



rijksuniversiteit
groningen

2014

Achterstallig onderhoud: negatief effect op

verkoopbaarheid?



*"Onderzoek naar het effect van de staat van
onderhoud op de verkoopbaarheid van
grondgebonden woningen."*

Auteur: E.M. Baron

Achterstallig onderhoud: negatief effect op verkoopbaarheid?

*" Onderzoek naar het effect van de staat van onderhoud op de
verkoopbaarheid van grondgebonden woningen."*

MASTER THESIS

Auteur: E.M. Baron
Studentnummer: S2232855
Adres: Mouterij 42
8401 WG GORREDIJK
E-mailadres: e.m.baron@student.rug.nl
E-mailadres privé: eva_margarethabaron@hotmail.com
Telefoon: +31 (0)6 29 23 49 52

Instelling: Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Opleiding: Master Vastgoedkunde
Begeleider: dr. H.J. Brouwer
Tweede beoordelaar: dr. F.J. Sijtsma
Adres: Landleven 1
9749 AD GRONINGEN

Datum: Gorredijk, april 2014



VOORWOORD

Voor u ligt het resultaat van mijn afstudeeronderzoek; de Master Thesis. Met dit document komt er een einde aan mijn schoolcarrière en opleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Een intensieve periode waarin ik mijn kennis heb mogen verbreden en verdiepen ten aanzien van vastgoed. De Master Thesis gaat inhoudelijk in op de staat van onderhoud in relatie tot de verkoopbaarheid van woningen, die gemeten is aan de hand van verkooptijd.

De residentiële sector heeft mij altijd geboeid. Door middel van het onderzoek heb ik getracht inzichtelijk te maken of er daadwerkelijk een relatie bestaat tussen de staat van onderhoud en verkoopbaarheid. Een voor menigeen voor de handliggende relatie, die in Nederland niet wetenschappelijk is aangetoond. In een markt waar het aanbod in woningen groter is dan de vraag ernaar, verwacht men dat kwalitatief betere woningen als eerst de markt zullen verlaten. Dit onderzoek geeft antwoord op de vraag of woningen met achterstallig onderhoud daadwerkelijk langer op de markt blijven.

Graag wil ik tot slot in het voorwoord mijn dank uitspreken aan een aantal personen die mij intensief hebben geholpen om het onderzoek tot een succesvol einde te brengen. Allereerst mijn begeleider Henk Brouwer, die waar nodig tijd in mij en het onderzoek heeft gestoken, een luisterend oor is geweest en mij heeft voorzien van waardevol advies. Daarnaast wil ik de volgende experts in het werkveld: Thekla Baron, Hedwig Oude Hendriksman en Henk Strijker bedanken voor hun interesse, het belangeloos meedenken en het willen delen van praktijkervaring en waardevolle informatie.

Met deze woorden sluit ik een leerzame periode en schoolcarrière af, waarin jaren als student voorbij zijn gevlogen. Het is tijd voor een nieuwe uitdaging!

Gorredijk, april 2014

Eva Baron



SAMENVATTING

Waar in het verleden woningen als warme broodjes over de toonbank werden verkocht, is het vandaag de dag een uitdaging om een woning in de huidige markt te verkopen. De woningmarkt die op dit moment als kopersmarkt te typeren is, kenmerkt zich door het aanbod dat in verhouding tot de vraag naar koopwoningen groot is. Ondanks het feit dat zowel de hypotheekrente als de woningprijzen op dit moment gunstig zijn, heeft de consument niet het vertrouwen om te kopen. Om toch kans te maken een woning te verkopen is de eerste indruk van groot belang (NVM, 2014). Hiermee lijkt de verkoop van een woning met achterstallig onderhoud op het eerste gezicht minder uitvoerbaar te zijn. Door de verkoopbaarheid van woningen te meten aan de hand van de verkooptijd, kan gekeken worden of dit daadwerkelijk het geval is.

Binnen de literatuur zijn twee theorieën opgesteld waarin het effect van de tijd op de markt (TOM) in de residentiële vastgoedmarkt wordt beschreven. De eerste theorie veronderstelt een direct positief verband tussen de verkoopprijs en de verkooptijd. Naarmate een woning langer te koop staat, neemt de kans op een verkoop aan een koper met een hoge reserveringsprijs toe (Gan, 2013). In tegenstelling tot de eerste theorie wijst Taylor (1999) in de tweede theorie op het effect van potentiële kopers die een lange verkooptijd zien als signaal voor een slechte kwaliteit of het resultaat van een defect. Als een woning langer in vergelijking tot het gemiddelde te koop staat, kunnen potentiële kopers gaan geloven dat vorige geïnteresseerden een defect hebben geconstateerd, die voor hen nog niet duidelijk is. De kans op een 'match' lijkt minder waarschijnlijk, tenzij er een beeld wordt geschetst dat de woning voorheen te duur geprijsd is geweest. Deze theorie gaat uit van een kleinere kans op verkoop als de woning geruime tijd op de markt staat. Indien de woning alsnog verkocht wordt is de kans op een lagere verkoopprijs groter. Beide theorieën hebben tegengestelde verwachtingen als het de relatie tussen TOM, de kans op verkoop en de hoogte van de verkoopprijs betreft. In de literatuur worden beide theorieën gesteund, waarbij aangenomen is dat de theorie van Taylor chronologisch in het verlengde van de andere opvatting ligt. Naast de theoretische voorspellingen van Taylor, hebben Chen et al. (2012) de relatie tussen kwaliteit, verkoopwaarschijnlijkheid en de verkooptijd empirisch onderbouwd. De resultaten van het onderzoek wijzen uit dat de verkooptijd significant negatief gecorreleerd is met de kwaliteit van de woning. Woningen van een betere kwaliteit hebben minder tijd nodig om te verkopen in verhouding tot woningen met een lagere kwaliteit. Daarnaast is de kans op verkoop kleiner of verkoop tegen een lagere prijs noodzakelijk. De verkooptijd fungeert als een indicator voor kwaliteit als alle andere accurate informatie niet beschikbaar is.

Een relatie tussen kwaliteit en de verkooptijd lijkt op basis van deze internationale literatuur aangetoond. De staat van onderhoud als aspect van kwaliteit wordt echter niet in de literatuur besproken. Om deze reden gaat dit onderzoek inhoudelijk in of de staat van onderhoud invloed uitoefent op de verkoopbaarheid van een woning, die gemeten wordt aan de hand van verkooptijd.

De centrale vraag van het onderzoek is als volgt geformuleerd:

Oefent achterstallig onderhoud invloed uit op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed, die gemeten wordt aan de hand van verkooptijd?



Het onderzoek is opgedeeld in twee onderdelen, te weten literatuuronderzoek en kwantitatief bureauonderzoek. Ten behoeve van het theoretische kader is literatuuronderzoek gedaan waar internationale literatuur van schrijvers als Anglin, Cubbin, Gan, Genesove, Haurin en Sirmans geraadpleegd is. Op basis van de literatuur zijn verschillende factoren in kaart gebracht die de verkooptijd van residentieel vastgoed direct beïnvloeden. De factoren zijn aan de hand van de omstandigheden van de markt en de marketingmix te verklaren.

De literatuur die omstandigheden van de markt beschrijft als factor die de verkooptijd beïnvloedt beperkt zich tot de vraag naar koopwoningen, daar binnen het vastgoed het aanbod in residentieel vastgoed vast wordt verondersteld. De grootte van de vraag naar koopwoningen wordt onder andere bepaald door de hoogte van gebruikskosten. De gebruikskosten bestaan uit de hypotheekrente, onroerende zaak belasting (OZB), hypotheekrenteaf trek en de verwachte waardeontwikkeling van vastgoed. De hoogte van gebruikskosten doet toekomstige kopers besluiten te kopen of deze beslissing uit te stellen en voor de huursector te kiezen. Een lage hypotheekrente, OZB, hoge hypotheekrenteaf trek en een positieve waardeontwikkeling van vastgoed resulteert in een toename van de vraag naar koopwoningen.

De marketingmix, waar plaats, product, prijs en promotie centraal staan kan ook op residentieel vastgoed toegepast worden. De locatie, woningeigenschappen, prijszetting en verkoopstrategie zijn factoren die de verkooptijd beïnvloeden. Haurin (1988) stelt dat de verkooptijd deels kan worden verklaard aan de hand van ongebruikelijke kenmerken van een woning. Woningen met afwijkende kenmerken hebben meer tijd nodig om te verkopen. Hoe meer de kenmerken van een woning van het normale afwijken des te langer de tijdspanne op de markt is. Voor het onderzoek van Anglin et al. (2003) is verondersteld dat woningen met een lagere 'degree of overpricing' sneller zullen verkopen. Het verhogen van een adviesprijs resulteert in een verlenging van de verkooptijd. Het belang van het stellen van een juiste adviesprijs lijkt hiermee aangetoond. Het effect wordt vergroot voor het type woning waar veel gelijksoortige van zijn en de variantie in adviesprijzen klein is. De verkooptijd van een woning is eveneens afhankelijk van het type verkoper. Een verkoper met hoge risico aversie prefereert een snelle verkoop en is bereid om in verkoopprijs in te leveren. Een verkoper met lage risico aversie daarentegen prefereert de beste prijs en is bereid om daar langer voor te wachten (Gan, 2013).

Op basis het literatuuronderzoek zijn de centrale hypothese en alternatieve hypothese voor het onderzoek geformuleerd. Op basis van het theoretische kader oefent de staat van onderhoud van een woning naar verwachting invloed uit op de verkooptijd van grondgebonden residentieel vastgoed. De centrale en alternatieve hypothese zijn als volgt geformuleerd:

- H0:** *Achterstallig onderhoud heeft een negatieve invloed op de verkooptijd van grondgebonden residentieel vastgoed.*
- H1:** *Achterstallig onderhoud heeft géén invloed op de verkooptijd van grondgebonden residentieel vastgoed.*

De hypothese wordt aan de hand van een woningmarktanalyse getoetst. Bij de woningmarktanalyse is voor een kwantitatief bureauonderzoek als dataverzameling gekozen.



Hierbij is gebruik gemaakt van een kwantitatief databestand dat uit Realworks afkomstig is. De analyse beperkt zich tot de Friese woningmarkt tussen november 2012 tot en met november 2013. In voorgaande periode zijn binnen het gestelde onderzoekskader 1525 woningen verkocht waar geen achterstallige onderhoudswerkzaamheden vastgesteld zijn. Daarnaast zijn er afgelopen jaar 91 woningen verkocht die wel achterstallig in onderhoud waren. Het achterstallige onderhoud varieert van matig hout- en schilderwerk tot een volledig noodzakelijke renovatie. Gemiddeld stonden de woningen met achterstallig onderhoud 16 dagen langer te koop dan woningen die dat niet waren. Het verschil tussen vraag- en transactieprijs is tussen beide populaties groot. De verkopende partij van een woning met achterstallig onderhoud realiseerde gemiddeld een transactieprijs die 13,4 procent lager lag dan de vraagprijs. Het verschil lag bij de woningen die dat niet waren op -6,8 procent.

Als er gekeken wordt naar de verschillende prijsklassen, bestaat er een verschil tussen beide populaties. Bij woningen die niet achterstallig in onderhoud zijn neemt de verkooptijd toe naarmate een woning hoger geprijsd is. De gemiddelde verkooptijd varieert van 216 tot en met 220 dagen bij woningen tot 125.000 euro en van 260 tot en met 264 dagen bij woningen tot 175.000 euro. Bij woningen die achterstallig in onderhoud zijn neemt de verkooptijd niet toe naarmate een woning hoger geprijsd is. Er lijkt zelfs sprake te zijn van een omgekeerde relatie tussen prijsklasse en gemiddelde verkooptijd. Woningen die voor meer dan 125.000 euro aangeboden worden, staan gemiddeld minder lang te koop en realiseren een kleiner verschil tussen vraag- en transactieprijs dan woningen die voor minder dan 125.000 euro geprijsd zijn.

Daarnaast is een verkoper bereid de woning voor een lagere prijs te verkopen naarmate de woning langer te koop staat. De transactieprijs ligt gemiddeld drie procent lager tussen woningen die binnen één en twee jaar verkocht worden. Indien de woning die niet achterstallig in onderhoud is pas na drie jaar verkocht wordt, is het verschil tussen vraag- en transactieprijs bijna tien procent. Een juiste prijszetting van de woning in de markt lijkt te lonen.

Op basis van de uitkomsten van de woningmarktanalyse oefent de staat van onderhoud van een woning een geringe invloed uit op de verkooptijd van grondgebonden woningen. Door het uitvoeren van de T-toets is statistisch gekeken of het verschil als significant aan te merken is. De uitkomst van de T-toets geeft een tweezijdige p-waarde van 0,6235643. Op basis van deze uitkomst is het verschil tussen de verkooptijd tussen beide populaties niet als significant aan te merken. De nulhypothese; $\mu_{\text{verkooptijd achterstallig onderhoud}} = \mu_{\text{verkooptijd}}$ kan niet worden verworpen, waarmee een relatie tussen de staat van onderhoud als aspect van kwaliteit op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed gemeten aan de hand van de verkooptijd niet is aangetoond.

Wel lijkt er een positieve relatie te bestaan tussen de gemiddelde verkooptijd en het verschil tussen vraag- en transactieprijs. De hoogte van de ingezette prijs in relatie tot de kwaliteit van een woning beïnvloedt de duur van de verkoop. Een juiste prijs-kwaliteitverhouding resulteert in een snelle verkoop met een klein verschil tussen vraag- en transactieprijs.



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleemverkenning	8
1.3 Afbakening	9
1.4 Probleem-, doel- en vraagstelling	10
1.5 Deelvragen	10
1.6 Methoden van dataverzameling	11
1.7 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie	12
1.8 Leeswijzer en uiteenzetting	12
2. THEORETISCH KADER	14
2.1 Methode van onderzoek; literatuuronderzoek	14
2.2 Definitie verkoopbaarheid en verkooptijd	15
2.3 Verkoopbaarheid residentieel vastgoed	15
2.3.1 De omstandigheden van de markt	15
2.3.2 Marketingmix	17
2.4 Conceptueel model	21
2.5 Hypothese	22
3. ACHTERSTALLIG ONDERHOUD	23
3.1 Methode van onderzoek; literatuuronderzoek	23
3.2 Definitie achterstallig onderhoud	23
3.3 Problematiek	24
3.4 Verschijningsvormen en gevolgen	25
3.5 Wettelijke plicht	25
3.6 Doelgroep	26
4. METHODE VAN ONDERZOEK	28
4.1 Onderzoeksopzet	28
4.1.1 Kwantitatief bureauonderzoek	28
4.2 Onderzoeksafbakening	29
4.3 Woningmarktanalyse Realworks	30
4.4 Kwaliteit van data	32



5. WONINGMARKTANALYSE	33
5.1 Nederlandse woningmarkt.....	33
5.2 Friese woningmarkt.....	34
5.3 Vergelijking staat van onderhoud	36
5.3.1 Resultaten per staat van onderhoud.....	37
5.3.2 Uitkomst T-toets	40
6. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN.....	42
6.1 Beantwoording hoofdvraag.....	42
6.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek.....	43
6.3 Reflectie	44
LITERATUURLIJST	45

BIJLAGEN:

BIJLAGE I:	Begrippenlijst
BIJLAGE II:	Selectie niet achterstallig in onderhoud
BIJLAGE III A:	Selectie achterstallig in onderhoud
BIJLAGE III B:	Selectie achterstallig in onderhoud (toelichting)
BIJLAGE IV:	T-toets twee steekproeven met gelijke varianties



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Waar in het verleden woningen als warme broodjes over de toonbank werden verkocht, is het vandaag de dag een uitdaging om een woning in de huidige markt te verkopen. De woningmarkt die op dit moment als kopersmarkt te typeren is, kenmerkt zich door het aanbod dat in verhouding tot de vraag naar koopwoningen groot is. Ondanks het feit dat zowel de hypotheekrente als de woningprijzen op dit moment gunstig zijn, heeft de consument niet het vertrouwen om te kopen. De verhuishwens is groter dan ooit, maar door de crisis stellen mensen een verhuizing uit (WoOn, 2012). De doorstroming binnen de woningmarkt wordt verder belemmerd door de prijsdalingen van koopwoningen in combinatie met de discussie over de risico's van hypotheek. De kwetsbaarheid van de koopsector in het algemeen en die van eigenaar/bewoners in het bijzonder komen met regelmaat in de media aan de orde (WoOn, 2012). Om toch kans te maken om een woning te verkopen is de eerste indruk van groot belang (NVM, 2014). Hiermee lijkt de verkoop van een woning met achterstallig onderhoud op het eerste gezicht minder uitvoerbaar te zijn. De verkoopbaarheid van woningen, die te meten is aan de hand van de verkooptijd, kan uitwijzen of dit daadwerkelijk het geval is. Dit idee heeft er toe geleid een onderzoek te starten om de verkoopbaarheid van woningen in relatie tot de staat van onderhoud in kaart te brengen.

1.2 Probleemverkenning

Binnen de literatuur zijn twee theorieën opgesteld waarin het effect van de tijd op de markt (TOM) in de residentiële vastgoedmarkt op de transactieprijs wordt beschreven. De eerste theorie veronderstelt een direct positief verband tussen de verkoopprijs en de verkooptijd. Naarmate een woning langer te koop staat, neemt de kans op een verkoop aan een koper met een hoge biedprijs toe (Gan, 2013). In tegenstelling tot de eerste theorie wijst Taylor (1999) in de tweede theorie op het effect van potentiële kopers die een lange verkooptijd zien als signaal voor een slechte kwaliteit of het resultaat van een defect. Deze theorie gaat uit van een kleinere kans op verkoop als de woning geruime tijd op de markt staat. Indien de woning alsnog verkocht wordt is de kans op een lagere verkoopprijs groter. Beide theorieën hebben tegengestelde verwachtingen als het de relatie tussen TOM, de kans op verkoop en de hoogte van de verkoopprijs betreft. In de literatuur worden beide theorieën gesteund, waarbij aangenomen is dat de theorie van Taylor chronologisch in het verlengde van de andere opvatting ligt.

Taylor (1999) stelt in zijn artikel dat potentiële kopers de verkooptijd, indien deze informatie voor een ieder toegankelijk is, als signaal voor kwaliteit kunnen gebruiken. Als een woning langer in vergelijking tot het gemiddelde te koop staat, kunnen potentiële kopers gaan geloven dat vorige geïnteresseerden een defect hebben geconstateerd, dat voor hen nog niet duidelijk is. De kans op een 'match' lijkt minder waarschijnlijk, tenzij er een beeld wordt geschetst dat de woning voorheen te duur geprijsd is geweest. Indien alle informatie transparant en publiekelijk toegankelijk is, is een potentiële koper in staat te oordelen of een woning niet verkoopt door een te hoge prijs of de afwezigheid van potentiële kopers. De koper kan het oordeel baseren op de daadwerkelijke woningkwaliteit in plaats van een indirecte maatstaf voor kwaliteit zoals de tijd op de markt. Aangezien de koper voorgaande



informatie niet kan benutten, omdat deze niet publiekelijk toegankelijk is, zal de koper zich moeten beperken tot beschikbare informatie, zoals de TOM om een beslissing te nemen. Naast de theoretische voorspellingen van Taylor, hebben Chen et al. (2012) de relatie tussen kwaliteit, verkoopwaarschijnlijkheid en de verkooptijd empirisch onderbouwd. Voor het onderzoek is aangenomen dat informatie over inspecties en prijsverloop niet tot het publieke domein behoort. Voor de dataset is gebruik gemaakt verschillende bronnen. Allereerst zijn de woningverkoop tussen 2001 en 2005 in Tarrant County, Texas in kaart gebracht aan de hand van het 'multiple listing service' (MLS) databestand. Hierin zijn de verkooptijd, woningeigenschappen en locatie beschreven. Vervolgens is de data afkomstig uit MLS gekoppeld aan belastinggegevens.

Voor de maatstaf kwaliteit is gebruik gemaakt van het kwaliteitsniveau dat Tarrant County hanteert. Tarrant County biedt een classificatie die de relatieve kwaliteit van een woning weergeeft en bestaat uit een categorisering van acht groepen. De groepen variëren onderling in afwerkingniveau, aantal slaapkamers, gevelbekleding en voorzieningen. De gebruikte maatstaf is gebaseerd op de expertise van het beoordelingsdistrict en wordt als subjectief beschouwd. Toch dient het betreffende district zich aan staatsrichtlijnen te houden. De maatstaf wordt door Chen et al. als redelijk beschouwd om de relatieve kwaliteit van woningen in kaart te brengen.

De resultaten van het onderzoek wijzen uit of de verkoopbaarheid van de woning aan de hand van verkooptijd significant negatief gecorreleerd is met de kwaliteit van de woning. Woningen van een betere kwaliteit hebben minder tijd nodig om te verkopen in verhouding tot woningen met een lagere kwaliteit. Daarnaast is de kans op verkoop kleiner of verkoop tegen een lagere prijs noodzakelijk. De verkooptijd fungeert als een indicator voor kwaliteit als alle andere accurate informatie niet beschikbaar is.

Een relatie tussen kwaliteit en verkooptijd lijkt op basis van deze internationale literatuur aangetoond. De staat van onderhoud als aspect van kwaliteit wordt echter niet in de literatuur besproken. Een relatie tussen de staat van onderhoud als aspect van kwaliteit en verkoopbaarheid van woningen is dan ook niet aangetoond. Om deze reden gaat dit onderzoek inhoudelijk in of er een relatie bestaat tussen de staat van onderhoud en de verkoopbaarheid van een woning, die gemeten wordt aan de hand van de verkooptijd.

1.3 Afbakening

Het onderzoek richt zich op grondgebonden woningen binnen de grenzen van de provincie Friesland, die verkocht zijn in de periode van november 2012 tot en met november 2013. De keuze om in woningtype en verkoopperiode af te bakenen is gebaseerd om in aantal te reduceren. Hierdoor is het mogelijk om de woningen individueel te analyseren en gedegen conclusies te trekken. Voor de geografische afbakening is gekozen als reden dat de onderzoeker de meeste kennis over de woningmarkt van Friesland bezit en de juiste informatie weet te achterhalen om het onderzoek te doen slagen. Na het onderzoek zal duidelijk worden of woningen die achterstallig in onderhoud zijn een significant langere verkooptijd kennen als de gemiddelde verkooptijd van 'normale' woningen. In hoofdstuk vier



wordt inhoudelijk dieper ingegaan op de keuzes en afbakening ten aanzien van de woningmarktanalyse.

1.4 Probleem- , doel- en vraagstelling

De probleemverkenning leidt tot de volgende probleem- , doel- en vraagstelling, die tijdens het onderzoek centraal staan.

- Probleemstelling: *In de Nederlandse woningmarkt is niet inzichtelijk of achterstallig onderhoud als aspect van kwaliteit invloed uitoefent op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed, die te meten is aan de hand van verkooptijd.*
- Doelstelling: *Het onderzoek heeft tot doel om inzicht te verkrijgen of achterstallig onderhoud als aspect van kwaliteit invloed uitoefent op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed, die te meten is aan de hand van verkooptijd.*
- Centrale vraag: *Oefent achterstallig onderhoud invloed uit op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed, die gemeten wordt aan de hand van verkooptijd?*

1.5 Deelvragen

Voor beantwoording van de centrale onderzoeksvraag wordt bij het onderzoek gebruik gemaakt van de volgende deelvragen:

1. *Wat wordt onder verkoopbaarheid van een woning verstaan en welke factoren zijn direct van invloed?*

De eerste deelvraag heeft tot doel inzicht te verkrijgen in het mechanisme achter de verkoopbaarheid van een woning. Met beantwoording van de deelvraag wordt een kader van factoren geschetst die direct invloed uitoefen op de verkoopbaarheid van residentieel vastgoed. De uitkomsten van het literatuuronderzoek dienen als basis voor het onderzoek en als beginpunt om de invloed van de staat van onderhoud op verkoopbaarheid vast te kunnen stellen.

2. *Wat houdt het verschijnsel achterstallig onderhoud in?*

- a. *Wanneer is een woning achterstallig in onderhoud en hoe groot is de omvang van het probleem?*
- b. *In welke verschijningsvormen komt achterstallig onderhoud voor?*
- c. *Wat zijn de consequenties als het plegen van onderhoud wordt nagelaten?*
- d. *Welke doelgroep is bereid een woning met achterstallig onderhoud te kopen?*

Wanneer aan de hand van deelvraag één het theoretische kader uit is gezet, wordt door middel van de tweede deelvraag verdieping gezocht in het thema achterstallig onderhoud. Beantwoording van de deelvraag heeft naast verdieping van het onderwerp tot doel om achterstallig onderhoud te kunnen operationaliseren voor het onderzoek.

3. Hoe was de verkoopbaarheid van grondgebonden woningen in de periode van november 2012 tot en met november 2013?

- a. Hoeveel woningen zijn er verkocht?
- b. Wat is de gemiddelde verkooptijd van deze woningen?
- c. Zijn er regionale verschillen zichtbaar en welke factoren zijn hierop van invloed?
- d. Hoe is het met het verschil tussen vraag- en transactieprijs gesteld?

Na de basis voor het onderzoek te hebben gelegd aan de hand van beantwoording van de eerste twee deelvragen, geschiedt beantwoording van deelvraag drie door middel van een analyse uit het databestand van Realworks. De uitkomsten van de analyse brengt de Friese woningmarkt in kaart en dient ter vergelijking voor de laatste deelvraag.

4. Hoe was de verkoopbaarheid van woningen met achterstallig onderhoud in de periode van november 2012 tot en met november 2013?

- a. Hoeveel woningen met achterstallig onderhoud zijn er verkocht?
- b. Wat is de gemiddelde verkooptijd van deze woningen?
- c. Zijn er regionale verschillen zichtbaar en welke factoren zijn hierop van invloed?
- d. Hoe is het met het verschil tussen vraag- en transactieprijs gesteld?

Eveneens als de vorige deelvraag, geschiedt beantwoording van de deelvraag door middel van een analyse uit Realworks. De uitkomsten brengen een specifieke woningmarkt in kaart, waarbij achterstallig onderhoud centraal staat.

Op basis van de uitkomsten afkomstig uit deelvraag drie en vier vindt een vergelijking plaats. Op deze manier kan aangetoond worden of de staat van onderhoud invloed uitoefent op de verkoopbaarheid van grondgebonden woningen. Aan de hand van deze uitkomsten kan antwoord gegeven worden op de centrale vraag: *Oefent achterstallig onderhoud invloed uit op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed, die gemeten wordt aan de hand van verkooptijd?*

1.6 Methoden van dataverzameling

De insteek van het onderzoek is kwalitatief en kwantitatief van aard, daar zowel van kwalitatieve en kwantitatieve data gebruik wordt gemaakt. Het onderzoek is op te delen in twee onderdelen, namelijk literatuuronderzoek en kwantitatief bureauonderzoek.

Het kwalitatieve deel van het onderzoek beperkt zich tot een literatuuronderzoek. Ten behoeve van het theoretische kader en het verkrijgen van achtergrondinformatie is diverse nationale en internationale literatuur geraadpleegd. Daarbij kan gedacht worden aan wetenschappelijke artikelen, boeken en reeds afgeronde onderzoeken. Het literatuuronderzoek heeft een belangrijke bijdrage geleverd voor het onderzoek, daar het de basis voor de analyse heeft gelegd.

Bij de analyse is voor een kwantitatief bureauonderzoek als dataverzameling gekozen. Hierbij is gebruik gemaakt van een kwantitatief databestand dat uit Realworks afkomstig is. Het uitvoeren van deze analyse kent voor dit onderzoek alleen maar voordelen. De



argumenten en voordelen zijn vergelijkbaar die Verhoeven (2007) bij het uitvoeren van een secundaire analyse noemt, namelijk: tijdswinst, financiële voordelen, beschikbaarheid van de data en bruikbaarheid. Als mogelijk nadeel wordt door Verhoeven (2007) het gebrek aan invloed op de samenstelling van de data genoemd. Het betreffende databestand voor dit onderzoek is echter wel volledig naar eigen inzicht samen te stellen en gebruiken. Hierdoor is het nadeel eveneens omgezet naar een voordeel. Een verdieping op de onderzoeksmethode van zowel het literatuuronderzoek als het kwantitatief bureauonderzoek wordt in het betreffende hoofdstuk gegeven.

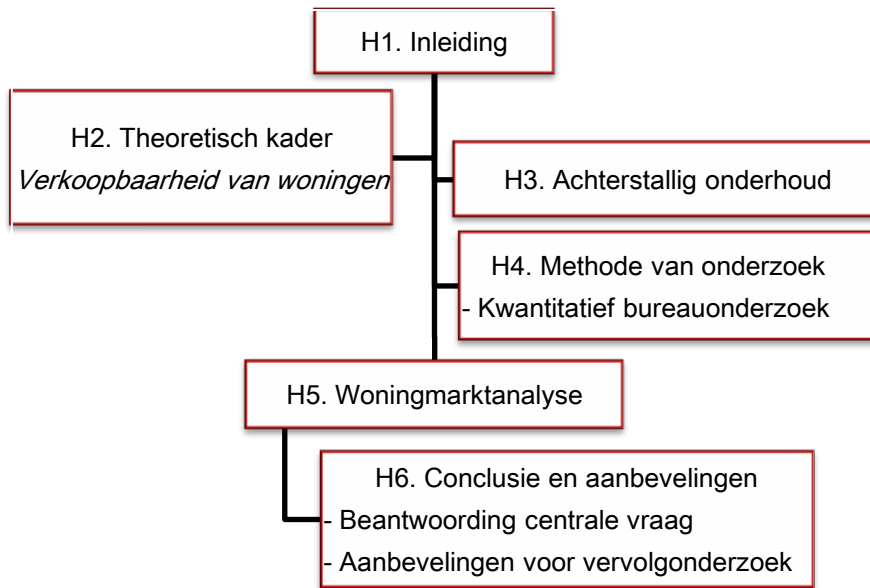
1.7 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie

De wetenschappelijke relevantie van het onderzoek is om inzichtelijk te maken of er sprake is van een relatie tussen staat van onderhoud en verkoopbaarheid van grondgebonden woningen, die gemeten wordt aan de hand van de verkooptijd. De relatie tussen kwaliteit en verkooptijd is in buitenlandse literatuur aangetoond. Uit dit onderzoek zal blijken of de staat van onderhoud als aspect van kwaliteit de verkooptijd van grondgebonden woningen beïnvloed. Er zijn in het verleden in Nederland geen onderzoek of studies gedaan naar dit fenomeen. Middels het onderzoek wordt er getracht dit inzichtelijk te maken.

De maatschappelijke relevantie van het onderzoek dient vooral te worden gezocht in het verwerven van kennis en inzicht over het effect van onderhoud als aspect van kwaliteit op diverse factoren. In dit geval gaat het om het effect van de staat van onderhoud op de verkoopbaarheid van grondgebonden woningen. Daarnaast kan mogelijk het functioneren van de vastgoedmarkt beter begrepen worden.

1.8 Leeswijzer en uiteenzetting

In de inleiding is aandacht geschonken aan de aanleiding en totstandkoming van het onderzoek. Hoofdstuk twee gaat inhoudelijk dieper in op het mechanisme achter de verkoopbaarheid van residentieel vastgoed. Na de inhoudelijke oriëntatie wordt in hoofdstuk drie aandacht geschonken aan het verschijnsel achterstallig onderhoud. Vervolgens is in hoofdstuk vier de methode van onderzoek voor de woningmarktanalyse uitgewerkt. In hoofdstuk vijf zijn de resultaten van de analyse weergegeven. Het inhoudelijke gedeelte van de Master Thesis wordt afgesloten met hoofdstuk zes waar de conclusies worden getrokken. Ook worden daar aanbevelingen voor toekomstig onderzoek gedaan. In het volgende figuur is het onderzoeksopzet schematisch weergegeven.



Figuur 1: Schematische weergave van onderzoeksopzet



2. THEORETISCH KADER

In dit hoofdstuk staan de uitkomsten van het literatuuronderzoek ten behoeve van verkoopbaarheid van woningen centraal. Het kennis nemen van factoren die de verkoopbaarheid van residentieel vastgoed beïnvloeden is van belang om het onderzoeksonderwerp beter te begrijpen. Daarnaast biedt het een kader om de invloed van de staat van onderhoud aan de hand van de centrale hypothese te toetsen. Het hoofdstuk start met het definiëren van de begrippen verkoopbaarheid en verkooptijd. Vervolgens worden de handelende factoren die de verkoopbaarheid van een woning direct beïnvloeden in kaart gebracht. Daarna wordt op basis van deze gegevens een conceptueel model gepresenteerd en afgesloten met stellen van een centrale hypothese voor het onderzoek.

2.1 Methode van onderzoek; literatuuronderzoek

Voor het in kaart brengen van het theoretische kader is literatuuronderzoek gedaan waarbij diverse nationale en internationale literatuur geraadpleegd is. Er is gebruik gemaakt van wetenschappelijk artikelen, boeken en informatie afkomstig van diverse internetsites. Het theoretische kader dient als basis voor het onderzoek en stelt verkoopbaarheid van woningen aan de orde. Allereerst is gestart met het definiëren van de term verkoopbaarheid. Hiervoor is het woordenboek van Van Dale geraadpleegd. Na het geven van een algemene definitie van verkoopbaarheid, is het begrip verder geoperationaliseerd voor het onderzoek. Daarbij is gekozen om gebruik te maken van een kwantificeerbare graadmeter voor verkoopbaarheid, te weten verkooptijd.

Vervolgens is aandacht besteed aan het bestuderen van factoren die de verkoopbaarheid van residentieel vastgoed direct beïnvloeden, met als doel om het mechanisme achter verkoopbaarheid te begrijpen. Na het raadplegen van diverse wetenschappelijke artikelen van schrijvers als Anglin, Cubbin, Gan, Genesove, Haurin en Sirmans zijn verschillende factoren aan het licht gekomen. In de onderstaande tabel zijn factoren opgesomd die de verkoopbaarheid van residentieel vastgoed direct beïnvloeden. Achter de factoren zijn de onderzoekers weergegeven die over de betreffende onderwerp geschreven hebben.

Tabel 1: Geraadpleegde bronnen literatuuronderzoek

Factoren:	Wetenschappelijke artikelen:
Marktomstandigheden	DiPasquale & Wheaton (1994)
Plaats; locatie	-
Product; woningeigenschappen	Haurin (1988), Anglin et al. (2003)
Prijs; prijszetting	Cubbin (1974), Sirmans (1995) Anglin et al. (2003), Gan (2013)
Promotie; verkoopstrategie	Genesove (1997), Gan (2013)

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, is er geen wetenschappelijk artikel gevonden die de relatie tussen locatie en verkoopbaarheid van residentieel vastgoed aan de hand van verkooptijd behandelt. Waar binnen het vastgoed een algemene opvatting bestaat over het belang van 'locatie, locatie, locatie' is er in het verleden geen onderzoek naar dit onderwerp gedaan. Ondanks het feit, dat de relatie tussen locatie en verkooptijd niet wetenschappelijk is aangetoond, is voor het onderzoek aangenomen dat locatie een positieve invloed uitoefent



op de verkooptijd van residentieel vastgoed. Indien de woning op een goede locatie gesitueerd is, is de tijd op de markt korter dan een woning die op een minder goede locatie gelegen is.

Naast het gebruik van wetenschappelijke artikelen is ook kennis opgedaan over verkoopbaarheid door het naslagwerk van Ten Have (2007), WoOn 2012 en publicaties van de kennis- en netwerkorganisatie Platform31 te raadplegen.

2.2 Definitie verkoopbaarheid en verkooptijd

Verkoopbaarheid kan omschreven worden als de mate van verhandelbaarheid. Om de mate van verhandelbaarheid vast te stellen is het toepassen van een maatstaf aan te raden. Als kwantificeerbare graadmeter van verkoopbaarheid is voor het onderzoek gebruik gemaakt van de verkooptijd. De verkooptijd wordt gedefinieerd als de periode die nodig is om tegen een bepaalde prijs residentieel vastgoed aan een ander over te dragen. De verkooptijd is voor het onderzoek geoperationaliseerd als de periode tussen de vrijgave van uitwisseling in Realworks en de ondertekening van de voorlopige koopakte.

2.3 Verkoopbaarheid residentieel vastgoed

De verkoopbaarheid wordt beïnvloed door verschillende factoren. De omstandigheden waarin de woningmarkt verkeert is een algemene factor die de verkooptijd verklaart. Het verschil in verkooptijd tussen diverse panden is te verklaren aan de hand van de marketingmix, waarin plaats, product, prijs en promotie centraal staan. In onderstaande paragrafen worden deze factoren uitvoerig besproken.

2.3.1 De omstandigheden van de markt

De omstandigheden van de markt beheersen de gehele woningmarkt. De wisselwerking tussen deze diverse factoren bepaalt de aantrekkelijkheid van de huur- of koopsector. Vanuit de theorie is het berekenen van de gebruikskosten de beste methode om de kosten van kopen en huren met elkaar te vergelijken. De uitkomst van deze benadering geeft inzicht of kopen aantrekkelijker is dan het huren van een woning. Het woonlastenconcept wordt in de gebruikskostentheorie van DiPasquale en Wheaton (1994) uitgewerkt. In deze benadering worden de kosten van het kopen in een aantal afzonderlijke factoren ontleed. De gebruikskosten bestaan uit de hypotheekrente, onroerende zaak belasting, hypotheekrenteaf trek en de verwachte waardeontwikkeling van vastgoed. Deze factoren resulteren in onderstaande formule:

$$U = (i + tp)(1 - ty) - E\left(\frac{\Delta P}{P}\right)$$

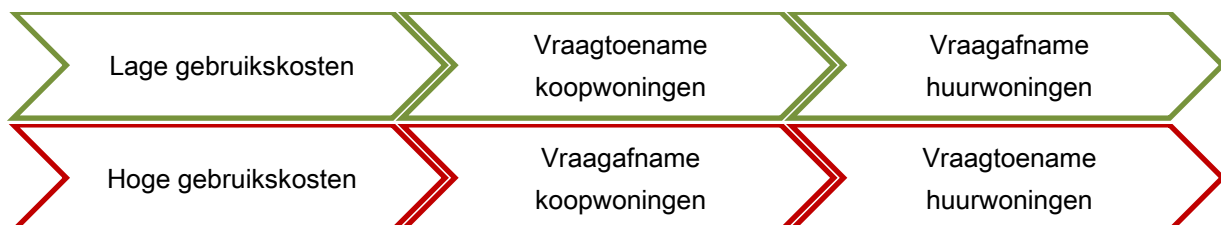
U	User costs
i	Hypotheekrente
tp	Onroerende zaak belasting (OZB)
ty	Hypotheekrenteaf trek
E($\Delta P/P$)	Verwachte waarde

Wel dient opgemerkt te worden dat de formule uit de gebruikskostentheorie alleen in de Verenigde Staten opgaat. Waar in de Verenigde Staten de OZB aftrekbaar is, gaat dit in Nederland niet op. Wel blijft de formule interessant om het belang van de hypotheekrente, -aftrek en de verwachte waardeontwikkeling van vastgoed aan te tonen.

De hoogte van gebruikskosten doet toekomstige kopers besluiten te kopen of deze beslissing uit te stellen en voor de huursector te kiezen. Een lage hypotheekrente maakt de woonlast van koopwoningen relatief goedkoop en prikkelt potentiële kopers of huurders om eerder voor een koopwoning te kiezen (De Koning, 2004). Een daling van de rente met één procentpunt levert eerste huizenkopers een daling van de woonlasten met 16 procent op (Platform 31, 2013). Ook een lage OZB, maximaal hypotheekrenteaftrek en een positief prijsverloop binnen het vastgoed resulteren in een positief effect op de vraag naar koopwoningen. Een hoge hypotheekrente of beperking van de hypotheekrenteaftrek heeft een omgekeerde werking.

Uit WoOn 2012 blijkt dat zowel de bruto- als netto woonuitgaven van eigenaar en/of bewoners in de afgelopen drie jaar zijn gestegen: bruto van 727 euro naar 767 euro, netto van 519 euro naar 539 euro. Bij de woonuitgaven is de hypotheek of huur inbegrepen. Ook de bijkomende woonlasten, zoals heffingen, water, gas en elektra vallen voor koopwoningen in vergelijking tot huurwoningen vaak hoger uit (in 2012: 253 euro voor koop en 176 euro voor huur). Oorzaken worden gezocht in het type en de grootte van de woning en huishoudsamenstelling. Koopwoningen zijn over het algemeen groter en betreffen vaker een eengezinswoning. Hierdoor hebben ze meer contactpunten met de buitenlucht waarlangs warmte kan ontsnappen, zodat er meer energie nodig is om de woning te verwarmen. Daarnaast worden koopwoningen vaker bewoond door paren met en zonder kinderen. Zij worden voor bepaalde heffingen, waaronder afvalstoffen, hoger aangeslagen dan alleenstaanden (WoOn, 2012).

Bovenstaande ontwikkelingen in de woningmarkt hebben als gevolg dat door de hoge gebruikskosten de vraag naar woningen in de huursector toeneemt. In onderstaande figuur is de wisselwerking tussen de gebruikskosten en de vraag naar koop- en huurwoningen weergegeven.

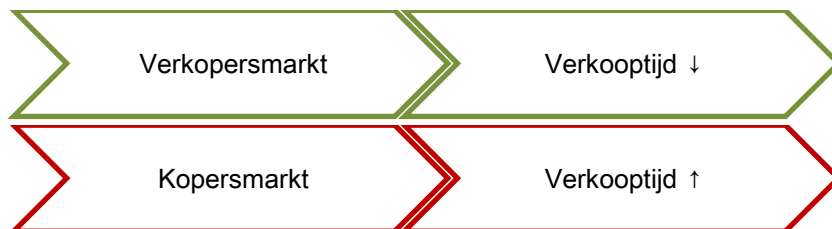


Figuur 2: Vraagontwikkeling woningmarkt

Binnen de vastgoedsector wordt voornamelijk naar de vraagontwikkeling gekeken daar binnen het vastgoed het aanbod in residentieel vastgoed vast wordt verondersteld. Dit heeft als gevolg dat de verkooptijd van een woning alleen door de grootte van de vraag beïnvloed wordt. De grootte van de vraag bepaalt binnen de koopsector of er sprake is van een kopers- of verkopersmarkt.

Binnen een kopersmarkt bieden veel verkopers een woning aan, maar is het aantal kopers op de markt gering. De vraag naar koopwoningen is kleiner dan het aanbod. Vaak gaat een kopersmarkt gepaard met een daling in vastgoedprijzen. Bij een verkopersmarkt zijn de rollen geheel omgedraaid. Lage gebruikskosten en een positief vooruitzicht met betrekking tot het prijsverloop van vastgoed, doet het aantal kopers op de vastgoedmarkt toenemen. De vraag naar koopwoningen neemt toe, maar het aantal woningen dat beschikbaar is voor verkoop kan niet aan deze vraag voldoen. Een omslag van kopers- naar een verkopersmarkt is het gevolg.

In het geval van een verkopersmarkt is de huurmarkt minder in trek. De gebruikskosten zijn in verhouding laag, dat de aanschaf van een eigen woning aantrekkelijker maakt. Ook neemt de verkooptijd in dagen van een koopwoning af. Indien er sprake is van een kopersmarkt neemt de interesse in een huurwoning toe en neemt de verkooptijd van koopwoningen toe. In onderstaande figuur is weergegeven hoe het type markt de verkooptijd beïnvloedt.



Figuur 3: (ver)kopersmarkt en verkooptijd

Op basis van de theorie en de bevindingen van WoOn 2012 kan geconcludeerd worden dat de Nederlandse koopsector op dit moment als kopersmarkt te typeren is. Door de toenemende gebruikskosten neemt de vraag naar koopwoningen af. De huurwoning is daarentegen meer in trek (WoOn, 2012). Doordat de vraag kleiner is dan het aanbod in koopwoningen, staat gemiddeld een woning langer te koop. De factoren die de hoogte van gebruikskosten direct beïnvloeden zijn indirect van invloed op verkoopbaarheid en verkooptijd van een koopwoning.

2.3.2 Marketingmix

Naast de omstandigheden van de markt is de variatie in verkooptijd te verklaren aan de hand van de marketingmix van McCarthy (1960), waarin de 4 P's centraal staan. De 4 P's staan voor de variabelen plaats, product, prijs en promotie. De 4 P's zijn voornamelijk relevant in de marketing van consumentengoederen. Desalniettemin zijn deze vier variabelen ook toepasbaar op duurzame goederen, zoals woningen. In diverse theorieën komen deze verschillende variabelen aan de orde die de variatie in verkooptijd verklaren. De marketingmix heeft oorspronkelijk tot doel om door middel van de 4 P's het bedrijfsresultaat te verbeteren. Hier wordt de marketingmix enkel illustratief gebruikt om de theorieën ten aanzien van deze vier variabelen compact weer te geven. In figuur 4 is de marketingmix eveneens visueel weergegeven.



Figuur 4: Marketingmix voor residentieel vastgoed

De volgende paragrafen gaan inhoudelijk op de vier variabelen plaats, product, prijs en promotie in relatie tot de verkooptijd in. De uitkomsten van verschillende empirische onderzoeken worden besproken en uitgelegd.

2.3.2.1 Plaats & product; locatie en woningkenmerken

Binnen het vastgoed bestaat er een algemene opvatting over het belang van 'locatie, locatie, locatie'. Ondanks deze opvatting is er in het verleden geen onderzoek naar dit onderwerp gedaan. Door het ontbreken van een wetenschappelijk artikel is de relatie tussen locatie en verkoopbaarheid aan de hand van verkooptijd niet wetenschappelijk aangetoond. Wel is voor het onderzoek aangenomen dat locatie positieve invloed uitoefent op de verkooptijd van residentieel vastgoed. Ook Anglin et al. (2003) benoemen locatie als een factor, die de verkooptijd beter verklaart dan woningeigenschappen doet, zonder naar een onderzoek te refereren. Hiermee lijkt een algemene opvatting te volstaan, dat locatie er toe doet als het de verkoopbaarheid van residentieel vastgoed betreft.

Door de grote diversiteit aan woningen is de woningmarkt is zeer complex. Hetgeen als gevolg heeft dat er in werkelijkheid een continuüm aan markten binnen de vastgoedmarkt bestaat in plaats van een enkele markt. Kopers en verkopers hebben tijd nodig om te zoeken naar de juiste transactie met als gevolg dat sommige vormen van huisvesting meer kopers en verkopers beslaan dan andere typen van huisvesting (Cubbin, 1974).

Haurin (1988) heeft onderzoek gedaan om het verschil in marketingtijd tussen woningen te verklaren. Daarbij gaat Haurin uit van de "search theory". Het feit dat woningen als heterogeen aan te merken zijn, houdt in dat het vergaren van informatie over elke woning veel tijd voor de koper in beslag neemt. De marketingtijd van duurzame goederen, zoals woningen, vergt tijd. De hypothese van de "search theory" is hoe meer het huis van karakter afwijkt van het normale, hoe groter de variantie in biedingen wordt verwacht. Omdat een koper streeft naar meer biedingen en daarmee een grotere variantie, is de marketingtijd bij woningen met een afwijkend karakter relatief langer dan standaard woningen.

De hypothese die voor het onderzoek van de "search theory" is afgeleid suggereert dat woningen met meer ongebruikelijke kenmerken naar verwachting voor een relatief langere periode op de markt blijven staan. De kenmerken van een woning omvatten locatiespecifieke factoren en structurele kenmerken. Om het niveau van ongebruikelijke kenmerken te kunnen meten is voor elke kenmerk een impliciete marginale prijs berekent en bij elkaar opgeteld. De



maatstaf is uitgedrukt in Amerikaanse dollars. De resultaten van het onderzoek zijn gebaseerd op een databestand, bestaande uit 219 transacties die tussen april 1976 en april 1977 hebben plaatsgevonden. De woningen zijn gelegen in Columbus, de hoofdstad van de staat Ohio. Voor het onderzoek is een wijk geselecteerd die midden in de stad gelegen is, bestaande uit woningen die voor 1950 zijn gebouwd. De wijk is etnisch gelijk verdeeld en heeft één jurisdictie ten aanzien van belastingheffing. De publieke voorzieningen zijn in kwaliteit gelijk, behalve voor lokale scholen, die apart als locatiegebonden variabele mee is genomen. Tot slot zijn structurele kenmerken van de woning meegenomen, zoals het aantal slaap- en badkamers.

De uitkomst van het onderzoek is dat de maat om afwijkende kenmerken te meten significant is met een alpha van 0.01. Deze uitkomst bevestigt de voorspelling van de "search theory" dat woningen met afwijkende kenmerken meer tijd nodig hebben om te verkopen. Hoe meer de kenmerken van een woning van het normale afwijken des te langer de tijdspanne op de markt is. Daarmee stelt Haurin dat verkooptijd deels verklaard kan worden aan de hand van ongebruikelijke kenmerken van een woning. Over het algemeen varieert de verkooptijd wel meer door factoren als locatie en marktomstandigheden, dan het bij woningeigenschappen doet (Anglin et al., 2003). De grootte van de relatie wordt op deze wijze in ogenschouw genomen.

2.3.2.2 Prijs; prijszetting

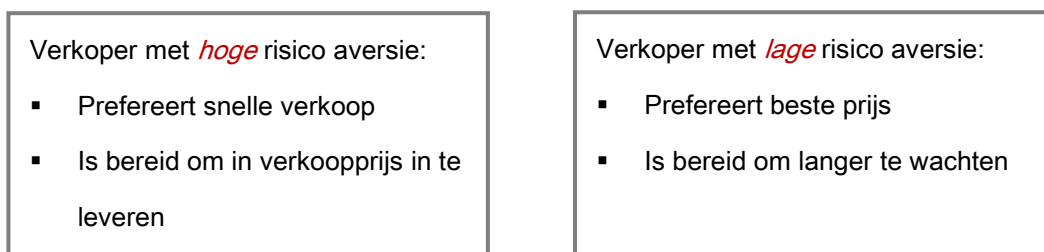
Het stellen van een adviesprijs door de verkoper speelt een kritische rol in de verkoop van een woning. De impact van het stellen van deze adviesprijs in relatie tot de hoogte van de verkoopprijs en de tijd op markt staat tijdens het onderzoek van Anglin et al. (2003) centraal. Idealiter wordt de woning tegen de hoogst mogelijke prijs in een zo kort mogelijke tijdspanne verkocht. Onderzoek heeft aangetoond dat de eigenaar en verkoper van een woning wordt geconfronteerd met de wisselwerking tussen de tijd die nodig is om een woning te verkopen en de verkoopprijs die wordt gerealiseerd (Gan, 2013).

Een verkoper in een marktsegment met weinig variatie in adviesprijzen, waarbij de kwaliteit constant gehouden is, beperkt de verkoopkans door te kiezen voor een hogere adviesprijs. Het procentuele verschil tussen de werkelijke adviesprijs en de verwachte adviesprijs gegeven de waarneembare kenmerken van de woning wordt ook wel "degree of overpricing" (DOP) genoemd. Voor het onderzoek van Anglin et al. (2003) is verondersteld dat woningen met een lagere DOP sneller zullen verkopen. Empirische resultaten laten zien dat het verhogen van een adviesprijs resulteert in een verlenging van de verkooptijd. Het belang van het stellen van een juiste adviesprijs lijkt hiermee aangetoond. Het effect wordt vergroot voor het type woning waar veel gelijksoortige van zijn en de variantie in adviesprijzen klein is. Bij het stellen van een substantieel hoge adviesprijs ten aanzien van de verwachte verkoopprijs zijn potentiële kopers minder bereid om de woning te bezichtigen (Anglin et al., 2003). Daarnaast wordt met het onderzoek aangetoond dat de adviesprijs en verkoopprijs niet identiek zijn, wat suggereert dat beide prijzen een andere rol binnen het transactieproces bekleden. De ratio van de verkoopprijs in verhouding tot de adviesprijs kent een kleine relatie met de DOP. Het model van Anglin et al. (2003) voorspellen een relatie tussen de hoogte van de adviesprijs en de te realiseren verkoopprijs. In de praktijk geldt dat de hoogte van de

adviesprijs deels de onderhandelingspositie van de verkoper en niet waarneembare kenmerken van de woning representeert. Echter zijn makelaardijkantoren en het "multiple listing service" (MLS) systeem efficiënt genoeg om kopers en verkopers te beschermen tegen systematische abnormale prijzen (Sirmans, 1995).

2.3.2.3 Promotie; verkoopstrategie

Gan (2013) onderzoekt het probleem achter het optimale verkoopmechanisme in de vastgoedsector, door gebruik te maken van een variantie- en risicoanalyse. Het optimum wordt bereikt door de juiste afweging tussen tijd en de te realiseren verkoopprijs afhankelijk van welk type verkoper sprake is. Wanneer verkopers kunnen kiezen tussen het accepteren van het eerste bod boven de reserveringsprijs of een veiling waar sprake is van een vastgestelde tijd, kiezen verkopers met een hoge risico aversie voor de veiling. Verkopers met een lage risico aversie kiezen voor een optimale reserveringsprijs en zijn bereid op willekeurig tijdstip te wachten. Idealiter wordt de woning tegen de hoogst mogelijke prijs in een zo kort mogelijke tijdsperiode verkocht. In realiteit worden verkopers geconfronteerd met een wisselwerking tussen de te realiseren verkoopprijs en verkooptijd. Verkopers houden zich vast aan een verkoopstrategie hetzij de optimale verkooptijd of het optimaal aantal kopers op de markt. De optimale verkooptijd kan voor een aantal verkopers pijnlijk lang duren en deze zijn bereid om financieel rendement op te offeren om de verkooptijd te verkorten. Voor andere verkopers is wachten niet zozeer een pijnlijke ervaring. Indien zich bij de eerste verkoopstrategie de geplande verkooptijd voordoet ontvangt de verkoper een willekeurig aantal kopers. Indien men wacht op de optimale koper is de verkooptijd willekeurig. Verkopers met een hogere risicoaversie kiezen voor de optimale verkooptijd, verkopers met een lage risicoaversie kiezen voor de optimale koper en verkrijgen hierdoor een hogere verkoopprijs. Verkopers die eigenaar zijn van een woning met een hoog loan-to-value ratio of verkopers die geen verlies willen leiden kiezen ervoor om te wachten tot de optimale koper zich voordoet. Daarnaast stellen ze een hogere verkoopprijs, accepteren ze een langere TOM en ontvangen bij verkoop een hogere prijs dan een eigenaar met verhoudingsgewijs minder schuld (Gan, 2013) (Genesove, 1997). Onderstaande figuur vat bovenstaande theorie van Gan schematisch samen.



Figuur 5: Verkoopstrategie per type verkoper

De resultaten van het onderzoek over de strategie van de verkoper gaan tegen de theorie van Taylor (1999) in. De richting van de relatie tussen verkooptijd, transactiewaarschijnlijkheid en verkoopprijs verschillen tussen beide theorieën. Toch zijn beide theorieën empirisch onderbouwd. Zoals eerder beschreven is gaat Taylor (1999) uit van een negatieve relatie tussen de verkooptijd, de kans op verkoop en de hoogte van de transactieprijs. Gan (2013) gaat uit van een positieve relatie tussen bovenstaande factoren.

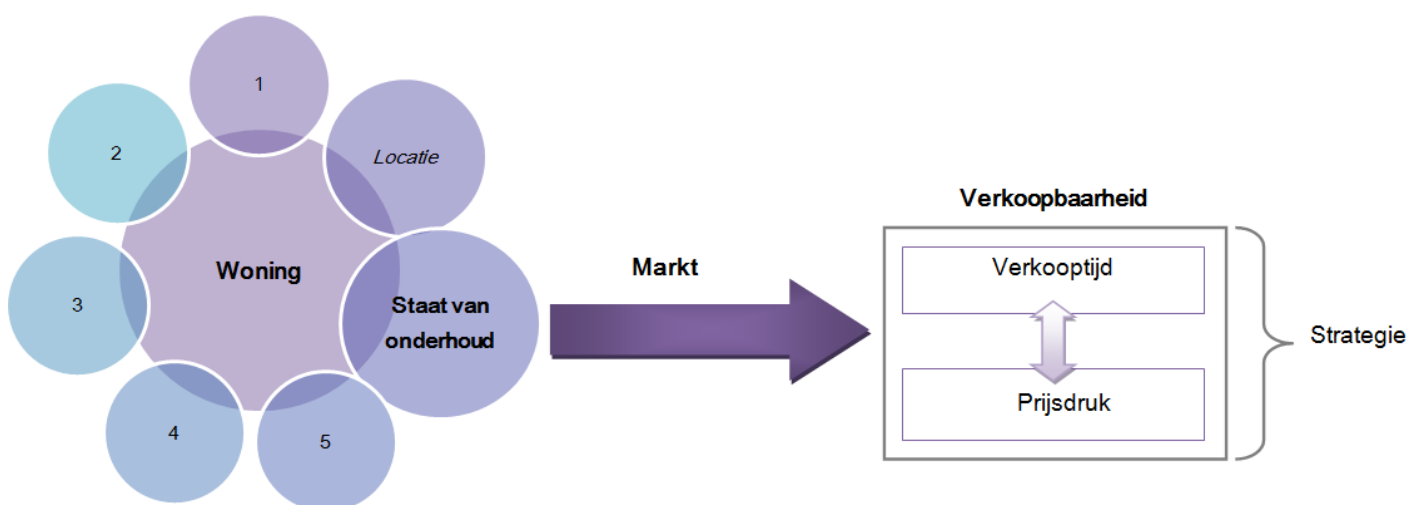
Wel lijken beide theorieën elkaar op te volgen, daar Taylor uitgaat van woningen die een overdreven lange periode te koop staan. In onderstaande figuur is weergegeven hoe beide theorieën in elkaar verweven zijn.



Figuur 6: Economische theorie en theorie van Taylor (1999)

2.4 Conceptueel model

In voorgaande paragrafen is een theoretisch kader geschetst waarin factoren besproken zijn, die invloed uitoefenen op de verkoopbaarheid van residentieel vastgoed. Met een conceptueel model kunnen de relaties tussen de diverse factoren overzichtelijk in beeld worden gebracht. Op basis van de literatuur zijn de omstandigheden van de markt en de kenmerken van de woning, waaronder locatie en staat van onderhoud, van invloed op de verkoopbaarheid van de woning. De woningkenmerken worden in het conceptueel model als bellen rondom de woning weergegeven. De marktomstandigheden worden als pijl in het conceptueel model afgebeeld. Tot slot is de verkooptijd afhankelijk van de strategie van de verkoper. Een afweging tussen verkooptijd en transactieprijs staat hierbij centraal. Deze relatie is in het kader weergegeven. De verkoopbaarheid van een woning is samenvattend afhankelijk van de woningkenmerken, marktomstandigheden en verkoopstrategie. Voor dit onderzoek wordt het effect van de staat van onderhoud (X-variabele, onafhankelijk) op de verkoopbaarheid (Y-variabele, afhankelijk) onderzocht.



Figuur 7: Conceptueel model



2.5 Hypothese

Op basis van voorgaande literatuuronderzoek zijn de centrale hypothese en alternatieve hypothese voor het onderzoek geformuleerd. Op basis van het theoretische kader oefent de staat van onderhoud van een woning naar verwachting invloed uit op de verkooptijd van grondgebonden residentieel vastgoed.

H0: *Achterstallig onderhoud heeft een negatieve invloed op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed, die gemeten wordt aan de hand van de verkooptijd.*

H1: *Achterstallig onderhoud heeft géén invloed op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed, die gemeten wordt aan de hand van de verkooptijd.*

Uit de resultaten van het onderzoek zal moeten blijken of de staat van onderhoud en verkoopbaarheid aan de hand van verkooptijd daadwerkelijk negatief gecorreleerd zijn. Naar verwachting zal het type markt (kopers- of verkopersmarkt) hierop ook van invloed zijn.

In het volgende hoofdstuk staat het verschijnsel achterstallig onderhoud centraal. De bevindingen van het literatuuronderzoek zijn hierin uitgewerkt, waar aandacht is voor de definiëring van achterstallig onderhoud, als haar verschijningsvormen.

3. ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

Na het in kaart brengen van een theoretisch kader ten aanzien van verkoopbaarheid is er verdieping gezocht in het thema achterstallig onderhoud. Voor het onderzoek is het beter begrijpen wat achterstallig onderhoud inhoudt en wat de verschijningsvormen zijn van groot belang. Het heeft als doel een kader te creëren waaraan residentieel vastgoed getoetst kan worden om achterstallig onderhoud vast te stellen. In combinatie met verkooptijd kan gekeken worden of deze van woningen zonder achterstallig onderhoud enerzijds en woningen met achterstallig onderhoud anderzijds significant verschillend zijn.

In het hoofdstuk komen de problematiek, verschijningsvormen, gevolgen en juridische plicht aan de orde. Tot slot wordt kort ingegaan op de doelgroep, die er niet voor terugdeinst om een woning met achterstallig onderhoud te kopen.

3.1 Methode van onderzoek; literatuuronderzoek

Voor de verdieping in het thema achterstallig onderhoud is eveneens een literatuuronderzoek gedaan waarbij diverse nationale en internationale literatuur geraadpleegd is. Allereerst is tijdens het literatuuronderzoek gestart met het definiëren van het begrip achterstallig onderhoud, waarbij gebruik is gemaakt van het woordenboek Van Dale en het naslagwerk van Ten Have (2007). Naast deze bronnen is voor het operationaliseren van het begrip ook gebruik gemaakt van kennis afkomstig van diverse informanten, die allen werkzaam zijn in de vastgoedwereld en kennis hebben over het kader en de wijze waarop makelaars achterstallig onderhoud vaststellen.

Om het verschijnsel achterstallig onderhoud beter te begrijpen is gezocht naar de omvang van het probleem, zijn verschijningsvormen en de gevolgen in het nalaten van de onderhoudsplicht. Hiervoor is kennis afkomstig van instanties als CBS, Platform31 en Vereniging Eigen Huis gebruikt. De juridische consequenties bij het nalaten van de onderhoudsplicht zijn door middel van de Woningwet en de Rijksoverheid inzichtelijk gemaakt.

Tot slot is tijdens het literatuuronderzoek gezocht naar informatie en kennis over de doelgroep die geïnteresseerd is om woningen die achterstallig in onderhoud zijn te kopen. Het onderzoek van Nonnekes (2011) is hierbij van grote betekenis geweest om inzicht in de betreffende doelgroep te geven. Daarnaast hebben de resultaten uit het onderzoek van Bilderbeek (2006) als leidraad gediend om het gehele verschijnsel achterstallig onderhoud te begrijpen.

3.2 Definitie achterstallig onderhoud

Als het onderhoud betreft spreekt de Van Dale over: "het in goede staat houden". Als daarnaast gekeken wordt naar de definitie 'achterstallig' omschrijft de Van Dale deze als volgt: "niet op tijd betaald of gedaan". In combinatie met de definiëring van onderhoud kan achterstallig onderhoud als volgt omschreven worden: "het niet tijdig doen van activiteiten die nodig zijn voor het in goede staat houden van het betreffende". Geconcludeerd uit voorgaande kan worden dat de definiëring zeer ruim op te vatten is. Ook in de literatuur



wordt veel gesproken over het begrip (achterstallig) onderhoud, maar wordt in geen van deze bronnen aandacht geschonken aan een duidelijke afbakening van het begrip.

Ten Have (2007) definieert achterstallig onderhoud eveneens zeer ruim en vanuit een economisch perspectief op de te maken kosten: "kosten voor achterstallig onderhoud zijn onderhoudskosten die direct gemaakt moeten worden om verder schade of vervolgschade aan het vastgoedobject te voorkomen."

Naast de literatuur spreken makelaars bij achterstallig onderhoud van werkzaamheden die binnen nu en zes maanden aangepakt dienen te worden, waarbij een investering in tijd en geld noodzakelijk is. Daarnaast beïnvloedt het onderhoud de huidige bouwkundige staat van de woning direct. Verouderde installaties en inrichting zijn enkel als gedateerd aan te merken.

De KWR berekent de bouwtechnische kwaliteit van woningen op basis van de zogeheten herstelkosten, 'het bedrag dat men moet uitgeven om alle manifeste bouwtechnische gebreken aan een woning te verhelpen' (Ministerie van VROM, 2002). Woningen krijgen het predicaat 'slecht' als de herstelkosten 25 procent of meer van de nieuwbouwwaarde bedragen. Woningen waarvan de herstelkosten tussen de 10 en 24 procent van de nieuwbouwwaarde bedragen, worden in de KWR als matig bestempeld. Dit betekent dat er voor zeker 10.000 euro aan achterstallig onderhoud gepleegd dient te worden (Platform31, 2013).

3.3 Problematiek

Gemiddeld genomen is de kwaliteit van de particuliere voorraad goed. De problemen doen zich voornamelijk voor in de onderkant van de koopwoningenmarkt. Geschat wordt dat 50.000 woningen in slechte bouwtechnische staat verkeren (Platform31, 2013). Daarnaast hebben 500.000 woningen een matige staat van onderhoud, wat inhoudt dat meer dan 10% van de nieuwbouwwaarde aan investeringen nodig is. Appartementen, met name goedkope naoorlogse portiekflats en boven- en benedenwoningen van voor de oorlog, vertonen het vaakst achterstallig onderhoud. Ook sobere rijtjes eengezinshuizen komen veel voor, meestal ook van vlak na de oorlog (Platform31, 2013).

Ondanks dat het aantal woningen in slechte staat van onderhoud beperkt is, neemt het aantal wel toe. De oorzaken moeten worden gezocht in de toename van particulier eigen woningbezit, toename ouderdom van de huidige woningvoorraad en de groei van het aantal mensen die als gevolg van de recessie in financiële problemen is gekomen (Platform31, 2013). Zeer recent sprak de koning in de Troonrede 2013 over een specifiek probleem van structurele aard met betrekking tot de schuldenlast van huishoudens en de vermogenspositie van banken. Ook Jan Cornelis de Jager sprak in een brief van het ministerie van Financiën (2010) zijn zorg uit over de ongewenste overkreditering bij hypotheek. Daarnaast is de huizenprijzdaling in Nederland relatief groot ten opzichte van landen om ons heen. Momenteel staan 1 (volgens CBS) á 1,3 (volgens DNB) miljoen woningen 'onder water', een aantal dat toeneemt naarmate woningprijzen verder dalen.

3.4 Verschijningsvormen en gevolgen

Ter voorkoming van achterstallig onderhoud dient de eigenaar verschillende onderdelen van de woning regelmatig na te lopen (Vereniging Eigen Huis), die onder te verdelen zijn in diverse categorieën. Vereniging Eigen Huis benoemt onderdelen als schilderwerk, houtrot, kozijnen, beglazing, leidingen, installaties, dak, goten, gevel en metselwerk. Naast de controle van de eigenaar is het controleren van installaties door een vakman aan te raden. De aarde- en aardlekschakelaar dient elke tien jaar te worden gecontroleerd. De geiser, verwarmingsketel en gasfornuis dient regelmatig te worden onderhouden en de cv-ketel bij voorkeur jaarlijks. Om achterstallig onderhoud te voorkomen wordt vaak aan een conditiemeting gedacht. Op basis van deze conditiemeting is planmatig onderhoud vast te stellen. De NEN2767 dient als norm voor de meting en geeft een methode om de conditie van bouw- en installatiedelen op objectieve en eenduidige wijze vast te leggen.

De gevolgen van achterstallig onderhoud zijn voornamelijk gelegen in de herstelkosten die nodig zijn om de woning in goede staat te brengen. Vereniging Eigen Huis stelt op haar website dat geen woning in Nederland zonder gebreken is. De kosten die gemoeid gaan om een woning in goede staat te krijgen hangen voornamelijk van het woningtype en bouwjaar af. Een indicatie van gemiddelde herstelkosten is volgend overzicht weergegeven.

Tabel 2: Onderhoudskosten per bouwjaar

Soort woning:	Onderhoudskosten eerste twee jaar, afhankelijk van bouwjaar:					
	t/m 1919	1920 t/m 1944	1945 t/m 1959	1960 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 of later
Appartement	€ 8.614	€ 6.909	€ 5.822	€ 4.292	€ 2.864	€ 1.978
Hoek- of eindwoning	€ 17.044	€ 19.966	€ 15.880	€ 10.991	€ 5.957	€ 3.542
Tussenwoning	€ 17.190	€ 14.494	€ 12.517	€ 9.238	€ 4.863	€ 3.195
Twee onder een kap	€ 21.454	€ 19.740	€ 15.018	€ 15.540	€ 6.904	€ 4.546
Vrijstaand	€ 34.452	€ 26.455	€ 30.778	€ 21.466	€ 13.460	€ 6.598

Bron: Vereniging Eigen Huis

3.5 Wettelijke plicht

Naast het feit dat het wenselijk is om met regelmaat onderhoud te plegen aan de woning, is het eveneens juridisch verplicht. In de Woningwet is geregeld dat woningonderhoud verplicht is voor woningeigenaren. Op basis van artikel 1b van de Woningwet is het verboden om een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften (Woningwet). Het betreft bouwtechnische veroudering waar sprake is van veroudering van gebruikte bouwmaterialen in de woning met elk een eigen levensduur.

Waaraan de woning moet voldoen op het gebied van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid is vastgelegd in het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening waar bij oudere woningen andere eisen worden gesteld dan aan nieuwe(re) woningen of uitbreidingen (Vereniging Eigen Huis).



De Woningwet is ingevoerd in 1901 met als doel de bewoning van slechte woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen. De gemeente ziet toe op de naleving van de Woningwet. Op deze wijze wordt verkrotting van woningen voorkomen en de kwaliteit van de woningvoorraad gewaarborgd.

Op 1 april 2007 trad een wijziging van de Woningwet in werking om de naleving, handhaving en handhaafbaarheid van de bouwregelgeving voor gemeenten te verbeteren (Rijksoverheid, 2010). De wijzigingen in de Woningwet maakt een vereenvoudiging van de handhaving voor de bestaande bouw mogelijk. Het niet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003 is in de nieuwe Woningwet een overtreding waartegen direct, zonder formele tussenstap van een specifiek aanschrijfbesluit, een handhavingsbesluit kan worden genomen (bestuursdwang of last onder dwangsom). Met het aan de eigenaar opleggen van een verplichting op grond van artikel 13, blijft het voor het college ook onder de nieuwe Woningwet mogelijk om voor te schrijven dat er aan een bestaand bouwwerk aanvullende bouwkundige voorzieningen worden aangebracht, tot maximaal het niveau voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2003. Daaraan blijft echter wel de voorwaarde gesteld dat deze extra voorzieningen als noodzakelijk aan te merken moeten zijn (Rijksoverheid, 2010).

3.6 Doelgroep

Uit onderzoek is gebleken (Nonnekes, 2011) dat er een bepaalde doelgroep geïnteresseerd is in de aankoop van een kluswoning. Een kluswoning is gedefinieerd als een woning met achterstallig onderhoud die tegen een relatief lage prijs kan worden gekocht. De doelgroep die geïnteresseerd is in een kluswoning is relatief jong, hoog opgeleid en verdienen een gemiddeld inkomen. Vaak zijn het tweepersoonshuishoudens die een kluswoning kopen en zijn vaak al in de stad of dorp woonachtig waar de kluswoning gelegen is. Ze beschikken over cultureel kapitaal en een 'modaal' economisch kapitaal, aldus Bourdieu (1979). Cultureel kapitaal houdt culturele competenties in die eigen zijn aan hogere sociale posities. Het aantrekken van een doelgroep met deze kenmerken heeft een positieve invloed op de eenzijdige sociaal economische bevolkingssamenstelling in de buurt waarin deze kluswoningen zich bevinden (Nonnekes, 2011).

Naast de doelgroepen benadering is een leefstijlbenadering noodzakelijk om voldoende inzicht te geven in de doelgroep (Nonnekes, 2011). De vier leefstijloriëntaties die deze doelgroep typeren zijn een vitale & sociale oriëntatie, familie & huiselijke oriëntatie, ondernemende oriëntatie en als laatste de individualistische oriëntatie.

Individen met een vitale en sociale leefstijloriëntatie (33 procent) vinden hun sociale contacten belangrijk, ondernemen graag activiteiten buitenshuis en willen graag carrière maken. Het gezin neemt een minder grote plaats in het leven van deze personen.

Het gezin is een belangrijke waarde in het leven van personen die een familie en huiselijke leefstijloriëntatie (33 procent) hebben. Logischerwijs brengen deze personen dan ook veel thuis door. Carrière maken is voor deze personen minder belangrijk in vergelijking tot de rest van de doelgroep die geïnteresseerd is in een kluswoning.



Personen met een ondernemende leefstijloriëntatie (24 procent) zijn zeer op hun werk georiënteerd en willen carrière maken. Daarnaast zijn deze individuen ook meer avontuurlijk ingesteld in vergelijking tot de rest van de doelgroep. Men kan namelijk goed met onzekerheid omgaan en men gaat ook graag nieuwe uitdagingen aan. Mensen met een ondernemende leefstijloriëntatie zijn minder gericht op hun sociale contacten in vergelijking tot de rest van de doelgroep.

Individueen met een individualistische leefstijloriëntatie (10 procent) zijn in vergelijking tot de rest van de doelgroep zeer op zichzelf gericht en vinden werk en het gezin een minder belangrijke waarde in het leven.

4. METHODE VAN ONDERZOEK

In het hoofdstuk staat de toegepaste methode van onderzoek voor de woningmarktanalyse centraal. Allereerst wordt kort ingegaan op de algemene opzet van het onderzoek. Vervolgens verdiept het hoofdstuk zich in toegepaste methoden van onderzoek ten aanzien van de woningmarktanalyse en licht het keuzes toe, die ten aanzien van het onderzoek en dataverzameling zijn gedaan.

4.1 Onderzoeksopzet

De opzet van het onderzoek bestaat uit drie componenten, te weten; het theoretische kader, verdieping ten aanzien van het verschijnsel achterstallig onderhoud en een woningmarktanalyse gebaseerd op het databestand uit Realworks. Hiervoor is gebruik gemaakt van onderzoeksmethoden als literatuuronderzoek en kwantitatief bureauonderzoek. Naast deze beide methodes is ook kennis vergaard door informeel gebruik te maken van informanten. Waar informanten aanvullend als informatiebron hebben gediend zijn op de betreffende plaats in het onderzoeksopzet beschreven. Hieronder is schematisch weergegeven welke methode voor welk onderdeel in het onderzoek is toegepast.

Tabel 3: Gebruikte methoden voor dataverzameling

<i>Onderzoeksonderdelen:</i>	<i>Methode:</i>
Theoretisch kader; verkoopbaarheid	Literatuuronderzoek
Achterstallig onderhoud	Literatuuronderzoek, informanten
Woningmarktanalyse	Kwantitatief bureauonderzoek, informanten

In de volgende paragrafen wordt uitgebreid aandacht geschonken welke methoden voor de woningmarktanalyse zijn gebruikt, welke bronnen als leidraad hebben gediend en welke keuzes zijn gemaakt.

4.1.1 Kwantitatief bureauonderzoek

De diverse inzichten als resultaat van het literatuuronderzoek in het theoretische kader dienen als basis voor het vervolg van het onderzoek. Waar de thema's verkoopbaarheid en achterstallig onderhoud in het theoretisch kader aan de orde zijn geweest, zal in het vervolg van het onderzoek aandacht worden besteed om aan te kunnen tonen of er een relatie tussen verkoopbaarheid en staat van onderhoud bestaat. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een analyse, die met behulp van een reeds beschikbare dataset bestaande uit kwantitatieve gegevens onderzoek doet (Verhoeven, 2007). Het type onderzoek wordt ook wel kwantitatief bureauonderzoek genoemd (Verhoeven, 2007). Voor het kwantitatief bureauonderzoek is gebruik gemaakt van het databestand dat afkomstig is uit het makelaarssoftwareprogramma Realworks. Binnen het programma is vrije uitwisseling van objecten mogelijk die voor iedere makelaar toegankelijk is. Voor het onderzoek is gekozen om gebruik te maken van deze uitwisseling.



4.2 Onderzoeksafbakening

Daar in vorige hoofdstukken de definiëring en afbakening van de begrippen verkoopbaarheid, verkooptijd en achterstallig onderhoud voor het onderzoek aan de orde zijn gekomen, wordt in deze paragraaf de afbakening van het selectieproces binnen Realworks toegelicht. De keuzes die ten aanzien van het selectieproces zijn gemaakt heeft tot doel gehad om een onderling zo goed mogelijk vergelijkbare groep te creëren.

In voorgaande paragrafen is beschreven dat aan de hand van het Realworks databestand een analyse uit is gevoerd. Binnen dit uitwisselingprogramma zijn alle verkochte woningen binnen de periode 1 november 2012 tot en met 30 november 2013 in kaart is gebracht. Daarbij heeft de datum van ondertekening van de voorlopige koopakte als leidraad gediend. Daarnaast beperkt de analyse zich tot binnen de grenzen van de provincie Friesland. Op deze wijze is het mogelijk om uitspraken te kunnen doen over Friesland en mogelijk te generaliseren voor heel Nederland.

Naast de keuze om voor het onderzoek een territoriaal gebied af te bakenen en te kiezen voor een beperkte tijdsperiode, is ook gekozen voor een specifieke markt. Het is voor het onderzoek van belang dat alle woningen onder dezelfde marktomstandigheden zijn verkocht. Om deze reden is ervoor gekozen om de marktwerking tussen vraag en aanbod, waarbij een transactie plaatsvindt bij een evenwichtsprijs, ook wel transactieprijs genoemd, aan te houden. Om de marktomstandigheden gelijk te houden is het van belang dat de woning openbaar op de markt is geweest. Voorgaande heeft als gevolg dat woningen die onderhands verkocht zijn voor dit onderzoek niet meegenomen worden. Ook panden die verkocht zijn door middel van een executieveiling, verkoop bij inschrijving en met een biedconstructie zijn uitgesloten door het ontbreken van de juiste marktwerking. Door marktomstandigheden gelijk te houden kunnen er gedegen uitspraken worden gedaan over de verkooptijd en daarmee de verkoopbaarheid van residentieel vastgoed. Ook kan er iets gezegd worden over het verschil tussen vraag- en transactieprijs.

Tot slot zijn keuzes gemaakt om woningen ten aanzien van woningkenmerken af te bakenen. Eveneens om de reden het mogelijk te maken een kader te creëren waar onderlinge vergelijking mogelijk is. Er is voor het onderzoek gekozen om alleen grondgebonden woningen voor permanente bewoning te selecteren. De keuze om alleen deze woningen te gebruiken voor het onderzoek heeft als reden dat dan aangenomen kan worden dat waardering van grond en opstallen gelijk geschiede.

Vervolgens zijn alleen woningen met een prijsklasse van € 0,- tot en met € 175.000,- binnen het uitwisselingsysteem selecteert. Indien een woning achterstallig in onderhoud is, is de kans groot dat deze binnen de hierboven beschreven prijsklasse valt. Zo is de kans vergroot om meer woningen met achterstallig onderhoud te kunnen selecteren en de groep woningen zonder achterstallig onderhoud te beperken. Een meer compacte en onderling vergelijkbare selectie is het gevolg. Naast prijsklasse is op bouwjaar geselecteerd. Aangenomen is dat woningen die na 1980 opgeleverd zijn, tot op heden nog geen achterstallig onderhoud kunnen vertonen.

Tot slot is er op basis van woon- en perceeloppervlakte afgebakend. Woningen met een woonoppervlakte tot en met 150 vierkante meter en een perceeloppervlakte van tot en met 1000 vierkante meter zijn in het selectieproces meegenomen. Het beschreven selectieproces, dat hierboven uitgebreid is toegelicht, is in onderstaande tabel kort samengevat.

Tabel 4: Afbakening woningmarktanalyse

<i>Grenzen:</i>	Provincie Friesland (8388AA- 9299ZZ)
<i>Markt:</i>	Vraag- en transactieprijs
<i>Sector:</i>	Koop, permanente bewoning
<i>Datum ondertekening akte:</i>	1-11-12 t/m 31-11-13
<i>Status:</i>	Verkocht
<i>OG soort:</i>	Grondgebonden woning
<i>Vraagprijs:</i>	0 t/m 175.000 euro
<i>Bouwjaar:</i>	< 1906 tot 1980
<i>Woonoppervlakte:</i>	0 t/m 150 m ²
<i>Perceeloppervlakte:</i>	0 t/m 1000 m ²

4.3 Woningmarktanalyse Realworks

Alle keuzes die ten aanzien van de onderzoeksafbakening zijn gemaakt, zijn geheel in Realworks door te voeren. In het uitwisselingsprogramma van Realworks zijn alle selecties gedaan zoals ook in het volgende figuur is weergegeven.



The screenshot shows the 'Uitwisseling' (Exchange) search interface. It includes a search bar with the following criteria:

- Plaats:** (empty)
- Prijs vanaf:** 0,00
- Postcode vanaf:** 8388aa
- Even/oneven:** Geen voorkeur
- Straat:** t / m 175000,00
- t / m:** 9299zz
- Koop/huur:** Kopen
- Huisnr.:** (empty)
- Datum type:** Datum ondertek
- Vanaf:** 01-11-2012
- Vertrouwelijk:** Alles
- Status:** Verkocht
- t / m:** 30-11-2013
- Uitgebreid zoeken:** (button)

Below the search bar is the 'Uitgebreid zoeken' (Advanced search) section with the following criteria:

- Bouwworm:** (empty)
- OG soort:** Woonhuis
- Soort woonhuis:** eengezinswoning
- Type woonhuis:** Vrijstaande woni
- Woonruimte vanaf:** 0 m²
- Woonruimte t/m:** 150 m²
- Perceel vanaf:** 0 m²
- Perceel t/m:** 1000 m²
- Makelaar:** Typ uw zoekterm (min. 3 karakters)
- Garage aanwezig:**
- Lift:**
- Slaapkamer op begane grond:**
- Inhoud tekst:** (empty)
- Badkamer op begane grond:**
- Bouwjaar vanaf:** 0
- Bouwjaar t/m:** 1980
- Kamers v.a.:** (empty)
- Permanent bew.:** Ja
- Beleggingsobject:**

Figuur 8: Uitwisseling Realworks

Bron: Realworks

Na het toepassen van de besproken afbakening bestaat de selectie uit 1766 objecten. Deze selectie beslaan alle panden die in de betreffende periode binnen de grenzen van Friesland verkocht zijn. Naast alle mogelijkheden die het programma biedt is het niet mogelijk voor markomstandigheden te corrigeren. Het gevolg is dat alle objecten binnen de selectie handmatig worden getoetst op de wijze waarop het object is verkocht. Alle panden waar het aantal dagen op de markt kleiner is dan één, wat een onderhandse verkoop suggereert, wordt uit de selectie gehaald. Daarnaast zijn woningen die door middel van een executieveiling van de hand zijn gegaan voor het onderzoek uitgesloten. Tot slot zijn alle

panden waar geen vraagprijs maar een biedconstructie is aangetroffen uit de selectie gehaald.

Het definitieve databestand, die volledig binnen het onderzoekskader past, omvat 1616 panden. Deze panden zijn allen handmatig geanalyseerd om achterstallig onderhoud vast te kunnen stellen. Allereerst is gekeken naar het oordeel van de makelaar ten aanzien van de staat van onderhoud. De makelaar kan voor elk object kiezen voor de staat van het buiten onderhoud variërend van slecht, matig, voldoende, goed tot uitstekend. Indien de makelaar de staat van onderhoud als slecht, matig of voldoende beoordeelt is ondersteunend gekeken naar de aanbiddingstekst en/of foto's. Op basis van al deze gegevens is geëvalueerd of de woning wel of niet achterstallig onderhoud vertoont. Voor het onderzoek is achterstallig onderhoud definieert als werkzaamheden die binnen nu en zes maanden aangepakt dienen te worden, waarbij een investering in geld en tijd noodzakelijk is. Daarnaast beïnvloed het achterstallige onderhoud de huidige bouwkundige staat van de woning direct. Verouderde installaties en inrichting zijn enkel als gedateerd aan te merken. Uit voorgaande definiëring kan geconcludeerd worden dat achterstallig onderhoud zich voornamelijk buitenshuis openbaren. Hierbij kan gedacht worden aan dakconstructie, gootwerk, houtwerk, schilderwerk, kozijnen en gevel.

Door op deze wijze alle woningen handmatig te analyseren en beoordelen, zijn 91 woningen aan te merken als achterstallig in onderhoud. Op basis van deze tweedeling, wel en niet achterstallig in onderhoud, zijn de woningen binnen Excel in twee werkbladen gesplitst. Bij alle woningen zijn de postcode, gemeente, regio, verkooptijd, vraag - en transactieprijs in kaart gebracht. Aanvullend bij de woningen die achterstallig in onderhoud zijn, is de staat van onderhoud toegelicht en meer gegevens verzameld ten aanzien van bouwjaar en oppervlaktes. In onderstaand figuur is de dataset in Excel compact weergegeven.

	COROP	NVM	Gemeente	Postcode	Uitwisseling	Akte	Tijd	Vraagprijs	Transactieprijs	Verschil
1	Zuidoost	Opsterland	Opsterland	9244	27-09-12	01-11-12	35	149.000	133.000	-10,7%
2	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	8603	10-09-12	01-11-12	52	135.000	122.500	-9,3%
3	Noord	OFriesland	Tietjerksteradeel	9091	25-05-12	01-11-12	160	164.500	152.500	-7,3%
4	Noord	OFriesland	Dongeradeel	9101	17-04-12	01-11-12	198	169.000	155.000	-8,3%
5	Noord	NW Friesland	Leeuwarden	9081	10-01-12	01-11-12	296	112.750	112.750	0,0%
6	Zuidoost	Z Friesland	Heerenveen	8443	21-12-11	01-11-12	316	103.125	103.125	0,0%
7	Noord	OFriesland	Tietjerksteradeel	9257	09-09-11	01-11-12	419	169.500	165.000	-2,7%
8	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	8606	15-12-10	01-11-12	687	119.000	113.500	-4,6%
9	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	8606	23-03-10	01-11-12	954	119.000	115.000	-3,4%
10	Noord	NW Friesland	Leeuwarden	8915	23-10-12	02-11-12	10	172.500	166.000	-3,8%

Figuur 9: Excelbestand van dataset

Op basis van het databestand dat in Excel is verwerkt, is de gemiddelde verkooptijd van residentieel vastgoed met en zonder achterstallig onderhoud berekend. Verder is gekeken naar regionale verschillen en verschillen tussen prijsklassen. De uitkomsten van deze analyse zijn in het hoofdstuk 'Woningmarktanalyse' uitgewerkt.

Tot slot is om beide groepen te vergelijken een statistische toets gedaan. Voor dit onderzoek is voor een T-toets gekozen om de verkooptijd van woningen met achterstallig onderhoud enerzijds en woningen zonder achterstallig onderhoud anderzijds met elkaar te vergelijken.



De T-toets voor twee onafhankelijke groepen vergelijkt twee groepen, waarbij de afhankelijke variabele een interval- of ratiomeetniveau heeft (Smits en Edens, 2006). De afhankelijke variabele voor dit onderzoek is de gemiddelde verkooptijd van grondgebonden woningen in Friesland. De onafhankelijke variabele is de staat van onderhoud van woningen, te weten; wel en niet achterstallig in onderhoud.

Met de statistische toets wordt er een uitspraak gedaan of er een verschil bestaat tussen woningen met en zonder achterstallig onderhoud voor wat betreft de gemiddelde verkooptijd van de woning. De hypothesen die hierbij horen zijn:

$$H0: \mu \text{ verkooptijd achterstallig onderhoud} = \mu \text{ verkooptijd}$$

$$H1: \mu \text{ verkooptijd achterstallig onderhoud} \neq \mu \text{ verkooptijd}$$

De uitkomst van de statistische toets is eveneens in het hoofdstuk "Woningmarktanalyse" uitgewerkt.

4.4 Kwaliteit van data

De analyse en de daaruit vloeiende resultaten zijn gebaseerd op het databestand dat uit Realworks afkomstig is. Het databestand bestaat voornamelijk uit feitelijke informatie over woningen. Het oordeel van makelaars over de staat van onderhoud van de woning is als subjectief aan te merken. Om deze reden is het oordeel van de makelaar getoetst aan de hand van de aanbiedingstekst en foto's. Op basis van voorgaande informatie kan geconcludeerd worden dat de analyse en daaruit vloeiende resultaten representatief zijn. Voor het generaliseren van de resultaten voor de gehele populatie, dient wel voorzichtig omgegaan te worden.

5. WONINGMARKTANALYSE

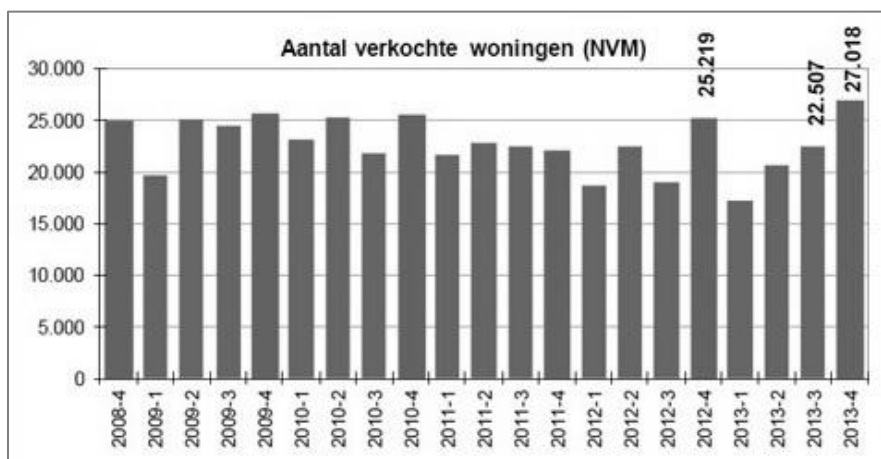
De resultaten van de woningmarktanalyse staan in het komende hoofdstuk centraal. Allereerst wordt inleidend op de Nederlandse woningmarkt van 2012 en 2013 ingegaan. Daarna wordt de Friese woningmarkt in beeld gebracht, waarbij zowel aandacht is voor de gehele woningmarkt als woningen waar achterstallig onderhoud is vastgesteld.

5.1 Nederlandse woningmarkt

Uit diverse publicaties van de NVM blijkt dat een voorzichtig herstel van de woningmarkt in 2013 in gang is gezet. Het herstel van de Nederlandse woningmarkt is onder andere zichtbaar in de toename van het aantal verkochte woningen en snellere verkooptijd. Ondanks dat landelijk gezien de dynamiek op de woningmarkt toeneemt, blijven de verschillen regionaal erg groot. Vooral in de krimpgebieden en op het platteland zijn nauwelijks tekenen van herstel (NVM, 2013).

Het aantal verkochte woningen is in 2013 elk kwartaal toegenomen. Het laatste kwartaal van 2013 kende zelfs een toename van 20 procent ten opzichte van het derde kwartaal in 2013. “Het vierde kwartaal is in de regel een beter kwartaal dan het derde, maar 20 procent stijging is een forse toename”, meent NVM-voorzitter Ger Hukker. “Zeker omdat het derde kwartaal van 2013 ook al een relatief goed kwartaal was (NVM, 2014).” De sterkste toename in verkoopaantallen is bij tussenwoningen (22,2 procent) en appartementen (22,4 procent) zichtbaar. Vrijstaande woningen kenden een stijging van 20,2 procent in het aantal transacties ten aanzien van het vorige kwartaal. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van weinig spreiding tussen de verschillende woningtypen als het de groei van verkoopaantallen betreft.

Zoals ook in onderstaande figuur is weergegeven liet het vierde kwartaal van 2012 een opvallende stijging zien in het aantal verkochte woningen. Deze stijging is het gevolg van het doorvoeren van aanscherpte hypotheekregels per 1 januari 2013. Het leidde tot een verkoopspurt eind 2012, gevolgd door een scherpe daling in het eerste kwartaal van 2013. Toch zijn er in het vierde kwartaal van 2013 in vergelijking met vorig jaar alsnog 7,1 procent meer woningen verkocht (NVM, 2014).



Figuur 10: Aantal verkochte woningen in Nederland

Bron: NVM

De gemiddeld verkochte woning in Nederland werd in het vierde kwartaal van 2013 binnen 154 dagen verkocht (NVM, 2014). In het tweede kwartaal van 2013 was de verkooptijd nog gemiddeld 176 dagen. De NVM spreekt van een daling voor de verkooptijd van de gemiddelde verkochte woning voor het eerst sinds 2011. Daarbij is opvallend dat alle typen van eengezinswoningen een daling laten zien. De tussenwoning is sinds 2010 het snelst verkopende woningtype met inmiddels een gemiddelde verkooptijd van 117 dagen. Een appartement verkoopt gemiddeld binnen 154 dagen. Een vrijstaande woning, die traditioneel de langste verkooptijd kent, verkocht het laatste kwartaal van 2013 binnen een gemiddelde periode van 232 dagen. In vergelijking met een jaar eerder is de verkooptijd met 7,1 procent gedaald (NVM, 2014).



Figuur 11: Verkooptijden verkochte woningen (in dagen) in Nederland

Bron: NVM

5.2 Friese woningmarkt

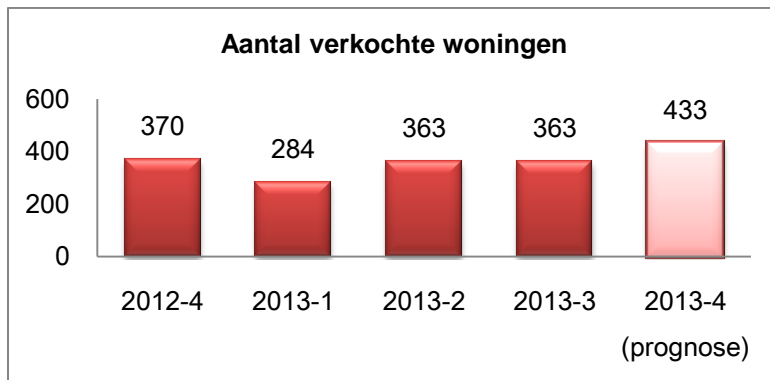
Aan de hand van een analyse uit Realworks is de Friese woningmarkt tussen november 2012 tot en met november 2013 in kaart gebracht. In voorgaande periode zijn binnen het gestelde onderzoekskader 1616 woningen verkocht. De gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen in Friesland is met 245 dagen langer dan het landelijke gemiddelde. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat voor het onderzoek enkel grondgebonden woningen meegenomen zijn. De gerealiseerde transactieprijs lag gemiddeld 7,1 procent lager dan de vraagprijs. In onderstaande tabel zijn de woningmarktcijfers van Friesland met betrekking tot het aantal verkochte woningen en verkooptijd bondig weergegeven.

Tabel 5: Woningmarktcijfers Friesland

Aantal verkochte woningen:	1616
Gemiddelde verkooptijd (in dagen):	245
Gemiddeld verschil tussen vraag- en transactieprijs:	-7,1%

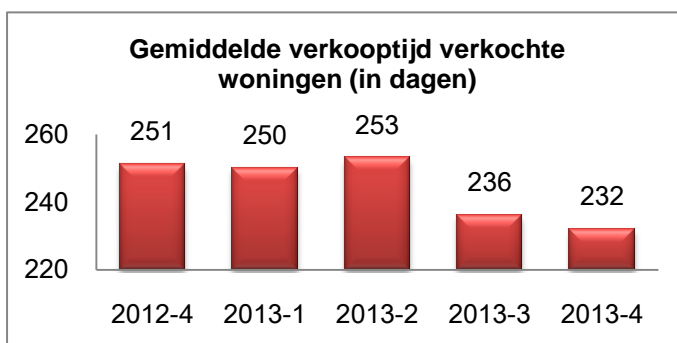
Indien er per kwartaal naar de woningmarktcijfers gekeken wordt, volgt de Friese woningmarkt deels dezelfde trend als de Nederlandse markt. Het aantal verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2012 lag met 370 stuks hoog. De aanscherping van de hypotheekregels per 1 januari 2013 leidde ook in Friesland tot een verkoopsput aan het eind

van 2012. De stijging werd gevolgd door een scherpe daling in het eerste kwartaal van 2013. Het tweede en derde kwartaal van 2013 bleef met 363 verkochte woningen in Friesland stabiel. Het laatste kwartaal van 2013 geeft door het ontbreken van december 2013 een vertekend beeld. In oktober en november zijn 236 woningen verkocht. Indien december te vergelijken is met december 2012 waarin 197 woningen zijn verkocht, volgt Friesland de Nederlandse trend met betrekking tot het aantal verkochte woningen. In onderstaande figuur zijn het aantal verkochte woningen in Friesland visueel weergegeven.

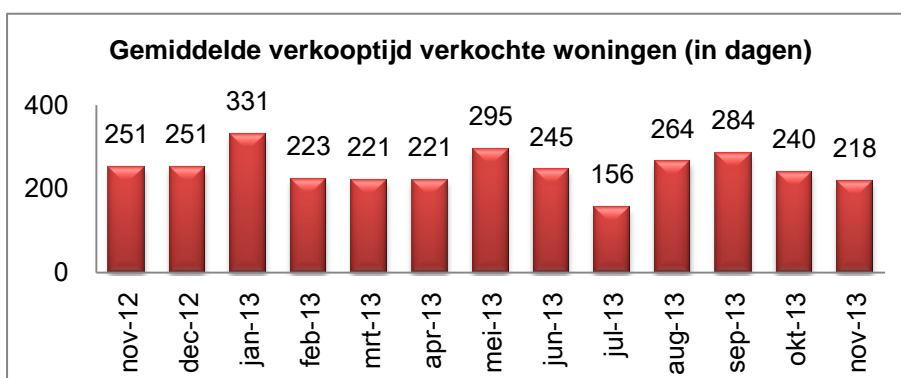


Figuur 12: Aantal verkochte woningen in Friesland

Friesland volgt eveneens de Nederlandse trend als het de gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen betreft. Zo lag de gemiddelde verkooptijd in het vierde kwartaal van 2012 met 251 dagen in de buurt van het eerste kwartaal van 2013, waarin woningen gemiddeld 250 dagen te koop stonden. Het tweede kwartaal van 2013 liet ook de Friese woningmarkt een kleine terugslag zien door een gemiddelde verkooptijd van 253 dagen neer te zetten. Het halfjaar daarop volgend nam de verkooptijd van woningen af tot 232 dagen in het vierde kwartaal van 2013. De gemiddelde verkooptijd van woningen in Friesland is zowel per kwartaal als per maand in figuur 13 en 14 weergegeven.



Figuur 13: Verkooptijden verkochte woningen (in dagen) per kwartaal in Friesland



Figuur 14: Verkooptijden verkochte woningen (in dagen) per maand in Friesland

Maandelijks varieert de gemiddelde verkooptijd van een woning in Friesland. De woningen die in januari 2013 verkocht zijn, stonden gemiddeld met 331 dagen lang te koop. Naast het feit dat er minder woningen in januari 2013 verkocht zijn door aanpassingen in de regels voor kredietverstrekking, stonden deze woningen ook langer te koop. Het doet vermoeden dat woningen die in januari 2013 verkocht zijn, minder courante panden en/of complexere transacties betroffen. In juli 2013 daarentegen werd een woning gemiddeld binnen 156 dagen verkocht. Er kan geconcludeerd worden dat er enkel sprake is van een aantal uitschieters voor wat betreft de gemiddelde verkooptijd per maand in Friesland.

In tabel 6 zijn alle woningmarktcijfers van de analyse per kwartaal weergegeven. Indien er gekeken wordt naar het verschil tussen de vraag- en transactieprijs varieert deze met circa 1,5 procent. De kwartalen waarin de woningen gemiddeld een korte verkooptijd kenden, is het verschil tussen vraag- en transactieprijs relatief klein. In een willige markt lijkt sprake te zijn van een snelle verkoop en een goede transactieprijs. Deze constatering lijkt tegen de theorieën van Gan en Genesove in te gaan. Deze theorieën, waarin de strategie van verkopers centraal staat, concluderen dat een verkoper die een snelle verkoop preferereert bereid is in te leveren op de te realiseren transactieprijs. De verkoper die daarentegen de beste prijs wil dingen, is bereid langer te wachten. Ondanks dat het verschil tussen de diverse kwartalen klein is, lijkt er een relatie te bestaan tussen de gemiddelde verkooptijd en het verschil tussen vraag- en transactieprijs. De relatie is echter niet statistisch aangetoond, daar dit onderzoek inhoudelijk op de relatie tussen de staat van onderhoud en verkooptijd in gaat.

Tabel 6: Woningmarktcijfers in Friesland per kwartaal

Per kwartaal:	Aantal:	Gem. verkooptijd (in dagen):	Gem. verschil vraag- en transactieprijs:
2012-4	370	251	-7,29%
2013-1	284	250	-8,01%
2013-2	363	253	-7,28%
2013-3	363	236	-6,45%
2013-4	236	232	-6,73%

Op basis van voorgaande resultaten kan geconcludeerd worden dat zowel Nederland als de deelmarkt Friesland een lijn van herstel van de woningmarkt laat zien, waarbij het aantal verkochte woningen toeneemt en de gemiddelde verkooptijd van een woning daalt. De conclusie van het NVM dat in de krimpgebieden en het platteland nauwelijks tekenen zijn van herstel lijkt in Friesland niet op te gaan.

5.3 Vergelijking staat van onderhoud

Na inhoudelijk in te zijn gegaan op de Friese woningmarkt ten aanzien van het aantal verkochte woningen, gemiddelde verkooptijd en het verschil tussen vraag- en transactieprijs, staat in deze paragraaf de vergelijking tussen het verschil in staat van onderhoud centraal. In de volgende paragrafen worden beide populaties met elkaar vergeleken om eventuele verschillen aan het licht te brengen.

5.3.1 Resultaten per staat van onderhoud

Aan de hand van een analyse is de Friese woningmarkt tussen november 2012 tot en met november 2013 in kaart gebracht. In voorgaande periode zijn binnen het gestelde onderzoekskader 1525 woningen verkocht waarbij geen achterstallige onderhoudswerkzaamheden vastgesteld zijn. Daarnaast zijn er afgelopen jaar 91 woningen verkocht die wel achterstallig in onderhoud waren. Het achterstallige onderhoud varieert van matig hout- en schilderwerk tot een volledig noodzakelijke renovatie. In tabel 7 zijn de kerncijfers tussen beide populaties weergegeven.

Tabel 7: Gemiddelde verkooptijd per staat van onderhoud

	Niet achterstallig in onderhoud	Achterstallig in onderhoud
Aantal verkochte woningen	1525	91
Gemiddelde verkooptijd (in dagen)	244	260
Gemiddeld verschil tussen vraag- en transactieprijs	- 6,8%	-13,4%

Gemiddeld stonden de woningen met achterstallig onderhoud 16 dagen langer te koop dan woningen die dat niet waren. Het verschil in verkooptijd tussen beide onafhankelijke populaties is aan de hand van een T-toets onderzocht. In paragraaf 5.3.2 wordt besproken of dit verschil ook als significant aan te merken is.

Het verschil tussen vraag- en transactieprijs is tussen beide populaties groot. De verkopende partij van een woning met achterstallig onderhoud realiseerde gemiddeld een transactieprijs die 13,4 procent lager lag dan de vraagprijs. Het verschil lag bij de woningen die dat niet waren op -6,8 procent. Het verschil tussen beide populaties van -6,6 procent komt bij een vraagprijs van 100.000 euro uit op een opbrengstverschil van 6.600 euro. Het verschil in opbrengt is bij een vraagprijs van 175.000 euro oplopend tot 11.550 euro. Uit voorgaande kan concludeerd worden dat eigenaren en/of verkopers van een pand dat achterstallig in onderhoud is eerder bereid zijn een koop te sluiten en op vraagprijs in te leveren als een geïnteresseerde koper zich aanbiedt. Het verkoopgedrag lijkt hiermee realistischer te zijn.

Indien er regionaal dieper op de woningmarkt in wordt gegaan zijn er diverse verschillen zichtbaar. Uit de resultaten, die tevens in tabel 8 zijn weergegeven, is af te leiden dat er afgelopen jaar ten opzichte van regio zuidoost en zuidwest veel woningen in het noorden van Friesland zijn verkocht. De gemiddelde verkooptijd per regio varieert bij 'normale' woningen van 215 tot en met 282 dagen en woningen met achterstallig onderhoud van 231 tot en met 281 dagen. Ondanks dat er in het noorden van Friesland meer woningen verkocht zijn, staan de woningen in zuidoost Friesland minder lang te koop. Ook is het procentuele verschil tussen de gerealiseerde transactieprijs en de vraagprijs lager ten opzichte van de rest van Friesland. Er kan geconcludeerd worden dat regio zuidoost Friesland op alle aspecten beter scoort dan de overige regio's. Regio zuidwest Friesland scoort per staat van onderhoud verschillend. Zowel op het aantal verkochte woningen, de verkooptijd en het verschil tussen vraag- en transactieprijs scoort deze regio bij 'normale' woningen minder goed. Bij de verkochte woningen met achterstallig onderhoud is de gemiddelde verkooptijd van 231

dagen in deze regio beter dan de gemiddelde verkooptijd in het noorden van Friesland. Wel is het procentuele verschil van -14,3 procent tussen vraag- en transactieprijs in deze regio het meest groot.

Tabel 8: Gemiddelde verkooptijd van woningen per COROP-gebied

	COROP	Aantal verkochte woningen	Gemiddelde verkooptijd (in dagen)	Vershil vraag- en transactieprijs
Niet achterstallig in onderhoud	Noord	794	249	-7,0%
	Zuidoost	474	215	-6,3%
	Zuidwest	257	282	-7,0%
	Totaal	1525	244	-6,8%
Achterstallig in onderhoud	Noord	54	281	-13,7%
	Zuidoost	18	229	-11,6%
	Zuidwest	19	231	-14,3%
	Totaal	91	260	-13,4%

Als er gekeken wordt naar de verschillende prijsklassen, bestaat er een verschil tussen beide populaties. Bij woningen die niet achterstallig in onderhoud zijn neemt de verkooptijd toe naarmate een woning hoger geprijsd is. De gemiddelde verkooptijd varieert van 216 tot en met 220 dagen bij woningen tot 125.000 euro en van 260 tot en met 264 dagen bij woningen tot 175.000 euro. Indien de verkooptijd langer duurt, neemt ook het verschil tussen vraag- en transactieprijs toe.

Bij woningen die achterstallig in onderhoud zijn neemt de verkooptijd niet toe naarmate een woning hoger geprijsd is. Er lijkt zelfs sprake te zijn van een omgekeerde relatie tussen prijsklasse en gemiddelde verkooptijd. Woningen die voor meer dan 125.000 euro aangeboden worden, staan gemiddeld minder lang te koop en realiseren een kleiner verschil tussen vraag- en transactieprijs dan woningen die voor minder dan 125.000 euro geprijsd zijn. In onderstaande tabel zijn de resultaten uitgewerkt.

Tabel 9: Gemiddelde verkooptijd van woningen per prijsklasse

	Prijsklassen	Aantal woningen	Gemiddelde verkooptijd (in dagen)	Vershil vraag- en transactieprijs
Niet achterstallig in onderhoud	0 - 100.000 euro	246	220	-6,5%
	100.001 - 125.000 euro	376	216	-5,7%
	125.001 - 150.000 euro	555	264	-7,3%
	150.001 - 175.000 euro	351	260	-7,4%
	Totaal	1525	244	-6,8%

Achterstallig in onderhoud	0 - 100.000 euro	50	262	-14,7%
	100.001 - 125.000 euro	20	288	-12,6%
	125.001 - 150.000 euro	13	236	-11,1%
	150.001 - 175.000 euro	8	222	-11,1%
	Totaal	91	260	-13,4%

Daarnaast is een verkoper bereid de woning voor een lagere prijs te verkopen naarmate de woning langer te koop staat. Een verkoper lijkt zich er bewust van te zijn dat de gevraagde prijs te hoog is als de woning langer dan gemiddeld te koop staat. De transactieprijs ligt gemiddeld drie procent lager tussen woningen die binnen één en twee jaar verkocht worden. Indien de woning die niet achterstallig in onderhoud is pas na drie jaar verkocht wordt, is het verschil tussen vraag- en transactieprijs bijna tien procent. Een juiste prijszetting van de woning in de markt lijkt te lonen.

De uitkomst is overeenkomstig met de theorie van Anglin et al. die het belang van prijszetting belichten. De relatie tussen gemiddelde verkooptijd en het procentuele verschil tussen vraag- en transactieprijs is niet van de staat van onderhoud afhankelijk. In beide gevallen neemt het verschil met 3 procent toe als de verkooptijd niet één maar twee jaar of langer duurt. Wel is het verschil tussen vraag- en transactieprijs bij woningen die achterstallig onderhoud vertonen veel groter. In tabel 10 zijn de resultaten van de verkooptijd en het verschil tussen vraag- en transactieprijs weergegeven.

Tabel 10: Gemiddelde verkooptijd en verschil tussen vraag- en transactieprijs

	Verkooptijd	Aantal woningen	Vershil vraag- en transactieprijs
Niet achterstallig in onderhoud	1 jaar (0-365 dagen)	1201	-6,1%
	2 jaar (366-730 dagen)	212	-9,1%
	3 jaar of langer	115	-9,7%
	Totaal	1525	-6,8%
Achterstallig in onderhoud	1 jaar	72	-12,8%
	2 jaar of langer	19	-15,8%
	Totaal	91	-13,4%

Bovenstaande uitkomsten zijn eveneens overeenkomstig aan de theorie van Taylor, waarbij uitgegaan wordt van een kleinere kans op verkoop als de woning geruime tijd op de markt staat. Indien de woning alsnog verkocht wordt is de kans op een lagere verkoopprijs groter. Het verschil tussen vraag- en transactieprijs in relatie tot tijd lijkt hiermee aangetoond.

5.3.2 Uitkomst T-toets

Door beantwoording van vier deelvragen in voorgaande hoofdstukken, kan er antwoord gegeven worden op de centrale vraag van het onderzoek: *Oefent achterstallig onderhoud invloed uit op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed, die gemeten wordt aan de hand van verkooptijd?*

Uit voorgaande resultaten kan worden geconcludeerd dat de staat van onderhoud van een woning een geringe invloed uitoefent op de verkoopbaarheid van grondgebonden woningen. Woningen met achterstallig onderhoud staan gemiddeld 16 dagen langer te koop, dan woningen die geen achterstallig onderhoud vertonen. Door het uitvoeren van een T-toets wordt statistisch gekeken of het verschil als significant aan te merken is. In tabel 11 zijn de uitkomsten van de T-toets weergegeven.

Tabel 11: T-toets - Twee steekproeven met gelijke varianties

	Variabele 1	Variabele 2
Gemiddelde	260,37363	244,45574
Variantie	90536,548	90279
Waarnemingen	91	1525
Gepaarde variatie	90293,362	
Schatting van verschil tussen gemiddelden	0	
Vrijheidsgraden	1614	
T- statistische gegevens	0,4908994	
P(T<=t) eenzijdig	0,3117822	
Kritiek gebied van T-toets: eenzijdig	1,6457983	
P(T<=t) tweezijdig	0,6235643	
Kritiek gebied van T-toets: tweezijdig	1,9614348	

Allereerst zijn de uitkomsten per populatie weergegeven. Variabele 1 staat voor de populatie waarbij achterstallig onderhoud is geconstateerd en variabele 2 is de populatie waar geen sprake van achterstallig onderhoud is. De gemiddelde verkooptijd in dagen en het aantal waarnemingen van beide populaties zijn eerder in de Master Thesis besproken.

De variantie (s^2) van beide populaties geeft aan hoe de waarnemingen rond het gemiddelde verspreid liggen. Een hoge variantie geeft aan dat er sprake is van grotere spreiding rond het gemiddelde. De variantie is 90536,548 van variabele 1 en 90279 van variabele 2. De varianties van beide populaties zijn als hoog aan te merken. De variantie is een maat in het kwadraat en daarmee lastig te interpreteren. Een oplossing is om het kwadraat weg te halen door de wortel uit deze variantie te trekken. De uitkomst die uit de wortel van de variantie ontstaat wordt ook wel de standaarddeviatie en/of standaardafwijking (s) genoemd (Verhoeven, 2007). De wortel van de variantie (s) geeft bij variabele 1 een uitkomst van 300,89 en bij variabele 2 een uitkomst van 300,46. Het verschil tussen beide



standaarddeviaties is klein. Beide populaties hebben een gelijksoortige spreiding rond het gemiddelde. De gepaarde variantie is berekend door de variantie per populatie te vermenigvuldigen met het betreffende aantal waarnemingen. Door voorgaande uitkomsten met elkaar op te tellen en te delen door het aantal populaties (2) is de uitkomst voor de gepaarde variantie 90293,362.

Het aantal vrijheidsgraden staat in de literatuur beter bekend als degrees of freedom (df). Het aantal vrijheidsgraden geeft het aantal onafhankelijke waarnemingen weer waarmee een steekproefgrootte is bepaald (Kennisbank statistiek, 2014). De formule $df = n - 1$ geeft voor het onderzoek een uitkomst van $1614 = 1616 - 2$.

Van de getallen die verder in de tabel zijn weergegeven is enkel de tweezijdige p-waarde voor beantwoording van de centrale vraag van groot belang. De p-waarde wordt ook wel de overschrijdingskans genoemd. De nulhypothese wordt verworpen, als de p-waarde kleiner is dan het vooraf vastgestelde significantieniveau (α). Indien de p-waarde lager ligt als de alfa van 0,05 is de uitkomst als significant aan te merken. De T-toets geeft een tweezijdige p-waarde van 0,6235643. Op basis van deze uitkomst is het verschil tussen verkooptijd tussen beide populaties niet als significant aan te merken. De nulhypothese; $\mu_{\text{verkooptijd achterstallig onderhoud}} = \mu_{\text{verkooptijd}}$ kan niet worden verworpen.

Er kan geconcludeerd worden dat de onderzoeker geen relatie tussen de staat van onderhoud als aspect van kwaliteit en verkoopbaarheid van residentieel vastgoed aan de hand van verkooptijd aan heeft kunnen tonen.

Wel lijkt er een positieve relatie te bestaan tussen de gemiddelde verkooptijd en het verschil tussen vraag- en transactieprijs.

6. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan voor eventueel vervolgonderzoek. De uitkomsten van de woningmarktanalyse hebben als basis gediend om de hoofdvraag van het onderzoek te beantwoorden. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een reflectie ten aanzien van het onderzoeksproces.

6.1 Beantwoording hoofdvraag

In de literatuur is de relatie tussen kwaliteit en verkooptijd zowel theoretisch (Taylor, 1999) als empirisch (Chen et al., 2012) onderbouwd. Er is met dit onderzoek getracht om aan de hand van de staat van onderhoud als aspect van kwaliteit een relatie met de verkooptijd aan te tonen. Het onderzoek, bestaande uit vier deelvragen dienden als basis antwoord te geven op de centrale vraag:

Oefent achterstallig onderhoud invloed uit op de verkoopbaarheid van grondgebonden residentieel vastgoed, die gemeten wordt aan de hand van verkooptijd?

Op basis van de uitkomsten van de woningmarktanalyse kan worden geconcludeerd dat de staat van onderhoud van een woning een geringe invloed uitoefent op de verkooptijd van grondgebonden woningen. Woningen met achterstallig onderhoud staan gemiddeld 16 dagen langer te koop, dan woningen die geen achterstallig onderhoud vertonen.

Door het uitvoeren van de T-toets is statistisch gekeken of het verschil als significant aan te merken is. De uitkomst van de T-toets geeft een tweezijdige p-waarde van 0,6235643. Op basis van deze uitkomst is het verschil tussen verkooptijd tussen beide populaties niet als significant aan te merken. De nulhypothese; μ verkooptijd achterstallig onderhoud = μ verkooptijd kan niet worden verworpen. In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de T-toets weergegeven.

Tabel 12: Uitkomst T-toets - twee steekproeven met gelijke varianties

	Variabele 1	Variabele 2
Gemiddelde	260,37363	244,45574
Variantie	90536,548	90279
Waarnemingen	91	1525
P(T<=t) tweezijdig	0,6235643	
Kritiek gebied van T-toets: tweezijdig	1,9614348	

Op basis van bovenstaande resultaten kan geconcludeerd worden dat de onderzoeker geen relatie tussen de staat van onderhoud en de verkooptijd van grondgebonden residentieel vastgoed aan heeft kunnen tonen.

Wel lijkt er een positieve relatie te bestaan tussen de gemiddelde verkooptijd en het verschil tussen vraag- en transactieprijs. De hoogte van de ingezette prijs in relatie tot de kwaliteit

van een woning beïnvloedt de duur van de verkoop. Een juiste prijs-kwaliteitverhouding resulteert in een snelle verkoop met een klein verschil tussen vraag- en transactieprijs.

De verkopende partij lijkt zich er bewust van te zijn dat de gevraagde prijs te hoog is in relatie tot de kwaliteit van de woning, als de woning langer dan gemiddeld te koop staat. De verkopende partij is bereid de woning voor een lagere prijs van de hand te doen als een potentiële koper zich alsnog aandient. Het verkoopgedrag lijkt door voorgaande keuze realistischer te zijn. Daarnaast ontstaat er een betere prijs-kwaliteitverhouding. De lengte van de verkooptijd lijkt de prijs-kwaliteitverhouding te corrigeren.

Het zetten van een juiste prijs in relatie tot de kwaliteit van een woning loont. Het belang van prijszetting is in diverse theorieën aangetoond, die in het theoretische kader behandeld zijn.

Ook kan een verklaring worden gezocht in een aanpassing van de verkoopstrategie bij de verkopende partij. Waar eerst de verkoopduur willekeurig bleek te zijn om de beste prijs te realiseren, gaat men nu voor een snelle verkoop als een potentiële koper zich aandient. Het realiseren van lagere transactieprijs is het gevolg.

6.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Een relatie tussen de staat van onderhoud als aspect van kwaliteit en verkooptijd is middels dit onderzoek niet statistisch aangetoond. Wel heeft het geresulteerd in verrassende uitkomsten. Eén van deze verrassende resultaten is dat er een positieve relatie lijkt te bestaan tussen de gemiddelde verkooptijd en het verschil tussen vraag- en transactieprijs.

Een verkoper is bereid om de woning voor een lagere prijs te verkopen naarmate de woning langer te koop staat. Indien er naar de gehele onderzoekspopulatie gekeken wordt ligt de transactieprijs gemiddeld circa drie procent lager tussen woningen die binnen één en twee jaar verkocht worden. Indien de woning pas na drie jaar verkocht wordt, is het verschil tussen vraag- en transactieprijs tien procent. In onderstaande tabel zijn de uitkomsten eveneens weergegeven.

Tabel 13: Gemiddelde verkooptijd en verschil tussen vraag- en transactieprijs

Verkooptijd	Aantal woningen	Vershil vraag- en transactieprijs
1 jaar (0-365 dagen)	1270	-6,5%
2 jaar (366-730 dagen)	223	-9,4%
3 jaar of langer	123	-10,0%
Totaal	1616	-7,1%

Deze uitkomsten steunen het standpunt van Anglin et al. (2003) die het belang van een juiste prijszetting belichten en zijn overeenkomstig aan de theorie van Taylor, waar uit wordt gegaan van een kleinere kans op verkoop als de woning geruime verkooptijd staat. Indien de woning alsnog verkocht wordt is de kans op een lagere verkoopprijs groter.



Het verschil tussen vraag- en transactieprijs in relatie tot verkooptijd lijkt hiermee aangetoond, echter is deze relatie in de Nederlandse literatuur niet statistisch bewezen. De uitkomsten van de woningmarktanalyse bieden een basis om deze relatie statistisch te onderzoeken en mogelijk aan te tonen.

6.3 Reflectie

De reflectie vormt de afsluiting van de Master Thesis, waarin terug wordt gekeken op het onderzoeksproces, -methoden en de kwaliteit van de resultaten.

De reden om mij in de huidige woningmarkt te verdiepen kwam vanuit persoonlijk interesse. Ik vroeg mij af of de verkoopbaarheid van een woning afhankelijk was van de staat van onderhoud. Het idee om dit thema voor mijn Master Thesis te onderzoeken was geboren.

Het proces is al met al voorspoedig geweest. Er is in de literatuur voldoende geschreven over factoren die de verkoopbaarheid van een woning beïnvloeden. Daarnaast komt de relatie tussen kwaliteit en verkooptijd in de wetenschappelijke literatuur ook aan bod. Waar binnen het vastgoed, locatie, locatie, locatie als hoofdregel geldt, bleek het lastig literatuur te vinden die de relatie tussen locatie en verkooptijd behandelt.

De woningmarkt is geanalyseerd aan de hand van een databestand uit Realworks. Doordat de selectie handmatig geanalyseerd moest worden, nam de analyse meer tijd in beslag dan vooraf ingecalculeerd was. Vooral de selectie tussen wel of niet achterstallig in onderhoud kostte me veel tijd. Wel kan geconcludeerd worden dat de selectie zorgvuldig uitgevoerd is. Ondanks het feit dat het oordeel als selectief aan te merken is, is geprobeerd dit corrigeren door eveneens aan de hand van de aanbiedingstekst en foto's te toetsen. Op deze wijze is getracht de analyse en daaruit vloeiende resultaten representatief te laten zijn.

Het is helaas niet gelukt om een relatie tussen de staat van onderhoud en de verkooptijd statistisch aan te tonen. Wel lijkt de staat van onderhoud van een woning een geringe invloed uit te oefenen op de verkooptijd van grondgebonden woningen.

Ook dient er met de onderzoeksperiode rekening gehouden te worden. Het is mogelijk dat de tijdsperiode van een jaar niet voldoende is geweest om een eventueel verschil tussen de staat van onderhoud en verkoopbaarheid van woningen aan te tonen. Een vervolgonderzoek met een langere onderzoeksperiode zal uit moeten wijzen of hier daadwerkelijk sprake van is.

Tot slot wil ik graag benoemen dat de afgelopen periode intensief, maar vooral erg leerzaam voor mij geweest is. De kennis die ik heb opgedaan tijdens het onderzoek neem ik mee als bagage voor de toekomst.



LITERATUURLIJST

- Anglin, P.M. et al. (2003). The trade-off between the selling price of residential properties and time on the market: *the impact of price setting*. Journal of Real Estate Finance and Economics, 26:1, 95-111.
- Bilderbeek, A.M. (2006). Achterstallig onderhoud. *De risico's en invloed op de waarde van vastgoed*. Geraadpleegd op 04-10-2013 via www.vastgoedkennis.nl/docs/msre/06/bilderbeek.pdf
- Centraal PlanBureau (februari 2013). De Nederlandse woningmarkt - *hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie*. Geraadpleegd op 17-09-2013 via <http://www.cpb.nl/publicatie/de-nederlandse-woningmarkt-hypotheekrente-huizenprijzen-en-consumptie>
- Chen, J. and Rutherford, R.C. (2012). Quality and time on the market in residential markets. Journal of Real Estate Finance and Economics, 44, 414-428.
- Cubbin, J. (1974). Price, quality, and selling time in the housing market. Applied Economics, 6, 171-187.
- DiPasquale and Wheaton (1994). Housing market dynamics and the future of housing prices. Journal of Urban Economics, 35, 1-27.
- Gan, Q. (2013). Optimal selling mechanism, auction discounts and time on the market. Real Estate Economics, 41:2, 347-283.
- Genesove, D. et al. (1997). Equity and time to sale in the real estate market. The American Economic Review, 87:3, 255-269.
- Haurin, D. (1988). The duration of marketing time of residential housing. Real Estate Economics, 16:4, 396-410.
- Have, ten G.G.M. (2007). *Taxatieleer vastgoed 1*. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Jager, de J.C., Ministerie van Financiën (2010). Aanscherping regels hypothecaire kredietverlening. Geraadpleegd op 10-09-2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2010/04/21/brief-inzake-aanscherping-regels-hypothecaire-kredietverlening.html>
- Kennisbank Statistiek (2014). Termen en onderwerpen in de Kennisbasis Statistiek. Geraadpleegd op 13-02-2014 via <http://www.wynneconsult.com/root/HomePageKB012.htm#P>
- Koning, de A. (2004). *Woningfinanciering*. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.



- McCarthy, E. J., Brogowicz, A. A. (1960). *Basic Marketing: A Managerial Approach*. Irwin.
- Ministerie van VROM (2002). *Stadsvernieuwing gemeten. KWR 2000 maakt balans op*. Geraadpleegd op 22-01-2014 via <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2002/09/01/stadsvernieuwing-gemetten.html>
- Nederhoed, P. (2007). *Helder rapporteren. Een handleiding voor het opzetten en schrijven van rapporten, scripties, nota's en artikelen*. Houten: Bohn Stafleu van Loghum.
- Nonnekes, W.D. (2011). *Wie heeft de klusfactor? Een leefstijlonderzoek naar de interesse in klushuizen*. Geraadpleegd op 01-11-2013 via <http://igitur-archive.library.uu.nl/student-theses/2012-0308-200500/Nadine%20Nonnekes%20-%20wie%20heeft%20de%20klusfactor.pdf>
- NVM (2013). *Dynamiek op woningmarkt neemt toe, maar grote regionale verschillen*. Geraadpleegd op 24-1-2014 via <http://www.nvm.nl/nl-NL/portal/Actual/Nieuwsoverzicht/Okttober2013/10kwartaalcijfers.aspx>
- NVM (2014). *Je woning verkopen*. Geraadpleegd op 25-02-2014 via www.nvm.nl/~media/NVMWebsite/.../Je%20woning%20verkopen.pdf
- NVM (2014). *Woningmarkt veert op met sterke regionale verschillen*. Geraadpleegd op 24-01-2013 via <http://www.nvm.nl/portal/Actual/Nieuwsoverzicht/Januari2014/09marktcijfers.aspx>
- Platform 31 (2013). *Problemen aan onderkant particulier woningmarkt in beeld, voorstudie bij experiment 'Aanpak goedkope koop'*. Den Haag: Digital4.nl
- Platform 31 (2013). *Nieuwe oplossingen voor slechte woningkwaliteit. Advies van Kenniskring particuliere woningverbetering*. Geraadpleegd op 12-11-2013 via <http://www.platform31.nl/publicaties/nieuwe-oplossingen-voor-slechte-woningkwaliteit>
- RIGO (2012). *De woningvoorraad van Apeldoorn in kaart. Verkennend onderzoek toekomstbestendige bestaande woningvoorraad*. Geraadpleegd op 09-10-2013 via http://www.rigo.nl/nl-NL/Publicaties/Publicatie/_p/itemid/2599/Groeiende-aandacht-voor-particulier-woningbezit.aspx
- Rijksoverheid (april 2010). *De Woningwet verandert!* Geraadpleegd op 05-11-2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2010/11/29/de-woningwet-verandert.html>
- Rijksoverheid (2012). *WoOn 2012. Wonen in ongewone tijden*. Geraadpleegd op 25-02-2014 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningmarkt/documenten-en-publicaties/rapporten/2013/03/01/wonen-in-ongewone-tijden.html>



- Rijksoverheid (september 2013). Troonrede 2013. Geraadpleegd op 18-09-2013 via <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/toespraken/2013/09/17/troonrede-2013.html>
- Sirmans, C.F. et al. (1995). Quick house sales - Seller mistake or luck. *Journal Of Housing Economics*, 4:3, 230-243.
- Smits, J., Edens, R. (2006). *Onderzoek met SPSS en Excel*. Pearson Education Benelux
- Taylor, C.R. (1998). Time on the market as a sign of quality. *Review of economic studies*, 66, 555-578.
- Vereniging Eigen Huis (2013). Achterstallig onderhoud, waar let u op? Geraadpleegd op 01-11-2013 via <http://www.eigenhuis.nl/onderhoud-en-verbouwen/Onderhoud/achterstallig-onderhoud/waar-let-u-op/>
- Verhoeven, N. (2007). *Wat is onderzoek? Praktijkboek methoden en technieken voor hoger onderwijs*. Boom onderwijs.
- Woningwet (2013). Geraadpleegd op 05-11-2013 via http://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/geldigheidsdatum_05-11-2013#

Informanten:

- Thekla Baron,
Binnendienst medewerkster
Woonaccent
- Hedwig Oude Hendriksman
Beëdigd NVM makelaar en eigenaresse
De Woonmaat Makelaardij
- Henk Strijker
Projectontwikkelaar en eigenaar
Strijker Planontwikkeling



BIJLAGE I: BEGRIPPENLIJST

Achterstallig onderhoud

Werkzaamheden die binnen nu en zes maanden aangepakt dienen te worden, waarbij een investering in geld en tijd noodzakelijk is. Daarnaast beïnvloedt het onderhoud de huidige bouwkundige staat van de woning direct. Verouderde installaties en inrichting zijn enkel als gedateerd aan te merken.

COördinatiecommissie Regionaal OnderzoeksProgramma (COROP)

Deze commissie ontwierp de indeling in COROP-gebieden in 1971. Nederland is ingedeeld in 40 COROP-gebieden die bestaan uit meerdere aangrenzende gemeenten. De indeling in COROP-gebieden is een regionaal niveau tussen provincies en gemeenten in. Het CBS gebruikt de indeling voor regionaal onderzoek.

Gedateerd

Verouderde installaties en/of inrichting van een woning.

Grondgebonden woningen

Woningen die grondgebonden zijn. Appartementen zijn door deze categorisering uitgesloten.

Herstelkosten

Kosten die gemaakt moeten worden om achterstallig onderhoud te herstellen.

Hypothecaire kredietverstrekking

Een lening met hypothecaire zekerheid, ook wel hypotheek genoemd. Een hypotheek is een geldlening waarbij een registergoed, zoals onroerend goed als onderpand dient.

Kopersmarkt

In een kopersmarkt bieden veel verkopers een woning aan, maar is het aantal kopers op de markt gering. Vaak gaat een kopersmarkt gepaard met een daling in vastgoedprijzen.

Marktomstandigheden

Hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden op een bepaald moment in de tijd.

Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

De NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. De NVM is actief in alle marktsegmenten en geeft doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden.

Perceeloppervlakte

Totale oppervlakte van de kavel.

Permanente bewoning

Het permanent mogen bewonen van een recreatiewoning en gebruiken als hoofdverblijf. Een recreatiewoning mag alleen permanent bewoond worden als deze de bestemming wonen heeft.



Platform31

Een kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling. Platform31 is de fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV. Platform31 ondersteunt professionals en organisaties bij sociale, economische en ruimtelijke vraagstukken met praktijkgerichte kennis en relevante netwerken. Samen met partners ontwikkelt Platform31 kennis in wetenschappelijk onderzoek, praktijkexperimenten en netwerken.

Realworks

Een in 2004 opgerichte joint venture tussen de NVM en BaseGroup B.V. Realworks levert diensten als relatiebeheer, objectbeheer en marketingcommunicatie in één systeem.

Residentieel vastgoed

Woning.

RIGO

Een onderneming die markt- en beleidsonderzoek verricht en ondersteunt bij het ontwikkelen van beleid en strategie.

Significant

Statistisch niet aan toeval toe te schrijven.

Staat van onderhoud

De huidige staat waarin een woning verkeert ten behoeve van onderhoud.

Time on Market (TOM)

De tijd op de markt. Staat gelijk aan verkooptijd.

Transactieprijs

Het overeengekomen bedrag dat de koper betaalt.

T-toets voor twee onafhankelijke groepen

Een statistische toets die twee groepsgemiddelden met elkaar vergelijkt.

Vereniging Eigen Huis (VEH)

Een vereniging die opkomt voor de belangen van iedereen die een eigen woning bezit.

Verkoopbaarheid

De mate van handelbaarheid. De verkoopbaarheid is beïnvloedbaar door factoren als de markt, locatie, eigenschappen van de woning, prijs en verkoopstrategie. De verkoopbaarheid wordt gemeten aan de hand van de verkooptijd.

Verkoopstrategie

Strategie van verkoper om woning te verkopen, hetzij de optimale verkooptijd of het optimaal aantal kopers op de markt.



Verkooptijd

De periode tussen de vrijgave van uitwisseling in Realworks en ondertekening van de voorlopige koopakte.

Verkopersmarkt

In een verkopersmarkt zijn veel kopers geïnteresseerd te verhuizen, maar is het aantal te koop staande woningen op de markt gering. Lage woonlasten en een positief vooruitzicht met betrekking tot het prijsverloop van vastgoed, doet het aantal kopers op de vastgoedmarkt toenemen. Een relatief grote toename in vraag ten aanzien van het aanbod doet de woningprijzen stijgen.

Vraagprijs

Prijs die door de verkoper van een woning gevraagd wordt.

Woonoppervlakte

Bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van de woning. Het betreft de totale oppervlakte waar de hoogte minimaal 1,50 meter is. Daarbij worden trapgaten en/of vides groter dan 4 m², ruimten waarvan het hoogste punt tussen de 1,50 meter en 2 meter ligt, ruimten waarvan het hoogste punt hoger is dan 2 meter, maar waarvan minder dan 4 m² aaneengesloten oppervlakte hoger is dan 2 meter, ruimten die bouwkundig slechts geschikt zijn als bergruimte en bergzolder zonder vaste trap en/of zonder een raam met een oppervlakte van minimaal 1 m² afgetrokken. Een gang, (bij)keuken, wasmachineruimte, pantry, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden gerekend bij de woonoppervlakte tenzij er sprake is van één van de hierboven genoemde omstandigheden. Een balkon, dakterras, schuur/berging en een garage hoort niet bij de woonoppervlakte te worden gerekend, tenzij de ruimte is omgebouwd en aan de eisen van woonruimte voldoet.

Woningwet

Wet afkomstig uit 1901. Het doel van deze wet was destijds om de bewoning van slechte woningen onmogelijk te maken en de bouw van nieuwe woningen juist te bevorderen.

BIJLAGE II: SELECTIE NIET ACHTERSTALLIG IN ONDERHOUD

	Datum van uitwisseling	Datum van onder-tekening akte	Verkoop-tijd	Vraagprijs	Transactie-prijs	Vershil vraag- en transactieprijs	Postcode	COROP	NVM-regio
1	25-05-12	01-11-12	160	€ 164.500	€ 152.500	-7,3%	9091	Noord	O Friesland
2	17-04-12	01-11-12	198	€ 169.000	€ 155.000	-8,3%	9101	Noord	O Friesland
3	10-01-12	01-11-12	296	€ 112.750	€ 112.750	0,0%	9081	Noord	NW Friesland
4	09-09-11	01-11-12	419	€ 169.500	€ 165.000	-2,7%	9257	Noord	O Friesland
5	23-10-12	02-11-12	10	€ 172.500	€ 166.000	-3,8%	8915	Noord	NW Friesland
6	25-05-12	02-11-12	161	€ 112.500	€ 106.000	-5,8%	8932	Noord	NW Friesland
7	19-08-11	02-11-12	441	€ 160.000	€ 127.500	-20,3%	9112	Noord	NW Friesland
8	26-11-09	02-11-12	1072	€ 150.000	€ 135.000	-10,0%	9851	Noord	O Friesland
9	27-07-12	05-11-12	101	€ 124.000	€ 124.000	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
10	24-09-12	06-11-12	43	€ 124.500	€ 124.000	-0,4%	9111	Noord	NW Friesland
11	14-03-12	06-11-12	237	€ 130.000	€ 102.000	-21,5%	9105	Noord	O Friesland
12	23-09-10	06-11-12	775	€ 135.000	€ 122.500	-9,3%	9022	Noord	NW Friesland
13	16-10-12	07-11-12	22	€ 117.500	€ 117.500	0,0%	8918	Noord	NW Friesland
14	12-09-12	07-11-12	56	€ 148.000	€ 140.000	-5,4%	9061	Noord	O Friesland
15	12-06-12	07-11-12	148	€ 122.000	€ 117.500	-3,7%	8932	Noord	NW Friesland
16	19-07-11	07-11-12	477	€ 155.000	€ 145.000	-6,5%	9257	Noord	O Friesland
17	20-09-12	08-11-12	49	€ 87.500	€ 84.000	-4,0%	9263	Noord	O Friesland
18	22-09-12	09-11-12	48	€ 139.500	€ 135.000	-3,2%	8931	Noord	NW Friesland
19	17-08-12	09-11-12	84	€ 148.000	€ 102.000	-31,1%	9251	Noord	O Friesland
20	25-01-12	09-11-12	289	€ 114.750	€ 114.750	0,0%	9051	Noord	NW Friesland
21	10-01-12	09-11-12	304	€ 103.750	€ 103.750	0,0%	8918	Noord	NW Friesland
22	27-09-11	09-11-12	409	€ 172.500	€ 155.000	-10,1%	9154	Noord	O Friesland
23	21-03-12	10-11-12	234	€ 90.000	€ 65.000	-27,8%	9071	Noord	NW Friesland
24	18-09-12	11-11-12	54	€ 116.000	€ 116.000	0,0%	9011	Noord	NW Friesland
25	24-08-12	11-11-12	79	€ 159.900	€ 151.000	-5,6%	8932	Noord	NW Friesland
26	10-10-12	12-11-12	33	€ 124.500	€ 115.000	-7,6%	9088	Noord	NW Friesland
27	15-09-12	12-11-12	58	€ 169.500	€ 160.000	-5,6%	8861	Noord	NW Friesland
28	18-05-11	12-11-12	544	€ 149.500	€ 134.000	-10,4%	9051	Noord	NW Friesland
29	20-10-12	13-11-12	24	€ 90.000	€ 90.000	0,0%	8802	Noord	NW Friesland
30	15-06-12	13-11-12	151	€ 119.000	€ 119.000	0,0%	9281	Noord	O Friesland
31	13-07-12	14-11-12	124	€ 95.000	€ 70.000	-26,3%	8921	Noord	NW Friesland
32	10-02-12	14-11-12	278	€ 131.500	€ 130.000	-1,1%	8932	Noord	NW Friesland
33	02-02-12	14-11-12	286	€ 125.000	€ 110.000	-12,0%	9284	Noord	O Friesland
34	06-02-10	14-11-12	1012	€ 149.500	€ 134.000	-10,4%	9051	Noord	NW Friesland
35	21-09-12	15-11-12	55	€ 62.500	€ 54.000	-13,6%	9147	Noord	O Friesland
36	19-04-12	15-11-12	210	€ 159.500	€ 152.500	-4,4%	8932	Noord	NW Friesland
37	22-02-12	15-11-12	267	€ 129.500	€ 120.000	-7,3%	8933	Noord	NW Friesland
38	10-11-11	15-11-12	371	€ 149.500	€ 137.500	-8,0%	9254	Noord	O Friesland
39	02-11-11	15-11-12	379	€ 129.500	€ 120.000	-7,3%	8935	Noord	NW Friesland
40	22-07-10	15-11-12	847	€ 129.500	€ 125.000	-3,5%	8491	Noord	NW Friesland
41	19-09-12	16-11-12	58	€ 125.000	€ 115.000	-8,0%	9291	Noord	O Friesland
42	13-01-12	16-11-12	308	€ 134.000	€ 127.000	-5,2%	9061	Noord	O Friesland
43	18-08-11	16-11-12	456	€ 149.000	€ 128.750	-13,6%	9055	Noord	NW Friesland
44	09-03-11	16-11-12	618	€ 119.000	€ 103.000	-13,4%	9134	Noord	O Friesland
45	15-09-12	19-11-12	65	€ 135.000	€ 128.000	-5,2%	8915	Noord	NW Friesland
46	14-06-12	19-11-12	158	€ 99.800	€ 90.000	-9,8%	8932	Noord	NW Friesland
47	06-10-12	20-11-12	45	€ 99.000	€ 97.500	-1,5%	8931	Noord	NW Friesland
48	05-07-12	20-11-12	138	€ 84.500	€ 84.500	0,0%	8933	Noord	NW Friesland
49	25-05-12	20-11-12	179	€ 99.500	€ 89.000	-10,6%	9852	Noord	O Friesland
50	25-04-12	20-11-12	209	€ 129.500	€ 117.500	-9,3%	8861	Noord	NW Friesland
51	19-04-12	20-11-12	215	€ 130.500	€ 130.500	0,0%	9231	Noord	O Friesland
52	18-04-12	20-11-12	216	€ 144.500	€ 137.250	-5,0%	8802	Noord	NW Friesland
53	08-12-11	20-11-12	348	€ 150.000	€ 145.000	-3,3%	9281	Noord	O Friesland
54	29-07-11	20-11-12	480	€ 139.500	€ 128.000	-8,2%	8731	Noord	NW Friesland
55	10-11-12	22-11-12	12	€ 93.750	€ 125.000	33,3%	8802	Noord	NW Friesland
56	01-11-12	22-11-12	21	€ 149.000	€ 147.500	-1,0%	9233	Noord	O Friesland
57	04-12-10	22-11-12	719	€ 139.000	€ 125.000	-10,1%	8921	Noord	NW Friesland

58	07-04-10	22-11-12	960	€	158.000	€	145.000	-8,2%	9251	Noord	O Friesland
59	03-11-12	23-11-12	20	€	129.000	€	120.000	-7,0%	9005	Noord	NW Friesland
60	10-05-12	23-11-12	197	€	115.000	€	113.000	-1,7%	8831	Noord	NW Friesland
61	16-03-12	23-11-12	252	€	114.750	€	114.750	0,0%	9051	Noord	NW Friesland
62	10-09-11	23-11-12	440	€	154.500	€	151.000	-2,3%	8922	Noord	NW Friesland
63	03-09-11	23-11-12	447	€	174.500	€	152.500	-12,6%	9255	Noord	O Friesland
64	17-10-09	23-11-12	1133	€	147.500	€	145.000	-1,7%	9027	Noord	NW Friesland
65	05-07-12	26-11-12	144	€	125.000	€	115.000	-8,0%	9153	Noord	O Friesland
66	01-02-12	26-11-12	299	€	125.000	€	107.000	-14,4%	8932	Noord	NW Friesland
67	26-08-11	26-11-12	458	€	165.000	€	150.000	-9,1%	9285	Noord	O Friesland
68	06-11-12	27-11-12	21	€	157.500	€	151.250	-4,0%	9035	Noord	NW Friesland
69	27-10-12	27-11-12	31	€	89.500	€	78.000	-12,8%	8801	Noord	NW Friesland
70	10-05-12	27-11-12	201	€	149.500	€	136.000	-9,0%	8915	Noord	NW Friesland
71	24-01-12	27-11-12	308	€	159.000	€	145.000	-8,8%	8917	Noord	NW Friesland
72	16-08-11	27-11-12	469	€	139.500	€	132.500	-5,0%	8801	Noord	NW Friesland
73	09-04-11	27-11-12	598	€	139.500	€	122.500	-12,2%	9285	Noord	O Friesland
74	07-11-12	28-11-12	21	€	143.500	€	137.500	-4,2%	9251	Noord	O Friesland
75	22-03-12	28-11-12	251	€	137.500	€	137.500	0,0%	8932	Noord	NW Friesland
76	02-10-11	28-11-12	423	€	119.500	€	109.000	-8,8%	9254	Noord	O Friesland
77	23-11-12	29-11-12	6	€	169.500	€	165.000	-2,7%	8913	Noord	NW Friesland
78	13-11-12	29-11-12	16	€	159.000	€	150.000	-5,7%	8923	Noord	NW Friesland
79	01-10-09	29-11-12	1155	€	113.000	€	95.000	-15,9%	8812	Noord	NW Friesland
80	10-11-12	30-11-12	20	€	91.875	€	91.875	0,0%	8802	Noord	NW Friesland
81	07-08-12	30-11-12	115	€	125.000	€	112.500	-10,0%	9288	Noord	O Friesland
82	16-11-12	03-12-12	17	€	149.000	€	138.000	-7,4%	8915	Noord	NW Friesland
83	05-10-12	03-12-12	59	€	92.500	€	70.000	-24,3%	8921	Noord	NW Friesland
84	03-09-12	03-12-12	91	€	159.000	€	145.000	-8,8%	8862	Noord	NW Friesland
85	10-08-12	03-12-12	115	€	129.000	€	122.500	-5,0%	8918	Noord	NW Friesland
86	27-09-11	03-12-12	433	€	165.000	€	162.500	-1,5%	9298	Noord	O Friesland
87	17-11-12	04-12-12	17	€	119.500	€	117.000	-2,1%	9112	Noord	NW Friesland
88	21-08-12	04-12-12	105	€	124.500	€	115.000	-7,6%	8926	Noord	NW Friesland
89	03-07-12	04-12-12	154	€	87.000	€	85.500	-1,7%	9079	Noord	NW Friesland
90	18-02-12	04-12-12	290	€	149.900	€	141.000	-5,9%	8916	Noord	NW Friesland
91	10-09-11	04-12-12	451	€	106.000	€	106.000	0,0%	8918	Noord	NW Friesland
92	26-03-11	04-12-12	619	€	149.000	€	130.000	-12,8%	9051	Noord	NW Friesland
93	13-09-12	05-12-12	83	€	124.500	€	108.500	-12,9%	8801	Noord	NW Friesland
94	21-08-12	05-12-12	106	€	97.500	€	91.500	-6,2%	8922	Noord	NW Friesland
95	08-05-12	05-12-12	211	€	112.500	€	110.000	-2,2%	9074	Noord	NW Friesland
96	11-02-12	05-12-12	298	€	145.000	€	133.500	-7,9%	9291	Noord	O Friesland
97	27-09-11	05-12-12	435	€	149.500	€	137.000	-8,4%	8495	Noord	NW Friesland
98	23-11-12	06-12-12	13	€	139.000	€	135.000	-2,9%	9061	Noord	O Friesland
99	17-10-12	06-12-12	50	€	112.000	€	105.000	-6,3%	9285	Noord	O Friesland
100	15-09-12	06-12-12	82	€	116.000	€	108.000	-6,9%	8922	Noord	NW Friesland
101	07-09-12	06-12-12	90	€	115.000	€	108.000	-6,1%	8734	Noord	NW Friesland
102	27-06-12	06-12-12	162	€	163.000	€	132.500	-18,7%	9251	Noord	O Friesland
103	28-01-12	06-12-12	313	€	124.500	€	117.500	-5,6%	8862	Noord	NW Friesland
104	17-11-12	07-12-12	20	€	149.500	€	149.500	0,0%	9251	Noord	O Friesland
105	09-11-12	07-12-12	28	€	149.500	€	139.500	-6,7%	8491	Noord	NW Friesland
106	24-10-12	07-12-12	44	€	162.500	€	155.000	-4,6%	8935	Noord	NW Friesland
107	16-10-12	07-12-12	52	€	97.500	€	92.500	-5,1%	9123	Noord	O Friesland
108	15-09-12	07-12-12	83	€	149.000	€	130.000	-12,8%	9101	Noord	O Friesland
109	16-03-12	07-12-12	266	€	106.000	€	106.000	0,0%	9008	Noord	NW Friesland
110	23-02-12	07-12-12	288	€	159.500	€	150.000	-6,0%	8926	Noord	NW Friesland
111	08-11-11	07-12-12	395	€	85.000	€	80.000	-5,9%	8921	Noord	NW Friesland
112	19-10-12	08-12-12	50	€	119.500	€	112.500	-5,9%	9295	Noord	O Friesland
113	19-09-12	10-12-12	82	€	138.000	€	132.000	-4,3%	8935	Noord	NW Friesland
114	15-09-12	10-12-12	86	€	79.500	€	68.000	-14,5%	8808	Noord	NW Friesland
115	27-07-12	10-12-12	136	€	114.950	€	110.000	-4,3%	8932	Noord	NW Friesland
116	05-05-12	10-12-12	219	€	97.000	€	83.000	-14,4%	9073	Noord	NW Friesland
117	20-03-12	10-12-12	265	€	149.500	€	132.500	-11,4%	8917	Noord	NW Friesland
118	28-01-12	10-12-12	317	€	99.500	€	90.000	-9,5%	8802	Noord	NW Friesland
119	03-03-11	10-12-12	648	€	169.500	€	164.000	-3,2%	8801	Noord	NW Friesland

120	27-10-12	11-12-12	45	€	100.000	€	91.500	-8,5%	8916	Noord	NW Friesland
121	09-12-12	12-12-12	3	€	169.000	€	169.000	0,0%	8913	Noord	NW Friesland
122	13-09-12	12-12-12	90	€	132.500	€	130.000	-1,9%	8861	Noord	NW Friesland
123	03-08-12	12-12-12	131	€	107.500	€	95.000	-11,6%	9101	Noord	O Friesland
124	01-08-12	12-12-12	133	€	145.000	€	140.000	-3,4%	9254	Noord	O Friesland
125	24-05-12	12-12-12	202	€	129.500	€	119.000	-8,1%	8916	Noord	NW Friesland
126	10-02-12	12-12-12	306	€	89.000	€	80.000	-10,1%	8921	Noord	NW Friesland
127	28-01-12	13-12-12	320	€	139.000	€	135.000	-2,9%	8801	Noord	NW Friesland
128	15-08-08	13-12-12	1581	€	85.000	€	85.000	0,0%	9852	Noord	O Friesland
129	14-11-12	14-12-12	30	€	89.500	€	85.000	-5,0%	8801	Noord	NW Friesland
130	09-11-12	14-12-12	35	€	119.000	€	110.000	-7,6%	9151	Noord	O Friesland
131	16-10-12	14-12-12	59	€	139.000	€	130.000	-6,5%	8922	Noord	NW Friesland
132	10-10-12	14-12-12	65	€	142.000	€	135.000	-4,9%	9291	Noord	O Friesland
133	07-08-12	14-12-12	129	€	159.500	€	153.500	-3,8%	9055	Noord	NW Friesland
134	20-07-12	14-12-12	147	€	119.000	€	110.000	-7,6%	8932	Noord	NW Friesland
135	08-06-12	14-12-12	189	€	175.000	€	167.500	-4,3%	8802	Noord	NW Friesland
136	26-04-12	14-12-12	232	€	149.000	€	142.000	-4,7%	8926	Noord	NW Friesland
137	09-02-12	14-12-12	309	€	139.000	€	130.000	-6,5%	8915	Noord	NW Friesland
138	09-09-10	14-12-12	827	€	112.500	€	111.000	-1,3%	9074	Noord	NW Friesland
139	06-12-12	15-12-12	9	€	169.000	€	163.000	-3,6%	8913	Noord	NW Friesland
140	30-10-12	17-12-12	48	€	147.500	€	130.000	-11,9%	9287	Noord	O Friesland
141	26-07-12	17-12-12	144	€	89.000	€	80.000	-10,1%	8916	Noord	NW Friesland
142	09-06-12	17-12-12	191	€	75.000	€	70.000	-6,7%	8805	Noord	NW Friesland
143	30-10-12	18-12-12	49	€	99.500	€	93.000	-6,5%	9079	Noord	NW Friesland
144	06-04-12	19-12-12	257	€	144.000	€	127.000	-11,8%	9251	Noord	O Friesland
145	17-09-11	19-12-12	459	€	129.000	€	130.000	0,8%	9151	Noord	O Friesland
146	05-05-11	19-12-12	594	€	129.500	€	110.000	-15,1%	8932	Noord	NW Friesland
147	14-12-12	20-12-12	6	€	169.500	€	164.000	-3,2%	8913	Noord	NW Friesland
148	13-09-12	20-12-12	98	€	96.000	€	82.500	-14,1%	8911	Noord	NW Friesland
149	12-09-12	20-12-12	99	€	175.000	€	167.000	-4,6%	9081	Noord	NW Friesland
150	06-07-12	20-12-12	167	€	139.500	€	132.500	-5,0%	8932	Noord	NW Friesland
151	25-02-12	20-12-12	299	€	73.000	€	73.000	0,0%	8855	Noord	NW Friesland
152	10-12-10	20-12-12	741	€	159.500	€	157.500	-1,3%	8926	Noord	NW Friesland
153	08-09-12	21-12-12	104	€	124.500	€	106.200	-14,7%	8933	Noord	NW Friesland
154	29-08-12	21-12-12	114	€	124.500	€	124.500	0,0%	9001	Noord	NW Friesland
155	25-07-12	21-12-12	149	€	99.500	€	90.000	-9,5%	8861	Noord	NW Friesland
156	03-07-12	21-12-12	171	€	159.000	€	142.000	-10,7%	9101	Noord	O Friesland
157	14-06-12	21-12-12	190	€	89.000	€	77.000	-13,5%	8731	Noord	NW Friesland
158	13-03-12	21-12-12	283	€	84.500	€	74.000	-12,4%	8921	Noord	NW Friesland
159	28-01-12	21-12-12	328	€	169.500	€	135.000	-20,4%	8861	Noord	NW Friesland
160	25-03-09	21-12-12	1367	€	95.000	€	90.000	-5,3%	9051	Noord	NW Friesland
161	06-12-12	22-12-12	16	€	149.500	€	145.000	-3,0%	8861	Noord	NW Friesland
162	02-11-12	23-12-12	51	€	149.500	€	138.500	-7,4%	8932	Noord	NW Friesland
163	18-10-12	24-12-12	67	€	132.500	€	130.000	-1,9%	8918	Noord	NW Friesland
164	01-03-12	24-12-12	298	€	117.250	€	117.250	0,0%	9051	Noord	NW Friesland
165	22-08-12	25-12-12	125	€	159.000	€	147.500	-7,2%	9135	Noord	O Friesland
166	27-03-12	25-12-12	273	€	169.500	€	153.750	-9,3%	8932	Noord	NW Friesland
167	30-05-12	26-12-12	210	€	175.000	€	165.000	-5,7%	8921	Noord	NW Friesland
168	26-10-12	27-12-12	62	€	159.000	€	137.500	-13,5%	9033	Noord	NW Friesland
169	22-06-12	27-12-12	188	€	169.000	€	155.000	-8,3%	9051	Noord	NW Friesland
170	06-12-12	28-12-12	22	€	129.000	€	115.000	-10,9%	9101	Noord	O Friesland
171	09-11-12	28-12-12	49	€	128.000	€	123.000	-3,9%	9285	Noord	O Friesland
172	07-11-12	28-12-12	51	€	99.500	€	95.000	-4,5%	8924	Noord	NW Friesland
173	25-08-11	28-12-12	491	€	89.500	€	82.500	-7,8%	8933	Noord	NW Friesland
174	22-04-08	28-12-12	1711	€	115.000	€	106.000	-7,8%	8913	Noord	NW Friesland
175	10-10-12	29-12-12	80	€	169.000	€	160.000	-5,3%	9001	Noord	NW Friesland
176	22-03-11	29-12-12	648	€	169.000	€	150.000	-11,2%	9281	Noord	O Friesland
177	11-12-12	31-12-12	20	€	169.000	€	160.000	-5,3%	8913	Noord	NW Friesland
178	06-12-12	31-12-12	25	€	87.500	€	85.250	-2,6%	9071	Noord	NW Friesland
179	19-10-12	31-12-12	73	€	117.500	€	106.000	-9,8%	9033	Noord	NW Friesland
180	17-01-12	31-12-12	349	€	119.000	€	103.000	-13,4%	8932	Noord	NW Friesland
181	09-12-11	31-12-12	388	€	132.500	€	120.000	-9,4%	8801	Noord	NW Friesland

182	23-03-11	31-12-12	649	€	125.000	€	115.000	-8,0%	8734	Noord	NW Friesland
183	04-12-12	02-01-13	29	€	109.000	€	95.000	-12,8%	8922	Noord	NW Friesland
184	05-09-12	02-01-13	119	€	86.250	€	86.250	0,0%	8802	Noord	NW Friesland
185	06-03-12	02-01-13	302	€	85.000	€	68.500	-19,4%	9141	Noord	O Friesland
186	15-11-12	03-01-13	49	€	121.000	€	121.000	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
187	30-10-12	03-01-13	65	€	164.500	€	155.000	-5,8%	8935	Noord	NW Friesland
188	19-04-12	04-01-13	260	€	69.500	€	53.000	-23,7%	9075	Noord	NW Friesland
189	11-12-12	08-01-13	28	€	117.500	€	115.000	-2,1%	9001	Noord	NW Friesland
190	09-09-11	08-01-13	487	€	138.000	€	107.000	-22,5%	9262	Noord	O Friesland
191	11-09-12	09-01-13	120	€	87.500	€	77.500	-11,4%	8919	Noord	NW Friesland
192	09-12-11	09-01-13	397	€	149.500	€	130.000	-13,0%	9873	Noord	O Friesland
193	09-01-13	10-01-13	1	€	120.000	€	120.000	0,0%	8802	Noord	NW Friesland
194	29-11-12	10-01-13	42	€	154.000	€	140.000	-9,1%	8922	Noord	NW Friesland
195	16-10-12	10-01-13	86	€	107.500	€	98.750	-8,1%	8932	Noord	NW Friesland
196	02-03-11	10-01-13	680	€	138.000	€	125.000	-9,4%	8913	Noord	NW Friesland
197	05-02-09	10-01-13	1435	€	49.000	€	35.000	-28,6%	9143	Noord	O Friesland
198	26-06-12	11-01-13	199	€	115.000	€	104.000	-9,6%	9077	Noord	NW Friesland
199	20-01-11	11-01-13	722	€	149.000	€	133.000	-10,7%	9104	Noord	O Friesland
200	26-02-10	11-01-13	1050	€	99.000	€	87.500	-11,6%	8922	Noord	NW Friesland
201	29-12-12	13-01-13	15	€	175.000	€	171.000	-2,3%	9051	Noord	NW Friesland
202	20-05-11	14-01-13	605	€	135.000	€	125.000	-7,4%	8932	Noord	NW Friesland
203	03-10-12	15-01-13	104	€	114.500	€	110.000	-3,9%	8923	Noord	NW Friesland
204	27-10-11	15-01-13	446	€	149.000	€	130.000	-12,8%	9033	Noord	NW Friesland
205	22-12-12	16-01-13	25	€	78.000	€	78.200	0,3%	8913	Noord	NW Friesland
206	12-12-12	16-01-13	35	€	150.000	€	125.000	-16,7%	8835	Noord	NW Friesland
207	15-11-12	17-01-13	63	€	119.000	€	105.000	-11,8%	8491	Noord	NW Friesland
208	07-11-12	17-01-13	71	€	149.000	€	135.000	-9,4%	8915	Noord	NW Friesland
209	16-03-12	17-01-13	307	€	115.000	€	105.000	-8,7%	8913	Noord	NW Friesland
210	29-12-12	18-01-13	20	€	159.000	€	155.000	-2,5%	9251	Noord	O Friesland
211	01-02-12	18-01-13	352	€	147.500	€	127.500	-13,6%	8802	Noord	NW Friesland
212	23-09-11	18-01-13	483	€	149.500	€	144.000	-3,7%	8932	Noord	NW Friesland
213	16-10-12	21-01-13	97	€	164.500	€	150.000	-8,8%	8861	Noord	NW Friesland
214	21-07-12	21-01-13	184	€	124.000	€	117.000	-5,6%	9251	Noord	O Friesland
215	14-11-12	22-01-13	69	€	119.000	€	112.000	-5,9%	9298	Noord	O Friesland
216	20-10-12	22-01-13	94	€	137.500	€	120.000	-12,7%	9291	Noord	O Friesland
217	11-06-11	22-01-13	591	€	149.500	€	137.500	-8,0%	9269	Noord	O Friesland
218	21-08-12	23-01-13	155	€	127.500	€	120.000	-5,9%	9293	Noord	O Friesland
219	08-09-12	25-01-13	139	€	99.500	€	92.000	-7,5%	8933	Noord	NW Friesland
220	06-04-11	25-01-13	660	€	169.000	€	155.000	-8,3%	9051	Noord	NW Friesland
221	07-12-10	25-01-13	780	€	99.500	€	85.000	-14,6%	9001	Noord	NW Friesland
222	21-07-12	26-01-13	189	€	137.500	€	128.000	-6,9%	8923	Noord	NW Friesland
223	28-04-12	26-01-13	273	€	110.000	€	110.000	0,0%	8918	Noord	NW Friesland
224	19-12-09	27-01-13	1135	€	139.000	€	120.000	-13,7%	9101	Noord	O Friesland
225	28-06-12	28-01-13	214	€	107.550	€	112.550	4,6%	8918	Noord	NW Friesland
226	22-05-12	28-01-13	251	€	117.500	€	103.500	-11,9%	8932	Noord	NW Friesland
227	26-01-12	28-01-13	368	€	129.000	€	100.000	-22,5%	9255	Noord	O Friesland
228	24-11-12	29-01-13	66	€	159.000	€	155.000	-2,5%	9045	Noord	NW Friesland
229	14-08-12	30-01-13	169	€	99.000	€	95.000	-4,0%	8806	Noord	NW Friesland
230	14-04-12	30-01-13	291	€	99.000	€	87.500	-11,6%	8855	Noord	NW Friesland
231	03-11-12	01-02-13	90	€	169.500	€	152.000	-10,3%	9257	Noord	O Friesland
232	19-09-12	01-02-13	135	€	85.500	€	81.000	-5,3%	9289	Noord	O Friesland
233	22-06-11	01-02-13	590	€	174.500	€	168.500	-3,4%	8925	Noord	NW Friesland
234	04-06-11	01-02-13	608	€	174.500	€	157.500	-9,7%	9041	Noord	NW Friesland
235	19-07-12	02-02-13	198	€	149.000	€	143.000	-4,0%	9271	Noord	O Friesland
236	07-11-12	04-02-13	89	€	137.000	€	125.000	-8,8%	8916	Noord	NW Friesland
237	03-05-12	04-02-13	277	€	113.000	€	113.000	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
238	22-01-13	05-02-13	14	€	172.500	€	165.000	-4,3%	8812	Noord	NW Friesland
239	04-05-12	06-02-13	278	€	119.500	€	105.000	-12,1%	8854	Noord	NW Friesland
240	09-03-12	06-02-13	334	€	129.500	€	123.000	-5,0%	8913	Noord	NW Friesland
241	19-02-12	06-02-13	353	€	168.000	€	146.000	-13,1%	9263	Noord	O Friesland
242	19-01-11	06-02-13	749	€	155.000	€	142.500	-8,1%	9256	Noord	O Friesland
243	01-04-10	06-02-13	1042	€	89.000	€	65.000	-27,0%	9011	Noord	NW Friesland

244	14-01-13	07-02-13	24	€	129.000	€	125.000	-3,1%	9051	Noord	NW Friesland
245	12-01-13	08-02-13	27	€	127.900	€	122.500	-4,2%	8915	Noord	NW Friesland
246	07-11-12	08-02-13	93	€	119.000	€	117.000	-1,7%	9254	Noord	O Friesland
247	23-10-12	08-02-13	108	€	135.000	€	127.500	-5,6%	9291	Noord	O Friesland
248	11-07-12	08-02-13	212	€	150.000	€	120.000	-20,0%	9133	Noord	O Friesland
249	07-06-12	08-02-13	246	€	105.000	€	97.500	-7,1%	9072	Noord	NW Friesland
250	12-01-13	11-02-13	30	€	109.000	€	109.000	0,0%	8921	Noord	NW Friesland
251	03-12-11	11-02-13	436	€	139.500	€	133.000	-4,7%	9255	Noord	O Friesland
252	19-01-13	12-02-13	24	€	119.000	€	115.000	-3,4%	8932	Noord	NW Friesland
253	13-12-12	12-02-13	61	€	129.500	€	90.000	-30,5%	9088	Noord	NW Friesland
254	26-10-12	12-02-13	109	€	147.500	€	130.000	-11,9%	8491	Noord	NW Friesland
255	16-01-13	13-02-13	28	€	174.500	€	168.750	-3,3%	9051	Noord	NW Friesland
256	25-11-11	13-02-13	446	€	159.500	€	151.500	-5,0%	8913	Noord	NW Friesland
257	28-06-11	13-02-13	596	€	149.750	€	134.000	-10,5%	9269	Noord	O Friesland
258	31-01-13	14-02-13	14	€	101.000	€	101.000	0,0%	8834	Noord	NW Friesland
259	12-09-12	14-02-13	155	€	175.000	€	157.500	-10,0%	8916	Noord	NW Friesland
260	03-11-11	14-02-13	469	€	149.000	€	125.000	-16,1%	9145	Noord	O Friesland
261	07-12-12	15-02-13	70	€	139.500	€	121.000	-13,3%	8932	Noord	NW Friesland
262	28-11-12	15-02-13	79	€	67.000	€	64.000	-4,5%	9078	Noord	NW Friesland
263	05-06-12	15-02-13	255	€	127.500	€	117.500	-7,8%	8917	Noord	NW Friesland
264	03-01-13	18-02-13	46	€	90.000	€	90.000	0,0%	8855	Noord	NW Friesland
265	03-01-12	18-02-13	412	€	139.500	€	130.000	-6,8%	8915	Noord	NW Friesland
266	27-11-12	19-02-13	84	€	99.500	€	85.000	-14,6%	8861	Noord	NW Friesland
267	13-02-13	20-02-13	7	€	145.000	€	142.000	-2,1%	9254	Noord	O Friesland
268	29-01-13	20-02-13	22	€	119.000	€	119.000	0,0%	8922	Noord	NW Friesland
269	17-01-13	20-02-13	34	€	149.000	€	142.000	-4,7%	8935	Noord	NW Friesland
270	07-12-12	20-02-13	75	€	149.000	€	136.000	-8,7%	8913	Noord	NW Friesland
271	08-08-12	20-02-13	196	€	90.000	€	79.000	-12,2%	8933	Noord	NW Friesland
272	22-11-12	21-02-13	91	€	136.000	€	136.000	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
273	19-12-12	22-02-13	65	€	119.500	€	115.000	-3,8%	8922	Noord	NW Friesland
274	14-11-12	22-02-13	100	€	149.000	€	122.500	-17,8%	9078	Noord	NW Friesland
275	06-09-11	22-02-13	535	€	149.500	€	130.000	-13,0%	9271	Noord	O Friesland
276	08-09-12	25-02-13	170	€	119.500	€	114.750	-4,0%	8913	Noord	NW Friesland
277	29-01-13	26-02-13	28	€	100.000	€	95.000	-5,0%	9287	Noord	O Friesland
278	06-09-08	26-02-13	1634	€	129.000	€	120.000	-7,0%	9041	Noord	NW Friesland
279	06-02-13	27-02-13	21	€	139.500	€	126.500	-9,3%	8801	Noord	NW Friesland
280	22-04-11	27-02-13	677	€	149.000	€	140.250	-5,9%	8935	Noord	NW Friesland
281	01-02-13	28-02-13	27	€	150.000	€	140.000	-6,7%	8861	Noord	NW Friesland
282	04-06-11	28-02-13	635	€	109.500	€	101.500	-7,3%	8921	Noord	NW Friesland
283	20-02-13	01-03-13	9	€	114.500	€	110.000	-3,9%	8933	Noord	NW Friesland
284	29-01-13	01-03-13	31	€	100.000	€	100.000	0,0%	9008	Noord	NW Friesland
285	18-01-13	01-03-13	42	€	169.500	€	160.000	-5,6%	9104	Noord	O Friesland
286	11-01-13	01-03-13	49	€	168.000	€	155.000	-7,7%	9251	Noord	O Friesland
287	25-08-11	01-03-13	554	€	107.500	€	95.000	-11,6%	9012	Noord	NW Friesland
288	12-05-12	04-03-13	296	€	99.000	€	89.000	-10,1%	8921	Noord	NW Friesland
289	09-02-13	05-03-13	24	€	111.000	€	111.000	0,0%	9001	Noord	NW Friesland
290	03-05-11	05-03-13	672	€	129.900	€	125.000	-3,8%	8861	Noord	NW Friesland
291	30-11-12	06-03-13	96	€	89.000	€	70.000	-21,3%	9172	Noord	NW Friesland
292	07-11-12	06-03-13	119	€	139.000	€	134.000	-3,6%	9251	Noord	O Friesland
293	26-10-12	06-03-13	131	€	77.500	€	65.000	-16,1%	8921	Noord	NW Friesland
294	27-06-12	06-03-13	252	€	79.500	€	72.500	-8,8%	8933	Noord	NW Friesland
295	22-05-12	06-03-13	288	€	132.000	€	113.000	-14,4%	9172	Noord	NW Friesland
296	13-02-13	08-03-13	23	€	119.000	€	116.000	-2,5%	9254	Noord	O Friesland
297	04-12-12	08-03-13	94	€	127.500	€	115.000	-9,8%	8932	Noord	NW Friesland
298	15-06-12	08-03-13	266	€	149.000	€	135.425	-9,1%	8916	Noord	NW Friesland
299	30-03-12	09-03-13	344	€	149.500	€	140.000	-6,4%	9138	Noord	O Friesland
300	15-02-13	11-03-13	24	€	99.000	€	90.000	-9,1%	8856	Noord	NW Friesland
301	08-03-13	15-03-13	7	€	129.000	€	127.000	-1,6%	8919	Noord	NW Friesland
302	15-11-12	15-03-13	120	€	110.000	€	100.000	-9,1%	8931	Noord	NW Friesland
303	07-11-12	15-03-13	128	€	132.500	€	115.000	-13,2%	8855	Noord	NW Friesland
304	08-04-10	15-03-13	1072	€	150.000	€	135.000	-10,0%	8861	Noord	NW Friesland
305	26-10-12	18-03-13	143	€	84.000	€	70.000	-16,7%	8921	Noord	NW Friesland

306	16-10-12	18-03-13	153	€	89.000	€	85.000	-4,5%	8934	Noord	NW Friesland
307	15-09-12	18-03-13	184	€	99.500	€	94.750	-4,8%	8924	Noord	NW Friesland
308	29-06-12	18-03-13	262	€	125.000	€	110.000	-12,0%	9104	Noord	O Friesland
309	09-07-11	18-03-13	618	€	109.500	€	106.000	-3,2%	8918	Noord	NW Friesland
310	15-02-13	19-03-13	32	€	139.500	€	127.500	-8,6%	9051	Noord	NW Friesland
311	24-01-13	19-03-13	54	€	115.000	€	112.500	-2,2%	9011	Noord	NW Friesland
312	17-06-11	19-03-13	641	€	99.500	€	85.000	-14,6%	9001	Noord	NW Friesland
313	05-03-13	20-03-13	15	€	125.000	€	123.500	-1,2%	8921	Noord	NW Friesland
314	08-12-12	20-03-13	102	€	82.500	€	77.000	-6,7%	8933	Noord	NW Friesland
315	19-01-13	21-03-13	61	€	109.500	€	100.000	-8,7%	8933	Noord	NW Friesland
316	02-10-12	21-03-13	170	€	124.000	€	122.000	-1,6%	9104	Noord	O Friesland
317	13-01-13	22-03-13	68	€	139.000	€	130.000	-6,5%	9112	Noord	NW Friesland
318	29-11-12	22-03-13	113	€	135.000	€	125.000	-7,4%	9283	Noord	O Friesland
319	16-03-12	22-03-13	371	€	79.500	€	75.000	-5,7%	8921	Noord	NW Friesland
320	06-03-13	23-03-13	17	€	89.500	€	80.000	-10,6%	8924	Noord	NW Friesland
321	09-03-12	23-03-13	379	€	175.000	€	170.000	-2,9%	8939	Noord	NW Friesland
322	09-03-13	25-03-13	16	€	149.500	€	145.000	-3,0%	8914	Noord	NW Friesland
323	02-02-13	25-03-13	51	€	115.000	€	107.500	-6,5%	9136	Noord	O Friesland
324	23-03-10	25-03-13	1098	€	144.500	€	120.000	-17,0%	8495	Noord	NW Friesland
325	09-01-13	26-03-13	76	€	124.500	€	110.000	-11,6%	9045	Noord	NW Friesland
326	02-11-12	26-03-13	144	€	150.000	€	100.000	-33,3%	9001	Noord	NW Friesland
327	21-09-12	26-03-13	186	€	139.500	€	139.500	0,0%	8932	Noord	NW Friesland
328	18-01-12	26-03-13	433	€	124.500	€	117.500	-5,6%	8916	Noord	NW Friesland
329	01-11-11	26-03-13	511	€	156.500	€	150.000	-4,2%	8801	Noord	NW Friesland
330	25-01-13	27-03-13	61	€	87.500	€	82.000	-6,3%	8933	Noord	NW Friesland
331	10-06-10	27-03-13	1021	€	69.500	€	64.000	-7,9%	9133	Noord	O Friesland
332	19-01-13	29-03-13	69	€	121.000	€	121.000	0,0%	9005	Noord	NW Friesland
333	16-01-13	29-03-13	72	€	99.000	€	99.000	0,0%	8851	Noord	NW Friesland
334	07-01-12	29-03-13	447	€	125.000	€	110.000	-12,0%	9281	Noord	O Friesland
335	11-09-12	31-03-13	201	€	154.000	€	154.000	0,0%	9281	Noord	O Friesland
336	17-10-12	01-04-13	166	€	100.000	€	90.000	-10,0%	9287	Noord	O Friesland
337	21-12-11	01-04-13	467	€	139.000	€	120.000	-13,7%	9005	Noord	NW Friesland
338	13-09-12	02-04-13	201	€	99.500	€	95.000	-4,5%	8801	Noord	NW Friesland
339	27-07-12	02-04-13	249	€	134.500	€	125.000	-7,1%	9281	Noord	O Friesland
340	08-06-12	02-04-13	298	€	109.000	€	102.000	-6,4%	9172	Noord	NW Friesland
341	22-05-12	02-04-13	315	€	117.500	€	102.500	-12,8%	9285	Noord	O Friesland
342	29-03-13	03-04-13	5	€	139.000	€	131.000	-5,8%	8932	Noord	NW Friesland
343	02-02-13	03-04-13	60	€	139.000	€	126.000	-9,4%	9101	Noord	O Friesland
344	26-09-12	03-04-13	189	€	139.500	€	115.000	-17,6%	8932	Noord	NW Friesland
345	30-11-12	05-04-13	126	€	164.500	€	151.500	-7,9%	8915	Noord	NW Friesland
346	14-03-13	08-04-13	25	€	117.500	€	115.000	-2,1%	9295	Noord	O Friesland
347	20-02-13	08-04-13	47	€	117.500	€	111.250	-5,3%	8734	Noord	NW Friesland
348	28-03-13	09-04-13	12	€	92.500	€	90.000	-2,7%	8913	Noord	NW Friesland
349	22-03-13	09-04-13	18	€	129.500	€	128.000	-1,2%	8932	Noord	NW Friesland
350	22-03-13	09-04-13	18	€	162.500	€	152.000	-6,5%	8916	Noord	NW Friesland
351	11-12-12	09-04-13	119	€	150.000	€	125.000	-16,7%	8801	Noord	NW Friesland
352	13-10-12	09-04-13	178	€	136.500	€	131.500	-3,7%	8935	Noord	NW Friesland
353	20-06-12	09-04-13	293	€	175.000	€	155.000	-11,4%	8491	Noord	NW Friesland
354	19-12-12	10-04-13	112	€	119.000	€	112.500	-5,5%	8932	Noord	NW Friesland
355	04-12-12	10-04-13	127	€	99.000	€	90.000	-9,1%	8923	Noord	NW Friesland
356	25-11-11	11-04-13	503	€	168.000	€	150.000	-10,7%	9271	Noord	O Friesland
357	29-03-13	12-04-13	14	€	99.500	€	97.000	-2,5%	8932	Noord	NW Friesland
358	01-03-13	12-04-13	42	€	167.500	€	158.000	-5,7%	8935	Noord	NW Friesland
359	13-06-12	12-04-13	303	€	149.500	€	140.000	-6,4%	8913	Noord	NW Friesland
360	07-03-13	15-04-13	39	€	120.000	€	118.000	-1,7%	9251	Noord	O Friesland
361	26-10-12	15-04-13	171	€	150.000	€	140.000	-6,7%	9254	Noord	O Friesland
362	08-03-13	16-04-13	39	€	125.000	€	116.000	-7,2%	8806	Noord	NW Friesland
363	29-02-12	16-04-13	412	€	169.950	€	160.000	-5,9%	8915	Noord	NW Friesland
364	13-04-13	17-04-13	4	€	86.500	€	80.000	-7,5%	8732	Noord	NW Friesland
365	22-12-12	17-04-13	116	€	147.500	€	140.000	-5,1%	8935	Noord	NW Friesland
366	20-12-12	17-04-13	118	€	124.500	€	120.000	-3,6%	8922	Noord	NW Friesland
367	09-06-12	17-04-13	312	€	100.000	€	93.000	-7,0%	8801	Noord	NW Friesland

368	15-10-10	17-04-13	915	€	175.000	€	140.000	-20,0%	9001	Noord	NW Friesland
369	12-12-12	18-04-13	127	€	159.500	€	150.000	-6,0%	9104	Noord	O Friesland
370	02-11-12	18-04-13	167	€	169.000	€	155.000	-8,3%	9251	Noord	O Friesland
371	30-05-12	18-04-13	323	€	138.000	€	125.000	-9,4%	9288	Noord	O Friesland
372	09-04-13	19-04-13	10	€	129.500	€	125.000	-3,5%	9285	Noord	O Friesland
373	26-03-13	19-04-13	24	€	159.500	€	159.000	-0,3%	8915	Noord	NW Friesland
374	01-02-13	19-04-13	77	€	149.500	€	126.000	-15,7%	8861	Noord	NW Friesland
375	22-01-13	19-04-13	87	€	127.500	€	120.000	-5,9%	8932	Noord	NW Friesland
376	14-09-12	19-04-13	217	€	117.500	€	109.000	-7,2%	8801	Noord	NW Friesland
377	26-03-13	22-04-13	27	€	125.000	€	120.000	-4,0%	8932	Noord	NW Friesland
378	29-01-13	22-04-13	83	€	127.500	€	112.000	-12,2%	9291	Noord	O Friesland
379	29-05-10	22-04-13	1059	€	169.000	€	144.000	-14,8%	9061	Noord	O Friesland
380	03-04-13	23-04-13	20	€	165.000	€	157.500	-4,5%	9251	Noord	O Friesland
381	23-09-11	23-04-13	578	€	134.500	€	126.000	-6,3%	9089	Noord	NW Friesland
382	06-09-12	24-04-13	230	€	79.500	€	69.000	-13,2%	8933	Noord	NW Friesland
383	10-04-13	25-04-13	15	€	119.500	€	100.000	-16,3%	8922	Noord	NW Friesland
384	09-03-13	25-04-13	47	€	139.000	€	130.000	-6,5%	8921	Noord	NW Friesland
385	23-02-13	25-04-13	61	€	127.500	€	117.000	-8,2%	8926	Noord	NW Friesland
386	17-04-13	26-04-13	9	€	89.000	€	89.000	0,0%	8921	Noord	NW Friesland
387	22-03-13	26-04-13	35	€	107.500	€	104.000	-3,3%	9251	Noord	O Friesland
388	05-03-13	26-04-13	52	€	109.500	€	107.000	-2,3%	8801	Noord	NW Friesland
389	15-12-12	26-04-13	132	€	167.500	€	153.000	-8,7%	9257	Noord	O Friesland
390	16-11-12	26-04-13	161	€	108.500	€	108.500	0,0%	8921	Noord	NW Friesland
391	13-09-12	26-04-13	225	€	115.000	€	95.000	-17,4%	9288	Noord	O Friesland
392	30-06-12	26-04-13	300	€	129.500	€	125.000	-3,5%	8926	Noord	NW Friesland
393	07-03-13	29-04-13	53	€	122.500	€	90.000	-26,5%	8802	Noord	NW Friesland
394	21-07-12	29-04-13	282	€	118.500	€	107.500	-9,3%	8917	Noord	NW Friesland
395	03-04-13	01-05-13	28	€	125.000	€	120.000	-4,0%	8862	Noord	NW Friesland
396	23-03-13	01-05-13	39	€	89.500	€	82.500	-7,8%	8801	Noord	NW Friesland
397	21-03-13	01-05-13	41	€	159.000	€	135.000	-15,1%	9051	Noord	NW Friesland
398	10-11-12	01-05-13	172	€	129.000	€	120.500	-6,6%	8921	Noord	NW Friesland
399	08-09-12	01-05-13	235	€	135.000	€	118.000	-12,6%	8916	Noord	NW Friesland
400	10-08-12	01-05-13	264	€	99.000	€	90.000	-9,1%	8933	Noord	NW Friesland
401	09-05-12	01-05-13	357	€	109.500	€	95.000	-13,2%	8933	Noord	NW Friesland
402	09-03-12	01-05-13	418	€	124.000	€	112.500	-9,3%	8809	Noord	NW Friesland
403	13-09-11	01-05-13	596	€	169.500	€	155.000	-8,6%	9108	Noord	O Friesland
404	07-05-10	01-05-13	1090	€	157.500	€	142.000	-9,8%	9047	Noord	NW Friesland
405	26-03-13	02-05-13	37	€	125.000	€	124.000	-0,8%	8935	Noord	NW Friesland
406	27-10-12	03-05-13	188	€	158.000	€	151.250	-4,3%	8933	Noord	NW Friesland
407	19-03-13	06-05-13	48	€	114.000	€	114.000	0,0%	8915	Noord	NW Friesland
408	08-12-12	06-05-13	149	€	124.500	€	118.500	-4,8%	8933	Noord	NW Friesland
409	28-03-13	07-05-13	40	€	122.500	€	118.750	-3,1%	8932	Noord	NW Friesland
410	28-02-13	07-05-13	68	€	79.500	€	71.000	-10,7%	9075	Noord	NW Friesland
411	14-02-13	07-05-13	82	€	117.500	€	114.500	-2,6%	9051	Noord	NW Friesland
412	19-12-12	07-05-13	139	€	85.000	€	83.250	-2,1%	9074	Noord	NW Friesland
413	15-12-12	07-05-13	143	€	149.000	€	149.000	0,0%	9254	Noord	O Friesland
414	18-12-12	08-05-13	141	€	119.000	€	110.000	-7,6%	8933	Noord	NW Friesland
415	24-05-12	08-05-13	349	€	169.500	€	149.500	-11,8%	9084	Noord	NW Friesland
416	04-04-13	10-05-13	36	€	125.000	€	116.500	-6,8%	8917	Noord	NW Friesland
417	12-09-12	10-05-13	240	€	124.500	€	112.500	-9,6%	8916	Noord	NW Friesland
418	29-09-11	10-05-13	589	€	119.500	€	110.000	-7,9%	8935	Noord	NW Friesland
419	17-03-13	11-05-13	55	€	139.000	€	130.000	-6,5%	8491	Noord	NW Friesland
420	31-05-12	13-05-13	347	€	174.500	€	163.750	-6,2%	9084	Noord	NW Friesland
421	02-11-11	13-05-13	558	€	129.500	€	108.000	-16,6%	8914	Noord	NW Friesland
422	15-02-13	15-05-13	89	€	147.500	€	135.000	-8,5%	8916	Noord	NW Friesland
423	21-12-12	15-05-13	145	€	92.500	€	89.000	-3,8%	9101	Noord	O Friesland
424	03-01-13	16-05-13	133	€	131.000	€	131.000	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
425	13-10-11	16-05-13	581	€	164.500	€	147.500	-10,3%	9051	Noord	NW Friesland
426	15-02-13	17-05-13	91	€	105.000	€	105.000	0,0%	8731	Noord	NW Friesland
427	26-07-12	17-05-13	295	€	109.500	€	105.000	-4,1%	8922	Noord	NW Friesland
428	02-05-13	20-05-13	18	€	132.500	€	125.000	-5,7%	9045	Noord	NW Friesland
429	13-12-12	20-05-13	158	€	150.000	€	128.750	-14,2%	9284	Noord	O Friesland

430	07-05-13	21-05-13	14	€	130.000	€	130.000	0,0%	9084	Noord	NW Friesland
431	08-05-13	22-05-13	14	€	148.500	€	148.500	0,0%	9001	Noord	NW Friesland
432	03-04-13	22-05-13	49	€	119.000	€	115.000	-3,4%	9254	Noord	O Friesland
433	23-11-12	22-05-13	180	€	134.500	€	129.000	-4,1%	8932	Noord	NW Friesland
434	18-10-11	22-05-13	582	€	137.500	€	137.500	0,0%	9001	Noord	NW Friesland
435	18-10-10	22-05-13	947	€	119.000	€	110.000	-7,6%	9038	Noord	NW Friesland
436	20-03-13	23-05-13	64	€	139.000	€	135.000	-2,9%	8917	Noord	NW Friesland
437	19-09-12	23-05-13	246	€	169.500	€	157.500	-7,1%	9231	Noord	O Friesland
438	24-04-13	24-05-13	30	€	95.000	€	108.000	13,7%	9233	Noord	O Friesland
439	09-01-13	24-05-13	135	€	125.000	€	119.000	-4,8%	8862	Noord	NW Friesland
440	20-09-12	24-05-13	246	€	125.000	€	117.500	-6,0%	8862	Noord	NW Friesland
441	11-04-12	24-05-13	408	€	69.500	€	64.000	-7,9%	9138	Noord	O Friesland
442	25-04-13	27-05-13	32	€	99.000	€	99.000	0,0%	8736	Noord	NW Friesland
443	14-03-13	27-05-13	74	€	115.000	€	105.000	-8,7%	9298	Noord	O Friesland
444	13-10-12	28-05-13	227	€	139.500	€	124.750	-10,6%	8932	Noord	NW Friesland
445	20-09-12	28-05-13	250	€	83.250	€	83.250	0,0%	9873	Noord	O Friesland
446	22-06-12	28-05-13	340	€	110.000	€	108.000	-1,8%	9251	Noord	O Friesland
447	01-06-12	29-05-13	362	€	95.000	€	87.500	-7,9%	9003	Noord	NW Friesland
448	25-12-12	30-05-13	156	€	90.000	€	87.500	-2,8%	9172	Noord	NW Friesland
449	14-11-12	30-05-13	197	€	109.000	€	102.500	-6,0%	9172	Noord	NW Friesland
450	26-09-12	30-05-13	246	€	108.000	€	108.000	0,0%	9251	Noord	O Friesland
451	18-04-13	31-05-13	43	€	111.000	€	111.000	0,0%	8831	Noord	NW Friesland
452	21-03-13	31-05-13	71	€	98.500	€	98.500	0,0%	8732	Noord	NW Friesland
453	07-06-12	31-05-13	358	€	85.000	€	70.000	-17,6%	8922	Noord	NW Friesland
454	28-01-12	31-05-13	489	€	99.000	€	92.500	-6,6%	8861	Noord	NW Friesland
455	21-12-11	31-05-13	527	€	124.500	€	115.000	-7,6%	8734	Noord	NW Friesland
456	20-11-12	01-06-13	193	€	125.000	€	112.500	-10,0%	9051	Noord	NW Friesland
457	04-05-13	02-06-13	29	€	129.000	€	138.250	7,2%	9104	Noord	O Friesland
458	12-06-12	03-06-13	356	€	124.500	€	115.000	-7,6%	8926	Noord	NW Friesland
459	27-04-12	03-06-13	402	€	89.000	€	70.000	-21,3%	9151	Noord	O Friesland
460	13-03-12	03-06-13	447	€	168.000	€	155.000	-7,7%	9251	Noord	O Friesland
461	19-05-13	04-06-13	16	€	100.000	€	100.000	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
462	18-05-13	04-06-13	17	€	100.000	€	92.500	-7,5%	9262	Noord	O Friesland
463	13-11-12	04-06-13	203	€	89.500	€	79.000	-11,7%	9288	Noord	O Friesland
464	28-06-12	04-06-13	341	€	99.000	€	95.000	-4,0%	8921	Noord	NW Friesland
465	25-05-12	04-06-13	375	€	125.000	€	115.000	-8,0%	8851	Noord	NW Friesland
466	23-11-11	04-06-13	559	€	129.000	€	120.000	-7,0%	9101	Noord	O Friesland
467	16-02-13	05-06-13	109	€	169.500	€	165.000	-2,7%	9281	Noord	O Friesland
468	20-03-10	05-06-13	1173	€	59.500	€	55.000	-7,6%	9145	Noord	O Friesland
469	02-04-13	07-06-13	66	€	89.000	€	65.000	-27,0%	8918	Noord	NW Friesland
470	20-02-13	07-06-13	107	€	99.000	€	96.000	-3,0%	9076	Noord	NW Friesland
471	29-09-10	08-06-13	983	€	175.000	€	160.000	-8,6%	8913	Noord	NW Friesland
472	17-05-13	12-06-13	26	€	109.000	€	106.500	-2,3%	8916	Noord	NW Friesland
473	14-05-13	12-06-13	29	€	157.500	€	152.000	-3,5%	8647	Noord	NW Friesland
474	20-09-12	12-06-13	265	€	107.500	€	107.500	0,0%	8915	Noord	NW Friesland
475	20-10-11	14-06-13	603	€	159.000	€	140.000	-11,9%	9108	Noord	O Friesland
476	15-05-13	15-06-13	31	€	159.500	€	152.500	-4,4%	8921	Noord	NW Friesland
477	17-05-13	16-06-13	30	€	169.000	€	164.000	-3,0%	9281	Noord	O Friesland
478	17-05-13	17-06-13	31	€	135.000	€	133.000	-1,5%	9269	Noord	O Friesland
479	03-05-13	17-06-13	45	€	100.000	€	80.000	-20,0%	9299	Noord	O Friesland
480	12-05-13	19-06-13	38	€	175.000	€	167.500	-4,3%	8935	Noord	NW Friesland
481	03-07-12	19-06-13	351	€	137.500	€	125.000	-9,1%	9072	Noord	NW Friesland
482	07-06-13	20-06-13	13	€	149.000	€	145.000	-2,7%	8913	Noord	NW Friesland
483	24-05-13	20-06-13	27	€	125.000	€	122.000	-2,4%	9255	Noord	O Friesland
484	04-04-13	20-06-13	77	€	145.000	€	135.000	-6,9%	9255	Noord	O Friesland
485	08-02-13	20-06-13	132	€	138.000	€	125.000	-9,4%	8861	Noord	NW Friesland
486	25-07-12	20-06-13	330	€	122.500	€	115.500	-5,7%	8921	Noord	NW Friesland
487	26-02-11	20-06-13	845	€	149.500	€	139.500	-6,7%	8935	Noord	NW Friesland
488	01-03-13	21-06-13	112	€	119.000	€	112.500	-5,5%	9051	Noord	NW Friesland
489	08-12-12	21-06-13	195	€	149.500	€	137.500	-8,0%	9103	Noord	O Friesland
490	22-03-12	21-06-13	456	€	159.500	€	150.000	-6,0%	8932	Noord	NW Friesland
491	09-03-12	21-06-13	469	€	114.500	€	108.000	-5,7%	8932	Noord	NW Friesland

492	06-10-10	23-06-13	991	€	157.500	€	145.000	-7,9%	8801	Noord	NW Friesland
493	06-06-13	24-06-13	18	€	96.000	€	96.000	0,0%	9001	Noord	NW Friesland
494	26-10-12	24-06-13	241	€	155.000	€	155.000	0,0%	9271	Noord	O Friesland
495	29-05-13	25-06-13	27	€	98.500	€	90.000	-8,6%	8861	Noord	NW Friesland
496	15-09-10	25-06-13	1014	€	175.000	€	152.500	-12,9%	8811	Noord	NW Friesland
497	19-06-13	26-06-13	7	€	85.000	€	85.000	0,0%	9155	Noord	O Friesland
498	26-04-13	26-06-13	61	€	99.500	€	87.500	-12,1%	9138	Noord	O Friesland
499	03-04-13	26-06-13	84	€	111.000	€	110.000	-0,9%	8935	Noord	NW Friesland
500	01-06-13	27-06-13	26	€	115.000	€	111.500	-3,0%	8926	Noord	NW Friesland
501	27-04-13	27-06-13	61	€	99.000	€	80.000	-19,2%	8801	Noord	NW Friesland
502	14-12-12	27-06-13	195	€	89.000	€	85.000	-4,5%	9853	Noord	O Friesland
503	07-05-13	28-06-13	52	€	92.500	€	92.500	0,0%	8918	Noord	NW Friesland
504	10-04-13	28-06-13	79	€	95.000	€	87.000	-8,4%	9123	Noord	O Friesland
505	05-03-13	28-06-13	115	€	114.500	€	111.000	-3,1%	8861	Noord	NW Friesland
506	21-11-12	28-06-13	219	€	95.000	€	87.500	-7,9%	9003	Noord	NW Friesland
507	12-10-12	28-06-13	259	€	72.000	€	72.000	0,0%	9873	Noord	O Friesland
508	10-02-12	28-06-13	504	€	159.500	€	148.500	-6,9%	8932	Noord	NW Friesland
509	18-03-11	29-06-13	834	€	119.500	€	95.000	-20,5%	8851	Noord	NW Friesland
510	07-06-13	01-07-13	24	€	82.500	€	78.000	-5,5%	9283	Noord	O Friesland
511	07-06-13	01-07-13	24	€	147.500	€	140.000	-5,1%	8933	Noord	NW Friesland
512	30-05-13	01-07-13	32	€	105.000	€	92.500	-11,9%	9123	Noord	O Friesland
513	16-05-13	01-07-13	46	€	89.500	€	79.000	-11,7%	8872	Noord	NW Friesland
514	15-06-13	02-07-13	17	€	109.500	€	107.500	-1,8%	8861	Noord	NW Friesland
515	22-05-13	02-07-13	41	€	169.500	€	169.500	0,0%	9269	Noord	O Friesland
516	19-01-13	02-07-13	164	€	165.000	€	156.500	-5,2%	8915	Noord	NW Friesland
517	06-06-13	03-07-13	27	€	95.000	€	90.000	-5,3%	8921	Noord	NW Friesland
518	17-05-13	03-07-13	47	€	122.500	€	118.000	-3,7%	9298	Noord	O Friesland
519	30-04-13	04-07-13	65	€	75.000	€	75.000	0,0%	8933	Noord	NW Friesland
520	31-10-12	04-07-13	246	€	125.000	€	110.000	-12,0%	9055	Noord	NW Friesland
521	12-05-10	04-07-13	1149	€	149.500	€	135.000	-9,7%	9051	Noord	NW Friesland
522	11-06-13	05-07-13	24	€	157.000	€	149.000	-5,1%	9251	Noord	O Friesland
523	10-09-11	05-07-13	664	€	168.000	€	160.000	-4,8%	9269	Noord	O Friesland
524	20-06-13	08-07-13	18	€	114.500	€	112.000	-2,2%	8921	Noord	NW Friesland
525	04-04-13	08-07-13	95	€	121.000	€	121.000	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
526	17-01-13	08-07-13	172	€	95.000	€	95.000	0,0%	9045	Noord	NW Friesland
527	06-12-12	08-07-13	214	€	139.000	€	130.000	-6,5%	9231	Noord	O Friesland
528	06-12-12	09-07-13	215	€	106.000	€	103.000	-2,8%	9251	Noord	O Friesland
529	01-06-13	10-07-13	39	€	149.999	€	147.500	-1,7%	9108	Noord	O Friesland
530	05-06-13	11-07-13	36	€	110.000	€	85.000	-22,7%	8913	Noord	NW Friesland
531	02-02-13	11-07-13	159	€	97.500	€	97.500	0,0%	8802	Noord	NW Friesland
532	05-07-13	12-07-13	7	€	129.000	€	120.000	-7,0%	9251	Noord	O Friesland
533	03-05-13	12-07-13	70	€	119.000	€	106.000	-10,9%	8802	Noord	NW Friesland
534	27-04-13	12-07-13	76	€	139.500	€	115.000	-17,6%	8831	Noord	NW Friesland
535	22-03-13	12-07-13	112	€	110.000	€	107.000	-2,7%	9251	Noord	O Friesland
536	08-03-13	12-07-13	126	€	112.500	€	112.500	0,0%	9251	Noord	O Friesland
537	24-01-12	12-07-13	535	€	99.500	€	95.000	-4,5%	9101	Noord	O Friesland
538	31-05-13	15-07-13	45	€	149.500	€	139.000	-7,0%	8635	Noord	NW Friesland
539	24-05-13	15-07-13	52	€	132.500	€	125.000	-5,7%	8932	Noord	NW Friesland
540	18-03-13	15-07-13	119	€	159.500	€	147.000	-7,8%	8932	Noord	NW Friesland
541	22-06-13	16-07-13	24	€	125.000	€	122.500	-2,0%	9261	Noord	O Friesland
542	19-06-13	16-07-13	27	€	159.000	€	145.000	-8,8%	8935	Noord	NW Friesland
543	30-06-11	16-07-13	747	€	139.000	€	131.000	-5,8%	8916	Noord	NW Friesland
544	27-06-13	17-07-13	20	€	159.500	€	151.250	-5,2%	8919	Noord	NW Friesland
545	12-06-13	17-07-13	35	€	59.000	€	55.000	-6,8%	9077	Noord	NW Friesland
546	25-05-13	17-07-13	53	€	107.500	€	100.000	-7,0%	8921	Noord	NW Friesland
547	18-01-13	17-07-13	180	€	109.500	€	95.000	-13,2%	8917	Noord	NW Friesland
548	13-07-12	17-07-13	369	€	159.000	€	150.000	-5,7%	9102	Noord	O Friesland
549	14-06-13	18-07-13	34	€	129.500	€	126.500	-2,3%	8932	Noord	NW Friesland
550	24-04-13	20-07-13	87	€	125.000	€	112.500	-10,0%	9172	Noord	NW Friesland
551	23-04-13	22-07-13	90	€	104.500	€	100.000	-4,3%	9051	Noord	NW Friesland
552	24-11-12	23-07-13	241	€	139.500	€	132.500	-5,0%	8924	Noord	NW Friesland
553	23-10-12	23-07-13	273	€	155.000	€	141.500	-8,7%	8926	Noord	NW Friesland

554	11-07-13	24-07-13	13	€	130.000	€	130.000	0,0%	9084	Noord	NW Friesland
555	09-05-13	24-07-13	76	€	139.000	€	135.000	-2,9%	8861	Noord	NW Friesland
556	28-09-12	24-07-13	299	€	89.000	€	82.500	-7,3%	9078	Noord	NW Friesland
557	22-09-12	24-07-13	305	€	149.500	€	130.000	-13,0%	9263	Noord	O Friesland
558	04-07-13	25-07-13	21	€	117.500	€	115.000	-2,1%	9051	Noord	NW Friesland
559	31-05-13	25-07-13	55	€	98.000	€	96.500	-1,5%	9172	Noord	NW Friesland
560	29-05-13	25-07-13	57	€	139.000	€	134.000	-3,6%	9033	Noord	NW Friesland
561	23-05-13	25-07-13	63	€	129.000	€	110.000	-14,7%	9284	Noord	O Friesland
562	08-03-13	30-07-13	144	€	169.000	€	160.000	-5,3%	9172	Noord	NW Friesland
563	24-07-13	31-07-13	7	€	107.500	€	107.500	0,0%	8915	Noord	NW Friesland
564	29-05-13	31-07-13	63	€	149.000	€	145.000	-2,7%	8831	Noord	NW Friesland
565	18-12-12	31-07-13	225	€	120.000	€	112.500	-6,3%	9145	Noord	O Friesland
566	15-05-13	01-08-13	78	€	115.000	€	115.000	0,0%	9044	Noord	NW Friesland
567	10-08-12	03-08-13	358	€	119.500	€	111.000	-7,1%	8933	Noord	NW Friesland
568	15-05-13	05-08-13	82	€	139.000	€	120.000	-13,7%	9005	Noord	NW Friesland
569	23-03-13	05-08-13	135	€	129.500	€	127.500	-1,5%	9251	Noord	O Friesland
570	23-11-11	05-08-13	621	€	99.500	€	98.500	-1,0%	9285	Noord	O Friesland
571	13-07-13	06-08-13	24	€	111.000	€	111.000	0,0%	9012	Noord	NW Friesland
572	11-02-12	07-08-13	543	€	75.000	€	72.500	-3,3%	9074	Noord	NW Friesland
573	19-03-11	07-08-13	872	€	92.500	€	87.500	-5,4%	9135	Noord	O Friesland
574	11-07-13	08-08-13	28	€	105.000	€	105.000	0,0%	8913	Noord	NW Friesland
575	15-06-13	08-08-13	54	€	129.000	€	123.000	-4,7%	9286	Noord	O Friesland
576	05-04-13	08-08-13	125	€	119.500	€	115.000	-3,8%	8915	Noord	NW Friesland
577	23-07-13	09-08-13	17	€	150.000	€	149.500	-0,3%	8932	Noord	NW Friesland
578	06-06-13	13-08-13	68	€	169.000	€	163.500	-3,3%	9145	Noord	O Friesland
579	01-03-13	13-08-13	165	€	149.500	€	135.000	-9,7%	8926	Noord	NW Friesland
580	20-05-11	14-08-13	817	€	149.500	€	135.000	-9,7%	9285	Noord	O Friesland
581	29-05-13	15-08-13	78	€	125.000	€	125.000	0,0%	9104	Noord	O Friesland
582	16-10-12	15-08-13	303	€	129.000	€	120.000	-7,0%	9231	Noord	O Friesland
583	20-04-12	15-08-13	482	€	119.000	€	112.000	-5,9%	9262	Noord	O Friesland
584	25-07-13	16-08-13	22	€	97.500	€	78.000	-20,0%	9123	Noord	O Friesland
585	07-09-12	16-08-13	343	€	119.500	€	107.500	-10,0%	8921	Noord	NW Friesland
586	25-07-13	19-08-13	25	€	155.000	€	155.000	0,0%	8801	Noord	NW Friesland
587	28-06-13	19-08-13	52	€	169.000	€	165.000	-2,4%	8802	Noord	NW Friesland
588	08-01-13	19-08-13	223	€	165.000	€	150.000	-9,1%	8911	Noord	NW Friesland
589	20-10-12	20-08-13	304	€	89.000	€	82.000	-7,9%	8936	Noord	NW Friesland
590	05-10-12	20-08-13	319	€	99.000	€	82.500	-16,7%	9144	Noord	O Friesland
591	19-11-11	20-08-13	640	€	174.000	€	145.000	-16,7%	9254	Noord	O Friesland
592	01-10-11	20-08-13	689	€	125.000	€	105.000	-16,0%	9291	Noord	O Friesland
593	05-05-11	20-08-13	838	€	175.000	€	160.000	-8,6%	8921	Noord	NW Friesland
594	12-07-13	21-08-13	40	€	85.000	€	60.000	-29,4%	8933	Noord	NW Friesland
595	25-05-13	21-08-13	88	€	100.000	€	81.500	-18,5%	8921	Noord	NW Friesland
596	31-10-12	21-08-13	294	€	149.500	€	137.500	-8,0%	8801	Noord	NW Friesland
597	11-02-11	21-08-13	922	€	175.000	€	176.000	0,6%	9291	Noord	O Friesland
598	19-04-13	22-08-13	125	€	62.500	€	56.000	-10,4%	9147	Noord	O Friesland
599	10-05-12	22-08-13	469	€	139.500	€	125.000	-10,4%	8861	Noord	NW Friesland
600	14-08-13	23-08-13	9	€	157.500	€	151.000	-4,1%	8915	Noord	NW Friesland
601	20-07-13	24-08-13	35	€	152.500	€	155.555	2,0%	9166	Noord	
602	05-05-12	24-08-13	476	€	159.000	€	130.000	-18,2%	8805	Noord	NW Friesland
603	24-04-13	26-08-13	124	€	149.000	€	146.000	-2,0%	8861	Noord	NW Friesland
604	19-04-13	26-08-13	129	€	109.500	€	99.250	-9,4%	8935	Noord	NW Friesland
605	11-11-11	26-08-13	654	€	130.000	€	118.000	-9,2%	8491	Noord	NW Friesland
606	20-09-11	27-08-13	707	€	99.000	€	93.000	-6,1%	9001	Noord	NW Friesland
607	09-08-13	28-08-13	19	€	139.500	€	139.500	0,0%	8917	Noord	NW Friesland
608	25-06-13	28-08-13	64	€	148.000	€	131.000	-11,5%	9254	Noord	O Friesland
609	01-06-12	30-08-13	455	€	169.500	€	157.500	-7,1%	9251	Noord	O Friesland
610	28-05-11	31-08-13	826	€	175.000	€	165.000	-5,7%	9078	Noord	NW Friesland
611	06-08-13	01-09-13	26	€	75.000	€	72.500	-3,3%	9283	Noord	O Friesland
612	22-06-13	01-09-13	71	€	164.500	€	147.000	-10,6%	8806	Noord	NW Friesland
613	20-04-13	01-09-13	134	€	83.000	€	83.000	0,0%	9076	Noord	NW Friesland
614	15-11-12	01-09-13	290	€	155.000	€	125.000	-19,4%	9281	Noord	O Friesland
615	25-04-12	01-09-13	494	€	125.000	€	117.500	-6,0%	9178	Noord	NW Friesland

616	09-08-13	02-09-13	24	€	139.000	€	136.000	-2,2%	9051	Noord	NW Friesland
617	21-06-13	02-09-13	73	€	99.500	€	95.000	-4,5%	8932	Noord	NW Friesland
618	03-04-13	02-09-13	152	€	139.000	€	125.000	-10,1%	8915	Noord	NW Friesland
619	05-08-11	02-09-13	759	€	149.000	€	137.000	-8,1%	9022	Noord	NW Friesland
620	09-08-13	03-09-13	25	€	95.000	€	90.000	-5,3%	9298	Noord	O Friesland
621	24-05-13	03-09-13	102	€	144.500	€	125.000	-13,5%	8862	Noord	NW Friesland
622	18-05-13	03-09-13	108	€	150.000	€	142.500	-5,0%	8801	Noord	NW Friesland
623	17-05-13	03-09-13	109	€	85.000	€	80.000	-5,9%	9283	Noord	O Friesland
624	15-08-13	04-09-13	20	€	70.000	€	67.500	-3,6%	9281	Noord	O Friesland
625	20-07-13	04-09-13	46	€	82.500	€	80.000	-3,0%	8801	Noord	NW Friesland
626	19-07-13	04-09-13	47	€	80.000	€	72.500	-9,4%	8801	Noord	NW Friesland
627	14-06-13	04-09-13	82	€	84.500	€	79.000	-6,5%	8801	Noord	NW Friesland
628	18-06-13	05-09-13	79	€	129.000	€	122.500	-5,0%	8913	Noord	NW Friesland
629	04-04-13	05-09-13	154	€	139.500	€	130.000	-6,8%	9061	Noord	O Friesland
630	18-12-12	05-09-13	261	€	149.500	€	143.000	-4,3%	8915	Noord	NW Friesland
631	22-06-13	06-09-13	76	€	137.500	€	132.500	-3,6%	8915	Noord	NW Friesland
632	18-04-13	06-09-13	141	€	97.500	€	97.500	0,0%	9011	Noord	NW Friesland
633	26-11-10	06-09-13	1015	€	167.500	€	155.000	-7,5%	9079	Noord	NW Friesland
634	29-10-10	06-09-13	1043	€	122.500	€	107.500	-12,2%	8935	Noord	NW Friesland
635	06-02-10	07-09-13	1309	€	109.000	€	102.500	-6,0%	8734	Noord	NW Friesland
636	21-08-13	10-09-13	20	€	159.500	€	140.000	-12,2%	8802	Noord	NW Friesland
637	19-04-13	11-09-13	145	€	149.500	€	140.000	-6,4%	8932	Noord	NW Friesland
638	01-02-13	11-09-13	222	€	114.500	€	100.000	-12,7%	8851	Noord	NW Friesland
639	04-11-12	11-09-13	311	€	125.000	€	125.000	0,0%	8933	Noord	NW Friesland
640	11-07-12	11-09-13	427	€	155.000	€	142.500	-8,1%	9101	Noord	O Friesland
641	27-08-13	12-09-13	16	€	115.000	€	115.000	0,0%	9251	Noord	O Friesland
642	24-09-11	12-09-13	719	€	124.500	€	119.500	-4,0%	9074	Noord	NW Friesland
643	07-08-13	13-09-13	37	€	127.500	€	117.000	-8,2%	8921	Noord	NW Friesland
644	19-07-13	13-09-13	56	€	139.500	€	137.500	-1,4%	9036	Noord	NW Friesland
645	07-06-13	13-09-13	98	€	168.000	€	160.500	-4,5%	9254	Noord	O Friesland
646	30-03-13	13-09-13	167	€	150.000	€	148.750	-0,8%	9001	Noord	NW Friesland
647	12-02-13	13-09-13	213	€	140.000	€	107.000	-23,6%	9287	Noord	O Friesland
648	07-12-12	13-09-13	280	€	124.500	€	122.000	-2,0%	8935	Noord	NW Friesland
649	14-06-12	13-09-13	456	€	130.000	€	123.500	-5,0%	8922	Noord	NW Friesland
650	24-01-12	13-09-13	598	€	129.500	€	140.000	8,1%	8851	Noord	NW Friesland
651	18-01-12	13-09-13	604	€	99.500	€	87.500	-12,1%	8916	Noord	NW Friesland
652	18-06-13	14-09-13	88	€	109.000	€	97.500	-10,6%	9271	Noord	O Friesland
653	18-07-12	15-09-13	424	€	109.000	€	108.500	-0,5%	8855	Noord	NW Friesland
654	22-08-13	16-09-13	25	€	92.500	€	89.000	-3,8%	8913	Noord	NW Friesland
655	13-04-13	16-09-13	156	€	110.000	€	100.000	-9,1%	9251	Noord	O Friesland
656	11-10-11	16-09-13	706	€	99.500	€	75.000	-24,6%	8801	Noord	NW Friesland
657	15-04-11	16-09-13	885	€	89.500	€	75.000	-16,2%	8921	Noord	NW Friesland
658	01-06-13	17-09-13	108	€	149.500	€	149.500	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
659	31-05-13	17-09-13	109	€	149.500	€	135.000	-9,7%	8931	Noord	NW Friesland
660	09-03-12	17-09-13	557	€	109.500	€	105.000	-4,1%	9254	Noord	O Friesland
661	06-09-13	18-09-13	12	€	91.000	€	91.000	0,0%	8921	Noord	NW Friesland
662	04-09-13	18-09-13	14	€	79.000	€	76.000	-3,8%	9076	Noord	NW Friesland
663	30-08-13	18-09-13	19	€	149.500	€	140.000	-6,4%	9269	Noord	O Friesland
664	22-08-13	19-09-13	28	€	135.000	€	130.000	-3,7%	8913	Noord	NW Friesland
665	21-03-13	20-09-13	183	€	122.500	€	119.500	-2,4%	9172	Noord	NW Friesland
666	12-03-13	20-09-13	192	€	119.900	€	119.900	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
667	11-05-12	20-09-13	497	€	144.500	€	130.000	-10,0%	8802	Noord	NW Friesland
668	05-02-09	20-09-13	1688	€	129.000	€	115.000	-10,9%	9101	Noord	O Friesland
669	20-06-12	21-09-13	458	€	149.500	€	132.000	-11,7%	8935	Noord	NW Friesland
670	11-12-09	21-09-13	1380	€	174.500	€	174.500	0,0%	9073	Noord	NW Friesland
671	20-01-11	22-09-13	976	€	119.000	€	112.000	-5,9%	9254	Noord	O Friesland
672	03-07-13	23-09-13	82	€	157.500	€	155.000	-1,6%	9251	Noord	O Friesland
673	27-02-13	24-09-13	209	€	125.000	€	100.000	-20,0%	9001	Noord	NW Friesland
674	14-12-12	24-09-13	284	€	132.500	€	128.000	-3,4%	9255	Noord	O Friesland
675	30-12-11	24-09-13	634	€	115.000	€	107.500	-6,5%	8913	Noord	NW Friesland
676	15-09-13	25-09-13	10	€	149.500	€	146.500	-2,0%	8913	Noord	NW Friesland
677	04-09-13	25-09-13	21	€	109.500	€	105.000	-4,1%	8915	Noord	NW Friesland

678	30-08-13	25-09-13	26	€	149.000	€	130.000	-12,8%	9284	Noord	O Friesland
679	12-06-13	25-09-13	105	€	148.500	€	148.500	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
680	21-08-13	26-09-13	36	€	81.000	€	81.000	0,0%	9079	Noord	NW Friesland
681	15-08-13	26-09-13	42	€	140.000	€	135.000	-3,6%	9020	Noord	NW Friesland
682	21-08-13	27-09-13	37	€	165.000	€	154.000	-6,7%	9104	Noord	O Friesland
683	13-04-13	27-09-13	167	€	149.500	€	140.000	-6,4%	8931	Noord	NW Friesland
684	07-09-11	27-09-13	751	€	117.500	€	110.000	-6,4%	8921	Noord	NW Friesland
685	24-08-11	28-09-13	766	€	109.000	€	109.000	0,0%	9003	Noord	NW Friesland
686	12-09-13	29-09-13	17	€	111.000	€	111.000	0,0%	9005	Noord	NW Friesland
687	22-02-12	29-09-13	585	€	160.000	€	150.000	-6,3%	8491	Noord	NW Friesland
688	15-06-13	30-09-13	107	€	131.000	€	131.000	0,0%	9001	Noord	NW Friesland
689	22-06-13	01-10-13	101	€	165.000	€	150.000	-9,1%	9033	Noord	NW Friesland
690	23-11-12	01-10-13	312	€	158.000	€	148.000	-6,3%	9101	Noord	O Friesland
691	19-06-12	01-10-13	469	€	125.000	€	113.750	-9,0%	8835	Noord	NW Friesland
692	06-04-13	02-10-13	179	€	99.500	€	93.750	-5,8%	8801	Noord	NW Friesland
693	19-09-13	03-10-13	14	€	145.000	€	140.000	-3,4%	9005	Noord	NW Friesland
694	13-09-13	03-10-13	20	€	142.500	€	136.000	-4,6%	8932	Noord	NW Friesland
695	20-09-12	03-10-13	378	€	119.500	€	115.000	-3,8%	8917	Noord	NW Friesland
696	30-11-11	03-10-13	673	€	149.500	€	133.000	-11,0%	9254	Noord	O Friesland
697	12-04-13	04-10-13	175	€	169.000	€	140.500	-16,9%	9251	Noord	O Friesland
698	24-07-13	05-10-13	73	€	59.000	€	57.000	-3,4%	9142	Noord	O Friesland
699	31-07-12	06-10-13	432	€	163.000	€	157.500	-3,4%	8491	Noord	NW Friesland
700	18-09-13	07-10-13	19	€	149.000	€	146.500	-1,7%	8915	Noord	NW Friesland
701	08-06-12	07-10-13	486	€	124.900	€	110.000	-11,9%	8921	Noord	NW Friesland
702	28-08-13	08-10-13	41	€	95.000	€	87.500	-7,9%	8862	Noord	NW Friesland
703	21-08-13	08-10-13	48	€	125.000	€	119.000	-4,8%	8931	Noord	NW Friesland
704	18-07-13	08-10-13	82	€	95.000	€	91.000	-4,2%	8851	Noord	NW Friesland
705	18-07-13	08-10-13	82	€	117.500	€	100.000	-14,9%	8861	Noord	NW Friesland
706	04-06-13	08-10-13	126	€	100.000	€	84.000	-16,0%	8922	Noord	NW Friesland
707	14-02-13	08-10-13	236	€	174.500	€	165.000	-5,4%	9231	Noord	O Friesland
708	05-06-12	08-10-13	490	€	105.000	€	101.000	-3,8%	8916	Noord	NW Friesland
709	31-07-13	09-10-13	70	€	70.000	€	70.000	0,0%	8933	Noord	NW Friesland
710	27-04-12	09-10-13	530	€	110.000	€	102.000	-7,3%	9112	Noord	NW Friesland
711	01-10-11	09-10-13	739	€	89.500	€	70.000	-21,8%	9041	Noord	NW Friesland
712	25-03-10	09-10-13	1294	€	148.000	€	125.000	-15,5%	9291	Noord	O Friesland
713	19-09-13	10-10-13	21	€	119.500	€	117.500	-1,7%	9051	Noord	NW Friesland
714	15-12-12	10-10-13	299	€	125.000	€	105.000	-16,0%	9251	Noord	O Friesland
715	19-08-13	11-10-13	53	€	159.500	€	149.000	-6,6%	8801	Noord	NW Friesland
716	16-05-13	11-10-13	148	€	124.500	€	120.000	-3,6%	8933	Noord	NW Friesland
717	27-03-13	11-10-13	198	€	109.500	€	105.000	-4,1%	8934	Noord	NW Friesland
718	16-08-13	13-10-13	58	€	164.000	€	156.000	-4,9%	9001	Noord	NW Friesland
719	29-03-13	14-10-13	199	€	122.000	€	112.500	-7,8%	8861	Noord	NW Friesland
720	14-12-11	14-10-13	670	€	139.500	€	127.500	-8,6%	8802	Noord	NW Friesland
721	07-10-13	15-10-13	8	€	159.500	€	142.500	-10,7%	9254	Noord	O Friesland
722	25-09-13	15-10-13	20	€	109.500	€	105.000	-4,1%	8932	Noord	NW Friesland
723	25-07-12	15-10-13	447	€	123.500	€	105.000	-15,0%	8861	Noord	NW Friesland
724	07-06-11	15-10-13	861	€	112.500	€	97.500	-13,3%	9132	Noord	O Friesland
725	03-07-13	16-10-13	105	€	135.000	€	115.000	-14,8%	8801	Noord	NW Friesland
726	27-09-13	17-10-13	20	€	145.000	€	141.500	-2,4%	8644	Noord	NW Friesland
727	13-09-13	17-10-13	34	€	114.000	€	114.000	0,0%	8926	Noord	NW Friesland
728	06-08-13	17-10-13	72	€	165.000	€	162.500	-1,5%	9291	Noord	O Friesland
729	19-08-11	17-10-13	790	€	75.000	€	50.000	-33,3%	8922	Noord	NW Friesland
730	04-10-13	18-10-13	14	€	123.000	€	123.000	0,0%	8921	Noord	NW Friesland
731	23-08-13	18-10-13	56	€	129.500	€	123.500	-4,6%	8932	Noord	NW Friesland
732	22-03-13	18-10-13	210	€	164.500	€	152.500	-7,3%	8921	Noord	NW Friesland
733	15-11-12	18-10-13	337	€	149.500	€	127.500	-14,7%	8917	Noord	NW Friesland
734	11-04-12	18-10-13	555	€	110.000	€	97.800	-11,1%	9291	Noord	O Friesland
735	16-11-11	18-10-13	702	€	132.500	€	125.000	-5,7%	9254	Noord	O Friesland
736	04-04-13	21-10-13	200	€	129.500	€	110.000	-15,1%	9051	Noord	NW Friesland
737	26-02-13	22-10-13	238	€	109.000	€	105.000	-3,7%	8916	Noord	NW Friesland
738	08-10-13	23-10-13	15	€	129.000	€	126.000	-2,3%	8861	Noord	NW Friesland
739	10-09-13	23-10-13	43	€	125.000	€	120.500	-3,6%	8935	Noord	NW Friesland

740	25-07-13	23-10-13	90	€	80.000	€	73.000	-8,8%	9256	Noord	O Friesland
741	11-09-13	24-10-13	43	€	157.500	€	147.500	-6,3%	8913	Noord	NW Friesland
742	07-09-13	24-10-13	47	€	105.000	€	97.000	-7,6%	9074	Noord	NW Friesland
743	13-07-13	24-10-13	103	€	125.000	€	122.500	-2,0%	8802	Noord	NW Friesland
744	13-04-13	24-10-13	194	€	114.500	€	100.000	-12,7%	8932	Noord	NW Friesland
745	30-11-10	24-10-13	1059	€	119.000	€	102.500	-13,9%	9062	Noord	O Friesland
746	19-10-13	25-10-13	6	€	80.000	€	80.000	0,0%	8936	Noord	NW Friesland
747	06-07-13	25-10-13	111	€	149.500	€	110.000	-26,4%	8921	Noord	NW Friesland
748	02-07-13	25-10-13	115	€	117.500	€	117.500	0,0%	9051	Noord	NW Friesland
749	09-10-13	28-10-13	19	€	105.000	€	97.500	-7,1%	8861	Noord	NW Friesland
750	30-05-13	28-10-13	151	€	82.500	€	76.500	-7,3%	9133	Noord	O Friesland
751	27-02-13	28-10-13	243	€	106.000	€	97.500	-8,0%	8921	Noord	NW Friesland
752	18-08-12	28-10-13	436	€	149.500	€	150.000	0,3%	8921	Noord	NW Friesland
753	17-09-11	28-10-13	772	€	150.000	€	137.500	-8,3%	9172	Noord	NW Friesland
754	27-04-13	29-10-13	185	€	139.500	€	130.500	-6,5%	9291	Noord	O Friesland
755	07-10-13	31-10-13	24	€	112.500	€	107.000	-4,9%	8932	Noord	NW Friesland
756	01-10-13	31-10-13	30	€	165.000	€	147.500	-10,6%	8801	Noord	NW Friesland
757	16-10-12	31-10-13	380	€	119.500	€	115.000	-3,8%	8921	Noord	NW Friesland
758	22-06-12	02-11-13	498	€	149.000	€	143.000	-4,0%	9298	Noord	O Friesland
759	19-07-13	03-11-13	107	€	172.500	€	161.500	-6,4%	9104	Noord	O Friesland
760	10-09-13	04-11-13	55	€	159.500	€	151.000	-5,3%	8913	Noord	NW Friesland
761	11-07-13	04-11-13	116	€	119.500	€	115.000	-3,8%	8804	Noord	NW Friesland
762	19-10-13	05-11-13	17	€	110.000	€	110.000	0,0%	8935	Noord	NW Friesland
763	28-11-12	05-11-13	342	€	68.000	€	54.000	-20,6%	9851	Noord	O Friesland
764	19-06-12	05-11-13	504	€	107.500	€	100.000	-7,0%	9005	Noord	NW Friesland
765	19-12-12	06-11-13	322	€	65.000	€	64.000	-1,5%	9111	Noord	NW Friesland
766	25-11-11	06-11-13	712	€	79.000	€	70.000	-11,4%	9853	Noord	O Friesland
767	26-10-13	07-11-13	12	€	72.500	€	80.100	10,5%	8934	Noord	NW Friesland
768	21-09-13	08-11-13	48	€	155.000	€	150.000	-3,2%	9062	Noord	O Friesland
769	03-07-13	08-11-13	128	€	164.500	€	154.000	-6,4%	8861	Noord	NW Friesland
770	03-05-11	08-11-13	920	€	99.900	€	94.000	-5,9%	8932	Noord	NW Friesland
771	19-10-13	11-11-13	23	€	100.000	€	100.000	0,0%	8918	Noord	NW Friesland
772	23-11-11	11-11-13	719	€	99.000	€	85.000	-14,1%	9291	Noord	O Friesland
773	21-09-11	11-11-13	782	€	155.000	€	143.000	-7,7%	9271	Noord	O Friesland
774	12-05-11	12-11-13	915	€	99.999	€	85.000	-15,0%	9041	Noord	NW Friesland
775	13-06-13	13-11-13	153	€	158.000	€	150.000	-5,1%	9251	Noord	O Friesland
776	22-03-13	13-11-13	236	€	139.500	€	100.000	-28,3%	9251	Noord	O Friesland
777	12-06-13	15-11-13	156	€	139.000	€	112.500	-19,1%	8801	Noord	NW Friesland
778	20-04-13	15-11-13	209	€	145.000	€	118.000	-18,6%	9143	Noord	O Friesland
779	18-08-13	16-11-13	90	€	175.000	€	172.500	-1,4%	9041	Noord	NW Friesland
780	15-06-11	18-11-13	887	€	170.000	€	160.000	-5,9%	9141	Noord	O Friesland
781	26-10-13	19-11-13	24	€	152.500	€	152.500	0,0%	9166	Noord	
782	02-11-13	22-11-13	20	€	95.000	€	97.551	2,7%	9261	Noord	O Friesland
783	11-09-13	22-11-13	72	€	114.500	€	114.500	0,0%	8802	Noord	NW Friesland
784	20-05-12	22-11-13	551	€	143.000	€	139.500	-2,4%	9045	Noord	NW Friesland
785	07-09-13	23-11-13	77	€	172.500	€	170.000	-1,4%	9061	Noord	O Friesland
786	22-09-12	25-11-13	429	€	169.000	€	155.000	-8,3%	9283	Noord	O Friesland
787	09-10-13	26-11-13	48	€	131.000	€	138.100	5,4%	9001	Noord	NW Friesland
788	03-10-13	26-11-13	54	€	164.000	€	154.000	-6,1%	9231	Noord	O Friesland
789	27-08-13	26-11-13	91	€	159.500	€	140.000	-12,2%	8735	Noord	NW Friesland
790	14-08-13	26-11-13	104	€	69.500	€	62.000	-10,8%	9293	Noord	O Friesland
791	06-11-13	27-11-13	21	€	124.500	€	120.000	-3,6%	8931	Noord	NW Friesland
792	31-08-13	28-11-13	89	€	115.000	€	110.000	-4,3%	9172	Noord	NW Friesland
793	21-11-13	29-11-13	8	€	115.000	€	115.000	0,0%	9133	Noord	O Friesland
794	22-02-13	29-11-13	280	€	59.500	€	54.000	-9,2%	9047	Noord	NW Friesland
795	27-09-12	01-11-12	35	€	149.000	€	133.000	-10,7%	9244	Zuidoost	Opsterland
796	21-12-11	01-11-12	316	€	103.125	€	103.125	0,0%	8443	Zuidoost	Z Friesland
797	14-09-12	02-11-12	49	€	168.000	€	160.000	-4,8%	8456	Zuidoost	Z Friesland
798	14-07-12	02-11-12	111	€	159.000	€	140.000	-11,9%	9247	Zuidoost	Opsterland
799	14-04-10	03-11-12	934	€	139.000	€	117.000	-15,8%	8471	Zuidoost	Z Friesland
800	19-10-12	05-11-12	17	€	150.000	€	146.000	-2,7%	9215	Zuidoost	Opsterland
801	21-07-12	05-11-12	107	€	129.500	€	117.000	-9,7%	9203	Zuidoost	Opsterland

802	30-09-11	07-11-12	404	€	124.000	€	114.000	-8,1%	8501	Zuidoost	Z Friesland
803	16-08-11	07-11-12	449	€	97.500	€	97.500	0,0%	9202	Zuidoost	Opsterland
804	24-05-12	08-11-12	168	€	145.000	€	125.000	-13,8%	8501	Zuidoost	Z Friesland
805	27-10-12	09-11-12	13	€	175.000	€	145.000	-17,1%	8501	Zuidoost	Z Friesland
806	12-09-12	09-11-12	58	€	149.500	€	149.500	0,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
807	30-04-09	09-11-12	1289	€	149.500	€	142.500	-4,7%	8446	Zuidoost	Z Friesland
808	09-10-12	12-11-12	34	€	175.000	€	150.000	-14,3%	8441	Zuidoost	Z Friesland
809	01-08-12	12-11-12	103	€	149.000	€	145.000	-2,7%	8464	Zuidoost	Z Friesland
810	26-11-11	13-11-12	353	€	163.500	€	143.500	-12,2%	8501	Zuidoost	Z Friesland
811	08-08-12	14-11-12	98	€	159.000	€	150.000	-5,7%	8441	Zuidoost	Z Friesland
812	08-03-12	14-11-12	251	€	169.500	€	158.000	-6,8%	9207	Zuidoost	Opsterland
813	17-10-12	15-11-12	29	€	145.000	€	137.500	-5,2%	8471	Zuidoost	Z Friesland
814	13-12-11	16-11-12	339	€	125.000	€	122.500	-2,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
815	13-10-12	19-11-12	37	€	139.750	€	138.000	-1,3%	8471	Zuidoost	Z Friesland
816	11-10-12	19-11-12	39	€	80.625	€	80.625	0,0%	9202	Zuidoost	Opsterland
817	10-10-12	19-11-12	40	€	150.000	€	147.500	-1,7%	8446	Zuidoost	Z Friesland
818	07-06-12	19-11-12	165	€	150.000	€	145.000	-3,3%	9203	Zuidoost	Opsterland
819	08-11-12	20-11-12	12	€	149.500	€	147.500	-1,3%	8471	Zuidoost	Z Friesland
820	21-09-12	20-11-12	60	€	164.000	€	158.000	-3,7%	9201	Zuidoost	Opsterland
821	07-09-12	20-11-12	74	€	125.000	€	117.500	-6,0%	8501	Zuidoost	Z Friesland
822	13-04-12	20-11-12	221	€	164.500	€	155.000	-5,8%	9243	Zuidoost	Opsterland
823	08-11-12	21-11-12	13	€	144.000	€	141.000	-2,1%	8501	Zuidoost	Z Friesland
824	25-07-12	21-11-12	119	€	129.500	€	123.000	-5,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
825	15-06-12	21-11-12	159	€	169.000	€	147.000	-13,0%	9203	Zuidoost	Opsterland
826	16-11-12	22-11-12	6	€	99.000	€	75.000	-24,2%	8485	Zuidoost	Z Friesland
827	20-04-12	22-11-12	216	€	139.000	€	125.000	-10,1%	8446	Zuidoost	Z Friesland
828	13-04-12	22-11-12	223	€	99.000	€	75.000	-24,2%	8485	Zuidoost	Z Friesland
829	10-10-12	23-11-12	44	€	147.500	€	136.000	-7,8%	8431	Zuidoost	Opsterland
830	05-10-12	24-11-12	50	€	144.000	€	130.000	-9,7%	8431	Zuidoost	Opsterland
831	02-10-12	24-11-12	53	€	169.000	€	160.000	-5,3%	9201	Zuidoost	Opsterland
832	22-09-12	24-11-12	63	€	112.000	€	110.000	-1,8%	9204	Zuidoost	Opsterland
833	16-07-12	25-11-12	132	€	139.500	€	125.000	-10,4%	9203	Zuidoost	Opsterland
834	25-10-12	27-11-12	33	€	97.500	€	97.500	0,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
835	24-08-12	27-11-12	95	€	149.950	€	145.000	-3,3%	8446	Zuidoost	Z Friesland
836	03-08-12	27-11-12	116	€	142.500	€	132.000	-7,4%	9202	Zuidoost	Opsterland
837	06-11-12	28-11-12	22	€	129.000	€	129.000	0,0%	9203	Zuidoost	Opsterland
838	12-10-12	28-11-12	47	€	133.000	€	125.000	-6,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
839	28-06-12	28-11-12	153	€	159.000	€	142.500	-10,4%	8406	Zuidoost	Opsterland
840	20-04-12	28-11-12	222	€	90.000	€	90.000	0,0%	8451	Zuidoost	Z Friesland
841	14-04-10	28-11-12	959	€	129.500	€	120.000	-7,3%	8471	Zuidoost	Z Friesland
842	28-10-12	29-11-12	32	€	162.500	€	153.000	-5,8%	9218	Zuidoost	Opsterland
843	18-10-12	30-11-12	43	€	129.000	€	126.000	-2,3%	8442	Zuidoost	Z Friesland
844	18-07-12	30-11-12	135	€	88.125	€	117.500	33,3%	8464	Zuidoost	Z Friesland
845	25-04-12	30-11-12	219	€	175.000	€	167.500	-4,3%	9207	Zuidoost	Opsterland
846	04-02-12	30-11-12	300	€	110.000	€	107.000	-2,7%	9202	Zuidoost	Opsterland
847	07-07-11	30-11-12	512	€	89.500	€	77.000	-14,0%	8459	Zuidoost	Z Friesland
848	06-03-12	01-12-12	270	€	139.000	€	120.000	-13,7%	8442	Zuidoost	Z Friesland
849	20-04-12	03-12-12	227	€	159.000	€	152.500	-4,1%	8433	Zuidoost	Opsterland
850	13-10-12	04-12-12	52	€	99.500	€	95.000	-4,5%	8442	Zuidoost	Z Friesland
851	31-03-12	04-12-12	248	€	149.000	€	105.000	-29,5%	8423	Zuidoost	Opsterland
852	13-11-12	05-12-12	22	€	129.000	€	124.000	-3,9%	8521	Zuidoost	Z Friesland
853	09-11-12	06-12-12	27	€	145.000	€	139.500	-3,8%	9201	Zuidoost	Opsterland
854	26-10-12	06-12-12	41	€	144.500	€	139.000	-3,8%	8471	Zuidoost	Z Friesland
855	21-12-11	06-12-12	351	€	129.500	€	118.000	-8,9%	9201	Zuidoost	Opsterland
856	12-10-12	07-12-12	56	€	139.000	€	125.000	-10,1%	8471	Zuidoost	Z Friesland
857	26-09-12	07-12-12	72	€	169.500	€	163.000	-3,8%	8446	Zuidoost	Z Friesland
858	15-11-12	10-12-12	25	€	174.500	€	165.000	-5,4%	8401	Zuidoost	Opsterland
859	01-11-12	10-12-12	39	€	149.000	€	139.500	-6,4%	9203	Zuidoost	Opsterland
860	31-05-11	10-12-12	559	€	172.000	€	165.000	-4,1%	8451	Zuidoost	Z Friesland
861	13-07-11	11-12-12	517	€	149.000	€	140.000	-6,0%	9204	Zuidoost	Opsterland
862	20-10-12	12-12-12	53	€	145.000	€	140.000	-3,4%	9204	Zuidoost	Opsterland
863	11-10-12	12-12-12	62	€	114.500	€	100.000	-12,7%	9249	Zuidoost	Opsterland

864	24-11-12	13-12-12	19	€	175.000	€	159.000	-9,1%	9203	Zuidoost	Opsterland
865	24-10-12	13-12-12	50	€	130.000	€	127.500	-1,9%	8446	Zuidoost	Z Friesland
866	18-09-12	13-12-12	86	€	129.000	€	129.000	0,0%	9204	Zuidoost	Opsterland
867	26-05-12	13-12-12	201	€	175.000	€	162.500	-7,1%	8408	Zuidoost	Opsterland
868	15-05-12	13-12-12	212	€	149.000	€	118.000	-20,8%	8408	Zuidoost	Opsterland
869	05-05-12	13-12-12	222	€	160.000	€	155.000	-3,1%	8446	Zuidoost	Z Friesland
870	11-02-12	14-12-12	307	€	155.000	€	152.000	-1,9%	8446	Zuidoost	Z Friesland
871	23-09-08	14-12-12	1543	€	147.500	€	120.000	-18,6%	8471	Zuidoost	Z Friesland
872	31-10-12	15-12-12	45	€	125.000	€	107.500	-14,0%	8442	Zuidoost	Z Friesland
873	27-09-12	15-12-12	79	€	142.500	€	137.500	-3,5%	9247	Zuidoost	Opsterland
874	29-11-12	17-12-12	18	€	121.000	€	127.606	5,5%	9249	Zuidoost	Opsterland
875	20-09-12	17-12-12	88	€	142.500	€	131.500	-7,7%	9204	Zuidoost	Opsterland
876	24-01-12	18-12-12	329	€	117.500	€	110.500	-6,0%	8408	Zuidoost	Opsterland
877	16-08-11	18-12-12	490	€	80.625	€	80.625	0,0%	9202	Zuidoost	Opsterland
878	05-12-12	19-12-12	14	€	149.000	€	143.000	-4,0%	8478	Zuidoost	Z Friesland
879	22-09-12	19-12-12	88	€	125.000	€	119.500	-4,4%	9201	Zuidoost	Opsterland
880	18-08-12	19-12-12	123	€	169.500	€	158.000	-6,8%	8446	Zuidoost	Z Friesland
881	19-05-12	19-12-12	214	€	159.000	€	135.000	-15,1%	8446	Zuidoost	Z Friesland
882	25-10-12	20-12-12	56	€	99.375	€	99.375	0,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
883	05-12-12	21-12-12	16	€	117.500	€	112.500	-4,3%	9201	Zuidoost	Opsterland
884	15-09-12	21-12-12	97	€	149.500	€	146.000	-2,3%	8446	Zuidoost	Z Friesland
885	14-09-12	21-12-12	98	€	164.500	€	147.000	-10,6%	8414	Zuidoost	Z Friesland
886	30-10-12	24-12-12	55	€	174.000	€	169.000	-2,9%	8426	Zuidoost	Opsterland
887	11-09-12	24-12-12	104	€	139.000	€	120.000	-13,7%	8442	Zuidoost	Z Friesland
888	30-10-12	27-12-12	58	€	100.000	€	98.000	-2,0%	8397	Zuidoost	Z Friesland
889	05-04-12	27-12-12	266	€	174.900	€	145.000	-17,1%	8411	Zuidoost	Z Friesland
890	09-03-12	27-12-12	293	€	125.000	€	121.000	-3,2%	9201	Zuidoost	Opsterland
891	16-12-10	27-12-12	742	€	149.900	€	142.000	-5,3%	8442	Zuidoost	Z Friesland
892	12-12-12	28-12-12	16	€	150.000	€	132.500	-11,7%	8411	Zuidoost	Z Friesland
893	12-10-12	28-12-12	77	€	159.000	€	148.000	-6,9%	8433	Zuidoost	Opsterland
894	25-09-12	28-12-12	94	€	150.000	€	130.000	-13,3%	8451	Zuidoost	Z Friesland
895	13-09-12	28-12-12	106	€	132.500	€	110.000	-17,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
896	08-06-12	28-12-12	203	€	139.000	€	127.500	-8,3%	8501	Zuidoost	Z Friesland
897	05-03-11	28-12-12	664	€	175.000	€	160.000	-8,6%	9204	Zuidoost	Opsterland
898	29-11-10	31-12-12	763	€	139.900	€	135.000	-3,5%	8458	Zuidoost	Z Friesland
899	13-03-10	31-12-12	1024	€	125.000	€	117.500	-6,0%	8501	Zuidoost	Z Friesland
900	13-05-09	31-12-12	1328	€	132.500	€	109.000	-17,7%	8444	Zuidoost	Z Friesland
901	09-08-12	01-01-13	145	€	122.000	€	109.000	-10,7%	9202	Zuidoost	Opsterland
902	27-07-11	02-01-13	525	€	154.000	€	135.000	-12,3%	9204	Zuidoost	Opsterland
903	18-06-11	02-01-13	564	€	169.000	€	160.000	-5,3%	8501	Zuidoost	Z Friesland
904	13-02-10	02-01-13	1054	€	172.500	€	162.500	-5,8%	8471	Zuidoost	Z Friesland
905	18-05-11	03-01-13	596	€	169.000	€	155.000	-8,3%	8431	Zuidoost	Opsterland
906	21-09-11	04-01-13	471	€	115.000	€	105.000	-8,7%	9202	Zuidoost	Opsterland
907	16-12-12	14-01-13	29	€	124.000	€	116.750	-5,8%	8431	Zuidoost	Opsterland
908	03-01-13	16-01-13	13	€	125.000	€	122.500	-2,0%	9202	Zuidoost	Opsterland
909	15-12-12	16-01-13	32	€	139.500	€	135.500	-2,9%	8446	Zuidoost	Z Friesland
910	22-10-10	22-01-13	823	€	149.000	€	125.000	-16,1%	8461	Zuidoost	Z Friesland
911	13-09-12	24-01-13	133	€	85.000	€	77.500	-8,8%	8431	Zuidoost	Opsterland
912	05-05-11	24-01-13	630	€	129.000	€	116.000	-10,1%	9202	Zuidoost	Opsterland
913	14-12-12	25-01-13	42	€	154.500	€	146.000	-5,5%	8446	Zuidoost	Z Friesland
914	05-05-12	25-01-13	265	€	169.500	€	160.000	-5,6%	9201	Zuidoost	Opsterland
915	28-07-12	28-01-13	184	€	87.500	€	80.000	-8,6%	9203	Zuidoost	Opsterland
916	24-01-13	01-02-13	8	€	149.900	€	142.500	-4,9%	8441	Zuidoost	Z Friesland
917	21-04-12	01-02-13	286	€	158.000	€	145.000	-8,2%	8525	Zuidoost	Z Friesland
918	16-07-10	01-02-13	931	€	149.500	€	135.000	-9,7%	9202	Zuidoost	Opsterland
919	16-01-13	02-02-13	17	€	134.000	€	131.000	-2,2%	8501	Zuidoost	Z Friesland
920	12-01-13	04-02-13	23	€	139.000	€	132.500	-4,7%	9204	Zuidoost	Opsterland
921	17-10-12	05-02-13	111	€	175.000	€	142.500	-18,6%	8441	Zuidoost	Z Friesland
922	09-10-12	07-02-13	121	€	145.000	€	133.000	-8,3%	8446	Zuidoost	Z Friesland
923	08-11-12	08-02-13	92	€	169.500	€	155.000	-8,6%	9244	Zuidoost	Opsterland
924	06-03-12	09-02-13	340	€	139.500	€	128.000	-8,2%	8431	Zuidoost	Opsterland
925	23-10-12	11-02-13	111	€	149.000	€	142.000	-4,7%	9204	Zuidoost	Opsterland

926	29-09-12	11-02-13	135	€	126.500	€	93.750	-25,9%	9201	Zuidoost	Opsterland
927	20-09-11	11-02-13	510	€	149.000	€	130.000	-12,8%	8409	Zuidoost	Opsterland
928	09-03-12	12-02-13	340	€	118.750	€	118.750	0,0%	9204	Zuidoost	Opsterland
929	22-12-12	13-02-13	53	€	122.500	€	117.000	-4,5%	9202	Zuidoost	Opsterland
930	19-01-13	14-02-13	26	€	145.000	€	136.000	-6,2%	8471	Zuidoost	Z Friesland
931	09-01-13	15-02-13	37	€	127.500	€	127.500	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
932	21-05-10	19-02-13	1005	€	169.000	€	165.000	-2,4%	8446	Zuidoost	Z Friesland
933	09-01-13	20-02-13	42	€	79.000	€	76.000	-3,8%	8459	Zuidoost	Z Friesland
934	18-06-11	20-02-13	613	€	99.500	€	92.000	-7,5%	8442	Zuidoost	Z Friesland
935	02-02-13	22-02-13	20	€	159.000	€	150.000	-5,7%	9205	Zuidoost	Opsterland
936	28-11-12	22-02-13	86	€	125.000	€	120.000	-4,0%	8407	Zuidoost	Opsterland
937	09-01-13	25-02-13	47	€	139.000	€	134.000	-3,6%	9201	Zuidoost	Opsterland
938	19-12-12	26-02-13	69	€	149.500	€	140.000	-6,4%	8441	Zuidoost	Z Friesland
939	14-12-12	27-02-13	75	€	147.500	€	136.000	-7,8%	9247	Zuidoost	Opsterland
940	25-11-12	27-02-13	94	€	132.500	€	132.500	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
941	19-09-12	28-02-13	162	€	165.000	€	165.000	0,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
942	04-05-12	28-02-13	300	€	107.500	€	95.000	-11,6%	8446	Zuidoost	Z Friesland
943	24-01-13	01-03-13	36	€	117.500	€	115.000	-2,1%	9201	Zuidoost	Opsterland
944	15-01-13	01-03-13	45	€	125.000	€	107.000	-14,4%	8442	Zuidoost	Z Friesland
945	21-06-12	01-03-13	253	€	160.000	€	130.000	-18,8%	8441	Zuidoost	Z Friesland
946	23-11-12	02-03-13	99	€	145.000	€	132.500	-8,6%	9202	Zuidoost	Opsterland
947	30-06-12	02-03-13	245	€	174.500	€	162.000	-7,2%	9204	Zuidoost	Opsterland
948	29-01-13	04-03-13	34	€	157.500	€	153.000	-2,9%	9244	Zuidoost	Opsterland
949	09-10-12	04-03-13	146	€	158.500	€	145.000	-8,5%	9204	Zuidoost	Opsterland
950	18-09-12	04-03-13	167	€	133.500	€	122.500	-8,2%	9243	Zuidoost	Opsterland
951	23-01-13	06-03-13	42	€	119.500	€	118.000	-1,3%	8471	Zuidoost	Z Friesland
952	13-02-13	07-03-13	22	€	159.000	€	150.000	-5,7%	8501	Zuidoost	Z Friesland
953	24-10-12	07-03-13	134	€	130.000	€	124.000	-4,6%	8446	Zuidoost	Z Friesland
954	04-09-12	07-03-13	184	€	107.500	€	107.500	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
955	21-04-12	12-03-13	325	€	168.500	€	150.000	-11,0%	9221	Zuidoost	Opsterland
956	29-10-10	12-03-13	865	€	158.000	€	127.500	-19,3%	8441	Zuidoost	Z Friesland
957	16-02-13	14-03-13	26	€	130.000	€	130.000	0,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
958	14-02-13	14-03-13	28	€	108.000	€	105.000	-2,8%	9202	Zuidoost	Opsterland
959	30-11-12	14-03-13	104	€	105.000	€	96.000	-8,6%	9201	Zuidoost	Opsterland
960	30-01-13	15-03-13	44	€	112.500	€	112.500	0,0%	8451	Zuidoost	Z Friesland
961	24-11-12	15-03-13	111	€	117.000	€	100.000	-14,5%	9202	Zuidoost	Opsterland
962	20-02-13	18-03-13	26	€	139.500	€	137.500	-1,4%	9221	Zuidoost	Opsterland
963	27-09-11	18-03-13	538	€	167.500	€	145.000	-13,4%	8421	Zuidoost	Opsterland
964	23-01-13	20-03-13	56	€	119.500	€	109.500	-8,4%	8485	Zuidoost	Z Friesland
965	02-08-12	20-03-13	230	€	112.500	€	112.500	0,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
966	20-11-12	21-03-13	121	€	139.000	€	125.500	-9,7%	8442	Zuidoost	Z Friesland
967	23-12-12	23-03-13	90	€	135.000	€	130.000	-3,7%	8391	Zuidoost	Z Friesland
968	03-01-13	25-03-13	81	€	112.500	€	112.500	0,0%	8433	Zuidoost	Opsterland
969	22-05-12	25-03-13	307	€	115.000	€	102.500	-10,9%	9202	Zuidoost	Opsterland
970	12-01-13	27-03-13	74	€	129.500	€	124.500	-3,9%	8451	Zuidoost	Z Friesland
971	07-05-11	27-03-13	690	€	174.500	€	160.000	-8,3%	8435	Zuidoost	Opsterland
972	23-02-13	28-03-13	33	€	159.000	€	155.000	-2,5%	9203	Zuidoost	Opsterland
973	27-09-11	28-03-13	548	€	174.500	€	164.000	-6,0%	8431	Zuidoost	Opsterland
974	05-10-12	02-04-13	179	€	102.000	€	102.000	0,0%	8443	Zuidoost	Z Friesland
975	25-10-12	03-04-13	160	€	142.500	€	125.000	-12,3%	8433	Zuidoost	Opsterland
976	10-10-12	04-04-13	176	€	159.000	€	150.000	-5,7%	9203	Zuidoost	Opsterland
977	11-01-12	04-04-13	449	€	119.000	€	110.000	-7,6%	9203	Zuidoost	Opsterland
978	22-02-13	05-04-13	42	€	147.500	€	130.000	-11,9%	8448	Zuidoost	Z Friesland
979	12-07-12	05-04-13	267	€	125.000	€	123.500	-1,2%	8446	Zuidoost	Z Friesland
980	22-03-13	10-04-13	19	€	115.000	€	110.000	-4,3%	9203	Zuidoost	Opsterland
981	01-04-10	10-04-13	1105	€	146.500	€	126.500	-13,7%	8446	Zuidoost	Z Friesland
982	27-08-11	11-04-13	593	€	119.000	€	115.000	-3,4%	9202	Zuidoost	Opsterland
983	18-03-12	12-04-13	390	€	100.000	€	90.000	-10,0%	9203	Zuidoost	Opsterland
984	04-02-09	12-04-13	1528	€	149.000	€	135.000	-9,4%	9241	Zuidoost	Opsterland
985	03-08-12	13-04-13	253	€	115.000	€	112.000	-2,6%	8471	Zuidoost	Z Friesland
986	05-12-12	15-04-13	131	€	120.000	€	107.500	-10,4%	8431	Zuidoost	Opsterland
987	12-04-13	16-04-13	4	€	160.000	€	130.000	-18,8%	8441	Zuidoost	Z Friesland

988	19-03-13	18-04-13	30	€	172.000	€	160.000	-7,0%	8517	Zuidoost	Z Friesland
989	29-01-13	18-04-13	79	€	159.000	€	152.000	-4,4%	9204	Zuidoost	Opsterland
990	28-07-12	18-04-13	264	€	149.000	€	140.000	-6,0%	8523	Zuidoost	Z Friesland
991	08-12-11	18-04-13	497	€	159.500	€	140.000	-12,2%	8501	Zuidoost	Z Friesland
992	23-03-13	19-04-13	27	€	146.000	€	142.500	-2,4%	8501	Zuidoost	Z Friesland
993	16-03-13	19-04-13	34	€	169.500	€	165.000	-2,7%	8471	Zuidoost	Z Friesland
994	26-01-13	19-04-13	83	€	137.500	€	132.000	-4,0%	9207	Zuidoost	Opsterland
995	14-03-13	22-04-13	39	€	110.000	€	110.000	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
996	23-02-13	22-04-13	58	€	145.000	€	135.000	-6,9%	8446	Zuidoost	Z Friesland
997	15-11-12	22-04-13	158	€	169.000	€	164.000	-3,0%	8441	Zuidoost	Z Friesland
998	02-11-12	22-04-13	171	€	127.500	€	127.500	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
999	05-02-13	23-04-13	77	€	137.500	€	127.500	-7,3%	8435	Zuidoost	Opsterland
1000	18-10-12	23-04-13	187	€	139.750	€	131.500	-5,9%	9241	Zuidoost	Opsterland
1001	09-02-13	24-04-13	74	€	157.500	€	142.500	-9,5%	8401	Zuidoost	Opsterland
1002	15-12-12	25-04-13	131	€	175.000	€	145.000	-17,1%	8451	Zuidoost	Z Friesland
1003	25-09-12	25-04-13	212	€	136.000	€	130.000	-4,4%	8451	Zuidoost	Z Friesland
1004	22-02-13	26-04-13	63	€	142.500	€	132.000	-7,4%	8401	Zuidoost	Opsterland
1005	17-01-13	26-04-13	99	€	169.000	€	155.000	-8,3%	9203	Zuidoost	Opsterland
1006	15-12-12	26-04-13	132	€	175.000	€	145.000	-17,1%	8451	Zuidoost	Z Friesland
1007	23-08-12	26-04-13	246	€	124.500	€	122.000	-2,0%	8451	Zuidoost	Z Friesland
1008	20-10-12	29-04-13	191	€	116.500	€	104.500	-10,3%	9204	Zuidoost	Opsterland
1009	18-04-12	29-04-13	376	€	169.000	€	155.000	-8,3%	8412	Zuidoost	Z Friesland
1010	18-11-11	01-05-13	530	€	124.500	€	95.000	-23,7%	8431	Zuidoost	Opsterland
1011	09-12-11	02-05-13	510	€	165.000	€	162.500	-1,5%	8388	Zuidoost	Z Friesland
1012	25-11-10	06-05-13	893	€	175.000	€	165.000	-5,7%	8448	Zuidoost	Z Friesland
1013	24-04-13	07-05-13	13	€	149.000	€	152.500	2,3%	9203	Zuidoost	Opsterland
1014	12-02-13	08-05-13	85	€	174.000	€	157.500	-9,5%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1015	15-11-12	08-05-13	174	€	131.000	€	131.000	0,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
1016	25-05-12	08-05-13	348	€	150.000	€	140.000	-6,7%	9204	Zuidoost	Opsterland
1017	27-01-10	10-05-13	1199	€	159.500	€	125.000	-21,6%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1018	30-03-13	11-05-13	42	€	139.000	€	127.500	-8,3%	8431	Zuidoost	Opsterland
1019	06-02-13	14-05-13	97	€	94.500	€	93.500	-1,1%	8391	Zuidoost	Z Friesland
1020	16-03-12	14-05-13	424	€	129.500	€	107.000	-17,4%	8448	Zuidoost	Z Friesland
1021	19-03-11	14-05-13	787	€	149.500	€	132.500	-11,4%	9203	Zuidoost	Opsterland
1022	08-11-12	15-05-13	188	€	149.000	€	139.000	-6,7%	9222	Zuidoost	Opsterland
1023	25-10-12	15-05-13	202	€	145.000	€	128.000	-11,7%	9203	Zuidoost	Opsterland
1024	31-03-12	15-05-13	410	€	79.000	€	72.500	-8,2%	9201	Zuidoost	Opsterland
1025	28-11-12	16-05-13	169	€	98.000	€	93.000	-5,1%	9202	Zuidoost	Opsterland
1026	28-11-12	16-05-13	169	€	165.000	€	152.500	-7,6%	8435	Zuidoost	Opsterland
1027	24-08-12	16-05-13	265	€	149.500	€	145.000	-3,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1028	14-02-13	17-05-13	92	€	139.000	€	125.000	-10,1%	8462	Zuidoost	Z Friesland
1029	07-03-12	20-05-13	439	€	169.500	€	157.500	-7,1%	8521	Zuidoost	Z Friesland
1030	14-05-13	21-05-13	7	€	109.000	€	107.000	-1,8%	9202	Zuidoost	Opsterland
1031	24-10-12	22-05-13	210	€	139.000	€	110.000	-20,9%	8411	Zuidoost	Z Friesland
1032	24-11-11	23-05-13	546	€	114.500	€	100.000	-12,7%	9202	Zuidoost	Opsterland
1033	09-04-13	24-05-13	45	€	172.000	€	160.000	-7,0%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1034	19-03-13	24-05-13	66	€	137.000	€	130.000	-5,1%	9204	Zuidoost	Opsterland
1035	12-12-12	24-05-13	163	€	159.000	€	147.500	-7,2%	9203	Zuidoost	Opsterland
1036	22-08-12	24-05-13	275	€	139.500	€	133.000	-4,7%	8401	Zuidoost	Opsterland
1037	29-04-09	24-05-13	1486	€	149.500	€	140.000	-6,4%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1038	05-03-13	25-05-13	81	€	137.000	€	123.000	-10,2%	9204	Zuidoost	Opsterland
1039	31-01-13	28-05-13	117	€	97.500	€	97.500	0,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1040	05-05-10	28-05-13	1119	€	174.500	€	140.000	-19,8%	8413	Zuidoost	Z Friesland
1041	27-04-13	30-05-13	33	€	135.000	€	131.500	-2,6%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1042	03-10-12	30-05-13	239	€	138.000	€	132.500	-4,0%	8431	Zuidoost	Opsterland
1043	11-11-11	30-05-13	566	€	149.500	€	130.000	-13,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1044	03-04-13	31-05-13	58	€	119.500	€	115.000	-3,8%	9204	Zuidoost	Opsterland
1045	30-03-13	31-05-13	62	€	149.000	€	139.000	-6,7%	9204	Zuidoost	Opsterland
1046	23-08-12	31-05-13	281	€	139.500	€	129.000	-7,5%	8442	Zuidoost	Z Friesland
1047	06-11-11	31-05-13	572	€	155.000	€	110.000	-29,0%	8424	Zuidoost	Opsterland
1048	24-04-13	01-06-13	38	€	150.000	€	140.000	-6,7%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1049	30-04-11	01-06-13	763	€	103.500	€	95.000	-8,2%	9247	Zuidoost	Opsterland

1050	22-05-13	03-06-13	12	€	129.000	€	121.000	-6,2%	9202	Zuidoost	Opsterland
1051	27-07-12	03-06-13	311	€	135.000	€	130.000	-3,7%	9202	Zuidoost	Opsterland
1052	06-04-13	04-06-13	59	€	149.000	€	142.000	-4,7%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1053	03-11-12	04-06-13	213	€	159.000	€	145.000	-8,8%	9204	Zuidoost	Opsterland
1054	02-03-13	05-06-13	95	€	109.000	€	90.000	-17,4%	8521	Zuidoost	Z Friesland
1055	22-05-12	06-06-13	380	€	145.000	€	135.000	-6,9%	9203	Zuidoost	Opsterland
1056	30-03-13	08-06-13	70	€	159.000	€	140.000	-11,9%	8435	Zuidoost	Opsterland
1057	25-04-13	11-06-13	47	€	122.500	€	118.000	-3,7%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1058	29-05-13	13-06-13	15	€	159.900	€	159.000	-0,6%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1059	25-05-13	13-06-13	19	€	165.000	€	165.000	0,0%	9201	Zuidoost	Opsterland
1060	23-03-13	13-06-13	82	€	126.000	€	115.000	-8,7%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1061	21-02-13	14-06-13	113	€	75.000	€	73.000	-2,7%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1062	01-12-12	14-06-13	195	€	127.500	€	125.000	-2,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1063	14-05-13	16-06-13	33	€	159.500	€	125.000	-21,6%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1064	24-04-13	16-06-13	53	€	169.000	€	158.000	-6,5%	9204	Zuidoost	Opsterland
1065	22-12-12	16-06-13	176	€	159.000	€	153.000	-3,8%	8521	Zuidoost	Z Friesland
1066	22-05-13	17-06-13	26	€	159.000	€	152.500	-4,1%	9244	Zuidoost	Opsterland
1067	05-04-13	17-06-13	73	€	169.000	€	140.000	-17,2%	8406	Zuidoost	Opsterland
1068	12-02-13	17-06-13	125	€	142.500	€	137.250	-3,7%	8401	Zuidoost	Opsterland
1069	22-02-13	18-06-13	116	€	159.000	€	154.500	-2,8%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1070	19-12-12	19-06-13	182	€	114.000	€	111.000	-2,6%	9218	Zuidoost	Opsterland
1071	01-12-12	19-06-13	200	€	169.000	€	151.500	-10,4%	9205	Zuidoost	Opsterland
1072	12-04-13	20-06-13	69	€	135.000	€	125.000	-7,4%	8484	Zuidoost	Z Friesland
1073	12-12-12	21-06-13	191	€	139.000	€	121.000	-12,9%	8431	Zuidoost	Opsterland
1074	06-12-12	21-06-13	197	€	105.000	€	102.500	-2,4%	8401	Zuidoost	Opsterland
1075	11-06-13	24-06-13	13	€	139.000	€	126.000	-9,4%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1076	18-05-13	24-06-13	37	€	89.000	€	89.000	0,0%	8411	Zuidoost	Z Friesland
1077	14-05-13	24-06-13	41	€	139.500	€	128.000	-8,2%	8401	Zuidoost	Opsterland
1078	05-05-13	24-06-13	50	€	137.500	€	134.000	-2,5%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1079	29-05-13	25-06-13	27	€	99.500	€	95.000	-4,5%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1080	25-05-13	25-06-13	31	€	124.500	€	120.000	-3,6%	9201	Zuidoost	Opsterland
1081	30-01-13	25-06-13	146	€	110.000	€	105.000	-4,5%	9203	Zuidoost	Opsterland
1082	17-11-11	25-06-13	586	€	135.000	€	132.500	-1,9%	9203	Zuidoost	Opsterland
1083	13-01-12	28-06-13	532	€	162.500	€	150.000	-7,7%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1084	01-06-13	01-07-13	30	€	159.000	€	150.000	-5,7%	8401	Zuidoost	Opsterland
1085	22-05-13	01-07-13	40	€	169.000	€	159.000	-5,9%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1086	05-05-13	01-07-13	57	€	122.500	€	121.500	-0,8%	8465	Zuidoost	Z Friesland
1087	13-02-13	01-07-13	138	€	107.500	€	106.500	-0,9%	8401	Zuidoost	Opsterland
1088	25-10-12	01-07-13	249	€	175.000	€	170.000	-2,9%	9203	Zuidoost	Opsterland
1089	22-02-13	02-07-13	130	€	150.000	€	135.000	-10,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
1090	11-04-13	03-07-13	83	€	122.500	€	114.000	-6,9%	9202	Zuidoost	Opsterland
1091	21-06-13	04-07-13	13	€	141.000	€	141.000	0,0%	9244	Zuidoost	Opsterland
1092	18-04-13	04-07-13	77	€	64.000	€	91.000	42,2%	9202	Zuidoost	Opsterland
1093	11-04-13	04-07-13	84	€	136.000	€	124.000	-8,8%	9218	Zuidoost	Opsterland
1094	14-07-11	04-07-13	721	€	145.000	€	125.000	-13,8%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1095	22-06-13	05-07-13	13	€	159.000	€	155.000	-2,5%	9202	Zuidoost	Opsterland
1096	06-02-13	05-07-13	149	€	84.500	€	84.000	-0,6%	8391	Zuidoost	Z Friesland
1097	13-06-12	08-07-13	390	€	174.500	€	151.500	-13,2%	9204	Zuidoost	Opsterland
1098	21-06-13	09-07-13	18	€	167.500	€	164.000	-2,1%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1099	03-07-13	10-07-13	7	€	79.500	€	75.000	-5,7%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1100	02-07-13	10-07-13	8	€	139.000	€	138.000	-0,7%	9203	Zuidoost	Opsterland
1101	24-05-13	10-07-13	47	€	139.500	€	133.000	-4,7%	9204	Zuidoost	Opsterland
1102	10-11-12	10-07-13	242	€	139.500	€	137.500	-1,4%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1103	20-06-13	11-07-13	21	€	149.000	€	140.000	-6,0%	8424	Zuidoost	Opsterland
1104	28-06-13	12-07-13	14	€	120.000	€	116.500	-2,9%	8434	Zuidoost	Opsterland
1105	16-05-13	12-07-13	57	€	149.000	€	145.000	-2,7%	9201	Zuidoost	Opsterland
1106	11-12-12	12-07-13	213	€	125.000	€	114.500	-8,4%	9243	Zuidoost	Opsterland
1107	04-05-13	15-07-13	72	€	126.000	€	115.000	-8,7%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1108	31-01-13	15-07-13	165	€	79.750	€	79.200	-0,7%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1109	20-10-12	15-07-13	268	€	94.500	€	94.500	0,0%	9201	Zuidoost	Opsterland
1110	25-02-12	15-07-13	506	€	174.500	€	165.000	-5,4%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1111	06-07-13	16-07-13	10	€	159.500	€	125.000	-21,6%	8446	Zuidoost	Z Friesland

1112	26-06-13	16-07-13	20	€	147.500	€	142.500	-3,4%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1113	23-05-13	18-07-13	56	€	125.000	€	117.500	-6,0%	9204	Zuidoost	Opsterland
1114	15-03-13	18-07-13	125	€	139.500	€	128.000	-8,2%	9201	Zuidoost	Opsterland
1115	22-09-11	22-07-13	669	€	174.500	€	150.000	-14,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1116	29-06-13	23-07-13	24	€	175.000	€	170.000	-2,9%	9204	Zuidoost	Opsterland
1117	04-05-13	23-07-13	80	€	119.500	€	111.500	-6,7%	9207	Zuidoost	Opsterland
1118	25-09-12	23-07-13	301	€	125.000	€	123.000	-1,6%	9202	Zuidoost	Opsterland
1119	18-07-13	24-07-13	6	€	128.500	€	128.500	0,0%	8411	Zuidoost	Z Friesland
1120	12-09-12	25-07-13	316	€	137.500	€	126.000	-8,4%	9204	Zuidoost	Opsterland
1121	27-09-12	26-07-13	302	€	117.500	€	91.875	-21,8%	9204	Zuidoost	Opsterland
1122	31-01-13	27-07-13	177	€	112.500	€	112.500	0,0%	9204	Zuidoost	Opsterland
1123	04-07-13	30-07-13	26	€	167.500	€	160.000	-4,5%	8421	Zuidoost	Opsterland
1124	20-06-13	30-07-13	40	€	149.000	€	147.500	-1,0%	8433	Zuidoost	Opsterland
1125	04-05-13	30-07-13	87	€	129.000	€	122.000	-5,4%	9201	Zuidoost	Opsterland
1126	17-01-13	01-08-13	196	€	137.500	€	120.000	-12,7%	9203	Zuidoost	Opsterland
1127	28-01-11	01-08-13	916	€	145.500	€	127.500	-12,4%	9203	Zuidoost	Opsterland
1128	02-08-13	05-08-13	3	€	149.500	€	140.000	-6,4%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1129	30-04-13	06-08-13	98	€	149.000	€	138.500	-7,0%	9204	Zuidoost	Opsterland
1130	22-05-13	10-08-13	80	€	150.000	€	140.000	-6,7%	8521	Zuidoost	Z Friesland
1131	24-07-13	13-08-13	20	€	149.500	€	147.000	-1,7%	8435	Zuidoost	Opsterland
1132	27-02-13	13-08-13	167	€	149.500	€	142.500	-4,7%	9223	Zuidoost	Opsterland
1133	12-01-13	13-08-13	213	€	168.000	€	157.000	-6,5%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1134	13-04-13	15-08-13	124	€	97.500	€	93.500	-4,1%	9201	Zuidoost	Opsterland
1135	13-02-13	15-08-13	183	€	139.500	€	130.000	-6,8%	9203	Zuidoost	Opsterland
1136	28-06-13	16-08-13	49	€	149.000	€	146.000	-2,0%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1137	10-08-13	19-08-13	9	€	125.000	€	125.000	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1138	23-07-13	19-08-13	27	€	172.500	€	165.500	-4,1%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1139	05-03-13	19-08-13	167	€	111.000	€	111.000	0,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
1140	09-08-13	20-08-13	11	€	165.000	€	160.500	-2,7%	9201	Zuidoost	Opsterland
1141	17-05-13	20-08-13	95	€	95.000	€	87.000	-8,4%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1142	25-04-13	20-08-13	117	€	122.000	€	112.500	-7,8%	8447	Zuidoost	Z Friesland
1143	07-12-12	20-08-13	256	€	99.500	€	90.000	-9,5%	8411	Zuidoost	Z Friesland
1144	15-11-12	20-08-13	278	€	124.000	€	114.000	-8,1%	9202	Zuidoost	Opsterland
1145	10-07-13	21-08-13	42	€	99.000	€	72.500	-26,8%	8458	Zuidoost	Z Friesland
1146	02-07-13	21-08-13	50	€	175.000	€	167.500	-4,3%	8456	Zuidoost	Z Friesland
1147	13-08-13	23-08-13	10	€	92.000	€	86.750	-5,7%	9203	Zuidoost	Opsterland
1148	16-02-13	23-08-13	188	€	160.000	€	155.000	-3,1%	8511	Zuidoost	Z Friesland
1149	05-02-11	23-08-13	930	€	145.000	€	111.000	-23,4%	8454	Zuidoost	Z Friesland
1150	05-12-09	23-08-13	1357	€	139.000	€	128.000	-7,9%	9203	Zuidoost	Opsterland
1151	28-06-13	26-08-13	59	€	157.500	€	153.000	-2,9%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1152	30-06-11	26-08-13	788	€	149.500	€	135.000	-9,7%	9203	Zuidoost	Opsterland
1153	08-08-13	28-08-13	20	€	99.500	€	85.000	-14,6%	8431	Zuidoost	Opsterland
1154	24-04-13	28-08-13	126	€	159.000	€	142.500	-10,4%	8433	Zuidoost	Opsterland
1155	05-11-10	28-08-13	1027	€	160.000	€	132.500	-17,2%	9216	Zuidoost	Opsterland
1156	13-10-12	29-08-13	320	€	139.000	€	135.000	-2,9%	9249	Zuidoost	Opsterland
1157	25-08-12	30-08-13	370	€	164.500	€	152.500	-7,3%	9201	Zuidoost	Opsterland
1158	12-07-13	01-09-13	51	€	115.000	€	110.000	-4,3%	8442	Zuidoost	Z Friesland
1159	23-05-13	01-09-13	101	€	105.000	€	100.000	-4,8%	9202	Zuidoost	Opsterland
1160	18-09-12	01-09-13	348	€	129.500	€	120.000	-7,3%	8447	Zuidoost	Z Friesland
1161	16-03-13	02-09-13	170	€	110.000	€	107.000	-2,7%	8431	Zuidoost	Opsterland
1162	25-05-11	02-09-13	831	€	169.000	€	149.500	-11,5%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1163	16-08-13	05-09-13	20	€	149.000	€	143.000	-4,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1164	18-07-13	10-09-13	54	€	119.500	€	117.500	-1,7%	9201	Zuidoost	Opsterland
1165	22-06-13	10-09-13	80	€	139.000	€	130.000	-6,5%	8517	Zuidoost	Z Friesland
1166	21-12-11	10-09-13	629	€	147.500	€	135.000	-8,5%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1167	10-02-10	10-09-13	1308	€	145.000	€	137.500	-5,2%	8459	Zuidoost	Z Friesland
1168	11-06-13	11-09-13	92	€	105.000	€	90.000	-14,3%	8431	Zuidoost	Opsterland
1169	05-06-13	11-09-13	98	€	147.500	€	142.500	-3,4%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1170	21-06-13	15-09-13	86	€	127.500	€	127.000	-0,4%	9218	Zuidoost	Opsterland
1171	06-06-13	16-09-13	102	€	126.000	€	126.000	0,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
1172	24-08-13	17-09-13	24	€	135.000	€	127.000	-5,9%	9202	Zuidoost	Opsterland
1173	08-06-13	18-09-13	102	€	129.500	€	122.500	-5,4%	8451	Zuidoost	Z Friesland

1174	15-09-12	18-09-13	368	€	174.500	€	157.500	-9,7%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1175	05-07-13	20-09-13	77	€	175.000	€	165.000	-5,7%	8421	Zuidoost	Opsterland
1176	11-09-13	23-09-13	12	€	139.900	€	139.900	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1177	10-10-12	25-09-13	350	€	147.000	€	137.500	-6,5%	9207	Zuidoost	Opsterland
1178	29-08-13	26-09-13	28	€	125.000	€	125.000	0,0%	9202	Zuidoost	Opsterland
1179	10-08-13	26-09-13	47	€	164.500	€	145.000	-11,9%	9244	Zuidoost	Opsterland
1180	05-07-13	26-09-13	83	€	155.000	€	145.000	-6,5%	8433	Zuidoost	Opsterland
1181	14-09-13	27-09-13	13	€	150.000	€	142.000	-5,3%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1182	04-07-13	27-09-13	85	€	109.000	€	95.000	-12,8%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1183	06-09-13	30-09-13	24	€	150.000	€	150.000	0,0%	8426	Zuidoost	Opsterland
1184	03-06-13	01-10-13	120	€	159.000	€	147.500	-7,2%	8521	Zuidoost	Z Friesland
1185	28-06-13	03-10-13	97	€	169.000	€	155.000	-8,3%	9203	Zuidoost	Opsterland
1186	27-09-11	03-10-13	737	€	139.000	€	132.500	-4,7%	9202	Zuidoost	Opsterland
1187	29-08-13	04-10-13	36	€	99.500	€	97.000	-2,5%	9202	Zuidoost	Opsterland
1188	03-08-13	04-10-13	62	€	155.000	€	152.500	-1,6%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1189	18-05-13	05-10-13	140	€	157.500	€	150.000	-4,8%	8431	Zuidoost	Opsterland
1190	23-04-13	05-10-13	165	€	139.000	€	136.000	-2,2%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1191	20-07-13	07-10-13	79	€	115.000	€	107.500	-6,5%	8435	Zuidoost	Opsterland
1192	10-04-13	07-10-13	180	€	126.500	€	126.500	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1193	14-09-12	07-10-13	388	€	100.000	€	97.500	-2,5%	9202	Zuidoost	Opsterland
1194	02-03-13	08-10-13	220	€	135.000	€	128.000	-5,2%	9207	Zuidoost	Opsterland
1195	03-10-13	10-10-13	7	€	159.000	€	140.000	-11,9%	8401	Zuidoost	Opsterland
1196	27-09-13	10-10-13	13	€	129.000	€	129.000	0,0%	8454	Zuidoost	Z Friesland
1197	10-09-13	10-10-13	30	€	145.000	€	143.000	-1,4%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1198	06-11-12	11-10-13	339	€	135.000	€	125.000	-7,4%	8401	Zuidoost	Opsterland
1199	19-04-12	11-10-13	540	€	148.000	€	127.000	-14,2%	9201	Zuidoost	Opsterland
1200	06-09-13	12-10-13	36	€	97.000	€	90.000	-7,2%	9203	Zuidoost	Opsterland
1201	26-09-13	14-10-13	18	€	149.000	€	143.000	-4,0%	9247	Zuidoost	Opsterland
1202	13-09-13	14-10-13	31	€	159.000	€	152.000	-4,4%	9204	Zuidoost	Opsterland
1203	27-08-13	15-10-13	49	€	139.000	€	130.000	-6,5%	9203	Zuidoost	Opsterland
1204	13-02-13	15-10-13	244	€	119.000	€	110.000	-7,6%	9202	Zuidoost	Opsterland
1205	18-06-13	17-10-13	121	€	175.000	€	162.500	-7,1%	9244	Zuidoost	Opsterland
1206	26-02-13	17-10-13	233	€	175.000	€	161.000	-8,0%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1207	13-10-12	17-10-13	369	€	135.000	€	110.000	-18,5%	8401	Zuidoost	Opsterland
1208	01-06-12	17-10-13	503	€	159.000	€	145.000	-8,8%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1209	26-09-13	18-10-13	22	€	165.000	€	160.000	-3,0%	9203	Zuidoost	Opsterland
1210	05-06-13	18-10-13	135	€	167.500	€	159.000	-5,1%	8401	Zuidoost	Opsterland
1211	03-10-13	21-10-13	18	€	139.000	€	132.000	-5,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
1212	06-01-13	21-10-13	288	€	174.500	€	200.000	14,6%	8468	Zuidoost	Z Friesland
1213	09-10-13	22-10-13	13	€	99.000	€	99.000	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1214	02-08-13	22-10-13	81	€	82.000	€	78.000	-4,9%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1215	02-07-13	22-10-13	112	€	167.500	€	148.000	-11,6%	8401	Zuidoost	Opsterland
1216	03-10-13	23-10-13	20	€	159.000	€	150.000	-5,7%	8401	Zuidoost	Opsterland
1217	15-08-13	23-10-13	69	€	115.000	€	110.000	-4,3%	9202	Zuidoost	Opsterland
1218	30-03-13	23-10-13	207	€	103.500	€	103.500	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1219	24-09-13	24-10-13	30	€	149.500	€	149.500	0,0%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1220	30-08-13	24-10-13	55	€	165.000	€	157.500	-4,5%	9207	Zuidoost	Opsterland
1221	31-05-12	25-10-13	512	€	175.000	€	160.000	-8,6%	8395	Zuidoost	Z Friesland
1222	30-08-13	28-10-13	59	€	119.500	€	115.000	-3,8%	9201	Zuidoost	Opsterland
1223	08-08-13	28-10-13	81	€	160.000	€	140.000	-12,5%	8431	Zuidoost	Opsterland
1224	25-06-13	28-10-13	125	€	124.500	€	110.000	-11,6%	8442	Zuidoost	Z Friesland
1225	18-07-12	28-10-13	467	€	149.000	€	132.000	-11,4%	9203	Zuidoost	Opsterland
1226	03-08-13	29-10-13	87	€	117.500	€	113.000	-3,8%	8443	Zuidoost	Z Friesland
1227	26-06-13	29-10-13	125	€	142.500	€	137.500	-3,5%	8447	Zuidoost	Z Friesland
1228	06-11-12	29-10-13	357	€	139.000	€	128.500	-7,6%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1229	24-04-11	29-10-13	919	€	135.000	€	125.000	-7,4%	9201	Zuidoost	Opsterland
1230	01-10-13	30-10-13	29	€	120.000	€	118.500	-1,3%	8431	Zuidoost	Opsterland
1231	25-09-13	30-10-13	35	€	169.000	€	165.000	-2,4%	8443	Zuidoost	Z Friesland
1232	29-05-13	31-10-13	155	€	175.000	€	160.000	-8,6%	8415	Zuidoost	Z Friesland
1233	21-12-12	31-10-13	314	€	137.500	€	133.500	-2,9%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1234	07-06-12	31-10-13	511	€	139.000	€	126.000	-9,4%	9205	Zuidoost	Opsterland
1235	09-10-13	01-11-13	23	€	149.500	€	145.000	-3,0%	9202	Zuidoost	Opsterland

1236	28-12-11	04-11-13	677	€	169.500	€	149.500	-11,8%	8471	Zuidoost	Z Friesland
1237	25-05-13	05-11-13	164	€	139.000	€	132.500	-4,7%	9202	Zuidoost	Opsterland
1238	11-09-13	07-11-13	57	€	82.000	€	82.000	0,0%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1239	05-09-13	07-11-13	63	€	135.000	€	128.500	-4,8%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1240	29-08-13	07-11-13	70	€	118.000	€	110.000	-6,8%	9204	Zuidoost	Opsterland
1241	29-08-13	07-11-13	70	€	134.000	€	130.000	-3,0%	9201	Zuidoost	Opsterland
1242	23-10-13	08-11-13	16	€	149.750	€	146.000	-2,5%	9202	Zuidoost	Opsterland
1243	02-10-13	08-11-13	37	€	145.000	€	128.000	-11,7%	8465	Zuidoost	Z Friesland
1244	28-09-13	08-11-13	41	€	150.000	€	123.000	-18,0%	9203	Zuidoost	Opsterland
1245	11-05-11	08-11-13	912	€	149.000	€	140.000	-6,0%	9248	Zuidoost	Opsterland
1246	03-10-13	11-11-13	39	€	175.000	€	172.500	-1,4%	8401	Zuidoost	Opsterland
1247	08-09-13	11-11-13	64	€	89.000	€	145.000	62,9%	9203	Zuidoost	Opsterland
1248	19-10-13	12-11-13	24	€	149.500	€	138.000	-7,7%	9203	Zuidoost	Opsterland
1249	02-08-13	12-11-13	102	€	122.500	€	120.000	-2,0%	8454	Zuidoost	Z Friesland
1250	17-05-11	12-11-13	910	€	159.000	€	156.500	-1,6%	8521	Zuidoost	Z Friesland
1251	04-09-13	14-11-13	71	€	132.500	€	127.000	-4,2%	8447	Zuidoost	Z Friesland
1252	27-06-13	14-11-13	140	€	104.500	€	98.000	-6,2%	9202	Zuidoost	Opsterland
1253	12-10-12	16-11-13	400	€	128.000	€	121.000	-5,5%	9204	Zuidoost	Opsterland
1254	29-08-13	18-11-13	81	€	117.500	€	112.500	-4,3%	9207	Zuidoost	Opsterland
1255	03-08-13	18-11-13	107	€	127.500	€	125.000	-2,0%	8446	Zuidoost	Z Friesland
1256	25-10-13	21-11-13	27	€	165.000	€	155.000	-6,1%	8456	Zuidoost	Z Friesland
1257	27-09-13	21-11-13	55	€	137.500	€	130.000	-5,5%	9207	Zuidoost	Opsterland
1258	01-09-13	21-11-13	81	€	149.000	€	132.500	-11,1%	8409	Zuidoost	Opsterland
1259	13-06-13	22-11-13	162	€	139.000	€	125.000	-10,1%	8434	Zuidoost	Opsterland
1260	09-09-13	23-11-13	75	€	89.000	€	107.000	20,2%	9204	Zuidoost	Opsterland
1261	29-08-13	25-11-13	88	€	115.000	€	108.750	-5,4%	9202	Zuidoost	Opsterland
1262	11-07-13	26-11-13	138	€	167.500	€	157.500	-6,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
1263	14-09-12	26-11-13	438	€	129.000	€	120.000	-7,0%	8442	Zuidoost	Z Friesland
1264	30-10-13	27-11-13	28	€	105.000	€	102.500	-2,4%	8501	Zuidoost	Z Friesland
1265	30-10-13	27-11-13	28	€	144.500	€	137.250	-5,0%	8401	Zuidoost	Opsterland
1266	14-11-09	28-11-13	1475	€	149.000	€	149.000	0,0%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1267	05-10-13	29-11-13	55	€	135.000	€	125.000	-7,4%	8441	Zuidoost	Z Friesland
1268	03-10-13	29-11-13	57	€	124.500	€	110.000	-11,6%	8401	Zuidoost	Opsterland
1269	10-09-12	01-11-12	52	€	135.000	€	122.500	-9,3%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1270	15-12-10	01-11-12	687	€	119.000	€	113.500	-4,6%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1271	23-03-10	01-11-12	954	€	119.000	€	115.000	-3,4%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1272	06-04-12	02-11-12	210	€	139.000	€	131.000	-5,8%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1273	23-11-11	02-11-12	345	€	157.500	€	145.000	-7,9%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1274	10-10-12	03-11-12	24	€	175.000	€	167.500	-4,3%	8567	Zuidwest	Z Friesland
1275	07-09-12	06-11-12	60	€	167.500	€	155.000	-7,5%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1276	08-05-12	08-11-12	184	€	168.000	€	156.000	-7,1%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1277	30-06-12	09-11-12	132	€	135.000	€	131.000	-3,0%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1278	30-04-12	09-11-12	193	€	124.000	€	102.500	-17,3%	8621	Zuidwest	ZW Friesland
1279	08-02-11	09-11-12	640	€	128.000	€	110.000	-14,1%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1280	30-09-10	09-11-12	771	€	129.500	€	127.000	-1,9%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1281	19-09-12	14-11-12	56	€	168.500	€	162.500	-3,6%	8551	Zuidwest	ZW Friesland
1282	15-09-12	16-11-12	62	€	169.500	€	150.000	-11,5%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1283	12-06-12	16-11-12	157	€	108.500	€	108.500	0,0%	8551	Zuidwest	ZW Friesland
1284	17-05-12	16-11-12	183	€	131.000	€	126.000	-3,8%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1285	02-10-11	17-11-12	412	€	128.500	€	120.000	-6,6%	8748	Zuidwest	ZW Friesland
1286	25-10-12	19-11-12	25	€	112.500	€	110.000	-2,2%	8723	Zuidwest	ZW Friesland
1287	10-11-12	20-11-12	10	€	149.000	€	149.000	0,0%	8556	Zuidwest	Z Friesland
1288	31-10-12	20-11-12	20	€	139.000	€	135.000	-2,9%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1289	26-09-12	20-11-12	55	€	162.500	€	160.000	-1,5%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1290	08-06-12	20-11-12	165	€	119.500	€	110.000	-7,9%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1291	22-03-12	20-11-12	243	€	132.000	€	120.000	-9,1%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1292	25-10-12	21-11-12	27	€	88.000	€	60.000	-31,8%	8551	Zuidwest	ZW Friesland
1293	19-10-12	21-11-12	33	€	167.500	€	161.250	-3,7%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1294	13-01-11	21-11-12	678	€	125.000	€	112.500	-10,0%	8746	Zuidwest	ZW Friesland
1295	19-10-12	26-11-12	38	€	149.000	€	115.000	-22,8%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1296	21-08-12	26-11-12	97	€	123.500	€	115.000	-6,9%	8626	Zuidwest	ZW Friesland
1297	26-09-12	28-11-12	63	€	139.500	€	139.500	0,0%	8748	Zuidwest	ZW Friesland

1298	26-07-12	28-11-12	125	€	132.000	€	117.500	-11,0%	8565	Zuidwest	Z Friesland
1299	27-03-12	28-11-12	246	€	142.000	€	132.000	-7,0%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1300	27-06-12	01-12-12	157	€	120.000	€	105.000	-12,5%	8574	Zuidwest	Z Friesland
1301	03-11-12	04-12-12	31	€	174.000	€	168.000	-3,4%	8551	Zuidwest	ZW Friesland
1302	23-08-05	04-12-12	2660	€	107.500	€	101.500	-5,6%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1303	16-07-11	05-12-12	508	€	119.000	€	102.000	-14,3%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1304	02-12-12	06-12-12	4	€	75.000	€	72.000	-4,0%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1305	11-10-12	06-12-12	56	€	119.500	€	116.500	-2,5%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1306	25-09-12	06-12-12	72	€	129.500	€	125.000	-3,5%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1307	01-12-11	11-12-12	376	€	149.900	€	145.000	-3,3%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1308	19-08-12	12-12-12	115	€	169.000	€	140.000	-17,2%	8574	Zuidwest	Z Friesland
1309	25-07-12	12-12-12	140	€	84.500	€	82.500	-2,4%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1310	19-05-12	12-12-12	207	€	139.000	€	117.500	-15,5%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1311	07-09-11	13-12-12	463	€	116.000	€	103.000	-11,2%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1312	16-05-12	15-12-12	213	€	165.000	€	155.000	-6,1%	8754	Zuidwest	ZW Friesland
1313	18-03-09	16-12-12	1369	€	139.500	€	121.121	-13,2%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1314	01-12-12	17-12-12	16	€	125.000	€	125.000	0,0%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1315	17-02-12	17-12-12	304	€	149.000	€	149.500	0,3%	8551	Zuidwest	ZW Friesland
1316	09-10-12	18-12-12	70	€	125.000	€	110.000	-12,0%	8563	Zuidwest	Z Friesland
1317	29-09-11	18-12-12	446	€	149.500	€	137.500	-8,0%	8601	Zuidwest	ZW Friesland
1318	12-07-12	19-12-12	160	€	169.000	€	150.000	-11,2%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1319	16-06-12	20-12-12	187	€	129.000	€	125.000	-3,1%	8821	Zuidwest	ZW Friesland
1320	09-03-12	20-12-12	286	€	85.000	€	79.000	-7,1%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1321	14-10-12	21-12-12	68	€	159.000	€	150.000	-5,7%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1322	11-02-11	21-12-12	679	€	174.500	€	155.000	-11,2%	8715	Zuidwest	ZW Friesland
1323	31-08-12	24-12-12	115	€	137.500	€	130.000	-5,5%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1324	29-06-12	24-12-12	178	€	139.000	€	135.000	-2,9%	8822	Zuidwest	ZW Friesland
1325	09-05-12	24-12-12	229	€	129.500	€	120.000	-7,3%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1326	27-01-12	24-12-12	332	€	135.000	€	125.000	-7,4%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1327	29-06-12	27-12-12	181	€	139.000	€	133.500	-4,0%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1328	06-10-11	28-12-12	449	€	139.000	€	125.500	-9,7%	8771	Zuidwest	ZW Friesland
1329	16-12-12	31-12-12	15	€	119.000	€	100.000	-16,0%	8605	Zuidwest	ZW Friesland
1330	31-07-12	01-01-13	154	€	119.000	€	119.000	0,0%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1331	29-04-10	15-01-13	992	€	137.500	€	110.000	-20,0%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1332	04-12-09	15-01-13	1138	€	175.000	€	170.000	-2,9%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1333	31-08-11	18-01-13	506	€	149.500	€	141.000	-5,7%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1334	21-08-10	21-01-13	884	€	109.000	€	107.000	-1,8%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1335	06-09-12	25-01-13	141	€	129.000	€	122.500	-5,0%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1336	12-01-13	06-02-13	25	€	124.800	€	122.000	-2,2%	8508	Zuidwest	Z Friesland
1337	23-01-13	18-02-13	26	€	112.000	€	110.000	-1,8%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1338	12-02-13	20-02-13	8	€	119.500	€	105.000	-12,1%	8713	Zuidwest	ZW Friesland
1339	06-01-11	20-02-13	776	€	139.000	€	130.000	-6,5%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1340	05-01-13	25-02-13	51	€	144.500	€	113.000	-21,8%	8749	Zuidwest	ZW Friesland
1341	04-05-12	25-02-13	297	€	157.500	€	155.000	-1,6%	8748	Zuidwest	ZW Friesland
1342	20-10-12	27-02-13	130	€	128.200	€	121.000	-5,6%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1343	02-02-13	28-02-13	26	€	165.000	€	150.000	-9,1%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1344	15-02-13	02-03-13	15	€	165.000	€	162.500	-1,5%	8658	Zuidwest	ZW Friesland
1345	12-02-13	04-03-13	20	€	120.000	€	122.385	2,0%	8723	Zuidwest	ZW Friesland
1346	11-01-13	04-03-13	52	€	124.000	€	110.000	-11,3%	8551	Zuidwest	ZW Friesland
1347	03-09-12	04-03-13	182	€	99.500	€	90.000	-9,5%	8822	Zuidwest	ZW Friesland
1348	02-05-12	04-03-13	306	€	149.000	€	130.000	-12,8%	8748	Zuidwest	ZW Friesland
1349	10-10-12	06-03-13	147	€	165.000	€	150.000	-9,1%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1350	26-09-12	07-03-13	162	€	159.000	€	142.000	-10,7%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1351	29-11-11	08-03-13	465	€	128.500	€	122.000	-5,1%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1352	18-01-12	09-03-13	416	€	139.500	€	122.500	-12,2%	8765	Zuidwest	ZW Friesland
1353	11-01-13	11-03-13	59	€	175.000	€	154.000	-12,0%	8629	Zuidwest	ZW Friesland
1354	03-10-12	11-03-13	159	€	174.950	€	172.500	-1,4%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1355	15-05-12	11-03-13	300	€	113.000	€	103.000	-8,8%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1356	22-03-12	12-03-13	355	€	118.000	€	104.000	-11,9%	8749	Zuidwest	ZW Friesland
1357	17-10-12	14-03-13	148	€	139.000	€	130.000	-6,5%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1358	12-11-11	15-03-13	489	€	115.000	€	109.000	-5,2%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1359	13-06-12	16-03-13	276	€	97.500	€	80.000	-17,9%	8748	Zuidwest	ZW Friesland

1360	27-09-12	18-03-13	172	€	114.500	€	111.500	-2,6%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1361	10-04-12	21-03-13	345	€	157.000	€	145.000	-7,6%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1362	08-02-12	21-03-13	407	€	99.000	€	88.000	-11,1%	8746	Zuidwest	ZW Friesland
1363	14-09-12	27-03-13	194	€	175.000	€	148.000	-15,4%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1364	27-10-12	28-03-13	152	€	149.000	€	141.000	-5,4%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1365	09-02-13	29-03-13	48	€	150.000	€	137.500	-8,3%	8567	Zuidwest	Z Friesland
1366	06-11-12	29-03-13	143	€	116.000	€	112.000	-3,4%	8551	Zuidwest	ZW Friesland
1367	09-03-13	02-04-13	24	€	175.000	€	170.000	-2,9%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1368	08-12-12	02-04-13	115	€	149.500	€	135.000	-9,7%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1369	30-01-13	03-04-13	63	€	115.000	€	103.750	-9,8%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1370	02-07-12	06-04-13	278	€	150.000	€	135.000	-10,0%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1371	04-04-13	08-04-13	4	€	129.500	€	129.500	0,0%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1372	09-02-13	08-04-13	58	€	131.000	€	128.000	-2,3%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1373	28-02-13	12-04-13	43	€	113.500	€	113.500	0,0%	8774	Zuidwest	ZW Friesland
1374	16-06-11	12-04-13	666	€	130.000	€	115.000	-11,5%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1375	08-01-13	15-04-13	97	€	165.000	€	148.000	-10,3%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1376	31-03-13	16-04-13	16	€	145.000	€	137.500	-5,2%	8561	Zuidwest	Z Friesland
1377	16-03-13	17-04-13	32	€	159.500	€	150.000	-6,0%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1378	07-10-12	17-04-13	192	€	139.500	€	130.000	-6,8%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1379	06-11-12	18-04-13	163	€	125.000	€	120.000	-4,0%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1380	24-11-12	19-04-13	146	€	139.000	€	133.500	-4,0%	8539	Zuidwest	Z Friesland
1381	27-11-10	19-04-13	874	€	135.000	€	127.500	-5,6%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1382	11-03-10	19-04-13	1135	€	175.000	€	158.000	-9,7%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1383	24-08-12	22-04-13	241	€	107.500	€	95.000	-11,6%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1384	20-10-12	23-04-13	185	€	149.000	€	140.000	-6,0%	8715	Zuidwest	ZW Friesland
1385	25-11-10	25-04-13	882	€	139.000	€	128.500	-7,6%	8561	Zuidwest	Z Friesland
1386	10-04-13	26-04-13	16	€	99.500	€	99.500	0,0%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1387	31-03-12	26-04-13	391	€	159.000	€	120.000	-24,5%	8754	Zuidwest	ZW Friesland
1388	24-12-11	26-04-13	489	€	133.000	€	125.000	-6,0%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1389	12-11-10	30-04-13	900	€	175.000	€	152.500	-12,9%	8565	Zuidwest	Z Friesland
1390	13-03-13	01-05-13	49	€	134.500	€	129.500	-3,7%	8821	Zuidwest	ZW Friesland
1391	20-04-13	13-05-13	23	€	131.000	€	131.000	0,0%	8614	Zuidwest	ZW Friesland
1392	21-05-11	13-05-13	723	€	160.000	€	160.000	0,0%	8755	Zuidwest	ZW Friesland
1393	13-01-10	13-05-13	1216	€	115.000	€	106.500	-7,4%	8629	Zuidwest	ZW Friesland
1394	11-12-12	16-05-13	156	€	149.000	€	133.500	-10,4%	8721	Zuidwest	ZW Friesland
1395	14-03-13	18-05-13	65	€	145.000	€	131.500	-9,3%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1396	10-05-13	23-05-13	13	€	105.000	€	105.000	0,0%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1397	01-10-08	23-05-13	1695	€	149.500	€	146.000	-2,3%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1398	16-06-12	27-05-13	345	€	99.500	€	88.000	-11,6%	8561	Zuidwest	Z Friesland
1399	14-09-11	28-05-13	622	€	169.000	€	151.000	-10,7%	8754	Zuidwest	ZW Friesland
1400	09-05-13	30-05-13	21	€	169.500	€	162.500	-4,1%	8723	Zuidwest	ZW Friesland
1401	24-04-13	31-05-13	37	€	118.500	€	117.500	-0,8%	8621	Zuidwest	ZW Friesland
1402	29-01-13	31-05-13	122	€	132.000	€	128.000	-3,0%	8748	Zuidwest	ZW Friesland
1403	26-04-12	31-05-13	400	€	114.000	€	108.500	-4,8%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1404	24-05-13	04-06-13	11	€	121.500	€	116.500	-4,1%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1405	20-02-13	04-06-13	104	€	117.500	€	110.500	-6,0%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1406	28-01-09	04-06-13	1588	€	129.500	€	120.000	-7,3%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1407	23-05-13	06-06-13	14	€	90.000	€	95.600	6,2%	8581	Zuidwest	Z Friesland
1408	20-04-12	08-06-13	414	€	90.000	€	87.000	-3,3%	8754	Zuidwest	ZW Friesland
1409	01-03-13	10-06-13	101	€	169.000	€	152.500	-9,8%	8615	Zuidwest	ZW Friesland
1410	21-03-12	10-06-13	446	€	79.000	€	60.000	-24,1%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1411	09-05-13	11-06-13	33	€	159.000	€	157.000	-1,3%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1412	25-06-12	11-06-13	351	€	149.000	€	135.000	-9,4%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1413	15-03-12	11-06-13	453	€	158.000	€	146.000	-7,6%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1414	01-09-12	13-06-13	285	€	169.500	€	160.000	-5,6%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1415	21-03-12	13-06-13	449	€	127.500	€	120.000	-5,9%	8721	Zuidwest	ZW Friesland
1416	06-10-10	15-06-13	983	€	158.000	€	127.500	-19,3%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1417	23-05-13	19-06-13	27	€	159.000	€	156.500	-1,6%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1418	09-05-13	19-06-13	41	€	136.500	€	132.500	-2,9%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1419	29-05-13	24-06-13	26	€	157.000	€	150.000	-4,5%	8629	Zuidwest	ZW Friesland
1420	28-03-09	24-06-13	1549	€	99.500	€	99.500	0,0%	8822	Zuidwest	ZW Friesland
1421	29-03-13	25-06-13	88	€	127.000	€	127.000	0,0%	8608	Zuidwest	ZW Friesland

1422	02-02-13	25-06-13	143	€	129.000	€	117.500	-8,9%	8633	Zuidwest	ZW Friesland
1423	18-09-12	25-06-13	280	€	138.500	€	135.000	-2,5%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1424	10-01-13	26-06-13	167	€	139.000	€	133.000	-4,3%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1425	13-07-12	26-06-13	348	€	163.500	€	155.000	-5,2%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1426	21-06-13	01-07-13	10	€	122.000	€	122.000	0,0%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1427	11-06-13	02-07-13	21	€	124.000	€	124.000	0,0%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1428	18-02-12	03-07-13	501	€	145.000	€	120.000	-17,2%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1429	21-12-12	04-07-13	195	€	169.000	€	143.500	-15,1%	8561	Zuidwest	Z Friesland
1430	12-06-13	05-07-13	23	€	109.500	€	109.500	0,0%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1431	01-06-13	05-07-13	34	€	98.000	€	95.000	-3,1%	8713	Zuidwest	ZW Friesland
1432	26-03-13	05-07-13	101	€	96.000	€	85.000	-11,5%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1433	25-05-13	09-07-13	45	€	115.000	€	109.000	-5,2%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1434	04-09-12	11-07-13	310	€	119.000	€	110.000	-7,6%	8715	Zuidwest	ZW Friesland
1435	19-04-13	13-07-13	85	€	169.500	€	160.000	-5,6%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1436	28-03-13	19-07-13	113	€	85.000	€	85.000	0,0%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1437	20-10-11	19-07-13	638	€	139.000	€	115.000	-17,3%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1438	14-12-11	22-07-13	586	€	115.000	€	95.000	-17,4%	8574	Zuidwest	Z Friesland
1439	27-06-13	23-07-13	26	€	169.000	€	163.000	-3,6%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1440	30-01-13	24-07-13	175	€	128.500	€	127.000	-1,2%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1441	21-06-13	25-07-13	34	€	125.000	€	122.000	-2,4%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1442	13-10-12	26-07-13	286	€	97.500	€	95.000	-2,6%	8601	Zuidwest	ZW Friesland
1443	13-10-12	26-07-13	286	€	135.000	€	120.000	-11,1%	8748	Zuidwest	ZW Friesland
1444	25-04-12	26-07-13	457	€	137.500	€	120.000	-12,7%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1445	22-05-13	01-08-13	71	€	149.000	€	145.000	-2,7%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1446	08-05-13	01-08-13	85	€	113.500	€	111.000	-2,2%	8754	Zuidwest	ZW Friesland
1447	20-12-12	01-08-13	224	€	139.000	€	125.000	-10,1%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1448	14-09-12	01-08-13	321	€	139.000	€	132.500	-4,7%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1449	07-08-12	01-08-13	359	€	149.000	€	135.000	-9,4%	8744	Zuidwest	ZW Friesland
1450	10-01-13	02-08-13	204	€	147.500	€	130.000	-11,9%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1451	06-04-11	02-08-13	849	€	159.500	€	150.000	-6,0%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1452	19-09-12	05-08-13	320	€	134.000	€	105.000	-21,6%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1453	27-06-13	07-08-13	41	€	140.000	€	125.000	-10,7%	8629	Zuidwest	ZW Friesland
1454	11-06-13	09-08-13	59	€	129.000	€	117.500	-8,9%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1455	21-05-08	09-08-13	1906	€	65.000	€	67.500	3,8%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1456	29-04-13	10-08-13	103	€	114.000	€	102.500	-10,1%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1457	17-11-12	13-08-13	269	€	145.000	€	120.000	-17,2%	8584	Zuidwest	ZW Friesland
1458	25-09-12	13-08-13	322	€	119.000	€	107.500	-9,7%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1459	04-05-13	14-08-13	102	€	137.000	€	135.000	-1,5%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1460	15-01-13	15-08-13	212	€	139.000	€	122.500	-11,9%	8601	Zuidwest	ZW Friesland
1461	15-06-12	15-08-13	426	€	125.000	€	100.000	-20,0%	8753	Zuidwest	ZW Friesland
1462	10-02-13	16-08-13	187	€	175.000	€	160.000	-8,6%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1463	29-06-12	16-08-13	413	€	137.500	€	126.500	-8,0%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1464	22-03-13	19-08-13	150	€	80.000	€	80.000	0,0%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1465	17-08-13	20-08-13	3	€	99.500	€	99.500	0,0%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1466	25-06-13	22-08-13	58	€	145.000	€	136.000	-6,2%	8754	Zuidwest	ZW Friesland
1467	02-08-13	24-08-13	22	€	137.500	€	134.000	-2,5%	8567	Zuidwest	Z Friesland
1468	17-08-13	27-08-13	10	€	149.500	€	143.750	-3,8%	8561	Zuidwest	Z Friesland
1469	31-07-13	27-08-13	27	€	150.000	€	150.000	0,0%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1470	22-02-13	28-08-13	187	€	140.000	€	133.000	-5,0%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1471	23-07-13	29-08-13	37	€	159.000	€	149.000	-6,3%	8561	Zuidwest	Z Friesland
1472	23-08-13	30-08-13	7	€	127.500	€	126.000	-1,2%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1473	24-05-13	30-08-13	98	€	123.000	€	117.000	-4,9%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1474	20-07-13	01-09-13	43	€	123.000	€	120.000	-2,4%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1475	07-05-13	03-09-13	119	€	90.000	€	90.000	0,0%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1476	18-09-10	03-09-13	1081	€	164.500	€	162.500	-1,2%	8531	Zuidwest	Z Friesland
1477	03-05-13	04-09-13	124	€	117.500	€	116.500	-0,9%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1478	19-07-13	06-09-13	49	€	175.000	€	170.000	-2,9%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1479	27-09-11	09-09-13	713	€	149.000	€	140.000	-6,0%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1480	17-01-13	10-09-13	236	€	148.000	€	120.000	-18,9%	8633	Zuidwest	ZW Friesland
1481	28-08-13	12-09-13	15	€	106.000	€	106.000	0,0%	8759	Zuidwest	ZW Friesland
1482	30-08-13	13-09-13	14	€	159.500	€	155.000	-2,8%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1483	28-06-13	14-09-13	78	€	172.500	€	170.000	-1,4%	8746	Zuidwest	ZW Friesland

1484	13-01-13	14-09-13	244	€	134.000	€	105.000	-21,6%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1485	05-05-12	17-09-13	500	€	175.000	€	165.000	-5,7%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1486	15-08-13	20-09-13	36	€	111.000	€	111.000	0,0%	8551	Zuidwest	ZW Friesland
1487	21-02-13	20-09-13	211	€	98.000	€	88.500	-9,7%	8556	Zuidwest	Z Friesland
1488	14-11-07	21-09-13	2138	€	142.000	€	125.000	-12,0%	8556	Zuidwest	Z Friesland
1489	24-04-13	23-09-13	152	€	159.500	€	147.000	-7,8%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1490	28-06-13	24-09-13	88	€	99.500	€	90.000	-9,5%	8821	Zuidwest	ZW Friesland
1491	09-06-12	24-09-13	472	€	159.000	€	135.000	-15,1%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1492	04-04-13	25-09-13	174	€	112.000	€	110.000	-1,8%	8614	Zuidwest	ZW Friesland
1493	28-02-13	27-09-13	211	€	121.000	€	121.000	0,0%	8822	Zuidwest	ZW Friesland
1494	19-12-12	27-09-13	282	€	169.500	€	158.000	-6,8%	8604	Zuidwest	ZW Friesland
1495	09-11-12	27-09-13	322	€	136.000	€	130.000	-4,4%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1496	25-11-11	01-10-13	676	€	149.000	€	127.500	-14,4%	8622	Zuidwest	ZW Friesland
1497	14-08-13	02-10-13	49	€	100.000	€	95.000	-5,0%	8581	Zuidwest	Z Friesland
1498	19-07-13	02-10-13	75	€	89.500	€	81.500	-8,9%	8722	Zuidwest	ZW Friesland
1499	20-08-13	03-10-13	44	€	95.000	€	90.000	-5,3%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1500	18-09-13	04-10-13	16	€	98.000	€	95.000	-3,1%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1501	15-03-13	04-10-13	203	€	159.000	€	145.000	-8,8%	8754	Zuidwest	ZW Friesland
1502	06-09-13	07-10-13	31	€	119.000	€	115.000	-3,4%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1503	24-12-12	11-10-13	291	€	155.000	€	140.000	-9,7%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1504	21-06-13	16-10-13	117	€	173.500	€	165.000	-4,9%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1505	24-04-13	17-10-13	176	€	165.000	€	161.000	-2,4%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1506	03-10-13	18-10-13	15	€	129.000	€	129.000	0,0%	8754	Zuidwest	ZW Friesland
1507	17-08-13	18-10-13	62	€	99.500	€	95.000	-4,5%	8602	Zuidwest	ZW Friesland
1508	13-12-12	18-10-13	309	€	139.500	€	132.500	-5,0%	8607	Zuidwest	ZW Friesland
1509	28-08-13	23-10-13	56	€	70.000	€	80.750	15,4%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1510	08-10-11	23-10-13	746	€	114.500	€	100.000	-12,7%	8572	Zuidwest	Z Friesland
1511	05-12-09	25-10-13	1420	€	149.000	€	105.400	-29,3%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1512	11-10-13	29-10-13	18	€	150.000	€	150.000	0,0%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1513	25-03-13	29-10-13	218	€	159.000	€	147.500	-7,2%	8701	Zuidwest	ZW Friesland
1514	16-12-12	29-10-13	317	€	139.500	€	130.000	-6,8%	8603	Zuidwest	ZW Friesland
1515	08-09-12	31-10-13	418	€	175.000	€	130.000	-25,7%	8629	Zuidwest	ZW Friesland
1516	26-06-13	04-11-13	131	€	119.000	€	105.000	-11,8%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1517	04-06-13	04-11-13	153	€	142.000	€	130.000	-8,5%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1518	07-08-13	06-11-13	91	€	65.000	€	54.000	-16,9%	8711	Zuidwest	ZW Friesland
1519	26-09-13	08-11-13	43	€	135.000	€	136.000	0,7%	8606	Zuidwest	ZW Friesland
1520	11-10-12	08-11-13	393	€	149.000	€	132.500	-11,1%	8771	Zuidwest	ZW Friesland
1521	18-10-13	09-11-13	22	€	150.000	€	143.500	-4,3%	8651	Zuidwest	ZW Friesland
1522	07-09-13	20-11-13	74	€	159.000	€	150.000	-5,7%	8723	Zuidwest	ZW Friesland
1523	16-11-12	21-11-13	370	€	98.000	€	82.500	-15,8%	8556	Zuidwest	Z Friesland
1524	08-08-13	28-11-13	112	€	95.625	€	96.625	1,0%	8608	Zuidwest	ZW Friesland
1525	25-10-13	29-11-13	35	€	169.000	€	147.500	-12,7%	8616	Zuidwest	ZW Friesland

62	Zuidoost	Z Friesland	Weststellingwerf	Noordwolde	Hoofdstraat West 39	Vrijstaand	1931-1944	€ 175.000	€ 165.000	-5,7%	110	€ 1.590,91	460	399	16-05-13	28-06-13	43
63	Noord	NW Friesland	Het Bildt	Westhoek	Oudebildtdijk 996	Vrijstaand	< 1906	€ 79.500	€ 75.000	-5,7%	130	€ 611,54	480	250	22-06-12	11-07-13	384
64	Noord	O Friesland	Dantumadeel	Driezum	Walddyk 2	Vrijstaand	1906-1930	€ 95.000	€ 80.000	-15,8%	58	€ 1.637,93	160	470	09-05-13	17-07-13	69
65	Noord	NW Friesland	Het Bildt	St. Annaparochie	Van Burmaniastraat 5	Vrijstaand	< 1906	€ 65.000	€ 48.500	-25,4%	70	€ 928,57	225	145	01-06-12	01-08-13	426
66	Noord	NW Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	Groningerstraatweg 214	Vrijstaand	1906-1930	€ 135.000	€ 115.000	-14,8%	90	€ 1.500,00	300	304	01-03-13	01-08-13	153
67	Noord	NW Friesland	Leeuwarderadeel	Jelsum	Aldlansdyk 22	Vrijstaand	< 1906	€ 159.500	€ 140.000	-12,2%	95	€ 1.678,95	340	910	20-07-13	06-08-13	17
68	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	Sneek	Willemstraat 2	Vrijstaand	< 1906	€ 119.000	€ 105.000	-11,8%	70	€ 1.700,00	225	160	07-08-13	14-08-13	7
69	Noord	O Friesland	Dongeradeel	Dokkum	Kluut 24	Tussenwoning	1971-1980	€ 95.000	€ 90.000	-5,3%	120	€ 791,67	340	143	17-07-13	14-08-13	28
70	Zuidoost	Opsterland	Smallingerland	Drachten	Het Zuid 33	Vrijstaand	1931-1944	€ 129.000	€ 120.000	-7,0%	85	€ 1.517,65	290	340	04-07-13	22-08-13	49
71	Noord	NW Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	1e Koestraat 31	Tussenwoning	1906-1930	€ 82.500	€ 77.500	-6,1%	80	€ 1.031,25	280	89	23-04-13	26-08-13	125
72	Zuidoost	Z Friesland	De Friese Meren	Langweer	Efterom 5	Vrijstaand	< 1906	€ 115.000	€ 97.000	-15,7%	120	€ 958,33	360	167	16-01-13	28-08-13	224
73	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	Sneek	Bothniakade 15	Tussenwoning	1906-1930	€ 87.500	€ 80.000	-8,6%	75	€ 1.166,67	300	109	22-01-13	06-09-13	227
74	Noord	NW Friesland	Het Bildt	St. Jacobparochie	Oosteinde 18	Vrijstaand	<1906	€ 49.000	€ 42.500	-13,3%	55	€ 890,91	160	578	03-03-13	10-09-13	191
75	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	Makkum	De Zalm 25	Hoekwoning	1960-1970	€ 138.000	€ 120.000	-13,0%	125	€ 1.104,00	410	215	07-12-12	17-09-13	284
76	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	Scharnegoutum	Achterbuorren 7	Tussenwoning	< 1906	€ 99.000	€ 80.000	-19,2%	140	€ 707,14	520	180	16-10-12	26-09-13	345
77	Noord	O Friesland	Dongeradeel	Wierum	Haadstrjitte 8	Vrijstaand	< 1906	€ 53.000	€ 53.000	0,0%	75	€ 706,67	220	272	04-02-09	01-10-13	1700
78	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	Sneek	Eenheid 9	Tussenwoning	1906-1930	€ 125.000	€ 115.000	-8,0%	100	€ 1.250,00	275	194	16-08-13	02-10-13	47
79	Noord	NW Friesland	Leeuwarderadeel	Stiens	Skilwei 1	Vrijstaand	1906-1930	€ 100.000	€ 70.000	-30,0%	100	€ 1.000,00	450	567	12-06-13	03-10-13	113
80	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	Sneek	Frederik Hendrikstraat 51	Tussenwoning	1931-1944	€ 79.500	€ 70.000	-11,9%	95	€ 836,84	275	81	18-08-12	03-10-13	411
81	Zuidoost	Z Friesland	De Friese Meren	Langweer	Buorren 55	Vrijstaand	1906-1930	€ 119.000	€ 90.000	-24,4%	136	€ 875,00	410	304	29-09-11	04-10-13	736
82	Zuidoost	Z Friesland	Heerenveen	Jubbega	Schoolweg 20	Twee onder één kap	1945-1959	€ 107.500	€ 102.500	-4,7%	85	€ 1.264,71	240	225	19-01-13	07-10-13	261
83	Noord	NW Friesland	Harlingen	Harlingen	Schritsen 26	Vrijstaand	< 1906	€ 85.000	€ 68.000	-20,0%	90	€ 944,44	275	112	04-09-13	15-10-13	41
84	Noord	NW Friesland	Franekeradeel	Peins	Slappeterpsterweg 4	Vrijstaand	1906-1930	€ 75.000	€ 68.000	-9,3%	90	€ 833,33	400	235	13-11-12	16-10-13	337
85	Noord	NW Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	Auke Stellingwerfstraat 112	Vrijstaand	1906-1930	€ 57.500	€ 57.500	0,0%	75	€ 766,67	325	88	09-10-13	16-10-13	7
86	Noord	O Friesland	Dongeradeel	Ternaard	Nijbuorren 44	Vrijstaand	< 1906	€ 75.000	€ 50.000	-33,3%	80	€ 937,50	265	220	19-09-13	30-10-13	41
87	Zuidwest	ZW Friesland	Sudwest-Fryslan	Parrega	Trekweg 132	Vrijstaand	<1906	€ 124.900	€ 122.500	-1,9%	70	€ 1.784,29	231	500	06-12-12	30-10-13	328
88	Noord	NW Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	Rembrandtstraat 17	Hoekwoning	1906-1930	€ 70.000	€ 61.000	-12,9%	75	€ 933,33	210	99	06-10-13	08-11-13	33
89	Noord	NW Friesland	Leeuwarden	Grou	Kerkstraat 8	Tussenwoning	< 1906	€ 69.500	€ 50.000	-28,1%	114	€ 609,65	400	106	30-01-13	12-11-13	286
90	Noord	O Friesland	Achtkarspelen	Stroobos	Friese Streek 15	Vrijstaand	1960-1970	€ 119.000	€ 98.750	-17,0%	115	€ 1.034,78	350	510	27-06-13	13-11-13	139
91	Zuidoost	Opsterland	Opsterland	Tijnje	De Warren 12	Twee onder één kap	1906-1930	€ 159.000	€ 143.500	-9,7%	110	€ 1.445,45	330	790	30-08-13	15-11-13	77

BIJLAGE III B: SELECTIE ACHTERSTALLIG IN ONDERHOUD (TOELICHTING)

Toelichting:

- 1 onderhoud buiten; matig
- 2 hout- en buitenschilderwerk matig, gootwerk
- 3 buitenschilderwerk matig, matige afwerking, geen isolatie
- 4 geheel, geen badkamer aanwezig
- 5 hout- en buitenschilderwerk matig
- 6 gevel en dak
- 7 hout- en buitenschilderwerk matig, gootwerk
- 8 hout- en buitenschilderwerk slecht, dak discutabel
- 9 hout- en buitenschilderwerk slecht, dak, gootwerk
- 10 buitenschilderwerk matig
- 11 hout- en buitenschilderwerk matig
- 12 buitenschilderwerk matig
- 13 "totale renovatie noodzakelijk"
- 14 extreme renovatie rijp voor sloop, geen verwarming, gevel, alle kozijnen
- 15 hout- en buitenschilderwerk matig
- 16 buitenschilderwerk matig
- 17 hout- en buitenschilderwerk matig
- 18 hout- en buitenschilderwerk matig
- 19 hout- en buitenschilderwerk matig, dak
- 20 geheel/bouwkavel
- 21 buitenschilderwerk matig
- 22 geheel/bouwkavel
- 23 buitenschilderwerk matig
- 24 bouwkundig in slechte staat
- 25 gootwerk
- 26 buitenschilderwerk matig
- 27 buitenschilderwerk matig, dak voorzijde discutabel
- 28 buitenschilderwerk matig
- 29 hout- en buitenschilderwerk matig, dak
- 30 hout- en buitenschilderwerk slecht (alles), dak en gootwerk
- 31 gootwerk
- 32 bouwkundig in slechte staat (gevel, dak, houtwerk vervangen)
- 33 buitenschilderwerk slecht
- 34 hout- en buitenschilderwerk matig
- 35 buitenschilderwerk matig
- 36 hout- en buitenschilderwerk slecht
- 37 buitenschilderwerk matig
- 38 buitenschilderwerk matig, gootwerk
- 39 buitenschilderwerk matig
- 40 hout- en buitenschilderwerk matig
- 41 buitenschilderwerk matig, 'geheel is in matige onderhoudsstaat'
- 42 buitenschilderwerk matig
- 43 buitenschilderwerk matig
- 44 buitenschilderwerk matig
- 45 hout- en buitenschilderwerk slecht, gootwerk
- 46 hout- en buitenschilderwerk slecht, "de woning en werkplaats verdienen nadere aandacht"
- 47 hout- en buitenschilderwerk matig, gootwerk
- 48 onderhoud buiten; slecht
- 49 hout- en buitenschilderwerk matig
- 50 buitenschilderwerk matig
- 51 hout- en buitenschilderwerk matig
- 52 buitenschilderwerk matig, gootwerk, "enig onderhoud en/of verbetering gewenst"
- 53 buitenschilderwerk matig, 'de woning behoeft renovatie'
- 54 buitenschilderwerk matig, "het onderhoud is redelijk, er is enig achterstallig onderhoud"
- 55 geheel/bouwkavel
- 56 dak
- 57 hout- en buitenschilderwerk matig, gootwerk
- 58 "de woning is in slechte staat van onderhoud"
- 59 "er is enig achterstallig onderhoud"
- 60 bouwkundig in slechte staat (gevel, dak, goten, houtwerk vervangen)
- 61 buitenschilderwerk matig

- 62 plat dak bijkeuken verdient aandacht'
- 63 hout- en buitenschilderwerk slecht, dak, "verdient aandacht aan de buitenzijde"
- 64 hout- en buitenschilderwerk slecht, dak
- 65 geheel
- 66 hout- en buitenschilderwerk slecht
- 67 "verdient aandacht qua onderhoud"
- 68 buitenschilderwerk matig, "onderhoud is redelijk"
- 69 buitenschilderwerk matig, "de woning verkeerd in matige staat van onderhoud"
- 70 hout- en buitenschilderwerk slecht
- 71 hout- en buitenschilderwerk matig
- 72 dak, "het dak is aan onderhoud toe"
- 73 dient grondig opgeknapt te worden"
- 74 onderhoud buiten; matig tot slecht
- 75 hout- en buitenschilderwerk matig
- 76 buitenschilderwerk matig
- 77 hout- en buitenschilderwerk slecht, dak
- 78 hout- en buitenschilderwerk matig, gootwerk
- 79 hout- en buitenschilderwerk slecht, dak, gootwerk
- 80 hout- en buitenschilderwerk matig
- 81 hout- en buitenschilderwerk matig
- 82 hout- en buitenschilderwerk matig
- 83 hout- en buitenschilderwerk matig, verkocht in verbouwingsstadium
- 84 hout- en buitenschilderwerk matig, aanbouw in bouwkundig slechte staat
- 85 hout- en buitenschilderwerk matig, "in matige onderhoudsstaat"
- 86 dak en gootwerk discutabel
- 87 buitenschilderwerk matig
- 88 buitenschilderwerk matig
- 89 hout- en buitenschilderwerk matig, dak, gootwerk
- 90 hout- en buitenschilderwerk matig
- 91 hout- en buitenschilderwerk matig

