



gemeente  
**Zoetermeer**

# Monitor wonen Zoetermeer 2e kwartaal 2015



**Uitgave**

Gemeente Zoetermeer  
17 juli 2015

**Samenstelling**

JaBo / Onderzoek en Statistiek  
Janny Luggens en Camiel Geryszewski

# INHOUDSOPGAVE

Pagina

<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>4</b>
<b>1 De opzet</b> .....	<b>6</b>
1.1 Doel .....	6
1.2 Opzet rapport .....	6
<b>2 Woningen</b> .....	<b>8</b>
2.1 Aantal woningen.....	8
2.2 Gemiddelde woningbezetting .....	8
<b>3 Sociale woningmarkt</b> .....	<b>10</b>
3.1 Prestatieafspraken .....	10
3.2 Aantal verhuringen naar categorie.....	11
3.3 Huurprijsontwikkeling .....	14
3.4 Inkomen huurders .....	15
3.5 Wachtlijsten Zoetermeer.....	16
<b>4 De markt voor koopwoningen</b> .....	<b>18</b>
4.1 Aanbod koopwoningen .....	18
4.2 Aantal woningverkopen .....	18
4.3 Vraagprijsontwikkeling.....	19
<b>Bijlagen</b> .....	<b>20</b>
Lijst met afkortingen.....	20
Vergelijkbare gemeenten .....	20



# SAMENVATTING

In de volgende tabel zijn de cijfers in dit rapport in vogelvlucht te zien. Voor meer informatie kan op de cijfers worden geklikt.

Woningen (H2)	Kwartaal	Zoetermeer
- Aantal woningen in kwartaal	2014   Q4	<a href="#">54.984</a>
- Aantal woningen t.o.v. het kwartaal ervoor	2014   Q4	<a href="#">+2</a>

Sociale woningmarkt (H3)	Kwartaal	Zoetermeer	Haaglanden
- Aantal verhueringen in de sociale huursector	2015   Q2	<a href="#">246</a>	<a href="#">2.106</a>
- Verschil in aantal verhueringen in de sociale huursector t.o.v. het kwartaal ervoor	2015   Q2	<a href="#">-17</a>	<a href="#">-276</a>
- Aantal afgegeven urgenties	2015   Q2	<a href="#">59</a>	<a href="#">389</a>
- Verschil in aantal afgegeven urgenties t.o.v. het kwartaal ervoor	2015   Q2	<a href="#">-12</a>	<a href="#">+18</a>
- Gemiddelde huurprijs van het aantal verhueringen	2015   Q2	<a href="#">€ 541</a>	<a href="#">€ 547</a>
- Verschil in gemiddelde huurprijs t.o.v. het kwartaal ervoor	2015   Q2	<a href="#">+ € 7</a>	<a href="#">+ € 2</a>
- Zuivere wachtduur doorstromers (in maanden)	2014   Q4	<a href="#">33</a>	<a href="#">29</a>
- Zuivere wachtduur starters (in maanden)	2014   Q4	<a href="#">48</a>	<a href="#">43</a>
- Zuivere wachtduur 6+ huishoudens (in maanden)	2014   Q4	<a href="#">36</a>	<a href="#">29</a>
- Zuivere wachtduur 18-23 jarigen (in maanden)	2014   Q4	<a href="#">36</a>	<a href="#">29</a>

De markt voor koopwoningen (H4)	Kwartaal	Zoetermeer	Gem. gemeenten met 100.000 – 150.000 inwoners
- Aanbod koopwoningen	2015   Q2	<a href="#">1.139</a>	<a href="#">1.110</a>
- Aantal verkochte woningen	2015   Q1	<a href="#">549</a>	.
- Gemiddelde vraagprijs aangeboden koopwoningen bedraagt	2015   Q2	<a href="#">€ 237.512</a>	<a href="#">€ 275.540</a>
- Verschil gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen t.o.v. het kwartaal ervoor	2015   Q2	<a href="#">+ € 5.238</a>	<a href="#">+ € 108</a>
- Gemiddelde vraagprijs per vierkante meter bedraagt	2015   Q2	<a href="#">€ 2.088</a>	<a href="#">€ 2.172</a>
- Verschil vraagprijs per vierkante meter t.o.v. het kwartaal ervoor (afgerond)	2015   Q2	<a href="#">+ € 18</a>	<a href="#">- € 1</a>



# 1

## De opzet

### 1.1 Doel

Kwartaalrapport Wonen geeft aan de hand van cijfers een zo feitelijk mogelijk beeld van de huidige situatie op de woningmarkt. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt in Zoetermeer zo veel mogelijk te vergelijken met Haaglanden, kan duidelijk worden hoe de woningmarkt zich heeft ontwikkeld. Zo biedt het rapport een instrument om de ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen, zodat desgewenst kan worden geanticipeerd op trends.

### 1.2 Opzet rapport

De woningmarkt wordt in dit rapport behandeld aan de hand van drie categorieën. Er wordt gekeken naar de ontwikkelingen in het woningenbestand, de sociale huurmarkt en de markt voor koopwoningen. Om de ontwikkelingen per sectie in kaart te brengen, zijn de gegevens afkomstig van een beperkt aantal (officiële) bronnen. Omdat sommige bronnen in een hogere periodiciteit verschijnen, zijn sommige gegevens soms actueler dan andere gegevens. Daarbij geldt dat sommige gegevens uit bronnen soms geactualiseerd worden door het in gebruik nemen van nieuwe definities of doordat de gegevens later gecorrigeerd worden. Om een zo actueel mogelijk beeld te krijgen is hierom besloten om de resultaten telkens met 1 kwartaal terugwerkende kracht te vernieuwen. Indien resultaten (sterk) afwijken, dan wordt dit in de voetnoot vermeld.



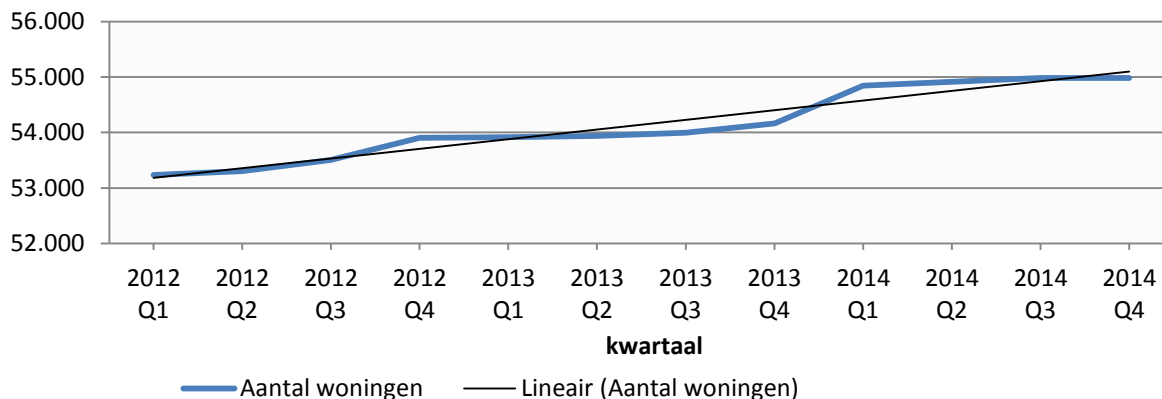


# 2 Woningen

## 2.1 Aantal woningen

In figuur 4.1 is de ontwikkeling van het aantal woningen in Zoetermeer te zien per kwartaal in de periode 2012 tot en met 2014. Er is in geen van de kwartalen sprake geweest van een daling. Vanaf kwartaal 1 van 2015 zijn cijfers over de stand van het aantal woningen tijdelijk niet beschikbaar.

Figuur 4.1 Ontwikkeling aantal woningen per kwartaal in Zoetermeer vanaf 2012 tot en met 2014

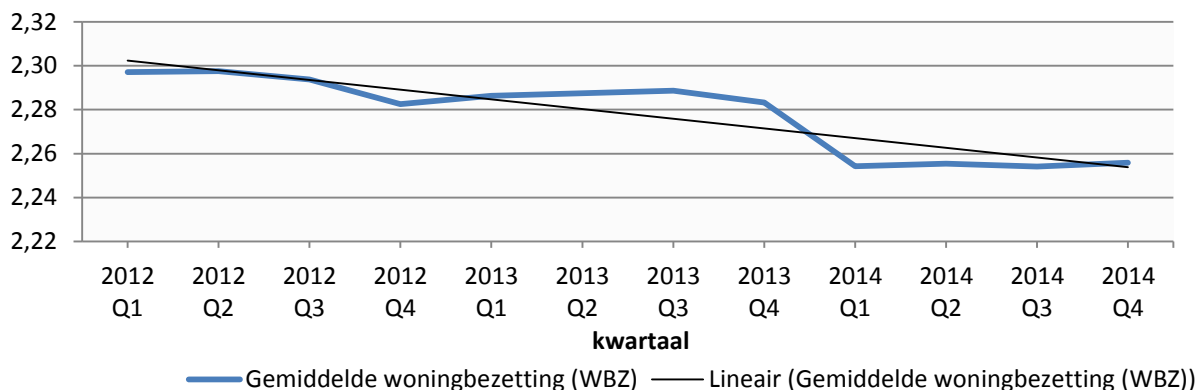


Bron: BAG.

## 2.2 Gemiddelde woningbezetting

De gemiddelde woningbezetting staat in onderstaande figuur per kwartaal weergegeven. Per saldo is de gemiddelde woningbezetting door de kwartalen heen, vanaf 2012 tot en met 2014, iets afgenomen.

Figuur 4.2 Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting per kwartaal in Zoetermeer



Bron: BAG, BRP.



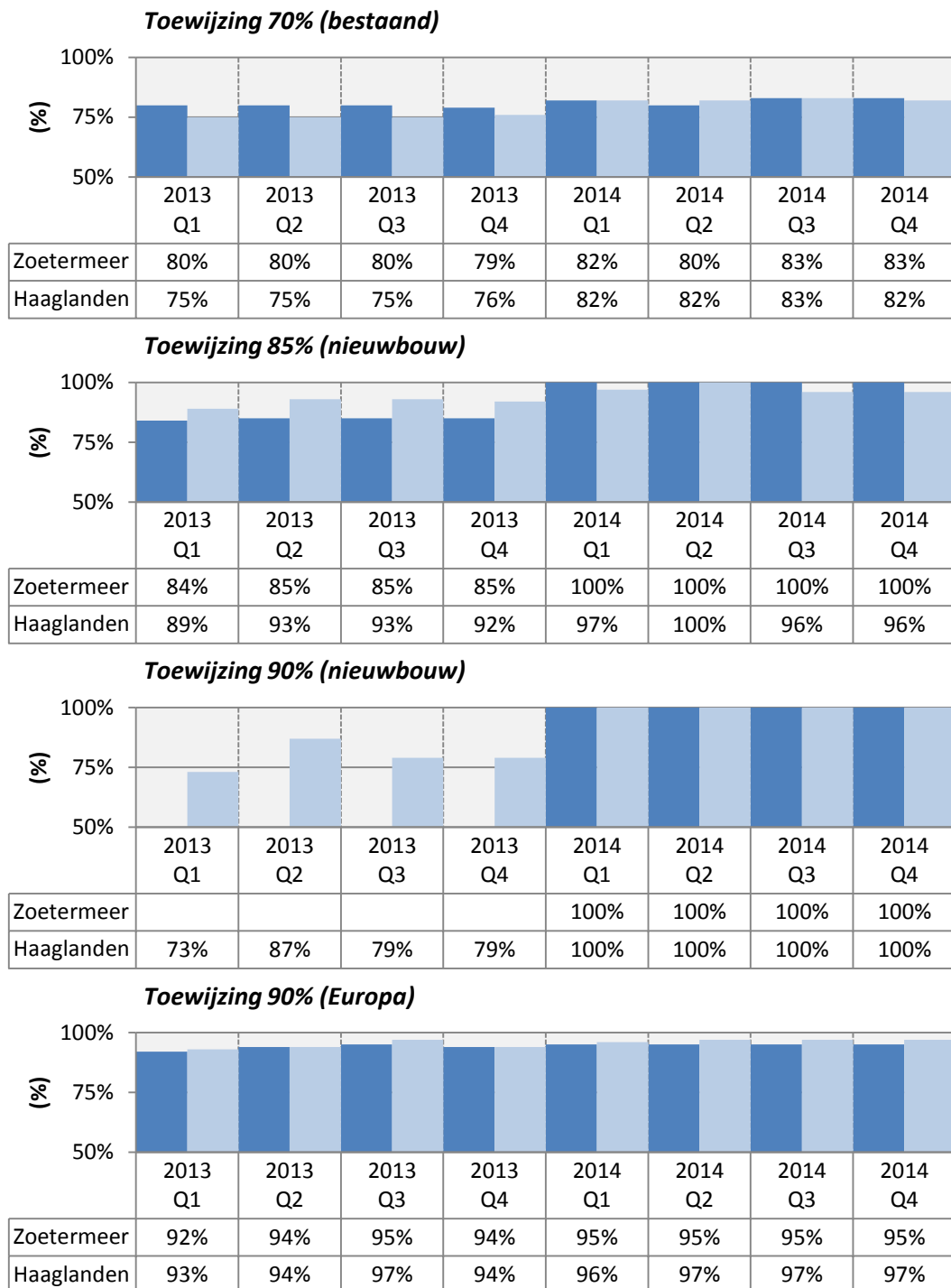
# 3

## Sociale woningmarkt

### 3.1 Prestatieafspraken

In figuur 3.1 staan de prestatieafspraken naar naleving (%) uitgezet per kwartaal voor Zoetermeer en Haaglanden totaal. Door de kwartalen heen is de toewijzing van de vrijkomende voorraad boven de norm gebleven. Let op, om de fluctuatie beter zichtbaar te maken, begint de verticale as vanaf 50%.

Figuur 3.1 Prestatieafspraken gemeente Zoetermeer en Haaglanden t/m ieder kwartaal

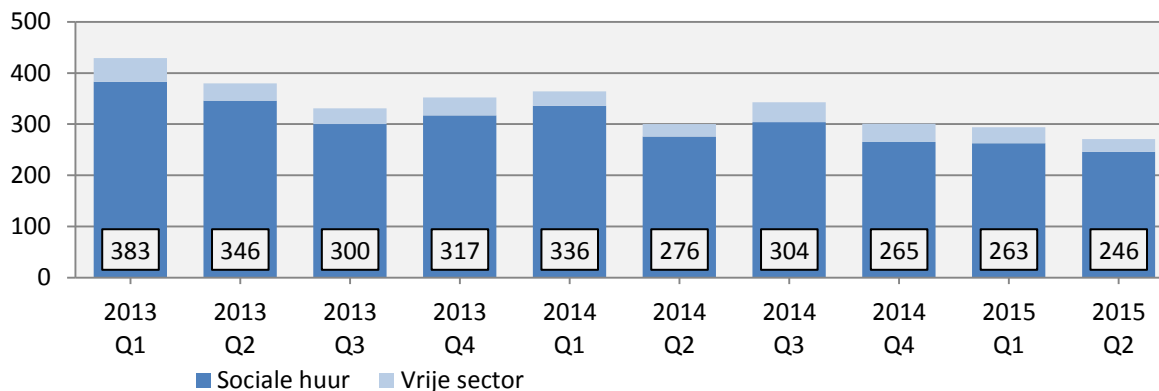


Bron: dwh woonnet-haaglanden.  
Excl. diverse voorrangsvormen.

### 3.2 Aantal verhuringen naar categorie

De volgende figuur geeft het aantal verhuringen weer in de sociale sector. Vanaf kwartaal 1 van 2013 is het aantal verhuringen gemiddeld iets gedaald.

**Figuur 3.2** Ontwikkeling totale aantal verhuringen\* per kwartaal in Zoetermeer vanaf 2013 tot en met 2015



Bron: dwh woonnet-haaglanden.

\*) De labels hebben in de figuur enkel betrekking op het aantal verhuringen in de sociale sector.

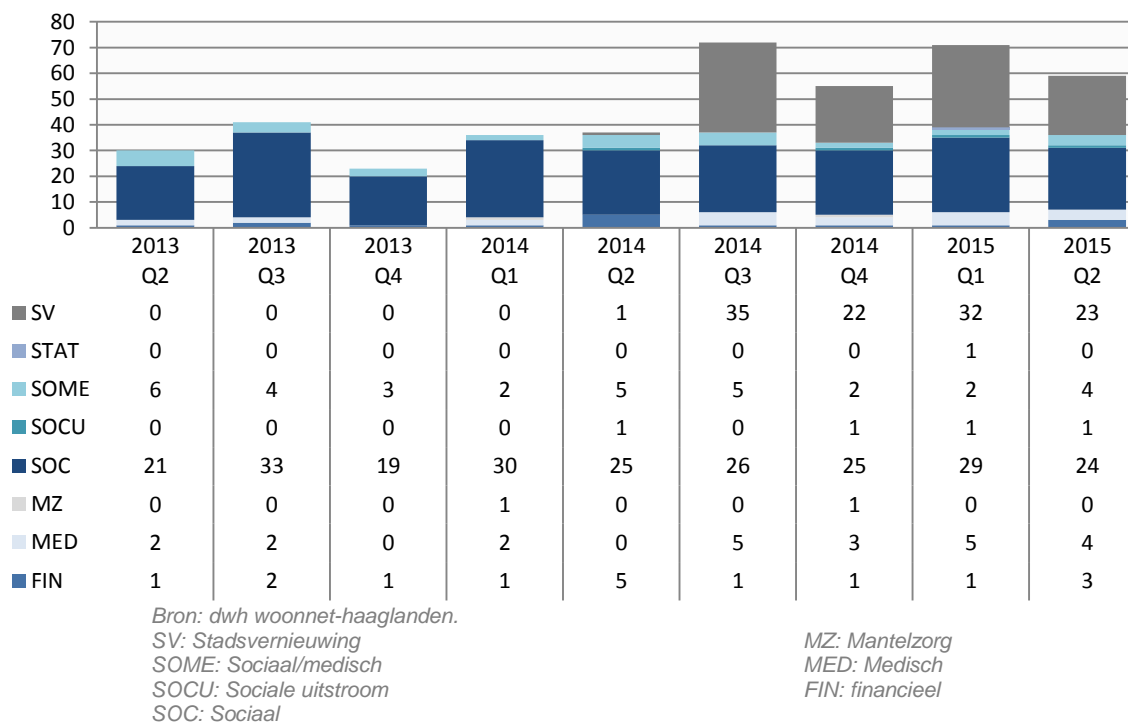
Huurgrens sociale huur 2013: € 681,02.

Huurgrens sociale huur 2014: € 699,48.

Huurgrens sociale huur 2015: € 710,68.

Figuur 3.3 geeft het aantal afgegeven urgenties weer per kwartaal vanaf 2013 tot en met 2015. In het algemeen geldt dat de urgentiereden SOC het meest wordt afgegeven. Vanaf kwartaal 3 van 2014 is daarnaast ook urgentiereden SV relatief veel afgegeven.

**Figuur 3.3** Ontwikkeling aantal afgegeven urgenties naar urgentiereden per kwartaal vanaf 2013 tot en met 2015



Tabel 3.1 laat het aantal nieuwe huurders zien naar woningtype. In de voetnoot staat omschreven waar de afkortingen exact voor staan. Gemiddeld genomen (en afgerond op nul decimalen) bedraagt het aandeel verhuringen voor HAT-eenheden 10%, voor eengezinswoningen 15% en voor flats met lift 39%.

Tabel 3.1 Ontwikkeling aantal nieuwe huurders naar woningtype per kwartaal vanaf 2013 tot en met 2015

Aandeel verhuringen naar woningtype/kwartaal									
Zoetermeer									
Woningtype	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
BEN	3,5	3,7	6,9	6,8	2,9	6,6	4,2	5,7	5,7
BOV	6,6	6,3	6,3	12,5	5,4	3,9	5,3	7,2	6,5
COM	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
EGW	14,2	10,7	13,6	12,5	12,7	22,7	20,4	13,7	11,4
FML	38,4	46,7	44,5	37,2	39,1	35,5	36,6	37,3	36,2
FZL	3,8	4,3	2,2	5,1	2,5	3,3	3,0	3,4	4,9
HAT	11,3	10,0	8,2	8,6	10,9	8,9	9,8	12,2	11,4
MAIS	3,5	2,7	2,2	4,2	6,5	5,3	2,6	4,6	4,1
MIVA	0,9	0,0	1,3	0,9	1,1	1,3	0,4	0,0	1,2
POR	2,0	2,3	4,7	3,3	4,3	2,3	3,8	1,9	2,8
ROL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0
SEN	15,9	13,3	9,8	8,0	14,1	9,5	14,0	13,3	15,9
STUD	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ZORG	0,0	0,0	0,3	0,9	0,4	0,3	0,0	0,4	0,0
<b>Totaal</b>	<b>346</b>	<b>300</b>	<b>317</b>	<b>336</b>	<b>276</b>	<b>304</b>	<b>265</b>	<b>263</b>	<b>246</b>

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

De cijfers hebben in de tabellen enkel betrekking op het aantal verhuringen in de sociale sector.

BEN: Benedenwoning FZL: Flat zonder lift ROL: Rolstoelwoning  
 BOV: Bovenwoning HAT: HAT-eenheid SEN: Seniorenwoning  
 COM: Complexwoning MAIS: Maisonnette STUD: Studentenwoning  
 EGW: Eengezinswoning MIVA: MIVA-woning ZORG: Zorgwoning  
 FML: Flat met lift POR: Portiekwoning

De volgende tabel geeft de verhuringen weer naar aantal kamers. Gemiddeld door de kwartalen heen bedraagt 97,5% van de verhuringen in Zoetermeer een woning van groter dan 1 kamer. In Haaglanden betreft dit gemiddeld 92% van der verhuringen.

Tabel 3.2 Aantal verhuringen naar aantal kamers per kwartaal vanaf 2013 tot en met 2015

Aandeel verhuringen naar aantal kamers / per kwartaal									
Zoetermeer									
Aantal kamers	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
1 kamer	1,7	3,3	1,6	2,1	2,5	2,0	3,0	4,9	1,6
2 kamers	39,9	39,3	43,2	42,6	35,9	35,5	32,1	37,6	39,4
3 kamers	27,7	27,0	26,2	28,9	30,8	24,7	30,6	24,3	33,7
4 kamers	22,0	24,7	24,9	20,8	23,6	31,6	27,9	22,8	19,5
5 kamers	8,7	5,7	3,5	5,4	6,9	5,6	6,4	9,1	5,3
≥6 kamers	0,0	0,0	0,6	0,3	0,4	0,7	0,0	1,1	0,4
<b>Totaal</b>	<b>346</b>	<b>300</b>	<b>317</b>	<b>336</b>	<b>276</b>	<b>304</b>	<b>265</b>	<b>263</b>	<b>246</b>

Aandeel verhuringen naar aantal kamers / per kwartaal									
Haaglanden									
Aantal kamers	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
1 kamer	.	.	.	10,5	9,8	9,5	6,2	6,0	5,9
2 kamers	.	.	.	30,1	30,3	27,7	32,1	30,9	30,2
3 kamers	.	.	.	36,2	37,6	36,6	37,4	39,2	38,9
4 kamers	.	.	.	18,5	17,9	22,9	19,7	19,0	20,3
5 kamers	.	.	.	4,1	4,0	2,9	4,3	4,5	4,2
≥6 kamers	.	.	.	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>Totaal</b>	<b>.</b>	<b>.</b>	<b>.</b>	<b>2.773</b>	<b>2.514</b>	<b>2.548</b>	<b>2.301</b>	<b>2.382</b>	<b>2.106</b>

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

De cijfers hebben in de tabellen enkel betrekking op het aantal verhuringen in de sociale sector.

Tabel 3.3 laat de leeftijdsklassen van de nieuwe huurders zien per kwartaal. Gemiddeld genomen, door de kwartalen heen (vanaf het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2014), bedraagt het aandeel nieuwe huurders in de leeftijdsgroep 18-27 jaar in Zoetermeer 40,5%. In Haaglanden is het aandeel in deze leeftijdsklasse lager, namelijk 33,4%.

Tabel 3.3 Aantal verhuringen naar leeftijdsklasse per kwartaal vanaf 2013 tot en met 2015

Aandeel verhuringen naar leeftijdsklasse / per kwartaal									
Zoetermeer									
Leeftijdsklasse	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
18-27 jaar	33,4	36,0	37,2	49,1	36,6	39,5	36,6	40,3	40,7
28-36 jaar	16,3	19,0	14,8	16,1	18,5	18,1	15,1	15,6	17,9
37-45 jaar	11,8	13,9	13,6	10,7	13,0	12,5	12,1	14,8	9,3
46-54 jaar	12,1	10,0	9,9	9,2	9,8	10,5	13,6	6,5	10,6
55-64 jaar	11,6	8,8	10,2	5,1	9,8	7,2	9,4	9,1	6,9
65 e.o.	14,7	12,4	14,2	9,8	12,3	12,2	13,2	13,7	14,6
<b>Totaal</b>	<b>346</b>	<b>300</b>	<b>317</b>	<b>336</b>	<b>276</b>	<b>304</b>	<b>265</b>	<b>263</b>	<b>246</b>

Aandeel verhuringen naar leeftijdsklasse / per kwartaal									
Haaglanden									
Leeftijdsklasse	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
18-27 jaar	.	.	.	37,2	33,8	34,5	31,5	31,3	32,0
28-36 jaar	.	.	.	18,9	19,3	20,6	20,4	19,7	20,0
37-45 jaar	.	.	.	14,3	12,9	13,4	13,0	14,6	13,1
46-54 jaar	.	.	.	11,6	11,0	11,9	13,2	11,2	12,6
55-64 jaar	.	.	.	8,8	11,2	9,4	10,5	10,0	10,7
65 e.o.	.	.	.	9,1	11,7	10,2	11,5	13,2	11,6
<b>Totaal</b>	.	.	.	<b>2.773</b>	<b>2.514</b>	<b>2.548</b>	<b>2.301</b>	<b>2.381</b>	<b>2.106</b>

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

De cijfers hebben in de tabellen enkel betrekking op het aantal verhuringen in de sociale sector.

Het aandeel verhuringen naar grote huishouden per kwartaal in Zoetermeer is in de volgende tabel te zien. Gemiddeld genomen, door de kwartalen heen (vanaf het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2014), bedraagt het aandeel verhuringen van huishoudens met 3 personen of meer in Zoetermeer 26,6%. In Haaglanden betreft dit aandeel 17,1%.

Tabel 3.4 Aandeel verhuringen naar grootte huishouden per kwartaal vanaf 2013 tot en met 2015

Aandeel verhuringen naar grootte huishouden / per kwartaal									
Zoetermeer									
Leeftijdsklasse	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
1 persoon	48,3	41,0	46,7	53,3	48,6	45,7	46,8	50,6	54,9
2 personen	20,4	17,8	17,5	25,0	26,4	22,4	23,8	21,7	21,5
3 personen	11,5	10,7	10,7	12,2	13,4	15,8	15,5	15,6	10,6
4 personen	7,6	7,0	5,5	5,7	5,4	8,2	8,7	6,8	6,9
5 personen	2,6	1,3	1,8	2,1	4,7	5,3	4,2	3,4	4,1
>=6 personen	0,0	0,5	0,5	1,8	1,4	2,6	1,1	1,9	2,0
<b>Totaal</b>	<b>346</b>	<b>300</b>	<b>317</b>	<b>336</b>	<b>276</b>	<b>304</b>	<b>265</b>	<b>263</b>	<b>246</b>

Aandeel verhuringen naar grootte huishouden / per kwartaal									
Haaglanden									
Leeftijdsklasse	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
1 persoon	.	.	.	60,9	62,4	58,8	60,1	60,6	61,8
2 personen	.	.	.	22,1	22,5	22,3	22,9	22,2	21,3
3 personen	.	.	.	10,9	9,3	12,2	10,2	10,9	8,7
4 personen	.	.	.	3,7	3,3	4,2	4,6	4,2	5,4
5 personen	.	.	.	1,7	1,8	1,7	1,6	1,4	1,8
>=6 personen	.	.	.	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8	1,0
<b>Totaal</b>	.	.	.	<b>2.773</b>	<b>2.514</b>	<b>2.548</b>	<b>2.301</b>	<b>2.382</b>	<b>2.106</b>

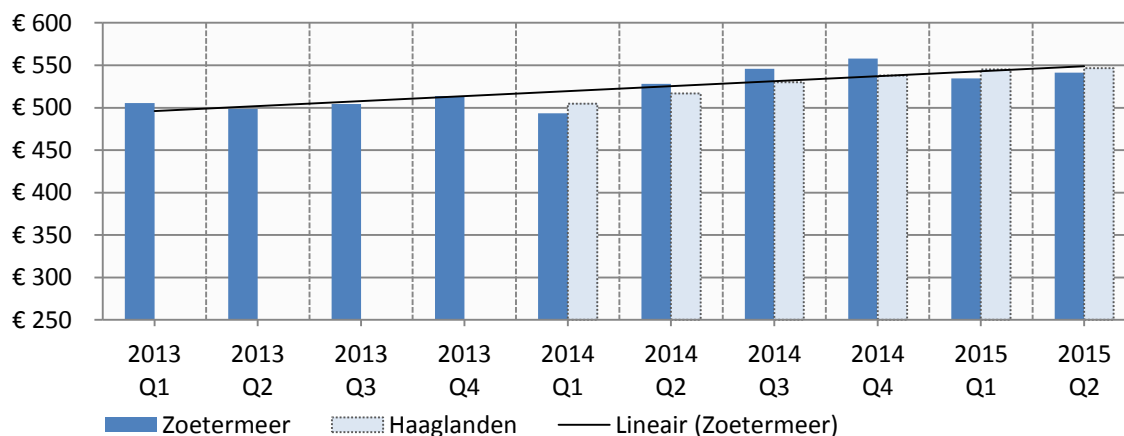
Bron: dwh woonnet-haaglanden.

De cijfers hebben in de tabellen enkel betrekking op het aantal verhuringen in de sociale sector.

### 3.3 Huurprijsontwikkeling

Figuur 3.4 laat de ontwikkeling zien van de gemiddelde huurprijs (van het aantal verhuringen in de sociale sector) in Zoetermeer in Haaglanden. De zwarte lijn geeft weer hoe de gemiddelde huurprijs zich in Zoetermeer ontwikkelt. Er is door de kwartalen heen hiermee een stijging in de huurprijs zichtbaar. Ter aanvulling op de figuur, is in de tabel de gemiddelde huurprijs per kwartaal te zien.

**Figuur 3.4** Ontwikkeling gemiddelde huurprijs van het aantal verhuringen per kwartaal in Zoetermeer en Haaglanden vanaf 2013 tot en met 2015



		Gemiddelde huurprijs / kwartaal en jaar								
Regio		2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
Zoetermeer		€ 499	€ 504	€ 514	€ 493	€ 528	€ 546	€ 558	€ 534	€ 541
Haaglanden					€ 505	€ 517	€ 530	€ 538	€ 545	€ 547

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

De cijfers hebben in de tabellen enkel betrekking op het aantal verhuringen in de sociale sector.

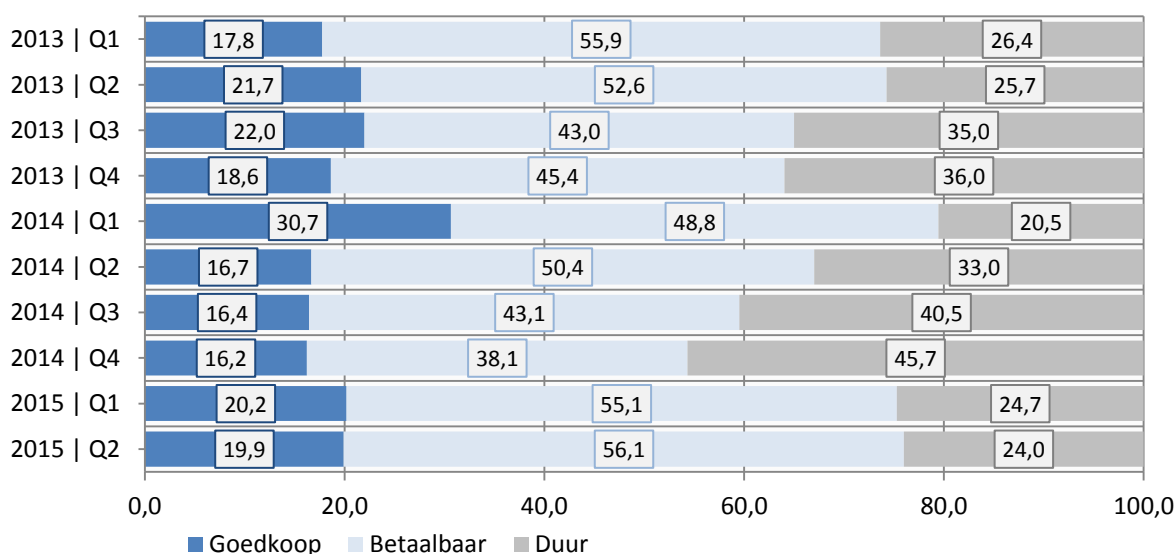
Huurgrens sociale huur 2013: € 681,02.

Huurgrens sociale huur 2014: € 699,48.

Huurgrens sociale huur 2015: € 710,68.

In figuur 3.5 staat het aandeel verhuringen weergegeven naar prijsklasse huur.

**Figuur 3.5** Ontwikkeling aantal verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer vanaf 2013 tot en met 2015



Bron: dwh woonnet-haaglanden.

De cijfers hebben in de tabellen enkel betrekking op het aantal verhuringen in de sociale sector.

Huurprijsklassen: G (Goedkoop) = onder kwaliteitskortingsgrens; B (Betaalbaar) = Onder 2e aftoppingsgrens; D (Duur) = onder vrije sector grens; a = > betreffende aftoppingsgrens

### 3.4 Inkomen huurders

Onderstaand wordt ingegaan op het inkomen van de huurders, ingedeeld naar categorie en per kwartaal in Zoetermeer en Haaglanden. Het betreft hier de inkomensklasse van het verzamelinkomen van het huishouden.

Tabel 3.5 Ontwikkeling aantal nieuwe huurders naar categorie inkomen per kwartaal vanaf 2013 tot en met 2015

Aandeel verhuringen naar categorie inkomen / per kwartaal									
Zoetermeer									
Inkomen	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
DG	26,9	24,0	31,2	27,1	25,0	24,3	29,8	24,0	20,7
DG-	54,3	57,0	46,7	58,6	53,6	59,9	54,3	60,8	63,0
Hg	1,2	2,0	0,9	0,6	0,0	0,3	0,8	0,8	1,6
Hg+	0,6	1,0	1,6	0,6	0,4	0,3	0,4	10,6	8,9
Mi	13,6	13,0	16,7	10,7	17,0	11,8	10,9	3,8	5,7
Mi+	3,5	3,0	2,8	2,4	4,0	3,3	3,8	24,0	20,7
<b>Totaal</b>	<b>346</b>	<b>300</b>	<b>317</b>	<b>336</b>	<b>276</b>	<b>304</b>	<b>265</b>	<b>263</b>	<b>243</b>

Aandeel verhuringen naar categorie inkomen / per kwartaal									
Haaglanden									
Inkomen	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
DG	.	.	.	28,2	27,2	25,6	27,8	26,2	23,9
DG-	.	.	.	53,8	54,0	56,6	53,7	55,7	58,5
Hg	.	.	.	0,8	0,9	0,8	0,8	0,5	0,5
Hg+	.	.	.	0,5	0,4	0,5	0,5	0,3	0,6
Mi	.	.	.	14,1	15,2	14,5	15,2	14,9	14,2
Mi+	.	.	.	28,2	27,2	25,6	27,8	2,3	2,4
<b>Totaal</b>	.	.	.	<b>2.773</b>	<b>2.514</b>	<b>2.548</b>	<b>2.301</b>	<b>2.382</b>	<b>2.106</b>

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Inkomensklassen: DG- = minima, DG = overig BBSH-doelgroep, MI = middeninkomens (vanaf BBSH tot 1,5x BBSH); Hg = hogere inkomens; "+" = boven de EU-grens.

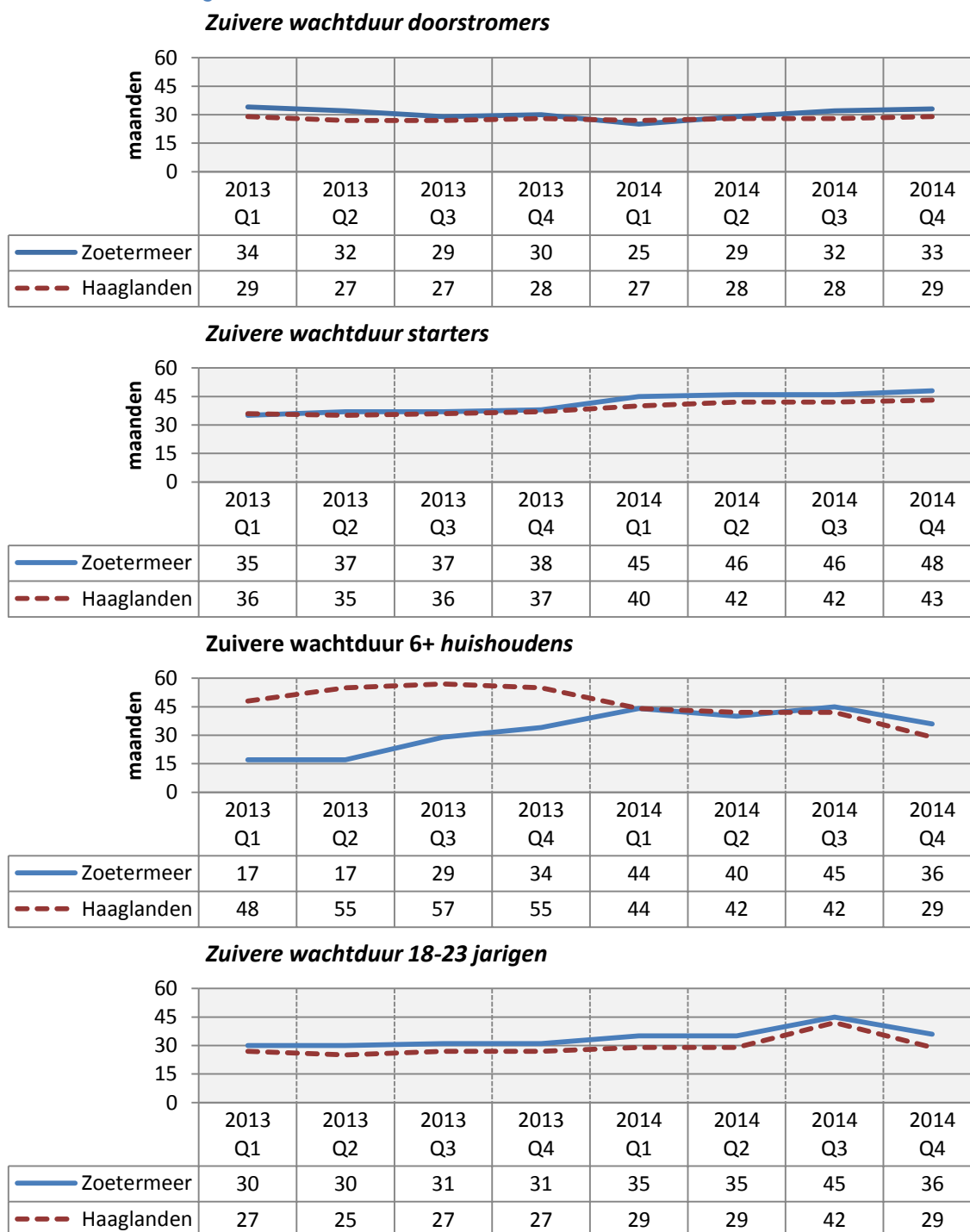
Het betreft hier het verzamelinkomen van de huishoudens.



### 3.5 Wachlijsten Zoetermeer

Om het verloop van de wachtduur voor doorstromers, starters, 6+ huishoudens en 18-23 jarigen in kaart te brengen, wordt in onderstaande figuur de wachtduur per kwartaal weergegeven. Door Zoetermeer met Haaglanden te vergelijken, kan worden bekeken hoeveel Zoetermeer afwijkt van Haaglanden. Belangrijk te vermelden is dat het aantal verhuringen niet in ieder kwartaal per subgroep hoog genoeg is om een betrouwbare uitspraak te doen over de wachtduur. Dit kan ook leiden tot enige fluctuatie van kwartaal tot kwartaal.

Figuur 3.6 *Zuivere inschrijfduur/wachtduur in maanden per kwartaal in Zoetermeer en Haaglanden t/m ieder kwartaal vanaf 2013 tot en met 2014*



Bron: dwh woonnet-haaglanden.  
Excl. diverse voorrangsvormen.



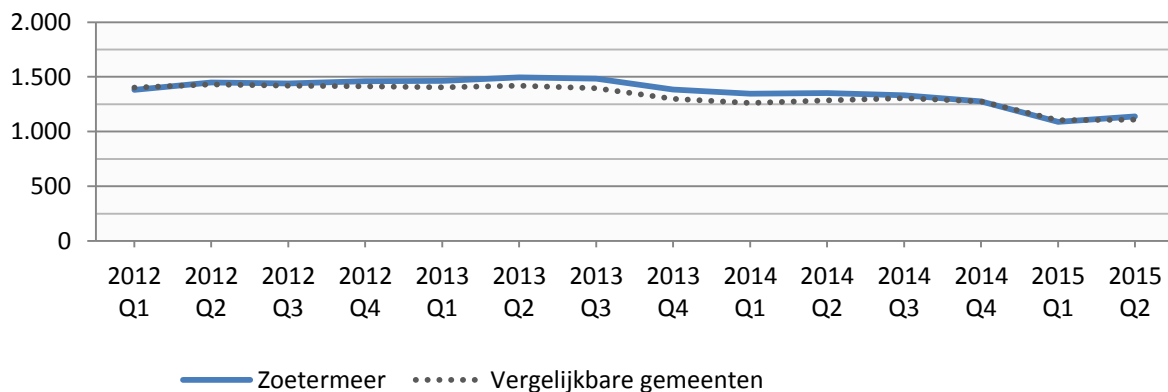
# 4

## De markt voor koopwoningen

### 4.1 Aanbod koopwoningen

Het aanbod van het aantal koopwoningen is in de volgende figuur weergegeven. In de volgende figuur wordt Zoetermeer afgezet tegen vergelijkbare gemeenten. Tot de vergelijkbare gemeenten worden gemeenten met 100.000 tot 150.000 inwoners gerekend. De gemeenten die hieronder vallen, worden in de bijlage omschreven. In totaal gaat het om 12 gemeenten. Zoals in figuur 4.1 (onderstaand) te zien is, is het aanbod in aantal koopwoningen in kwartaal 1 van 2015 gedaald. In kwartaal 2 is er weer een stijging in het aanbod zichtbaar.

Figuur 4.1 *Ontwikkeling aanbod te koop aangeboden woningen in Zoetermeer en vergelijkbare gemeenten\* per laatste maand van elk kwartaal vanaf 2012 tot 2015*



Bron: [www.huizenzoeker.nl](http://www.huizenzoeker.nl)

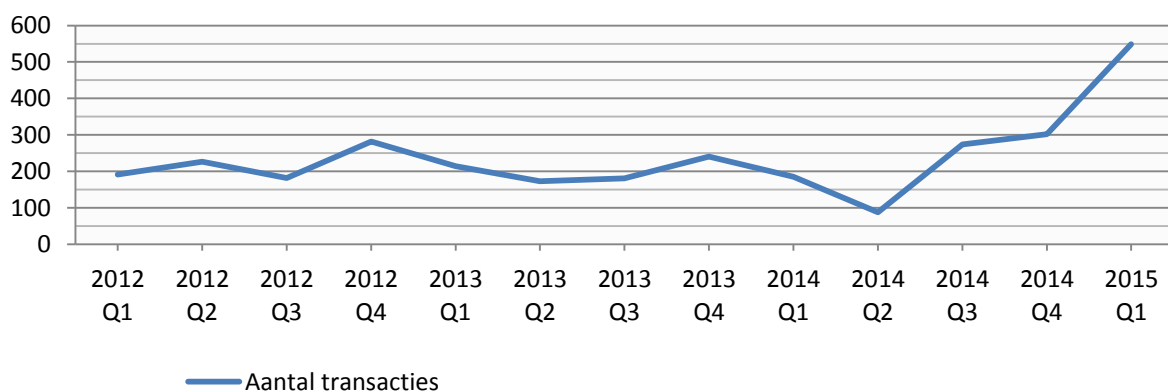
\*) Tot de vergelijkbare gemeenten (n=12) worden alle gemeenten met tussen 100.000 en 150.000 inwoners gerekend. Van deze gemeenten is een gemiddelde genomen.

De statistieken hebben enkel betrekking op bestaande woonhuizen en appartementen waarvan de vraagprijs ligt tussen € 50.000 en € 5.000.000 en de woonoppervlakte ligt tussen 50m<sup>2</sup> en 1.500m<sup>2</sup>.

### 4.2 Aantal woningverkopen

Onderstaande tabel geeft het aantal woningverkopen in Zoetermeer weer per kwartaal. Aan de hand van de figuur valt te stellen dat vanaf 2014 sprake is geweest van relatief sterke stijging in het aantal woningverkopen.

Figuur 4.2 *Ontwikkeling aantal transacties van bestaande koopwoningen in Zoetermeer en vergelijkbare gemeenten per kwartaal vanaf 2012 tot 2015*

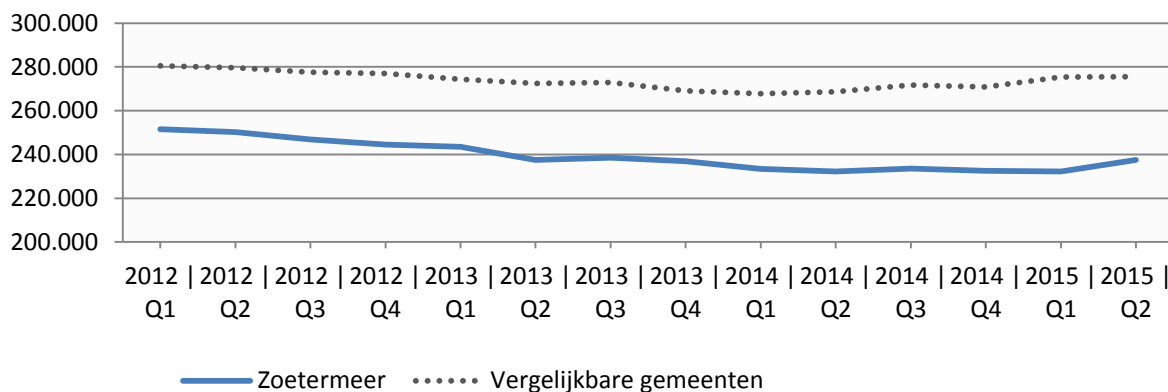


Bron: Kadaster.

### 4.3 Vraagprijsontwikkeling

De data van de woningmarkt is, via huizenzoeker.nl, afkomstig van 15 verschillende huizensites. Om goed op de vraagprijsontwikkeling in te gaan, wordt Zoetermeer in de volgende figuur vergeleken met het gemiddelde van (de met Zoetermeer) vergelijkbare gemeenten. Ten opzichte van kwartaal 1, is in kwartaal 2 de gemiddelde vraagprijs iets gestegen. In Zoetermeer is er sprake van een sterkere stijging in gemiddelde vraagprijs dan gemiddeld in de vergelijkbare gemeenten het geval is geweest.

Figuur 4.3 *Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen in Zoetermeer en vergelijkbare gemeenten\* per kwartaal vanaf 2012 tot 2015*



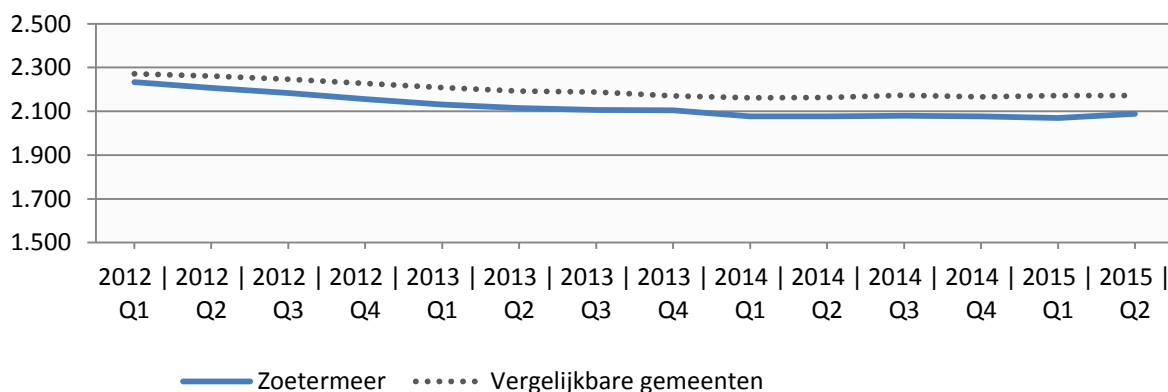
Bron: Huizenzoeker.nl.

\*) Tot de vergelijkbare gemeenten (n=12) worden alle gemeenten met tussen 100.000 en 150.000 inwoners gerekend. Van deze gemeenten is een gemiddelde genomen.

De statistieken hebben enkel betrekking op bestaande woonhuizen en appartementen waarvan de vraagprijs ligt tussen € 50.000 en € 5.000.000 en de woonoppervlakte ligt tussen 50m<sup>2</sup> en 1.500m<sup>2</sup>.

De gemiddelde vraagprijs per m<sup>2</sup> ligt in Zoetermeer redelijk gelijk aan dat van het gemiddelde van de vergelijkbare gemeenten (met 100.000 tot en met 150.000 inwoners). In kwartaal 2 is de gemiddelde vraagprijs per m<sup>2</sup> weer iets gestegen.

Figuur 4.4 *Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs per m<sup>2</sup> van aangeboden koopwoningen in Zoetermeer en vergelijkbare gemeenten\* per kwartaal vanaf 2012 tot 2015*



Bron: Huizenzoeker.nl.

\*) Tot de vergelijkbare gemeenten (n=12) worden alle gemeenten met tussen 100.000 en 150.000 inwoners gerekend. Van deze gemeenten is een gemiddelde genomen.

De statistieken hebben enkel betrekking op bestaande woonhuizen en appartementen waarvan de vraagprijs ligt tussen € 50.000 en € 5.000.000 en de woonoppervlakte ligt tussen 50m<sup>2</sup> en 1.500m<sup>2</sup>.

# Bijlagen

## Lijst met afkortingen

In dit rapport komen diverse afkortingen aan bod. Onderstaand staan deze afkortingen weergegeven met de bijbehorende betekenissen.

- BBSH: Besluit Beheer Sociale Huursector
- BEN: Benedenwoning
- BOV: Bovenwoning
- COM: Complexwoning
- EGW: Eengezinswoning
- FIN: Financieel
- FML: Flat met lift
- FZL: Flat zonder lift
- HAT: HAT-eenheid
- Huurprijsklasse B: Betaalbaar = Onder 2e aftoppingsgrens;
- Huurprijsklasse D: Duur = onder vrije sector grens; a = > betreffende aftopgrens
- Huurprijsklasse G: Goedkoop = onder kwaliteitskortingsgrens;
- Inkomensklasse DG-: Minima
- Inkomensklasse DG: Overig BBSH-doelgroep
- Inkomensklasse Hg: Hogere inkomens ; "+" = boven de EU-grens.
- Inkomensklasse MI: Middeninkomens (vanaf BBSH tot 1,5x BBSH)
- MZ: Mantelzorg
- MED: Medisch
- MAIS: Maisonnette
- MIVA: MIVA-woning
- POR: Portiekwoning
- ROL: Rolstoelwoning
- SEN: Seniorenwoning
- SOME: Sociaal/medisch
- SOCU: Sociale uitstroom
- SOC: Sociaal
- STUD: Studentenwoning
- SV: Stadsvernieuwing
- ZORG: Zorgwoning

## Vergelijkbare gemeenten

In de figuren in hoofdstuk 4 wordt er gesproken over vergelijkbare gemeenten. De gemeenten in Nederland met 100.000 tot 150.000 inwoners worden in dit rapport als vergelijkbare gemeenten beschouwd. Tot de vergelijkbare gemeenten worden hierom de volgende gemeenten gerekend:

- Haarlemmermeer
- 's-Hertogenbosch
- Zwolle
- Maastricht
- Leiden
- Dordrecht
- Ede
- Leeuwarden
- Emmen
- Alphen aan den Rijn
- Westland
- Venlo