



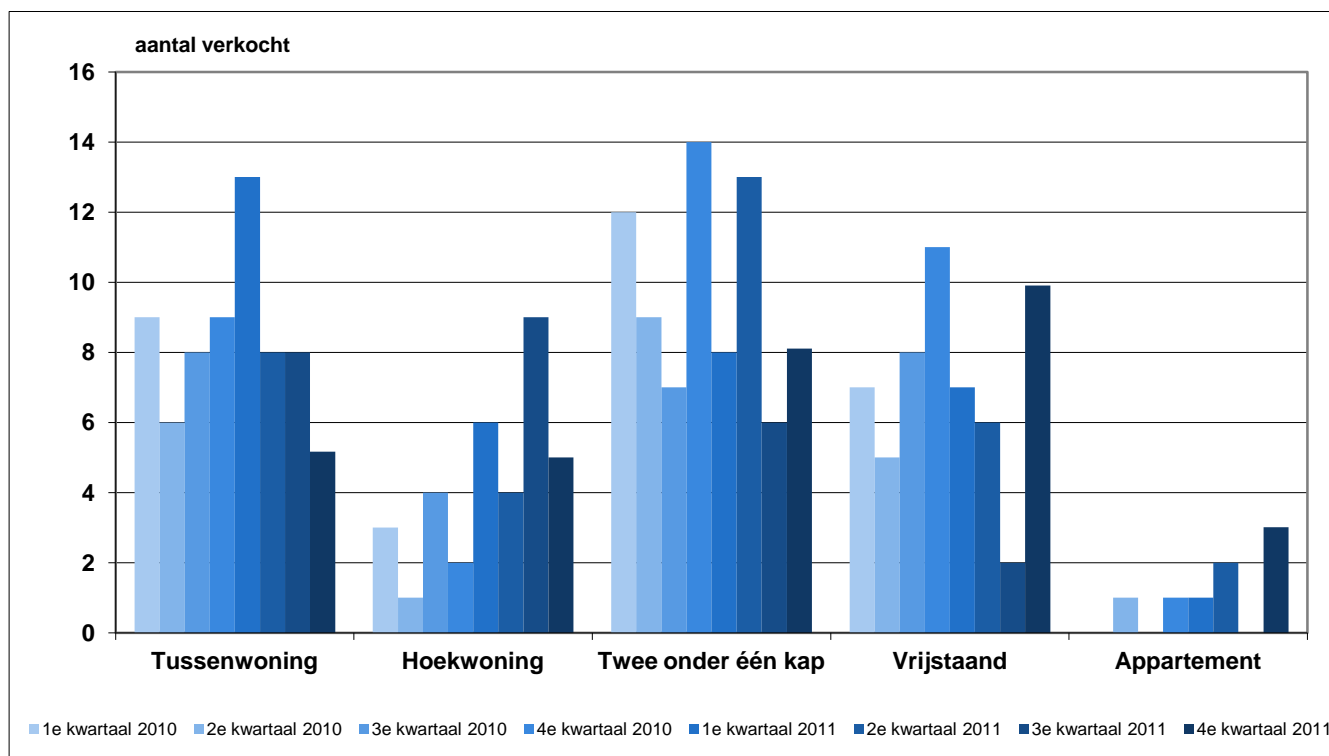
Woningmarktrapport - 4e kwartaal 2011

Gemeente Werkendam



Gemeente Werkendam

Aantal verkochte woningen naar type (NVM)

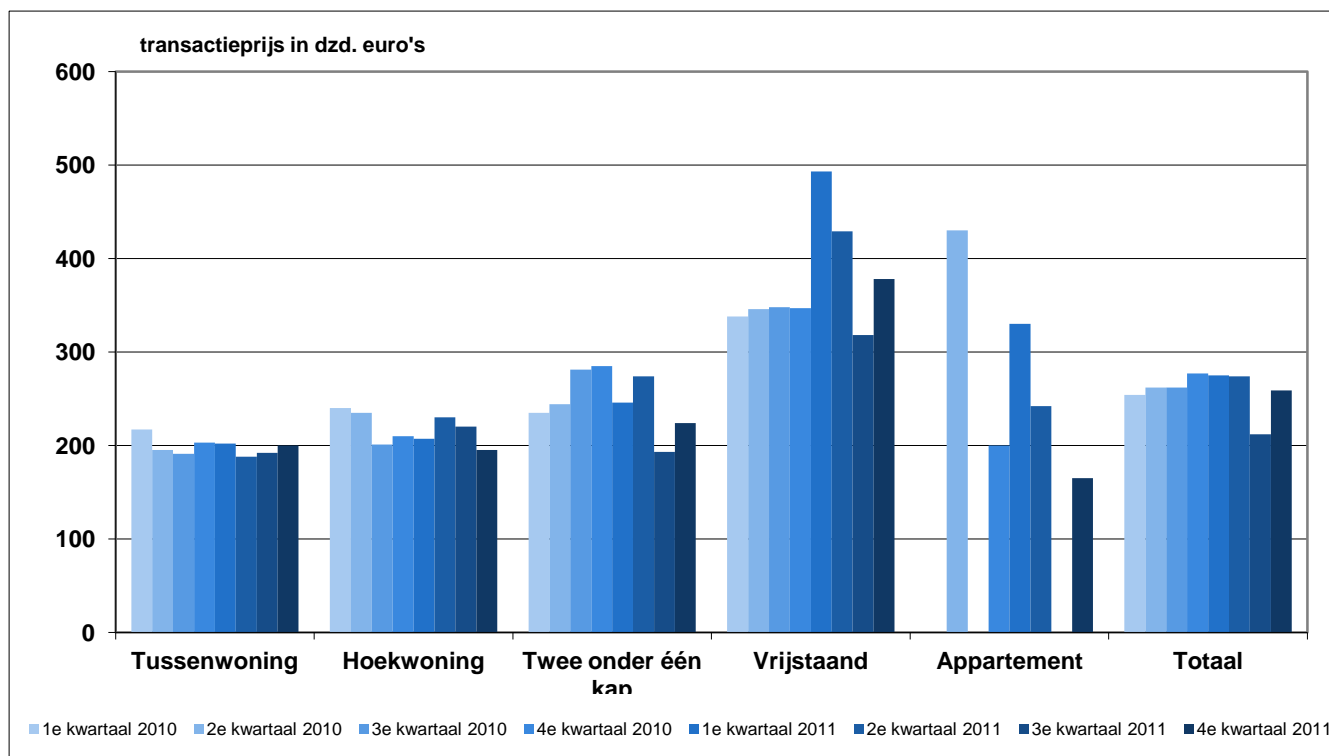


Toelichting:

Het aantal verkopen per woningtype komt tot stand op basis van NVM-cijfers. De cijfers illustreren vooral de verhoudingen qua verkopen tussen de woningtypen.

Meest verkochte woningtype in het vierde kwartaal van 2011 Hoekwoning

Ontwikkeling woningprijzen

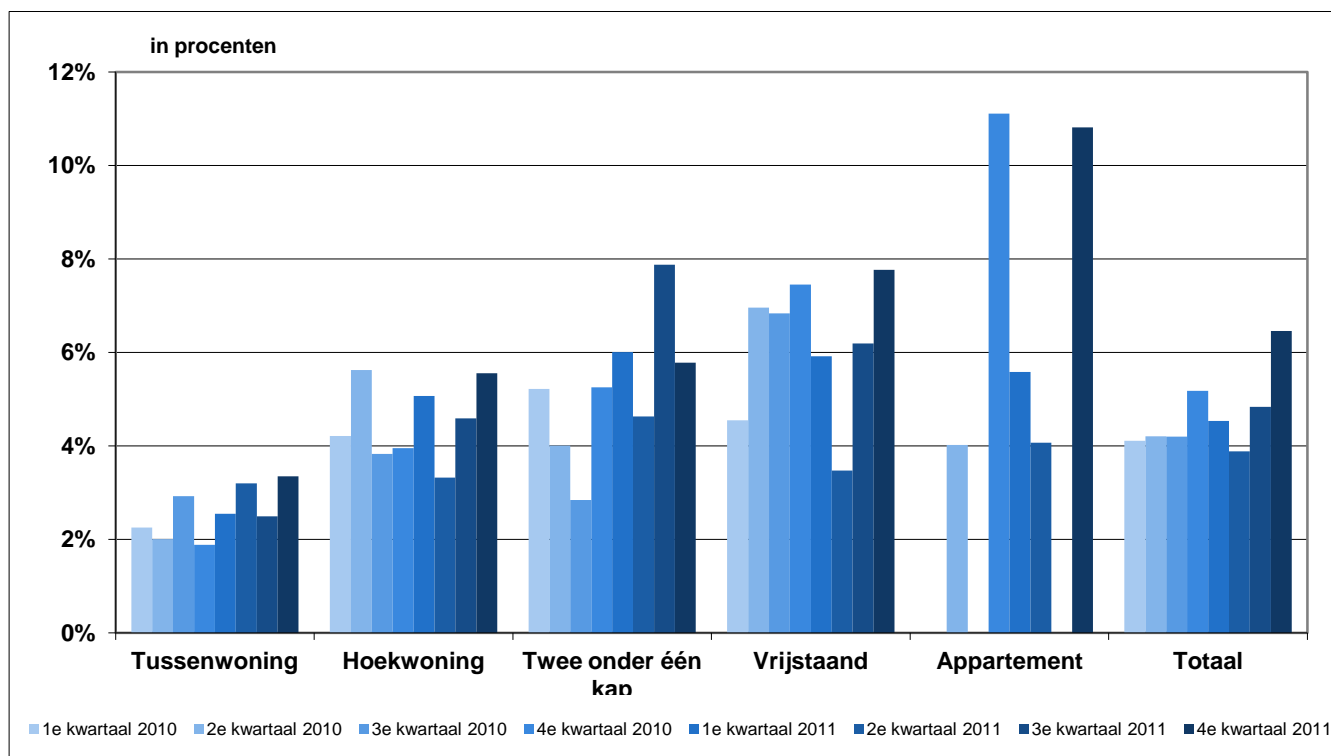


Toelichting:

Ook de ontwikkeling van de woningprijzen is gebaseerd op NVM-cijfers. De prijzen van tussenwoningen en twee onder één kap woningen zijn in het 4e kwartaal van 2011 landelijk gezien gedaald. Regionaal kan dit afwijken.

Gemeente Werkendam

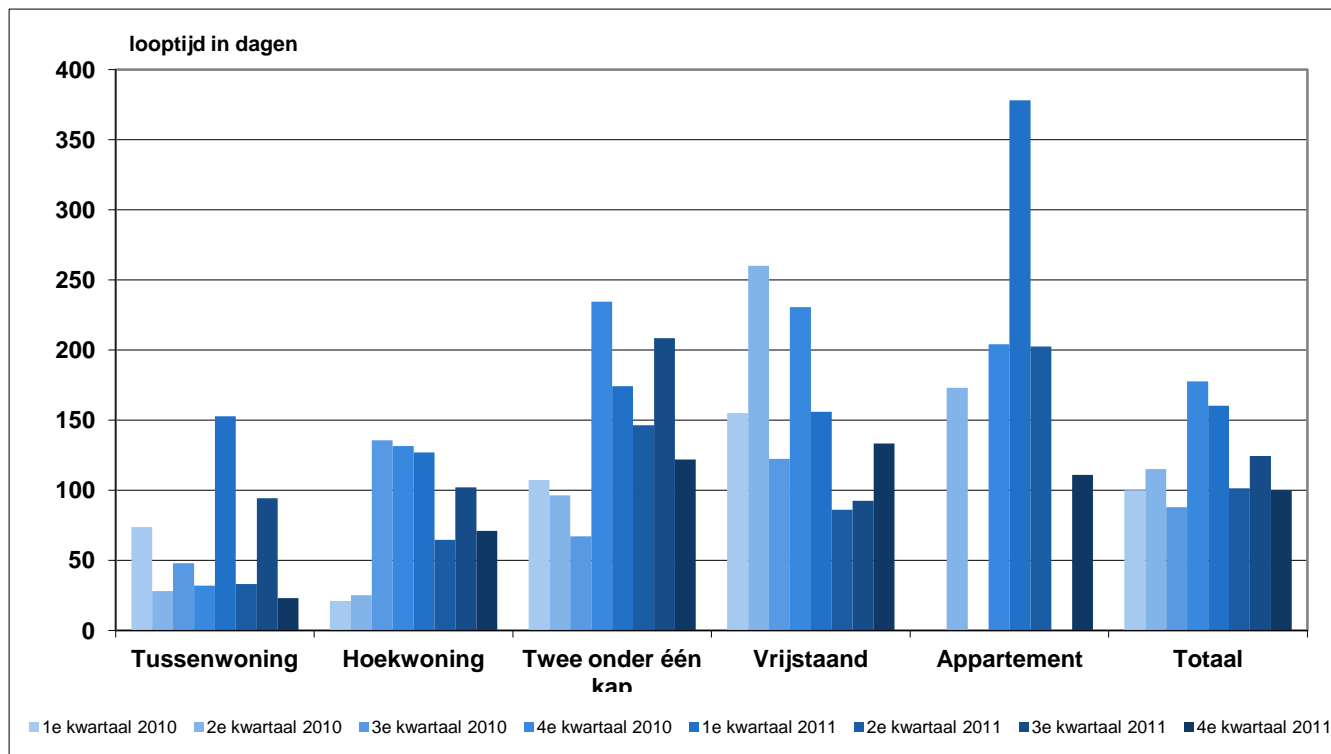
Verskil tussen vraag- en verkoopprijs (in procenten)



Toelichting:

Bij de vraagprijs gaat het hier om de laatste vraagprijs. Daar komen vraag en aanbod samen. Procenten groter dan nul betekenen in dit geval dat de transactieprijs lager is geweest dan de vraagprijs.

Ontwikkeling looptijden

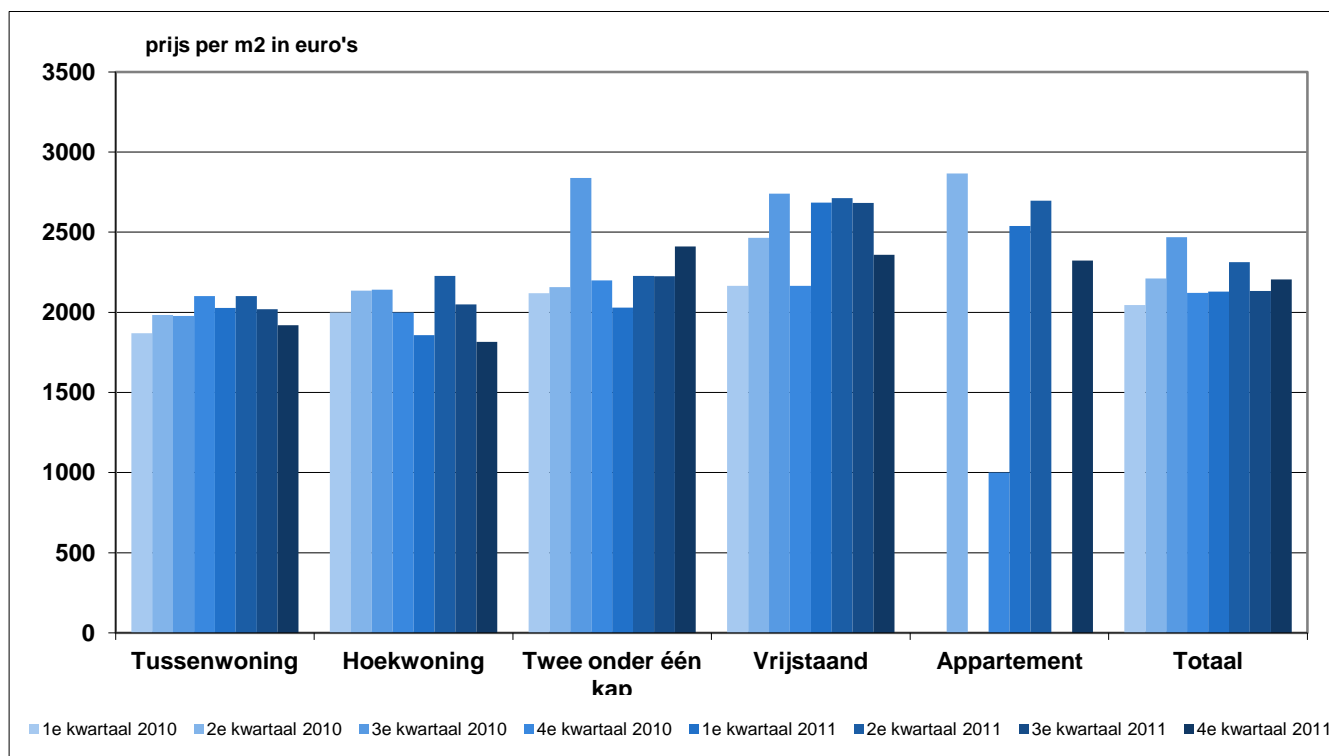


Toelichting:

De verkooptijd van woningen wordt uitgedrukt in een looptijd in dagen.

Gemeente Werkendam

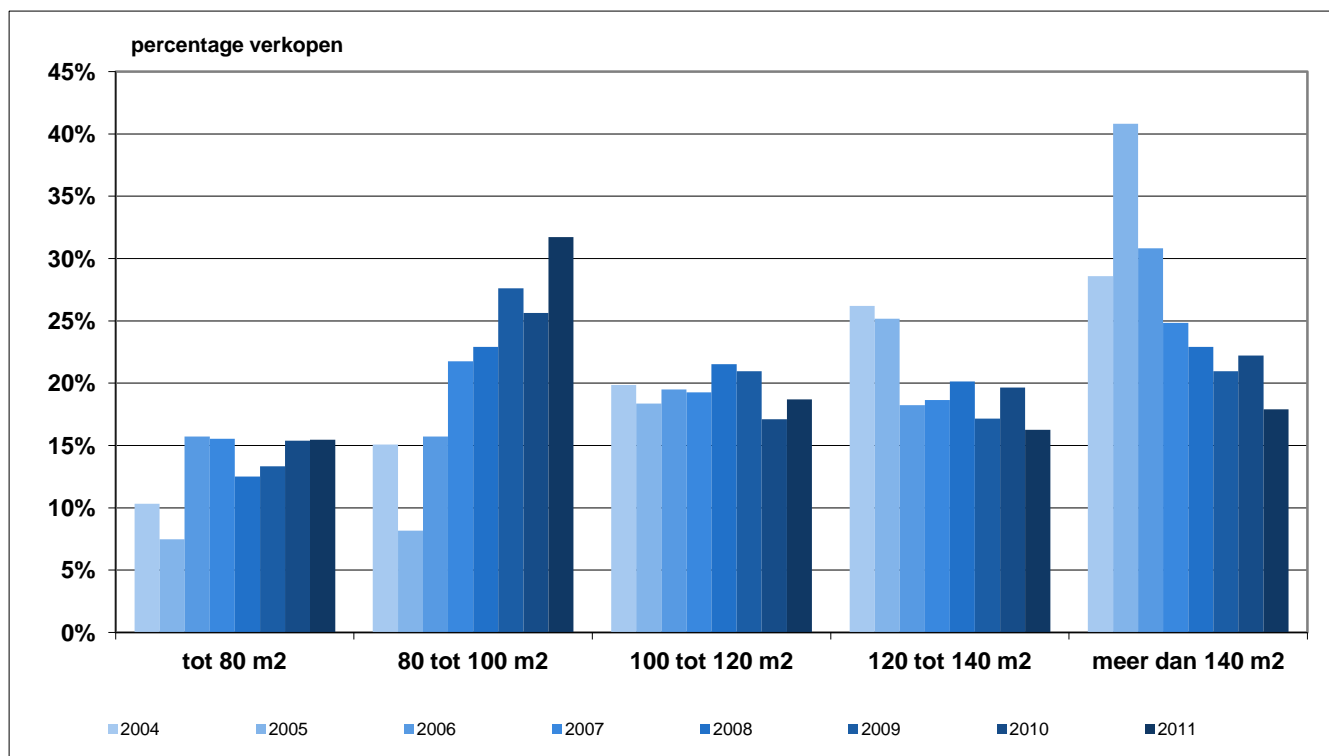
Ontwikkeling woningprijzen per m2



Toelichting:

De prijsontwikkeling per vierkante meter laat soms een andere ontwikkeling zien dan de ontwikkeling van de 'totale' prijs. De prijs per vierkante meter sluit de invloed van de grootte van het pand (beter) uit.

Verkochte woningen naar woonoppervlakte

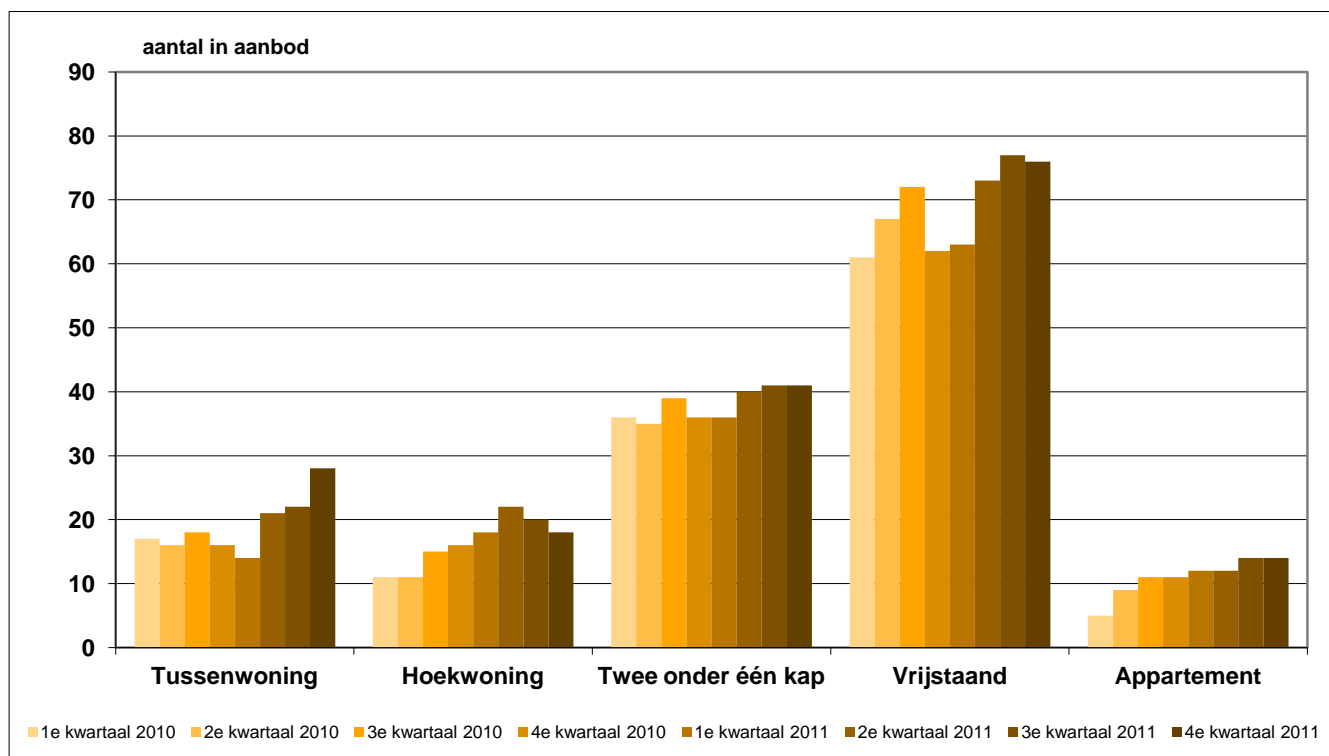


Toelichting:

De gewenste woonoppervlakte van een woning is verschillend per type koper. In de verhouding tussen de verschillende groepen wordt duidelijk waar meer vraag naar is, of van welke groep te weinig woningen beschikbaar zijn in het aanbod of de voorraad.

Gemeente Werkendam

Aantal woningen in aanbod



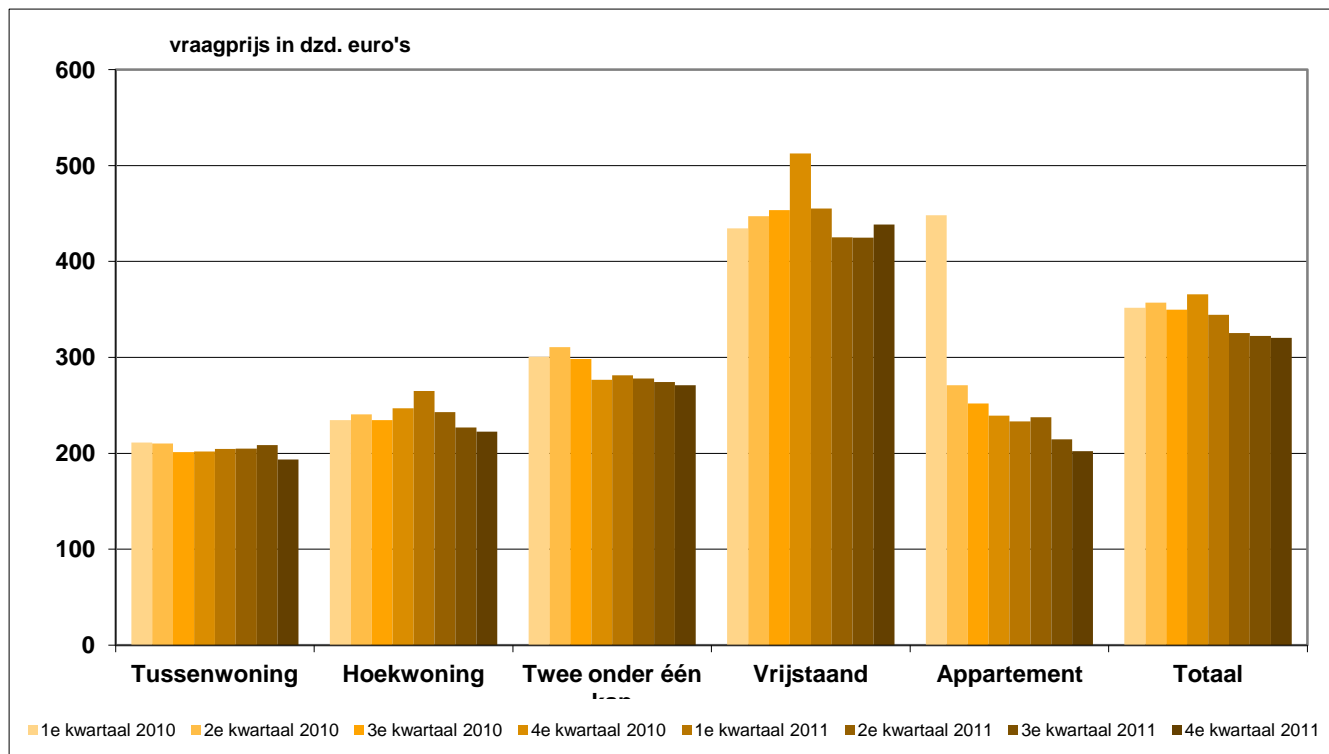
Toelichting:

In het afgelopen twee jaar is de omvang van het aanbod landelijk gezien met meer dan 30% gegroeid. Deze trend is reeds zichtbaar vanaf 2003, maar is in de laatste jaren versterkt door de kredietcrisis.

Meest te koop staand woningtype:

Vrijstaand

Ontwikkeling vraagprijzen van het aanbod

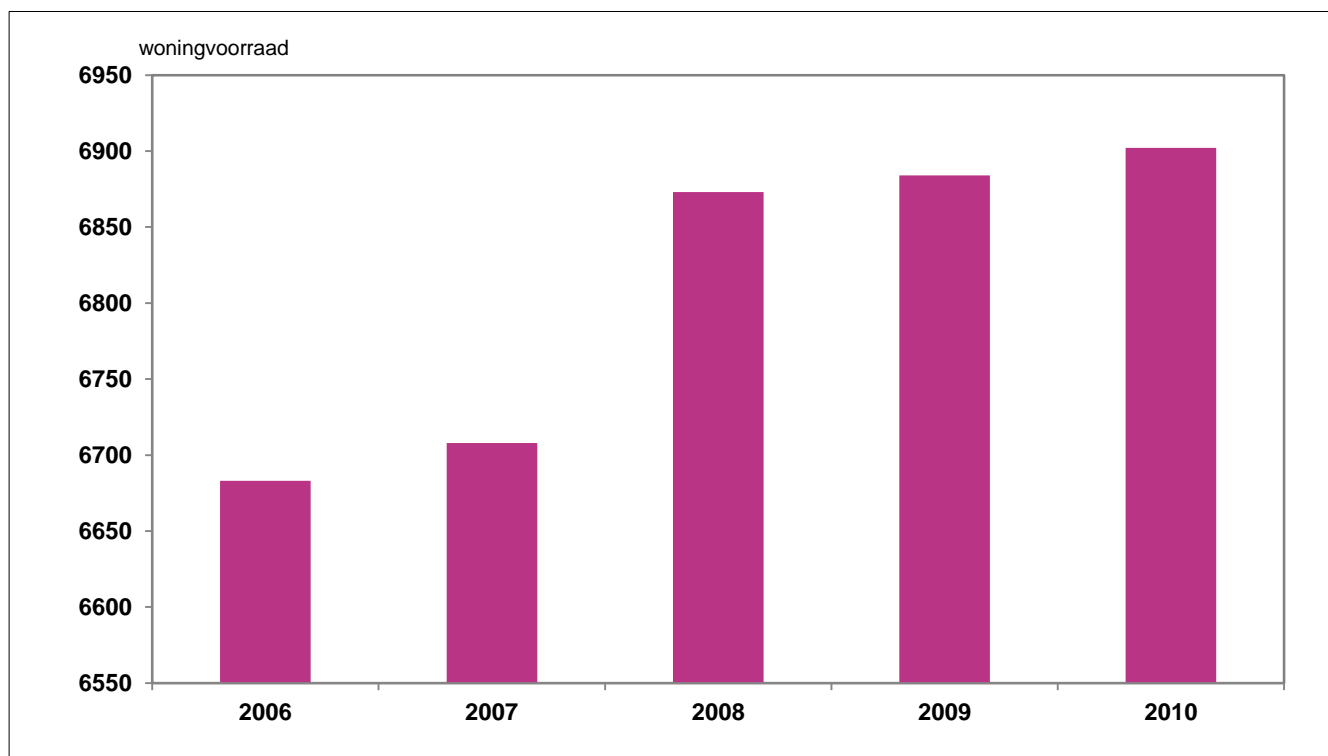


Toelichting:

De vraagprijs van het aanbod is in het afgelopen 2 jaar landelijk gezien afgenomen. De prijzen van het aanbod dalen onder druk van de afgenomen verkopen en verkoopprijzen.

Gemeente Werkendam

Koopwoningvoorraad

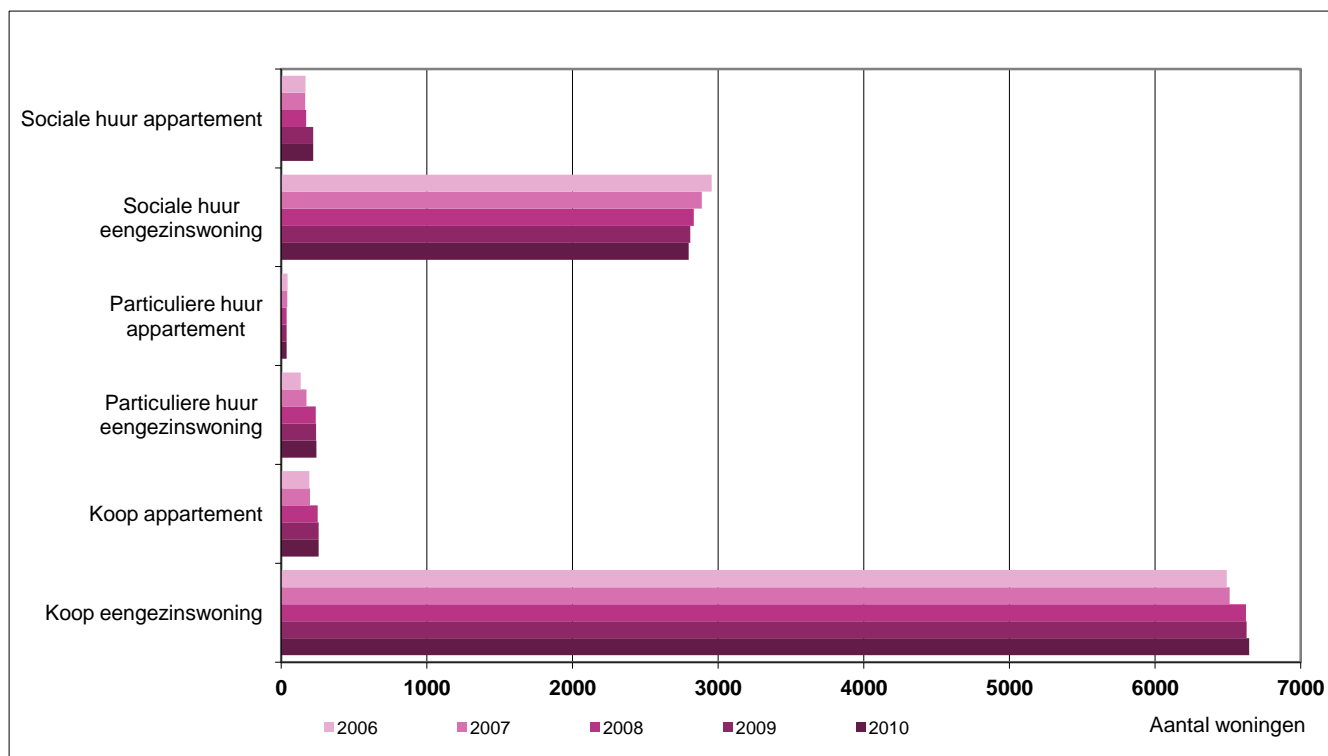


Toelichting:

In 2010 is de voorraad van (koop)woningen in Nederland veel minder sterk gestegen dan in eerdere jaren. Dit is het gevolg van de sterke afname van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen.

* Cijfers bijgewerkt tot 2010

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



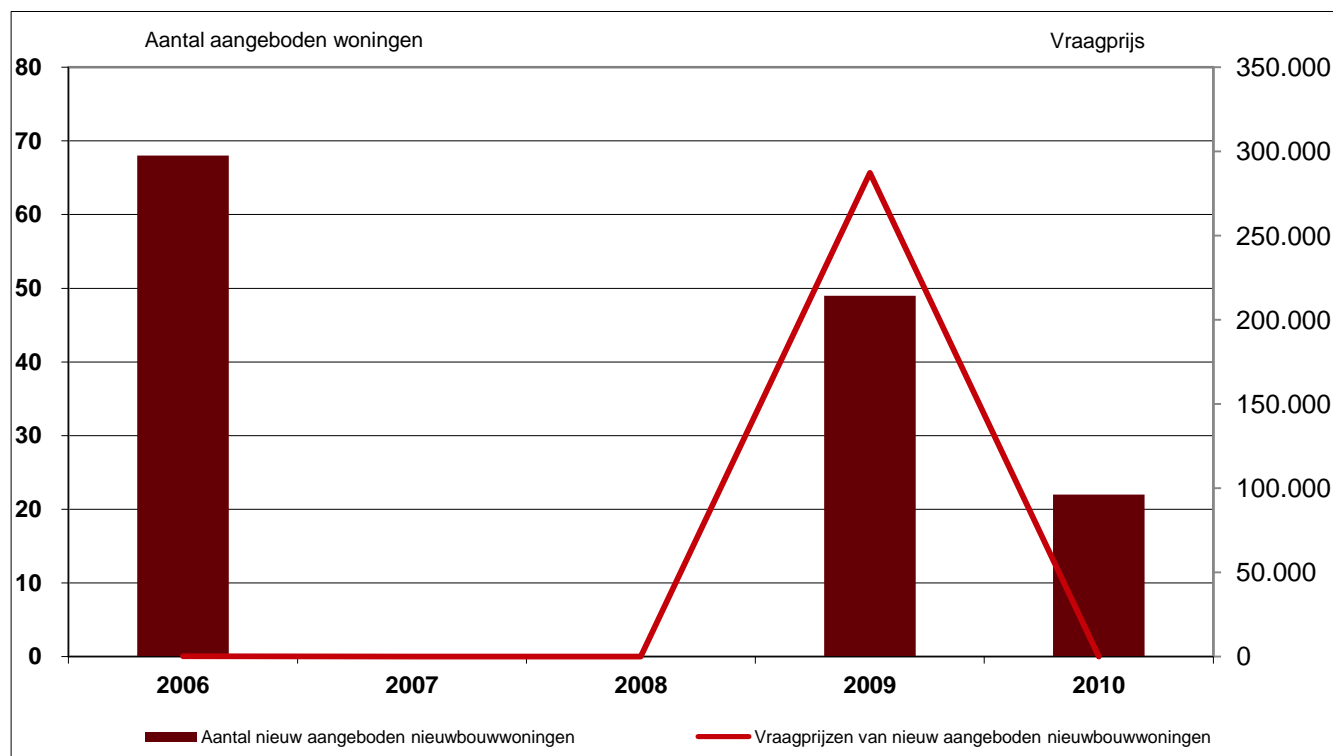
Toelichting:

De koopwoningvoorraad in Nederland beslaat 56-57 procent van de totale woningvoorraad. De verhoudingen wijken per gemeente sterk af.

* Cijfers bijgewerkt tot 2010

Gemeente Werkendam

Nieuw aangeboden nieuwbouwwoningen

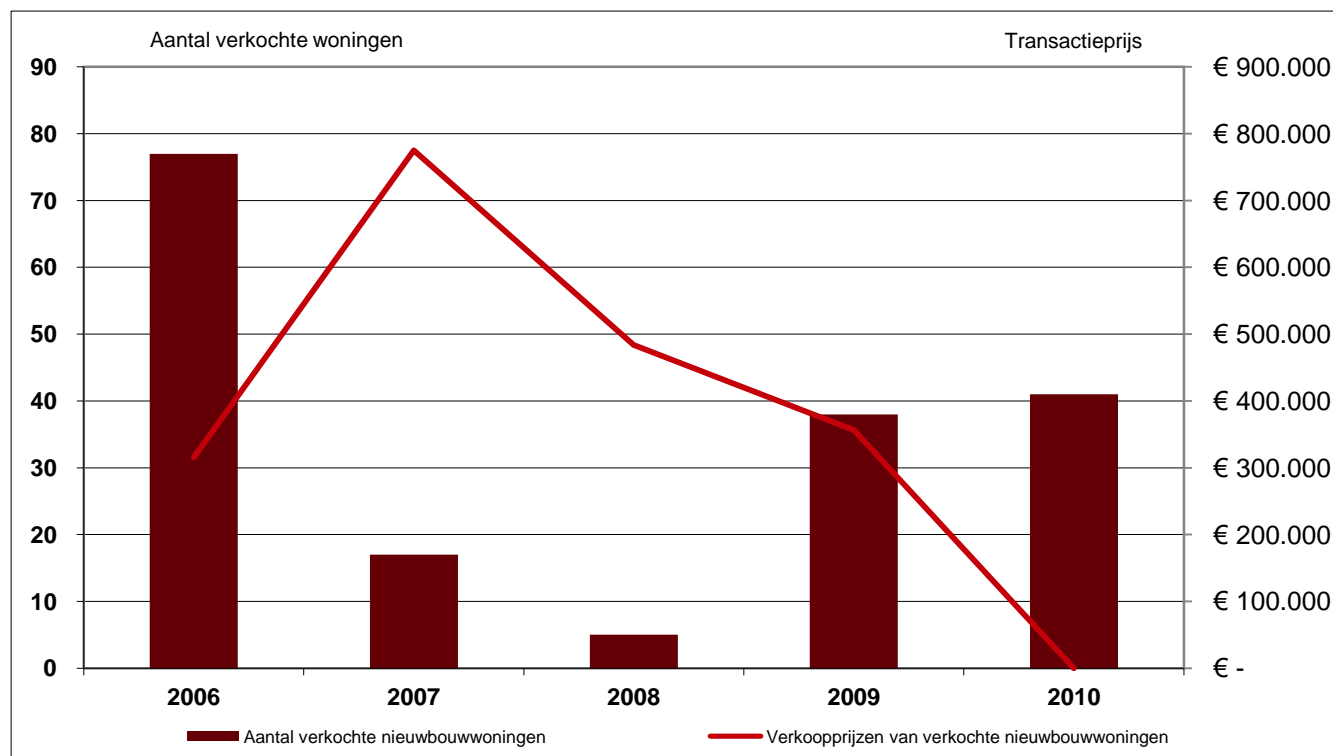


Toelichting:

Het aantal nieuw aangeboden nieuwbouwwoningen neemt landelijk af, de prijzen nemen ook, maar met enige vertraging, af. Niet ieder jaar worden er in alle gemeenten nieuwbouwwoningen aangeboden of verkocht, deze en onderstaande grafiek kunnen dan ook weinig of geen informatie bevatten.

* Cijfers bijgewerkt tot 2010

Verkochte nieuwbouwwoningen



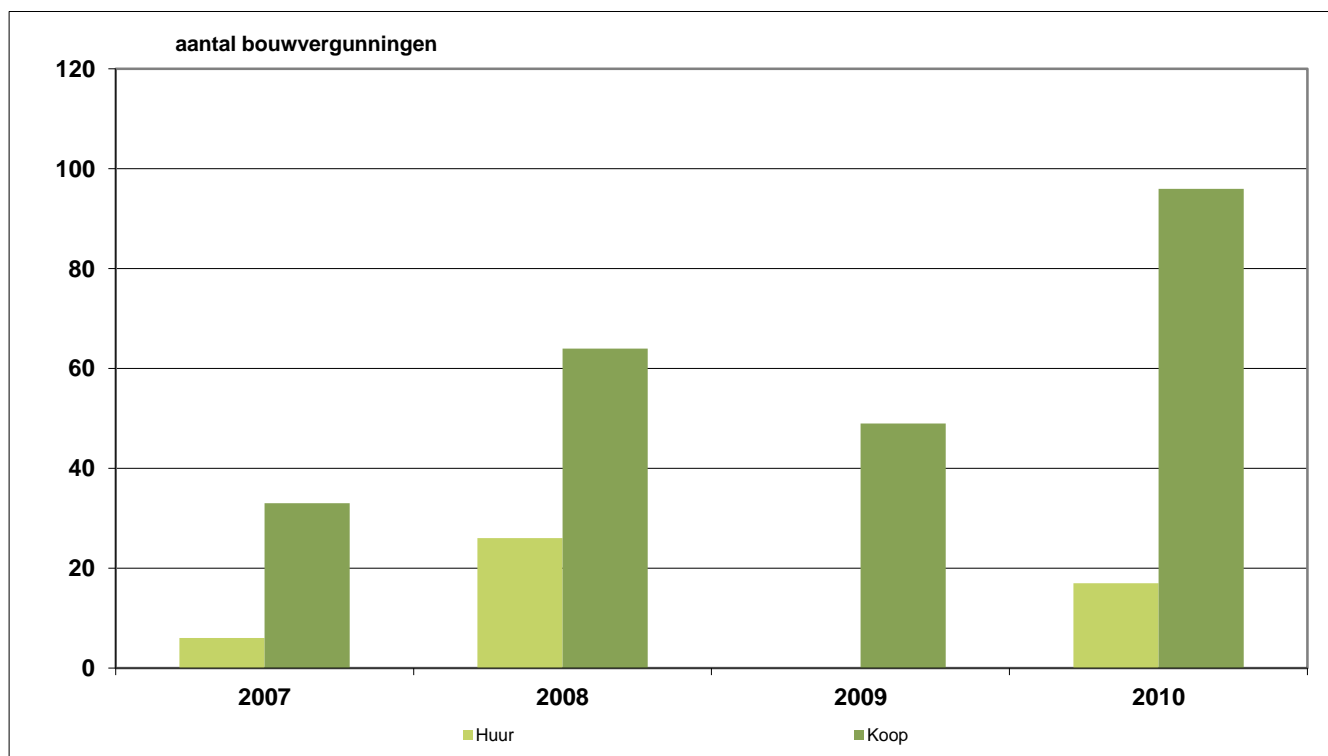
Toelichting:

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in de laatste jaren sterk afgenomen. De verkooprijzen volgen in het laatste jaar de dalende ontwikkeling die ook zichtbaar is in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen.

* Cijfers bijgewerkt tot 2010

Gemeente Werkendam

Bouwvergunningen

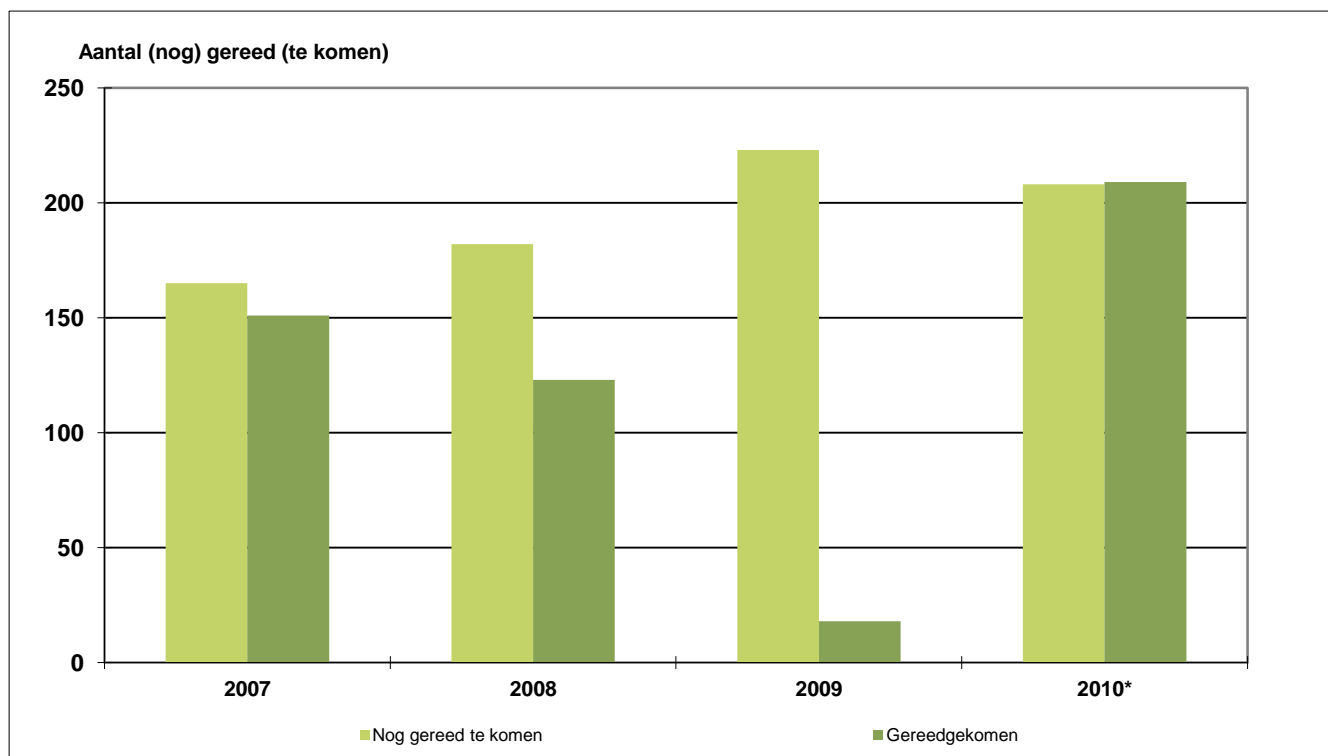


Toelichting:

Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een signaal voor naderende nieuwbouw. Er wordt steeds meer ingezet op de bouw van koop- dan op huurwoningen.

* Cijfers bijgewerkt tot 2010

Nieuwbouwontwikkelingen



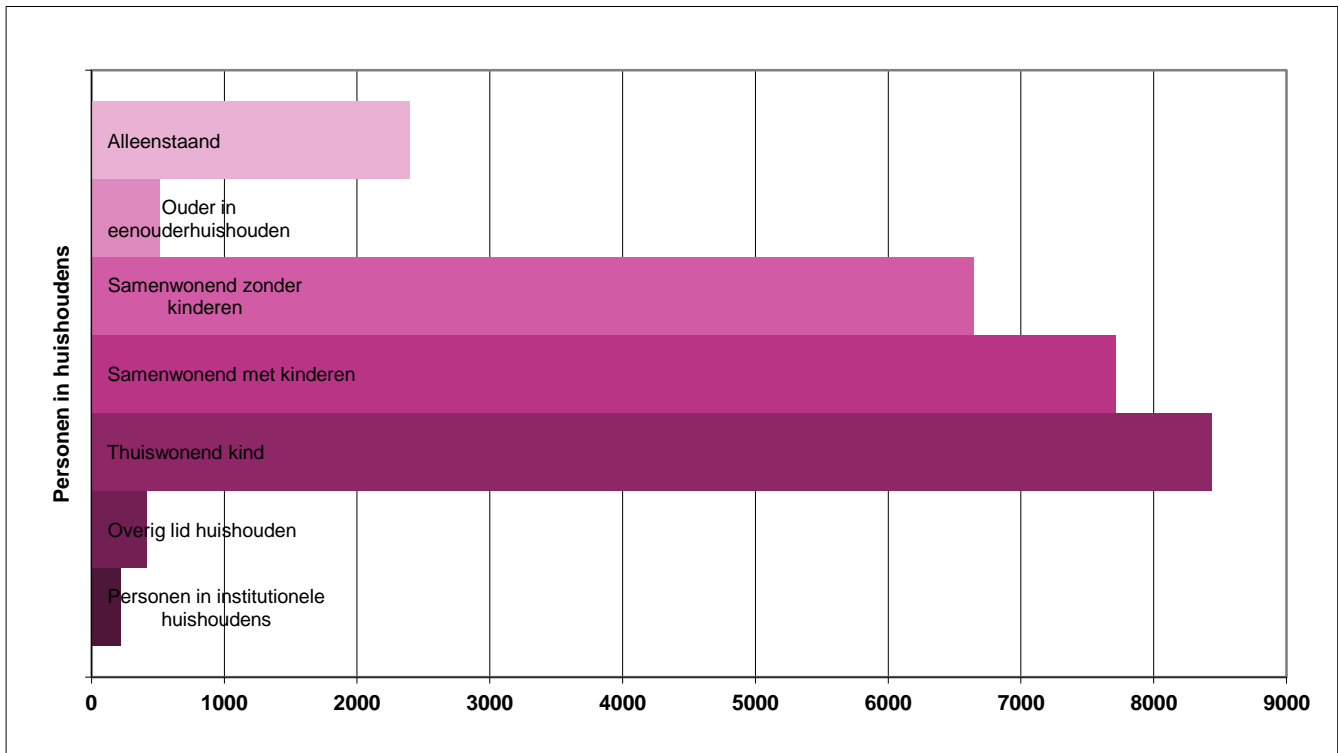
Toelichting:

Het aantal gereed te komen woningen geeft aan wat er qua woningen aan zit te komen. De gereedgekomen nieuwbouwwoningen zorgen voor een toevoeging aan de woningvoorraad.

* Cijfers bijgewerkt tot 2010

Gemeente Werkendam

Aantal personen naar huishouden

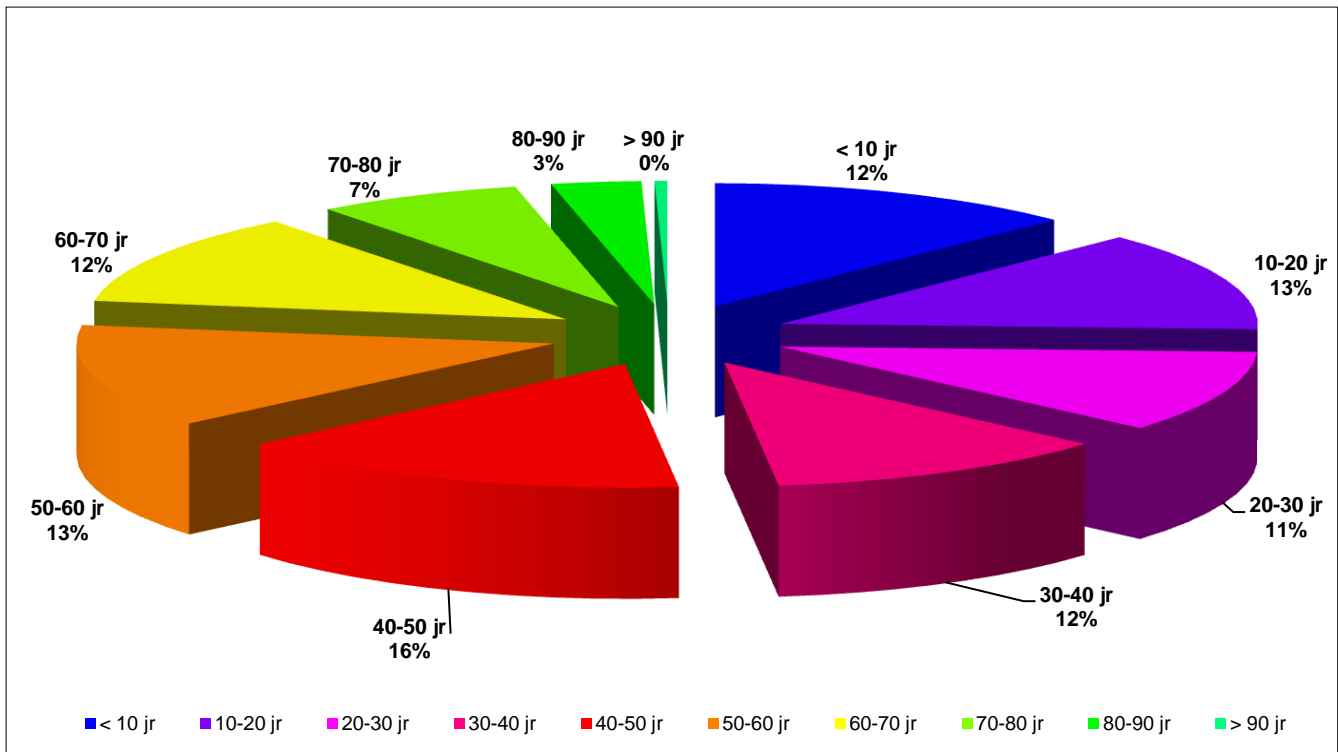


Toelichting:

Iedere staaf geeft het aantal personen aan dat voldoet aan deze categorie. In stedelijk gebied is de groep alleenstaanden over het algemeen veel groter, terwijl in minder stedelijk gebied samenwonenden met en zonder kinderen de overhand hebben.

* Stand per 1 januari 2011

Bevolkingsopbouw



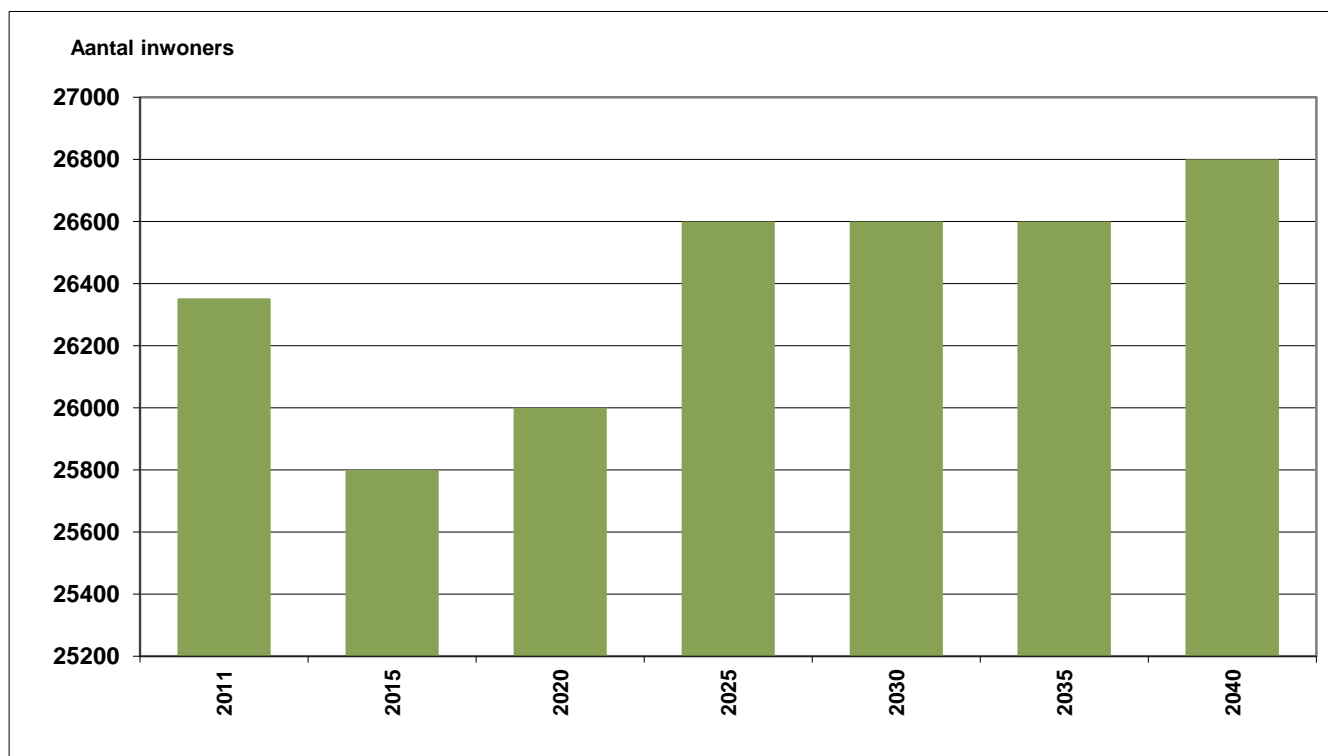
Toelichting:

Een mensenleven bestaat uit verschillende fasen met verschillende woonbehoeften. Om de doorstroming te bevorderen dient er meer aandacht te zijn voor de opbouw van de bevolking.

* Stand per 1 januari 2011

Gemeente Werkendam

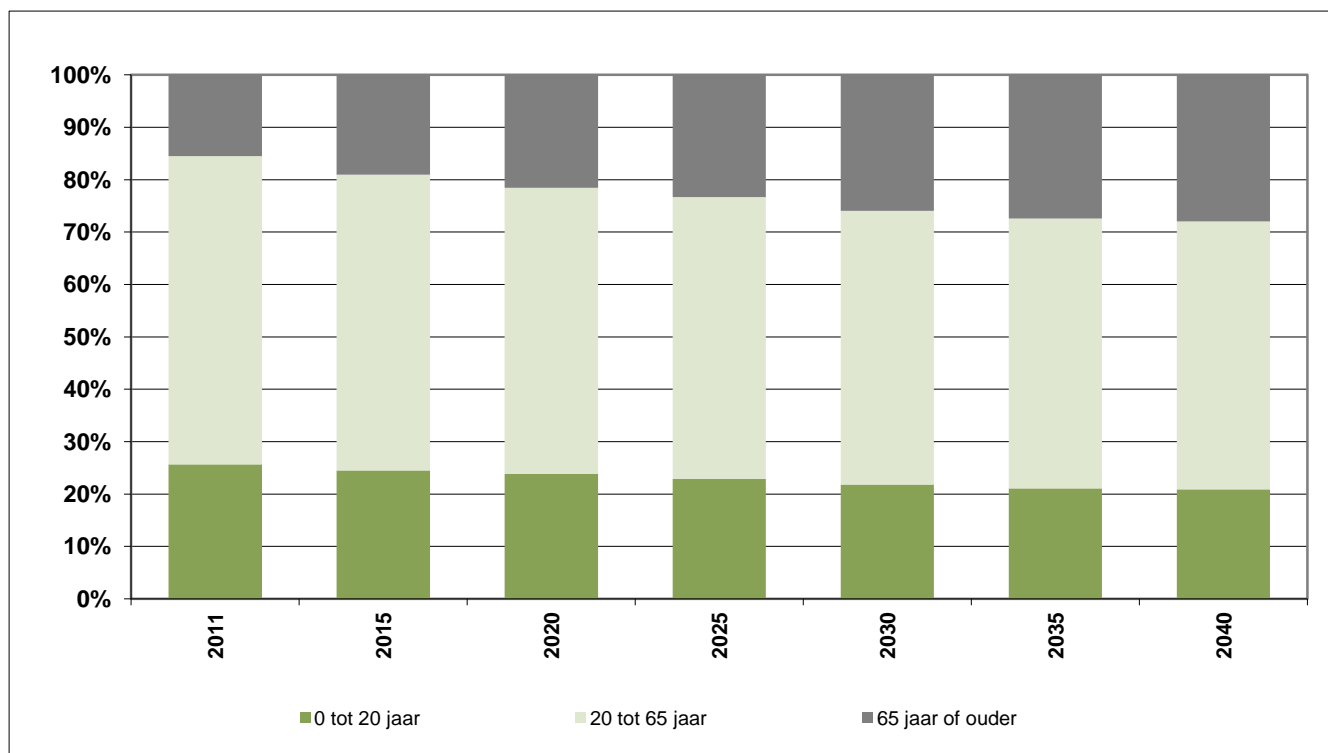
Bevolkingsontwikkeling



Toelichting:

De grafiek geeft de verwachte omvang van de bevolking weer, in de periode 2011-2040. Naar verwachting zal rond 2040 het maximum aantal inwoners in Nederland worden bereikt.

Prognose bevolking naar leeftijd

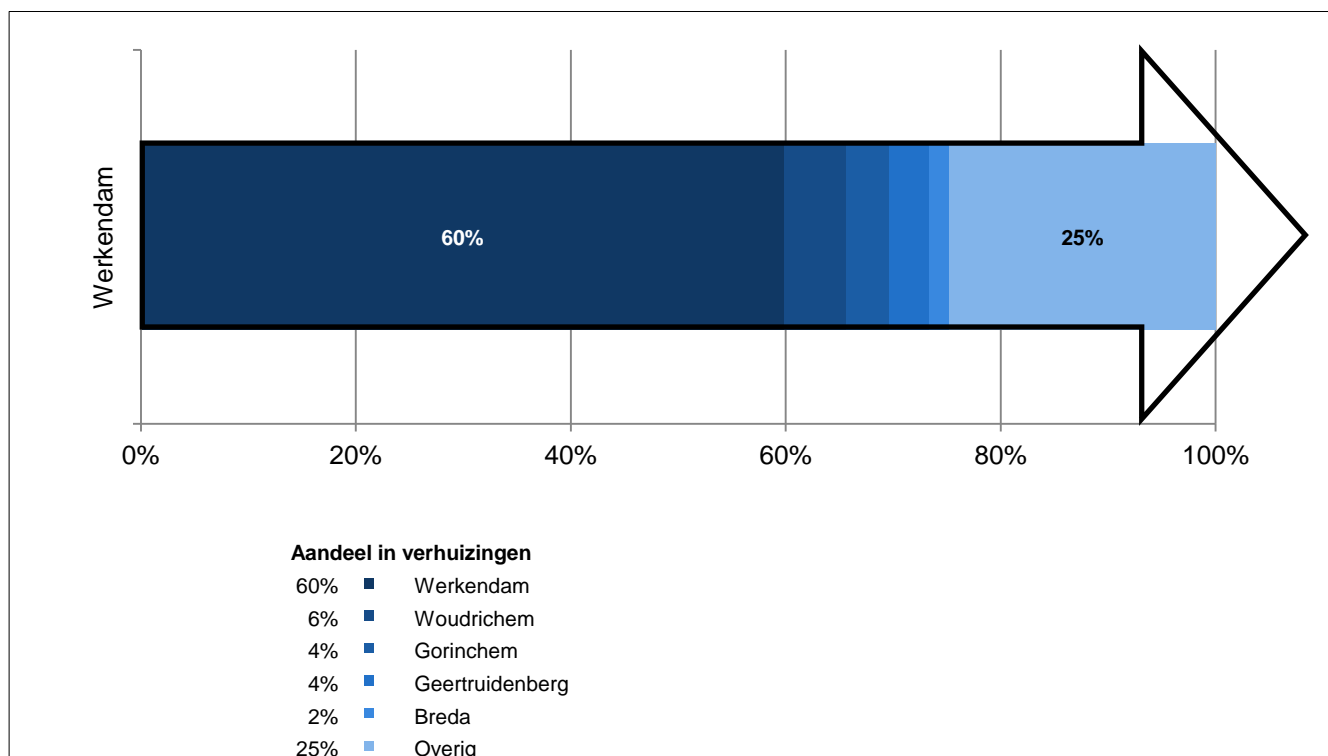


Toelichting:

De grafiek geeft de huidige en toekomstige verhoudingen weer tussen jonge en oudere mensen op de totale bevolking. In Nederland groeit de categorie 65 of ouder, als gevolg van de vergrijzing, van 15% in 2011 tot ruim een kwart van de bevolking in 2040.

Gemeente Werkendam

Verhuizingen vanuit Werkendam naar..

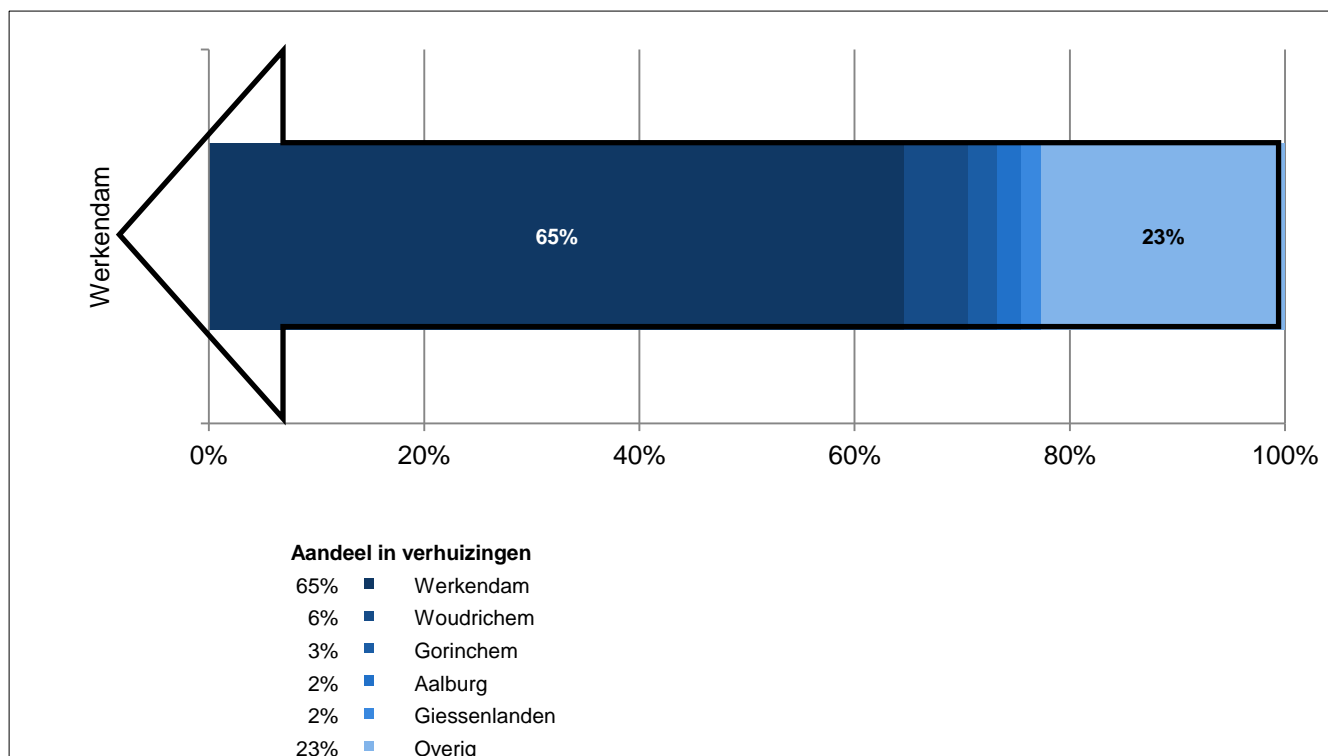


Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De meeste mensen verhuizen binnen hun gemeente, maar een groot deel verkast ook naar elders.

* Cijfers betreffen jaar 2010

Verhuizingen naar Werkendam vanuit..



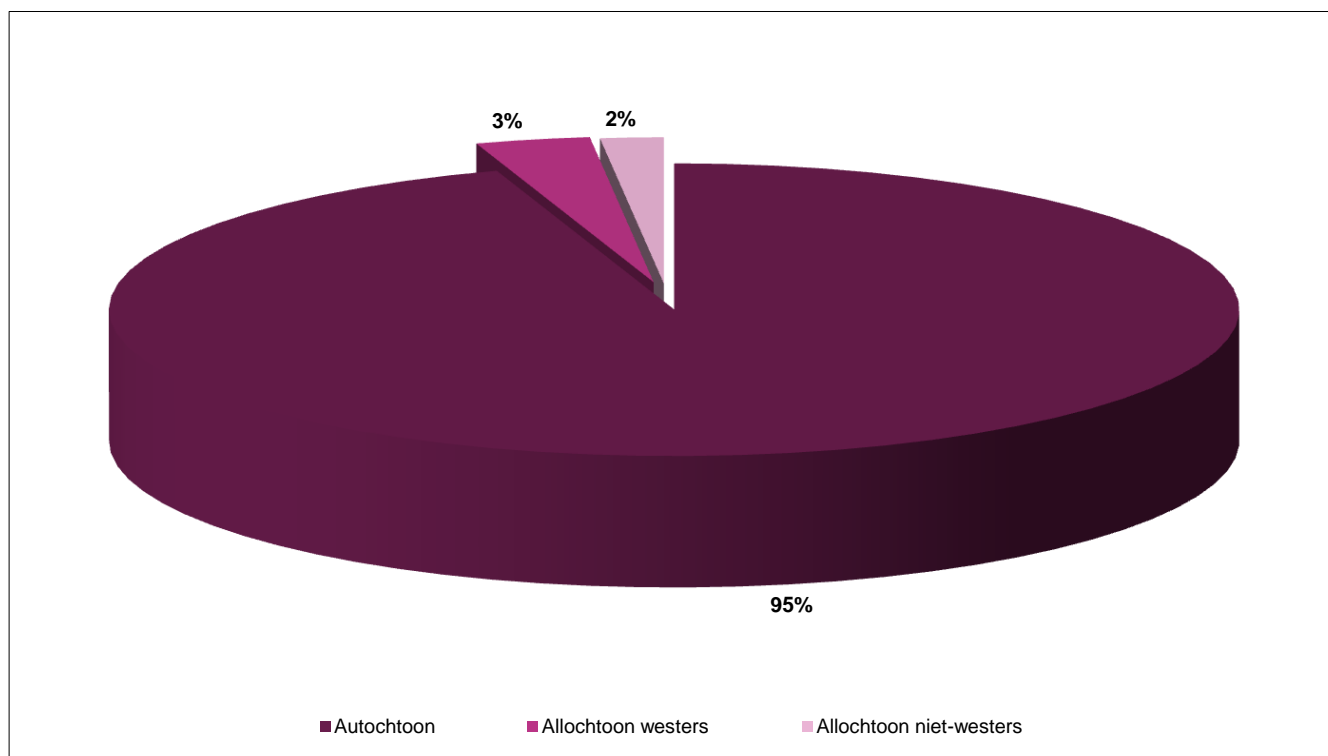
Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vanzelfsprekend is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

* Cijfers betreffen jaar 2010

Gemeente Werkendam

Bevolking naar etniciteit

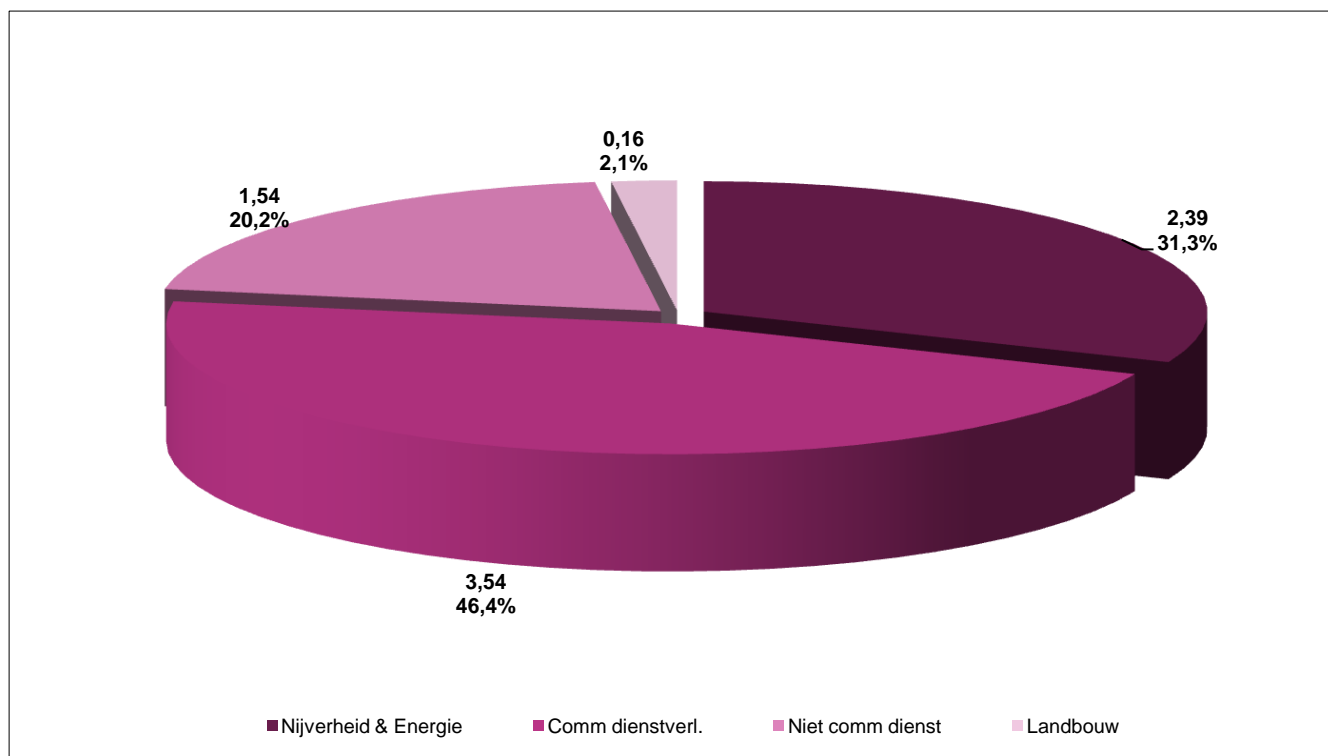


Toelichting:

Een steeds groter gedeelte van de Nederlandse bevolking is van buitenlandse afkomst. 11 procent van de Nederlandse bevolking heeft een niet-Westerse achtergrond.

* Stand per 1 januari 2011

Werkgelegenheid (in dzd. Personen)



Toelichting:

Werkgelegenheidscijfers zijn niet voor iedere gemeente even goed gedocumenteerd. Een gebied met een krachtige economie en groeiende werkgelegenheid trekt meer mensen aan.

* Stand per eind december 2010

VERANTWOORDING

In dit rapport zijn grafieken opgenomen die gebaseerd zijn op informatie die uit verschillende bronnen afkomstig is. Wanneer de informatie bij de NVM vandaan komt of beschikbaar is, is aangegeven in welke applicatie de informatie gevonden kan worden.

Grafiek Aantal verkochte woningen naar type (NVM)	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Ontwikkeling woningprijzen	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (%)	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Prijsontwikkeling prijs per m2	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Verkochte woningen naar woonoppervlakte	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Ontwikkeling looptijden	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Aantal woningen in aanbod	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Ontwikkeling vraagprijzen van aanbod	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Koopwoningvoorraad en % transacties	Bron: ABF Research, Kadaster
Grafiek Woningvoorraad naar eigendom	Bron: ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov)
Grafiek Aanbod nieuwbouwwoningen	Bron: MNW, Monitor Nieuwe woningen
Grafiek Verkochte nieuwbouwwoningen	Bron: MNW, Monitor Nieuwe woningen
Grafiek Bouwvergunningen	Bron: CBS, jaar 2010
Grafiek Nieuwbouwontwikkelingen	Bron: CBS, jaar 2010
Grafiek Aantal personen naar huishouden	Bron: CBS, per 1 januari 2011
Grafiek Bevolkingsopbouw	Bron: CBS, per 1 januari 2011
Grafiek Bevolkingsontwikkeling	Bron: CBS
Grafiek Prognose groene en grijze druk	Bron: CBS
Grafiek Verhuizingen vanuit.. naar..	Bron: CBS jaarcijfers 2010
Grafiek Verhuizingen naar.. vanuit..	Bron: CBS jaarcijfers 2010
Grafiek Bevolking naar etniciteit	Bron: CBS, per 1 januari 2010
Grafiek Werkgelegenheid (in dzd. personen)	Bron: CBS, per december 2010

Aan dit document is de hoogst mogelijke zorg besteed. De grafieken zijn tot stand gekomen op basis van informatie die beschikbaar is bij de NVM en andere gerenommeerde partijen. Aan de informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

Wanneer u vragen heeft over de inhoud van dit document, neemt u dan contact op met de NVM Servicedesk, tel. 030-6085222 of email: servicedesk@nvmorg.nl. U kunt ook rapporten van andere gemeenten downloaden via het NVM-portaal: www.nvm.nl

De NVM behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Dit document bevat vertrouwelijke informatie, welke uitsluitend bestemd is voor de geadresseerde(n). Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.