



gemeente
Zoetermeer

Monitor Wonen Zoetermeer

3e kwartaal 2015



ANALYSE WONEN ZOETERMEER

Versie 2015 kwartaal 3

Uitgave

Gemeente Zoetermeer
2015

Samenstelling

JaBo / Onderzoek en Statistiek
Camiel Geryszewski
Onderzoek&Statistiek@Zoetermeer.nl

Inhoudsopgave

1. Woningen

1.1 Aantal woningen	pagina 2
1.2 Gemiddelde woningbezetting	pagina 3

2. Sociale woningmarkt

2.1 Prestatieafspraken	pagina 4
2.2 Aantal verhueringen naar categorie	pagina 5
2.3 Huurprijsontwikkeling	pagina 10
2.4 Inkomen huurders	pagina 11
2.5 Urgenties	pagina 12
2.6 Wachtlijsten Zoetermeer	pagina 13

3. De markt voor koopwoningen

3.1 Aanbod koopwoningen	pagina 14
3.2 Aantal woningverkopen	pagina 14
3.3 Vraagprijsontwikkeling	pagina 15

BIJLAGEN

Bijlage I - Lijst met afkortingen	pagina 16
Bijlage II - Vergelijkbare gemeenten	pagina 16

Samenvatting

Dit is de vernieuwde versie van kwartaalrapport Analyse Wonen Zoetermeer. In dit rapport wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- **Ontwikkeling aantal woningen:** stand per kwartaal en de gemiddelde woningbezetting.
- **Sociale woningmarkt:** aantal verhuringen, urgenties, huurprijsontwikkeling en zuivere wachtduur.
- **De markt voor koopwoningen:** aanbod, verkoop en vraagprijsontwikkeling.

Daar waar mogelijk worden de ontwikkelingen vergeleken met andere gemeenten en Haaglanden. Onderstaand wordt per hoofdstuk beknopt uiteengezet wat de laatste stand van zaken is in Zoetermeer. Voor meer informatie kunt u naar de volgende pagina's. Per onderdeel worden de ontwikkelingen in grafieken en tabellen inzichtelijk gemaakt.

1. Woningen

Het aantal woningen bedraagt aan het einde van kwartaal 3 van 2015 in totaal 55.162 woningen. Hiermee is het aantal woningen ten opzichte van het kwartaal ervoor gestegen met 97 woningen. Het jaar 2015 begon Zoetermeer met 55.033 woningen. De gemiddelde woningbezetting in Zoetermeer is gestaag gedaald. Vanaf kwartaal 2 van 2012 tot en met kwartaal 3 van 2015 is de gemiddelde woningbezetting gedaald van 2,28 tot 2,25. De woningbezetting bedroeg per januari 2005 gemiddeld 2,38.

2. Sociale woningmarkt

Tot en met het vierde kwartaal van 2014 (gemeten) zijn de prestatieafspraken in Zoetermeer en Haaglanden door de sociale woningbouwverenigingen nagekomen. In kwartaal 3 van 2015 bedraagt het aantal verhuringen in de sociale sector in totaal 277 verhuringen, een kwartaal daarvoor was dit 246 verhuringen. Het gemiddelde aantal verhuringen in de sociale sector over de afgelopen 8 kwartalen bedraagt afgerond 289 verhuringen. In Buytenwegh de Leyens en Centrum is het meeste verhuurd. Het aantal verhuringen in de sociale sector in kwartaal 3 betreft in deze wijken tezamen bijna 50%. Het aantal verhuringen in kwartaal 3 in Zoetermeer betrof voor 14,4% eengezinswoningen en voor 36,1% flats met lift. 50,6% van de verhuringen in kwartaal 3 in Zoetermeer betrof hierbij de eenpersoonshuishoudens. In Haaglanden daarentegen bedroeg het aandeel eenpersoonshuishoudens 60,1%. De gemiddelde huurprijs van het aantal verhuringen bedroeg in kwartaal 3 van 2015 in Zoetermeer € 521,-, een daling van €20,- ten opzichte van het kwartaal ervoor. In Haaglanden was de gemiddelde huurprijs in kwartaal 3 van 2015 met €536,- iets hoger dan in Zoetermeer. Van alle verhuringen was in Zoetermeer in dit kwartaal 23,0% van de verhuringen onderverdeeld in de huurprijsklasse goedkoop. In Haaglanden lag dit percentage op 14,7%. In het derde kwartaal van 2015 zijn er in Zoetermeer 61 urgenties afgegeven.

3. De markt voor koopwoningen

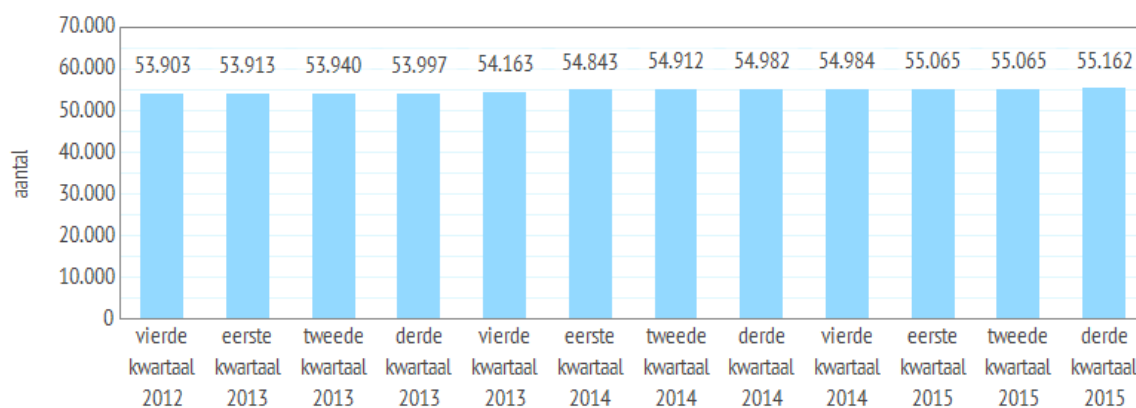
Het aanbod te koop staande woningen in Zoetermeer bedraagt in oktober 2015 in totaal 1.039. In januari van dit jaar stonden er in Zoetermeer 1.242 woningen te koop. Het aantal te koop staande woningen is hiermee gestaag weer aan het dalen. De gemiddelde vraagprijs per vierkante meter van aangeboden koopwoningen in Zoetermeer ligt iets lager dan in vergelijkbare gemeenten het geval is. In oktober van 2015 bedroeg de gemiddelde vraagprijs per vierkante meter in Zoetermeer €2.088. De vraagprijs in vergelijkbare gemeenten lag in diezelfde maand op €2.175,-.

1. Woningen

1.1 Aantal woningen

Figuur 1.1 geeft het aantal woningen in Zoetermeer weer per kwartaal. In Zoetermeer neemt het aantal woningen nog altijd toe. In het derde kwartaal is van 2015 is het aantal woningen in Zoetermeer toegenomen tot 55.162 woningen, een stijging van 97 woningen ten opzichte van het vorige kwartaal.

Figuur 1.1 - Aantal woningen per kwartaal in Zoetermeer








Bron: BAG.

De volgende kleurentabel indiceert de relatieve groei/stagnatie van het aantal woningen in Zoetermeer, Zuid-Holland en Nederland ten opzichte van het vorige kwartaal. In de tabel worden de laatste 8 kwartalen weergegeven. In Zoetermeer was de sterkste groei in het aantal woningen zichtbaar in kwartaal 3 van 2013 tot en met kwartaal 1 van 2014.

Tabel 1.1 - Ontwikkeling (%) woningen in Zoetermeer, Zuid-Holland en Nederland

	Nederland per kwartaal	Zoetermeer per kwartaal	Zuid Holland per kwartaal
eerste kwartaal 2014	0,2	1,3	0,2
tweede kwartaal 2014	0,1	0,1	0,1
derde kwartaal 2014	0,2	0,1	0,2
vierde kwartaal 2014	0,2	0,0	0,2
eerste kwartaal 2015	0,2	0,1	0,2
tweede kwartaal 2015	0,1	0,0	0,1
derde kwartaal 2015	0,2	0,2	0,1

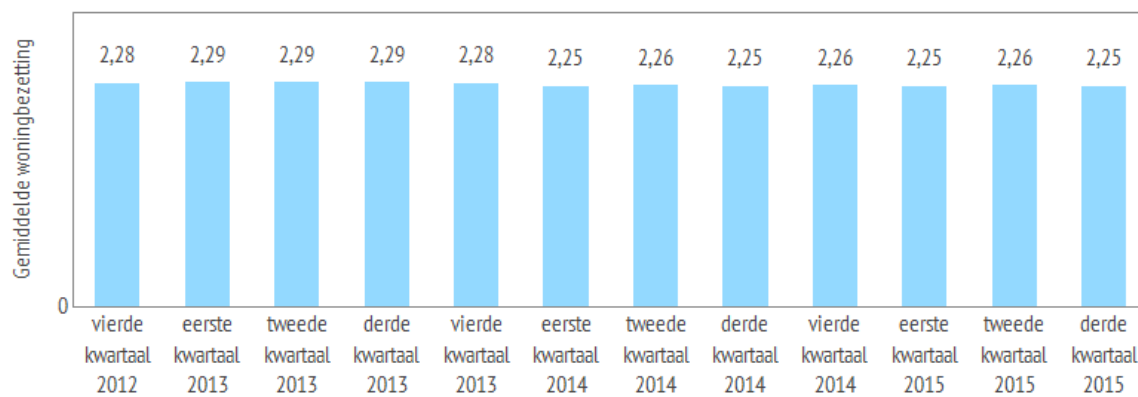
	< 0,1
	0,1 < 0,2
	0,2 < 0,3
	0,3 < 0,4
	>= 0,4
Eenheid:	% (Groeipercentage)
	Groei t.o.v. voorgaande periode:

Bron: BAG, CBS.

1.2 Gemiddelde woningbezetting per kwartaal

De gemiddelde woningbezetting is het aantal inwoners gedeeld door het aantal woningen. In Zoetermeer is de gemiddelde woningbezetting door de jaren heen iets aan het dalen. Figuur 1.2 geeft deze ontwikkeling weer per kwartaal.

Figuur 1.2 - Gemiddelde woningbezetting per kwartaal in Zoetermeer



Bron: BAG, BRP.

2. Sociale woningmarkt

2.1 Prestatieafspraken

Tabel 2.1- en 2.2 geven weer in hoeverre de prestatieafspraken worden nagekomen door de sociale woningbouwverenigingen. De meting is telkens tot en met het betreffende kwartaal. Dat wil bijvoorbeeld zeggen: kwartaal 3 is tot en met kwartaal 3. In bijna geen van de kwartalen zijn de afspraken niet nagekomen.

Tabel 2.1 - Prestatieafspraken Zoetermeer t/m ieder kwartaal

	70 procent ZTM	85 procent nieuwbouw ZTM	90 procent nieuwbouw ZTM	90 procent EU ZTM
eerste kwartaal 2013	80	84		92
tweede kwartaal 2013	80	85		94
derde kwartaal 2013	80	85		95
vierde kwartaal 2013	79	85		94
eerste kwartaal 2014	82	100	100	95
tweede kwartaal 2014	80	100	100	95
derde kwartaal 2014	83	100	100	95
vierde kwartaal 2014	83	100	100	95

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Tabel 2.2 - Prestatieafspraken Haaglanden t/m ieder kwartaal

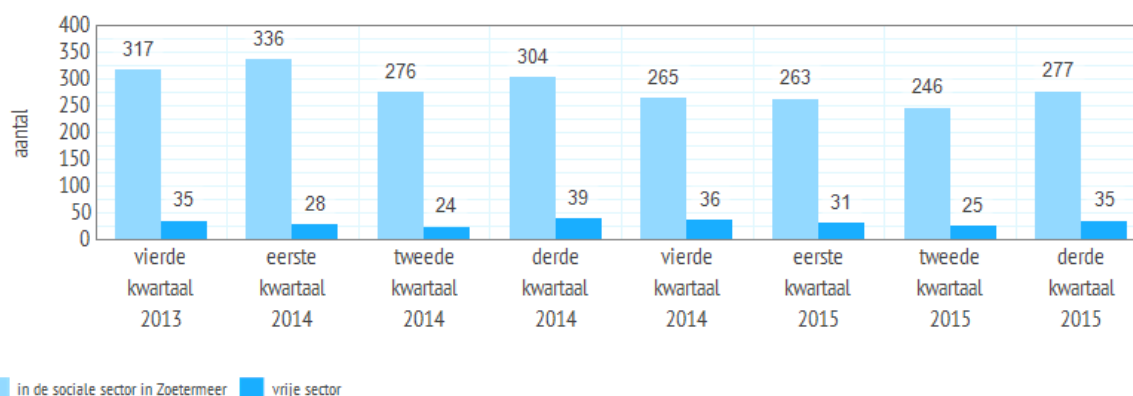
	70 procent HGL	85 procent nieuwbouw HGL	90 procent nieuwbouw HGL	90 procent EU HGL
eerste kwartaal 2013	75	89	73	93
tweede kwartaal 2013	75	93	87	94
derde kwartaal 2013	75	93	79	97
vierde kwartaal 2013	76	92	79	94
eerste kwartaal 2014	82	97	100	96
tweede kwartaal 2014	82	100	100	97
derde kwartaal 2014	83	96	100	97
vierde kwartaal 2014	82	96	100	97

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

2.2 Aantal verhuringen naar categorie

Om een beeld te geven over het type verhuurde woningen en de demografie van de nieuwe huurders, wordt in dit hoofdstuk het aantal verhuringen uitgesplitst naar de verschillende soorten woningen en soorten huurder. Figuur 2.1 geeft het aantal verhuringen, opgesplitst naar sociale- en vrije sector weer. Het onderscheid wordt gemaakt aan de hand van de vastgestelde huurgrens. De huurgrens per jaar staat onderaan de figuur weergegeven.

Figuur 2.1 - Ontwikkeling aantal verhuringen per kwartaal in Zoetermeer



Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Huurgrens sociale huur in 2013 bedraagt € 681,02, in 2014 € 699,48 en in 2015: € 710,68.

Aanvullend op figuur 2.1 is in tabel 2.3 te zien op welke wijken van Zoetermeer de verhuringen betrekking hebben gehad. De kleuren in de tabel zijn afhankelijk van de waarden. Hierin geldt dat de donkerdere kleuren de hoogste waarden vertegenwoordigen. In de wijken Buitengebied en Industriegebied vinden geen verhuringen plaats.

Tabel 2.3 - Verhuringen (%) in de sociale sector per wijk en kwartaal

	derde kwartaal 2014	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
Centrum	20,1	19,2	22,1	21,1	21,7
Meerzicht	19,4	19,2	21,3	18,7	16,2
Buytenwegh de Leyens	17,8	20,0	20,2	18,7	26,4
Seghwaert	16,4	14,3	20,2	20,3	15,5
Noordhove	2,0	5,3	5,7	6,1	3,2
Rokkeveen	5,3	5,3	5,7	6,1	5,1
Oosterheem	19,1	16,6	4,9	8,9	11,9
Industriegebied					
Buitengebied					

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Alleen sociale huur.

Tabel 2.4 laat voor de verschillende woningtypen het aandeel verhuringen zien per kwartaal. Aanvullend is in tabel 2.5 (eronder) voor heel Haaglanden het aandeel verhuringen te zien per kwartaal. Zodoende kan worden afgelezen wat de voornaamste verschillen zijn tussen Zoetermeer en Haaglanden.

Tabel 2.4 - Verhuringen (%) naar woningtype per kwartaal in Zoetermeer

	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
Aanleunwoning ZTM	0,0	0,0	0,0	0,0
Benedenwoning ZTM	4,2	5,7	5,7	3,6
Bovenwoning ZTM	5,3	7,2	6,5	6,5
Complexwoning ZTM	0,0	0,0	0,0	0,0
Eengezinswoning ZTM	20,4	13,7	11,4	14,4
Flat met lift ZTM	36,6	37,3	36,2	36,1
Flat zonder lift ZTM	3,0	3,4	4,9	5,4
HAT-eenheid ZTM	9,8	12,2	11,4	12,3
Maisonnette ZTM	2,6	4,6	4,1	2,5
MIVA-woning ZTM	0,4	0,0	1,2	1,1
Portiekwoning ZTM	3,8	1,9	2,8	5,4
Rolstoelwoning ZTM	0,0	0,4	0,0	0,0
Seniorenwoning ZTM	14,0	13,3	15,9	12,3
Studentenwoning ZTM	0,0	0,0	0,0	0,0
Zorgwoning ZTM	0,0	0,4	0,0	0,4

Tabel 2.5 - Verhuringen (%) naar woningtype per kwartaal in Haaglanden

	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
Aanleunwoning HGL	1,1	1,0	0,7	0,5
Benedenwoning HGL	6,1	7,9	7,2	6,2
Bovenwoning HGL	2,8	2,5	2,9	2,8
Complexwoning HGL	0,1	0,1	0,1	0,2
Eengezinswoning HGL	8,8	7,2	9,4	8,1
Flat met lift HGL	21,8	23,3	22,0	22,4
Flat zonder lift HGL	2,3	2,3	2,7	2,4
HAT-eenheid HGL	6,0	6,5	6,0	6,2
HOF-woning HGL	0,1	0,1	0,3	0,3
Maisonnette HGL	4,9	4,9	4,2	4,9
MIVA-woning HGL	0,3	0,1	0,3	0,2
ONZE-woning HGL	0,9	1,6	1,4	1,1
Portiekwoning HGL	31,8	31,5	29,8	34,7
Rolstoelwoning HGL	0,2	0,0	0,0	0,1
Seniorenwoning HGL	10,6	10,6	12,8	9,8
Studentenwoning HGL	1,6	0,0	0,1	0,0
Zorgwoning HGL	0,6	0,2	0,0	0,2

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

In tabel 2.6 staat het aandeel verhuringen weergegeven naar aantal kamers per woning in Zoetermeer en Haaglanden. Hierbij staat ZTM voor Zoetermeer en HGL voor Haaglanden.

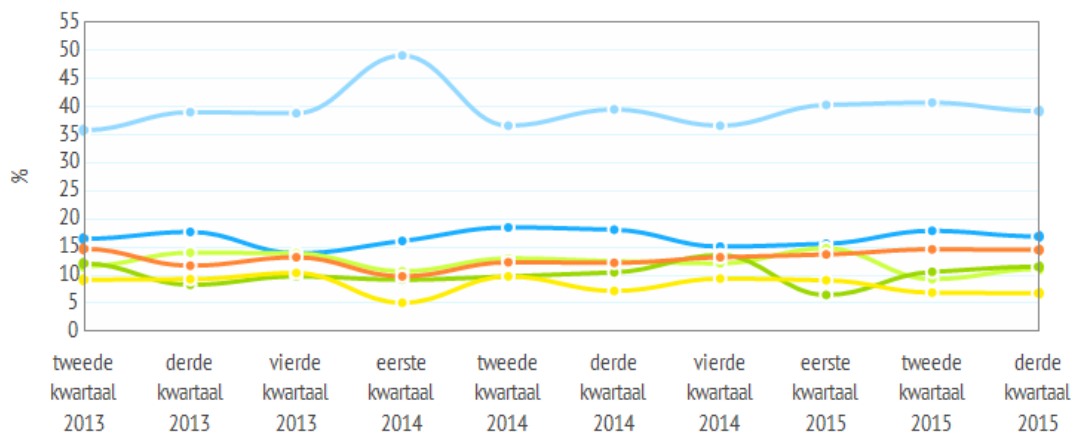
Tabel 2.6 - Aandeel verhuringen naar aantal kamers per kwartaal

	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
1 kamer ZTM	1,1	4,9	1,6	4,7
2 kamers ZTM	15,8	37,6	39,4	37,5
3 kamers ZTM	23,2	24,3	33,7	26,7
4 kamers ZTM	28,4	22,8	19,5	23,1
5 kamers ZTM	29,5	9,1	5,3	7,6
≥6 kamers ZTM	2,1	1,1	0,4	0,4
	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
1 kamer HGL	6,1	6,0	5,9	5,4
2 kamers HGL	20,7	30,9	30,2	29,1
3 kamers HGL	30,8	39,2	38,9	37,8
4 kamers HGL	27,5	19,0	20,3	23,3
5 kamers HGL	12,8	4,5	4,2	4,1
≥6 kamers HGL	2,1	0,4	0,4	0,3

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Figuur 2.2 en figuur 2.3 geven het aandeel verhuringen per leeftijdsklasse weer. Zowel in Zoetermeer als in Haaglanden is het aandeel 18-27 jarigen het grootst, gevolgd door de leeftijdsklasse 28-36 jarigen.

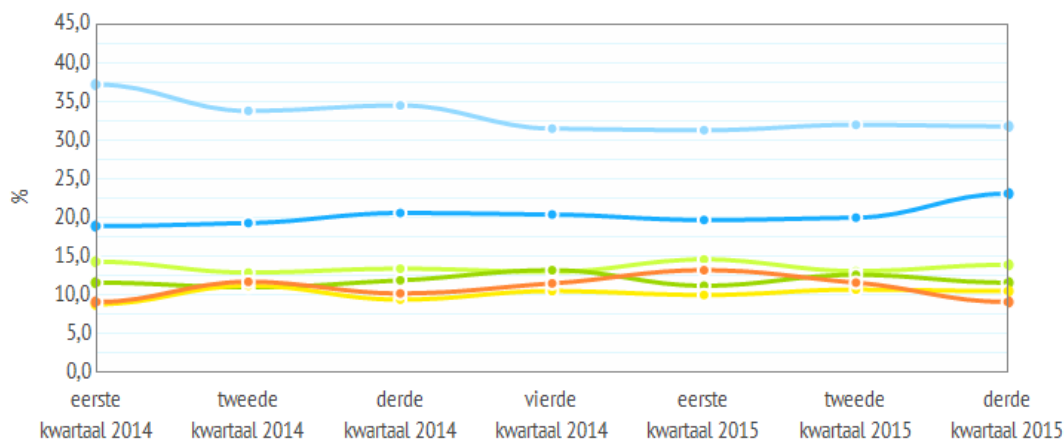
Figuur 2.2 - Verhuringen (%) naar leeftijdsklasse in Zoetermeer per kwartaal



— 18-27 jaar ZTM — 28-36 jaar ZTM — 37-45 jaar ZTM — 46-54 jaar ZTM — 55-64 jaar ZTM — 65 e.o. ZTM

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Figuur 2.3 - Verhuringen (%) naar leeftijdsklasse in Haaglanden per kwartaal

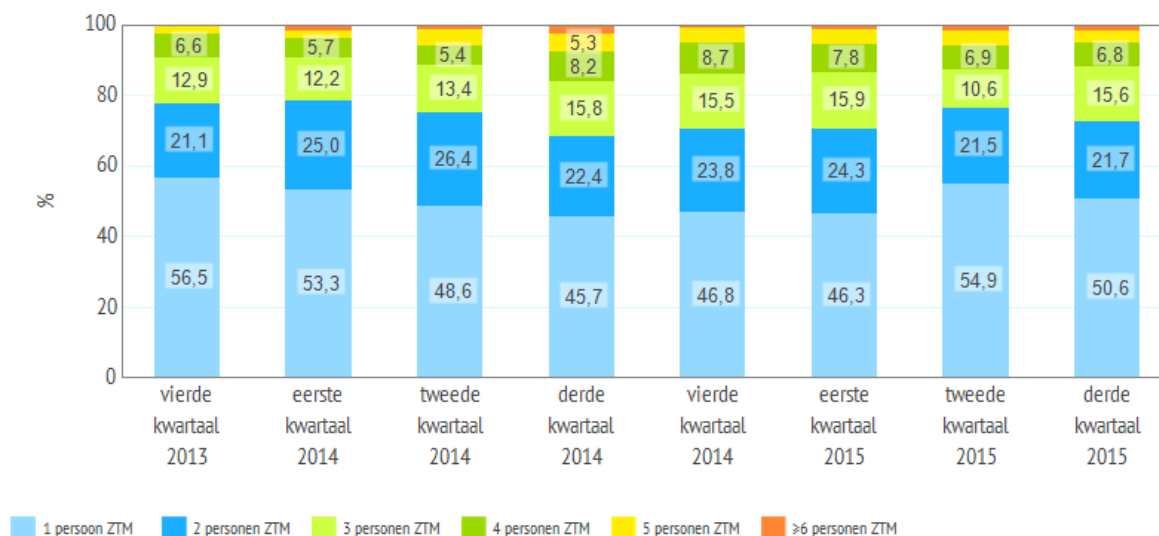


— 18-27 jaar HGL — 28-36 jaar HGL — 37-45 jaar HGL — 46-54 jaar HGL — 55-64 jaar HGL — 65 e.o. HGL

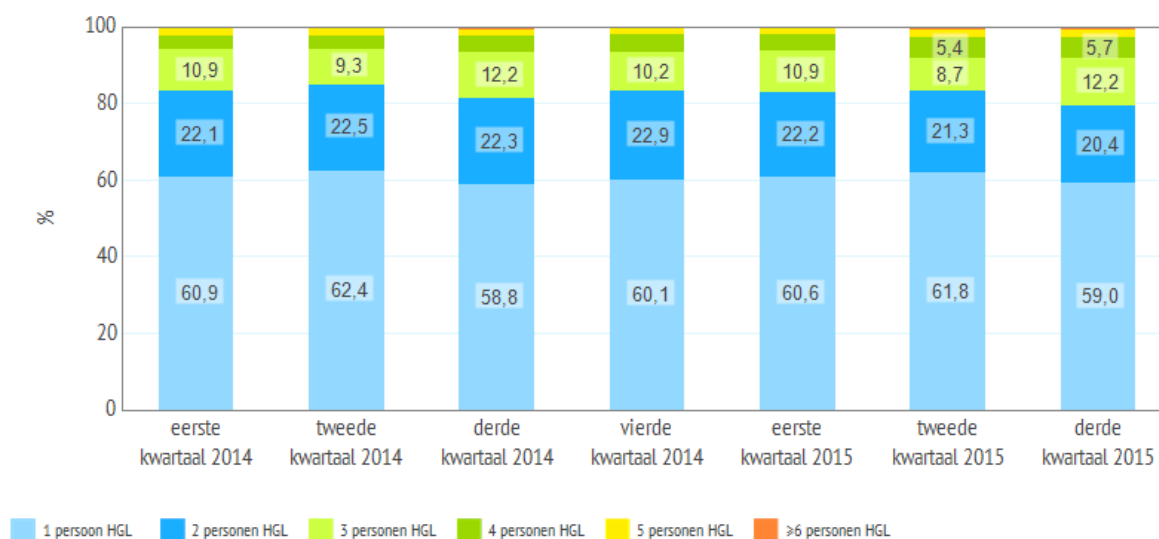
Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Onderstaande figuren laten de grootte zien van de huishoudens die een sociale huurwoning hebben betrokken. Naar verhouding is het aandeel eenpersoonshuishoudens het grootst.

Figuur 2.4 - Aandeel verhuringen naar grootte huishouden in Zoetermeer



Figuur 2.5 - Aandeel verhuringen naar grootte huishouden in Haaglanden

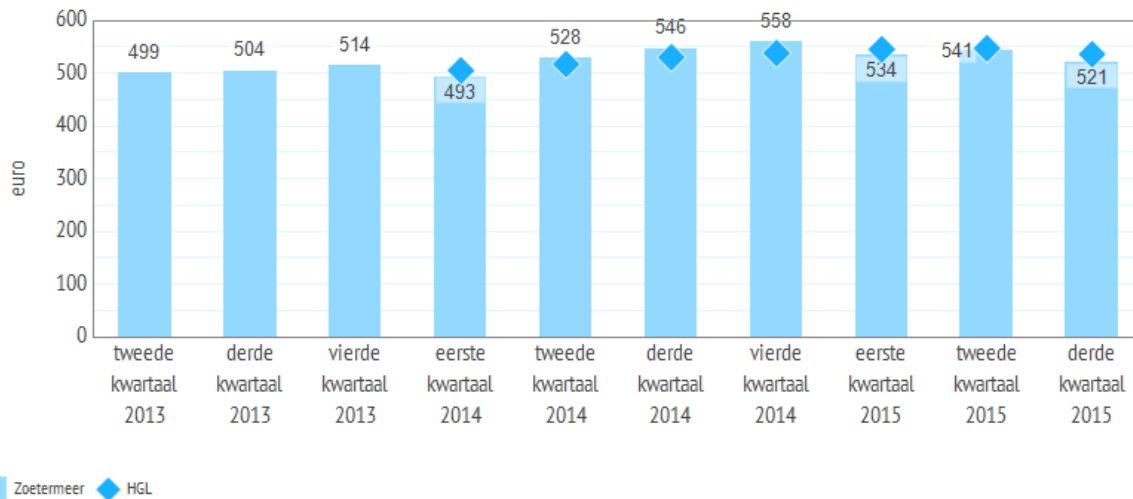


Bron: dwh woonnet-haaglanden.

2.3 Huurprijsontwikkeling

Om de huurprijsontwikkeling in kaart te brengen, is in de volgende figuur de gemiddelde huurprijs van het aantal verhuringen per kwartaal te zien. Dit gemiddelde heeft alleen betrekking op de sociale huursector. Onderaan de figuur is te zien welke wettelijke huurgrenzen er worden gehanteerd.

Figuur 2.6 - Ontwikkeling gemiddelde huurprijs van het aantal verhuringen per kwartaal



Bron: dwh woonnet-haaglanden.

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

Huurgrens sociale huur in 2013 bedraagt € 681,02, in 2014 € 699,48 en in 2015: € 710,68.

Om meer inzicht te kunnen geven over de verhouding van de prijsklasse van de verhuurde sociale huurwoningen, staat in onderstaande tabel per kwartaal het aandeel per prijsklasse weergegeven. Tussen Zoetermeer en Haaglanden zijn enige verschillen zichtbaar. Zo is in Zoetermeer het aandeel huurwoningen met prijsklasse goedkoop structureel hoger dan in Haaglanden.

Tabel 2.7 - Verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer en Haaglanden

	derde kwartaal 2014	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
goedkoop Zoetermeer	16,4	16,2	20,2	19,9	23,0
betaalbaar Zoetermeer	43,1	38,1	55,1	56,1	55,1
duur Zoetermeer	40,5	45,7	24,7	24,0	22,0
	derde kwartaal 2014	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
goedkoop Haaglanden	15,4	13,2	12,1	12,6	14,7
betaalbaar Haaglanden	54,1	54,2	59,9	59,5	61,9
duur Haaglanden	30,5	32,7	28,0	27,9	23,5

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. Excl. prijsklasse VS.

2.4 Inkomen huurders

Tabel 2.8 geeft het aandeel huurders weer per inkomensklasse. Ruim 80% van de huurders valt in inkomensklasse minima en doelgroep besluit beheer sociale huursector.

Tabel 2.8 - Aandeel nieuwe huurders naar categorie inkomen in Zoetermeer

	derde kwartaal 2014	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
DG ZTM	24,3	29,8	24,0	20,7	20,9
DG- ZTM	59,9	54,3	60,8	63,0	62,5
Hg ZTM	0,3	0,8	0,0	0,0	0,3
Hg+ ZTM	0,3	0,4	0,8	1,6	0,3
Mi ZTM	11,8	10,9	10,6	8,9	10,5
Mi+ ZTM	3,3	3,8	3,8	5,7	5,4

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Tabel 2.9 - Aandeel nieuwe huurders naar categorie inkomen in Haaglanden

	derde kwartaal 2014	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
DG HGL	25,6	27,8	26,2	23,9	21,2
DG- HGL	56,6	53,7	55,7	58,5	58,9
Hg HGL	0,8	0,8	0,5	0,5	0,8
Hg+ HGL	0,5	0,5	0,3	0,6	0,2
Mi HGL	14,5	15,2	14,9	14,2	16,0
Mi+ HGL	2,0	1,9	2,3	2,4	2,9

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

- 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)

2.5 Urgenties

Tabel 2.10 geeft een overzicht weer van de afgegeven urgenties per kwartaal. Het merendeel van de afgegeven urgenties heeft als urgentiereden "sociaal".

Tabel 2.10 - Aantal afgegeven urgenties naar reden in Zoetermeer per kwartaal

	vierde kwartaal 2014	eerste kwartaal 2015	tweede kwartaal 2015	derde kwartaal 2015
Financieel ZTM	1	1	3	1
Medisch ZTM	3	5	4	3
Mantelzorg ZTM	1	0	0	0
Sociaal ZTM	25	29	24	32
Sociale uitstroom ZTM	1	1	1	1
Sociaal/medisch ZTM	2	2	4	2
STAT ZTM	0	1	0	0
SV ZTM	22	32	23	22

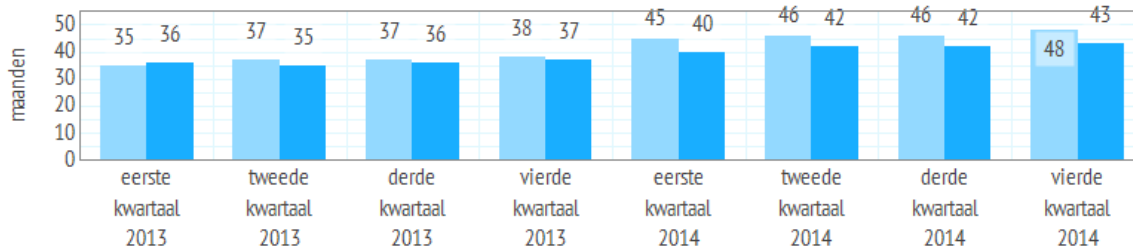
Bron: *dwh woonnet-haaglanden*.

2.6 Wachlijsten Zoetermeer

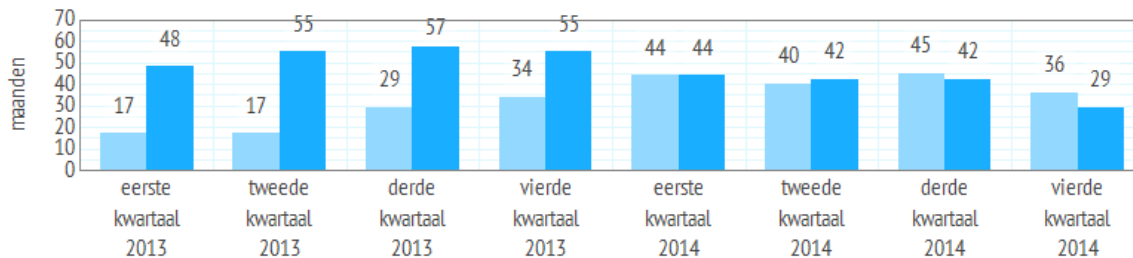
In dit hoofdstuk worden de wachtlijsten behandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in starters, doorstromers, huishoudens met 6 of meer personen en 18-23 jarigen. Zoetermeer wordt hierbij vergeleken met Haaglanden.

Figuur 2.7 - Zuivere wachtduur (in maanden) per kwartaal in Zoetermeer en Haaglanden

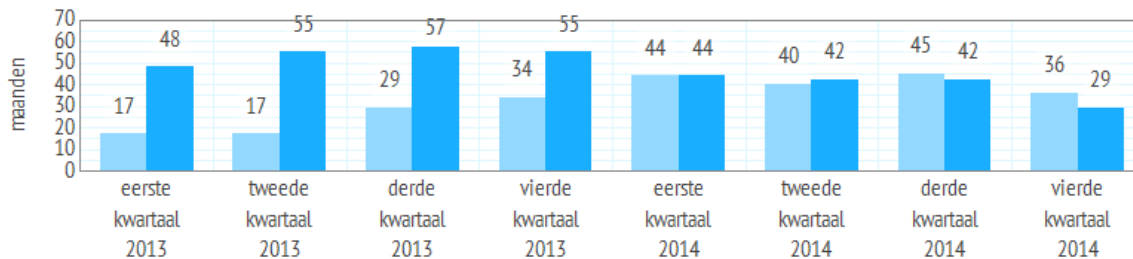
Starters



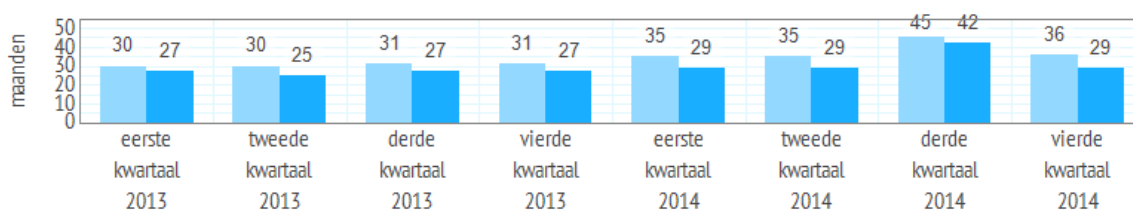
Doorstromers



Huishoudens ≥6 inwoners



18-23 jarigen



Zoetermeer Haaglanden

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

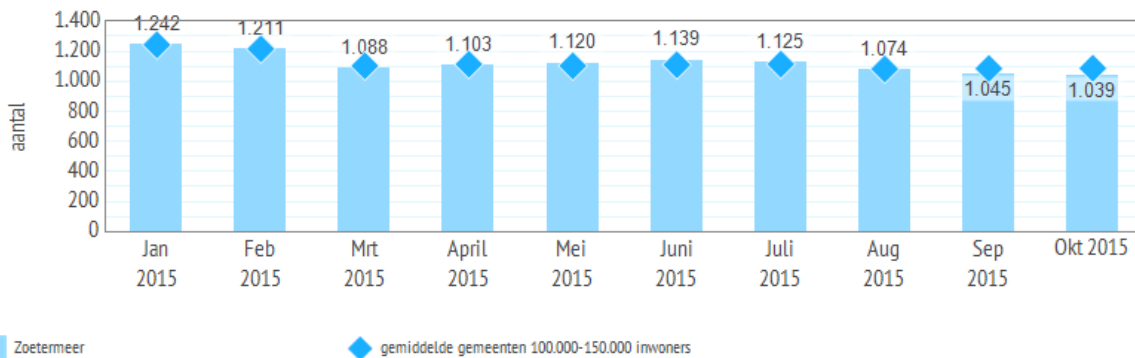
Excl. diverse voorrangsvormen.

3. De markt voor koopwoningen

3.1 Aanbod koopwoningen

Om de bewegingen op de markt voor koopwoningen inzichtelijk te maken, wordt in dit hoofdstuk de woningmarkt benaderd vanuit de aanbod, vraagprijs en het aantal woningverkopen. Figuur 3.1 geeft weer hoeveel woningen er in Zoetermeer te koop staan aangeboden. Daarbij staat per maand weergegeven hoeveel woningen er in Zoetermeer te koop staan aangeboden. De cijfers hebben enkel betrekking op woonhuizen en appartementen tussen 50 vierkante meter en 1.500 vierkante meter en met een vraagprijs van 50.000 euro tot 5.000.000 euro. De labels in de figuur hebben betrekking op het aanbod van Zoetermeer.

Figuur 3.1 - Aanbod te koop staande woningen in Zoetermeer

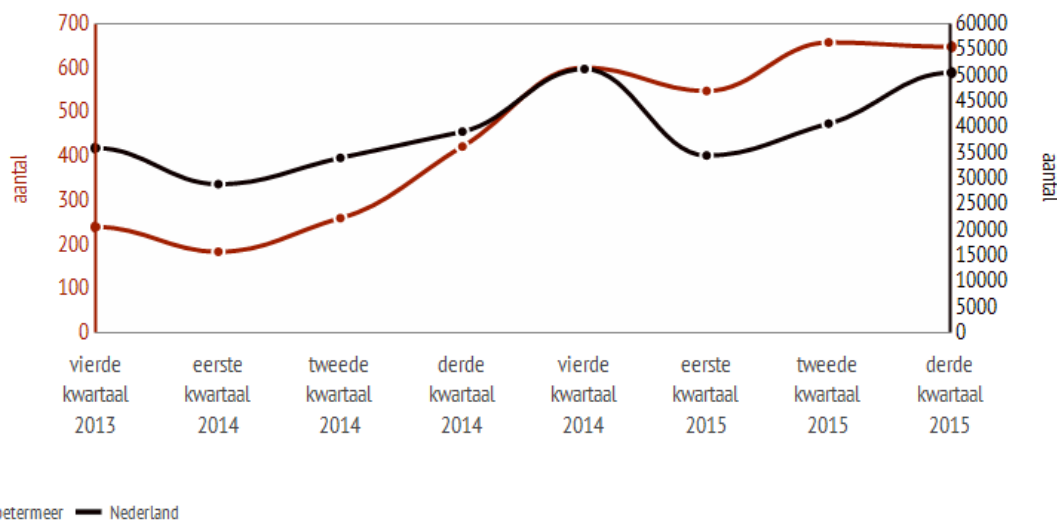


Bron: www.huizenzoeker.nl. Tot de vergelijkbare gemeenten (n=12) worden alle gemeenten met tussen 100.000 en 150.000 inwoners gerekend. Van deze gemeenten is een ongewogen gemiddelde genomen. Alleen bestaande woonhuizen en appartementen waarvan de vraagprijs ligt tussen € 50.000 en € 5.000.000 en de woonoppervlakte ligt tussen 50m² en 1.500m².

3.2 Aantal woningverkopen

Figuur 3.2 geeft het aantal verkochte woningen weer per kwartaal voor Zoetermeer en Nederland. De linker y-as geeft de aantallen voor Zoetermeer weer en de rechter y-as voor Nederland.

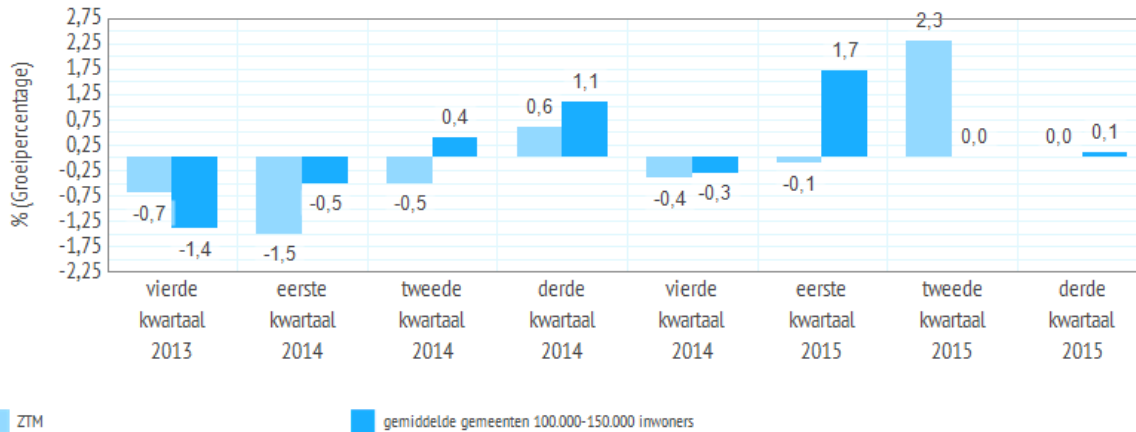
Figuur 3.2 - Aantal verkochte woningen in Zoetermeer per kwartaal



3.3 Vraagprijsontwikkeling

In het eerste kwartaal van 2014 was de vraagprijs van koopwoningen in Zoetermeer gemiddeld € 233.352. Het ongewogen gemiddelde van de vraagprijs in vergelijkbare gemeenten was in ditzelfde kwartaal € 275.431. In figuur 3.3 is te zien hoe de vraagprijs zich heeft ontwikkeld door het verschil (%) in de vraagprijs, ten opzichte van het kwartaal ervoor, te laten zien.

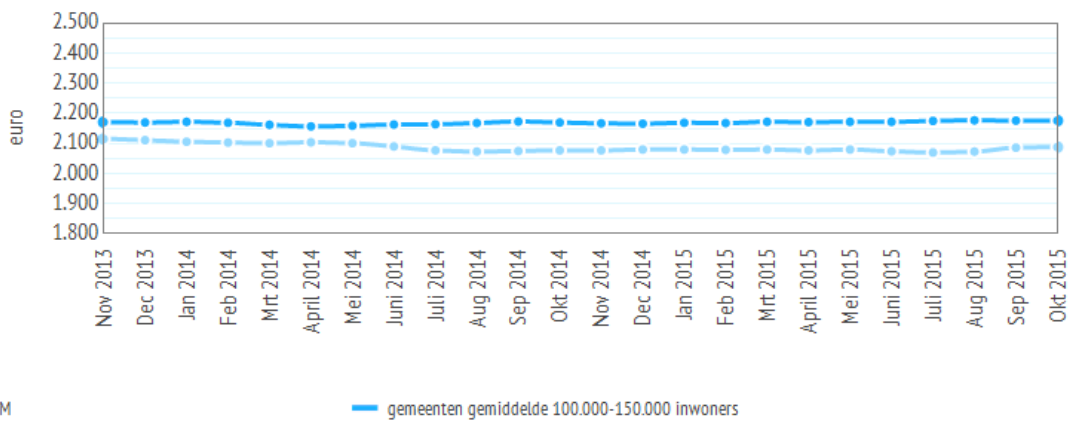
Figuur 3.3 - Ontwikkeling vraagprijs van aangeboden koopwoningen



Bron: 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 ongewogen gemiddelde genomen. Alleen bestaande woonhuizen en appartementen waarvan de vraagprijs ligt tussen € 50.000 en € 5.000.000 en de woonoppervlakte ligt tussen 50m² en 1.500m².

Ter aanvulling op figuur 3.3, is in figuur 3.4 te zien hoe de gemiddelde vraagprijs per m² zich ontwikkeld heeft. Ook hierbij is weer een ongewogen gemiddelde genomen van de vraagprijs per m² in de vergelijkbare gemeenten. Structureel is de gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen in Zoetermeer lager dan in vergelijkbare gemeenten het geval is. De vraagprijs per m² fluctueert daarbij niet heel sterk.

Figuur 3.4 - Gemiddelde vraagprijs per m² van aangeboden koopwoningen



Bron: 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 ongewogen gemiddelde genomen. Alleen bestaande woonhuizen en appartementen waarvan de vraagprijs ligt tussen € 50.000 en € 5.000.000 en de woonoppervlakte ligt tussen 50m² en 1.500m².

BIJLAGEN

Bijlage I - Lijst met afkortingen

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

- **AANL**: Aanleunwoning
- **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

Bijlage II - Vergelijkbare gemeenten

In de figuren in hoofdstuk 3 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
-