



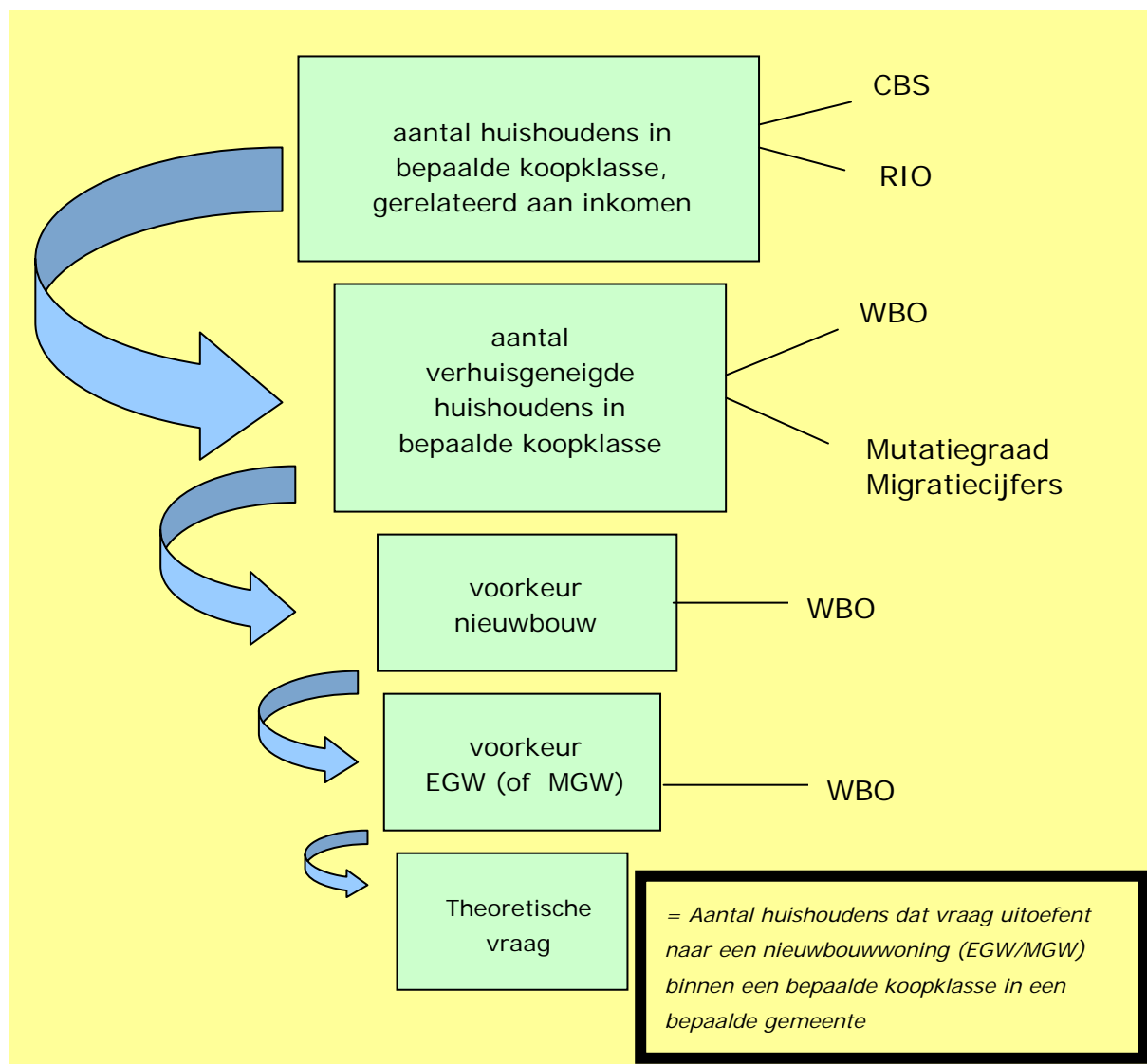
Bijlagen



Bijlage 1 Theoretische vraagberekening ECORYS (schematisch)

Het model van de theoretische vraagberekening geeft een indicatieve schatting van de lokale vraag naar nieuwbouwwoningen. De berekening wordt gemaakt op basis van CBS inkomensgegevens en parameters voor verhuisgeneigdheid en woonvoorkeuren uit het WBO 2002. De inkomensklassen zijn gerelateerd aan de prijsklassen waarin de woningvraag wordt geuit. Oftewel: de vraag naar een woning in een bepaalde prijsklasse is gerelateerd aan het inkomen.

Onderstaand schema geeft de essentie van het model met de te gebruiken bronnen kort weer.





Bijlage 2 Uitwerking gesprek Rabobank Nederland (Eindhoven), 11 april 2006

Met: Dhr. Aarts, voormalig onderzoeker bij Rabobank (vooral op gebied van woningmarkt) en Gerard Molenaar

Gerard Molenaar begint het gesprek met een korte inleiding over de vraag- en aanbodberekeningen die ECORYS maakt; hij doet dit aan de hand van een figuur waarin hij uitlegt hoe inkomensklassen gekoppeld worden aan prijssegmenten. Vervolgens verduidelijkt hij dat de verschuivingen naar hogere prijssegmenten onder invloed van overwaarde de kern van het onderzoek vormen en dat we daarover komen praten.

Dhr. Aarts geeft aan het een interessant onderwerp te vinden, voornamelijk vanuit zijn achtergrond als (woningmarkt)onderzoeker. Volgens hem zijn vooral huishoudens in de leeftijdsgroep 30 – 40 jaar van belang voor de prijsontwikkeling van woningen, omdat deze huishoudens nog verhuizen; 55- plussers hebben vaak 'opeethypotheek'.

Hij gaf ook aan dat huishoudens in de lagere prijssegmenten (starters, doorstromers) de noodzaak hebben om meer te doen met hun overwaarde (bijv. in de vorm van een beleggingshypotheek).

Daarnaast vertelde hij dat het hem interessanter leek om vermogen naar inkomen te kunnen bepalen/ indelen, dan naar prijssegmenten.

Volgens dhr. Aarts hangt overwaarde sterk samen met vraag en schaarste; als er straks een te groot aanbod komt van bijvoorbeeld Vinex-woningen, zal de prijsontwikkeling neerwaarts gaan en dus ook de overwaarde.



Bijlage 3 Uitwerking gesprek Postbank (Amsterdam), 12 april 2006

Met: dhr. Dubbeldam, Productmanager Hypotheken

Na een korte uitleg over mijn onderzoek en de geïnterviewde de vraag gesteld te hebben of mensen verhuizen naar een duurdere woning omdat ze overwaarde hebben, antwoordde dhr. Dubbeldam het volgende:

‘Verhuisredenen van mensen hebben alles te maken met levensfasen. Men kijkt eerst naar wat men wil (onder invloed van demografische/ psychologische factoren/ werk/ gezin) en daarna naar wat men kan (inkomen/ vermogen/ overwaarde)’.

Kortom: overwaarde is geen verhuisreden volgens hem.

De visie van dhr. Dubbeldam kwam tijdens het gesprek duidelijk naar voren. Zijn standpunten zijn:

- overwaarde is een puur fiscaal iets geworden
- de bijleenregeling heeft de hypotheekmarkt alleen maar gestimuleerd
- een rationele koper zal zoveel mogelijk lenen omdat hij zichzelf anders in de vingers snijdt
- het is verstandig om (een deel van) de overwaarde als reserve te houden
- overwaarde die niet in de woning gestopt wordt, komt in box 3 en kan soms (zelden) meer belastingvoordeel opleveren dan in box 1
- de mogelijkheden om andere dingen met overwaarde te doen, worden groter als de markt aantrekt (bijv. beleggen)
- de gevolgen van overgangsregelingen ten tijde van de beperking van de hypotheekrenteaftrek zijn positiever voor hogere schulden dan voor lagere (zal bij hogere schulden geleidelijker gaan)

Kortom: het advies aan hypotheeknemers is dan ook om volledig te lenen. Volgens dhr. Dubbeldam geniet je dan het meeste fiscaal voordeel en vergroot je de mogelijkheden om iets anders met overwaarde te doen.



Bijlage 4 Overwaardehypothek en woonrechtvarianten

De Pensioen Optimaal Hypotheek

De Pensioen Optimaal Hypotheek is door BLG Hypotheken ontwikkeld in samenwerking met de Nederlandse Associatie van Financiële Deskundigen (NAFD). Iedereen die met de VUT of pensioen is, kan zijn overwaarde verzilveren.

Het betreft een combinatie van hypotheek en lijfrente. De hypotheek is een nieuwe aflossingsvrije hypotheek die u afsluit. Hierbij betaalt u alleen rente. Tevens koopt u met een deel van uw overwaarde een polis, een direct ingaande lijfrente, die maandelijks wordt uitgekeerd. Met deze lijfrente zorgt u dat er een balans ontstaat tussen de door u te betalen hypotheekrente en de door de verzekeraar gegarandeerde opbrengst uit de polis. U kunt met uw gegarandeerde maandelijkse uitkering de hypotheeklasten betalen en houdt dan nog een deel over dat u vrij kunt besteden.

Verkopen en terughuren

Een eenvoudige manier om de overwaarde op uw huis te verzilveren is uw huis te verkopen aan een woningcorporatie om het vervolgens weer van diezelfde corporatie terug te huren. U bent dan van veel zorgen af, u hoeft het onderhoud niet meer zelf te doen en u krijgt geen aanslag meer voor het eigenaarsdeel van de onroerend goedbelasting.

Daar staat tegenover dat u geen eigenaar meer bent van het huis. Wilt u verbouwen dan moet u toestemming vragen aan de woningcorporatie. U wordt een 'gewone' huurder. De verhuurder kan jaarlijks de huursom binnen wettelijke grenzen verhogen.

Over het algemeen zullen de woonlasten wat omhoog gaan, maar u krijgt de overwaarde op het huis in handen. En: u heeft nooit meer onderhoudskosten.

Amvest HomeFree

In dit geval laat u zich uitkopen en strijkt u de winst op. Vanaf dit moment betaalt u wel een maandelijkse huur, die u vooraf afspreekt. Afhankelijk van de huur die u wilt betalen, krijgt u 75 - 90 % van de vrije verkoopwaarde. U heeft hier dus nog wel de druk van de huur, maar hoeft zich niet meer zorgen te maken over het onderhoud. Nadelen zijn echter dat u huurder wordt van uw eigen huis en dat als uw partner overlijdt, u de huurkosten waarschijnlijk niet meer zal op kunnen brengen en alsnog het huis uit moet. Tevens is de huur onderhevig aan inflatie.

Amvest Homefree is de organisatie die deze huurmogelijkheid aanbiedt. Zij kopen uw huis en huren het vervolgens aan u terug.



Torenstad Verzilverd Wonen

Verzilverd wonen is als u uw huis verkoopt, maar er toch gewoon kan blijven wonen. De zorg voor het onderhoud valt weg, want de woningcorporatie zal uw woning volgens normale onderhoudstermijnen gaan onderhouden. U behoudt hierbij het recht om in uw huis te blijven wonen, zolang u wilt.

De koopsom die u van de woningcorporatie ontvangt, is afhankelijk van uw leeftijd, marktwaarde van de woning en uw toekomstwensen. Het is wel altijd minder dan de verkoopwaarde. U kunt ervoor kiezen om de koopsom in één keer of in jaarlijkse termijnen te ontvangen. De belangrijkste voorwaarde is dat er sprake moet zijn van overwaarde van het huis en van een geheel of voor een groot deel afgeloste hypotheekschuld. Groot nadeel is echter dat u nooit de volledige waarde van uw huis krijgt.



Bijlage 5 Overwaardeconcepten Verenigd Koninkrijk¹

Home Equity Release Mortgage

Dit product houdt in dat voor minimaal 20 procent tot maximaal 50 procent van de marktwaarde van de woning een lening wordt afgesloten. Het maximumpercentage is hierbij afhankelijk van de leeftijd van de hypotheekgever. De minimum leeftijd om hiervoor in aanmerking te komen is 60 jaar. Het is een aflossingsvrije lening, waarbij de rente op de lening wordt bijgeschreven. Het rentetarief staat vast. Bij verkoop van de woning vindt aflossing plaats. Het geleende bedrag kan maandelijks of ineens worden uitgekeerd. Een combinatie van deze opties is ook mogelijk. Bij dit product zijn er geen inkomenseisen, echter de marktwaarde van de woning moet minimaal £ 40.000 zijn.

Dit product wordt aangeboden door de bank 'Northern Rock'.

Index-linked Cash Release Plan

Deze mogelijkheid houdt in dat voor maximaal 50 procent van de marktwaarde van de woning een lening wordt afgesloten. Ook hier is het maximumpercentage afhankelijk van de leeftijd van de hypotheekgever. De minimumleeftijd voor deze optie is 55 jaar. De rente is variabel en wordt op de lening bijgeschreven. De aflossing geschiedt achteraf bij verkoop van de lening (aflossingsvrij). Het geleende bedrag wordt ineens uitgekeerd.

Dit product wordt aangeboden door verzekeraar 'Norwich Union PLC'.

Home Income Partnership

Dit product houdt in dat voor maximaal 75 procent van de marktwaarde van de woning een lening wordt afgesloten. Het maximumpercentage is wederom afhankelijk van de hypotheekgever. De minimumleeftijd bij deze mogelijkheid is 67 jaar. Het rentepercentage is vast. Maximaal 20 procent van het geleende bedrag wordt ineens uitgekeerd en minimaal 80 procent wordt gestort voor een lijfrente met een gegarandeerde maandelijkse uitkering tot overlijden. Met dit bedrag wordt de maandelijkse rente betaald. De lening is aflossingsvrij, dus aflossing geschiedt achteraf bij verkoop van de woning. De marktwaarde van de woning moet minimaal £ 40.000 zijn.

Aanbieder van dit product is een hypotheekbank met de naam 'Hodge Equity Release Ltd.'

Fixed Rate Appreciation Mortgage

Een ander product van 'Hodge Equity Release Ltd.' is een lening waarbij de hypotheeknemer bij gestegen marktwaarde van de woning een vooraf afgesproken percentage van de waardeinstijging (maximaal 50 procent) krijgt. In ruil hiervoor krijgt de hypotheekgever een rentekorting. Wat betreft voorwaarden en manier van uitkeren komt deze optie op hetzelfde neer als de vorige.

Secured Equity Option

Een vorm van sale-and-lease-back met levenslang woonrecht. De bewoner verkoopt 50 tot 100 procent van de eigendomstitel van zijn woning. Van de verkoopopbrengst koopt de bewoner het levenslang woonrecht dat hem en zijn partner het recht geeft tot overlijden van de langstlevende partner in de woning te blijven wonen. De koopsom van het woonrecht is afhankelijk van de leeftijd van de bewoners. Hoe hoger de leeftijd, hoe lager de koopsom. Het restantbedrag krijgt de bewoner ineens uitgekeerd. Minimumleeftijd 65 jaar.

Deze optie wordt aangeboden door 'BPT Bridgewater Ltd.' (tussenpersoon gelieerd aan belegger)

¹ Bron: Fung, 2004



Extra Income Plan

Een andere vorm van een sale-and-lease-back met levenslang woonrecht. Hierbij verkoopt de bewoner maximaal 90 procent van de eigendomstitel van zijn woning. Het principe van een levenslang woonrecht is bij de vorige optie al besproken. Het enige verschil is dat bij deze optie gekozen kan worden om het restantbedrag ineens uit te laten keren of te laten storten voor een lijfrente met een gegarandeerde maandelijkse uitkering tot overlijden. Een combinatie van beide is ook mogelijk. De minimumleeftijd van de bewoner is 70 jaar. De marktwaarde van de woning moet minimaal £ 55.000 zijn. Bovendien krijgen nabestaanden van de bewoner een extra uitkering bij vroegtijdig overlijden.

Dit product wordt aangeboden door 'AMP Retirement services Ltd.' (een financiële instelling, gespecialiseerd in pensioenproducten).

**Bijlage 6 Mediane transactiepreizen per provincie in 1997, 2002 en 2005**

	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW
	MEDIAAN	MEDIAAN	MEDIAAN	MEDIAAN	MEDIAAN	MEDIAAN
	1997	1997	2002	2002	2005	2005
GRONINGEN	73172	55588	130000	96000	153000	122500
FRIESLAND	74874	41453	140672	85000	162500	107375
DRENTHE	88487	54794	157235	91777	177500	110000
OVERIJSEL	94159	60126	163361	105500	182000	125500
GELDERLAND	113672	74874	196260	135000	215500	152000
UTRECHT	127058	85538	209000	145210	235000	164000
ZUID-HOLLAND	121159	68067	197394	121386	225000	137500
NOORD-HOLLAND	117983	81907	204000	160000	227500	170000
NOORD-BRABANT	113218	74874	197322	142412	222000	155000
LIMBURG	109815	68067	165630	108000	180000	119000
FLEVOLAND	91664	72605	158823	133185	174500	150000
ZEELAND	78391	60126	129289	96750	166000	130000

Bron: Kadata 1997/ 2002/ 2005

Toelichting:

Uit het Kadatabestand zijn per provincie per bovenstaande drie jaren alle transacties opgevraagd, ingedeeld naar eengezins- en meergezinswoningen. Vervolgens is deze data ingevoerd in SPSS om een indeling te maken naar percentielen (prijsklassen) en de mediaan te berekenen. Bovenstaande bedragen zijn dus de mediane transactiepreizen van koopwoningen in de betreffende jaren. In bijlage 5 en 6 zijn de indelingen naar percentielen te zien.

**Bijlage 7 Percentielen EGW**

EGW													
Jaar		1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997
Provincie		Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Utrecht	Zuid-Holland	Noord-Holland	Noord-Brabant	Limburg	Flevoland	Zeeland
Aantal transacties		5465	7134	6403	11710	17578	11439	21933	17648	24099	10211	4709	4728
Gemiddelde		83297,81	84057,93	98285,47	105612,16	131456,85	148247,09	138090,3	137102	129229,12	120249,6	100650,36	88601,46
Mediaan		73172	74874	88487	94159	113672	127058	121159	117983	113218	109815	91664	78390,5
Minimum		2269	4084	953	2224	953	2666	918	1819	1588	2269	919	976
Maximum		585830	544536	975627	771426	1043694	1452097	1383462	1588231	4424357	1531508	764461	714704
Percentielen	10	43109	45378	52783,4	60239	79071	94386	79412	73059	74420	76235	62340	45378
	20	54454	56723	64664	70790	90302	106638	93933	85311	86218	86218	70336	58991
	30	61260	62395	71924	78958	98697	113445	104369	96428	96428	94714,4	77823	67613
	40	67613	68067	79412	85084	105731	120252	112537	106638	104369	102101	85084	73059
	50	73172	74874	88487	94159	113672	127058	121159	117983	113218	109815	91664	78390,5
	60	80546	83496	99832	103462	124790	136134	129327	127058	123882	117983	98697	83949
	70	90756	93025	111176	114580	140672	152016	143848	142941	138403	127058	106638	95294
	80	104369	107773	125243	129327	164268	179243	167899	167899	161092	145210	120706	112428,2
	90	129327	135000	158823	163361	204201	226890	215092	222352	201932	176974	147365	138403

Toelichting:

In bovenstaande tabel zijn de transactiepreizen van eengezinswoningen in 1997 per provincie ingedeeld naar percentielen, welke kunnen worden aangemerkt als prijsklassen.

Verder is de mediane transactieprijs weergegeven onder het kopje 'Mediaan'. 'Minimum' is de laagste transactieprijs in die provincie in 1997, terwijl 'Maximum' de hoogste transactieprijs weergeeft.



EGW													
Jaar		2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002
Provincie		Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Utrecht	Zuid-Holland	Noord-Holland	Noord-Brabant	Limburg	Flevoland	Zeeland
Aantal transacties		5303	7139	5483	11736	17579	10976	24105	18948	24196	10849	5752	4506
Gemiddelde		151355,21	161471,1	177660,92	186144,68	232885,74	261627,98	236135,64	253185,78	232812,66	184956,9	181505,78	154424,7
Mediaan		130000	140672	157235	163361	196260	209000	197394	204000	197322	165630	158823	129288,5
Minimum		2950	3857	10891	1400	1361	11345	1361	1030	1792	2500	17697	1634
Maximum		890000	1484743	2450413	1616819	1601676	4084022	3375532	3512175	3403352	1633609	4313856	1720000
Percentielen	10	82500	83500	100000	110000	140000	156500	134000	135000	136134	107000	113500	74000
	20	95294	100000	115714	125000	158142	170168	155000	153000	155000	126000	129500	90756
	30	106638	112555	127512	138403	170165	182500	170000	168000,7	168000	140672	140672	105000
	40	118000	125000	142941	150691	181058	194672	183000	185000	180605	154000	150000	117523,2
	50	130000	140672	157235	163361	196260	209000	197394	204000	197322	165630	158823	129288,5
	60	147479	158823	172436,4	178000	217814	228500	215546	224621	219000	178109	167899	144920
	70	165629	176975	193529,6	198500	249000	263698,9	242772	255000	249579	196500	184000	165630
	80	190590,4	210000	225000	226890	294957	320000	289512	305000	290419	226890	208739	201932
	90	244600	268000	285000	291622,1	369000	417478	376638	406133	367562	288000	271850	260924



EGW													
Jaar		2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005
Provincie		Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Utrecht	Zuid-Holland	Noord-Holland	Noord-Brabant	Limburg	Flevoland	Zeeland
Aantal transacties		5150	6998	5449	11910	18417	11298	23386	19630	24453	10650	4682	4833
Gemiddelde		177631,94	185650,62	199828,26	207252,77	253681,48	291494,91	271334,55	282215,33	259444,88	202886,17	198831,79	192799,01
Mediaan		153000	162500	177500	182000	215500	235000	225000	227500	222000	180000	174500	166000
Minimum		14500	13000	22881	6954	15000	12706	1911	7500	10890	24000	26168	10400
Maximum		2450000	1500000	1300000	3315000	2250000	2625000	3800000	4747500	3800000	1050000	1128000	2091000
Percentielen	10	96000	105000	115000	123500	153000	180000	159000	153500	158000	116050	133825	95000
	20	115000	121250	133500	140000	170000	196250	180000	172600	175000	137000	145500	120000
	30	127000	135000	147000	155000	185000	210000	195000	190000	190000	152500	155000	137000
	40	140000	147500	162000	168100	200000	221250	210000	210000	205000	167000	165000	150000
	50	153000	162500	177500	182000	215500	235000	225000	227500	222000	180000	174500	166000
	60	169344	180000	195000	198400	239500	259000	245000	250000	245000	197000	187500	184000
	70	190000	204000	220000	222000	272000	295000	275000	284850	277500	217000	206500	210000
	80	223950	237500	255000	253000	320000	359000	325000	340000	320000	252000	235000	250000
	90	283545	300000	315000	315000	400000	460000	425000	460000	400000	318975	291700	317800

**Bijlage 8 Percentielen MGW**

MGW													
Jaar		1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	
Provincie		Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Utrecht	Zuid-Holland	Noord-Holland	Noord-Brabant	Limburg	Flevoland	Zeeland
Aantal transacties		1315	532	574	1209	3247	3775	18728	8479	3407	1644	222	420
Gemiddelde		62671,21	57455,4	65301,21	69382,39	80758,25	92876,51	75512,8	94098,85	80618,07	71068,67	77041,15	64515,98
Mediaan		55588	41453	54794	60126	74874	85538	68067	81907	74874	68067	72605	60126
Minimum		1071	2950	5777	2632	3335	1361	3857	1361	2723	2496	4084	4311
Maximum		294050	487814	263646	772392	1236551	669326	1189484	706555	676132	331240	178109	310839
Percentielen	10	37437	27227	34034	36076	49916	61260	36302	47647	31765	38571	37891	32218
	20	44244	32899	40386	43109	60126	70336	45378	61306	58991	49916	44244	40840
	30	49916	35622	45151	50823	64891	76689	54454	69201	65798	57630	58538	47647
	40	52185	38571	51731	54454	70336	80319	61260	76235	69882	62168	66387,8	54454
	50	55588	41453	54794	60126	74874	85538	68067	81907	74874	68067	72605	60126
	60	58991	47647	60126	63983	79412	93025	74874	89848	79412	72605	80319,2	63529
	70	64891	59717,4	72605	71243	86218	101193	83949	101647	86218	79119	95294	70336
	80	74855,8	84130,6	85764	91820	97563	113445	97563	116848	100966	88487	105276,6	79412
	90	100194,8	115432,9	117756	116349	117983	137269	120252	149820	124790	104369	124449,5	98525,6



MGW													
Jaar	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	
Provincie	Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Utrecht	Zuid-Holland	Noord-Holland	Noord-Brabant	Limburg	Flevoland	Zeeland	
Aantal transacties	1598	735	650	1901	4000	4330	22188	10504	4057	2035	392	434	
Gemiddelde	108502,63	106059,83	120599,77	123170,8	146914,11	161017,44	134588,46	190879,13	159937,44	120846,27	147708,25	119236,32	
Mediaan	96000	85000	91777	105500	135000	145210	121386	160000	142412	108000	133185	96750	
Minimum	3400	11571	8500	10500	3000	8779	2269	3825	10473	9000	13500	9075	
Maximum	450000	447000	625000	630000	925000	873500	2085000	2654614	837031	610000	612603	685000	
Percentielen	10	69725	51127,8	64000	65000	95000	112000	74874	109657,5	100000	68990	91342,5	63500
	20	79792	63529	72604	75500	108907	120252	87580	124790	116500	78000	99000	74874
	30	85000	72000	80373,3	85000	118893,7	128444	99832	136000	126500	90000	107817,1	80000
	40	90000	79412	86004	95500	127058	137000	110069,8	147479	134355,2	100000	118086,4	86173
	50	96000	85000	91777	105500	135000	145210	121386	160000	142412	108000	133185	96750
	60	103000	98010,2	102000	117000	145210	155000	132500	175000	152500	116848	145000	108453
	70	111000	116200	134775	135000	156461	165983,5	148000	197394	168153,6	129555	154456,5	124145
	80	130000	153720	174031,8	160000	175000	189000	169721,2	235000	195125	147495,8	185562,4	150000
	90	168042,9	185238,4	222352,9	207500	212465	233697	206000	305000	242746,4	182645,8	226890	212071



MGW													
Jaar		2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005
Provincie		Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Utrecht	Zuid-Holland	Noord-Holland	Noord-Brabant	Limburg	Flevoland	Zeeland
Aantal transacties		1687	980	701	2095	4631	4932	22784	14609	5218	2244	503	550
Gemiddelde		138922,35	129636,1	135091,68	140881,12	168340,28	180637,78	154270,54	200634,15	171979,53	134739,79	171174,88	160844,16
Mediaan		122500	107375	110000	125500	152000	164000	137500	170000	155000	119000	150000	130000
Minimum		11722	25000	15000	19353	15000	6500	10500	11262	11500	15000	12000	25000
Maximum		923500	558000	900000	490000	940000	2150000	1785000	1700000	900000	1100000	715000	550000
Percentielen	10	87500	69000	77000	80000	108800	126000	86500	118350	110000	77000	108000	80000
	20	102500	84000	85850	94500	122500	137000	104000	134000	128000	90000	119000	95000
	30	110000	92650	95000	106000	132000	146000	116000	145000	138000	102000	128800	105000
	40	116300	100000	103000	117000	141500	155000	126500	157500	146500	110000	140000	116425
	50	122500	107375	110000	125500	152000	164000	137500	170000	155000	119000	150000	130000
	60	129400	116000	117100	137000	163500	174500	150000	186000	165500	128000	160000	149960
	70	140000	140700	135000	157000	180000	185775	167000	209000	182000	140000	180000	184167,5
	80	167500	180000	180000	180000	204000	208594,8	190000	246000	210000	162000	221600	227500
	90	205000	219950	234600	220200	253000	256025,9	235000	316500	256500	208000	256500	284750



Bijlage 9 Berekening variabelen

Berekening variabele hypotheekaflossing (hypaflossing) en restschuld hypotheek (restschuldhyp)

Syntax:

Huko filter

```
USE ALL.  
COMPUTE filter_$(huko = 1).  
VARIABLE LABEL filter_$ 'huko = 1 (FILTER)'.  
VALUE LABELS filter_$ 0 'Not Selected' 1 'Selected'.  
FORMAT filter_$ (f1.0).  
FILTER BY filter_$.  
EXECUTE .
```

variabele hypotheekaflossing (hypaflossing)

```
COMPUTE aflossingmnd = bethyp - betrente . (bedragen per maand)  
EXECUTE .  
COMPUTE aflossingjaar = aflossingmnd * 12 .  
EXECUTE .  
COMPUTE aantaljrinwoning = 2002 - jrgkoch2 .  
EXECUTE .  
COMPUTE aantalmndinwoning = aantaljrinwoning * 12 .  
EXECUTE .  
COMPUTE hypaflossing = aflossingmnd * aantalmndinwoning .  
EXECUTE .
```

variabele restschuldhypotheek (restschuldhyp)

```
COMPUTE restschuldhyp = rente - hypaflossing .  
EXECUTE .
```

Stappen:

1. huko geeft aan of de respondent koper (1) of huurder (2) is
2. hypaflossing is zelf gecreëerd door de variabelen bethyp (bedrag hypotheeklasten) en betrente (bedrag rente) van elkaar af te halen. Dan blijft de aflossing over. Dit is het bedrag aan aflossing per maand, dus dit wordt vermenigvuldigd met 12. Dat is de aflossing per jaar. Het aantal jaren dat men in de woning woont, is het huidige jaar (2002) minus het jaar waarin de woning gekocht is. Dit aantal jaren delen door 12 is het aantal maanden waarin het huishouden in de woning woont. De totale hypotheekaflossing is de aflossing per maand maal het aantal maanden dat het huishoudens in de woning woont.
3. restschuldhyp (restschuld hypotheek) is ook zelf gecreëerd door de variabele hypaflossing (totale aflossing hypotheek) van de variabele rente (totaal geleende bedrag hypotheek) af te halen. Zo krijg je de restschuld van de hypotheek. Vervolgens is de variabele overwaarde berekend (zie hieronder).



Berekening variabele overwaarde

Syntax:

```
IF (huko = 1) overwaarde = verkwaar - restschuldhyp .  
EXECUTE .
```

```
RECODE
```

```
overwaardebedrag (Lowest thru 0=1) (0 thru  
50000=2) (50000 thru 100000=3)  
(100000 thru 150000=4) (150000 thru 200000=5)  
(200000 thru 250000=6)  
(250000 thru 300000=7) (300000 thru Highest=8) .
```

```
EXECUTE .
```

Stappen:

1. De variabele overwaarde is berekend door de hierboven berekende variabele 'restschuldhyp' (restschuld hypotheek) van de variabele 'verkwaar' (verkoopwaarde woning) af te halen. Immers, volgens de formule uit hoofdstuk drie kan de overwaarde zo berekend worden. Naast de verkoopwaarde komt ook de variabele 'OZB-waarde' in het bestand voor. De reden dat verkoopwaarde gebruikt is in de formule en niet OZB-waarde, is omdat eerstgenoemde beter de markt weerspiegelt. De OZB-waarde is een grondslag voor een belastingheffing, waarbij vooral in de jaren vóór 2006 (toen de waardebeoordeling is aangescherpt) steekproefsgewijs werd getaxeerd door gemeenten. Dit zorgde veelal voor waarde-inschattingen beneden de marktprijs. De eigen inschatting van huishoudens over de verkoopwaarde van hun woning ligt naar verwachting dicht bij de markt en de transactiegegevens van het Kadaster. Bij opvallende uitkomsten wordt de OZB-waarde echter wel als controlerende variabele gebruikt. Voor de verschillen tussen overwaarde op basis van OZB-waarde en verkoopwaarde worden beide tabellen hieronder toegevoegd.
2. Omdat er in een databestand met 70.000 cases een oneindig grote frequentietabel gemaakt wordt, is besloten deze variabele te hercoderen naar klassen. Zo wordt het iets overzichtelijker.

Extra opmerking: Omdat er in dit onderzoek getracht wordt uitspraken te doen over huishoudens en de antwoorden uit het WBO zijn gebaseerd op respondenten, wordt er een zogenaamde 'weging' toegepast. Meestal staat elke case in de data file voor 1 waarneming. Het kan echter voorkomen dat een van de variabelen het aantal cases (de frequentie) weergeeft. Elke case (rij) van de data file heeft dan betrekking op een aantal waarnemingen. Er moet dan 'gewogen' worden op dit aantal waarnemingen om de juiste uitkomsten te krijgen [De Vocht, 1996].

Er wordt in dit onderzoek op twee manieren gewogen: bij de vragen die alle huishoudens betreffen, wordt de weefactor voor huishoudens gebruikt. Bij de vragen die alleen betrekking hebben op verhuisgeneigde huishoudens wordt de weefactor voor verhuisgeneigde huishoudens gebruikt. Het activeren van de verschillende weefactoren staat in deze bijlage steeds aangegeven in de syntax.



overwaarde op basis van ozb-waarde	absoluut aantal	percentage
negatief	728746	24,0%
0 - 50	678173	22,4%
50 - 100	753630	24,9%
100 - 150	464928	15,3%
150 - 200	208995	6,9%
200 - 250	92492	3,1%
250 - 300	41330	1,4%
> 300	62191	2,1%
totaal	3030484	100%

Overwaarde op basis van verkoopwaarde	absoluut aantal	percentage
negatieve overwaarde	159314	5,3%
0 - 50	457533	15,1%
50 - 100	585877	19,3%
100 - 150	622253	20,5%
150 - 200	456341	15,1%
200 - 250	277961	9,2%
250 - 300	161894	5,3%
> 300	309310	10,2%
Totaal	3030484²	100%

² In het WBO van 2002 zijn er in totaal 3.030.484 huishoudens die over overwaarde beschikken (inclusief degenen met negatieve overwaarde). Dit zijn overigens niet alle huishoudens met een koopwoning. Het verschil zit in het feit dat niet alle huishoudens met een koopwoning de vragen over hypotheeklasten hebben beantwoord. Het gaat hier om 588.833 ontbrekende antwoorden, m.a.w. 16,3% van het totale aantal huishoudens met een koopwoning heeft deze vraag niet beantwoord.



Bijlage 10 Prijs- en overwaardestijgingen van eengezinswoningen per prijsklasse per provincie

Groningen	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	Overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	43109	82500	96000	39391	91,4%	13500	16,4%	52891	34,3%
20	54454	95294	115000	40840	75,0%	19706	20,7%	60546	48,3%
30	61260	106638	127000	45378	74,1%	20362	19,1%	65740	44,9%
40	67613	118000	140000	50387	74,5%	22000	18,6%	72387	43,7%
50	73172	130000	153000	56828	77,7%	23000	17,7%	79828	40,5%
60	80546	147479	169344	66933	83,1%	21865	14,8%	88798	32,7%
70	90756	165629	190000	74873	82,5%	24371	14,7%	99244	32,5%
80	104369	190590,4	223950	86221	82,6%	33359,6	17,5%	119581	38,7%
90	129327	244600	283545	115273	89,1%	38945	15,9%	154218	33,8%

Friesland	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	medianetransactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	45378	83500	105000	38122	84,0%	21500	25,7%	59622	56,4%
20	56723	100000	121250	43277	76,3%	21250	21,3%	64527	49,1%
30	62395	112555	135000	50160	80,4%	22445	19,9%	72605	44,7%
40	68067	125000	147500	56933	83,6%	22500	18,0%	79433	39,5%
50	74874	140672	162500	65798	87,9%	21828	15,5%	87626	33,2%
60	83496	158823	180000	75327	90,2%	21177	13,3%	96504	28,1%
70	93025	176975	204000	83950	90,2%	27025	15,3%	110975	32,2%
80	107773	210000	237500	102227	94,9%	27500	13,1%	129727	26,9%
90	135000	268000	300000	133000	98,5%	32000	11,9%	165000	24,1%

Drenthe	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	medianetransactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	52783	100000	115000	47217	89,5%	15000	15,0%	62217	31,8%
20	64664	115714	133500	51050	78,9%	17786	15,4%	68836	34,8%
30	71924	127512	147000	55588	77,3%	19488	15,3%	75076	35,1%
40	79412	142941	162000	63529	80,0%	19059	13,3%	82588	30,0%
50	88487	157235	177500	68748	77,7%	20265	12,9%	89013	29,5%
60	99832	172436	195000	72604	72,7%	22564	13,1%	95168	31,1%
70	111176	193530	220000	82354	74,1%	26470	13,7%	108824	32,1%
80	125243	225000	255000	99757	79,7%	30000	13,3%	129757	30,1%
90	158823	285000	315000	126177	79,4%	30000	10,5%	156177	23,8%



Overijssel	mediane transactie rijns97	mediane transactie prijs02	medianetr ansactiep rijns05	absolute stijging02 (=overwa arde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaar de05	stijging overwaar de tussen 02 en 05
10	60239	110000	123500	49761	82,6%	13500	12,3%	63261	27,1%
20	70790	125000	140000	54210	76,6%	15000	12,0%	69210	27,7%
30	78958	138403	155000	59445	75,3%	16597	12,0%	76042	27,9%
40	85084	150691	168100	65607	77,1%	17409	11,6%	83016	26,5%
50	94159	163361	182000	69202	73,5%	18639	11,4%	87841	26,9%
60	103462	178000	198400	74538	72,0%	20400	11,5%	94938	27,4%
70	114580	198500	222000	83920	73,2%	23500	11,8%	107420	28,0%
80	129327	226890	253000	97563	75,4%	26110	11,5%	123673	26,8%
90	163361	291622	315000	128261	78,5%	23378	8,0%	151639	18,2%

Gelderlan d	mediane transactie rijns97	mediane transactie prijs02	medianetr ansactiep rijns05	absolute stijging02 (=overwa arde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaar de05	stijging overwaar de tussen 02 en 05
10	79071	140000	153000	60929	77,1%	13000	9,3%	73929	21,3%
20	90302	158142	170000	67840	75,1%	11858	7,5%	79698	17,5%
30	98697	170165	185000	71468	72,4%	14835	8,7%	86303	20,8%
40	105731	181058	200000	75327	71,2%	18942	10,5%	94269	25,1%
50	113672	196260	215500	82588	72,7%	19240	9,8%	101828	23,3%
60	124790	217814	239500	93024	74,5%	21686	10,0%	114710	23,3%
70	140672	249000	272000	108328	77,0%	23000	9,2%	131328	21,2%
80	164268	294957	320000	130689	79,6%	25043	8,5%	155732	19,2%
90	204201	369000	400000	164799	80,7%	31000	8,4%	195799	18,8%

Utrecht	mediane transactie rijns97	mediane transactie prijs02	medianetr ansactiep rijns05	absolute stijging02 (=overwa arde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaar de05	stijging overwaar de tussen 02 en 05
10	94386	156500	180000	62114	65,8%	23500	15,0%	85614	37,8%
20	106638	170168	196250	63530	59,6%	26082	15,3%	89612	41,1%
30	113445	182500	210000	69055	60,9%	27500	15,1%	96555	39,8%
40	120252	194672	221250	74420	61,9%	26578	13,7%	100998	35,7%
50	127058	209000	235000	81942	64,5%	26000	12,4%	107942	31,7%
60	136134	228500	259000	92366	67,8%	30500	13,3%	122866	33,0%
70	152016	263698,9	295000	111682,9	73,5%	31301,1	11,9%	142984	28,0%
80	179243	320000	359000	140757	78,5%	39000	12,2%	179757	27,7%
90	226890	417478	460000	190588	84,0%	42522	10,2%	233110	22,3%



Zuid-Holland	mediane tranactiep rijs97	mediane transactie prijs02	medianetransactiep rijs05	absolute stijging02 (=overwarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	79412	134000	159000	54588	68,7%	25000	18,7%	79588	45,8%
20	93933	155000	180000	61067	65,0%	25000	16,1%	86067	40,9%
30	104369	170000	195000	65631	62,9%	25000	14,7%	90631	38,1%
40	112537	183000	210000	70463	62,6%	27000	14,8%	97463	38,3%
50	121159	197394	225000	76235	62,9%	27606	14,0%	103841	36,2%
60	129327	215546	245000	86219	66,7%	29454	13,7%	115673	34,2%
70	143848	242772	275000	98924	68,8%	32228	13,3%	131152	32,6%
80	167899	289512	325000	121613	72,4%	35488	12,3%	157101	29,2%
90	215092	376638	425000	161546	75,1%	48362	12,8%	209908	29,9%

Noord-Holland	mediane tranactiep rijs97	mediane transactie prijs02	medianetransactiep rijs05	absolute stijging02 (=overwarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	73059	135000	153500	61941	84,8%	18500	13,7%	80441	29,9%
20	85311	153000	172600	67689	79,3%	19600	12,8%	87289	29,0%
30	96428	168001	190000	71573	74,2%	21999	13,1%	93572	30,7%
40	106638	185000	210000	78362	73,5%	25000	13,5%	103362	31,9%
50	117983	204000	227500	86017	72,9%	23500	11,5%	109517	27,3%
60	127058	224621	250000	97563	76,8%	25379	11,3%	122942	26,0%
70	142941	255000	284850	112059	78,4%	29850	11,7%	141909	26,6%
80	167899	305000	340000	137101	81,7%	35000	11,5%	172101	25,5%
90	222352	406133	460000	183781	82,7%	53867	13,3%	237648	29,3%

Noord-Brabant	mediane tranactiep rijs97	mediane transactie prijs02	medianetransactiep rijs05	absolute stijging02 (=overwarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	74420	136134	158000	61714	82,9%	21866	16,1%	83580	35,4%
20	86218	155000	175000	68782	79,8%	20000	12,9%	88782	29,1%
30	96428	168000	190000	71572	74,2%	22000	13,1%	93572	30,7%
40	104369	180605	205000	76236	73,0%	24395	13,5%	100631	32,0%
50	113218	197322	222000	84104	74,3%	24678	12,5%	108782	29,3%
60	123882	219000	245000	95118	76,8%	26000	11,9%	121118	27,3%
70	138403	249579	277500	111176	80,3%	27921	11,2%	139097	25,1%
80	161092	290419	320000	129327	80,3%	29581	10,2%	158908	22,9%
90	201932	367562	400000	165630	82,0%	32438	8,8%	198068	19,6%



Limburg	mediane tranactieprijis97	mediane transactie prijs02	medianetransactieprijis05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	76235	107000	116050	30765	40,4%	9050	8,5%	39815	29,4%
20	86218	126000	137000	39782	46,1%	11000	8,7%	50782	27,7%
30	94714	140672	152500	45958	48,5%	11828	8,4%	57786	25,7%
40	102101	154000	167000	51899	50,8%	13000	8,4%	64899	25,0%
50	109815	165630	180000	55815	50,8%	14370	8,7%	70185	25,7%
60	117983	178109	197000	60126	51,0%	18891	10,6%	79017	31,4%
70	127058	196500	217000	69442	54,7%	20500	10,4%	89942	29,5%
80	145210	226890	252000	81680	56,2%	25110	11,1%	106790	30,7%
90	176974	288000	318975	111026	62,7%	30975	10,8%	142001	27,9%

Flevoland	mediane tranactieprijis97	mediane transactie prijs02	medianetransactieprijis05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	62340	113500	133825	51160	82,1%	20325	17,9%	71485	39,7%
20	70336	129500	145500	59164	84,1%	16000	12,4%	75164	27,0%
30	77823	140672	155000	62849	80,8%	14328	10,2%	77177	22,8%
40	85084	150000	165000	64916	76,3%	15000	10,0%	79916	23,1%
50	91664	158823	174500	67159	73,3%	15677	9,9%	82836	23,3%
60	98697	167899	187500	69202	70,1%	19601	11,7%	88803	28,3%
70	106638	184000	206500	77362	72,5%	22500	12,2%	99862	29,1%
80	120706	208739	235000	88033	72,9%	26261	12,6%	114294	29,8%
90	147365	271850	291700	124485	84,5%	19850	7,3%	144335	15,9%

Zeeland	mediane tranactieprijis97	mediane transactie prijs02	medianetransactieprijis05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	45378	74000	95000	28622	63,1%	21000	28,4%	49622	73,4%
20	58991	90756	120000	31765	53,8%	29244	32,2%	61009	92,1%
30	67613	105000	137000	37387	55,3%	32000	30,5%	69387	85,6%
40	73059	117523	150000	44464	60,9%	32477	27,6%	76941	73,0%
50	78391	129289	166000	50898	64,9%	36712	28,4%	87610	72,1%
60	83949	144920	184000	60971	72,6%	39080	27,0%	100051	64,1%
70	95294	165630	210000	70336	73,8%	44370	26,8%	114706	63,1%
80	112428	201932	250000	89504	79,6%	48068	23,8%	137572	53,7%
90	138403	260924	317800	122521	88,5%	56876	21,8%	179397	46,4%



Bijlage 11 Prijs- en overwaardestijgingen van meergezinswoningen per prijsklasse

Groninge n	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwa arde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaar de05	stijging overwaar de tussen 02 en 05
10	37437	69725	87500	32288	86,2%	17775	25,5%	50063	55,1%
20	44244	79792	102500	35548	80,3%	22708	28,5%	58256	63,9%
30	49916	85000	110000	35084	70,3%	25000	29,4%	60084	71,3%
40	52185	90000	116300	37815	72,5%	26300	29,2%	64115	69,5%
50	55588	96000	122500	40412	72,7%	26500	27,6%	66912	65,6%
60	58991	103000	129400	44009	74,6%	26400	25,6%	70409	60,0%
70	64891	111000	140000	46109	71,1%	29000	26,1%	75109	62,9%
80	74856	130000	167500	55144	73,7%	37500	28,8%	92644	68,0%
90	100195	168043	205000	67848	67,7%	36957	22,0%	104805	54,5%

Friesland	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwa arde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaar de05	stijging overwaar de tussen 02 en 05
10	27227	51128	69000	23901	87,8%	17872	35,0%	41773	74,8%
20	32899	63529	84000	30630	93,1%	20471	32,2%	51101	66,8%
30	35622	72000	92650	36378	102,1%	20650	28,7%	57028	56,8%
40	38571	79412	100000	40841	105,9%	20588	25,9%	61429	50,4%
50	41453	85000	107375	43547	105,1%	22375	26,3%	65922	51,4%
60	47647	98010	116000	50363	105,7%	17990	18,4%	68353	35,7%
70	59717	116200	140700	56483	94,6%	24500	21,1%	80983	43,4%
80	84131	153720	180000	69589	82,7%	26280	17,1%	95869	37,8%
90	115433	185238	219950	69806	60,5%	34712	18,7%	104517	49,7%

Drenthe	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwa arde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaar de05	stijging overwaar de tussen 02 en 05
10	34034	64000	77000	29966	88,0%	13000	20,3%	42966	43,4%
20	40386	72604	85850	32218	79,8%	13246	18,2%	45464	41,1%
30	45151	80373	95000	35222	78,0%	14627	18,2%	49849	41,5%
40	51731	86004	103000	34273	66,3%	16996	19,8%	51269	49,6%
50	54794	91777	110000	36983	67,5%	18223	19,9%	55206	49,3%
60	60126	102000	117100	41874	69,6%	15100	14,8%	56974	36,1%
70	72605	134775	135000	62170	85,6%	225	0,2%	62395	0,4%
80	85764	174032	180000	88268	102,9%	5968	3,4%	94236	6,8%
90	117756	222353	234600	104597	88,8%	12247	5,5%	116844	11,7%



Overijssel	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	36076	65000	80000	28924	80,2%	15000	23,1%	43924	51,9%
20	43109	75500	94500	32391	75,1%	19000	25,2%	51391	58,7%
30	50823	85000	106000	34177	67,2%	21000	24,7%	55177	61,4%
40	54454	95500	117000	41046	75,4%	21500	22,5%	62546	52,4%
50	60126	105500	125500	45374	75,5%	20000	19,0%	65374	44,1%
60	63983	117000	137000	53017	82,9%	20000	17,1%	73017	37,7%
70	71243	135000	157000	63757	89,5%	22000	16,3%	85757	34,5%
80	91820	160000	180000	68180	74,3%	20000	12,5%	88180	29,3%
90	116349	207500	220200	91151	78,3%	12700	6,1%	103851	13,9%

Gelderland	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	49916	95000	108800	45084	90,3%	13800	14,5%	58884	30,6%
20	60126	108907	122500	48781	81,1%	13593	12,5%	62374	27,9%
30	64891	118894	132000	54003	83,2%	13106,3	11,0%	67109	24,3%
40	70336	127058	141500	56722	80,6%	14442	11,4%	71164	25,5%
50	74874	135000	152000	60126	80,3%	17000	12,6%	77126	28,3%
60	79412	145210	163500	65798	82,9%	18290	12,6%	84088	27,8%
70	86218	156461	180000	70243	81,5%	23539	15,0%	93782	33,5%
80	97563	175000	204000	77437	79,4%	29000	16,6%	106437	37,4%
90	117983	212465	253000	94482	80,1%	40535	19,1%	135017	42,9%

Utrecht	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	61260	112000	126000	50740	82,8%	14000	12,5%	64740	27,6%
20	70336	120252	137000	49916	71,0%	16748	13,9%	66664	33,6%
30	76689	128444	146000	51755	67,5%	17556	13,7%	69311	33,9%
40	80319	137000	155000	56681	70,6%	18000	13,1%	74681	31,8%
50	85538	145210	164000	59672	69,8%	18790	12,9%	78462	31,5%
60	93025	155000	174500	61975	66,6%	19500	12,6%	81475	31,5%
70	101193	165984	185775	64791	64,0%	19792	11,9%	84582	30,5%
80	113445	189000	208595	75555	66,6%	19595	10,4%	95150	25,9%
90	137269	233697	256026	96428	70,2%	22329	9,6%	118757	23,2%



Zuid-Holland	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	36302	74874	86500	38572	106,3%	11626	15,5%	50198	30,1%
20	45378	87580	104000	42202	93,0%	16420	18,7%	58622	38,9%
30	54454	99832	116000	45378	83,3%	16168	16,2%	61546	35,6%
40	61260	110069,8	126500	48810	79,7%	16430	14,9%	65240	33,7%
50	68067	121386	137500	53319	78,3%	16114	13,3%	69433	30,2%
60	74874	132500	150000	57626	77,0%	17500	13,2%	75126	30,4%
70	83949	148000	167000	64051	76,3%	19000	12,8%	83051	29,7%
80	97563	169721,2	190000	72158	74,0%	20279	11,9%	92437	28,1%
90	120252	206000	235000	85748	71,3%	29000	14,1%	114748	33,8%

Noord-Holland	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	47647	109658	118350	62011	130,1%	8693	7,9%	70703	14,0%
20	61306	124790	134000	63484	103,6%	9210	7,4%	72694	14,5%
30	69201	136000	145000	66799	96,5%	9000	6,6%	75799	13,5%
40	76235	147479	157500	71244	93,5%	10021	6,8%	81265	14,1%
50	81907	160000	170000	78093	95,3%	10000	6,3%	88093	12,8%
60	89848	175000	186000	85152	94,8%	11000	6,3%	96152	12,9%
70	101647	197394	209000	95747	94,2%	11606	5,9%	107353	12,1%
80	116848	235000	246000	118152	101,1%	11000	4,7%	129152	9,3%
90	149820	305000	316500	155180	103,6%	11500	3,8%	166680	7,4%

Noord-Brabant	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	31765	100000	110000	68235	214,8%	10000	10,0%	78235	14,7%
20	58991	116500	128000	57509	97,5%	11500	9,9%	69009	20,0%
30	65798	126500	138000	60702	92,3%	11500	9,1%	72202	18,9%
40	69882	134355	146500	64473	92,3%	12145	9,0%	76618	18,8%
50	74874	142412	155000	67538	90,2%	12588	8,8%	80126	18,6%
60	79412	152500	165500	73088	92,0%	13000	8,5%	86088	17,8%
70	86218	168154	182000	81936	95,0%	13846	8,2%	95782	16,9%
80	100966	195125	210000	94159	93,3%	14875	7,6%	109034	15,8%
90	124790	242746	256500	117956	94,5%	13754	5,7%	131710	11,7%



Limburg	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	38571	68990	77000	30419	78,9%	8010	11,6%	38429	26,3%
20	49916	78000	90000	28084	56,3%	12000	15,4%	40084	42,7%
30	57630	90000	102000	32370	56,2%	12000	13,3%	44370	37,1%
40	62168	100000	110000	37832	60,9%	10000	10,0%	47832	26,4%
50	68067	108000	119000	39933	58,7%	11000	10,2%	50933	27,5%
60	72605	116848	128000	44243	60,9%	11152	9,5%	55395	25,2%
70	79119	129555	140000	50436	63,7%	10445	8,1%	60881	20,7%
80	88487	147496	162000	59009	66,7%	14504	9,8%	73513	24,6%
90	104369	182646	208000	78277	75,0%	25354	13,9%	103631	32,4%

Flevoland	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	37891	91343	108000	53452	141,1%	16658	18,2%	70109	31,2%
20	44244	99000	119000	54756	123,8%	20000	20,2%	74756	36,5%
30	58538	107817	128800	49279	84,2%	20983	19,5%	70262	42,6%
40	66388	118086	140000	51699	77,9%	21914	18,6%	73612	42,4%
50	72605	133185	150000	60580	83,4%	16815	12,6%	77395	27,8%
60	80319	145000	160000	64681	80,5%	15000	10,3%	79681	23,2%
70	95294	154457	180000	59163	62,1%	25544	16,5%	84706	43,2%
80	105277	185562	221600	80286	76,3%	36038	19,4%	116323	44,9%
90	124450	226890	256500	102441	82,3%	29610	13,1%	132051	28,9%

Zeeland	mediane transactie prijs97	mediane transactie prijs02	mediane transactie prijs05	absolute stijging02 (=overwaarde02)	% stijging 02	absolute stijging05	% stijging 05	overwaarde05	stijging overwaarde tussen 02 en 05
10	32218	63500	80000	31282	97,1%	16500	26,0%	47782	52,7%
20	40840	74874	95000	34034	83,3%	20126	26,9%	54160	59,1%
30	47647	80000	105000	32353	67,9%	25000	31,3%	57353	77,3%
40	54454	86173	116425	31719	58,2%	30252	35,1%	61971	95,4%
50	60126	96750	130000	36624	60,9%	33250	34,4%	69874	90,8%
60	63529	108453	149960	44924	70,7%	41507	38,3%	86431	92,4%
70	70336	124145	184168	53809	76,5%	60023	48,3%	113832	111,5%
80	79412	150000	227500	70588	88,9%	77500	51,7%	148088	109,8%
90	98526	212071	284750	113545	115,2%	72679	34,3%	186224	64,0%



Bijlage 12 Hypotheekvormen

Aflossingsvrije hypotheek

Bij een aflossingsvrije hypotheek wordt er niet afgelost op de hypotheek. U betaalt voor uw aflossingsvrije hypotheek alléén rente over de hypotheek lening. De hypotheek wordt niet afgelost. Aan het einde van de looptijd kan de aflossingsvrije hypotheek afgelost worden door verkoop van het huis of met een zelf opgebouwd kapitaal uit sparen, beleggen of een eigen onderneming. Een aflossingsvrije hypotheek wordt vaak in combinatie met een andere hypotheek genomen, of als u eigen geld inbrengt. Bij een aflossingsvrije hypotheek blijft de rente en daardoor de fiscale aftrek gelijk (en maximaal) gedurende de gehele looptijd.

Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek wordt per maand een vast bedrag afgelost. Hierdoor dalen bij een lineaire hypotheek de maandlasten: de schuld neemt lineair af en dus hoeft er over de hypotheek ook steeds minder rente betaald te worden. De fiscale renteaftrek neemt dus ook steeds af en daardoor is de lineaire hypotheek doorgaans fiscaal gezien niet de beste keuze.

Annuïteitenhypotheek

Een annuïteitenhypotheek is een hypotheekvorm waarbij gedurende de gehele looptijd (bij gelijke rente) een gelijk bedrag aan rente en aflossing wordt betaald: de zogenaamde annuïteit. De bruto maandlasten zijn dus bij een annuïteitenhypotheek gelijk gedurende de gehele looptijd. Maar omdat er tussentijds afgelost wordt, en dus de rente over de hypotheek daalt, daalt ook de fiscale aftrek, waardoor de netto maandlasten van een annuïteitenhypotheek stijgen. De annuïteitenhypotheek is fiscaal gezien vaak niet de beste keuze.

Beleggingshypotheek

Bij een beleggingshypotheek wordt de hypotheek tijdens de looptijd niet afgelost, maar vindt er kapitaalsopbouw plaats waarmee aan het einde van de looptijd de hypotheek ineens wordt afgelost. De kapitaalsopbouw vindt binnen de beleggingshypotheek plaats middels beleggen, doorgaans in aandelenfondsen. Een beleggingshypotheek geeft dan ook geen garantie dat u aan het einde van de looptijd de hypotheek kunt aflossen, maar ook is het mogelijk dat u geld overhoudt. Daarnaast kunnen de maandlasten bij een beleggingshypotheek vaak lager zijn dan van een spaarhypotheek, omdat – op termijn – met beleggen doorgaans een beter rendement wordt behaald dan met sparen. Ook de beleggingshypotheek maakt optimaal gebruik van de fiscale mogelijkheden: hypotheekrente aftrek gedurende maximaal 30 jaar en vrijstelling van rendementsheffing voor zover maximaal mogelijk is. Een beleggingshypotheek is minder geschikt als u geen risico wilt of kunt lopen, of als de hypotheek kort loopt.

Levenhypotheek

De levenhypotheek combineert een aflossingsvrije hypotheek met een levensverzekering. Met een levenhypotheek wordt belastingvrij vermogen opgebouwd én tevens optimaal geprofiteerd van een maximale



rente aftrek. De levenhypotheek wordt aan het einde van de looptijd afgelost met de uitkering van de levensverzekering. Er zijn verschillende soorten levenhypotheek en er komen steeds nieuwe vormen bij. De bekendste soorten levenhypotheek zijn:

- De spaarhypotheek.
- De spaarbeleggingshypotheek, ook hybride hypotheek genoemd.
- De garantiehypotheek.

Spaarhypotheek

Bij een spaarhypotheek lost u tijdens de looptijd de hypotheek niet af, maar spaart u in plaats daarvan om aan het einde van de looptijd de spaarhypotheek in een keer af te lossen. De spaarhypotheek is een erg populaire hypotheekvorm, mede door de fiscale voordelen (hypotheekaftrek gedurende de gehele looptijd) en zekerheid dat aan het einde van de looptijd de hypotheek altijd afgelost kan worden. De maandlasten zijn bij een spaarhypotheek vrij constant gedurende de hele looptijd. Dit komt omdat als bij een spaarhypotheek de rente stijgt u, zoals bij elke hypotheek, meer rente gaat betalen voor de lening, maar gelijk ook meer rente ontvangt op het spaargeld in de hypotheek. Een nadeel van de spaarhypotheek is dat met sparen op lange termijn doorgaans minder rendement wordt gemaakt dan met beleggen. De premie van een spaarhypotheek is opgebouwd uit drie delen: sparen, rente en overlijdensrisicoverzekering. Alternatieven voor een spaarhypotheek zijn:

- De spaarbeleggingshypotheek, waarbinnen naast sparen ook belegd kan worden.
- Een levenhypotheek, gecombineerd met een kapitaalsverzekering.

Groeihypotheek

De groeihypotheek is een hypothecaire lening waarbij in het begin van de looptijd de rente geheel of gedeeltelijk niet wordt voldaan en niet wordt afgelost. Niet-betaalde rente wordt bijgeschreven bij de hoofdsom.