



Centraal Bureau  
voor de Statistiek

# Prijsontwikkeling koopwoningen



## **1. Doelen**

De doelen van deze les zijn:

- Leerlingen leren het belang van definities en hoe verschillende definities kunnen leiden tot verschillende uitkomsten en conclusies;
- Leerlingen gaan informatie die ze in media lezen kritischer bekijken;
- Leerlingen kunnen aangeven waarom de gemiddelde verkoopprijs van woningen een andere trend kan weergeven dan het indexcijfer dat het CBS publiceert.

De les sluit aan bij de volgende concepten:

- Domein D Markt: D3 Welvaart en economische politiek;
- Domein I Goede tijden, slechte tijden: I1 Conjuncturele verschijnselen en I2 Registratie van conjunctuur.

Daarbij gaan leerlingen met de volgende vaardigheden aan de slag:

- Domein A Vaardigheden: A1 informatievaardigheden, A2 Rekenkundig en/of grafisch onderbouwen, A3 Standpuntbepaling en A4 Strategisch inzicht.



## 2. Organisatie

### Benodigdheden:

- Poster economie 2013: [bit.ly/cbshuis1](http://bit.ly/cbshuis1);
- StatLinetabel Bestaande koopwoningen: [bit.ly/cbshuis2](http://bit.ly/cbshuis2).

### Verloop van de les<sup>1</sup>:

1. De inleiding van de les bestaat uit het bespreken van de poster van het CBS met de prijzen van de verkochte koopwoningen ([bit.ly/cbshuis1](http://bit.ly/cbshuis1)). Geef bijvoorbeeld aan dat de prijzen tot 2008 stegen en sindsdien zijn gedaald. Vraag de leerlingen of ze redenen kunnen geven hiervoor. Geef aan dat het CBS maandelijks berekent hoeveel de huizenprijzen zijn gestegen of gedaald. De poster geeft aan hoeveel de gemiddelde verkoopprijs is gestegen of gedaald. De verandering van de gemiddelde verkoopprijs is echter anders dan de prijsindex (CPI) voor verkochte woningen die het CBS berekent. Daar gaan onderstaande vragen dieper op in.
2. De manier waarop de opgaven worden gemaakt hangt af van de beschikbaarheid van pc's en internet. Als er alleen centraal internetverbinding aanwezig is (via een Digibord of beamer), zorgt de docent dat de StatLinetabel met huizenprijzen klassikaal te zien is ([bit.ly/cbshuis2](http://bit.ly/cbshuis2)). Als de leerlingen individueel kunnen werken, kunnen ze zelf navigeren naar de tabel via de link in het werkblad. De opgaven kunnen ze vervolgens zelfstandig maken. Hiervoor hebben ze ongeveer 10 à 15 minuten nodig.
3. Bespreek de antwoorden klassikaal. Laat leerlingen met elkaar in discussie gaan over de antwoorden op de laatste vraag.

---

<sup>1</sup> De opgaven kunnen uiteraard ook als huiswerkopdracht worden meegegeven. De docent hoeft ze dan alleen nog klassikaal te bespreken.



### 3. Toelichting en uitwerkingen bij de opgaven

1. Hoe merk je zelf dat de woningmarkt in een dal zit?  
*Eigen invulling, bijvoorbeeld: er staan veel woningen te koop in mijn straat/buurt; het huis van mijn ouders staat al erg lang te koop; in de kranten en op het nieuws wordt veel gesproken over de dalende huizenprijzen en dat huizen langer te koop staan.*
2. Met hoeveel procent is de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen tussen 2012 en 2011 gedaald?  
 $(\text{€ } 226.661 - \text{€ } 240.059) / \text{€ } 240.059 * 100 = -5,6 \%$
3. Wat is het prijsindexcijfer van 2012 ten opzichte van 2011? Wat valt op als je dit vergelijkt met het antwoord op vraag 1?  
*Prijsindex 2012 t.o.v. 2011 is -6,3.*
4. Waarom denk je dat het procentuele verschil tussen de gemiddelde verkoopprijzen en het indexcijfer van elkaar verschillen?

*Eigen antwoord leerling.*

Toelichting CBS:

Kort gezegd: het soort woningen dat in het ene jaar verkocht wordt kan verschillen van het soort woningen dat een jaar later wordt verkocht. De verkoop van villa's kan de verkoopprijs aanzienlijk beïnvloeden.

Uitgebreide toelichting: De gemiddelde koopsom weerspiegelt de gemiddelde prijs van woningen die verkocht zijn in een specifiek jaar. Doordat elk jaar andere woningen worden verkocht, wordt er geen rekening gehouden met eventuele verschillen in kenmerken en kwaliteit van de verkochte woningen. Stel dat er in een bepaald jaar voornamelijk grachtenpanden met tuin worden verkocht en een jaar later voornamelijk kleine tussenwoningen van eigenaar wisselen. Hierdoor zal de gemiddelde koopsom in het meest recente jaar beduidend lager liggen. Door te corrigeren voor de kwalitatieve verschillen in verkochte woningen, maakt het CBS gebruik van een soort basisprijs van de woning die wordt verkocht. De verkoopprijs van een woning wordt vergeleken met deze basisprijs. Hierdoor worden appels met appels vergeleken (in plaats van appels met peren). Als basisprijs gebruikt het CBS de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is de waarde die een woning heeft als deze op de waardepeildatum verhandeld zou worden.



5. Vul tabel 1 aan in 2 decimalen.

Tabel 1 Voorbeeld prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (fictief)

	2011	2012	2012 t.o.v. 2011
			%
Gemiddelde verkoopprijs (€)	260 000	230 000	-11,54
Gemiddelde WOZ-waarde (€)	250 000	215 000	-14,00
Gemiddelde koopsom / gemiddelde WOZ-waarde	1,04	1,07	2,88

6. Geef drie conclusies die je kunt trekken uit tabel 1.

*Meerdere antwoorden mogelijk, bijv.:*

- *De gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen is in 2012 met ruim 11,5 procent gedaald ten opzichte van 2011;*
- *De gemiddelde WOZ-waarde van de verkochte koopwoningen lag in 2012 14 procent lager dan in 2011, ofwel de kwaliteit van de verkochte woningen lag in 2012 lager dan in 2011;*
- *De WOZ-waarde van de verkochte woningen is tussen 2012 en 2011 sterker gedaald dan de verkoopprijs;*
- *Als je corrigeert voor het verschil in kwaliteit in verkochte woningen, is de prijs voor koopwoningen tussen 2012 en 2011 gestegen met 2,88 procent.*

7. Welke van de getallen uit tabel 1 zou jij gebruiken om de prijsontwikkeling tussen 2012 en 2011 weer te geven? Licht je antwoord toe.

*Eigen antwoord leerling.*

Toelichting CBS: Als je rekening houdt met de kwaliteit van de verkochte woningen, moet je concluderen dat de prijzen niet zijn gedaald, maar zelfs gestegen (met bijna 3 procent).