



gemeente
Zoetermeer

Monitor wonen Zoetermeer 4e kwartaal 2015



ANALYSE WONEN ZOETERMEER

Versie 2015 kwartaal 4

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 Reële slaagkans naar diverse kenmerken pagina 4
- 2.2 Aantal verhuringen 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

Deze uitgave van kwartaalrapport Analyse Wonen Zoetermeer heeft betrekking op de woningmarkt tot en met het 4e kwartaal van 2015. 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 bedroeg aan het einde van het vierde kwartaal 2015 in totaal 55.135, een verschil van 70 met vorig kwartaal. 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 het vierde kwartaal 2015 is de gemiddelde woningbezetting gedaald van 2,28 tot 2,25. De woningbezetting bedroeg in Zoetermeer op 1 januari 2005 gemiddeld 2,38. In december 2015 bedroeg de gemiddelde woningbezetting in Zuid Holland 2,19 en in Nederland 2,22.

2. Sociale woningmarkt

In de tweede helft van 2015 was de slaagkans (kans om een sociale huurwoning te krijgen) voor de leeftijdsgroep 18-22 jaar 9,1%. Voor de leeftijdsgroep 65-74 jaar was de slaagkans in deze periode 20,2% en voor de leeftijdsgroep 75 jaar en ouder 25,8%. In de eerste helft van 2015 was de slaagkans voor de doelgroep minima 9,1%, in de eerste helft van 2015 was dit 9,5%. In het vierde kwartaal 2015 bedroeg het aantal verhuringen in de sociale sector 316. Een jaar eerder, in het vierde kwartaal 2014 was het aantal verhuringen in de sociale sector 265. In het vierde kwartaal 2015 bedroeg de gemiddelde huurprijs (als gemiddelde van de verhuringen in het betreffende kwartaal) in de sociale sector in Zoetermeer €538,-. In deze zelfde periode bedroeg de gemiddelde huurprijs in Haaglanden €540,-. Twee jaar eerder bedroeg de gemiddelde huurprijs in Zoetermeer nog €514,-.

3. De markt voor koopwoningen

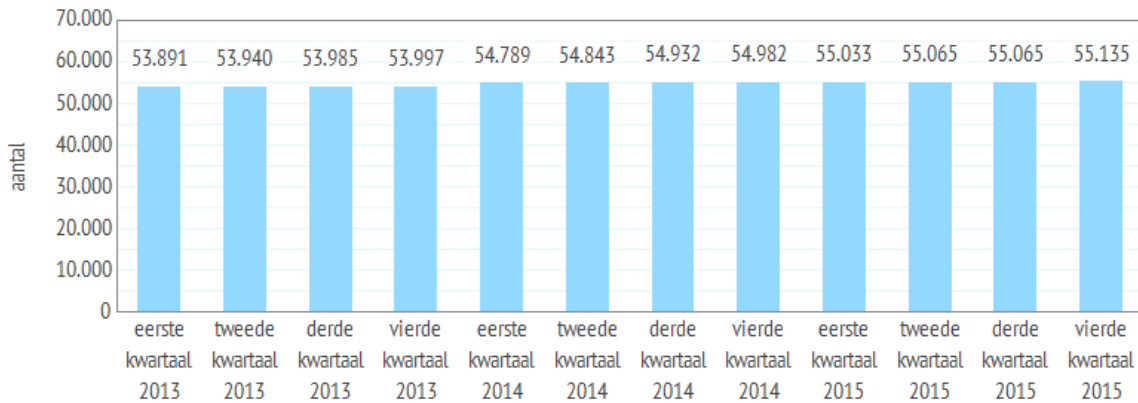
Het aanbod te koop staande woningen in Zoetermeer bedroeg in december 2015 in totaal . De gemiddelde vraagprijs per vierkante meter van aangeboden koopwoningen in Zoetermeer was in januari 2014 €2.106. In de maand januari 2014 was in vergelijkbare gemeenten de vraagprijs van woningen gemiddeld €2.172. Per december 2015 was de gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen in Zoetermeer €2.091. In vergelijkbare gemeenten was de gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen in deze periode €2.176.

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 vierde kwartaal 2015 telt het aantal woningen in Zoetermeer in totaal 55.135 woningen, een verschil van 70 woningen ten opzichte van het vorige kwartaal.

Figuur 1.1 - Aantal woningen per kwartaal in Zoetermeer

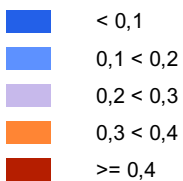


Bron: BAG.

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 het vierde kwartaal 2015 was ten opzichte van het kwartaal ervoor in Zoetermeer sprake van een ontwikkeling van 0,2% in het aantal woningen.

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

| | eerste kwartaal 2014 | tweede kwartaal 2014 | derde kwartaal 2014 | vierde kwartaal 2014 | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Nederland | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,2 |
| Zoetermeer | 1,5 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Zuid Holland | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,2 |



Eenheid: % (Groeipercentage)

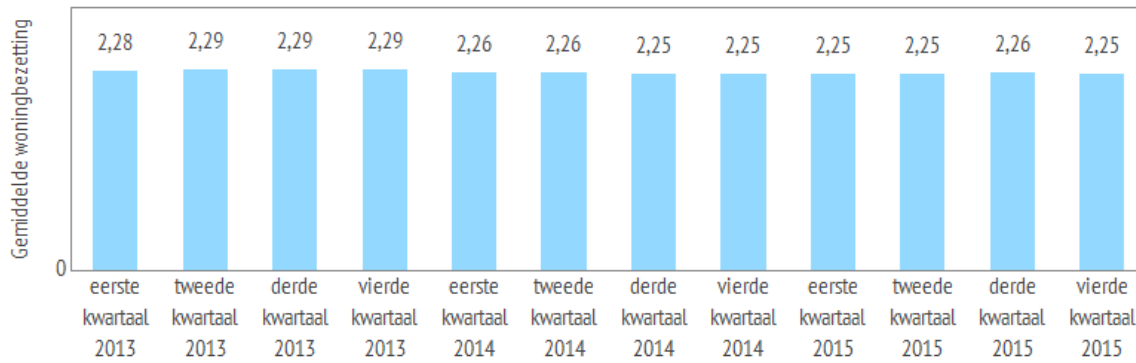
Groei t.o.v. voorgaande periode:

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



Eenheid: Gemiddelde woningbezetting

Bron: BAG, BRP.

2. Sociale woningmarkt

2.1 Reële slaagkans naar diverse kenmerken

In dit deelhoofdstuk wordt de slaagkans behandeld aan de hand van leeftijdsklassen en inkomensklassen. De slaagkans is berekend door het aantal verhuringen te delen door de som van huishoudens dat in de gemeente heeft gereageerd. In tabel 2.1 staat de slaagkans uiteengezet per half jaar voor verschillende leeftijdsgroepen. De slaagkans voor de leeftijdsgroep jongeren van 18-22 jaar bedroeg in de tweede helft van 2015 8,5%. Een half jaar ervoor was dit nog 8,6%.

Tabel 2.1 - Slaagkans per leeftijdsgroep in Zoetermeer

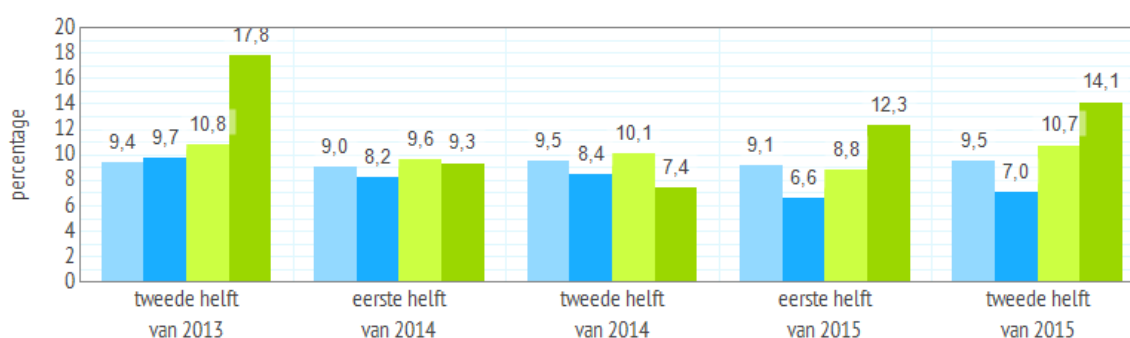
| | tweede helft van 2013 | eerste helft van 2014 | tweede helft van 2014 | eerste helft van 2015 | tweede helft van 2015 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 18-22 jaar | 9,8 | 9,3 | 8,2 | 8,6 | 9,1 |
| 23-26 jaar | 8,1 | 8,6 | 10,1 | 8,0 | 8,5 |
| 27-34 jaar | 6,8 | 6,4 | 7,1 | 6,0 | 6,3 |
| 35-44 jaar | 8,6 | 6,5 | 6,2 | 6,5 | 6,5 |
| 45-54 jaar | 8,5 | 8,7 | 10,5 | 7,7 | 9,6 |
| 55-64 jaar | 19,8 | 13,4 | 13,3 | 13,2 | 11,7 |
| 65-74 jaar | 23,5 | 20,8 | 20,7 | 18,7 | 20,2 |
| 75 jaar en ouder | 24,1 | 26,0 | 26,2 | 31,8 | 25,8 |

Eenheid: percentage

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Ook in onderstaande tabel is het aantal verhuringen gedeeld door de som van huishoudens dat in de gemeente Zoetermeer heeft gereageerd. Zoals in de figuur zichtbaar is, zijn er tussen de inkomensklassen enige verschillen in slagingspercentage zichtbaar.

Figuur 2.1 - Slaagkans per inkomensklasse in Zoetermeer



minima overig BBSH mid inkomen (>1,5x BBSH) hogere inkomens

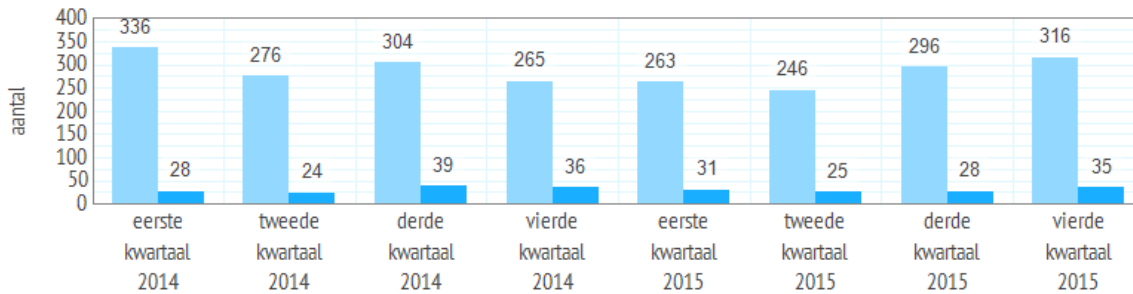
Eenheid: percentage

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 2.2 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. In het afgelopen kwartaal bedroeg het aantal verhuringen in de sociale sector 301.

Figuur 2.2 - Ontwikkeling aantal verhuringen per kwartaal in Zoetermeer



■ sociale sector ■ vrije sector

Eenheid: aantal

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Huurgrens sociale huur in 2013 bedroeg € 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

| | vierde kwartaal 2014 | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Centrum | 19,2 | 22,1 | 21,1 | 21,6 | 24,7 |
| Meerzicht | 19,2 | 21,3 | 18,7 | 16,9 | 17,1 |
| Buytenwegh de Leyens | 20,0 | 20,2 | 18,7 | 25,0 | 17,7 |
| Seghwaert | 14,3 | 20,2 | 20,3 | 15,2 | 15,8 |
| Noordhove | 5,3 | 5,7 | 6,1 | 3,0 | 4,1 |
| Rokkeveen | 5,3 | 5,7 | 6,1 | 5,1 | 5,7 |
| Oosterheem | 16,6 | 4,9 | 8,9 | 13,2 | 14,9 |
| Industriegebied | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Buitengebied | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

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

| | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Aanleunwoning ZTM | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Benedenwoning ZTM | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Bovenwoning ZTM | 6,0 | 5,9 | 3,5 | 4,6 |
| Complexwoning ZTM | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Eengezinswoning ZTM | 7,6 | 6,8 | 6,3 | 5,9 |
| Flat met lift ZTM | 14,4 | 11,9 | 13,9 | 13,9 |
| Flat zonder lift ZTM | 39,2 | 37,7 | 39,4 | 40,6 |
| HAT-eenheid ZTM | 3,6 | 5,1 | 5,2 | 6,9 |
| Maisonnette ZTM | 12,8 | 11,9 | 11,8 | 7,6 |
| MIVA-woning ZTM | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,3 |
| Portiekwoning ZTM | 0,0 | 1,3 | 1,0 | 0,3 |
| Rolstoelwoning ZTM | 2,0 | 3,0 | 5,6 | 5,0 |
| Seniorenwoning ZTM | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Studentenwoning ZTM | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Zorgwoning ZTM | 14,0 | 16,5 | 13,2 | 14,9 |

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

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

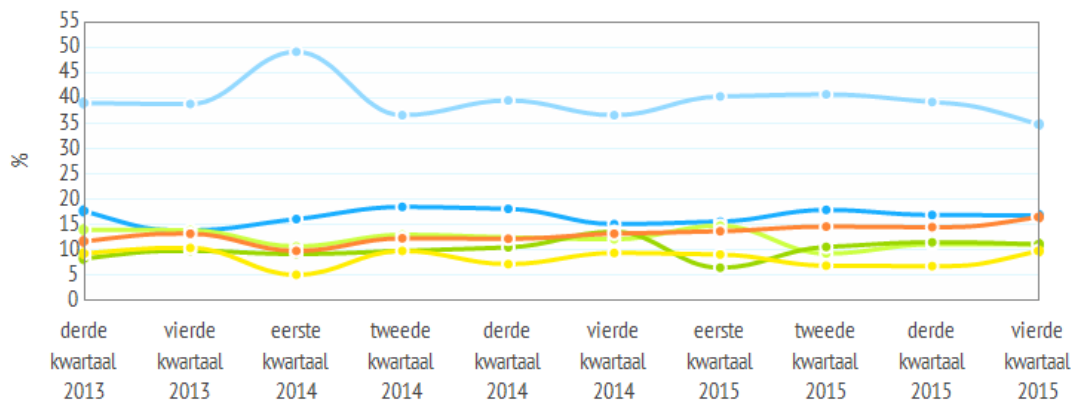
Tabel 2.6 - Aandeel verhuringen naar aantal kamers per kwartaal

| | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
|---------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 1 kamer ZTM | 4,9 | 1,6 | 4,4 | 1,6 |
| 2 kamers ZTM | 37,6 | 39,4 | 35,8 | 36,7 |
| 3 kamers ZTM | 24,3 | 33,7 | 29,1 | 33,9 |
| 4 kamers ZTM | 22,8 | 19,5 | 23,0 | 21,8 |
| 5 kamers ZTM | 9,1 | 5,3 | 7,4 | 6,0 |
| ≥6 kamers ZTM | 1,1 | 0,4 | 0,3 | 0,0 |
| | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
| 1 kamer HGL | 6,0 | 5,9 | 5,4 | 11,6 |
| 2 kamers HGL | 30,9 | 30,2 | 29,1 | 27,6 |
| 3 kamers HGL | 39,2 | 38,9 | 37,8 | 38,6 |
| 4 kamers HGL | 19,0 | 20,3 | 23,3 | 18,1 |
| 5 kamers HGL | 4,5 | 4,2 | 4,1 | 3,9 |
| ≥6 kamers HGL | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,2 |

Bron: *dwh woonnet-haaglanden*.

Figuur 2.3 en figuur 2.4 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 2.3 - Verhuringen (%) naar leeftijdsklasse in Zoetermeer per kwartaal

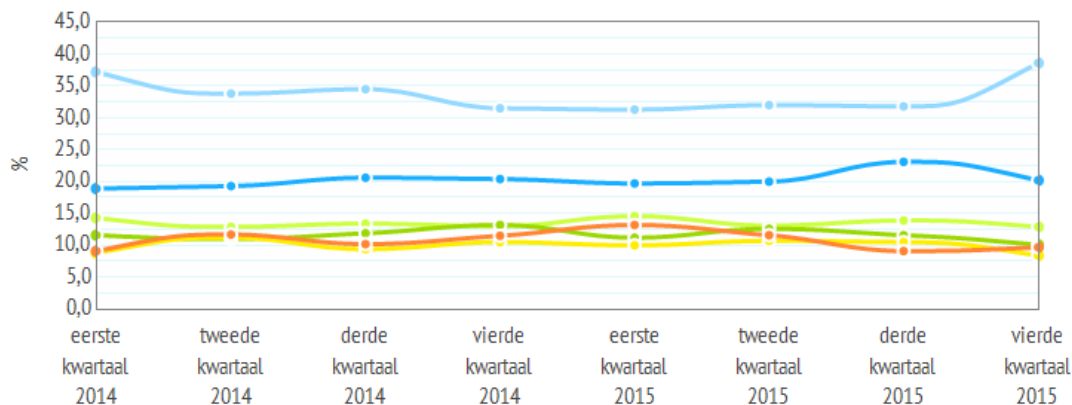


18-27 jaar ZTM 28-36 jaar ZTM 37-45 jaar ZTM 46-54 jaar ZTM 55-64 jaar ZTM 65 e.o. ZTM

Eenheid: %

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Figuur 2.4 - Verhuringen (%) naar leeftijdsklasse in Haaglanden per kwartaal



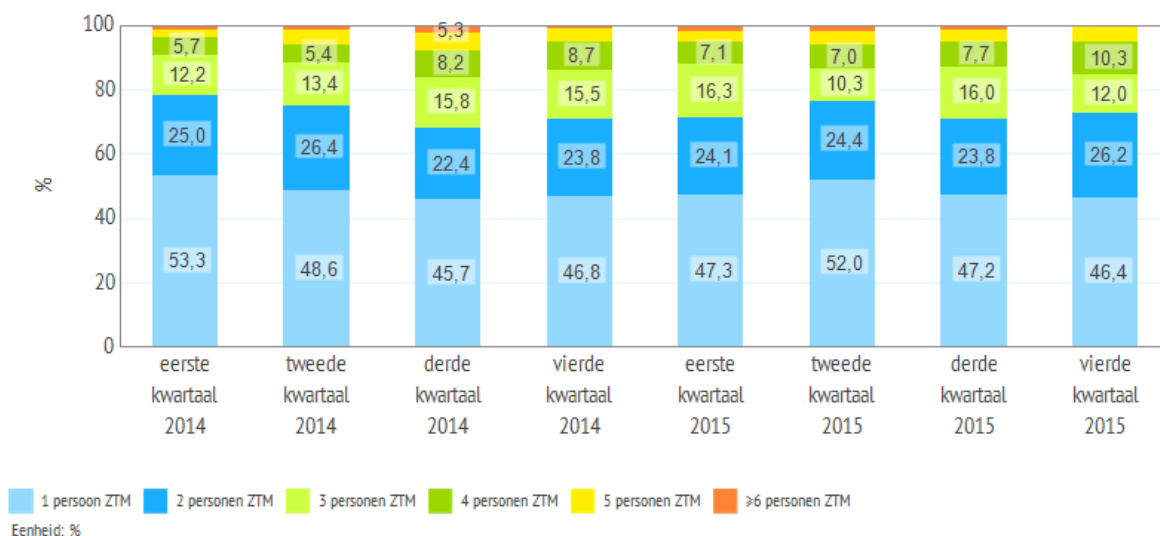
18-27 jaar HGL 28-36 jaar HGL 37-45 jaar HGL 46-54 jaar HGL 55-64 jaar HGL 65 e.o. HGL

Eenheid: %

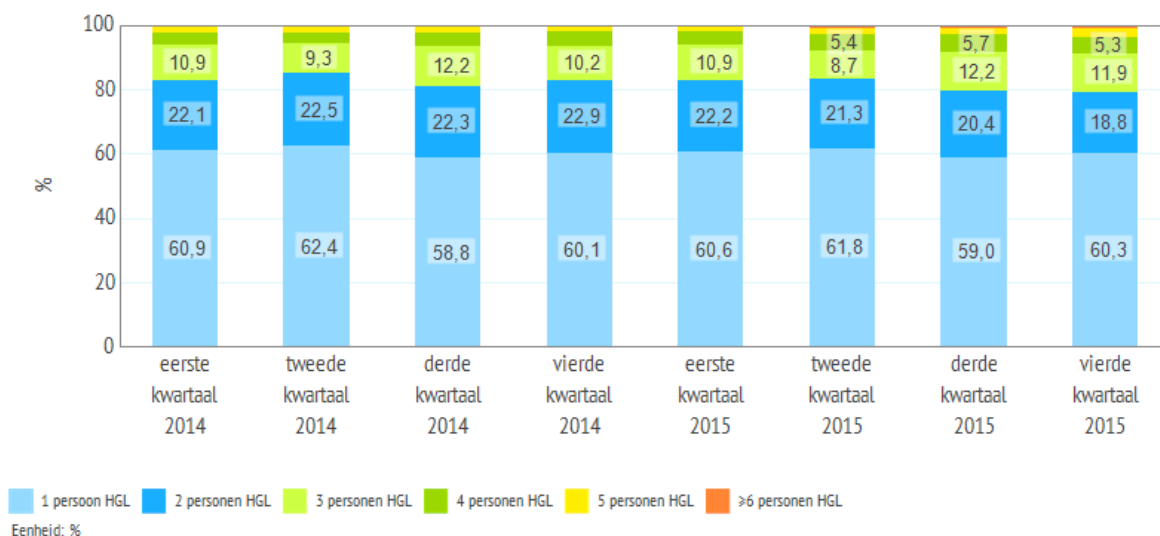
Bron: dwh woonnet-haaglanden.

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

Figuur 2.5 - Aandeel verhuringen naar grootte huishouden in Zoetermeer



Figuur 2.6 - Aandeel verhuringen naar grootte huishouden in Haaglanden

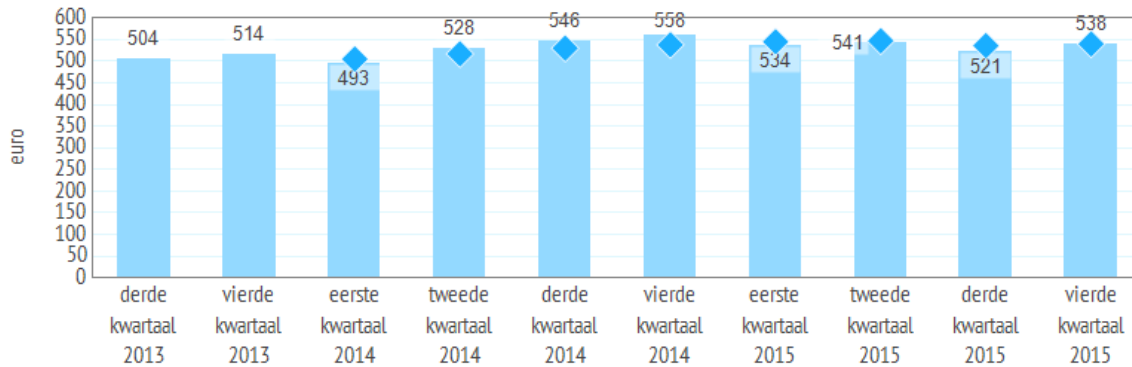


Bron: dwh woonnet-haaglanden.

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 2.7 - Ontwikkeling gemiddelde huurprijs van het aantal verhuringen per kwartaal



■ Zoetermeer ◆ HGL

Eenheid: euro

De presentatie bevat: Geen gegevens

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

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

Huurgrens sociale huur in 2013 bedroeg € 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

| | vierde kwartaal 2014 | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| goedkoop Zoetermeer | 16,2 | 19,6 | 19,8 | 23,0 | 19,0 |
| betaalbaar Zoetermeer | 38,1 | 53,7 | 55,9 | 55,1 | 54,1 |
| duur Zoetermeer | 45,7 | 26,7 | 24,3 | 22,0 | 26,9 |
| | vierde kwartaal 2014 | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
| goedkoop Haaglanden | 13,2 | 12,1 | 12,6 | 14,7 | 22,3 |
| betaalbaar Haaglanden | 54,2 | 59,9 | 59,5 | 61,9 | 55,0 |
| duur Haaglanden | 32,7 | 28,0 | 27,9 | 23,5 | 22,7 |

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 aftopgrens. 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 (BBSH).

Tabel 2.8 - Aandeel nieuwe huurders naar categorie inkomen in Zoetermeer

| | vierde kwartaal 2014 | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| DG ZTM | 29,8 | 24,0 | 20,7 | 20,9 | 24,7 |
| DG- ZTM | 54,3 | 60,8 | 63,0 | 62,5 | 53,5 |
| Hg ZTM | 0,8 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 0,6 |
| Hg+ ZTM | 0,4 | 0,8 | 1,6 | 0,3 | 0,9 |
| Mi ZTM | 10,9 | 10,6 | 8,9 | 10,5 | 16,1 |
| Mi+ ZTM | 3,8 | 3,8 | 5,7 | 5,4 | 4,1 |

Bron: dwh woonnet-haaglanden.

Tabel 2.9 - Aandeel nieuwe huurders naar categorie inkomen in Haaglanden

| | vierde kwartaal 2014 | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| DG HGL | 27,8 | 26,2 | 23,9 | 21,2 | 17,4 |
| DG- HGL | 53,7 | 55,7 | 58,5 | 58,9 | 63,2 |
| Hg HGL | 0,8 | 0,5 | 0,5 | 0,8 | 0,7 |
| Hg+ HGL | 0,5 | 0,3 | 0,6 | 0,2 | 0,7 |
| Mi HGL | 15,2 | 14,9 | 14,2 | 16,0 | 15,3 |
| Mi+ HGL | 1,9 | 2,3 | 2,4 | 2,9 | 2,7 |

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' of stadsvernieuwing.

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

| | eerste kwartaal 2015 | tweede kwartaal 2015 | derde kwartaal 2015 | vierde kwartaal 2015 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Financieel | 1 | 3 | 1 | 3 |
| Medisch | 5 | 4 | 3 | 2 |
| Mantelzorg | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sociaal | 29 | 24 | 32 | 27 |
| Sociale uitstroom | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Sociaal/medisch | 2 | 4 | 2 | 3 |
| STAT | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Stadsvernieuwing | 34 | 23 | 22 | 35 |

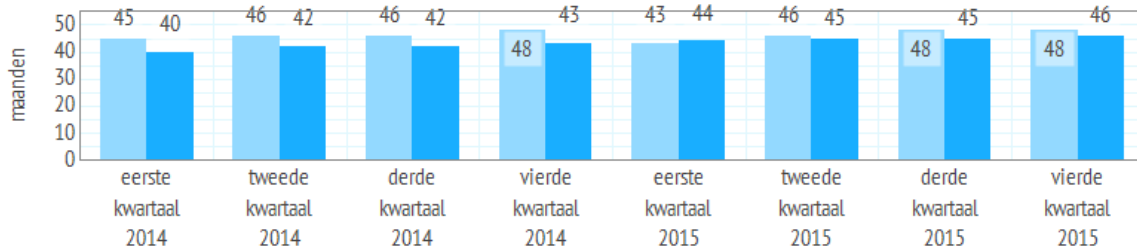
Bron: *dwh woonnet-haaglanden*.

2.6 Wachtlijsten Zoetermeer

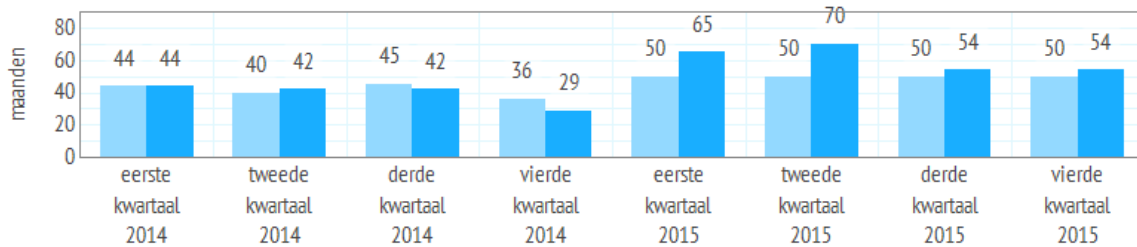
In dit hoofdstuk worden de wachtlijsten behandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in starters, doorstromers, huishoudens met 6 of meer personen en 18-23 jarigen. Zoetermeer wordt hierbij vergeleken met Haaglanden.

Figuur 2.8 - Zuivere wachtduur (in maanden) per kwartaal in Zoetermeer en Haaglanden

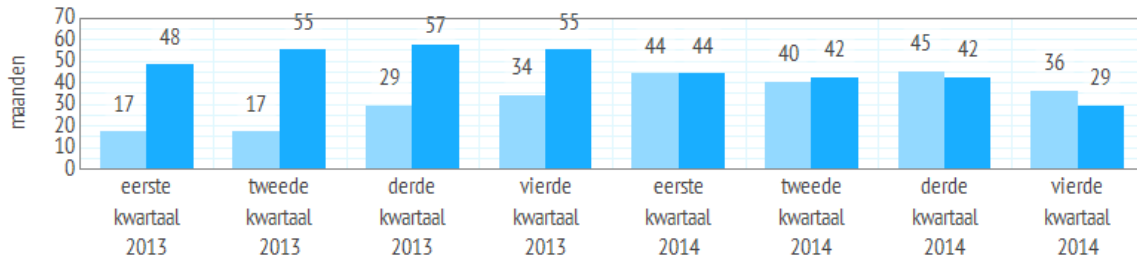
Starters



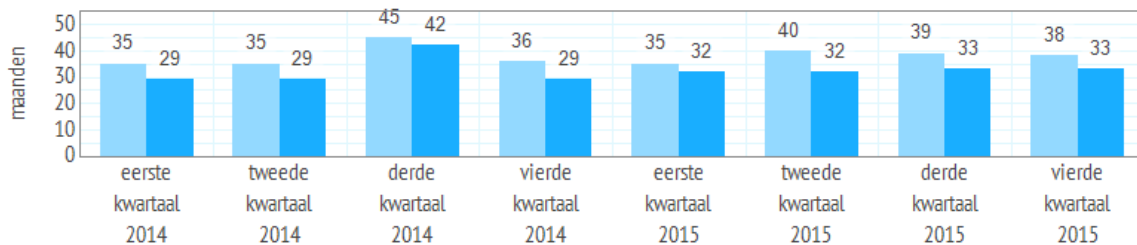
Doorstromers



Huishoudens ≥6 inwoners



18-23 jarigen



■ Zoetermeer
 ■ Haaglanden
 Eenheid: maanden

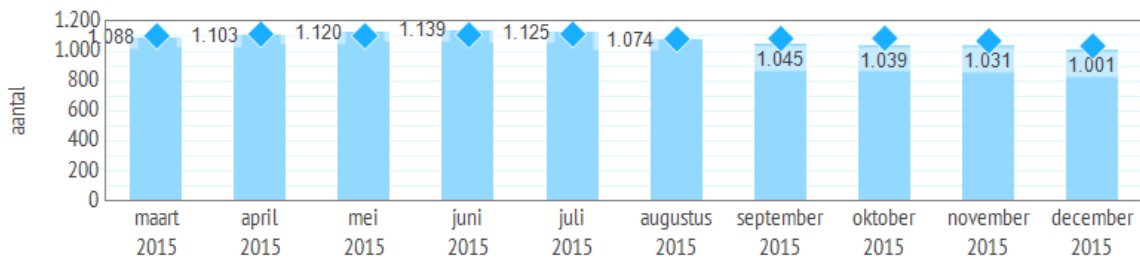
Bron: dwh woonnet-haaglanden.
 Excl. diverse voorrangsvormen.

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 woningverkopten. Figuur 3.1 geeft weer hoeveel woningen er in Zoetermeer en vergelijkbare gemeenten te koop staan aangeboden. De labels in de figuur hebben betrekking op het aanbod van Zoetermeer. In de maand december 2015 was het aanbod van koopwoningen in Zoetermeer . Het verschil in aantal aangeboden koopwoningen met de maand ervoor bedroeg hiermee in Zoetermeer %. In vergelijkbare gemeenten was er een verschil met de maand ervoor van %.

Figuur 3.1 - Aanbod te koop staande woningen in Zoetermeer



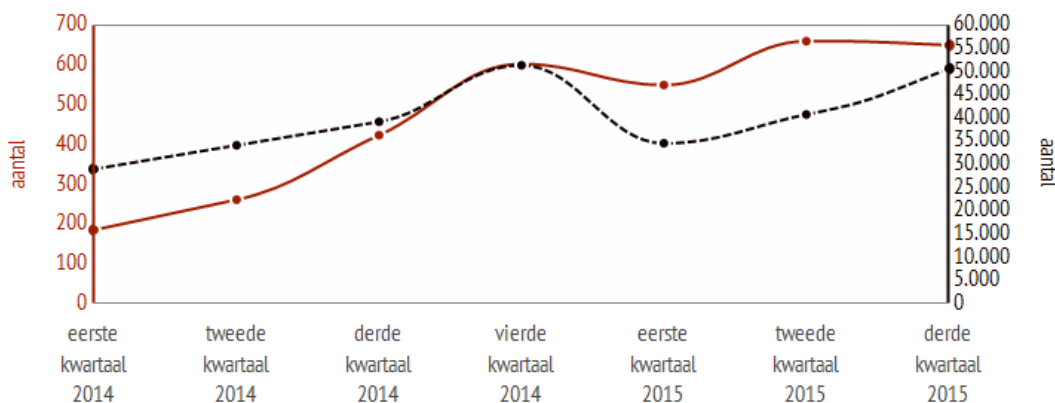
■ Zoetermeer
 ◆ gemiddelde gemeenten 100.000-150.000 inwoners
 Eenheid: aantal

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 woningverkopten

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

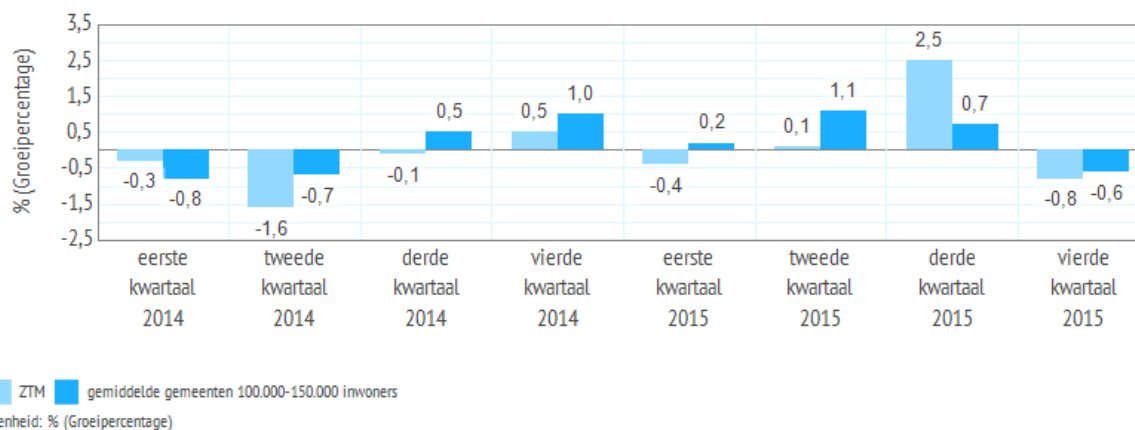


— Zoetermeer
 - - Nederland
 Eenheid: aantal

3.3 Vraagprijsontwikkeling

Aan het einde van het vierde kwartaal 2015 was de vraagprijs van koopwoningen in Zoetermeer gemiddeld €236.583. Het ongewogen gemiddelde van de vraagprijs in vergelijkbare gemeenten was in ditzelfde kwartaal €275.194. 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.

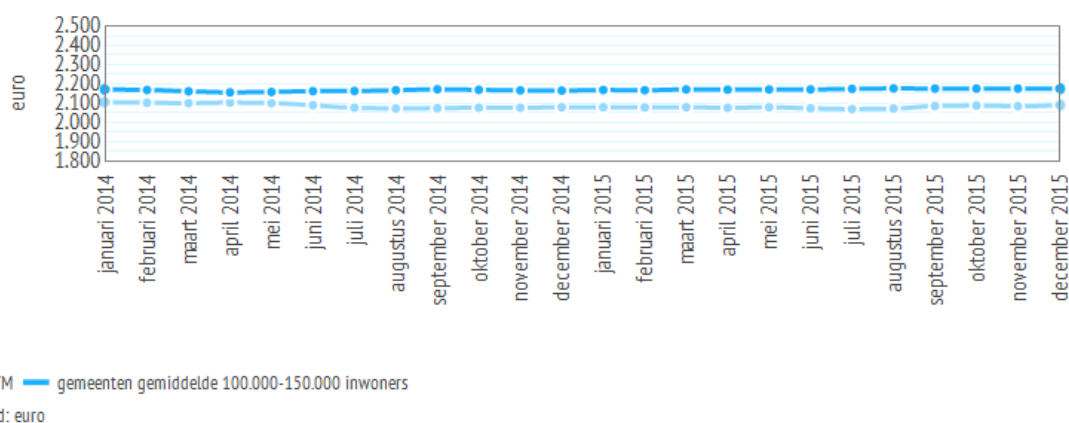
Figuur 3.3 - Ontwikkeling vraagprijs van aangeboden koopwoningen



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:

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