

Deze Annexe is louter informatief en zonder contractuele waarde. Deze Annexe moet niet ondertekend en niet bijgevoegd worden bij het bodformulier.



Om over na te denken :

Welk is het verschil tussen Waarden (O en I), Arabische Cijfers (0,1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9), en Getallen (bijvoorbeeld 100.000) ?

Waarom staat er op munten van vóór 1547 nooit een cijfer ? ... En neen, toen waren er geen wisselkoersen voor het goud bekend, want er waren noch beurs noch banken.*

Lees statistiek cijfers (getallen) nooit als "absolute of concrete" prijzen.

*Dit is zoals bedragen (getallen) in boekhouding.
Zolang de meeste van die bedragen niet in verhouding gebracht worden tot andere,
waaruit o.a. ratio's ontstaan,
hebben die bedragen op zich eigenlijk geen waarde.*

*Statistische cijfers (hoe men ze ook benoemt ... getallen, bedragen, waarden) staan nooit voor juiste prijzen op vandaag.
Zij drukken alleen maar gemiddelden uit, gebaseerd op prijzen-bedragen uit het verleden.*

Aan de hand van statistische bedragen kan men wel zinnige factorwaarden opbouwen.

In statistiek gebruikt men de term P10, P90 en Q25, Q50 en Q75 zijn de berekeningen van zogenaamde "percentielen" en "kwartielen (of in 4 verdeeld)".

Alle vastgoedprijzen worden eerst geordend van laagste prijs naar hoogste prijs.

Het 25e percentiel (ook wel het eerste kwartiel genoemd = Q25) is dus deze prijs waarbij 25% van de bouwgronden even duur of goedkoper zijn dan de prijs van het eerste kwartiel, terwijl logischerwijs 75% van de gronden even duur of duurder zijn.

Het tweede kwartiel is gelijk aan de mediaan (Q50). 50% Van de bouwgronden zijn dus even duur of goedkoper dan deze mediaanprijs en 50% van de gronden zijn duurder.

Een zelfde redenering geldt voor het derde kwartiel (Q75). 75% van de gronden zijn goedkoper of minstens even duur en slechts 25% van de gronden zijn duurder.

Uiteraard kan men elk percentiel bereken. Bij de vastgoedprijzen worden zo ook het Percentiel 10 (P10) en Percentiel (P90) berekend.

P10 is gelijk aan het eerste deciel en bij een dergelijke prijs zijn slechts 10% van de gronden goedkoper dan deze 1e decieelprijs, terwijl 90% van de gronden duurder zijn.

P90 is juist het omgekeerde: 90% van de gronden zijn goedkoper dan de vermelde prijs terwijl slechts 10% duurder is.

Ten slotte drukken statistische cijfer geen kwaliteit uit ... er wordt geen rekening gehouden met een slecht onderhouden oud huis, of een nieuw, of een zeer goed onderhouden huis.

Statistische cijfers moeten vakkundig door professionelen toegelicht worden, ander begrijpt men die verkeerd.

Wat een normale mens er wel in kan lezen, is lager dan x, en hoger dan y is er geen prijs genoteerd ... de absolute grens van de officiële cijfers kan men dus men wel lezen.

*Voor de liefhebber ... klik op de volgende link voor meer info "over de Econometrie van onroerende goederen" :

http://www.fed-net.org/downloads/FED-net_Biblio_Econometrie_NL.pdf

Bouwgronden in deze gemeente

jaar	Aantal	Gem. opp. (m ²)	Gem. prijs (€/m ²)	Q25 (€/m ²)	Q50 (€/m ²)	Q75 (€/m ²)	D90 (€/m ²)
2005	255	541	131,0	92,0	131,0	161,0	185,0
2006	159	862	122,7	96,0	123,0	152,0	230,0
2007	213	819	122,9	75,0	123,0	150,0	187,0
2008	222	908	125,0	75,0	125,0	180,0	266,0
2009	154	773	140,7	104,0	141,0	184,0	248,0
2010	194	637	184,7	127,0	185,0	241,0	291,0
2011	134	1 000	175,8	137,0	176,0	224,0	251,0
2012	107	924	183,6	129,0	184,0	225,0	350,0
2013	118	823	183,3	131,0	183,0	234,0	425,0
2014	141	743	197,0	158,0	197,0	253,0	450,0
2015	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2016	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2017	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Appartementen in deze gemeente

jaar	Aantal	Gem. opp. (m ²)	Gem. prijs (€)	Q25 (€)	Q50 (€)	Q75 (€)	D90 (€)
2005	409	0	129 991,3	100 000,0	130 000,0	159 567,0	212 125,0
2006	482	0	150 160,0	118 000,0	150 000,0	190 000,0	247 500,0
2007	581	0	155 472,3	125 000,0	155 000,0	208 615,0	282 940,0
2008	469	0	155 336,0	123 000,0	155 000,0	203 800,0	274 170,0
2009	614	0	158 581,8	131 206,0	158 341,0	197 500,0	235 950,0
2010	731	0	178 100,0	140 000,0	178 000,0	221 000,0	302 041,0
2011	535	0	177 196,0	137 500,0	177 000,0	226 301,0	318 768,0
2012	578	0	195 482,0	159 150,0	195 000,0	254 950,0	340 000,0
2013	505	0	192 188,4	157 000,0	191 890,0	241 700,0	357 000,0
2014	624	0	190 110,0	152 500,0	189 750,0	245 000,0	360 000,0
2015	425	0	195 380,0	145 000,0	195 000,0	264 000,0	332 000,0
2016	436	0	200 649,1	155 500,0	200 250,0	264 956,0	346 000,0

2017 166 0 200 958,0 150 000,0 201 000,0 249 900,0 319 315,0

Kleine en middelgrote woonhuizen in deze gemeente

jaar	Aantal	Gem. opp. (m ²)	Gem. prijs (€)	Q25 (€)	Q50 (€)	Q75 (€)	D90 (€)
2005	356	398	144 941,0	111 552,0	145 000,0	175 500,0	212 500,0
2006	314	586	159 820,0	125 000,0	160 000,0	186 000,0	235 000,0
2007	299	619	171 920,0	140 000,0	172 000,0	200 000,0	247 894,0
2008	323	549	175 120,0	145 000,0	175 000,0	211 000,0	262 500,0
2009	313	562	175 200,0	145 000,0	175 000,0	215 000,0	270 000,0
2010	339	530	187 220,0	155 000,0	187 000,0	230 000,0	280 000,0
2011	380	512	200 155,0	170 000,0	200 000,0	237 750,0	283 750,0
2012	350	633	205 100,0	170 000,0	205 000,0	245 000,0	300 000,0
2013	336	542	200 510,0	170 000,0	200 000,0	255 500,0	300 000,0
2014	401	694	205 320,0	171 000,0	205 000,0	255 000,0	305 000,0
2015	311	476	220 200,0	175 000,0	220 000,0	275 000,0	340 000,0
2016	385	490	217 690,0	175 000,0	217 500,0	269 500,0	325 000,0
2017	141	435	220 000,0	175 000,0	220 000,0	265 000,0	310 000,0

Grote woonhuizen in deze gemeente

jaar	Aantal	Gem. opp. (m ²)	Gem. prijs (€)	Q25 (€)	Q50 (€)	Q75 (€)	D90 (€)
2005	91	802	209 960,0	160 000,0	210 000,0	258 000,0	325 000,0
2006	113	2 025	220 720,0	190 000,0	220 000,0	286 000,0	375 000,0
2007	80	2 623	235 719,9	192 500,0	235 302,0	299 000,0	431 000,0
2008	97	1 268	261 640,0	206 000,0	262 000,0	300 000,0	400 000,0
2009	128	1 203	246 462,0	200 000,0	245 950,0	317 500,0	420 000,0
2010	95	2 007	275 260,0	215 000,0	275 000,0	348 000,0	435 000,0
2011	100	2 329	269 420,0	225 000,0	269 000,0	334 000,0	430 000,0
2012	107	1 363	268 560,0	229 000,0	268 000,0	335 000,0	477 000,0
2013	95	1 418	275 750,0	232 500,0	275 000,0	355 000,0	440 000,0
2014	132	1 218	285 255,0	236 500,0	285 000,0	346 250,0	451 500,0
2015	96	1 248	294 510,0	222 000,0	294 500,0	367 500,0	475 000,0

2016	138	1 201	300 154,0	225 000,0	299 900,0	387 500,0	555 000,0
2017	55	1 785	310 400,0	265 000,0	310 000,0	375 000,0	460 000,0