeuwsch-Vlaanderen
CR32	Overig Zeeland
CR33	West-Noord-Brabant
CR34	Midden-Noord-Brabant
CR35	Noordoost-Noord-Brabant
CR36	Zuidoost-Noord-Brabant
CR37	Noord-Limburg
CR38	Midden-Limburg
CR39	Zuid-Limburg
CR40	Flevoland

Bijlage 2: G25

Gemeentecode	Gemeentenaam
GM0014	Groningen
GM0034	Almere
GM0114	Emmen
GM0153	Enschede
GM0193	Zwolle
GM0200	Apeldoorn
GM0202	Arnhem
GM0228	Ede
GM0268	Nijmegen
GM0307	Amersfoort
GM0344	Utrecht*
GM0363	Amsterdam*
GM0392	Haarlem
GM0394	Haarlemmermeer
GM0479	Zaanstad
GM0505	Dordrecht
GM0518	's-Gravenhage*
GM0546	Leiden
GM0599	Rotterdam*
GM0637	Zoetermeer
GM0758	Breda
GM0772	Eindhoven
GM0796	's-Hertogenbosch
GM0855	Tilburg
GM0935	Maastricht

* De ontwikkelingen van Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage en Utrecht (G4) zijn reeds berekend en gepubliceerd op Statline. Zie [Statline: Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010=100 \(selectie G4\)](#)