

# Rapport Nederland

## 2011 1<sup>e</sup> kwartaal

### Inhoud rapport:

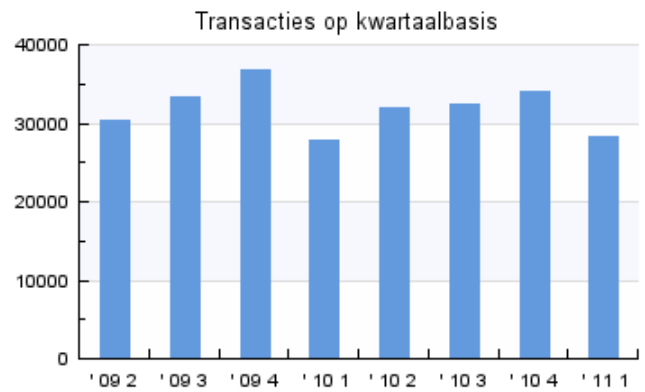
Prijsontwikkeling per kwartaal  
Transacties op kwartaalbasis  
Prijsontwikkeling op jaarbasis  
Transacties op jaarbasis  
Verdeling naar koopsomklassen  
Transacties naar woningtypen  
Appartementen  
Tussenwoningen  
Hoekwoningen  
2/1 Kapwoningen  
Vrijstaande woningen  
Onbekend woningtype  
Theoretische verkooptijd (in mnd)  
Transacties en aanbod per prijsklasse  
Gedwongen verkopen  
Gedwongen verkopen t.o.v. eigenwoningbezit  
Woningvoorraad  
Veranderingen woningvoorraad  
Huurwoningvoorraad corporaties  
Huurwoningvoorraad naar prijsklasse  
Toewijzingen huurwoningen corporaties  
Prognose huishoudensontwikkeling  
Prognose inwonersontwikkeling

In dit rapport krijgt u een uitgebreid overzicht van de woningmarkt in Nederland. Het betreft de periode tot en met het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2011

Woningmarktcijfers.nl  
Postbus 2555  
6411 CG Heerlen

T: 045-4040250  
E: [info@woningmarktcijfers.nl](mailto:info@woningmarktcijfers.nl)

## Prijzontwikkeling en transacties op kwartaalbasis



Nederland

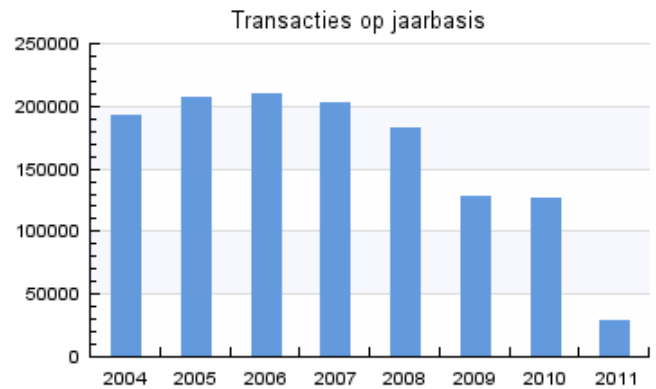
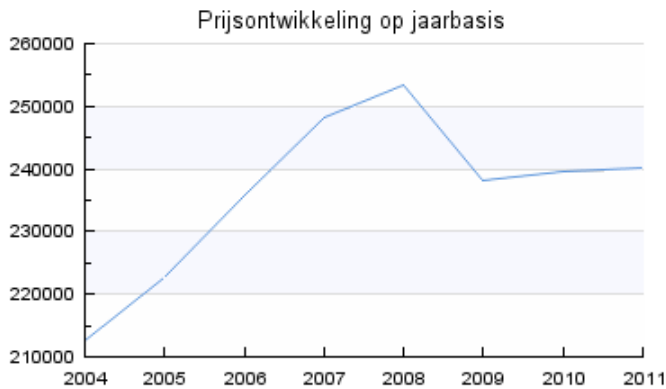
### 1. Prijzontwikkeling per kwartaal

	'09 2	'09 3	'09 4	'10 1	'10 2	'10 3	'10 4	'11 1
Nederland	€ 235.500	€ 233.600	€ 237.800	€ 236.700	€ 240.000	€ 244.400	€ 236.700	€ 240.100

### 2. Transacties op kwartaalbasis

	'09 2	'09 3	'09 4	'10 1	'10 2	'10 3	'10 4	'11 1
Nederland	30.269	33.234	36.811	27.745	31.891	32.398	34.093	28.358

## Prijzontwikkeling en transacties op jaarbasis



Nederland

### 3. Prijzontwikkeling op jaarbasis

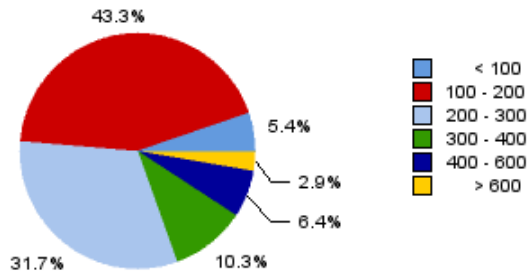
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	€ 212.700	€ 222.700	€ 235.800	€ 248.300	€ 253.500	€ 238.300	€ 239.500	€ 240.100
Index Nederland	100	104.7	110.9	116.7	119.2	112	112.6	112.9

### 4. Transacties op jaarbasis

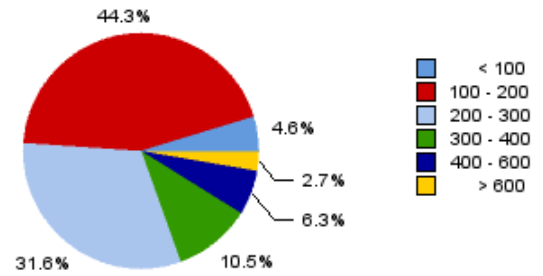
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	191.941	206.629	209.767	202.401	182.392	127.532	126.127	28.358
Index Nederland	100	107.7	109.3	105.4	95	66.4	65.7	14.8

## Transacties naar koopsomklassen

Verdeling naar koopsomklassen 2011



Verdeling naar koopsomklassen 2010

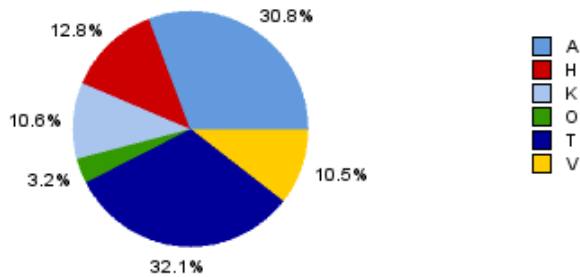


### 5. Verdeling naar koopsomklassen

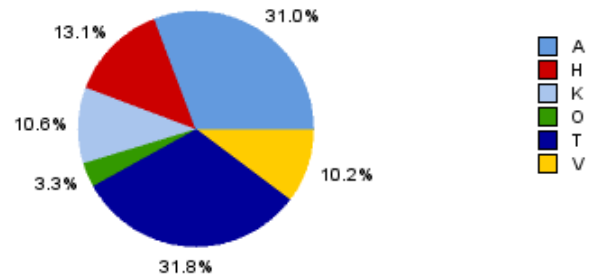
	Nederland			
	2011		2010	
< 100	1.535	5%	5.840	5%
100 - 200	12.276	43%	55.839	44%
200 - 300	8.996	32%	39.903	32%
300 - 400	2.926	10%	13.205	10%
400 - 600	1.809	6%	7.929	6%
> 600	816	3%	3.411	3%

## Transacties naar woningtype

Transacties naar woningtypen 2011



Transacties naar woningtypen 2010

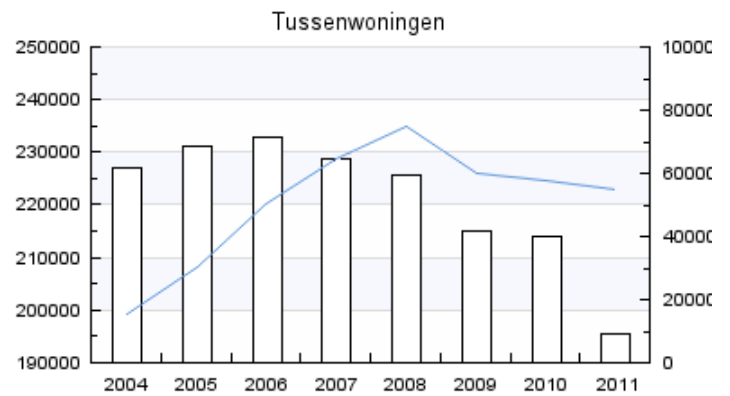
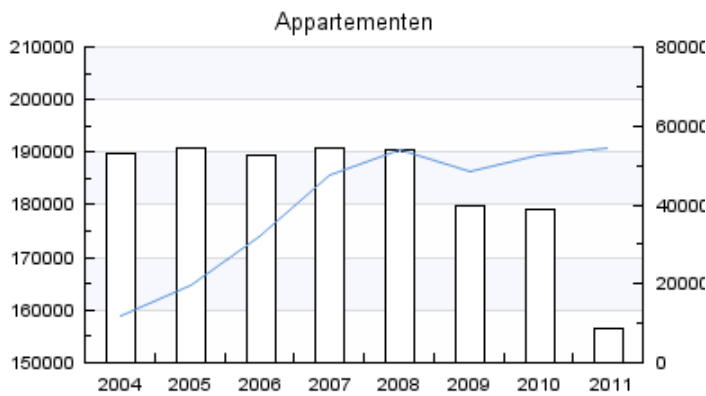


A : Appartement H : Hoekwoning K : 2/1 Kapwoning O : Onbekend T : Tussengelegen V : Vrijstaand

### 6. Transacties naar woningtypen

	Nederland			
	2011		2010	
Appartement	8.735	31%	39.037	31%
Hoekwoning	3.640	13%	16.585	13%
2/1 kapwoning	3.003	11%	13.379	11%
Onbekend	914	3%	4.105	3%
Tussenwoning	9.097	32%	40.160	32%
Vrijstaand	2.969	10%	12.861	10%

## Prijontwikkeling en transacties appartementen en tussengelegen woningen



Nederland

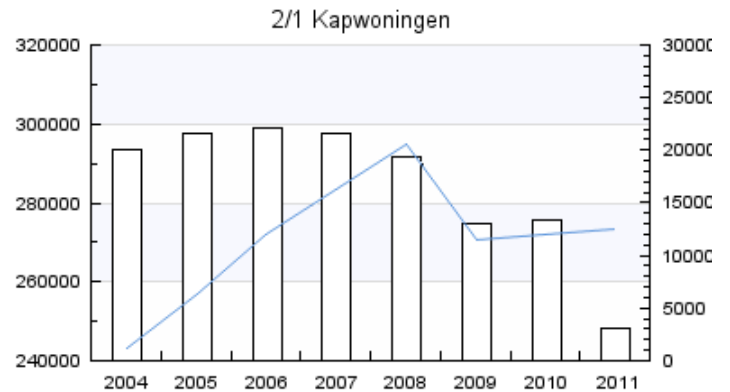
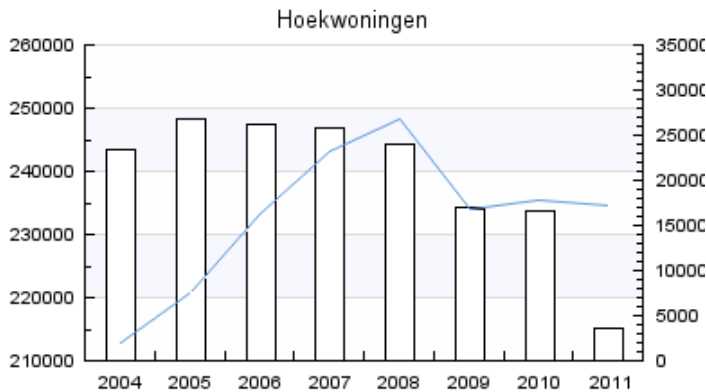
### 7. Appartementen

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	€ 159.000	€ 164.900	€ 174.000	€ 185.700	€ 190.300	€ 186.400	€ 189.500	€ 190.900
Nederland	52.967	54.353	52.657	54.608	54.117	39.555	39.037	8.735

### 8. Tussenwoningen

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	€ 199.400	€ 208.200	€ 220.200	€ 228.600	€ 235.000	€ 225.900	€ 224.600	€ 223.000
Nederland	61.586	68.513	71.305	64.656	59.689	41.551	40.160	9.097

## Prijontwikkeling en transacties hoek- en 2/1 kapwoningen



Nederland

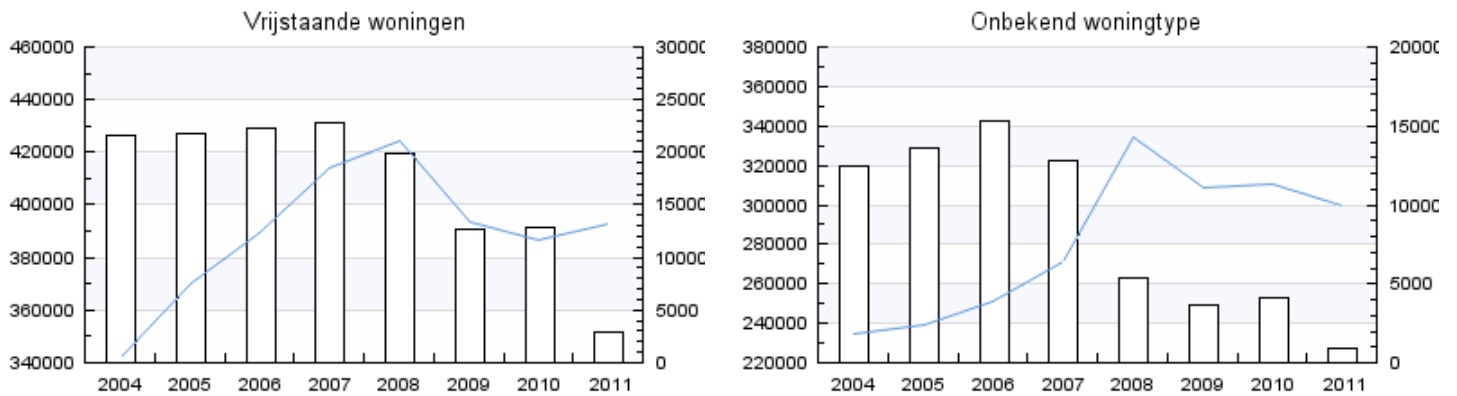
### 9. Hoekwoningen

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	€ 212.700	€ 220.900	€ 233.100	€ 243.100	€ 248.300	€ 234.000	€ 235.400	€ 234.500
Nederland	23.389	26.844	26.136	25.862	23.949	17.055	16.585	3.640

### 10. 2/1 Kapwoningen

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	€ 243.000	€ 257.000	€ 271.900	€ 283.300	€ 294.700	€ 270.600	€ 272.000	€ 273.200
Nederland	20.020	21.525	22.092	21.609	19.303	13.095	13.379	3.003

## Prijzontwikkeling en transacties vrijstaande en onbekende woningen



Nederland

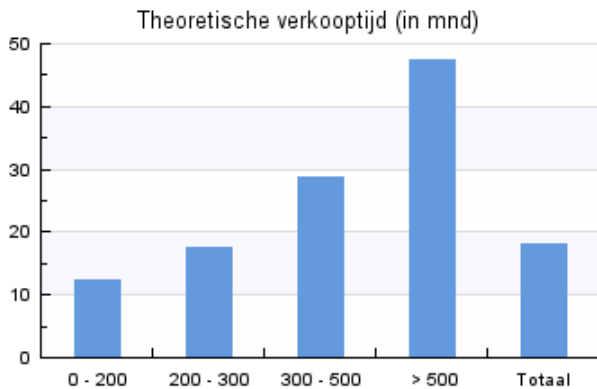
### 11. Vrijstaande woningen

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	€ 342.200	€ 370.000	€ 389.400	€ 413.700	€ 424.600	€ 393.100	€ 386.800	€ 392.700
Nederland	21.563	21.839	22.258	22.861	19.968	12.651	12.861	2.969

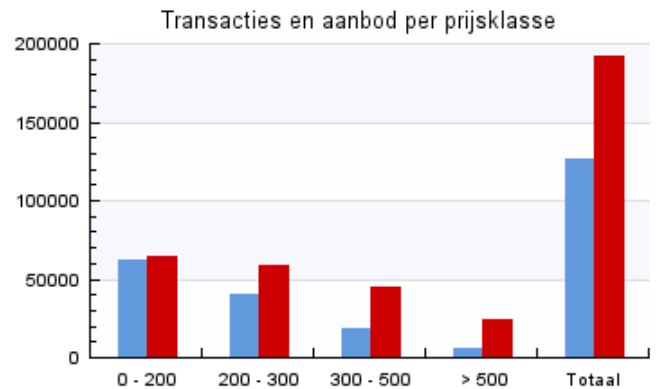
### 12. Onbekend woningtype

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	€ 234.300	€ 239.500	€ 250.800	€ 271.200	€ 333.800	€ 308.900	€ 310.500	€ 299.200
Nederland	12.416	13.555	15.319	12.805	5.366	3.625	4.105	914

## Woningaanbod



Nederland



Transacties Aanbod

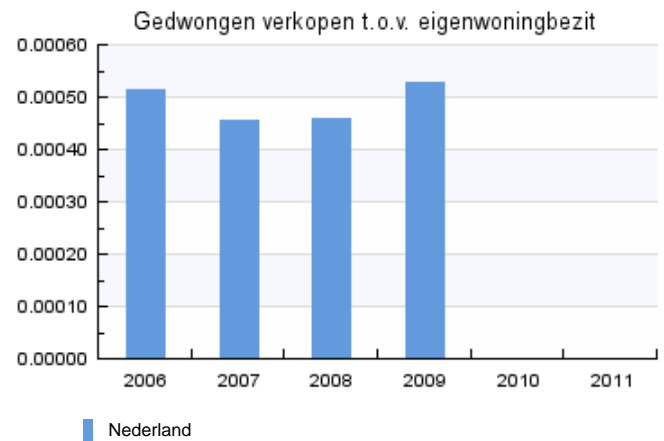
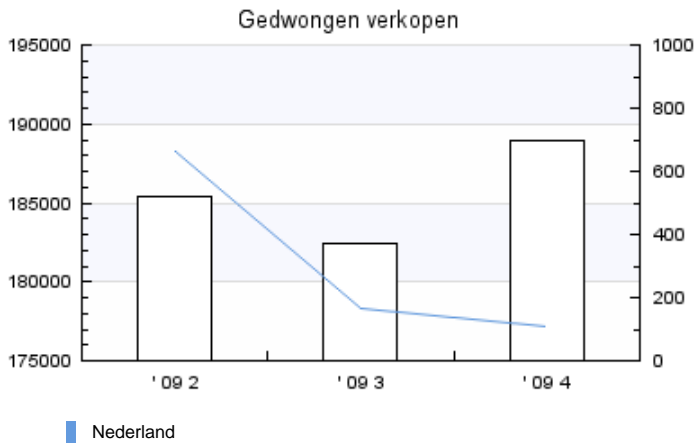
### 13. Theoretische verkooptijd (in mnd)

	0 - 200	200 - 300	300 - 500	> 500	Totaal
Nederland	12	18	29	47	18

### 14. Transacties en aanbod per prijsklasse

	0 - 200	200 - 300	300 - 500	> 500	Totaal
Transacties	61.530	40.273	18.790	6.147	126.740
Aanbod	63.935	59.126	44.837	24.263	192.161

## Gedwongen verkopen



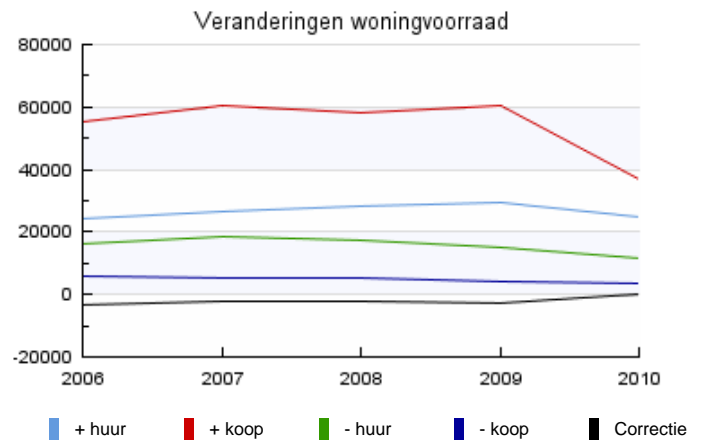
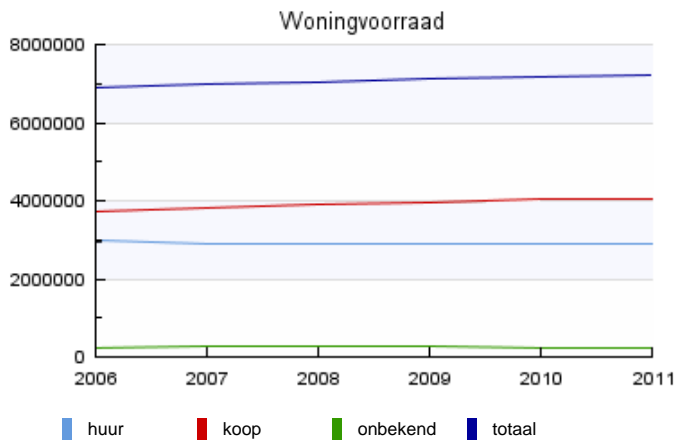
### 15. Gedwongen verkopen

	'09 2	'09 3	'09 4
Nederland	€ 188.300	€ 177.400	€ 177.100
Nederland	522	370	699

### 16. Gedwongen verkopen t.o.v. eigenwoningbezit

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %

## Woningvoorraad



### 17. Woningvoorraad

	2006	2007	2008	2009	2010	2011 *
Voorraad huur	2.972.008	2.899.845	2.896.966	2.880.810	2.895.386	2.908.551
Voorraad koop	3.713.607	3.798.363	3.885.380	3.968.623	4.024.923	4.058.651
Voorraad onbekend	226.791	268.820	260.860	255.082	252.124	252.025
Voorraad totaal	6.912.406	6.967.028	7.043.206	7.104.514	7.172.432	7.219.226

\* Gebaseerd op voorlopige cijfers

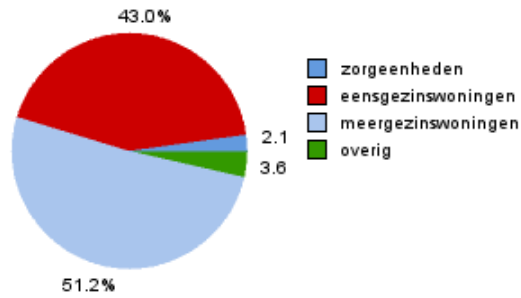
### 18. Veranderingen woningvoorraad

	2006	2007	2008	2009	2010 *
+ huur	24.107	26.799	28.189	29.466	24.930
+ koop	55.563	60.738	57.907	60.414	37.073
- huur	15.992	18.785	17.192	14.890	11.765
- koop	5.664	5.055	5.181	4.114	3.345
Correctie	-3.374	-2.137	-2.417	-2.958	-99

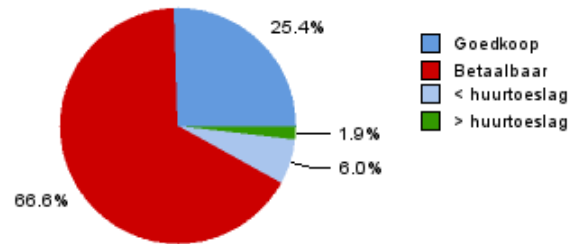
\* Voorlopige cijfers 2010

## Woningvoorraad corporaties

Huurwoningvoorraad corporaties 2009



Huurwoningvoorraad naar prijsklasse 2009



### 19. Huurwoningvoorraad corporaties

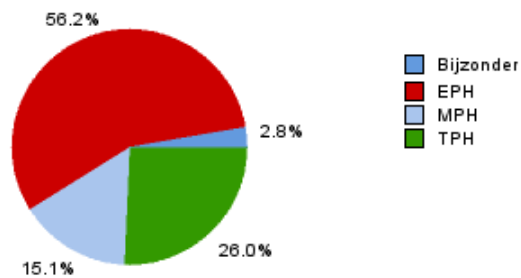
	Nederland			
	2009		2008	
zorgenheden	51.443	2%	50.422	2%
eensgezinswoningen	1.038.267	43%	1.045.653	44%
meergezinswoningen	1.235.484	51%	1.221.073	51%
overig	86.686	4%	85.414	4%

### 20. Huurwoningvoorraad naar prijsklasse

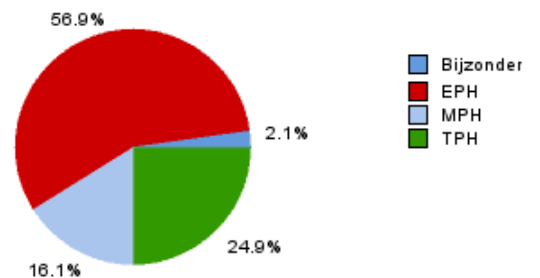
	Nederland			
	2009		2008	
Goedkoop	578.213	25%	606.939	27%
Betaalbaar	1.514.728	67%	1.500.504	66%
Tot huurtoeslag	136.418	6%	124.269	5%
Boven huurtoeslag	43.990	2%	37.993	2%

## Toewijzingen corporaties

Toewijzingen huurwoningen corporaties 2009



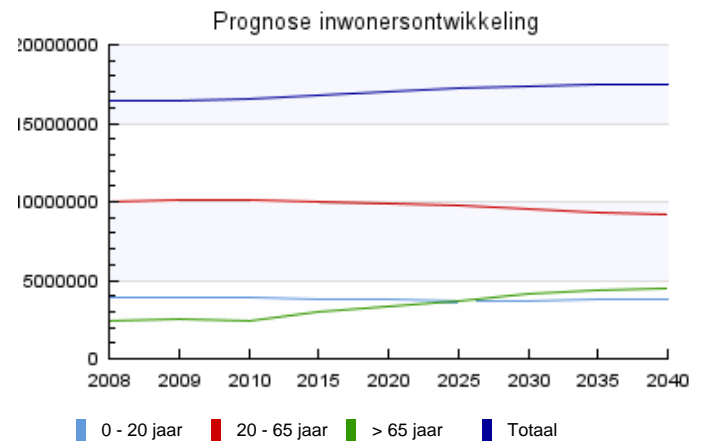
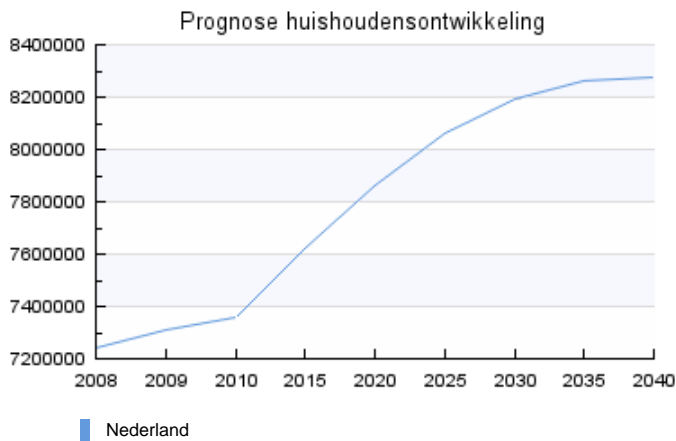
Toewijzingen huurwoningen corporaties 2008



### 21. Toewijzingen huurwoningen corporaties

	Nederland			
	2009		2008	
Bijzonder	5.145	3%	4.087	2%
Eenpersoonshuishouden	104.616	56%	111.308	57%
Meerpersoonshuishouden	28.014	15%	31.496	16%
Tweepersoonshuishouden	48.289	26%	48.611	25%

## Demografische gegevens



### 22. Prognose huishoudensontwikkeling

	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Nederland	7.242.200	7.312.601	7.355.210	7.618.510	7.859.310	8.059.811	8.195.611	8.260.111	8.272.710

### 23. Prognose inwonersontwikkeling

	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0 - 20 jaar	3.940.447	3.933.588	3.920.622	3.817.434	3.752.798	3.691.639	3.722.758	3.775.869	3.797.441
20 - 65 jaar	10.050.115	10.080.395	10.077.534	9.971.290	9.901.215	9.800.628	9.555.564	9.308.905	9.194.442
> 65 jaar	2.414.824	2.471.817	2.451.086	2.990.343	3.359.613	3.728.805	4.101.958	4.384.671	4.481.935
Totaal	16.405.387	16.485.800	16.536.251	16.779.067	17.013.626	17.221.071	17.380.281	17.469.445	17.473.817

## Toelichting organisatie:

### Over woningmarktcijfers.nl

Woningmarktcijfers.nl levert online actuele woningmarktinformatie van elke gemeente of regio in Nederland. Naast woningmarktrapporten zijn ook losse marktontwikkelingen online direct beschikbaar. Daarnaast levert Woningmarktcijfers gegevens op maat voor overheden en marktpartijen. Wij zijn landelijk bekend door onze persberichten over de provinciale marktontwikkelingen, de theoretische verkooptijd van woningen en de duurste en goedkoopste woongemeente.

### Pasgoed BV

Sinds 2011 maakt Woningmarktcijfers.nl deel uit van Pasgoed BV. Onder deze nieuwe naam zijn alle activiteiten van Woonpleinlimburg.nl en Woningmarktcijfers.nl samengevoegd in één onderneming genaamd Pasgoed BV. Voor informatie over de verschillende bedrijfsonderdelen kunt u [www.pasgoed.com](http://www.pasgoed.com) raadplegen.

### Pasgoed Advies

Pasgoed Advies doet onderzoek en beantwoordt woningmarktfragen van gemeenten, regio's, provincies, corporaties, ontwikkelaars, beleggers en andere marktpartijen. Bovendien verzorgen wij lezingen en voorlichtingsavonden op het gebied van de woningmarkt. De analyses en adviezen van Pasgoed zijn altijd actueel en compact. We zorgen voor een heldere onderbouwing met de juiste bronnen, zoals Woningmarktcijfers.nl. Meer informatie over onze klantvragen en werkvelden zie [www.pasgoed.com](http://www.pasgoed.com).

## Toelichting rapport:

### 1 Prijsontwikkeling per kwartaal

De ontwikkeling van de gemiddelde prijs per kwartaal wordt over een periode van maximaal 8 kwartalen, weergegeven door middel van een grafiek en een tabel.

NB. In de grafieken en tabellen 1 t/m 12 wordt het gekozen gebied telkens vergeleken met een groter gebied (resp: regio, provincie of Nederland). Bron: Het Kadaster.

### 2 Transacties op kwartaalbasis

In een staafdiagram en een tabel wordt, over een periode van maximaal 8 kwartalen, de ontwikkeling van het aantal transacties per kwartaal weergegeven.

### 3 Prijsontwikkeling op jaarbasis

De ontwikkeling van de gemiddelde prijs per jaar wordt over maximaal 8 jaren weergegeven in een grafiek en een tabel.

### 4 Transacties op jaarbasis

In een staafdiagram en een tabel wordt over een periode van maximaal 8 jaren de ontwikkeling van het aantal transacties per jaar weergegeven.

### 5 Verdeling naar koopsomklassen

Door middel van twee taartdiagrammen wordt in beeld gebracht hoe het totaal aantal transacties in het gekozen jaar en het hieraan voorafgaande jaar is verdeeld over de verschillende koopsomklassen. De taartdiagrammen worden ondersteund door middel van een tabel waarin over dezelfde periode per koopsomklasse het exacte aantal verkochte woningen wordt getoond samen met het bijbehorende percentage over de totale hoeveelheid verkochte woningen.

### 6 Transacties naar woningtypen

Door middel van twee taartdiagrammen wordt in beeld gebracht hoe het totaal aantal transacties in het gekozen jaar en het hieraan voorafgaande jaar is verdeeld over de verschillende woningtypen. De taartdiagrammen worden ondersteund door middel van een tabel waarin over dezelfde periode per woningtype het exacte aantal verkochte woningen wordt getoond samen met het bijbehorende percentage over de totale hoeveelheid verkochte woningen.

### 7 Appartementen

Een overzicht van de prijsontwikkeling en het aantal transacties over maximaal 8 jaren van het woningtype appartement. De prijs wordt getoond door middel van een lijn (linkeras) en de transacties worden getoond door middel van staven (rechteras).

### 8 Tussenwoningen

Een overzicht van de prijsontwikkeling en het aantal transacties over maximaal 8 jaren van het woningtype tussenwoning. De prijs wordt getoond door middel van een lijn (linkeras) en de transacties worden getoond door middel van staven (rechteras).

### 9 Hoekwoningen

Een overzicht van de prijsontwikkeling en het aantal transacties over maximaal 8 jaren van het woningtype hoekwoning. De prijs wordt getoond door middel van een lijn (linkeras) en de transacties worden getoond door middel van staven (rechteras).

### 10 2/1 Kapwoningen

Een overzicht van de prijsontwikkeling en het aantal transacties over maximaal 8 jaren van het woningtype 2 onder 1 kap. De prijs wordt getoond door middel van een lijn (linkeras) en de transacties worden getoond door middel van staven (rechteras).

### 11 Vrijstaande woningen

Een overzicht van de prijsontwikkeling en het aantal transacties over maximaal 8 jaren van het woningtype vrijstaand. De prijs wordt getoond door middel van een lijn (linkeras) en de transacties worden getoond door middel van staven (rechteras).

### 12 Onbekend woningtype

Een overzicht van de prijsontwikkeling en het aantal transacties over maximaal 8 jaren van het woningtype onbekend (*Omschrijving type 'onbekend': nieuwbouw en vernieuwingen in de bestaande woningbouw*).

### 13 Theoretische verkooptijd (in mnd)

De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.nl ontwikkeld instrument om de gemiddelde verkooptijd van woningen te bepalen. Het actuele woningaanbod wordt vergeleken met het aantal transacties van de laatste 12 maanden. Indien bijvoorbeeld in de laatste 12 maanden 12.000 woningen zijn verkocht en thans eveneens 12.000 woningen te koop staan, dan bedraagt de TVT 12 maanden. Minder aanbod zorgt voor een lagere TVT, meer aanbod juist voor een hogere.

### 14 Transacties en aanbod per prijsklasse

De grafiek en tabel geeft het totaal aantal transacties per prijssegment weer, berekend over de laatste vier kwartalen. Het aanbod per prijssegment is het gemiddelde woningaanbod gedurende de laatste drie maanden. Bron transacties: het Kadaster; aanbod: Funda.

### 15 Gedwongen verkopen

Een overzicht van de gedwongen verkopen op basis van het Kadaster, vermeld zijn de gemiddelde koopsom en het aantal van de gedwongen verkopen van de laatste 8 kwartalen. De gegevens van 2010 en 2011 worden in de volgende rapportage bijgewerkt.

### 16 Gedwongen verkopen t.o.v. eigenwoningbezit

De gegevens van de gedwongen verkopen worden afgezet tegen het eigenwoningbezit, hierdoor wordt het mogelijk om diverse gebieden met elkaar te vergelijken.

### 17 Woningvoorraad

Een weergave van de woningvoorraad op 1 januari met een onderverdeling naar huur- en koopwoningen, alsmede de voorraadontwikkeling in de afgelopen vier jaren. Bron: CBS.

### 18 Veranderingen woningvoorraad

In een grafiek en een tabel wordt de verandering van de totale woningvoorraad in de afgelopen jaren weergegeven, verdeeld naar de voorraad huur- en koopwoningen. Bron: CBS.

### 19 Huurwoningvoorraad corporaties

Voorraad woningen van corporaties uitgesplitst naar soort woning. Bron: CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting).

### 20 Huurwoningvoorraad naar prijsklasse

Voorraad woningen van corporaties geplipt naar prijsklassen (hierbij worden zorg en overige huurwoningen niet meegenomen). Definitie prijsklassen: Goedkoop tot € 357,37; Betaalbaar € 357,37 tot 548,18; Tot huurtoeslag € 548,18 tot 647,53; Boven huurtoeslag > € 647,57 (grenzen 2009). Bron: CFV.

### 21 Toewijzingen huurwoningen corporaties

Toewijzingen huurwoningen van corporaties gesplitst naar type huishouden. Bron: CFV.

### 22 Prognose huishoudensontwikkeling

In een grafiek en een tabel wordt, over de periode van 2008 tot en met 2040 een voorspelling met betrekking tot de ontwikkeling van het aantal huishoudens weergegeven. Bron: CBS.

### 23 Prognose inwonersontwikkeling

In een grafiek en een tabel wordt, over de periode van 2008 tot en met 2040 een voorspelling met betrekking tot de ontwikkeling van het aantal inwoners weergegeven. Bron: CBS.

### © 2011 Woningmarktcijfers.nl

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de aanvrager. Verspreiding binnen dezelfde organisatie is toegestaan. Het is, zonder nadrukkelijke toestemming van Woningmarktcijfers.nl, niet toegestaan de rapporten geheel of gedeeltelijk in welke vorm dan ook, ter beschikking te stellen aan derden.

Dit rapport is met de meeste zorg samengesteld. Niettemin kan voor eventuele fouten geen aansprakelijkheid worden aanvaard.