



gemeente  
**Zoetermeer**

# Analyse wonen Zoetermeer 2015





Analyse Wonen Zoetermeer  
**2015**

## **COLOFON**

### **Uitgave**

Gemeente Zoetermeer  
8-10-2015

### **Samenstelling**

JaBo / Onderzoek en Statistiek  
Janny Luggens en Camiel Geryszewski

### **Correspondentieadres**

Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer  
Telefoon: 14079

### **Bronvermelding**

Gebruik van deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.

# Inhoudsopgave

<b>Tabellen- en figuren overzicht</b>	<b>5</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>H1 Opzet rapport</b>	<b>9</b>
1.1 Doel	9
1.2 Opzet	9
1.3 Bronnen	10
<b>H2 Inkomens</b>	<b>11</b>
2.1 Vooraf	11
2.2 Gemiddelde huishoudinkomens	11
<b>H3 Verhuisstromen</b>	<b>13</b>
3.1 Vooraf	13
3.2 Ontwikkeling verhuisstromen	13
3.3 Herkomst vestigende personen	14
<b>H4 Huishoudens</b>	<b>15</b>
4.1 Vooraf	15
4.2 Ontwikkeling huishoudens	15
4.3 Woningbezetting	19
<b>H5 Woningvoorraad</b>	<b>21</b>
5.1 Vooraf	21
5.2 (Verwachte) ontwikkeling van de woningvoorraad	21
5.3 Ontwikkeling WOZ-waarde in Zoetermeer	24
5.4 Woningen naar bouwjaar	26
5.5 Energie-labels	28
5.6 Woningoppervlakte	29
5.7 Sterrenclassificaties	32
<b>H6 Koopwoningen</b>	<b>33</b>
6.1 Vooraf	33
6.2 Prijsontwikkeling	33
6.3 Aanbod koopwoningen	37
<b>H7 Verhuringen sociale woningmarkt</b>	<b>39</b>
7.1 Vooraf	39
7.2 (Ontwikkeling) gemiddelde huurprijs	39
7.3 Demografie nieuwe huurders	42
7.4 Ontwikkeling aantal verhuringen	44
6.5 Afgegeven urgenties	46
7.6 Reacties, slaagkans en wachttijd	48
<b>Bijlagen</b>	<b>51</b>



# Tabellen- en figuren overzicht

<b>H2</b>	<b>Inkomens</b>	
Kaart 2.1	Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in Zoetermeer in 2012	12
Figuur 2.1	Verdeling huishoudinkomen naar buurt in Zoetermeer in 2012	13
Figuur 2.2	Ontwikkeling huishoudinkomens in Zoetermeer en Nederland laatste jaren	13
<b>H3</b>	<b>Verhuisstromen</b>	
Figuur 3.1	Ontwikkeling aantal verhuizingen in de laatste vijf jaar	14
Figuur 3.2	Aandeel naar Zoetermeer verhuisde personen naar herkomst en jaar	14
Figuur 3.3	Gemeente van herkomst verhuizers in 2014	15
Figuur 3.4	Aandeel naar Zoetermeer verhuisde personen naar afstand herkomst en jaar	15
<b>H4</b>	<b>Huishoudens</b>	
Figuur 4.1	Ontwikkeling in het aantal particuliere huishouden in Zoetermeer per jaar	16
Figuur 4.2	Samenstelling huishoudens in Zoetermeer en Nederland in 2014	16
Figuur 4.3	Relatieve opbouw huishoudens naar soort huishouden per jaar	16
Figuur 4.4	Samenstelling gezinnen in Zoetermeer en Nederland in 2014	17
Tabel 4.1	Verdeling aantal huishoudens naar samenstelling gezin in Zoetermeer in 2014	18
Tabel 4.2	Aantal huishoudens naar soort per buurt in 2012	19
Tabel 4.3	Gemiddelde woningbezetting (gem. WBZ) per buurt in Zoetermeer in 2015	20
Kaart 4.1	Gemiddelde woningbezetting (WBZ) per buurt in 2015	21
Tabel 4.4	Gemiddelde woningbezetting (WBZ) in Zoetermeer per jaar vanaf 2005	21
<b>H5</b>	<b>Woningvoorraad</b>	
Figuur 5.1	Ontwikkeling in het aantal woningen in Zoetermeer per jaar vanaf 2000	22
Figuur 5.2	Verwacht te bouwen aantal woningen in Zoetermeer per jaar vanaf 2015	22
Tabel 5.1	Aantal woningen per begin van elk jaar vanaf 2000 tot en met 2015	23
Tabel 5.2	Aandeel huurwoningen en koopwoningen in Zoetermeer per jaar vanaf 2010	23
Tabel 5.3	Aandeel huurwoningen en koopwoningen (%) per buurt in Zoetermeer in 2015	24
Figuur 5.3	Aandeel woningen naar WOZ-waarde per jaar vanaf 2006 tot en met 2015	24
Tabel 5.4	Aandeel woningen in de sociale huursector naar WOZ-waarde laatste drie jaren	25
Tabel 5.5	Woningen naar gemiddelde WOZ-waarde per buurt in 2015	26
Kaart 5.1	Gemiddelde WOZ-waarde in klassen verdeeld per buurt in 2015	26
Figuur 5.4	Relatieve opbouw van het aantal woningen naar klasse bouwjaar in 2015	27
Tabel 5.6	Verdeling (%) woningen met bouwjaar 2001 en recenter naar buurt	28
Tabel 5.6	Aandeel (%) woningen met bouwjaar 2001 en recenter naar gemeente	28
(vervolg)		
Figuur 5.5	(%) Energielabels van sociale huurwoningen in Zoetermeer en van alle woningen in Nederland	29
Tabel 5.7	Verdeling (%) woningen naar vloeroppervlakte per gemeente in 2013 en 2014	30
Kaart 5.2	Gemiddelde WOZ-waarde in klassen verdeeld per buurt in 2015	30
Tabel 5.8	Gemiddelde woonoppervlakte (m <sup>2</sup> ) van woningen per buurt in Zoetermeer in 2015	31
Figuur 5.6	Verdeling (%) woningen naar klasse woonoppervlakte in 2015	32
Figuur 5.7	(%) woningen met sterrenclassificatie t.o.v. van de sociale woningvoorraad	33

<b>H6</b>	<b>Koopwoningen</b>	
Tabel 6.1	Ontwikkeling vraagprijzen koopwoningen per jaar	34
Figuur 6.1	Index vraagprijzen woningen per januari per jaar	35
Figuur 6.2	Index verkoopprijzen koopwoningen Nederland per jaar vanaf 2009	35
Figuur 6.3	Index vraagprijzen gemiddeld / m <sup>2</sup> per januari per jaar vanaf 2009	35
Tabel 6.2	Ontwikkeling vraagprijzen koopwoningen per jaar	36
Figuur 6.4	De vraagprijzen gemiddeld / m <sup>2</sup> van 20 gemeenten per januari in 2010 en 2015	37
Tabel 6.3	Ontwikkeling aanbod koopwoningen per jaar	38
Figuur 6.5	Index aanbod koopwoningen per januari elk jaar vanaf 2009 tot en met 2015	39
<b>H7</b>	<b>Verhuringen sociale woningmarkt</b>	
Tabel 7.1	Verhuringen in 2013 en 2014 per corporatie in Zoetermeer	40
Tabel 7.2	Gemiddelde huurprijs van het aantal verhuringen per buurt in Zoetermeer	41
Figuur 7.2	Gemiddelde subsidiabele huurprijs verhuringen per buurt van laag naar hoog	41
Tabel 7.3	Gemiddelde subsidiabele huurprijs van sociale huurwoningen per woningbouwvereniging	42
Tabel 7.4	Gemiddelde subsidiabele huurprijs van sociale huurwoningen per buurt in Zoetermeer in 2014 en 2015	42
Figuur 7.3	Relatieve opbouw van het aantal nieuwe huurders naar leeftijdscategorie	43
Tabel 7.5	Aantal/aandeel nieuwe huurders naar leeftijdscategorie	43
Tabel 7.6	Aantal/aandeel nieuwe huurders naar huishoudgrootte	44
Figuur 7.1	Verdeling (%) van het aantal nieuwe huurders naar huishoudgrootte	44
Tabel 7.7	Aantal/aandeel starters/doorstarters in Zoetermeer en Haaglanden	45
Tabel 7.8	Aantal/aandeel nieuwe huurders naar inkomensklasse	45
Tabel 7.9	Aantal/aandeel nieuwe huurders naar soort woning	46
Tabel 7.10	Aantal/aandeel nieuwe huurders (sociale huur) naar herkomst gemeente	46
Figuur 7.2	Relatieve opbouw nieuwe huurders naar herkomst gemeente in Zoetermeer	47
Tabel 7.11	Aantal/aandeel afgegeven urgenties naar urgentiereden	47
Tabel 7.12	Aantal/aandeel afgegeven urgenties naar leeftijdsklasse	48
Tabel 7.13	Aantal/aandeel afgegeven urgenties naar huishoudgrootte	48
Tabel 7.14	Aantal reacties naar gemeente in Haaglanden	49
Tabel 7.15	Reële slaagkans naar categorie	49
Figuur 7.16	Reële slaagkans naar gemeente	50
Tabel 7.16	Reële slaagkans naar categorie	50
Tabel 7.17	Reële slaagkans naar prijsklasse huur (inclusief vrije sector)	51
Figuur 7.17	Reële slaagkans naar prijsklasse huur (inclusief vrije sector)	51
Tabel 7.18	Zuivere wachttijd in maanden voor <i>starters</i> en <i>doorstromers</i>	51



# Samenvatting

Onderstaand wordt per hoofdstuk een korte samenvatting gegeven. Om meer inzicht te krijgen in de mate waarin de ontwikkelingen plaatsvinden, is het raadzaam om naar de betreffende hoofdstukken te gaan.

## **Inkomens (H2)**

Het gemiddeld besteedbare inkomen van inwoners in Zoetermeer is in de afgelopen jaren tamelijk stabiel gebleven. Sinds 2008 ligt het inkomen van Zoetermeeders hoger dan landelijk het geval is. In zeven buurten ligt het gemiddeld besteedbare inkomen lager dan gemiddeld landelijk.

## **Verhuisstromen (H3)**

Circa 1/3<sup>e</sup> deel van de verhuisbewegingen in Zoetermeer betreffen binnengemeentelijke verhuizingen. Gemiddeld komt 65-70% van de naar Zoetermeer verhuisde personen vanuit een woongebied dat maximaal 20km van Zoetermeer af ligt. Circa een op de drie van de naar Zoetermeer verhuisde personen komt uit 's-Gravenhage.

## **Huishoudens (H4)**

In Zoetermeer neemt het totale aantal particuliere huishoudens jaarlijks toe. Het grootste deel van de huishoudens in Zoetermeer betreffen meerpersoonshuishoudens met kinderen. In Zoetermeer ligt het aandeel eenpersoonshuishoudens lager dan landelijk het geval is. Daarbij ligt het aandeel eenouderhuishoudens in Zoetermeer hoger dan landelijk en is het aandeel gehuwde paren, al dan niet met kinderen, in Zoetermeer kleiner dan landelijk.

## **Woningvoorraad (H5)**

Het aantal woningen is in Zoetermeer gedurende de afgelopen jaren ieder jaar toegenomen. Echter, vanaf 2016 neemt het verwachte aantal te bouwen woningen in Zoetermeer af. De toename in het aantal woningen in Zoetermeer, komt voornamelijk door een toename in het aantal koopwoningen. In tegenstelling tot het aantal koopwoningen, neemt het aantal huurwoningen in Zoetermeer de laatste jaren iets af. Het aandeel woningen, met bouwjaar 2001 en recenter, ligt in Zoetermeer hoger dan in bijna alle gemeenten in Haaglanden en hoger dan in Nederland totaal.

## **Markt voor koopwoningen (H6)**

De markt voor koopwoningen is gedurende de afgelopen jaren tamelijk in beweging. De gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen ligt in Zoetermeer doorgaans lager dan in Nederland gemiddeld het geval is. Gemiddeld verloopt de fluctuatie van de vraagprijs per vierkante meter van aangeboden woningen in Zoetermeer bijna gelijk aan de Nederlandse vraagprijsontwikkeling per vierkante meter. Vanaf 2009 is er in Zoetermeer en Nederland een sterke stijging geweest in het aanbod van koopwoningen. Vanaf 2013 is er echter weer een daling zichtbaar. Deze daling is eveneens zichtbaar in regio Haaglanden en MRDH. Tot slot is er sinds januari 2013 in Nederland weer een stijging zichtbaar in de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen.

## **Sociale woningmarkt (H7)**

De gemiddelde huurprijs is in de sociale huursector in de jaren 2013 tot 2014 gestegen. Zo is in deze periode de gemiddelde huurprijs, gemeten in aantal verhuringen, bij elke woningcorporatie in Zoetermeer toegenomen. De gemiddelde huurprijs van het aantal sociale huurwoningen is bij iedere corporatie in Zoetermeer eveneens toegenomen. Er zijn verder tamelijk grote verschillen zichtbaar in de gemiddelde subsidiale huurprijs van verhuringen per buurt in Zoetermeer. Gemiddeld in heel Zoetermeer bedroeg de gemiddelde subsidiale huurprijs van verhuringen (in 2014) €530,-. De laagste gemiddelde subsidiale huurprijs in 2014 betrof Seghwaert N-O met €452,-. De hoogste gemiddelde subsidiale huurprijs in 2014 betrof Seghwaert N-O met €646,-.



# H1 Opzet rapport

## 1.1 Doel

Het doel van dit rapport is om de woningmarkt van Zoetermeer in cijfers uit te drukken. Door de jaren met elkaar te vergelijken en door Zoetermeer met andere regio's te vergelijken, wordt duidelijk in welke richting(en) de Zoetermeerse woningmarkt ontwikkelt. Zo is dit jaarrapport te gebruiken als naslagwerk voor de beleidsmedewerker.

## 1.2 Opzet

Dit boekje is opgedeeld in zes deelonderwerpen welke allemaal in de volgende hoofdstukken worden behandeld:

*Hoofdstuk 2* beschrijft de verdeling van de inkomens van huishoudens in Zoetermeer en vergelijkt de cijfers met het landelijk gemiddelde. Zodoende kan een beeld worden gevormd van de ontwikkeling inkomens in Zoetermeer.

*Hoofdstuk 3* geeft een beeld van de verhuisstromen van en naar Zoetermeer. Er wordt gekeken naar de afstand van de verhuisstromen, het saldo verhuizingen en de regio waar men vandaan komt.

*Hoofdstuk 4* gaat in op de opbouw van het aantal huishoudens, naar soort huishouden, in Zoetermeer. Door het aantal huishoudens met de jaren ervoor te vergelijken, wordt duidelijk welke soort huishoudens er in de afgelopen jaren zoal bij zijn gekomen. Aansluitend op de ontwikkeling in het aantal huishoudens wordt ook gekeken naar de gemiddelde woningbezetting in Zoetermeer door de afgelopen jaren heen.

*Hoofdstuk 5* plaatst de woningvoorraad van Zoetermeer in perspectief door in te gaan op de koopsector, huursector en sociale huursector. Er wordt onder andere dieper ingegaan op het woningenbezit, de WOZ-waarde en het gemiddelde vloeroppervlakte. Daar waar mogelijk, wordt de woningmarkt van Zoetermeer vergeleken met dat van Nederland.

*Hoofdstuk 6* beschrijft de markt voor koopwoningen in Zoetermeer en vergelijkbare gemeenten. De woningmarkt wordt hier benaderd vanuit het aantal te koop aangeboden bestaande koopwoningen, de vraagprijzontwikkeling en de verkoopprijzontwikkeling.

*Hoofdstuk 7* brengt de sociale woningmarkt in Zoetermeer en Haaglanden in beeld. Hierin komen het aantal urgenties, het aantal verhuringen, de slagingspercentages, de zuivere wachttijd en de demografie van huurders aan bod.

### **1.3 Bronnen**

De gegevens in dit rapport zijn afkomstig van verschillende officiële bronnen. Een lijst met geraadpleegde bronnen en uitleg is te vinden in bijlage 4 op pagina 55. Er wordt naar gestreefd om het aantal verschillende bronnen beperkt te houden om zodoende de vergelijkbaarheid tussen opvolgende jaren te bevorderen. Dit rapport wordt, rekening houdend met de verkrijgbaarheid van de data, jaarlijks in het vierde kwartaal van het jaar verstrekt. In verband met de mogelijke herziening van definities en het feit dat sommige bronnen cijfers opnieuw publiceren, wordt er ieder jaar met één jaar terugwerkende kracht gerapporteerd. Dit houdt in dat jaarcijfers in de opvolgende publicaties soms iets kunnen afwijken. Het rapport wordt zowel digitaal als in boekvorm beschikbaar gesteld. Het gebruik van deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk vermeld wordt.

## H2 Inkomens

### 2.1 Vooraf

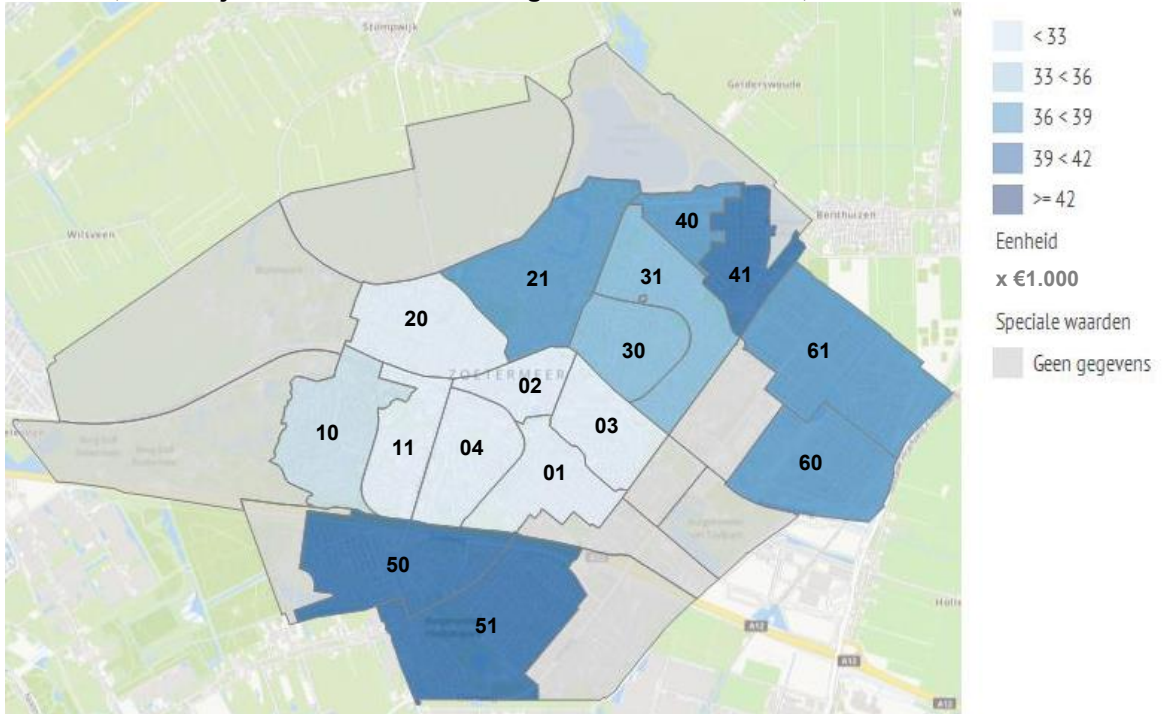
In dit hoofdstuk worden de gemiddelde besteedbare huishoudinkomens behandeld van Zoetermeerders en Nederlanders. Er wordt gekeken naar de ontwikkeling van de afgelopen vijf jaren en de onderlinge verschillen.

### 2.2 Gemiddelde huishoudinkomens

In onderstaande kaart is te zien hoe de inkomens in Zoetermeer verdeeld zijn per buurt in 2012. De gegevens zijn afkomstig uit het jaarlijks terugkerende regionale inkomensonderzoek van het CBS. Zoals te zien is in de kaart, is het inkomen gemiddeld het hoogst in de buurten Noordhove-Oost, Rokkeveen-West en Rokkeveen-Oost. De inkomens zijn daarentegen het laagst in de buurten nabij het centrum van Zoetermeer.

Kaart 2.1

**Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in 2012 van particuliere huishoudens met inkomen, naar wijk/buurt en samenstelling van het huishouden, in duizendtallen euro's**



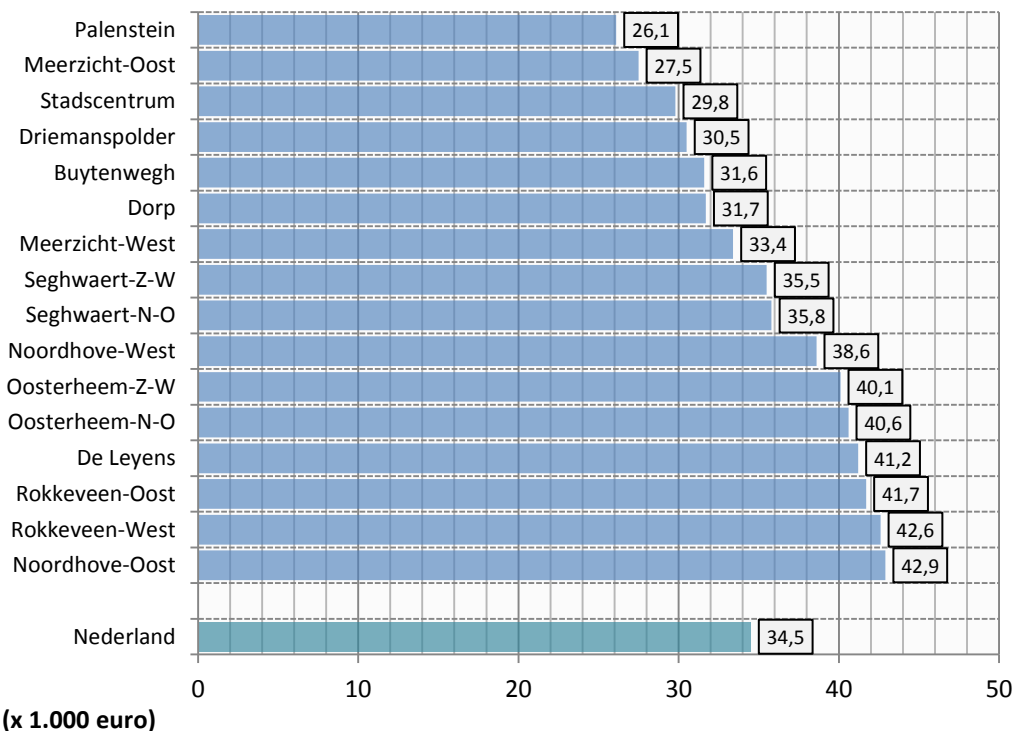
- |                    |                          |                    |
|--------------------|--------------------------|--------------------|
| 01. Dorp           | 20. Buytenwegh de Leyens | 50. Rokkeveen-West |
| 02. Stadscentrum   | 21. De Leyens            | 51. Rokkeveen-Oost |
| 03. Palenstein     | 30. Seghwaert-Z-W        | 60. Oosterheem-Z-W |
| 04. Driemanspolder | 31. Seghwaert N-O        | 61. Oosterheem-N-O |
| 10. Meerzicht-West | 40. Noordhove-West       |                    |
| 11. Meerzicht-Oost | 41. Noordhove-Oost       |                    |

Bron: CBS, Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) 2012.

Figuur 2.1 illustreert de verdeling van het gemiddeld besteedbare inkomen per buurt in Zoetermeer. Hierin is het gemiddelde inkomen oplopend weergegeven en is het verschil ten opzichte van Nederland (onderaan de figuur) te zien.

**Figuur 2.1**

**Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in 2012 van particuliere huishoudens met inkomen, naar wijk/buurt en samenstelling van het huishouden, in duizendtallen euro's**

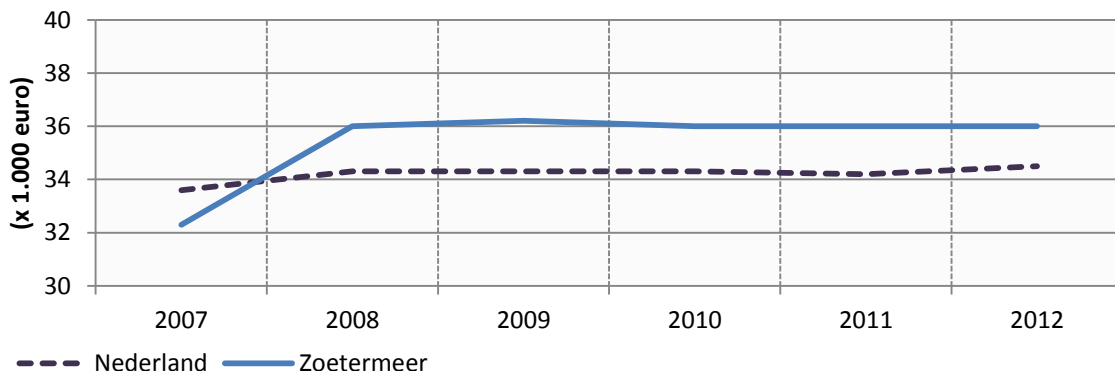


Bron: CBS, Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) 2012.

Zoals in de volgende figuur te zien is, ligt het inkomen in Zoetermeer vanaf 2008 ieder jaar iets boven het landelijk gemiddelde. Vanaf het jaar 2008 is het gemiddelde inkomen in Zoetermeer tamelijk stabiel gebleken.

**Figuur 2.2**

**Ontwikkeling huishoudinkomens in Zoetermeer en Nederland in de laatste vijf jaar, in duizendtallen euro's**



Bron: CBS, Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) 2012. Dit betreft het inkomen van particuliere huishoudens.

## H3 Verhuisstromen

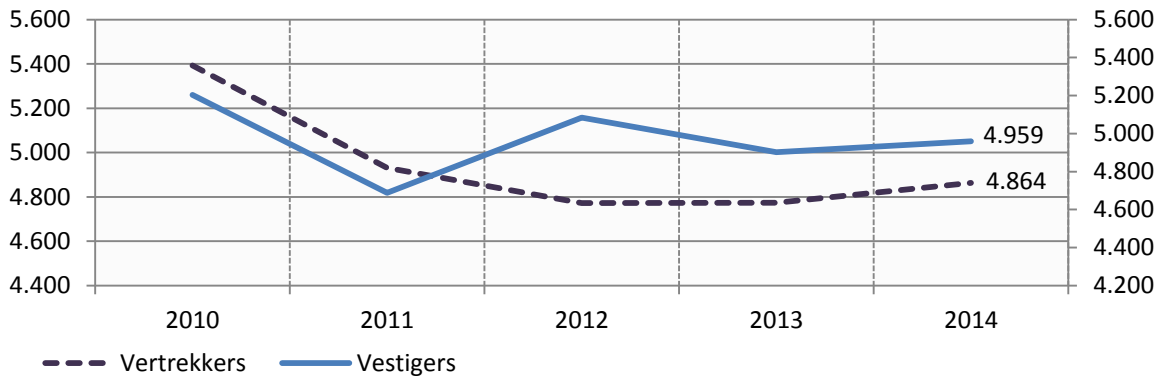
### 3.1 Vooraf

In dit hoofdstuk worden de verhuisstromen van en naar Zoetermeer behandeld. Er wordt hierbij nadrukkelijk gekeken naar de verhuisstromen van de afgelopen vijf jaren. Om nader in te gaan op de verhuisstromen in Zoetermeer, wordt ook een onderscheid gemaakt naar het soort verhuizingen.

### 3.2 Ontwikkeling verhuisstromen

De verhuisstromen in onderstaande figuur laten zien dat, vanaf 2012, er meer mensen in Zoetermeer vestigen dan vertrekken. In 2014 zijn er in totaal 4.864 mensen vertrokken en 4.959 mensen gevestigd.

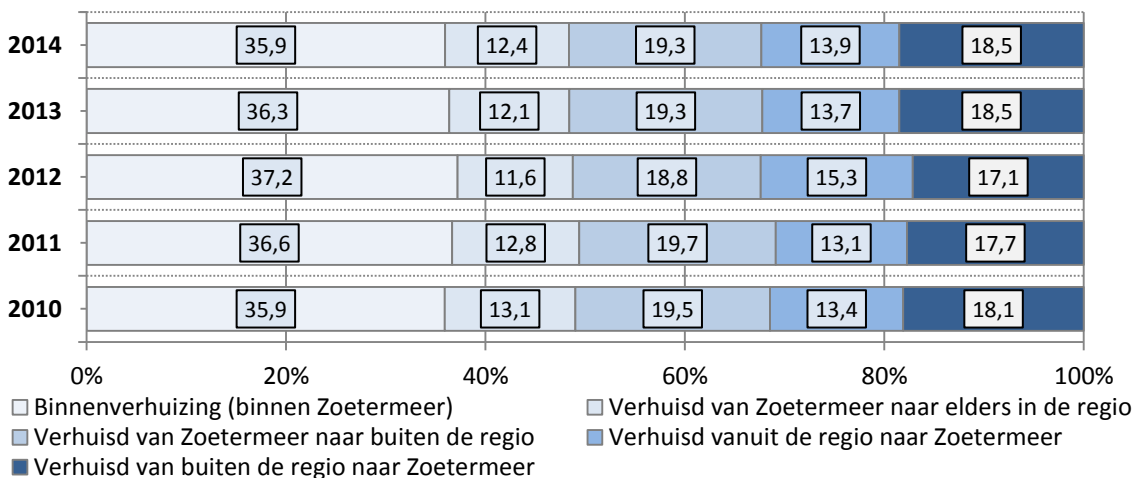
**Figuur 3.1**  
Ontwikkeling in het aantal verhuizingen over de laatste vijf jaar



Bron: BRP.

Figuur 3.1 laat goed zien dat het aandeel verhuizingen, binnen-, van-, en naar Zoetermeer naar verhouding (%) in de jaren 2010 – 2014 redelijk hetzelfde is gebleven. Circa 1/3<sup>e</sup> deel van de verhuizingen zijn binnengemeentelijke verhuizingen.

**Figuur 3.2**  
Ontwikkeling in het aandeel naar Zoetermeer verhuisde personen per jaar en herkomst in de jaren 2010 tot en met 2014

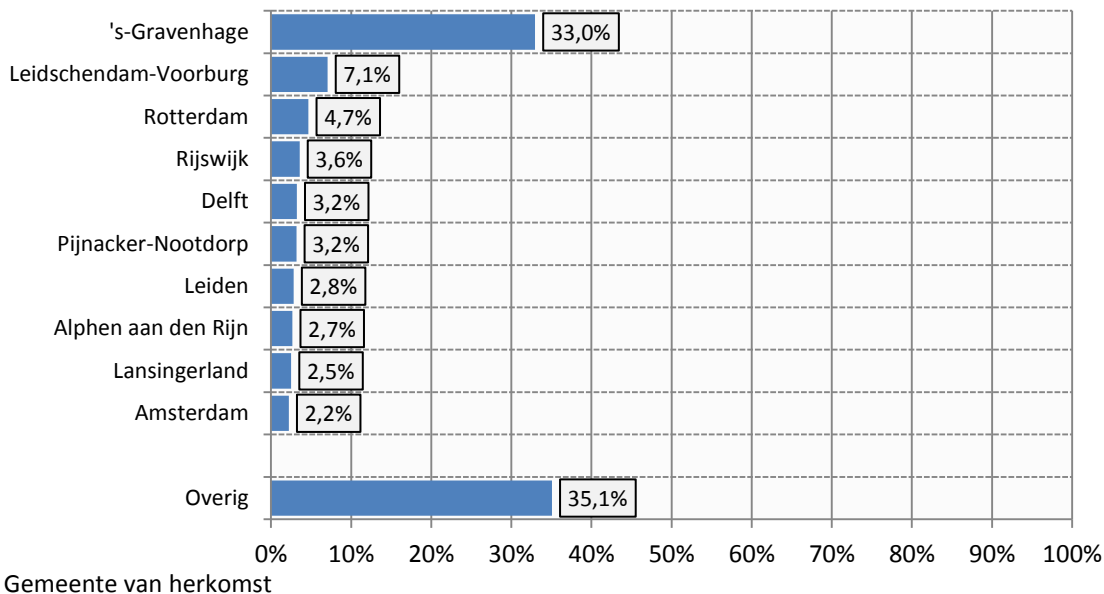


Bron: BRP.

Onder de regio wordt verstaan: 's-Gravenhage en overig Haaglanden. Buiten de regio omvat: overig Zuid-Holland, Nederland en het buitenland.

Onderstaande figuur laat zien waar het merendeel van de naar Zoetermeer verhuisde personen vandaan komen. Onder overig vallen alle afzonderlijke gemeenten met <2,2% naar Zoetermeer verhuisde personen. Om de verdeling beter in kaart te brengen, zijn de verhuizers met herkomst 'onbekend' weggelaten. Naar verhouding zijn de meeste mensen afkomstig van 's-Gravenhage (33,0%) en Leidschendam-Voorburg (7,1%).

**Figuur 3.3**  
**Gemeente van herkomst verhuizers in 2014**

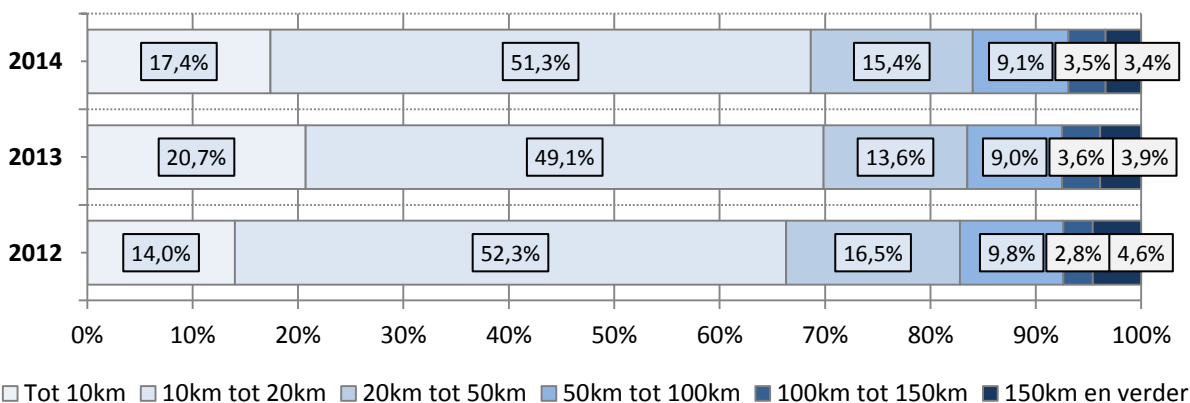


Bron: BRP.

### 3.3 Herkomst vestigende personen

De volgende figuur geeft een uitsplitsing weer van vestigers, gemeten in de afstand (in km) tot de gemeente van herkomst. In vergelijking met figuur 3.2 zijn de verschillen tussen de jaren nu ietwat groter. Circa 65-70% van de vestigers komt vanuit een straal van max. 20km.

**Figuur 3.4**  
**Ontwikkeling in het aandeel vestigers per jaar en afstand in de jaren 2012 tot en met 2014**



Bron: BRP.

De afstand tussen de 2 locaties in meters wordt berekend volgens:  $\sqrt{(\Delta x\text{-coördinaten})^2 + (\Delta y\text{-coördinaten})^2}$ . Hierin wordt van de gemeente van herkomst het centrum gebruikt als uitgangspunt. Bij iedere gemeente van herkomst wordt dus telkens één x- en één y-coördinaat gehanteerd.



## H4 Huishoudens

### 4.1 Vooraf

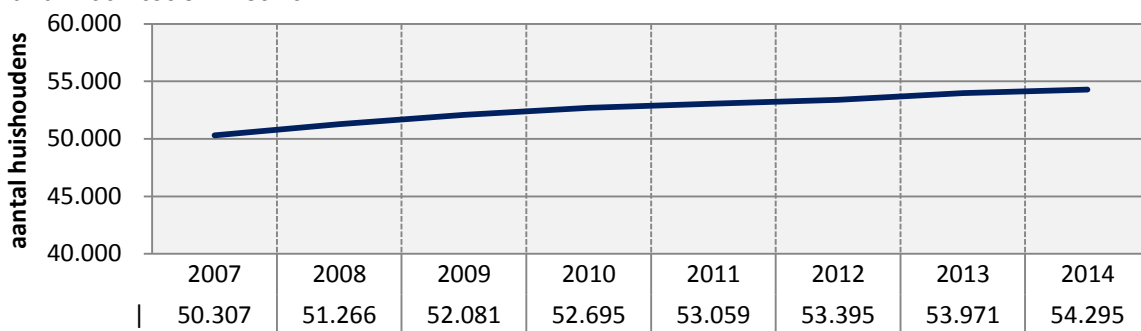
In dit hoofdstuk wordt het aantal huishoudens, de gemiddelde woningbezetting en het aantal inwoners in Zoetermeer behandeld. Hierbij staat de samenstelling van de huishoudens, de ontwikkeling in het aantal Zoetermeerse huishoudens en de bevolkingsontwikkeling centraal.

### 4.2 Ontwikkeling huishoudens

Onderstaande figuur laat de ontwikkeling zien in het totale aantal particuliere huishoudens in Zoetermeer. De gegevens zijn afkomstig van het CBS en worden jaarlijks gepubliceerd. Het aantal Zoetermeerse huishoudens neemt nog ieder jaar toe. De jaarlijkse toename in het aantal huishoudens bedraagt in de figuur gemiddeld 1,1% per jaar.

Figuur 4.1

**Ontwikkeling in het aantal particuliere huishoudens in Zoetermeer per jaar vanaf 2007 tot en met 2014**

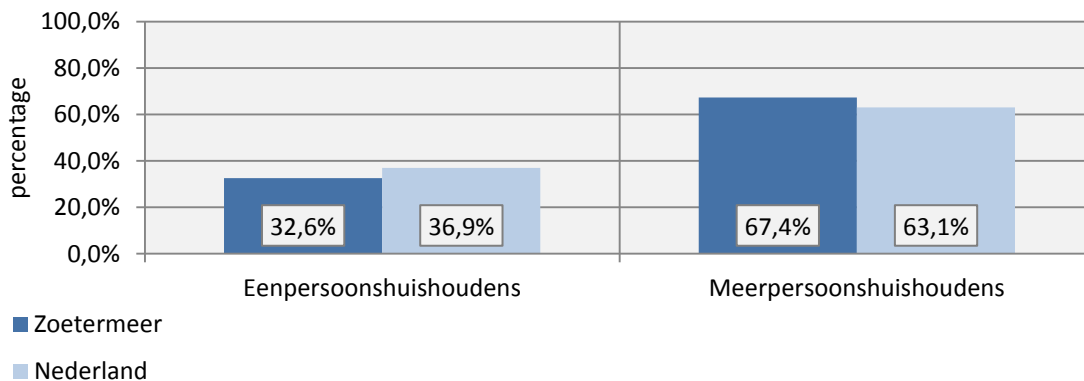


Bron: CBS.

De verdeling in de samenstelling van de huishoudens naar verdeling eenpersoons/meerpersoons, is in onderstaande figuur per 1 januari te zien voor het jaar 2014 voor Zoetermeer en Nederland. Hieruit valt op te maken dat relatief gezien, het aandeel eenpersoonshuishoudens in Zoetermeer lager ligt dan landelijk het geval is.

Figuur 4.2

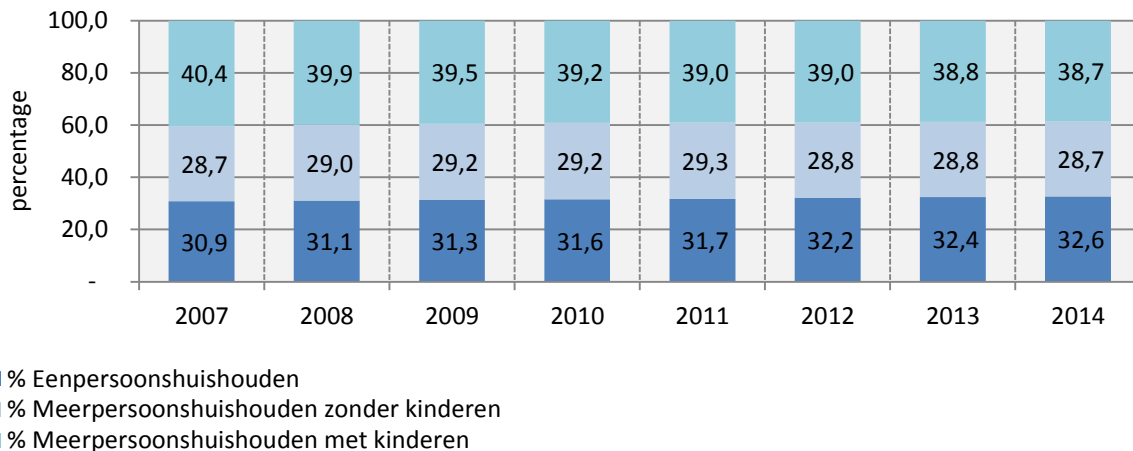
**Verdeling (%) huishoudens naar samenstelling huishouden in Zoetermeer en Nederland in 2014**



Bron: CBS.

In onderstaande figuur is te zien dat de samenstelling van de huishoudens in Zoetermeer in de afgelopen jaren verhoudingsgewijs iets is veranderd. Zo is het aantal meerpersoonshuishoudens met kinderen relatief iets gedaald en is het aantal eenpersoonshuishoudens relatief iets toegenomen. De categorie meerpersoonshuishoudens zonder kinderen is door de jaren heen zowel gegroeid als gekrompen.

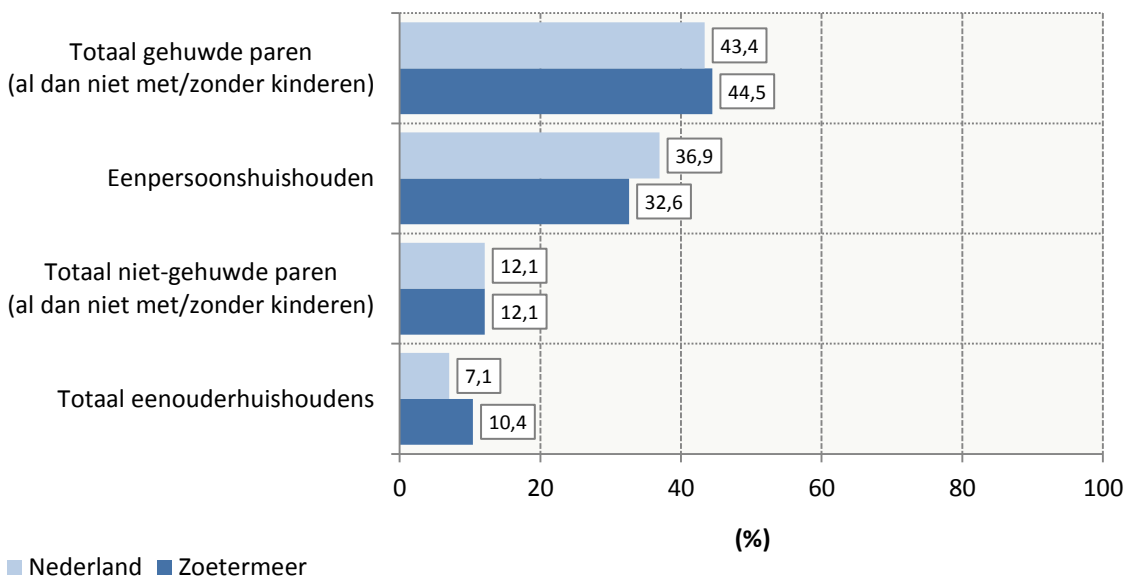
**Figuur 4.3**  
**Verdeling (%) huishoudens naar soort huishouden per jaar vanaf 2007 tot en met 2014**



Bron: CBS.

Door de indeling van huishoudens naar samenstelling gezinssituatie te vergelijken met Nederland, wordt duidelijk in hoeverre de indeling huishoudens van Zoetermeer afwijkt van het landelijk gemiddelde. Aan de hand van deze vergelijking kan worden gesteld dat in Zoetermeer het aandeel eenpersoonshuishoudens lager ligt dan landelijk en dat het aandeel eenouderhuishoudens in Zoetermeer hoger ligt dan landelijk.

**Figuur 4.4**  
**Verdeling (%) huishoudens naar samenstelling gezin in Zoetermeer en Nederland in 2014**



Bron: CBS.

Onderstaande tabel laat het aantal huishoudens in Zoetermeer zien voor de jarenreeks 2012-2014. Hierin is het aantal huishoudens opgesplitst naar aantal kinderen. Relatief gezien is het aandeel van de klasse gehuwde paren met 0 kinderen in 2014 het omvangrijkst (22,0%).

**Tabel 4.1**

**Verdeling (%) huishoudens naar samenstelling gezin in Zoetermeer in 2014**

		2012	2013	2014	
Samenstelling gezinssituatie	Aantal kinderen	abs.	abs.	abs.	%
Gehuwde paren	0 kinderen	11.737	11.870	11.962	22,0
	1 kind	4.818	4.799	4.751	8,8
	2 kinderen	5.630	5.500	5.476	10,1
	>=3 kinderen	2.062	2.029	1.947	3,6
<b>Totaal</b>		<b>24.247</b>	<b>24.198</b>	<b>24.136</b>	<b>44,5</b>
Eenpersoonshuishouden					
<b>Totaal</b>		<b>17.169</b>	<b>17.504</b>	<b>17.708</b>	<b>32,6</b>
Niet gehuwde paren	0 kinderen	3.390	3.429	3.402	6,3
	1 kind	1.432	1.506	1.524	2,8
	2 kinderen	1.186	1.234	1.296	2,4
	>=3 kinderen	330	346	342	0,6
<b>Totaal</b>		<b>6.338</b>	<b>6.515</b>	<b>6.564</b>	<b>12,1</b>
Eenouderhuishoudens	0 kinderen	3.117	3.204	3.298	6,1
	1 kind	1.668	1.688	1.690	3,1
	2 kinderen	600	626	667	1,2
	>=3 kinderen	3.117	3.204	3.298	6,1
<b>Totaal</b>		<b>5.385</b>	<b>5.518</b>	<b>5.655</b>	<b>10,4</b>
Overige huishoudens*					
<b>Totaal</b>		<b>256</b>	<b>236</b>	<b>232</b>	<b>0,4</b>
<b>Totaal particuliere huishoudens Zoetermeer</b>		<b>53.395</b>	<b>53.971</b>	<b>54.295</b>	<b>100,0%</b>

Bron: CBS.

\*) Overige huishoudens zijn particuliere huishoudens die bestaan uit personen die geen partner, ouder of thuiswonend kind zijn. Een voorbeeld is een huishouden gevormd door twee broers die samenwonen.

In tabel 4.2 staat voor het jaar 2012 het aantal huishoudens naar soort per buurt weergegeven. Gemeten in aantal huishoudens, zijn naar verhouding, de volgende drie buurten het grootst in Zoetermeer:

- Meerzicht-West
- Rokkeveen-Oost
- Buytenwegh

### Verschil eindtotalen

Er bestaat een verschil tussen de eindtotalen in tabel 4.2 en de aantallen in tabel 4.1. Om die reden wordt in tabel 4.2 gesproken van kolomtotalen en niet van Zoetermeer als totaal. De oorzaak van de verschillen ligt in de kleinere aantallen in tabel 4.2 bij de buurten 92 t/m 97. De cellen waar geen getal staat weergegeven, betreffen in feite niet altijd de waarde nul. De lege cellen kunnen ook waarden bevatten die onder de drempelwaarde komen die door het CBS wordt gehanteerd.

**Tabel 4.2**

### Aantal huishoudens naar soort huishouden per buurt in 2012\*

Nr.	Buurt	Buurt/soort huishouden					Overige huishoudens	Totaal huishoudens
		Eenpersoons huishoudens	Paar zonder kinderen	Paar met kinderen	Eenouder-gezinnen			
01	Dorp	920	710	490	180	30	2.330	
02	Stadscentrum	1.210	580	190	160	30	2.170	
03	Palenstein	1.260	540	540	460	70	2.870	
04	Driemanspolder	1.490	900	440	330	40	3.200	
10	Meerzicht-West	1.310	1.160	1.020	510	80	4.080	
11	Meerzicht-Oost	1.400	760	440	350	60	3.010	
20	Buytenwegh	1.580	1.300	1.010	590	80	4.570	
21	De Leyens	1.120	1.490	1.160	250	50	4.060	
30	Seghwaert-Z-W	1.020	930	920	270	40	3.170	
31	Seghwaert-N-O	1.080	1.060	1.200	370	110	3.820	
40	Noordhove-West	370	450	440	140	30	1.420	
41	Noordhove-Oost	420	580	810	200	40	2.060	
50	Rokkeveen-West	860	1.150	1.120	230	50	3.410	
51	Rokkeveen-Oost	1.070	1.450	1.950	400	90	4.960	
60	Oosterheem-Z-W	300	340	850	180	40	1.710	
61	Oosterheem-N-O	1.220	1.440	2.370	660	120	5.810	
80	Rokkehage c.a.	20	20	20	10	x	70	
81	Lansinghage c.a.	40	50	50	x	x	140	
82	Zoeterhage c.a.	10	10	x	x	x	20	
83	Hoornerhage c.a.	20	20	20	x	x	60	
92	Balijbos	x	x	x	x	x	10	
93	Westerpark c.a.	0	10	10	x	x	20	
94	Buitengebied-West	10	20	20	x	x	40	
95	Meerpolder		10	10	x	x	30	
96	Scheidingszone	x	x	x	x	x	10	
97	Van Tuylpark	x	x	x	x	x	0	

<b>Kolomtotaal</b>	<b>16.730</b>	<b>14.980</b>	<b>15.080</b>	<b>5.290</b>	<b>960</b>	<b>53.050</b>
--------------------	---------------	---------------	---------------	--------------	------------	---------------

Bron: CBS.

\*) In deze tabel wordt er gesproken van een kolomtotaal omdat de totalen van de kolommen niet precies gelijk zijn aan de totalen die CBS voor heel Zoetermeer rekent.

x: leeg óf geen waarde bekend.

### 4.3 Woningbezetting

Er zijn in de gemiddelde woningbezetting verschillen zichtbaar tussen de koopsector en huursector. Gemiddeld genomen is de gemiddelde woningbezetting in huurwoningen het grootst. De gemiddelde woningbezetting van sociale huurwoningen verschilt echter weinig (0,08) van de koopsector.

Tabel 4.3

#### Gemiddelde woningbezetting (gem. WBZ)\* per buurt in Zoetermeer in 2015

Nr.	Buurt	Sector/gemiddelde woningbezetting (gem. WBZ)			
		Alle woningen	Koopwoningen	Huurwoningen	Sociale huurwoningen
		januari	januari	januari	juli
01	Dorp	1,93	1,59	2,10	1,79
02	Stadscentrum	1,61	1,52	1,92	1,53
03	Palenstein	2,06	2,05	2,07	2,02
04	Driemanspolder	1,8	1,69	1,89	2,05
10	Meerzicht-West	2,24	2,05	2,46	2,09
11	Meerzicht-Oost	1,9	1,72	2,19	1,70
20	Buytenwegh	2,18	2,10	2,32	2,18
21	De Leyens	2,19	1,68	2,47	1,54
30	Seghwaert-Z-W	2,09	1,60	2,48	1,67
31	Seghwaert-N-O	2,37	2,08	2,59	2,06
40	Noordhove-West	2,31	1,90	2,60	1,89
41	Noordhove-Oost	2,58	2,14	2,75	2,15
50	Rokkeveen-West	2,36	1,69	2,76	1,77
51	Rokkeveen-Oost	2,51	1,91	2,75	1,82
60	Oosterheem-Z-W	2,93	2,74	2,94	4,99
61	Oosterheem-N-O	2,65	2,27	2,92	2,10
80	Rokkehage c.a.	4	2,05	2,19	2,27
81	Lansinghage c.a.	1,98	1,44	2,13	-
82	Zoeterhage c.a.	2,65	2,00	2,23	-
83	Hoornhage c.a.	2,27	1,82	2,37	-
92	Balijbos	2,5	1,00	2,67	-
93	Westerpark c.a.	2,91	2,00	3,11	-
94	Buitengebied-West	2,91	1,86	2,84	-
95	Meerpolder	2,59	3,00	2,57	-
96	Scheidingszone	2,5	1,67	2,00	-
97	Van Tuylpark	4	1,00	-	-

<b>Zoetermeer</b>	<b>2,25</b>	<b>1,92</b>	<b>2,54</b>	<b>2,00</b>
<b>Nederland</b>	<b>2,23</b>			

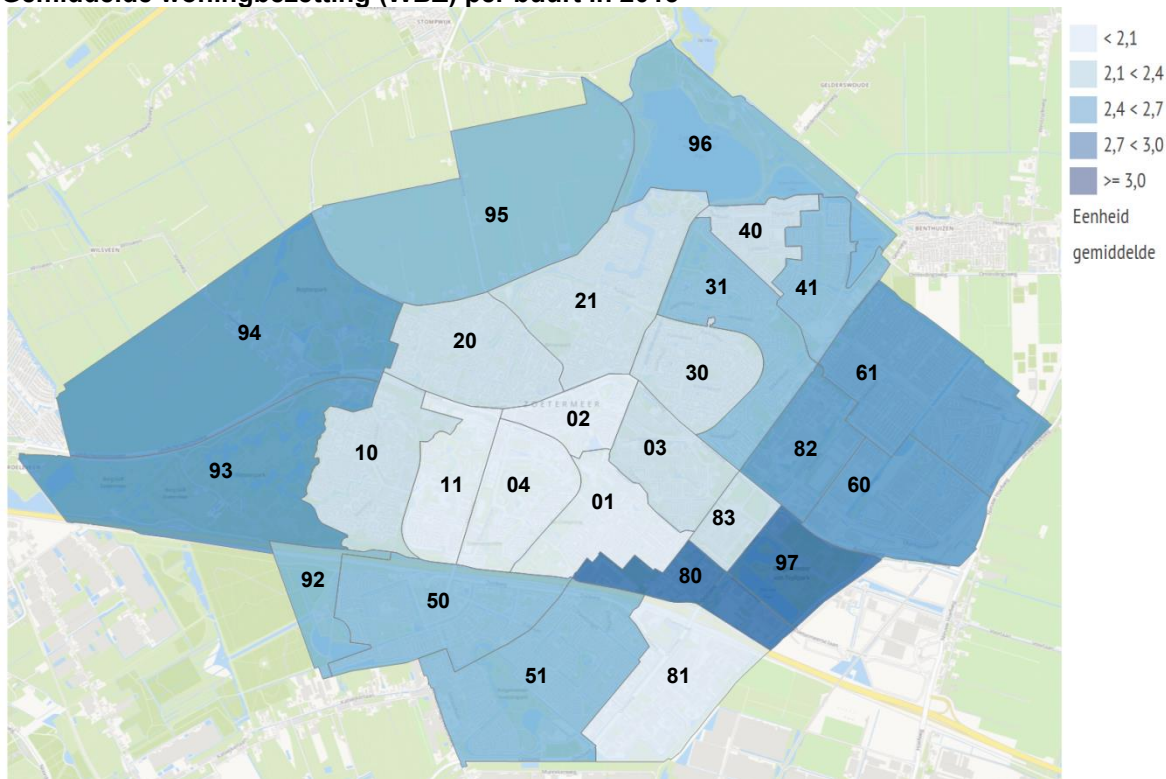
Bron: BAG Zoetermeer en Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) In totaal zijn er 611 missing values, mede veroorzaakt door administratieve leegstand.

-: Geen waarde.

Kaart 4.1 geeft de gemiddelde woningbezetting van het hele woningenbestand in Zoetermeer per buurt weer. Via de legenda is te zien welke waarden de kleuren vertegenwoordigen. Van de kaart is onder andere af te lezen dat de gemiddelde woningbezetting per buurt in Zoetermeer van elkaar afwijkt. De gemiddelde woningbezetting is het hoogst in buurten 80 en 97 en het laagst in de buurten in het centrum van Zoetermeer.

**Kaart 4.1**  
**Gemiddelde woningbezetting (WBZ) per buurt in 2015**



- |                          |                      |                       |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| 01. Dorp                 | 31. Seghwaert N-O    | 82. Zoeterhage c.a.   |
| 02. Stadscentrum         | 40. Noordhove-West   | 83. Hoornhage c.a.    |
| 03. Palenstein           | 41. Noordhove-Oost   | 92. Balijbos          |
| 04. Driemanspolder       | 50. Rokkeveen-West   | 93. Westerpark c.a.   |
| 10. Meerzicht-West       | 51. Rokkeveen-Oost   | 94. Buitengebied-West |
| 11. Meerzicht-Oost       | 60. Oosterheem-Z-W   | 95. Meerpolder        |
| 20. Buytenwegh de Leyens | 61. Oosterheem-N-O   | 96. Scheidingszone    |
| 21. De Leyens            | 80. Rokkehage c.a.   | 97. Van Tuylpark      |
| 30. Seghwaert-Z-W        | 81. Lansinghage c.a. |                       |

Bron: BAG, BRP.

Onderstaande tabel laat de ontwikkeling zien van de gemiddelde woningbezetting in Zoetermeer per januari per jaar. Sinds 2005 is de gemiddelde woningbezetting in Zoetermeer gedaald van 2,38 op 1 januari 2005 naar 2,25 op 1 januari 2015.

**Tabel 4.4**  
**Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting (WBZ) in Zoetermeer per jaar vanaf 2005**

	Jaar/gemiddelde woningbezetting										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Alle woningen Zoetermeer	2,38	2,35	2,32	2,31	2,31	2,31	2,31	2,3	2,28	2,26	2,25
Ontwikkeling	.	-0,03	-0,03	-0,01	0	0	0	-0,01	-0,02	-0,02	-0,01

Bron: BAG, BRP.

# H5 Woningvoorraad

## 5.1 Vooraf

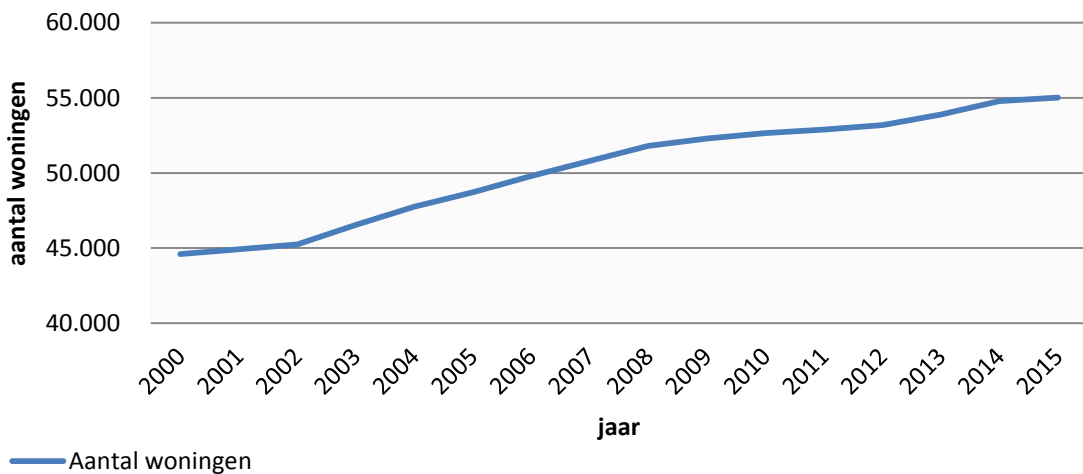
In dit hoofdstuk wordt de bestaande woningvoorraad van Zoetermeer uiteengezet naar WOZ-waarde, bouwjaar en vloeroppervlakte. Daarbij wordt ook de leegstand en worden de energie-labels behandeld. Waar mogelijk is een opsplitsing gemaakt naar het totale aantal woningen, de (sociale) huursector en koopsector. Zodoende wordt duidelijk wat de onderlinge verschillen zijn.

## 5.2 (Verwachte) ontwikkeling van de woningvoorraad

Onderstaande figuur laat zien hoe het aantal woningen in Zoetermeer de afgelopen tien jaren is ontwikkeld. Het peilmoment hierin is telkens begin januari van ieder jaar. Van het figuur is goed af te lezen dat het aantal woningen in de loop der jaren is toegenomen.

Figuur 5.1

**Ontwikkeling in het aantal woningen in Zoetermeer per 1 januari van ieder jaar vanaf 2000 tot en met 2015**

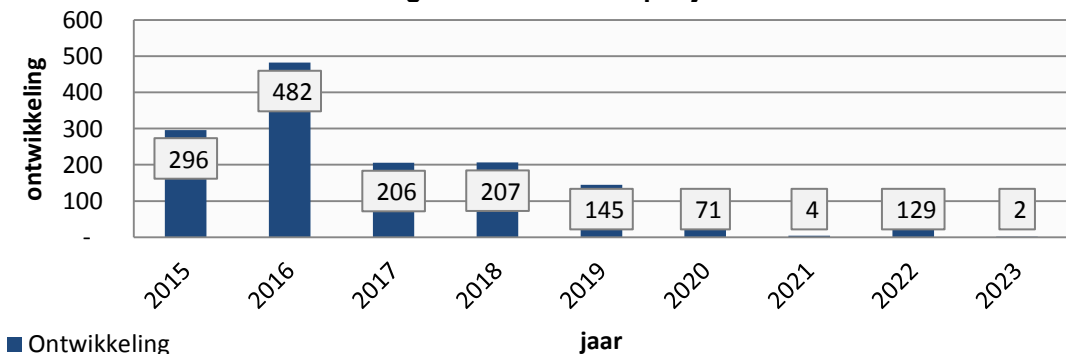


Bron: BAG.

Onderstaande figuur laat de verwachte ontwikkeling in het aantal woningen in Zoetermeer zien over de periode 2015 tot en met 2020. Naar verwachting zal het aantal woningen de komende jaren nog blijven groeien.

Figuur 5.2

**Verwacht te bouwen aantal woningen in Zoetermeer per jaar vanaf 2015 t/m 2020**



Bron: Bevolkingsprognose Zoetermeer 2015-2035.  
Dit betreffen alleen de groene projecten.

In de volgende tabel is de verdeling in het aantal woningen, opgesplitst naar huur-/koopwoningen te zien. Met de opsplitsing in de tabel is eveneens de jaarlijkse toename/afname in het aantal huur-/koopwoningen af te lezen. Naar verhouding stijgt het aantal koopwoningen in Zoetermeer sterker dan het aantal huurwoningen. Deze toename is mogelijk te verklaren door enerzijds de nieuwe bouw en anderzijds door omzetting huur → koop.

**Tabel 5.1**  
**Aantal woningen per begin van elk jaar vanaf 2000 tot en met 2015**

		Jaar/aantal woningen en verschil t.o.v. voorgaande jaar									
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Huur		24.749	24.832	24.822	24.977	25.080	25.230	24.998	24.636	24.425	24.423
Vershil		.	+83	-10	+155	+103	+150	-232	-362	-211	-2
Koop		21.795	22.913	23.887	24.828	25.722	26.566	27.289	28.012	28.461	28.766
Vershil		.	+1.118	+974	+941	+894	+844	+723	+723	+449	+305
Totaal		46.544	47.745	48.709	49.805	50.802	51.796	52.287	52.648	52.886	53.189
Vershil		.	+1.201	+964	+1.096	+997	+994	+491	+361	+238	+303
			<b>2014</b>	<b>2015</b>							
Sociale huur			20.097	18.641							
Vershil			.	-1.456							
Huur		26.318	26.648	25.973							
Vershil		.	+330	-675							
Koop		27.573	28.141	29.060							
Vershil		.	+568	+919							
Totaal		53.891	54.789	55.033							
Vershil		.	+898	+244							

Bron: Huur en koop: t/m 2012: Vastgoedstelsel, vanaf 2013: BAG Zoetermeer. Sociale huur: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl.

Tabel 5.2 laat de verdeling van huur-/koopwoningen voor zowel Zoetermeer als Nederland zien. Daarbij is het aandeel huurwoningen onderverdeeld naar wel/niet in bezit van een woningcorporatie. Het aandeel huurwoningen in bezit van een woningcorporatie ligt in Zoetermeer doorgaans hoger dan in Nederland het geval is en het aandeel koopwoningen in Zoetermeer ligt doorgaans lager.

**Tabel 5.2**  
**Aandeel huurwoningen en koopwoningen in Zoetermeer per jaar vanaf 2010 tot en met 2015\***

		Jaar/aandeel huurwoningen en koopwoningen					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Zoetermeer</b>	% huur	49,0	48,3	47,8	48,8	48,8	47,2
	waarvan;						
	In bezit woningcorporatie	38,0	37,1	37,0	37,3	37,5	37,1
	In bezit overige verhuurders	11,0	11,2	10,8	11,5	11,3	10,1
	% koop	51,0	51,7	52,2	51,1	51,2	52,7
<b>Nederland</b>	% huur	43,9	44,2	43,1	.	.	.
	waarvan;						
	In bezit woningcorporatie	31,9	31,2	30,8	.	.	.
	In bezit overige verhuurders	12,0	13,1	12,3	.	.	.
	Onbekend relatief	0,8	0,7	0,7	.	.	.
	% koop	55,3	55,1	56,2	.	.	.

Bron: CBS, BAG.

\*) Tot en met 2012: CBS. Vanaf 2013: BAG en Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).nl.



Om beter in kaart te brengen hoe het aandeel huurwoningen in Zoetermeer per buurt is verdeeld, is in onderstaande tabel en figuur te zien waar het hoogste/laagste aandeel is van huurwoningen in Zoetermeer.

### Aandeel huurwoningen

Het aandeel huurwoningen (m.u.v. buurt 80-97) is in de buurten Oosterheem-Z-W (27,7%) en Rokkeveen-Oost (30,2%) het laagst. Daarentegen is het aandeel huurwoningen het hoogst in Stadscentrum (78,3%) en Palenstein (78,4%).

### Aandeel koopwoningen

Het aandeel koopwoningen (m.u.v. buurt 80-97) ligt in de volgende 3 buurten het hoogst:

1. Oosterheem-Z-W (72,3%)
2. Rokkeveen-Oost (69,8%)
3. Noordhove-Oost (69,4%)

**Tabel 5.3**

### Aandeel huurwoningen en koopwoningen (%) per buurt in Zoetermeer in 2015

Nr.	Buurt	Huurwoningen (%)	Koopwoningen (%)
01	Dorp	35,4	64,6
02	Stadscentrum	78,3	21,7
03	Palenstein	78,4	21,6
04	Driemanspolder	50,2	49,8
10	Meerzicht-West	54	46
11	Meerzicht-Oost	62,3	37,7
20	Buytenwegh	62,9	37,1
21	De Leyens	38,1	61,9
30	Seghwaert-Z-W	45,8	54,2
31	Seghwaert-N-O	44,1	55,9
40	Noordhove-West	43,5	56,5
41	Noordhove-Oost	30,6	69,4
50	Rokkeveen-West	38,5	61,5
51	Rokkeveen-Oost	30,2	69,8
60	Oosterheem-Z-W	27,7	72,3
61	Oosterheem-N-O	42,3	57,7
80	Rokkehage c.a.	35,1	64,9
81	Lansinghage c.a.	22	78
82	Zoeterhage c.a.	23,5	76,5
83	Hoornerhage c.a.	17,5	82,5
92	Balijbos	10	90
93	Westerpark c.a.	17,4	82,6
94	Buitengebied-West	15,6	84,4
95	Meerpolder	3,4	96,6
96	Scheidingszone	37,5	62,5
97	Van Tuyllpark	100	0
	<b>Zoetermeer</b>	<b>47,2</b>	<b>52,8</b>

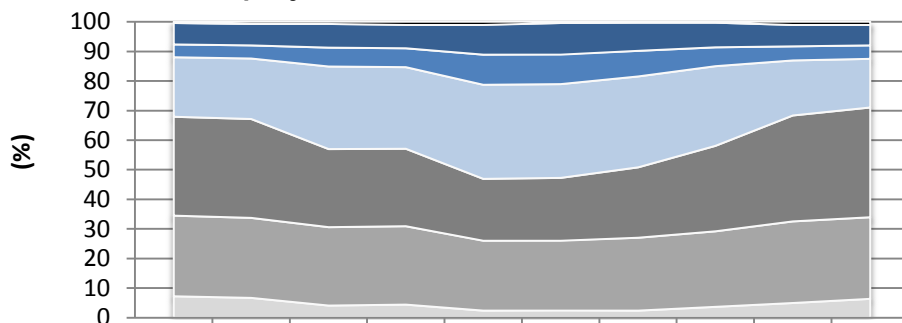
Bron: BAG.

### 5.3 Ontwikkeling WOZ-waarde in Zoetermeer

Van figuur 5.3 is af te lezen dat de ontwikkeling in de verdeling WOZ-waarden van woningen in Zoetermeer over de jaren heen tamelijk bewegelijk is. De omvang van de woningen met een WOZ-waarde van €200.000 en minder is bijvoorbeeld in relatieve omvang toegenomen. Het merendeel van de woningen bevindt zich in de prijsklasse van € 150.000,- tot € 200.000,-.

**Figuur 5.3**

**Aandeel woningen naar WOZ-waarde per jaar vanaf 2006 tot en met 2015\***



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
■ (%) WOZ onbekend	0,4	0,7	0,7	0,9	1,0	0,4	0,3	0,3	1,1	1,0
■ (%) >= €300.000	7,3	7,3	8,1	8,0	10,1	10,5	9,5	8,3	7,2	7,0
■ (%) €250.000 tot €300.000	4,3	4,4	6,4	6,3	10,2	10,2	8,7	6,4	4,8	4,5
■ (%) €200.000 tot €250.000	20,0	20,5	28,0	27,7	31,8	31,7	30,8	26,9	18,6	16,5
■ (%) €150.000 tot €200.000	33,5	33,5	26,3	26,2	20,9	21,1	23,7	28,9	35,8	37,1
■ (%) €100.000 tot €150.000	27,3	27,0	26,5	26,5	23,6	23,5	24,6	25,6	27,7	27,5
■ (%) < €100.000	7,2	6,7	4,1	4,4	2,4	2,6	2,4	3,6	4,9	6,4

Bron: BAG.

\*) Volledige woningenbestand Zoetermeer.

Onderstaande tabel geeft voor de sociale huursector de verdeling weer van aandeel sociale huurwoningen naar WOZ-waarde klasse. Het merendeel van de sociale huurwoningen bevindt in de prijsklasse € 100.000,- tot € 150.000,- (>40%).

**Tabel 5.4**

**Aandeel woningen naar WOZ-waarde in de sociale huursector per jaar in 2013, 2014 en 2015\***

Jaar/WOZ-waarde sociale huursector			
	2013	2014	2015
(%) WOZ onbekend	1,7%	-	-
(%) >= € 300.000	-	-	<0,1%
(%) € 250.000 tot € 300.000	0,3%	0,6%	0,1%
(%) € 200.000 tot € 250.000	10,4%	14,3%	4,1%
(%) € 150.000 tot € 200.000	36,1%	35,7%	34,0%
(%) € 100.000 tot € 150.000	42,2%	41,1%	49,2%
(%) < € 100.000	9,2%	8,2%	12,5%

Bron: BAG, Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) Let op: De periode tussen de peilmomenten van de gebruikte voorraadbestanden in 2013 en 2014 is tamelijk kort op elkaar: 11-'13 en 01-'14.

Tabel 5.5 geeft de verdeling van de gemiddelde WOZ-waarden weer voor de gemeente Zoetermeer. De gemiddelde WOZ-waarde ligt het hoogst in Oosterheem, Rokkeveen en Noordhove. De buurten 80 tot en met 97 zijn weggelaten vanwege het lage aantal woningen.

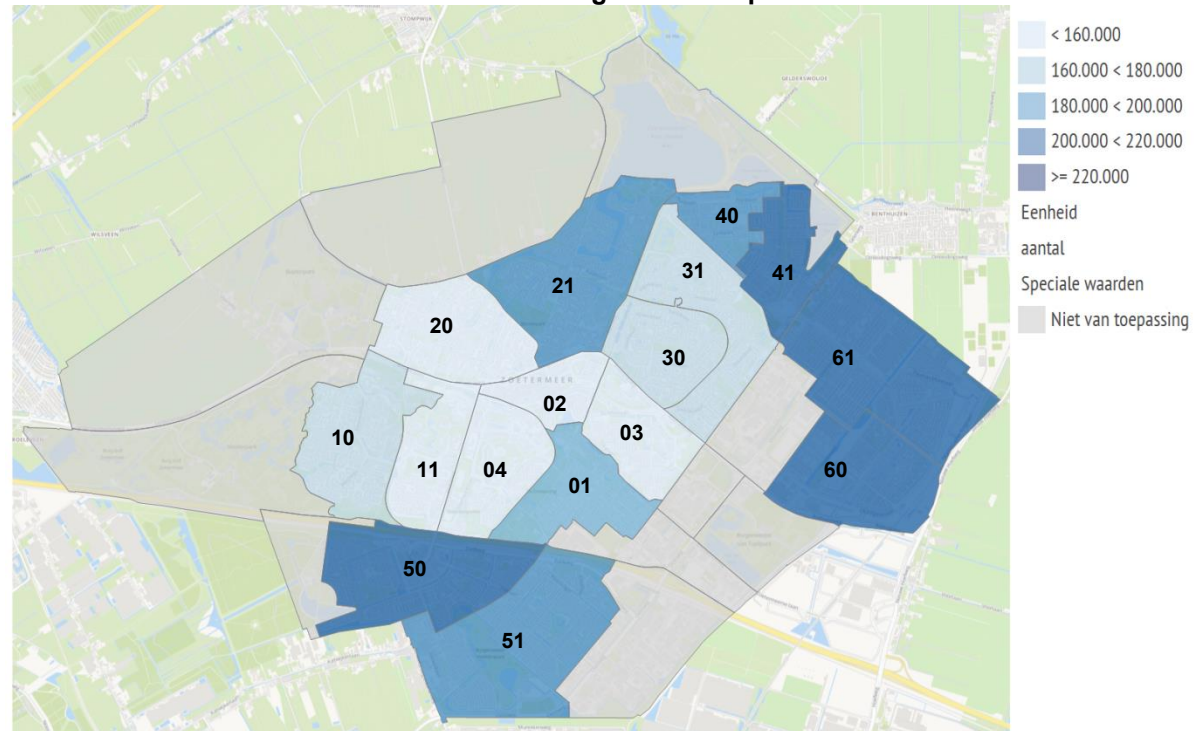
**Tabel 5.5**  
**Woningen naar gemiddelde WOZ-waarde per soort woning en per buurt in 2015**

Nr.	Buurt	Alle woningen	Koopwoningen	Huurwoningen	Sociale huurwoningen
01	Dorp	€ 181.478	€ 190.565	€ 163.574	€ 153.548
02	Stadscentrum	€ 149.661	€ 179.745	€ 141.346	€ 125.324
03	Palenstein	€ 127.881	€ 175.151	€ 114.891	€ 114.729
04	Driemanspolder	€ 149.546	€ 166.870	€ 132.344	€ 126.302
10	Meerzicht-West	€ 163.755	€ 193.467	€ 138.329	€ 134.141
11	Meerzicht-Oost	€ 129.932	€ 163.596	€ 109.544	€ 110.997
20	Buytenwegh	€ 154.431	€ 184.143	€ 136.869	€ 136.994
21	De Leyens	€ 204.019	€ 228.228	€ 160.010	€ 130.195
30	Seghwaert-Z-W	€ 168.847	€ 190.454	€ 139.824	€ 125.286
31	Seghwaert-N-O	€ 166.423	€ 186.159	€ 141.362	€ 134.061
40	Noordhove-West	€ 216.958	€ 269.750	€ 148.386	€ 150.066
41	Noordhove-Oost	€ 223.390	€ 246.335	€ 171.355	€ 150.438
50	Rokkeveen-West	€ 221.427	€ 252.357	€ 172.231	€ 163.757
51	Rokkeveen-Oost	€ 203.022	€ 220.879	€ 161.252	€ 152.587
60	Oosterheem-Z-W	€ 243.022	€ 266.620	€ 181.246	€ 191.426
61	Oosterheem-N-O	€ 237.851	€ 274.274	€ 187.634	€ 171.337
	<b>Zoetermeer</b>	<b>€ 184.792</b>	<b>€ 218.648</b>	<b>€ 146.217</b>	<b>€ 137.450</b>
	<b>Nederland</b>	<b>€ 211.000</b>			

Bron: BAG, CBS, Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) De sociale sector omvat alleen woningen met een huur tot de vastgestelde huurgrens.

**Kaart 5.1**  
**Gemiddelde WOZ-waarden van het hele woningenbestand per buurt in 2015**

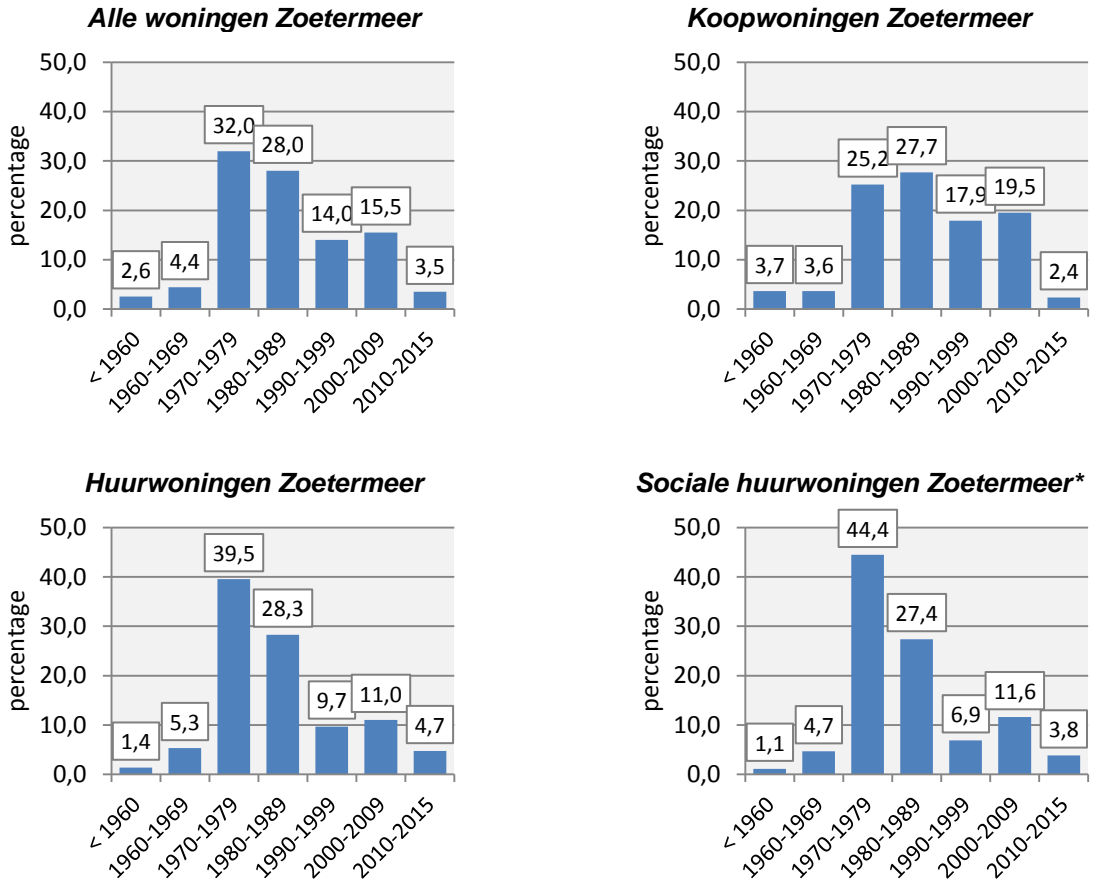


Bron: BAG.

## 5.4 Woningen naar bouwjaar

In onderstaande figuur staat per categorie woningen het aandeel woningen uitgesplitst naar klasse bouwjaar. Door de grafieken voor de koopsector, huursector en sociale huursector afzonderlijk te vergelijken met de gehele woningmarkt, is af te lezen in welke mate er verschil is met de gehele woningmarkt van Zoetermeer. Zo ligt het aandeel koopwoningen in Zoetermeer met bouwjaar 1990 en recenter, hoger dan in heel Zoetermeer het geval is. Verder ligt het aandeel sociale huurwoningen in de bouwjaarklasse 1970-1979 relatief hoger dan in heel Zoetermeer.

**Figuur 5.4**  
**Verdeling (%) van het aantal woningen naar klasse bouwjaar in 2015**



Bron: BAG, [Dwh.woonnet-Haaglanden.nl](http://Dwh.woonnet-Haaglanden.nl) (SVH).

\*) De sociale sector omvat alleen woningen met een huur tot de vastgestelde huurgrens.

Onderstaande tabellen geven het aandeel woningen met bouwjaar 2000 en recenter, t.a.v. het totale aantal woningen in de sector, per buurt weer. Dit aandeel ligt in Balijbos en Oosterheem het hoogst. In heel Zoetermeer ligt het percentage woningen met bouwjaar 2000 en recenter op 18,5%. Aanvullend is in tabel 5.8 (vervolg) af te lezen hoe hoog het aandeel woningen met bouwjaar 2001 en recenter in de gemeenten in Haaglanden en Nederland bedraagt.

**Tabel 5.6**

**Relatief aandeel woningen met bouwjaar 2001 en recenter naar buurt in Zoetermeer in 2015**

Nr.	Buurt	Soort woning/aandeel woningen met bouwjaar 2001 en recenter			
		Alle woningen	Koopwoningen	Huurwoningen	Sociale huurwoningen
01	Dorp	13,2	9,2	20,4	15,8
02	Stadscentrum	10,8	17,9	8,9	0,0
03	Palenstein	7,1	0,0	9,1	7,4
04	Driemanspolder	9,8	6,5	13,1	8,4
10	Meerzicht-West	0,0	0,1	0,0	0,0
11	Meerzicht-Oost	3,5	8,6	0,4	4,7
20	Buytenwegh	2,3	2,6	2,1	1,2
21	De Leyens	2,5	2,1	3,2	5,6
30	Seghwaert-Z-W	1,1	0,0	2,5	3,6
31	Seghwaert-N-O	0,3	0,3	0,2	0,0
40	Noordhove-West	3,7	6,1	0,5	0,0
41	Noordhove-Oost	26,2	33,2	10,3	0,0
50	Rokkeveen-West	2,5	4,0	0,2	0,0
51	Rokkeveen-Oost	0,4	0,5	0,0	0,0
60	Oosterheem-Z-W	100,0	100,0	99,8	100,0
61	Oosterheem-N-O	99,9	99,8	99,9	82,9
80	Rokkehage c.a.	31,6	48,6	0,0	0,0
81	Lansinghage c.a.	0,0	0,0	0,0	-
82	Zoeterhage c.a.	5,9	7,7	0,0	-
83	Hoornhage c.a.	1,6	1,9	0,0	-
92	Balijbos	80,0	77,8	100,0	-
93	Westerpark c.a.	21,7	26,3	0,0	-
94	Buitengebied-West	2,2	2,6	0,0	-
95	Meerpolder	6,9	7,1	0,0	-
96	Scheidingszone	0,0	0,0	0,0	-
97	Van Tuylpark	0,0	0,0	0,0	-
	<b>Zoetermeer</b>	<b>18,5</b>	<b>21,1</b>	<b>15,7</b>	<b>13,3</b>

\*) De sociale sector omvat alleen woningen met een huur tot de vastgestelde huurgrens.

**Tabel 5.6 (vervolg)**

**Relatief aandeel woningen met bouwjaar 2001 en recenter naar gemeente in 2014**

Gemeente/aandeel woningen met bouwjaar 2001 en recenter	
Gemeente	Alle woningen
Delft	8,6
's-Gravenhage	13,4
Leidschendam- Voorburg	5,8
Midden-Delfland	17,1
Pijnacker-Nootdorp	37,4
Rijswijk	4,7
Wassenaar	7,0
Zoetermeer	18,2

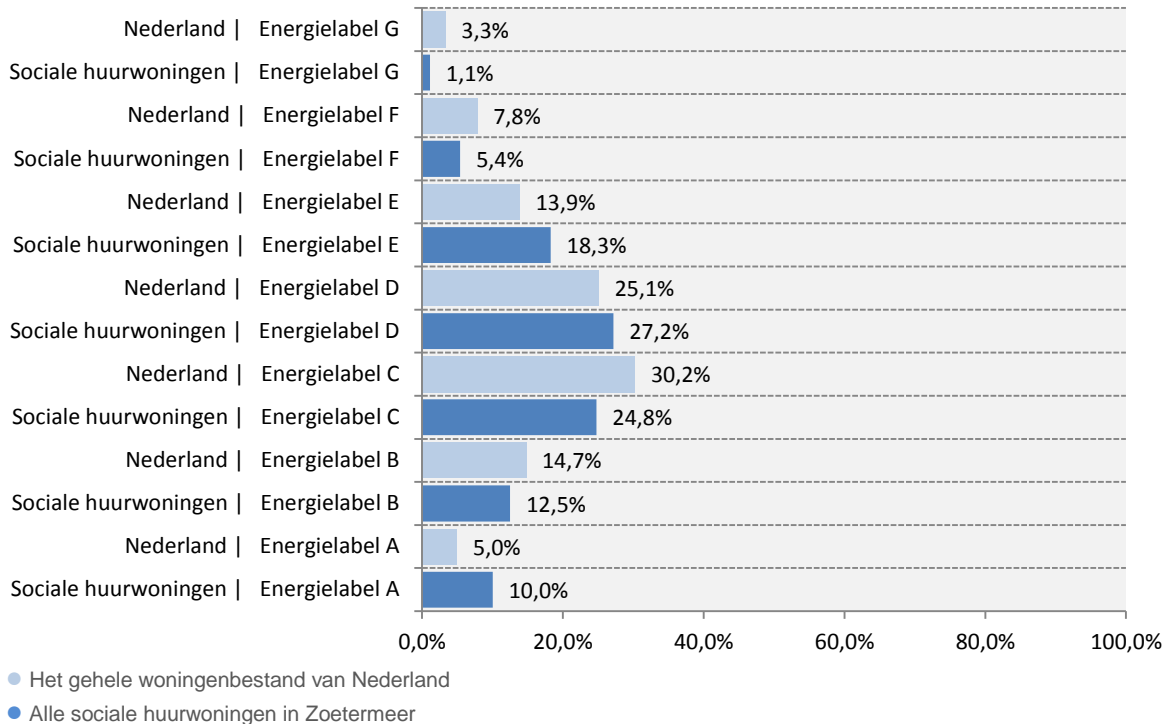
<b>Nederland**</b>	<b>11,9</b>
--------------------	-------------

\*\*) Cijfers van Nederland hebben betrekking op het jaar 2014.  
Bron: BAG Zoetermeer en dwh. woonnet-Haaglanden, SysWoV.

## 5.5 Energie-labels

In de volgende figuur wordt de relatieve opbouw van woningen naar energielabel in Nederland vergeleken met de sociale huursector van Zoetermeer. Naar verhouding ligt het percentage sociale huurwoningen met energielabel A hoger dan landelijk gezien het geval is. Het percentage sociale huurwoningen met energielabel B ligt daarentegen weer lager dan landelijk het geval is.

**Figuur 5.5**  
**Energielabels van sociale huurwoningen in Zoetermeer en van alle woningen in Nederland in 2014\***



Bron: Compendium voor de Leefomgeving en [Dwh.woonnet-Haaglanden.nl](http://Dwh.woonnet-Haaglanden.nl) (SVH).

\*) Let op: Hier wordt de sociale huursector naar classificatie energielabels vergeleken met het landelijke beeld van Nederland. Er wordt vergeleken met de gehele woningmarkt van Nederland en dus ook met niet sociale huurwoningen.

### Definitief energielabel

Vanaf het jaar 2015 is het verplicht om een definitief energielabel beschikbaar te stellen bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen aan de nieuwe woningeigenaar of huurder. Elke woningeigenaar die nog niet in bezit was van een dergelijk energielabel, heeft eerder al een voorlopig energielabel toegewezen gekregen. De voorlopige energielabels variëren van de letter A tot en met de letter G. Hierin is letter A de zuinigste- en G de minst zuinige klasse.

## 5.6 Woningoppervlakte

De volgende tabel geeft de opbouw van het aantal woningen naar grootteklasse in aantal m<sup>2</sup> woonoppervlakte weer in Nederland en Haaglanden. Zoetermeer heeft in vergelijking met Haaglanden doorgaans grotere woningen.

Tabel 5.7

### Verdeling (%)woningen naar vloeroppervlakte per gemeente in Haaglanden 2014

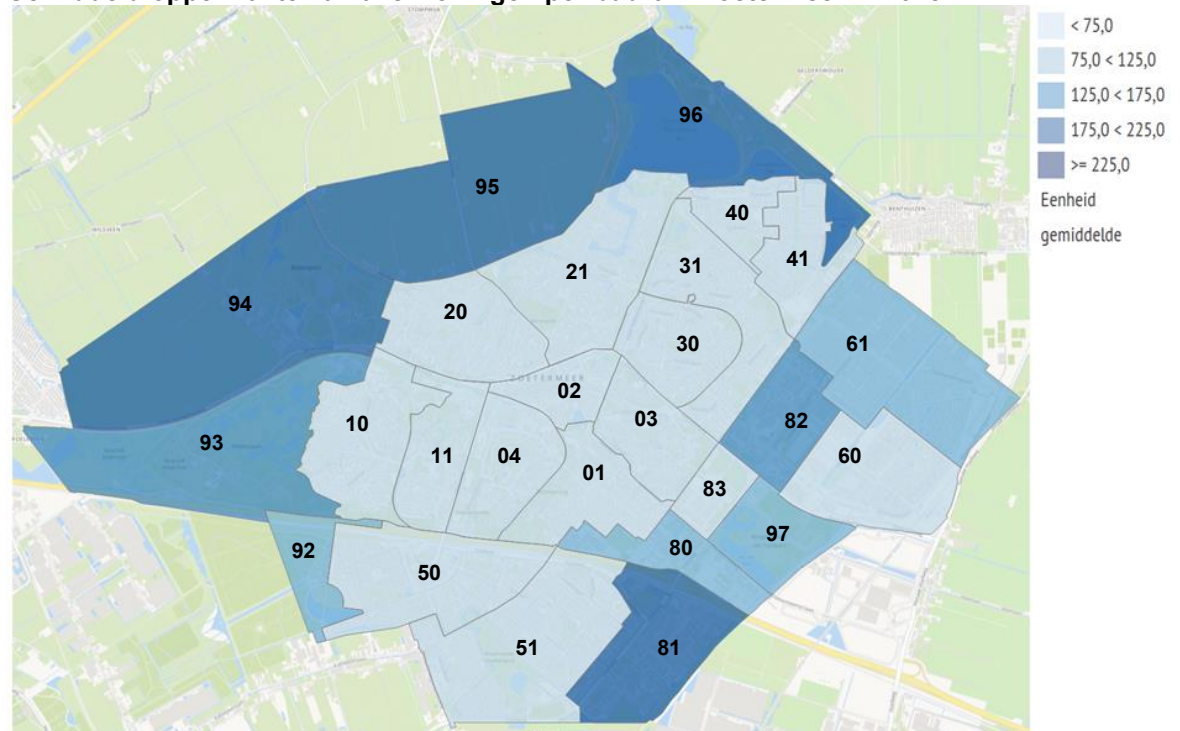
Jaar/oppervlakte woningen naar grootteklasse												
	Delft	Den Haag	Leidsch.- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk (ZH.)	Wassenaar	Westland	Zoetermeer		Haaglanden	Nederland*
Tot 50m <sup>2</sup>	15,2	9,1	2,1	2,1	1,2	3,7	1,6	1,7	2,8		7,0	5,1
50m <sup>2</sup> tot 75m <sup>2</sup>	25,5	31,0	26,9	9,7	7,0	31,2	14,1	10,0	15,6		25,0	14,8
75m <sup>2</sup> tot 99 m <sup>2</sup>	28,2	28,0	30,5	22,1	17,6	25,7	19,3	26,6	25,9		27,0	23,9
>=100m <sup>2</sup>	31,1	31,8	40,5	66,0	74,2	39,3	65,0	61,7	55,6		40,9	56,1

Bron: CBS.

\*) Van 0,1% van de woningen in Nederland is het woonoppervlakte onbekend. Deze klasse is in de tabel weggelaten. Bij de andere gemeenten in de tabel betreft het % woningen met een onbekend woonoppervlakte <0,1%.

Kaart 5.7

### Gemiddeld oppervlakte van alle woningen per buurt in Zoetermeer in 2015



- 01. Dorp
- 02. Stadscentrum
- 03. Palenstein
- 04. Driemanspolder
- 10. Meerzicht-West
- 11. Meerzicht-Oost
- 20. Buytenwegh de Leyens
- 21. De Leyens
- 30. Seghwaert-Z-W

- 31. Seghwaert N-O
- 40. Noordhove-West
- 41. Noordhove-Oost
- 50. Rokkeveen-West
- 51. Rokkeveen-Oost
- 60. Oosterheem-Z-W
- 61. Oosterheem-N-O
- 80. Rokkehage c.a.
- 81. Lansinghage c.a.

- 82. Zoeterhage c.a.
- 83. Hoornhage c.a.
- 92. Balijbos
- 93. Westerpark c.a.
- 94. Buitengebied-West
- 95. Meerpolder
- 96. Scheidingszone
- 97. Van Tuylpark

Bron: BAG.



Onderstaande tabel laat voor het jaar 2015 het gemiddelde zien van de woonoppervlakten van woningen in de sector en per buurt. Verhoudingsgewijs ligt het gemiddelde in Buitengebied en Industriegebied zeer hoog. Het gemiddelde woonoppervlakte voor heel Zoetermeer ligt in 2015 op 107m<sup>2</sup>.

Tabel 5.8

**Gemiddelde woonoppervlakte (m<sup>2</sup>) van woningen per buurt in Zoetermeer in 2015**

Nr.	Wijk/buurt	Soort woning/gemiddelde woonoppervlakte			
		Alle woningen	Koopwoningen	Huurwoningen	Sociale huurwoningen
01	Dorp	94,2	97,3	94,2	67,4
02	Stadscentrum	83,8	97,1	83,8	62,2
03	Palenstein	87,5	104,9	87,5	63,7
04	Driemanspolder	94,7	102,6	94,7	69,2
<b>Centrum</b>		<b>90,49</b>	<b>100,4</b>	<b>90,5</b>	<b>64,9</b>
10	Meerzicht-West	107,9	119,5	107,9	67,2
11	Meerzicht-Oost	91,8	108,2	91,8	64,3
<b>Meerzicht</b>		<b>101,05</b>	<b>115,2</b>	<b>101,1</b>	<b>65,9</b>
20	Buytenwegh	100,7	113,6	100,7	73,9
21	De Leyens	109,4	119,9	109,4	57,9
<b>Buytenwegh de Leyens</b>		<b>104,90</b>	<b>117,4</b>	<b>104,9</b>	<b>70,3</b>
30	Seghwaert-Z-W	100,0	117,6	100,0	57,5
31	Seghwaert-N-O	101,8	112,8	101,8	61,7
<b>Seghwaert</b>		<b>100,96</b>	<b>115,0</b>	<b>101,0</b>	<b>59,7</b>
40	Noordhove-west	113,5	134,3	113,5	72,5
41	Noordhove-oost	124,6	134,1	124,6	65,5
<b>Noordhove</b>		<b>119,98</b>	<b>134,2</b>	<b>120,0</b>	<b>69,8</b>
50	Rokkeveen-west	120,5	136,4	120,5	71,3
51	Rokkeveen-oost	110,0	119,6	110,0	62,8
<b>Rokkeveen</b>		<b>114,25</b>	<b>125,8</b>	<b>114,3</b>	<b>65,9</b>
60	Oosterheem-Z-W	120,8	127,3	120,8	79,1
61	Oosterheem-N-O	125,8	140,5	125,8	74,7
<b>Oosterheem</b>		<b>124,50</b>	<b>136,4</b>	<b>124,5</b>	<b>75,3</b>
80	Rokkehage c.a.	127,8	145,8	127,8	65,1
81	Lansinghage c.a.	290,0	313,1	290,0	-
82	Zoeterhage c.a.	213,8	230,9	213,8	-
83	Hoornerhage c.a.	109,6	111,0	109,6	-
<b>Industriegebied</b>		<b>166,92</b>	<b>180,5</b>	<b>166,9</b>	<b>65,1</b>
92	Balijbos	163,9	171,7	163,9	-
93	Westerpark c.a.	201,3	208,8	201,3	-
94	Buitengebied-West	277,2	272,6	277,2	-
95	Meerpolder	890,6	793,1	890,6	-
96	Scheidingszone	252,0	283,8	252,0	-
97	Van Tuylpark	146,0	-	146,0	-
<b>Buitengebied</b>		<b>402,87</b>	<b>398,9</b>	<b>402,9</b>	<b>-</b>
<b>Zoetermeer</b>		<b>107,0</b>	<b>121,6</b>	<b>107,0</b>	<b>67,0</b>

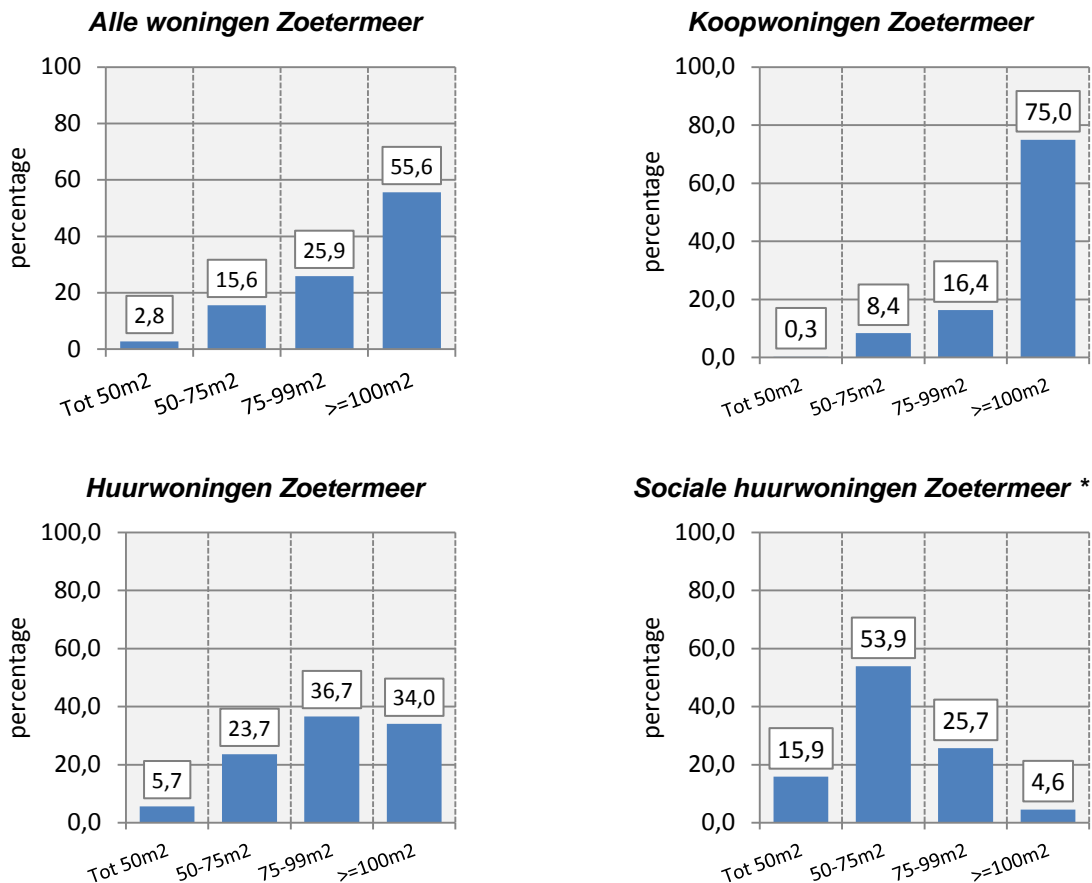
Bron: BAG en Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

-: Geen gegevens beschikbaar.



Figuur 5.6, onderstaand, laat het aantal woningen in Zoetermeer zien, opgesplitst naar klasse woonoppervlakte. Zoals van de kolomdiagrammen is af te lezen, wijkt de verdeling van de woningen per sector naar klasse woonoppervlakte telkens veel van elkaar af. Zo bedraagt het merendeel van alle woningen evenals alle koopwoningen in Zoetermeer 100m<sup>2</sup> of meer. In de huursector bedraagt het merendeel van de woningen 75-99m<sup>2</sup> en in de sociale huursector ligt de modus op 50-75m<sup>2</sup>.

**Figuur 5.6**  
**Verdeling (%) van het aantal woningen naar klasse woonoppervlakte in 2015**



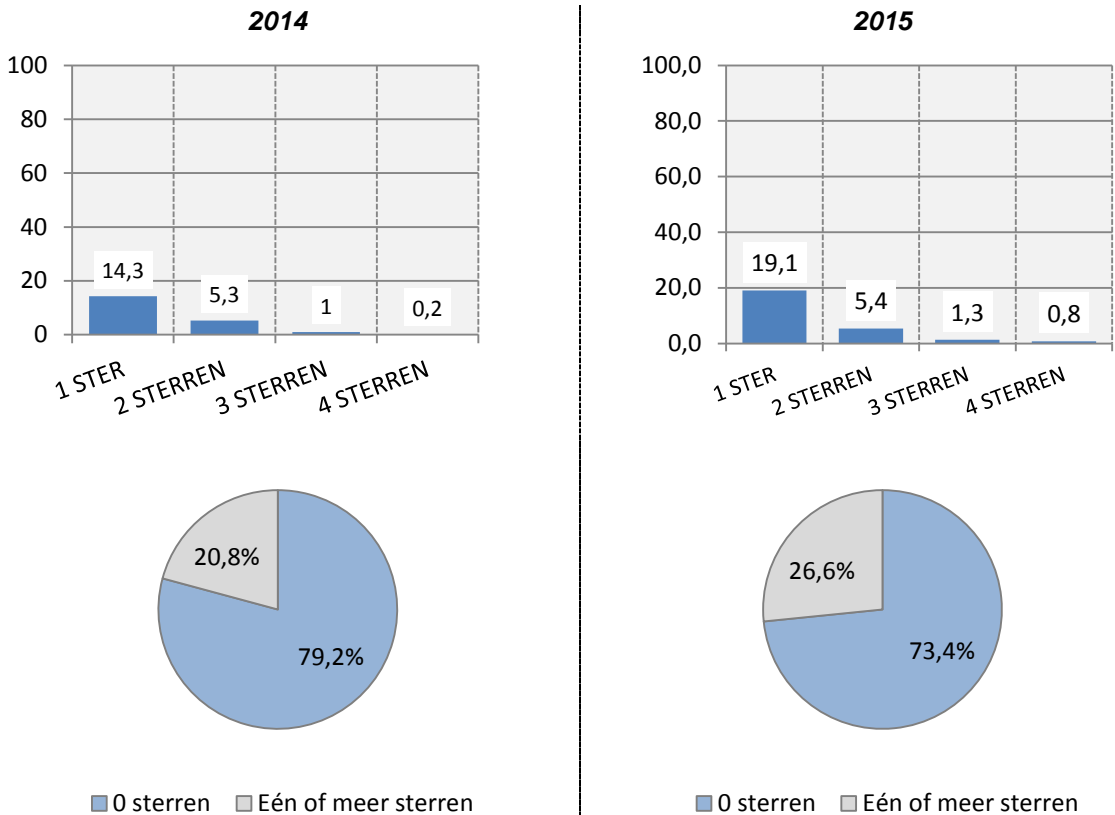
Bron: BAG, [Dwh.woonnet-Haaglanden.nl](http://Dwh.woonnet-Haaglanden.nl) (SVH).

\*) De sociale sector omvat alleen woningen met een huur tot de vastgestelde huurgrens.

## 5.7 Sterrenclassificaties

De volgende figuur laat voor de sociale huursector zien welk aandeel woningen een sterrenclassificatie hebben van één ster of meer sterren. Hierbij is aan de linkerkant van de figuur het beeld te zien van het jaar 2014 en aan de rechterkant het beeld van 2015. Door de cirkeldiagrammen met elkaar te vergelijken, wordt zichtbaar dat het aandeel woningen met sterrenclassificatie één ster of meer, is toegenomen met 5,8%.

**Figuur 5.7**  
**Percentage woningen met sterrenclassificatie ten opzichte van de sociale woningvoorraad in 2014 en 2015**



Bron: BAG, [Dwh.woonnet-Haaglanden.nl](http://Dwh.woonnet-Haaglanden.nl) (SVH).

**In 2014 had 20,8%** van de totale woningvoorraad een sterrenclassificatie van 1 ster of meer.

**In 2015 had 26,6%** van de totale woningvoorraad een sterrenclassificatie van 1 ster of meer.

1 STER: De woning is gelijkvloers. Hierbij is de woning via een lift bereikbaar óf op de begane grond gelegen.

2 STERREN: De toegang van de woning en woongebouw is zonder belemmeringen bereikbaar.

3 STERREN: De toegang door het woongebouw kan zelfstandig tot en met de voordeur van de woning gepasseerd worden.

4 STERREN: Alle ruimten binnen de woning zijn bereikbaar (te maken) voor iemand in een rolstoel.

## H6 Koopwoningen

### 6.1 Vooraf

In dit hoofdstuk wordt de markt van koopwoningen in Zoetermeer en Nederland als geheel behandeld. Hierin wordt gekeken naar de vraagprijsontwikkeling en de ontwikkeling in het aanbod. Met de nationale ontwikkelingen wordt geprobeerd de ontwikkelingen in perspectief te brengen. De cijfers in dit hoofdstuk zijn afkomstig van [www.huizenzoeker.nl](http://www.huizenzoeker.nl). Op deze webpagina wordt de data automatisch ingeladen van in totaal 15 huizensites. De statistieken hebben daarbij enkel betrekking op alle gemeenten in Nederland met uitgangspunt: online advertenties met een vraagprijs tussen € 50.000,- en € 5.000.000 en een woonoppervlakte tussen 50m<sup>2</sup> en 1.500m<sup>2</sup>.

### 6.2 Prijsontwikkeling

In onderstaande tabel is te zien hoe de vraagprijs van koopwoningen zich door de jaren heen heeft ontwikkeld in Zoetermeer en Nederland over de periode 2008 tot en met 2015. Hierbij is telkens gekeken naar de maand januari, december en het gemiddelde over de 12 maanden van het betreffende jaar. Zodoende kan worden gekeken in welke richting de vraagprijs zich ontwikkeld heeft. Over de periode januari 2009 tot en met januari 2015 is de vraagprijs in Zoetermeer gedaald met 14,6% en in Nederland gemiddeld gedaald met 10,0%.

Tabel 6.1

#### Ontwikkeling vraagprijzen koopwoningen per jaar

	Jaar/gemiddelde vraagprijs koopwoningen								
	2008			2009			2010		
	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.
Zoetermeer	x	€ 275.647	x	€ 276.492	€ 272.414	€ 275.874	€ 275.233	€ 267.629	€ 269.349
Gemiddeld NL	x	€ 331.462	x	€ 330.173	€ 330.369	x	€ 331.031	€ 321.982	x

	2011			2012			2013		
	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.
Zoetermeer	€ 270.421	€ 257.052	€ 263.937	€ 255.031	€ 244.540	€ 249.527	€ 246.129	€ 236.943	€ 239.760
Gemiddeld NL	€ 322.391	€ 314.327	x	€ 313.266	€ 306.719	x	€ 306.128	€ 297.707	x

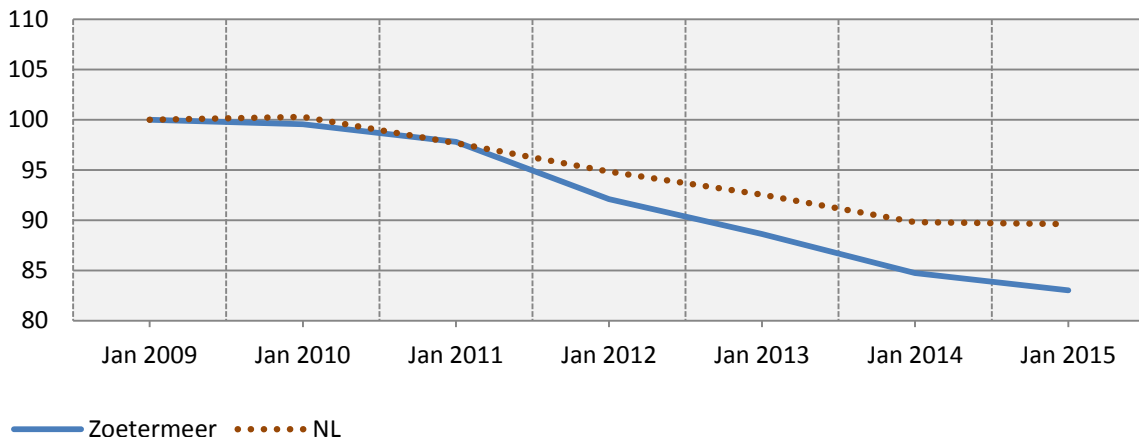
	2014			2015		
	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.
Zoetermeer	€ 236.555	€ 232.486	€ 233.434	€ 232.538	.	.
Gemiddeld NL	€ 297.697	€ 296.603	x	€ 297.144	.	.

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

Het gemiddelde betreft hier het gemiddelde per maand over het hele jaar. De registraties beginnen halverwege 2008.

De volgende figuur illustreert de ontwikkeling van de vraagprijs van koopwoningen in Zoetermeer en Nederland. Hierbij geldt index 100 = januari 2009. Aan de hand van de figuur is te zien dat de daling in de gemiddelde vraagprijs vanaf januari 2014 voor Zoetermeer en Nederland iets is gematigd.

**Figuur 6.1**  
**Index vraagprijzen koopwoningen per januari per jaar**

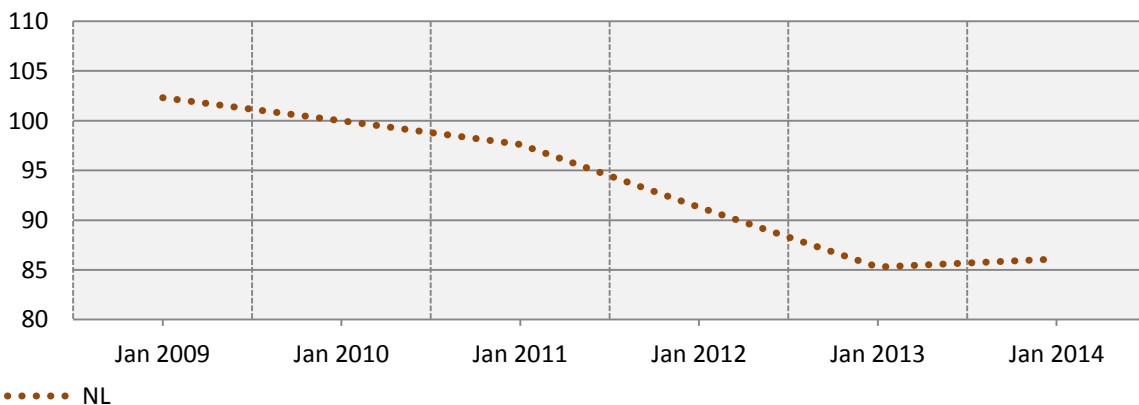


Bron: [www.huizenzoeker.nl](http://www.huizenzoeker.nl).

Index 100 = januari 2009. Zoetermeer: € 276.492. Nederland: € 330.173.

Als vervolg op voorgaande figuur is in onderstaande figuur de index te zien van de verkoopprijzen van koopwoningen in Nederland. Een opmerkelijk verschil tussen figuur 6.1- en 6.2 is dat van januari 2014 tot januari 2015 in de ontwikkeling van de verkoopprijzen een stijging heeft plaats gevonden terwijl de ontwikkeling van de vraagprijzen in dezelfde periode is gedaald.

**Figuur 6.2**  
**Index verkoopprijzen koopwoningen Nederland per jaar vanaf 2009 tot en met 2015**



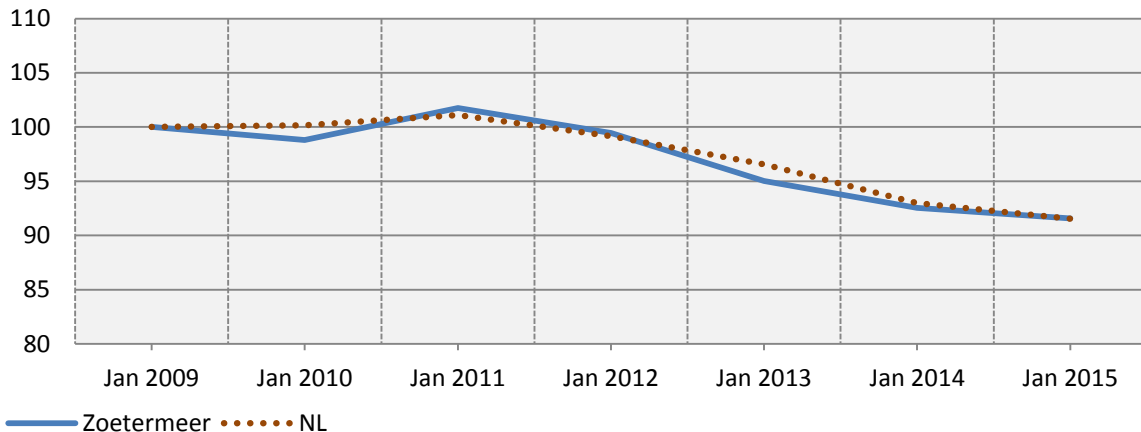
Bron: CBS.

Index 100 = 2010.

Onderstaande figuur geeft een andere weergave van de vraagprijsontwikkeling weer dan figuur 6.1. Doordat de vraagprijzen in onderstaande figuur zijn berekend naar /m<sup>2</sup> vertoont de vraagprijsontwikkeling van Zoetermeer en Nederland nu meer gelijkenissen. Over de periode januari 2009 tot en met januari 2015 is de vraagprijs /m<sup>2</sup> in Zoetermeer gedaald met 8,3% en in Nederland gemiddeld gedaald met 8,2%.

**Figuur 6.3**

**Index vraagprijzen gemiddeld / m<sup>2</sup> per januari per jaar vanaf 2009 tot en met 2015**



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

Index 100 = januari 2009.

Ter aanvulling op voorgaande figuur is de vraagprijs per m<sup>2</sup> te zien voor Zoetermeer en gemiddeld in NL voor de periode 2008 tot en met 2015.

**Tabel 6.2**

**Ontwikkeling vraagprijzen koopwoningen per jaar**

	Jaar/ gemiddelde vraagprijs per m <sup>2</sup>								
	2008			2009			2010		
	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.
Zoetermeer	x	€ 2.263	x	€ 2.268	€ 2.234	€ 2.267	€ 2.241	€ 2.304	€ 2.261
Gemiddeld NL	x	€ 2.422	x	€ 2.415	€ 2.418	x	€ 2.419	€ 2.442	x

	2011			2012			2013		
	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.
Zoetermeer	€ 2.307	€ 2.262	€ 2.287	€ 2.254	€ 2.155	€ 2.204	€ 2.154	€ 2.104	€ 2.119
Gemiddeld NL	€ 2.442	€ 2.402	x	€ 2.394	€ 2.337	x	€ 2.332	€ 2.252	x

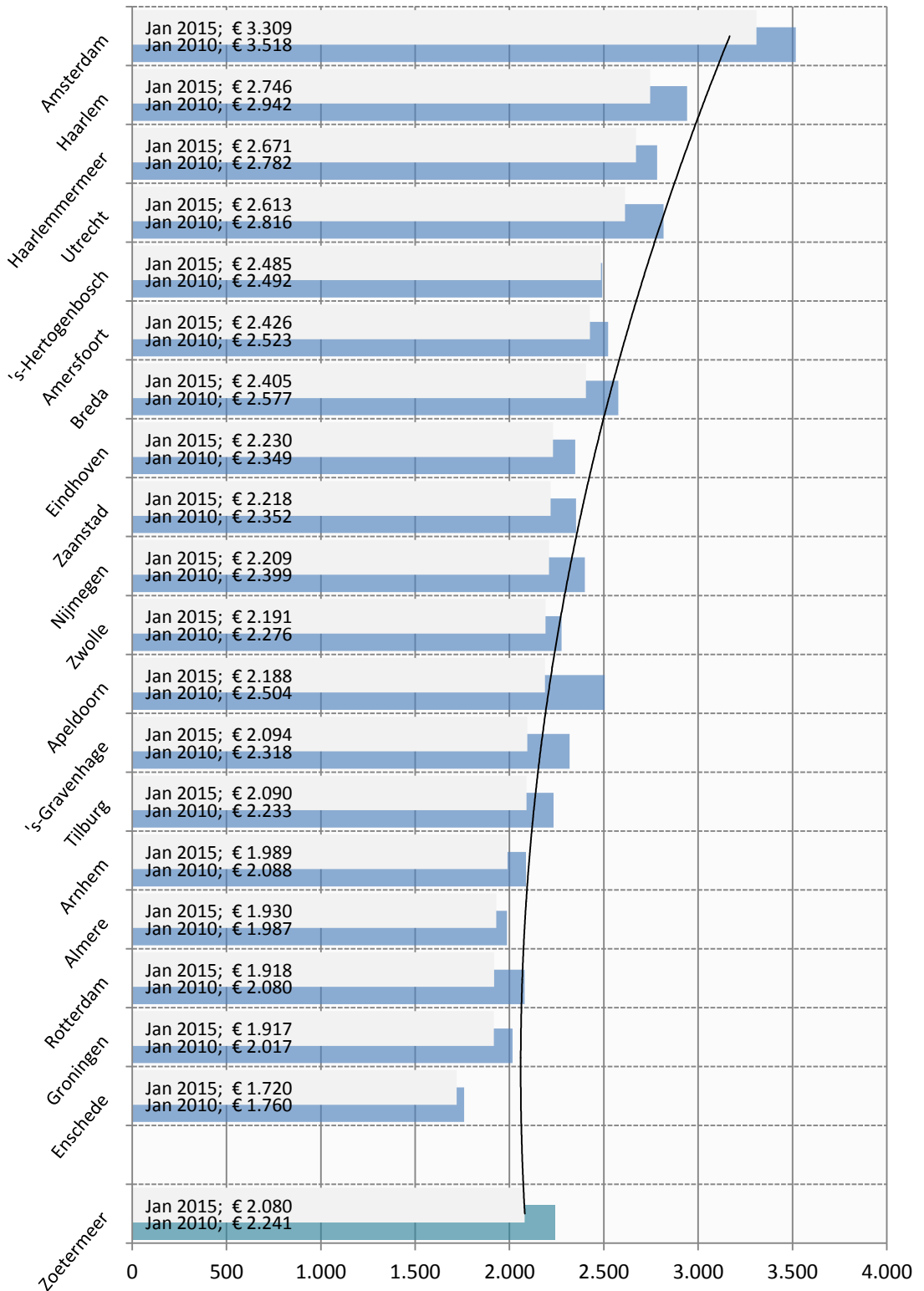
	2014			2015		
	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.
Zoetermeer	€ 2.101	€ 2.077	€ 2.081	€ 2.080	.	.
Gemiddeld NL	€ 2.249	€ 2.219	x	€ 2.216	.	.

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

Het gemiddelde betreft hier het gemiddelde per maand over het hele jaar. De registraties beginnen halverwege 2008.

**Figuur 6.4**

**De vraagprijzen gemiddeld / m<sup>2</sup> van 20 gemeenten per januari in 2010 en 2015**



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

### 6.3 Aanbod koopwoningen

De ontwikkeling van het aanbod koopwoningen per jaar staat in onderstaande tabel weergegeven. Hierin is Zoetermeer vergeleken met gemeenten met 100.000 – 150.000 inwoners, Metropoolregio (MRDH) en Haaglanden. De ontwikkeling van het aanbod van koopwoningen in de gebieden lijkt zeer parallel te verlopen. Op de jaren 2009-2010 na, ontwikkelt het aanbod van koopwoningen zich in alle regio's namelijk eenzelfde wijze.

**Tabel 6.3**  
**Ontwikkeling aanbod koopwoningen per jaar**

	Jaar/aanbod koopwoningen								
	2008			2009			2010		
	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.
Zoetermeer	x	924	x	893	941	959	886	1.116	1.012
Gemeenten 100.000-150.000 inw.*	x	809	x	811	930	904	894	1.069	999
Metropoolregio (MRDH)	x	18.660	x	18.510	20.389	20.244	19.196	22.582	21.389
Haaglanden	x	7.729	x	7.615	8.717	8.634	8.150	9.588	9.045

	2011			2012			2013		
	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.
Zoetermeer	1.060	1.366	1.209	1.351	1.461	1.426	1.441	1.384	1.459
Gemeenten 100.000-150.000 inw.*	1.050	1.347	1.202	1.342	1.372	1.373	1.358	1.263	1.349
Metropoolregio (MRDH)	22.079	27.122	24.802	26.867	27.681	27.758	27.238	25.544	27.194
Haaglanden	9.260	11.526	10.540	11.433	12.124	11.979	11.817	10.636	11.701

	2014			2015		
	jan.	dec.	gem.	jan.	dec.	gem.
Zoetermeer	1.334	1.227	1.335	1.242	.	.
Gemeenten 100.000-150.000 inw.*	1.226	1.232	1.240	1.198	.	.
Metropoolregio (MRDH)	24.925	23.814	24.943	23.184	.	.
Haaglanden	10.305	9.775	10.302	9.396	.	.

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

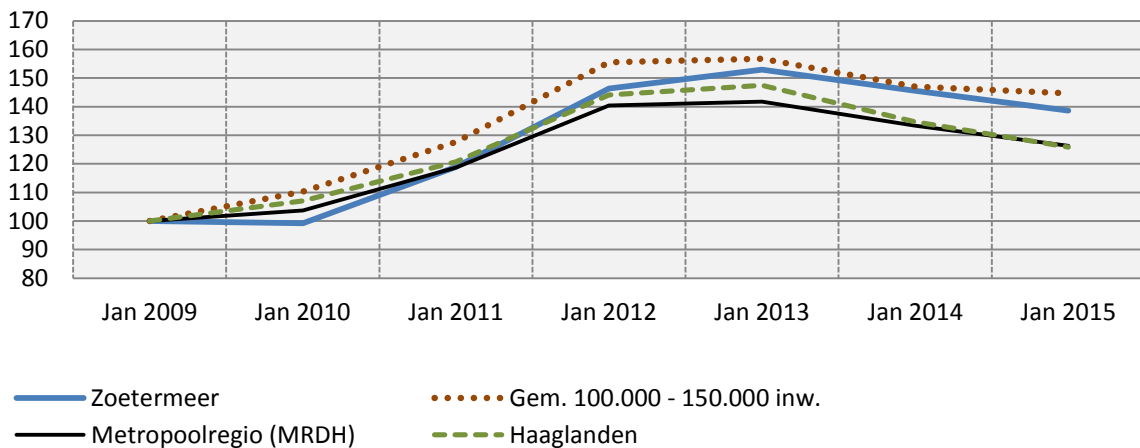
Het gemiddelde betreft hier het gemiddelde per maand over het hele jaar. De registraties beginnen halverwege 2008.

Tot de gemeenten met 100.000 tot 150.000 inwoners behoren: Haarlemmermeer, 's-Hertogenbosch, Zoetermeer, Zwolle, Maastricht, Leiden, Dordrecht, Ede, Leeuwarden, Emmen, Alphen a/d Rijn, Westland, Venlo én Delft.

Aanvullend op de vorige tabel is in figuur 6.5 te zien hoe het aanbod van koopwoningen zich ontwikkelde. Hierin geldt januari 2009 als beginpunt voor de gebieden. Van het figuur is goed af te lezen dat het aanbod koopwoningen over de jaren 2009 t/m 2013 is toegenomen. Vanaf 2013 is er weer sprake van een afname in het aantal aangeboden koopwoningen.

**Figuur 6.5**

**Index aanbod koopwoningen per januari elk jaar vanaf 2009 tot en met 2015**



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

Index 100 = januari 2009.

Het gemiddelde betreft hier het gemiddelde per maand over het hele jaar. De registraties beginnen halverwege 2008.

Tot de gemeenten met 100.000 tot 150.000 inwoners behoren: Haarlemmermeer, 's-Hertogenbosch, Zoetermeer, Zwolle, Maastricht, Leiden, Dordrecht, Ede, Leeuwarden, Emmen, Alphen a/d Rijn, Westland, Venlo én Delft.



# H7 Verhuringen sociale woningmarkt

## 7.1 Vooraf

In dit hoofdstuk wordt de sociale woningmarkt van Zoetermeer in kaart gebracht. De ontwikkelingen in de huurprijs, de demografie van (nieuwe) huurders, het aantal verhuringen, het aantal weigeringen/acceptaties en de reële slaagkansen staan hierbij centraal.

## 7.2 (Ontwikkeling) gemiddelde huurprijs

Om de gemiddelde huurprijs van sociale huurwoningen in kaart te brengen is gekozen voor twee benaderingen:

1. Er is gekeken naar de gemiddelde subsidiabele huurprijs van het aantal acceptaties in de jaren 2013 en 2014.
2. Er is gekeken naar de gemiddelde huurprijs van sociale huurwoningen zoals deze bekend zijn bij Vestia, Vidomes en DeGoedeWoning.

De volgende tabel geeft voor de jaren 2013 en 2014 weer hoeveel woningen er zijn verhuurd per woningcorporatie in de sociale- en vrije huursector. Eveneens is te zien wat de gemiddelde huurprijs is van de verhuurde woningen in beide jaren. Ten opzichte van 2013 ligt in 2014 de huurprijs gemiddeld voor alle sociale huurwoningen € 24,80 hoger.

Tabel 7.1

### Verhuringen in 2013 en 2014 per corporatie in Zoetermeer

Jaar/verhuringen naar corporatie							
Corporatie		2013			2014		
		Aantal	(%)	Huurprijs gem. bij acceptatie	Aantal	(%)	Huurprijs gem. bij acceptatie
DeGoedeWoning	Sociale huur	412	97,4%	€ 439,27	465	97,7%	€ 494,77
	Vrije sector	11	2,6%	€ 864,71	11	2,3%	€ 719,49
	<b>Totaal verhuringen</b>	<b>423</b>	<b>100,0%</b>		<b>476</b>	<b>100,0%</b>	-
Vestia	Sociale huur	288	77,8%	€ 523,41	239	68,7%	€ 564,08
	Vrije sector	82	22,2%	€ 801,02	109	31,3%	€ 814,67
	<b>Totaal verhuringen</b>	<b>370</b>	<b>100,0%</b>		<b>348</b>	<b>100,0%</b>	
Vidomes	Sociale huur	646	92,4%	€ 539,77	477	98,6%	€ 548,03
	Vrije sector	53	7,6%	€ 786,63	7	1,4%	€ 735,57
	<b>Totaal verhuringen</b>	<b>699</b>	<b>100,0%</b>		<b>484</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Totaal</b>	Sociale huur	1.346	90,2%	€ 505,51	1.181	90,3%	€ 530,31
	Vrije sector	146	9,8%	€ 800,60	127	9,7%	€ 802,06
	<b>Totaal verhuringen</b>	<b>1.492</b>	<b>100,0%</b>		<b>1.308</b>	<b>100,0%</b>	

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Huurgrens sociale huur 2013: € 681,02.

Huurgrens sociale huur 2014: € 699,48.

In onderstaande tabel is de vrije sector uitgesloten en hierdoor is het eindtotaal van het aantal verhuringen en de gemiddelde huurprijs lager dan in tabel 7.1 het geval is. De huurprijs van het totale aantal verhuringen in de sociale sector in Zoetermeer bedroeg in 2014 gemiddeld € 530,31.

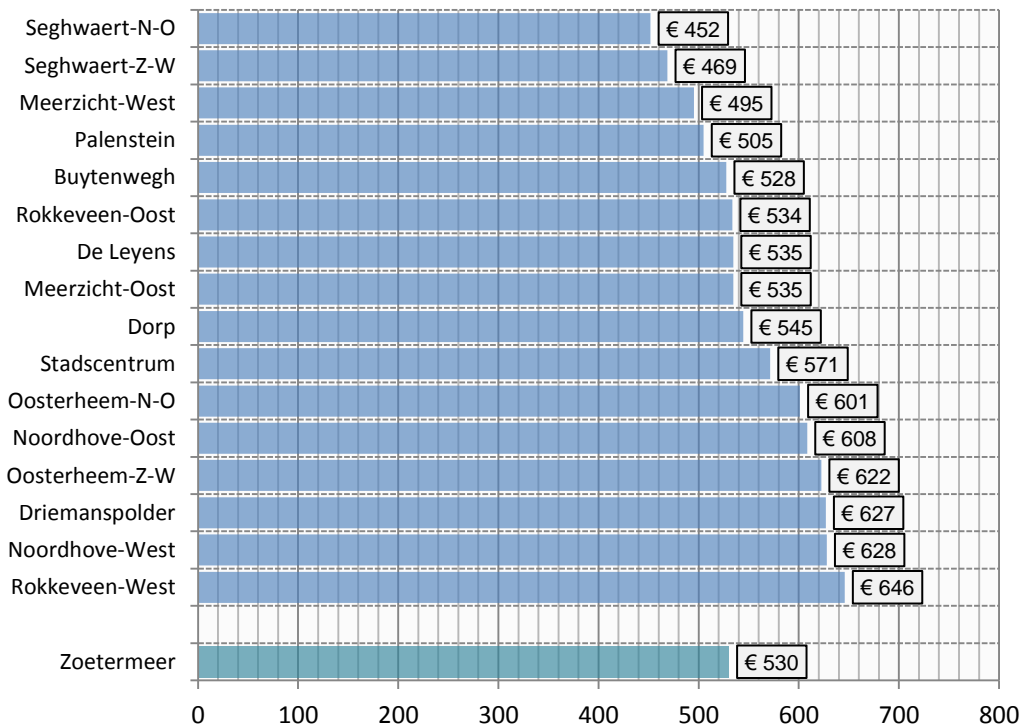
**Tabel 7.2**  
**Gemiddelde huurprijs van het aantal verhuringen per buurt in Zoetermeer in heel 2014**

		Gemiddelde huurprijs naar aantal verhuringen	
		2014	
Nr.	Buurt	Gem. huurprijs	Aantal
01	Dorp	€ 544,60	18
02	Stadscentrum	€ 571,48	33
03	Palenstein	€ 505,01	152
04	Driemanspolder	€ 626,99	41
10	Meerzicht-West	€ 495,30	105
11	Meerzicht-Oost	€ 534,52	130
20	Buytenwegh	€ 527,64	163
21	De Leyens	€ 534,51	65
30	Seghwaert-Z-W	€ 468,83	129
31	Seghwaert-N-O	€ 451,98	102
40	Noordhove-West	€ 628,03	34
41	Noordhove-Oost	€ 608,38	10
50	Rokkeveen-West	€ 645,91	23
51	Rokkeveen-Oost	€ 533,6	30
60	Oosterheem-Z-W	€ 622,48	12
61	Oosterheem-N-O	€ 601,23	134
	<b>Zoetermeer</b>	<b>€ 530,31</b>	<b>1.181</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Huurgrens sociale huur 2014: € 699,48. Woningen in de vrije sector en woningen met maandhuur = nul zijn weggelaten.

**Figuur 7.2**  
**Gemiddelde subsidiabele huurprijs verhuringen per buurt van laag naar hoog in heel 2014**



Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Tabel 7.3 geeft de gemiddelde huurprijs weer van de woningvoorraad sociale huurwoningen in 2014 en 2015. Tussen de woningbouwcorporatie en jaren zijn tamelijk grote verschillen zichtbaar.

**Tabel 7.3**  
**Gemiddelde subsidiabele huurprijs van sociale huurwoningen per woningbouwvereniging in 2014 en 2015**

	Gem. huurprijs naar aantal huurwoningen			
	2014		2015	
Woningbouwcorporatie	Gem. huurprijs	Aantal	Gem. huurprijs	Aantal
De Goede Woning	505,81	6.203	546,16	6.119
Vestia	514,54	5.886	541,72	4.123
Vidomes	511,89	7.056	577,86	7.003
<b>Zoetermeer</b>	<b>€ 510,73</b>	<b>19.145</b>	<b>€ 557,97</b>	<b>17.245</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Woningen in de vrije sector en woningen met een maandhuur van nul zijn weggelaten.

Huurgrens sociale huur 2014: € 699,48.

Huurgrens sociale huur 2015: € 710,68.

Oosterheemplein is in 2014 in deze tabel weggelaten omdat hier de huurprijs op nul staat.

Leopoldhove is in 2015 in deze tabel weggelaten omdat hier de huurprijs op nul staat.

In tabel 7.4 is van de woningvoorraad sociale huurwoningen in Zoetermeer de gemiddelde huurprijs per buurt weergegeven. In 2015 is de gemiddelde huurprijs voor heel Zoetermeer gemiddeld € 557,97 en hiermee €47,24 hoger dan in januari in het jaar ervoor.

**Tabel 7.4**  
**Gemiddelde subsidiabele huurprijs van sociale huurwoningen per buurt in Zoetermeer in 2014 en 2015**

Nr.	Buurt	Gem. huurprijs naar aantal huurwoningen			
		2014		2015	
		Gem. huurprijs	Aantal	Gem. huurprijs	Aantal
01	Dorp	€ 489,23	608	€ 522,26	480
02	Stadscentrum	€ 503,39	584	€ 569,30	564
03	Palenstein	€ 454,21	2.199	€ 499,72	2.053
04	Driemanspolder	€ 481,48	692	€ 556,11	619
10	Meerzicht-West	€ 495,10	1.897	€ 537,84	1.889
11	Meerzicht-Oost	€ 494,61	1.720	€ 543,19	1.469
20	Buytenwegh	€ 516,24	2.625	€ 567,90	2.432
21	De Leyens	€ 537,47	721	€ 585,96	708
30	Seghwaert-Z-W	€ 514,12	1.277	€ 533,40	1.117
31	Seghwaert-N-O	€ 498,89	1.315	€ 542,80	1.239
40	Noordhove-West	€ 528,67	662	€ 587,73	589
41	Noordhove-Oost	€ 517,67	384	€ 581,51	372
50	Rokkeveen-West	€ 574,47	879	€ 618,07	560
51	Rokkeveen-Oost	€ 528,10	1.070	€ 587,25	994
60	Oosterheem-Z-W	€ 587,41	367	€ 636,98	305
61	Oosterheem-N-O	€ 548,08	2.130	€ 602,01	1.840
80	Rokkehage c.a.	€ 506,95	15	€ 548,31	15
	<b>Zoetermeer</b>	<b>€ 510,73</b>	<b>19.145</b>	<b>€ 557,97</b>	<b>17.245</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Woningen in de vrije sector en woningen met een maandhuur van nul zijn weggelaten.

Huurgrens sociale huur 2014: € 699,48.

Huurgrens sociale huur 2015: € 710,68.

Oosterheemplein is in 2014 in deze tabel weggelaten omdat hier de huurprijs op nul staat.

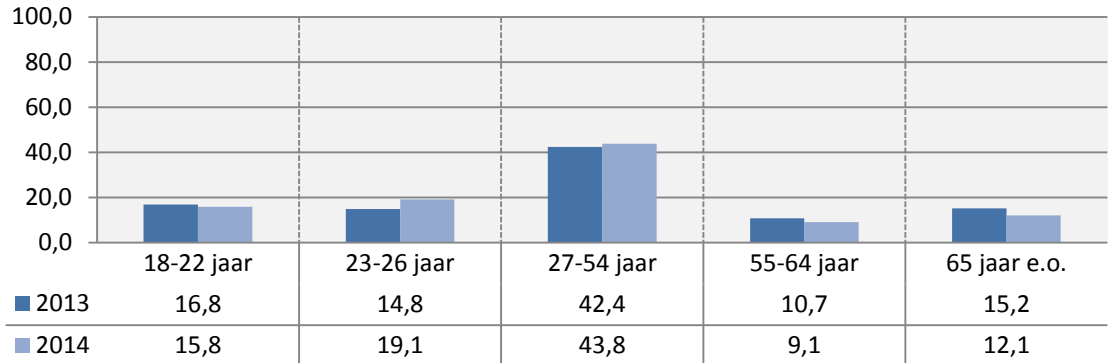
Leopoldhove is in 2015 in deze tabel weggelaten omdat hier de huurprijs op nul staat.

### 7.3 Demografie nieuwe huurders

In dit deelhoofdstuk wordt de demografie van de populatie nieuwe huurders behandeld. Er wordt onder andere gekeken naar de leeftijd, huishoudgrootte, inkomensklasse en gemeente van herkomst. In onderstaande figuur is de verdeling (%) van het aantal nieuwe huurders in 2013 en 2014 uiteengezet.

**Figuur 7.3**

**Verdeling (%) van het aantal nieuwe huurders naar leeftijdscategorie over heel 2013 en 2014\***



Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) Aantal nieuwe huurders in 2013: 1.491

Aantal nieuwe huurders in 2014: 1.307

Ter aanvulling op voorgaande figuur is in onderstaande tabel te zien hoe het aantal nieuwe huurders in 2013 en 2014 is verdeeld naar leeftijdsklasse. Ook is Haaglanden met Zoetermeer vergeleken.

**Tabel 7.5**

**Aantal/aandeel nieuwe huurders naar leeftijdscategorie in Zoetermeer en Haaglanden over heel 2013 en 2014\***

	Jaar/leeftijdsklasse							
	2013				2014			
	Zoetermeer		Haaglanden		Zoetermeer		Haaglanden	
	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)
18-22 jaar	251	16,8	1.563	12,9	207	15,8	1.352	12,5
23-26 jaar	221	14,8	2.024	16,7	250	19,1	1.921	17,7
27-54 jaar	632	42,4	6.016	49,5	573	43,8	5.306	49,0
55-64 jaar	160	10,7	1.157	9,5	119	9,1	1.080	10,0
65 jaar e.o.	227	15,2	1.388	11,4	158	12,1	1.165	10,8
<b>Totaal</b>	<b>1.491</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.148</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.307</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.824</b>	<b>100,0%</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Onderstaande tabel geeft de verdeling van het aantal/aandeel nieuwe huurders weer naar grootte huishouden. Naar verhouding is het aandeel huishoudens bestaande uit 1 persoon en 2 personen het grootst. Deze groep vertegenwoordigt circa 75% van de nieuwe huurders.

**Tabel 7.6**

**Aantal/aandeel nieuwe huurders naar huishoudgrootte in Zoetermeer en Haaglanden over heel 2013 en 2014\***

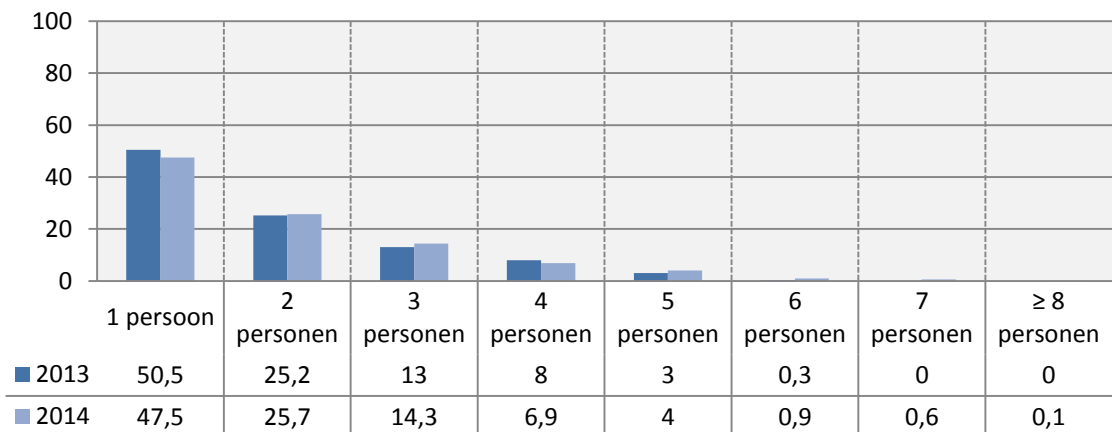
	Jaar/huishoudgrootte							
	2013				2014			
	Zoetermeer		Haaglanden		Zoetermeer		Haaglanden	
	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)
1 persoon	753	50,5	6.976	57,4	621	47,5	6.371	58,9
2 personen	375	25,2	2.855	23,5	336	25,7	2.510	23,2
3 personen	194	13,0	1.341	11,0	187	14,3	1.186	11,0
4 personen	120	8,0	617	5,1	90	6,9	465	4,3
5 personen	44	3,0	249	2,0	52	4,0	205	1,9
6 personen	5	0,3	85	0,7	12	0,9	63	0,6
7 personen	0	0,0	16	0,1	8	0,6	21	0,2
≥ 8 personen	0	0,0	9	0,1	1	0,1	3	0,0
Totaal	1.491	100,0%	12.148	100,0%	1.307	100,0%	10.824	100,0%

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Onderstaande figuur geeft de gegevens uit voorgaande tabel weer in onderstaande figuur. Dit illustreert goed hoe het aandeel nieuwe huurders naar huishoudgrootte is verdeeld in Zoetermeer.

**Figuur 7.1**

**Verdeling (%) van het aantal nieuwe huurders naar huishoudgrootte in Zoetermeer over heel 2013 en 2014\***



Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) Aantal nieuwe huurders in 2013: 1.491

Aantal nieuwe huurders in 2014: 1.307

## 7.4 Ontwikkeling aantal verhuringen

De volgende tabel laat het aantal/aandeel nieuwe huurders zien, opgesplitst naar starter/doorstarter en bestaande bouw/nieuwbouw. Over het algemeen gezien ligt in Zoetermeer het aandeel verhuringen voor doorstarters ietwat hoger dan in Haaglanden het geval is.

Tabel 7.7

### Aantal/aandeel starters/doorstarters in Zoetermeer en Haaglanden in 2013 en 2014

	Jaar/starters en doorstarters							
	2013				2014			
	Zoetermeer		Haaglanden		Zoetermeer		Haaglanden	
	abs.	(%)	abs.	(%)	abs.	(%)	abs.	(%)
<b>Bestaande bouw</b>								
Starters	634	45,2%	5.968	54,7%	601	49,8%	5.526	55,1%
Doorstarters	770	54,8%	4.943	45,3%	607	50,2%	4.507	44,9%
<b>Subtotaal</b>	<b>1.404</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.911</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.208</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.033</b>	<b>100,0%</b>
<b>Nieuwbouw</b>								
Starters	33	37,9%	652	52,7%	50	50,5%	391	49,4%
Doorstarters	54	62,1%	585	47,3%	49	49,5%	400	50,6%
<b>Subtotaal</b>	<b>87</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.237</b>	<b>100,0%</b>	<b>99</b>	<b>100,0%</b>	<b>791</b>	<b>100,0%</b>
<b>Totaal</b>								
Starters	667	44,7%	6.620	54,5%	651	49,8%	5.917	54,7%
Doorstarters	824	55,3%	5.528	45,5%	656	50,2%	4.907	45,3%
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.491</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.148</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.307</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.824</b>	<b>100,0%</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Tabel 7.7 geeft het aantal/aandeel nieuwe huurders weer naar inkomensklasse voor de jaren 2013 en 2014. Het aantal/aandeel nieuwe huurders ligt in de lagere inkomensklasse (minima en doelgroep) het hoogst en vertegenwoordigt circa 75% van de nieuwe huurders.

Tabel 7.8

### Aantal/aandeel nieuwe huurders naar inkomensklasse in Zoetermeer en Haaglanden over heel 2013 en 2014\*

	Jaar/inkomensklasse							
	2013				2014			
	Zoetermeer		Haaglanden		Zoetermeer		Haaglanden	
	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)
Minima	699	46,9	5.567	45,8	674	51,6	5.539	51,2
Doelgroep	382	25,6	2.870	23,6	316	24,2	2.779	25,7
Midden	219	14,7	2.196	18,1	160	12,2	1.545	14,3
Midden+	70	4,7	562	4,6	70	5,4	388	3,6
Hoog inkomen	19	1,3	194	1,6	8	0,6	104	1,0
Hoog inkomen+	102	6,8	759	6,2	79	6,0	469	4,3
<b>Totaal</b>	<b>1.491</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.148</b>	<b>100,0</b>	<b>1.307</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.824</b>	<b>100,0%</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Zie bijlage 3 voor de grenzen van de inkomensklassen.

Het aantal/aandeel nieuwe huurders naar soort woning laat redelijk duidelijke verschillen zien tussen Zoetermeer en Haaglanden. In onderstaande tabel is goed te zien dat het aandeel verhueringen in de categorie hoogbouw in Zoetermeer bijvoorbeeld hoger ligt dan in Haaglanden het geval is.

**Tabel 7.9**  
**Aantal/aandeel nieuwe huurders naar soort woning in Zoetermeer en Haaglanden over heel 2013 en 2014\***

	Jaar/soort woning							
	2013				2014			
	Zoetermeer		Haaglanden		Zoetermeer		Haaglanden	
	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)
Onbepaald	0	0	0	0	0	0	0	0
SEN (seniorenwoning)	310	20,8	1.860	15,3	213	16,3	1.594	14,7
EGW (Eengezinswoning)	211	14,2	1.286	10,6	219	16,8	1.088	10,1
HGB (Hoogbouw)	336	22,5	649	5,3	275	21	542	5,0
OV (Overig)	634	42,5	8.353	68,8	600	45,9	7.600	70,2
<b>Totaal</b>	<b>1.491</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.148</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.307</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.824</b>	<b>100,0%</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

De volgende tabel geeft het aantal/aandeel nieuwe huurders in de sociale huursector weer, opgesplitst naar herkomst gemeente. Het uitgangspunt van de tabel is de nabij gelegen gemeenten. De tabel illustreert dat +/- 90% van de nieuwe huurders uit de gemeente Zoetermeer of nabij gelegen gemeenten komt.

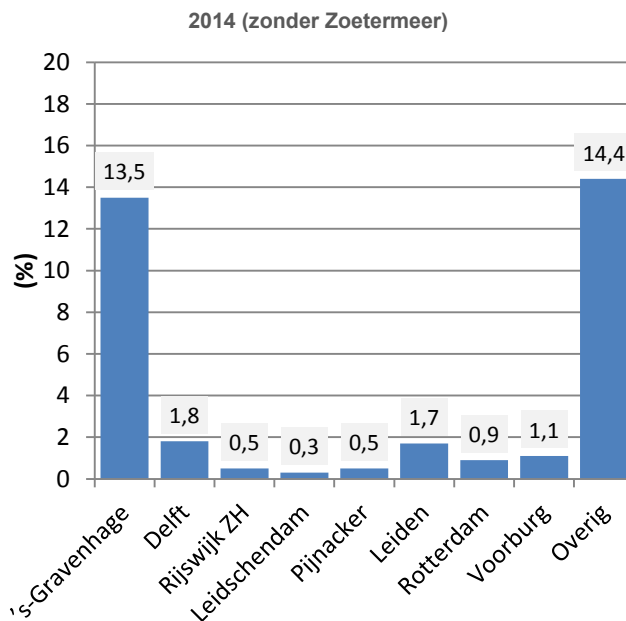
**Tabel 7.10**  
**Aantal/aandeel nieuwe huurders naar herkomst gemeente in Zoetermeer in 2013 en 2014**

	Jaar/herkomst huurders			
	2013		2014	
	Abs.	(%)	Abs.	(%)
Zoetermeer	948	70,4	772	65,4
's-Gravenhage	173	12,9	170	14,4
Delft	30	2,2	13	1,1
Rijswijk ZH	18	1,3	11	0,9
Leidschendam	15	1,1	20	1,7
Pijnacker	13	1,0	6	0,5
Leiden	8	0,6	3	0,3
Rotterdam	8	0,6	6	0,5
Voorburg	8	0,6	21	1,8
Overig	125	9,3	159	13,5
<b>Totaal</b>	<b>1.346</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.181</b>	<b>100,0%</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Niet boven huurgrens sociale huur 2013: € 681,02.

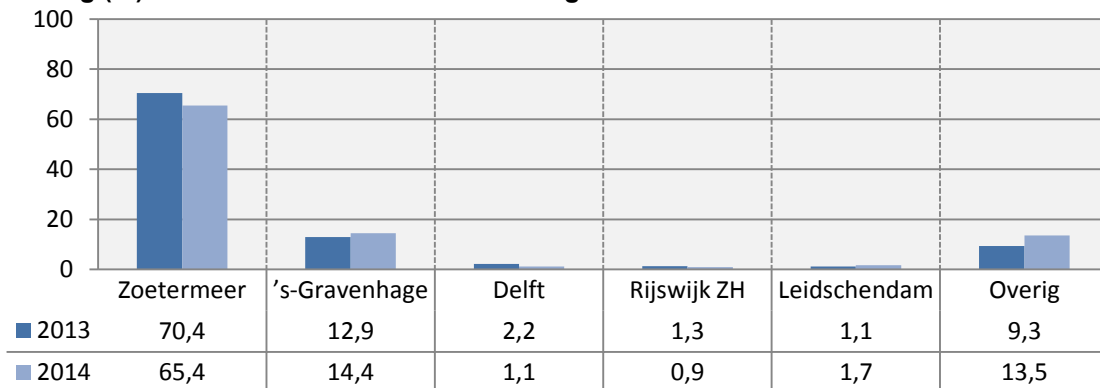
Niet boven huurgrens sociale huur 2014: € 699,48.



Figuur 7.2 laat van 5 nabij gelegen gemeenten zien hoe het aandeel huurders is verdeeld naar gemeente van herkomst. Het merendeel van de huurders komt uit de regio.

**Figuur 7.2**

**Verdeling (%) nieuwe huurders naar herkomst gemeente in Zoetermeer in 2013 en 2014\***



Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) Aantal nieuwe huurders in 2013: 1.491

Aantal nieuwe huurders in 2014: 1.307

## 6.5 Afgegeven urgenties

In tabel 7.11 staat het aantal afgegeven urgenties uitgesplitst naar urgentiereden. Het aantal afgegeven urgenties ligt in 2014 in Zoetermeer, vanwege stadsvernieuwing, relatief hoger dan in 2013.

**Tabel 7.11**

**Verdeling (%) afgegeven urgenties naar urgentiereden in Zoetermeer en Haaglanden in 2014**

	Jaar/urgentiereden							
	2013				2014			
	Zoetermeer		Haaglanden		Zoetermeer		Haaglanden	
	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)
Had al een indicatie			2	0,9			1	0,2
Financieel	4	21,1	8	3,4			5	0,9
Mantelzorg			1	0,4			1	0,2
Medisch	1	5,3	36	15,3	4	1,7	46	8,1
Sociaal	12	63,2	63	26,8	15	6,3	98	17,3
Sociaal + medisch	2	10,5	34	14,5			10	1,8
Sociale: uitstroom instelling			1	0,4			2	0,4
Stadsvernieuwing			67	28,5	220	92,1	296	52,2
Statushouders Delft			7	3,0			3	0,5
Statushouders Den Haag			16	6,8			105	18,5
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>100,0</b>	<b>235</b>	<b>100,0</b>	<b>239</b>	<b>100,0</b>	<b>567</b>	<b>100,0%</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).



De volgende tabel geeft het aantal/aandeel afgegeven urgenties weer naar leeftijdsklasse in Zoetermeer en Haaglanden.

**Tabel 7.12**

**Aantal/aandeel afgegeven urgenties naar leeftijdsklasse in Zoetermeer en Haaglanden In 2014**

	Jaar/leeftijdsklasse							
	2013				2014			
	Zoetermeer		Haaglanden		Zoetermeer		Haaglanden	
	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)	Abs.	(%)
18-22 jaar			16	6,8	4	1,7	43	7,5
23-26 jaar	3	15,8	22	9,4	28	11,6	65	11,3
27-54 jaar	15	78,9	147	62,6	170	70,2	384	66,7
55-64 jaar	1	5,3	26	11,1	18	7,4	39	6,8
Vanaf 65 jaar			23	9,8	22	9,1	45	7,8
Totaal	19	100,0	235	100,0	242	100,0	576	100,0

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Tabel 7.13 laat het aantal/aandeel afgegeven urgenties zien naar huishoudgrootte. In vergelijking met figuur 7.1 verschilt de verdeling naar aantal personen redelijk sterk. Circa de helft van de urgenties wordt afgegeven aan huishoudens met een huishoudgrootte van 1- en 2 personen

**Tabel 7.13**

**Aantal/aandeel afgegeven urgenties naar huishoudgrootte in Zoetermeer en Haaglanden In 2014**

	Jaar/huishoudgrootte			
	2014			
	Zoetermeer		Haaglanden	
	Abs.	(%)	Abs.	(%)
1 persoon	56	23,4	240	42,3
2 personen	57	23,8	96	16,9
3 personen	54	22,6	103	18,2
4 personen	37	15,5	64	11,3
5 personen	22	9,2	43	7,6
6 personen	11	4,6	13	2,3
7 personen	2	0,8	5	0,9
8 personen	0	0,0	3	0,5
Totaal	239	100,0%	567	100,0%

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

## 7.6 Reacties, slaagkans en wachttijd

In dit deelhoofdstuk wordt het onderdeel reacties en weigeringen behandeld. Hierbij wordt hoofdzakelijk gekeken naar het percentage weigeringen per woningtype en gemeente. Zodoende kan een beeld worden gevormd bij welke woningtypen het percentage weigeringen hoger/lager ligt.

In de volgende tabel is te zien hoeveel advertenties er per gemeente zijn geplaatst in de jaren 2013 en 2014. Het gemiddelde aantal reacties per advertentie maakt de gemeenten met elkaar vergelijkbaar. Het gemiddelde aantal reacties per advertentie ligt in Haaglanden over het algemeen wat hoger dan in de andere gemeenten. Het gemiddelde aantal reacties per advertentie ligt in Midden-Delfland het laagst.

Tabel 7.14

### Aantal reacties naar gemeente in Haaglanden in 2013 en 2014\*

	Jaar/aantal reacties			
	2013		2014	
	Aantal advertenties	Gem. aantal reacties per advertentie	Aantal advertenties	Gem. aantal reacties per advertentie
Delft	1.444	77,4	1.234	96,8
Den Haag	5.395	110,5	4.908	146,1
Leidschendam-Voorburg	672	84,3	703	103,6
Midden-Delfland	97	61,2	87	74,2
Pijnacker-Nootdorp	206	69,4	188	73,0
Rijswijk	463	114,7	502	162,0
Wassenaar	148	59,9	217	74,9
Westland	701	76,5	601	95,5
Zoetermeer	1.467	108,8	1.361	117,3
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>10.593</b>	<b>100,1</b>	<b>9.801</b>	<b>127,0</b>

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

Ingeschrevenen kunnen per week op maximaal 3 advertenties reageren.

De volgende tabel laat de reële slaagkans zien, opgesplitst naar leeftijdsklasse. Van de tabel is af te lezen dat de slaagkans in leeftijdsklassen van 55 jaar en ouder het hoogst ligt.

Tabel 7.15

### Reële slaagkans naar categorie in 2014\*

	Gemeente/slaagkans naar leeftijdsklasse (%)								Totaal
	2014								
	18-22jr	23-26jr	27-34jr	35-44jr	45-54jr	55-64jr	65-74jr	75jr e.o.	
	(%)								
Zoetermeer	11,6	14,2	10,3	9,7	14,4	19,9	27,4	33,2	13,2
Haaglanden	12,8	14,4	12,2	12,8	15,6	22,7	26,6	37,9	14,8
Vershil	-1,2	-0,2	-1,9	-3,1	-1,2	-2,8	0,8	-4,7	-1,6

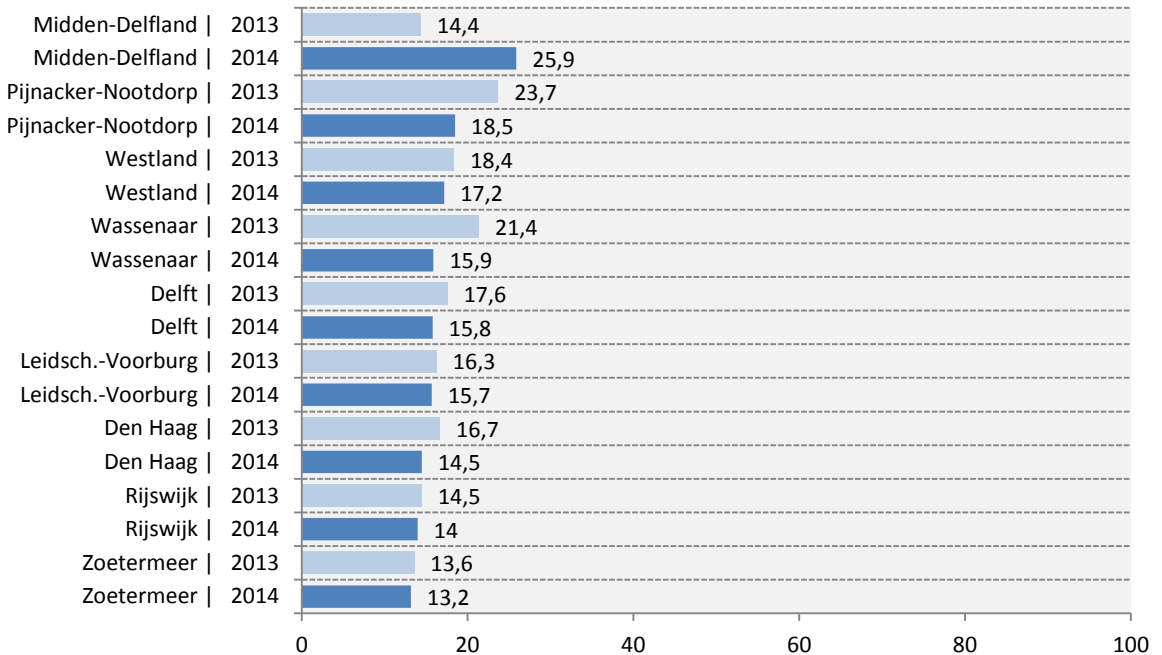
	Gemeente/slaagkans naar grootte huishoudens (%)							Totaal
	2014							
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	≥6 pers.		
	(%)							
Zoetermeer	15,1	14,5	10,5	8,2	11,4	14,1	13,2	
Haaglanden	16,7	15,0	11,9	8,6	9,3	10,5	14,8	
Vershil	-1,6	-0,5	-1,4	-0,4	2,1	3,6	-1,6	

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) Aantal verhuringen gedeeld door (som van de fracties van de huishoudens dat in deze gemeente heeft gereageerd).

De slaagkans is in onderstaande figuur per gemeente weergegeven voor de jaren 2013 en 2014. De slaagkans ligt in Midden-Delfland het hoogst en in Zoetermeer het laagst.

**Figuur 7.16**  
**Reële slaagkans naar gemeente in 2013 en 2014\***



Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) Aantal verhuringen gedeeld door (som van de fracties van de huishoudens dat in deze gemeente heeft gereageerd).

De slaagkans wordt in de volgende tabel opgesplitst naar aantal kamers. In de tabel wordt Zoetermeer met Haaglanden vergeleken en is te zien dat de slaagkans in beide regio's tamelijk verschillend is.

**Tabel 7.16**  
**Reële slaagkans naar categorie in 2014\***

	Gemeente/slaagkans naar aantal kamers (%)							
	2014							
	1 kamer	2 kamer	3 kamer	4 kamer	5 kamer	6 kamer	7 kamer	Totaal
	(%)							
Zoetermeer	52,8	17,0	13,2	10,4	8,5	49,0	.	13,2
Haaglanden	37,4	19,1	14,3	11,1	7,5	9,4	9,5	14,8
Vershil	15,4	-2,1	-1,1	-0,7	1,0	39,6	.	-1,6

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

De reële slaagkans, berekend als som van de fractie van het aantal huishoudens dat heeft gereageerd, staat in onderstaande tabel weergegeven voor Zoetermeer en Haaglanden. Doorgaans is de slaagkans in Zoetermeer lager dan in Haaglanden gemiddeld het geval is. In de vrije sector is daarentegen de slaagkans in Zoetermeer hoger.

Tabel 7.17

**Reële slaagkans naar prijsklasse huur (inclusief vrije sector) in 2014\***

	Gemeente/slaagkans naar prijsklasse huur (%)				
	2014				
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Vrije sector	Totaal
	(%)				
Zoetermeer	13,5	13,3	15,7	33,6	14,7
Haaglanden	17,0	13,6	18,5	31,4	15,7
Verskil	-3,5	-0,3	-2,8	2,2	-1

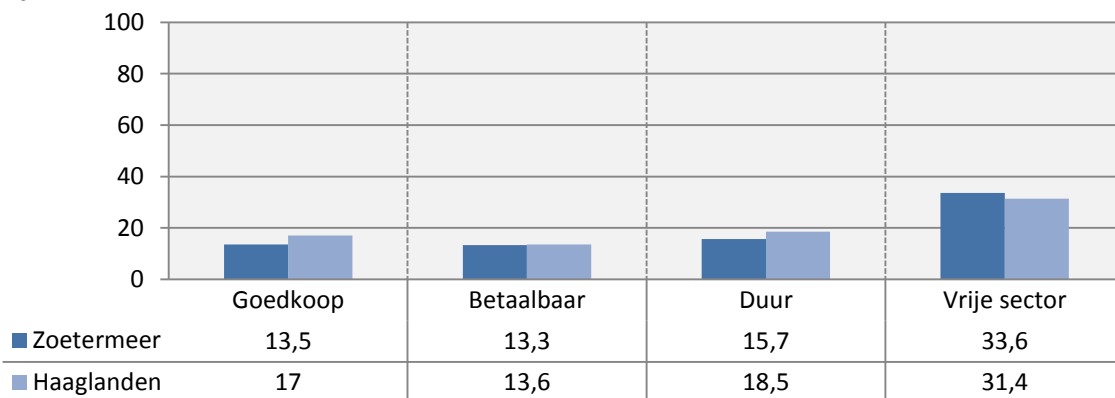
Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) Aantal verhuringen gedeeld door (som van de fracties van de huishoudens dat in deze gemeente heeft gereageerd).

Aan de hand van de reële slaagkans, onderverdeeld naar prijsklasse, is te zien dat de slaagkans hoger wordt naar mate de prijsklasse hoger ligt. Figuur 7.20 illustreert eveneens dat de slaagkans bij woningen in het goedkope- en betaalbare segment relatief gezien lager ligt.

Figuur 7.17

**Reële slaagkans naar prijsklasse huur (inclusief vrije sector) in Zoetermeer en Haaglanden in 2014\***



Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

\*) Aantal verhuringen gedeeld door (som van de fracties van de huishoudens dat in deze gemeente heeft gereageerd)

De volgende tabel laat de verschillen zien in zuivere wachttijd tussen doorstromers en starters tussen 2013 en 2014. De zuivere wachttijd ligt in Zoetermeer iets hoger dan in Haaglanden het geval is.

Tabel 7.18

**Zuivere wachttijd in maanden voor starters en doorstromers**

		Jaar/zuivere wachttijd in maanden			
		2013		2014	
		Doelgroep BBSH	Niet doelgroep	Doelgroep BBSH	Niet doelgroep
Zoetermeer	Doorstromers	28	35	34	31
Haaglanden totaal		26	30	27	34
Zoetermeer	Starters	37	43	48	47
Haaglanden totaal		36	41	42	47

Bron: Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH).

BBSH: Besluit Beheer Sociale Huursector.

# Bijlagen

## Bijlage 1

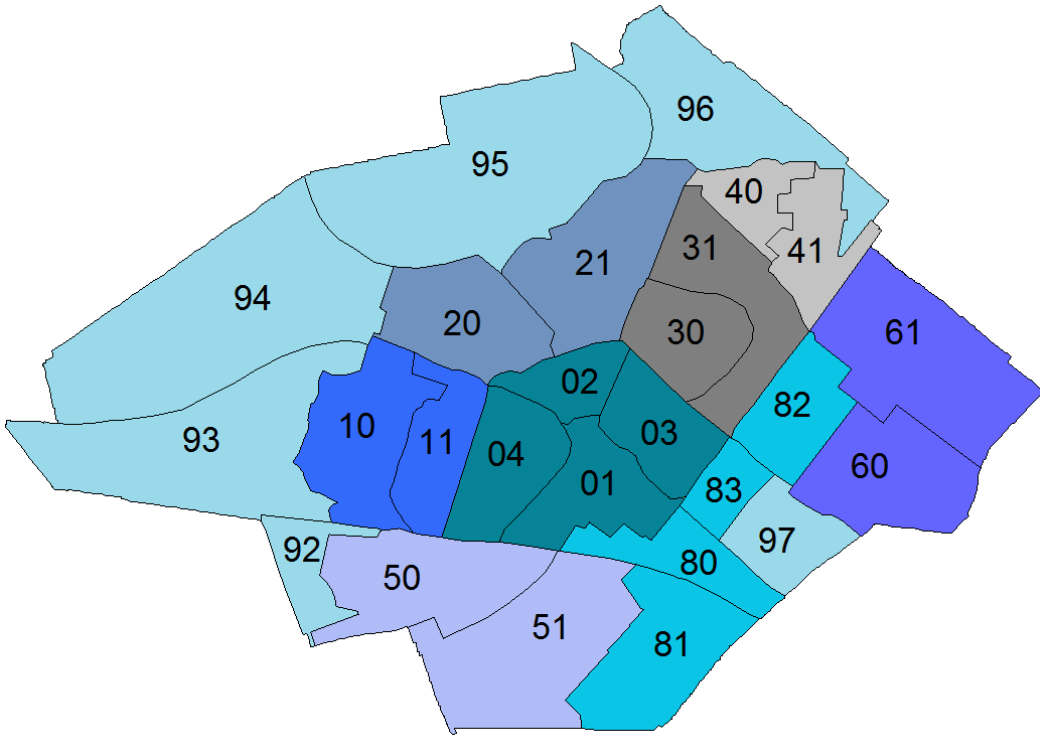
### Wijk-buurt en subbuurtindeling van de gemeente Zoetermeer, 1 januari 2015

WIJK	BUURT	SUBBUURT
Wijk Centrum (00)	01 Dorp	0 Dorpskern
		1 Schrijversbuurt
		2 Schildersbuurt
	02 Stadscentrum	6 Stadscentrum-zuid
		7 Stadscentrum-noord
	03 Palenstein	0 Palenstein-hoog
		1 Palenstein-laag
		2 Palenstein-noord
	04 Driemanspolder	0 D.-centrum
		1 D.-zuid
		2 Kantorenstrook-oost
3 D.-noord		
Wijk Meerzicht (01)	10 Meerzicht-west	0 M.-centrum-west
		2 Bossenbuurt-west
		3 Bergenbuurt
		4 Landenbuurt
	11 Meerzicht-oost	1 M.-centrum-oost
		5 Waterbuurt
		6 Bossenbuurt-oost
Wijk Buytenwegh de Leyens (02)	20 Buytenwegh	7 Kantorenstrook-west
		0 Rodenbuurt-noord
		1 Rodenbuurt-west
		2 Rodenbuurt-oost
		3 Hovengebied-zuid
		4 Hovengebied-noord
	21 De Leyens	0 Kadebuurt
		1 Filmbuurt
		2 Schouwenbuurt
		4 Zijdenbuurt-west
		5 Zijdenbuurt-oost
		6 Wervenbuurt
Wijk Seghwaert (03)	30 Seghwaert-z-w.	7 Redebuurt
		0 Tuinen
		1 Parken
		2 Vaarten
	31 Seghwaert-n-o.	3 Sloten
		4 Gaarden
		5 Akkers
		6 Weiden
	7 Velden	

**Bijlage 1, vervolg****Wijk-buurt en subbuurtindeling van de gemeente Zoetermeer (vervolg)**

WIJK	BUURT	SUBBUURT
Wijk Noordhove (04)	40 Noordhove-West	0 Lijnen
		1 Plannen
	41 Noordhove Oost	2 Lommers
		0 Ruimten
Wijk Rokkeveen (05)	50 Rokkeveen-West	1 Schansen
		2 Appels
		3 Wetenschappers
	51 Rokkeveen-Oost	5 Gangen
		6 Houten / Zomen
		0 Groen-blauw
Wijk Oosterheem (06)	60 Oosterheem zuid-west	1 Burg. Hoekstrapark
		2 Geel-wit
		4 Stenen
	61 Oosterheem noord-oost	0 Meren / Eilanden
		1 Eilanden
		0 Zegwaartseweg-noord
Wijk Industriegebied (08)	80 Rokkehage c.a.	1 Dorpen
		2 Stromen
	81 Lansinghage c.a.	0 Rokkehage
		1 Brinkhage
	82 Zoeterhage c.a.	0 Lansinghage
		1 Kantorenstrook-oost
Wijk Buitengebied (09)	83 Hoornhage c.a.	0 Zoeterhage
	92 Balijbos	1 Dwarstocht
		0 Hoornhage
	93 Westerpark c.a.	0 Balijbos
		0 Westerpark
	94 Buitengebied-west	0 Buytenpark
		1 Nieuwe Driemanspolder
	95 Meerpolder	0 Meerpolder-west
1 Meerpolder-oost		
96 Scheidingszone	0 Zoetermeerseplas	
	1 Noordhovenseplas	
	2 Benthuiserplas	
	97 Van Tuylpark	0 Van Tuylpark-noord
		1 Van Tuylpark-zuid

**Bijlage 2**  
**Buurtindeling Zoetermeer**



- 01. Dorp
- 02. Stadscentrum
- 03. Palenstein
- 04. Driemanspolder
- 10. Meerzicht-West
- 11. Meerzicht-Oost
- 20. Buytenwegh de Leyens
- 21. De Leyens
- 30. Seghwaert-Z-W

- 31. Seghwaert N-O
- 40. Noordhove-West
- 41. Noordhove-Oost
- 50. Rokkeveen-West
- 51. Rokkeveen-Oost
- 60. Oosterheem-Z-W
- 61. Oosterheem-N-O
- 80. Rokkehage c.a.
- 81. Lansinghage c.a.

- 82. Zoeterhage c.a.
- 83. Hoornhage c.a.
- 92. Balijbos
- 93. Westerpark c.a.
- 94. Buitengebied-West
- 95. Meerpolder
- 96. Scheidingszone
- 97. Van Tuylpark

### Bijlage 3 Inkomensgrenzen sociale verhuur 2010-2015

	Gemeente/inkomensgrenzen					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Inkomensgrenzen minima</b>						
eenpersoons tot 65 jaar	€ 15.250	€ 15.500	€ 15.650	€ 14.875	€ 15.025	€ 15.175
eenpersoons vanaf 65 jaar	€ 15.700	€ 15.900	€ 16.075	€ 16.250	€ 16.425	€ 16.550
meerpersoons tot 65 jaar	€ 19.675	€ 20.050	€ 20.225	€ 19.200	€ 19.400	€ 19.625
meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 21.125	€ 21.425	€ 21.625	€ 21.775	€ 22.025	€ 22.150
<b>Inkomensgrenzen BBSH-doelgroep</b>						
eenpersoons tot 65 jaar	€ 21.450	€ 21.625	€ 22.025	€ 21.025	€ 21.600	€ 21.950
eenpersoons vanaf 65 jaar	€ 20.200	€ 20.325	€ 20.675	€ 21.100	€ 21.600	€ 21.950
meerpersoons tot 65 jaar	€ 29.125	€ 29.350	€ 29.900	€ 28.550	€ 29.325	€ 29.800
meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 27.575	€ 27.750	€ 28.225	€ 28.725	€ 29.400	€ 29.825
<b>Inkomensgrenzen middeninkomens</b>						
eenpersoons tot 65 jaar	€ 32.175	€ 32.438	€ 33.038	€ 31.538	€ 32.400	€ 32.925
eenpersoons vanaf 65 jaar	€ 30.300	€ 30.488	€ 31.013	€ 31.650	€ 32.400	€ 32.925
meerpersoons tot 65 jaar	€ 43.688	€ 44.025	€ 44.850	€ 42.825	€ 43.988	€ 44.700
meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 41.363	€ 41.625	€ 42.338	€ 43.088	€ 44.100	€ 44.738
<b>Inkomensgrens Europa</b>						
Europagrens	€ 33.000	€ 33.614	€ 34.085	€ 34.229	€ 34.678	€ 34.911
<b>Inkomensgrens labeling</b>						
labelingsgrens eenpersoonshuishouden	€ 25.000	€ 25.400	€ 25.800	€ 25.900	€ 26.600	€ 29.300
<b>Huurgrenzen</b>						
kwaliteitskortingsgrens €	€ 357	€ 362	€ 366	€ 374	€ 389	€ 403
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 512	€ 518	€ 524	€ 536	€ 557	€ 577
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 548	€ 555	€ 562	€ 574	€ 597	€ 618
liberaliseringgrens	€ 648	€ 653	€ 665	€ 681	€ 699	€ 711

Bron: *Dwh. woonnet-Haaglanden.nl (SVH).*

### Bijlage 4 Lijst van geraadpleegde bronnen

Bron	Omschrijving
BAG	De Basisregistraties Adressen en Gebouwen
BRP	Basisregistratie Personen (voorheen GBA)
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
Bevolkingsprognose Zoetermeer 2015-2035	In deze jaarlijks terugkerende prognose wordt de verwachte ontwikkeling van het aantal woningen en inwoners uiteengezet.
Compendium voor de Leefomgeving	Dit is een samenwerkingsverband tussen het CBS, het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Wageningen Universiteit en Researchcentrum (Wageningen UR).
Dwh.woonnet-Haaglanden.nl (SVH)	Sociale Verhuurders Haaglanden: Een beleidsmatig samenwerkingsverband van alle 15 corporaties die in de regio Haaglanden gevestigd en werkzaam zijn.
HuizenZoeker	HuizenZoeker verzamelt het aanbod van koop en huur huizen van alle grote huizensites en stelt data beschikbaar over de woningmarkt.
Regionaal Inkomensonderzoek (RIO)	Dit is een jaarlijks terugkerend integraal inkomensonderzoek wat door het CBS wordt uitgevoerd.