



gemeente
Zoetermeer

Kwartaalrapport wonen Zoetermeer 1e kwartaal 2016



Kwartaalrapport wonen Zoetermeer

Versie 2016 kwartaal 1

Uitgave

Gemeente Zoetermeer
14-4-2016

Samenstelling

JaBo / Onderzoek en Statistiek
Camiel Geryszewski

Onderzoek&Statistiek@Zoetermeer.nl

Inhoudsopgave

pagina

Overzicht tabellen en figuren	3
Samenvatting	4
H1. Woningen	5
1.1 - Ontwikkeling aantal woningen	5
1.2 - Gemiddelde woningbezetting	5
H2. Sociale woningmarkt	6
2.1 - Aantal verhuringen	6
2.2 - Huurprijsontwikkeling	8
2.3 - Aantal verhuringen naar categorie	9
2.4 - Aantal afgegeven urgenties	17
2.5 - Plaats van herkomst nieuwe huurders	18
H3. De markt voor koopwoningen	19
3.1 - Aanbod koopwoningen	19
3.2 - Vraagprijsontwikkeling markt voor koopwoningen	19
3.3 - Ontwikkeling voorraad koopwoningen	20
BIJLAGE I. - Gebiedsindelingen	21
BIJLAGE II. - Begrippen en afkortingen	22

Overzicht tabellen en figuren

pagina

H1. Woningen

5

Tabellen

Tabel 1.1	Aantal woningen in Zoetermeer per kwartaal	5
Tabel 1.2	Ontwikkeling (%) aantal woningen per jaar in Zoetermeer	5

H2. Sociale woningmarkt

6

Figuren

Figuur 2.1	Aantal verhuringen in Zoetermeer per kwartaal	6
Figuur 2.2	Aantal verhuringen in Haaglanden per kwartaal	6

Tabellen

Tabel 2.1	Aantal verhuringen (soc. sector) per corporatie in Zoetermeer	7
Tabel 2.2	(%) verhuringen (soc. sector) per corporatie in Zoetermeer	7
Tabel 2.3	Gemiddelde subsidiale huur verhuringen (soc. sector) in Zoetermeer	8
Tabel 2.4	Gemiddelde subsidiale huur verhuringen (soc. sector) in Haaglanden	8
Tabel 2.5	Aantal verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer	9
Tabel 2.6	Aantal verhuringen naar prijsklasse huur in Haaglanden	9
Tabel 2.7	(%) verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer	10
Tabel 2.8	(%) verhuringen naar prijsklasse huur in Haaglanden	10
Tabel 2.9	Aantal verhuringen (soc. sector) naar inkomensklasse in Zoetermeer	11
Tabel 2.10	Percentage verhuringen (soc. sector) naar leeftijdsklasse in Zoetermeer	11
Tabel 2.11	Aantal verhuringen (soc. sector) naar grootte huish. Zoetermeer	12
Tabel 2.12	Aantal verhuringen (soc. sector) naar grootte huish. Haaglanden	12
Tabel 2.13	(%) verhuringen (soc. sector) naar grootte woning (m2) in Zoetermeer	13
Tabel 2.14	(%) verhuringen (soc. sector) naar grootte woning (m2) in Haaglanden	13
Tabel 2.15	Aantal verhuringen naar energielabel in Zoetermeer	14
Tabel 2.16	Aantal verhuringen naar energielabel in Haaglanden	14
Tabel 2.17	Aantal verhuringen (soc. sector) naar woningtype in Zoetermeer	15
Tabel 2.18	Aantal verhuringen (soc. sector) naar aantal kamers in Zoetermeer	16
Tabel 2.19	Aantal verhuringen (soc. sector) naar aantal kamers in Haaglanden	16
Tabel 2.20	Aantal afgegeven urgenties in Zoetermeer	17
Tabel 2.21	Aantal afgegeven urgenties in Haaglanden	17
Tabel 2.22	Plaats van herkomst nieuwe huurders (soc. sector) in Zoetermeer	18

H3. De markt voor koopwoningen

19

Figuren

Figuur 3.1	Ontwikkeling aanbod koopwoningen	19
Figuur 3.2	Ontwikkeling gem. vraagprijs te koop staande woningen	19
Figuur 3.3	Ontwikkeling aantal koopwoningen in Zoetermeer	20

Tabellen

Tabel 3.1 -	Ontwikkeling aantal koopwoningen in Zoetermeer	20
-------------	--	----

Samenvatting

Woningen

Ten opzichte van het einde van kwartaal 4 van 2015 is in het eerste kwartaal van 2016 het aantal woningen in Zoetermeer met 0,3% gestegen. Over het begin van 2015 tot en met het begin van 2016 is in Zoetermeer het aantal woningen met 0,6% gestegen.

Sociale woningmarkt

In Zoetermeer is het aantal verhuringen in de sociale sector door de kwartalen heen (van 2014-2016) gemiddeld iets gestegen. In Haaglanden is in dezelfde periode daarentegen een lichte daling in het aantal verhuringen zichtbaar. Circa 80% van de sociale huurwoningen worden verhuurd door woningbouwcorporaties De Goede Woning en Vidomes. Over de jaren 2014-2016 is de gemiddelde huurprijs van verhuringen in de sociale sector in Zoetermeer iets gestegen. Eenzelfde stijging van de gemiddelde huurprijs van verhuringen in de sociale sector is eveneens in Haaglanden zichtbaar. In 2016 zijn in Zoetermeer gemiddeld genomen (procentueel) minder woningen verhuurd in de vrije sector dan in 2014 en 2015. Circa 1 op de 5 verhuringen in Zoetermeer komt tot stand met behulp van een afgegeven urgentie. Gemiddeld komt zo'n 68% van de nieuwe huurders in Zoetermeer uit Zoetermeer zelf.

Markt voor koopwoningen

In de periode van 2014-2016 is het aanbod van te koop aangeboden woningen in Zoetermeer gedaald. Ook bij vergelijkbare gemeenten (met 100.000-150.000), waarvan het ongewogen gemiddelde van het aanbod is genomen, is een daling zichtbaar. De gemiddelde maandelijkse vraagprijs van te koop aangeboden woningen is na een relatief sterke daling, redelijk gestabiliseerd. De standaardafwijking van de gemiddelde maandelijkse vraagprijs over de periode 2009-2013 is namelijk veel hoger dan de standaardafwijking over de periode 2014-2016. Vanaf het jaar 2014 is tot slot ook een stijging in de gemiddelde vraagprijs van koopwoningen in Zoetermeer zichtbaar.

H1. Woningen

1.1 Ontwikkeling aantal woningen

In dit hoofdstuk wordt het aantal woningen in Zoetermeer per kwartaal en jaar behandeld. Tabel 1.1 geeft het aantal woningen per kwartaal weer. In de kolom 'Groei (%)' staat de procentuele groei van het aantal woningen ten opzichte van het kwartaal ervoor weergegeven. Ten opzichte van het vorige kwartaal is in kwartaal 1 van 2016 het aantal woningen toegenomen met 0,3%.

Tabel 1.1 - Aantal woningen in Zoetermeer per kwartaal

Kwartaal	Aantal	Groei (%)
2014-Q1	54.843	
2014-Q2	54.912	↑ 0,1%
2014-Q3	54.982	↑ 0,1%
2014-Q4	54.984	↑ 0,0%
2015-Q1	55.064	↑ 0,1%
2015-Q2	55.065	↑ 0,0%
2015-Q3	55.162	↑ 0,2%
2015-Q4	55.336	↑ 0,3%
2016-Q1	55.515	↑ 0,3%

Bron: BAG.

Onderstaand is te zien hoe het aantal woningen in Zuid-Holland, Nederland en Zoetermeer is toegenomen. Hierbij heeft het groeipercentage telkens betrekking op het voorgaande jaar. Van 2015-2016 is het aantal woningen in Zoetermeer toegenomen met 0,6%. In Zoetermeer is het aantal woningen dus sterker gestegen dan landelijk het geval is geweest.

Tabel 1.2 - Ontwikkeling (%) aantal woningen per jaar in Zoetermeer

Regio's	Jaren					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zuid Holland (%)	↑ 0,7%	↑ 1,7%	↑ 0,8%	↑ 1,1%	↑ 0,7%	↑ 0,6%
Woningen ZH	1.578.881	1.605.453	1.618.648	1.636.097	1.647.422	1.657.250
Nederland (%)	↑ 0,6%	↑ 2,3%	↑ 0,8%	↑ 1,2%	↑ 0,7%	↑ 0,5%
Woningen NL	7.217.803	7.386.743	7.449.298	7.535.315	7.587.964	7.624.624
Zoetermeer (%)	↑ 0,5%	↑ 0,6%	↑ 1,3%	↑ 1,7%	↑ 0,4%	↑ 0,6%
Woningen ZTM	52.886	53.189	53.891	54.789	55.033	55.378

Bron: CBS, BAG.

Per januari per jaar.

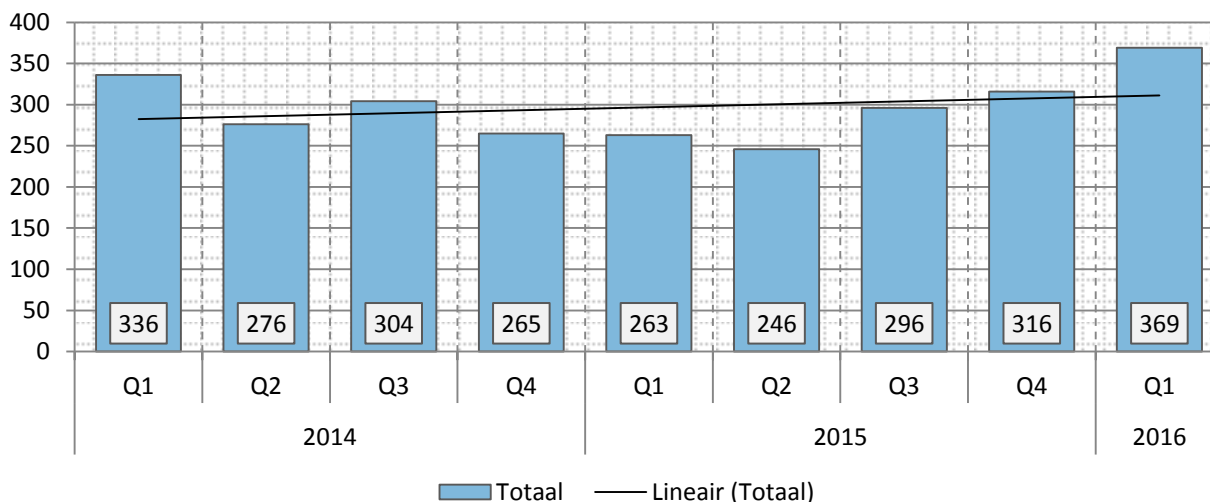
H2. Sociale woningmarkt

2.1

Aantal verhuringen

In dit hoofdstuk wordt de sociale woningmarkt behandeld voor Zoetermeer en Haaglanden. Onderstaand is allereerst het aantal verhuringen grafisch weergegeven per kwartaal. De zwarte lijn is de trendlijn en geeft de huidige ontwikkelrichting aan. Vanaf kwartaal 1 van 2014 gemeten is de ontwikkelrichting positief.

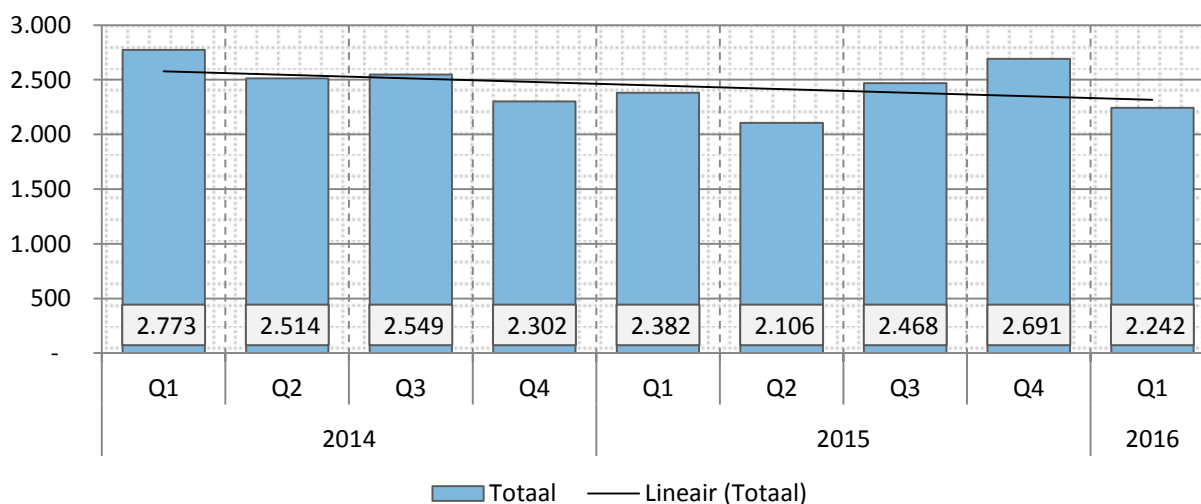
Figuur 2.1 - Aantal verhuringen (soc. sector) in Zoetermeer per kwartaal



Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

Aanvullend op figuur 2.1 is in onderstaande figuur het aantal verhuringen in Haaglanden weergegeven. In tegenstelling tot Zoetermeer is de huidige ontwikkelrichting in Haaglanden negatief. In andere woorden, in Haaglanden lijkt het aantal verhuringen per kwartaal iets af te nemen.

Figuur 2.2 - Aantal verhuringen (soc. sector) in Haaglanden per kwartaal



Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.1 geeft een opsplitsing weer van het aantal verhuringen naar de verschillende woningbouwcorporaties in Zoetermeer. Zowel in 2014 als in 2015 zijn de meeste woningen verhuurd door Vidomes. In kwartaal 1 van 2016 is sprake geweest van meer verhuringen dan in hetzelfde kwartaal in de twee jaren daarvoor.

Tabel 2.1 - Aantal verhuringen (soc. sector) per corporatie in Zoetermeer

Aantal Jaar/Q	Corporatie				Totaal
	DGW	Mooiland	Vestia	Vidomes	
2014	465		239	477	1.181
Q1	142		62	132	336
Q2	89		65	122	276
Q3	128		59	117	304
Q4	106		53	106	265
2015	386	4	212	519	1.121
Q1	89		61	113	263
Q2	81		51	114	246
Q3	103	2	48	143	296
Q4	113	2	52	149	316
2016	155	7	59	148	369
Q1	155	7	59	148	369

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

Aanvullend op tabel 2.1 staat onderstaand het percentage verhuringen per corporatie weergegeven. Gemiddeld wordt 80% van de sociale huurwoningen in Zoetermeer verhuurd door Vidomes en DGW (DeGoedeWoning).

Tabel 2.1 - (%) verhuringen (soc. sector) per corporatie in Zoetermeer

Aantal Jaar/Q	Corporatie			
	DGW	Mooiland	Vestia	Vidomes
2014	39,4%	0,0%	20,2%	40,4%
Q1	42,3%	0,0%	18,5%	39,3%
Q2	32,2%	0,0%	23,6%	44,2%
Q3	42,1%	0,0%	19,4%	38,5%
Q4	40,0%	0,0%	20,0%	40,0%
2015	34,4%	0,4%	18,9%	46,3%
Q1	33,8%	0,0%	23,2%	43,0%
Q2	32,9%	0,0%	20,7%	46,3%
Q3	34,8%	0,7%	16,2%	48,3%
Q4	35,8%	0,6%	16,5%	47,2%
2016	42,0%	1,9%	16,0%	40,1%
Q1	42,0%	1,9%	16,0%	40,1%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

2.2

Huurprijsontwikkeling

De gemiddelde huurprijsontwikkeling van de verhuringen per kwartaal staat in de volgende tabel weergegeven per woningbouwcorporatie. In de laatste kolom is van alle verhuringen de subsidiale huurprijsontwikkeling te zien. Door de kwartalen heen is een lichte stijging in de huurprijs zichtbaar. Deze stijging wordt hoofdzakelijk door woningbouwcorporaties Vestia en Vidomes veroorzaakt.

Tabel 2.3 - Gem. subsidiale huur van verhuringen (soc. sector) in Zoetermeer

Gem. Jaar/Q	Corporatie				
	DGW	Mooiland	Vestia	Vidomes	Totaal
2014	€ 494,77		€ 564,08	€ 548,03	€ 530,31
Q1	€ 435,58		€ 558,81	€ 532,27	€ 496,30
Q2	€ 466,99		€ 570,07	€ 550,63	€ 528,24
Q3	€ 535,86		€ 569,70	€ 544,64	€ 545,81
Q4	€ 547,76		€ 556,64	€ 568,40	€ 557,79
2015	€ 495,04	€ 568,30	€ 558,26	€ 551,63	€ 533,46
Q1	€ 507,91		€ 552,66	€ 545,36	€ 534,38
Q2	€ 485,10		€ 571,71	€ 567,31	€ 541,15
Q3	€ 484,80	€ 529,56	€ 538,66	€ 541,06	€ 521,02
Q4	€ 501,35	€ 607,05	€ 569,75	€ 554,54	€ 538,35
2016	€ 474,81	€ 596,97	€ 591,10	€ 590,69	€ 542,20
Q1	€ 474,81	€ 596,97	€ 591,10	€ 590,69	€ 542,20

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

De volgende tabel geeft de huurprijsontwikkeling van de verhuringen in Haaglanden weer. De huurprijs in Haaglanden was in 2015 gemiddeld €16,- hoger dan in 2014. Evenals in Zoetermeer is in Haaglanden jaarlijks een gemiddelde stijging van de gemiddelde subsidiale huurprijs zichtbaar.

Tabel 2.4 - Gem. subsidiale huur van verhuringen (soc. sector) in Haaglanden

Jaar/Q	Euro's
2014	€ 521,64
Q1	€ 504,72
Q2	€ 516,87
Q3	€ 530,10
Q4	€ 537,88
2015	€ 537,73
Q1	€ 544,98
Q2	€ 546,71
Q3	€ 536,20
Q4	€ 525,70
2016	€ 540,45
Q1	€ 540,45

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

2.3

Aantal verhuringen naar categorie

Tabellen 2.5- en 2.6 geven voor de verschillende huurprijsklassen in Zoetermeer en Haaglanden het aantal verhuringen weer. Vanaf 2014-2016 is het aandeel van woningen in de klassen G- en B geleidelijk aan gestegen. Zo bedroeg in 2014 in totaal 59,4% van de verhuringen een sociale huurwoning in deze prijsklasse en in 2016 is dit aandeel gestegen tot 72,6%.

Tabel 2.5 - Aantal verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer

Aantal Jaar/Q	Prijsklasse			
	G	B	D	VS
2014	242	535	426	105
Q1	103	164	75	22
Q2	46	139	97	18
Q3	50	131	128	34
Q4	43	101	126	31
2015	230	617	282	111
Q1	53	145	72	24
Q2	49	138	60	24
Q3	68	163	65	28
Q4	60	171	85	35
2016	101	185	87	21
Q1	101	185	87	21

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

G: Goedkoop, B: Betaalbaar, D: Duur en VS: Vrij sector.

Tabel 2.6 - Aantal verhuringen naar prijsklasse huur in Haaglanden

Aantal Jaar/Q	Prijsklasse			
	G	B	D	VS
2014	1.699	5.616	2.910	623
Q1	566	1.590	635	170
Q2	437	1.401	701	136
Q3	393	1.378	796	174
Q4	303	1.247	778	143
2015	1.518	5.686	2.465	421
Q1	289	1.427	680	104
Q2	266	1.253	595	97
Q3	362	1.527	579	93
Q4	601	1.479	611	127
2016	457	1.354	450	104
Q1	457	1.354	450	104

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

G: Goedkoop, B: Betaalbaar, D: Duur en VS: Vrij sector.

Tabellen 2.7- en 2.8 geven inzicht in het percentage verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer en Haaglanden. Procentueel gezien worden er in Haaglanden meer woningen verhuurd in de prijsklasse G- en B dan in Zoetermeer het geval is.

Tabel 2.7 - (%) verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer

Percentage Jaar/Q	Prijsklasse			
	G	B	D	VS
2014	18,5%	40,9%	32,6%	8,0%
Q1	28,3%	45,1%	20,6%	6,0%
Q2	15,3%	46,3%	32,3%	6,0%
Q3	14,6%	38,2%	37,3%	9,9%
Q4	14,3%	33,6%	41,9%	10,3%
2015	18,5%	49,8%	22,7%	9,0%
Q1	18,0%	49,3%	24,5%	8,2%
Q2	18,1%	50,9%	22,1%	8,9%
Q3	21,0%	50,3%	20,1%	8,6%
Q4	17,1%	48,7%	24,2%	10,0%
2016	25,6%	47,0%	22,1%	5,3%
Q1	25,6%	47,0%	22,1%	5,3%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

G: Goedkoop, B: Betaalbaar, D: Duur en VS: Vrij sector.

Tabel 2.8 - (%) verhuringen naar prijsklasse huur in Haaglanden

Percentage Jaar/Q	Prijsklasse			
	G	B	D	VS
2014	15,7%	51,8%	26,8%	5,7%
Q1	19,1%	53,7%	21,4%	5,7%
Q2	16,3%	52,4%	26,2%	5,1%
Q3	14,3%	50,3%	29,0%	6,3%
Q4	12,3%	50,5%	31,5%	5,8%
2015	15,0%	56,4%	24,4%	4,2%
Q1	11,6%	57,1%	27,2%	4,2%
Q2	12,0%	56,7%	26,9%	4,4%
Q3	14,1%	59,6%	22,6%	3,6%
Q4	21,3%	52,5%	21,7%	4,5%
2016	19,3%	57,3%	19,0%	4,4%
Q1	19,3%	57,3%	19,0%	4,4%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

G: Goedkoop, B: Betaalbaar, D: Duur en VS: Vrij sector.

Tabel 2.9 geeft het aantal verhuringen in Zoetermeer weer per inkomensklasse. Naar verhouding wordt ruim de helft van de sociale huurwoningen in Zoetermeer verhuurd aan mensen in klassen DG- en DG.

Tabel 2.9 - Aantal verhuringen (soc. sector) naar inkomensklasse in Zoetermeer

Aantal Jaar/Q	Doelgroep						Totaal
	DG-	DG	Mi	Mi+	Hg	Hg+	
2014	671	313	148	39	5	5	1.181
Q1	197	91	36	8	2	2	336
Q2	148	69	47	11		1	276
Q3	182	74	36	10	1	1	304
Q4	144	79	29	10	2	1	265
2015	669	254	132	53	3	10	1.121
Q1	160	63	28	10		2	263
Q2	155	51	22	14		4	246
Q3	185	62	31	16	1	1	296
Q4	169	78	51	13	2	3	316
2016	210	61	76	13	7	2	369
Q1	210	61	76	13	7	2	369

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.10 laat het percentage verhuringen naar leeftijdsklassen zien. Het merendeel van de verhuringen vindt plaats in de leeftijdsklasse 20-39 jaar.

Tabel 2.10 - (%) verhuringen (soc. sector) naar leeftijdsklasse in Zoetermeer

Percentage Jaar/Q	Leeftijd				
	0-19jr	20-39jr	40-59jr	60-79jr	80-100jr
2014	3,3%	58,8%	22,3%	12,4%	3,2%
Q1	2,4%	66,4%	19,9%	8,0%	3,3%
Q2	2,5%	55,4%	25,0%	14,9%	2,2%
Q3	4,3%	58,6%	20,1%	13,8%	3,3%
Q4	4,2%	52,8%	24,9%	14,0%	4,2%
2015	2,3%	57,1%	22,6%	13,4%	4,6%
Q1	3,0%	56,3%	23,6%	13,3%	3,8%
Q2	2,0%	61,0%	19,1%	11,4%	6,5%
Q3	3,4%	56,8%	23,6%	13,2%	3,0%
Q4	0,9%	55,1%	23,4%	15,2%	5,4%
2016	2,7%	58,8%	20,9%	15,4%	2,2%
Q1	2,7%	58,8%	20,9%	15,4%	2,2%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.11 laat het aantal verhuringen zien binnen de verschillende huishoudgrootten. Circa de helft van de verhuringen in Zoetermeer heeft betrekking op een eenpersoonshuishouden.

Tabel 2.11 - Aantal verhuringen soc. sector naar grootte huish. in Zoetermeer

Huishoudens	Jaren					
	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 persoon	576	48,8%	564	50,3%	210	56,9%
2 personen	288	24,4%	251	22,4%	73	19,8%
3 personen	167	14,1%	150	13,4%	40	10,8%
4 personen	82	6,9%	93	8,3%	27	7,3%
5 personen	47	4,0%	45	4,0%	13	3,5%
>= 6 personen	21	1,8%	18	1,6%	6	1,6%
Totaal	1.181	100,0%	1.121	100,0%	369	100,0%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

In tabel 2.12 is voor heel Haaglanden het aantal/aandeel verhuringen te zien in de verschillende huishoudgrootten. In Haaglanden worden doorgaans procentueel meer woningen aan eenpersoonshuishoudens verhuurd dan in Zoetermeer het geval is.

Tabel 2.12 - Aantal verhuringen (soc. sector) naar grootte huish. in Haaglanden

Huishoudens	Jaren					
	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 persoon	6.139	60,6%	5.826	60,4%	1.317	58,7%
2 personen	2.273	22,4%	1.985	20,6%	396	17,7%
3 personen	1.078	10,6%	1.065	11,0%	316	14,1%
4 personen	399	3,9%	496	5,1%	139	6,2%
5 personen	173	1,7%	187	1,9%	44	2,0%
>=6 personen	76	0,7%	88	0,9%	30	1,3%
Totaal	10.138	100,0%	9.647	100,0%	2.242	100,0%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.13 geeft het aantal verhuringen weer naar grootte van woningen (m2). Circa 50% van de verhuringen betreffen woningen van 31-60m². Binnen Haaglanden ligt dit percentage hoger (60%).

Tabel 2.13 - (%) verhuringen (soc. sector) naar grootte woning (m2) in Zoetermeer

Aantal Jaar/Q	Aantal m ²			
	1-30	31-60	61-90	91-120
2014	6,4%	49,5%	41,7%	2,5%
Q1	6,5%	58,3%	32,7%	2,4%
Q2	5,1%	49,6%	42,8%	2,5%
Q3	5,3%	46,7%	45,1%	3,0%
Q4	8,7%	41,5%	47,9%	1,9%
2015	7,7%	52,3%	38,6%	1,4%
Q1	8,4%	48,3%	41,4%	1,9%
Q2	7,3%	55,7%	35,8%	1,2%
Q3	9,8%	50,0%	38,2%	2,0%
Q4	5,4%	55,1%	38,9%	0,6%
2016	4,1%	68,3%	26,0%	1,6%
Q1	4,1%	68,3%	26,0%	1,6%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.14 - (%) verhuringen (soc. sector) naar grootte woning (m2) in Haaglanden

Aantal Jaar/Q	Aantal m ²				
	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150
2014	9,7%	62,1%	26,8%	1,3%	0,0%
Q1	11,2%	61,5%	25,3%	2,0%	0,0%
Q2	10,3%	62,6%	25,9%	1,1%	0,0%
Q3	9,8%	62,3%	26,9%	1,0%	0,0%
Q4	7,3%	62,2%	29,5%	1,1%	0,0%
2015	8,3%	61,2%	29,6%	0,9%	0,0%
Q1	7,0%	62,6%	29,4%	0,9%	0,1%
Q2	6,9%	62,1%	29,8%	1,1%	0,0%
Q3	7,1%	60,8%	31,2%	0,9%	0,0%
Q4	11,5%	59,7%	28,1%	0,7%	0,0%
2016	9,8%	64,9%	24,2%	1,2%	0,0%
Q1	9,8%	64,9%	24,2%	1,2%	0,0%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.15 biedt inzicht in het aantal verhuringen per energielabel in Zoetermeer. Circa 1 op de 3 verhuringen in Zoetermeer heeft betrekking op een woning met energielabel D.

Tabel 2.15 - Aantal verhuringen naar energielabel in Zoetermeer

Ergielabel	Jaren					
	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A++	102	7,8%	16	1,3%	7	1,8%
A+	1	0,1%		0,0%		0,0%
A	132	10,1%	155	12,5%	67	17,0%
B	155	11,9%	168	13,5%	42	10,7%
C	263	20,1%	263	21,2%	52	13,2%
D	422	32,3%	403	32,5%	150	38,1%
E	184	14,1%	186	15,0%	64	16,2%
F	38	2,9%	42	3,4%	9	2,3%
G	11	0,8%	5	0,4%	3	0,8%
O		0,0%	2	0,2%		0,0%
Eindtotaal	1.308	100,0%	1.240	100,0%	394	100,0%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

In Haaglanden worden procentueel gezien minder A++, A+ -en A label woningen verhuurd dan in Zoetermeer het geval is. In 2015 lag het aandeel verhuringen binnen deze genoemde energielabels in Haaglanden op 11,8% en in Zoetermeer op 13,8%.

Tabel 2.16 - Aantal verhuringen naar energielabel in Haaglanden

Ergielabel	Jaren					
	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A++	172	1,6%	49	0,5%	8	0,3%
A+	103	0,9%	133	1,3%	4	0,2%
A	1.075	9,9%	1.011	10,0%	181	7,7%
B	1.187	10,9%	1.159	11,5%	245	10,4%
C	2.459	22,7%	2.302	22,8%	420	17,8%
D	2.799	25,8%	2.448	24,3%	554	23,4%
E	1.511	13,9%	1.305	12,9%	293	12,4%
F	762	7,0%	639	6,3%	139	5,9%
G	404	3,7%	292	2,9%	62	2,6%
O	376	3,5%	752	7,5%	459	19,4%
Eindtotaal	10.848	100,0%	10.090	100,0%	2.365	100,0%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.17 laat het aantal/aandeel verhuringen in de verschillende woningtypen zien. Ruim 1 op de 3 woningen betreft een FML: Flat met lift. In 2015 zijn meer seniorenwoningen verhuurd dan in 2014.

Tabel 2.17 - Aantal verhuringen (soc. sector) naar woningtype in Zoetermeer

Type woning	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
BEN	62	5,2%	53	4,7%	16	4,3%
BOV	83	7,0%	71	6,3%	14	3,8%
COM	1	0,1%		0,0%	1	0,3%
EGW	200	16,9%	146	13,0%	40	10,8%
FML	438	37,1%	423	37,7%	206	55,8%
FZL	42	3,6%	57	5,1%	12	3,3%
HAT	112	9,5%	117	10,4%	20	5,4%
MAIS	55	4,7%	43	3,8%	13	3,5%
MGW		0,0%	1	0,1%		0,0%
MIVA	11	0,9%	7	0,6%	3	0,8%
POR	40	3,4%	43	3,8%	6	1,6%
ROL		0,0%	1	0,1%		0,0%
SEN	132	11,2%	157	14,0%	38	10,3%
ZORG	5	0,4%	2	0,2%		0,0%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.121	100,0%	369	100,0%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

BEN: Benedenwoning

MGW: Meergezinswoning

BOV: Bovenwoning

MIVA: MIVA-woning

COM: Complexwoning

POR: Portiekwoning

EGW: Eengezinswoning

ROL: Rolstoelwoning

FML: Flat met lift

SEN: Seniorenwoning

FZL: Flat zonder lift

STUD: Studentenwoning

HAT: HAT-eenheid

ZORG: Zorgwoning

MAIS: Maisonnette

In onderstaande tabel staat het aantal verhuringen in Zoetermeer per jaar opgesplitst naar aantal kamers van de verhuurde sociale huurwoningen. Het percentage verhuringen van sociale huurwoningen met 1 kamer of 2 kamers is in Zoetermeer door de jaren heen iets gestegen.

Tabel 2.18 - Aantal verhuringen (soc. sector) naar aantal kamers in Zoetermeer

Kamers	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 kamer	28	2,4%	35	3,1%	13	3,5%
2 kamers	435	36,8%	418	37,3%	166	45,0%
3 kamers	338	28,6%	340	30,3%	107	29,0%
4 kamers	305	25,8%	245	21,9%	65	17,6%
5 kamers	71	6,0%	78	7,0%	15	4,1%
6 kamers	4	0,3%	5	0,4%	3	0,8%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.121	100,0%	369	100,0%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

In tabel 2.19 staat voor Haaglanden het aantal/aandeel verhuringen naar aantal kamers per woning weergegeven.

Tabel 2.19 - Aantal verhuringen (sector) naar aantal kamers in Haaglanden

Kamers	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 kamer	922	9,1%	713	7,4%	197	8,8%
2 kamers	3.040	30,0%	2.832	29,4%	720	32,1%
3 kamers	3.745	36,9%	3.726	38,6%	785	35,0%
4 kamers	2.001	19,7%	1.943	20,1%	451	20,1%
5 kamers	387	3,8%	401	4,2%	77	3,4%
6 kamers	40	0,4%	32	0,3%	11	0,5%
7 kamers	3	0,0%		0,0%	1	0,0%
Eindtotaal	10.138	100,0%	9.647	100,0%	2.242	100,0%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

2.4

Aantal afgegeven urgenties

Tabel 2.20 laat van alle verhuringen zien hoeveel verhuringen een urgentie betroffen en hoeveel verhuringen zonder urgentie zijn verhuurd. De onderste rij, geen urgentie, bedraagt gemiddeld zo'n 82%. Dit betekent dat 1 op de 5 verhuringen in Zoetermeer tot stand is gekomen na een urgentie.

Tabel 2.20 - Aantal afgegeven urgenties in Zoetermeer

Urgentie	Jaren		2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%		
FIN	8	0,6%	8	0,6%	4	1,0%		
MED	10	0,8%	14	1,1%	3	0,8%		
MZ	2	0,2%		0,0%		0,0%		
SOC	106	8,1%	112	9,0%	26	6,6%		
SOCU	2	0,2%	5	0,4%		0,0%		
SOCUI		0,0%		0,0%	5	1,3%		
SOME	14	1,1%	11	0,9%	5	1,3%		
STAT		0,0%	1	0,1%		0,0%		
SV	58	4,4%	114	9,2%	20	5,1%		
Geen urgentie	1.108	84,7%	975	78,6%	331	84,0%		
Eindtotaal	1.308	100,0%	1.240	100,0%	394	100,0%		

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden). Ook niet sociale huur.

In bijlage 2 op pagina 22 is een overzicht van alle gebruikte afkortingen met betekenissen te vinden.

Tabel 2.21 geeft ter aanvulling op de vorige tabel inzicht in het aantal afgegeven urgenties in heel Haaglanden. In de bijlage van dit document is een overzicht te vinden van alle afkortingen met betekenissen die bij de urgenties in de tabel horen.

Tabel 2.21 - Aantal afgegeven urgenties in Haaglanden

Urgentie	Jaren		2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%		
AL	2	0,0%	1	0,0%		0,00%		
FIN	21	0,2%	25	0,2%	6	0,25%		
MED	135	1,2%	183	1,8%	57	2,41%		
MZ	3	0,0%		0,0%	1	0,04%		
SOC	521	4,8%	607	6,0%	127	5,37%		
SOCU	15	0,1%	25	0,2%		0,00%		
SOCUI		0,0%		0,0%	13	0,55%		
SOME	95	0,9%	98	1,0%	32	1,35%		
STAT	121	1,1%	492	4,9%	102	4,31%		
STDE	31	0,3%	2	0,0%		0,00%		
SV	261	2,4%	297	2,9%	117	4,95%		
Geen urgentie	9.643	88,9%	8.360	82,9%	1.910	80,76%		
Eindtotaal	10.848	100,0%	10.090	100,0%	2.365	100,0%		

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden). Ook niet sociale huur.

In bijlage 2 op pagina 22 is een overzicht van alle gebruikte afkortingen met betekenissen te vinden.

2.5

Plaats van herkomst nieuwe huurders

Om te bepalen waar de nieuwe huurders vandaan komen, wordt gekeken naar de plaats van herkomst. In de tabel hieronder is te zien hoeveel en welk percentage huurders in Zoetermeer komen naar plaats van herkomst. Gemiddeld komt zo'n 68% van de huurders uit Zoetermeer.

Tabel 2.22 - Plaats van herkomst nieuwe huurders (soc. sector) in Zoetermeer

Vorige woonpl.	Jaren		2014		2015		2016	
	Aantal	(%)	Aantal	(%)	Aantal	(%)		
Zoetermeer	772	65,4%	767	68,4%	269	72,9%		
's-Gravenhage	170	14,4%	134	12,0%	52	14,1%		
Overig*	134	11,3%	121	10,8%	22	6,0%		
Leidschendam	20	1,7%	12	1,1%	5	1,4%		
Delft	13	1,1%	15	1,3%	7	1,9%		
Voorburg	21	1,8%	11	1,0%	2	0,5%		
Leersum	5	0,4%	18	1,6%	6	1,6%		
Dronten	17	1,4%	10	0,9%		0,0%		
Rijswijk ZH	11	0,9%	10	0,9%	3	0,8%		
Oude Pekela	6	0,5%	8	0,7%	2	0,5%		
Katwijk ZH	6	0,5%	8	0,7%	1	0,3%		
Rotterdam	6	0,5%	7	0,6%		0,0%		
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.121	100,0%	369	100,0%		

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden). Ook niet sociale huur.

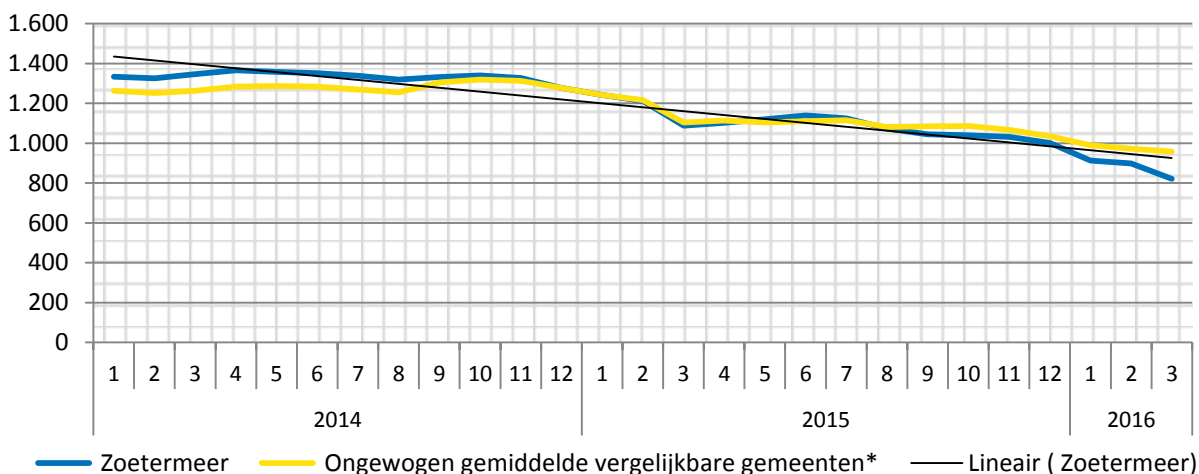
*) Som van overige plaatsen met 6 of minder verhuringen.

H3. De markt voor koopwoningen

3.1 Aanbod koopwoningen

In dit deelhoofdstuk wordt de markt voor koopwoningen benaderd vanuit de ontwikkeling in het aanbod, de vraagprijs en de voorraad. In figuur 3.1 is allereerst de ontwikkeling in het aanbod van koopwoningen te zien. Hierbij is van 13 andere vergelijkbare gemeenten (met 100.000-150.000 inwoners) het ongewogen gemiddelde genomen.

Figuur 3.1 - Ontwikkeling aanbod koopwoningen

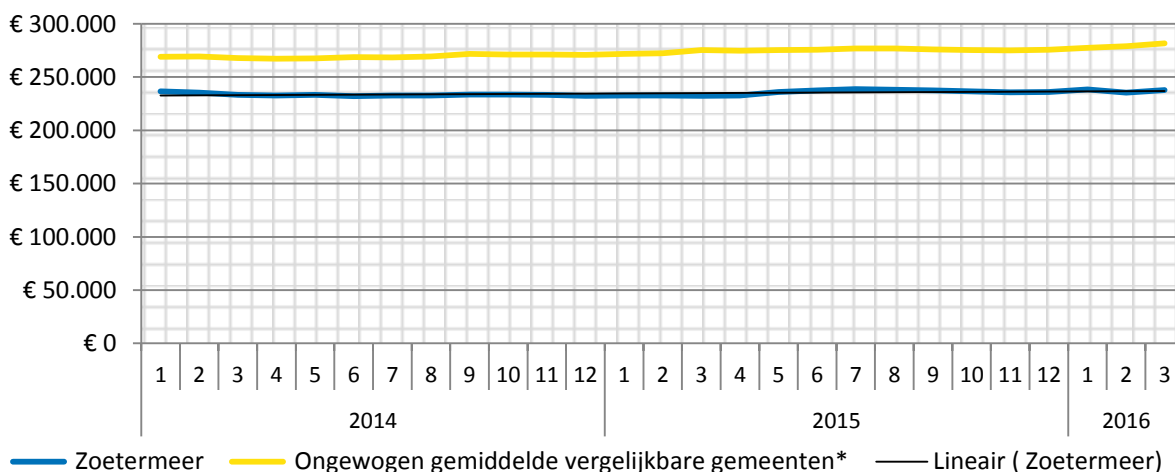


Bron: www.huizenzoeker.nl

3.2 Prijsontwikkelingen markt voor koopwoningen

Figuur 3.2 geeft de maandelijkse vraagprijsontwikkeling van koopwoningen weer. De gemiddelde vraagprijs van koopwoningen in Zoetermeer ligt over de afgelopen 24 maanden gemiddeld op € 234.261,-.

Figuur 3.2 - Ontwikkeling gem. vraagprijs te koop staande woningen



Bron: www.huizenzoeker.nl

3.3 Voorraad koopwoningen

In tabel 3.1 is het jaarlijkse aantal koopwoningen te zien. De cijfers hebben telkens betrekking op januari van het desbetreffende jaar. In de kolom ontwikkeling is te zien hoe het aantal koopwoningen ten opzichte van het voorgaande jaar is ontwikkeld.

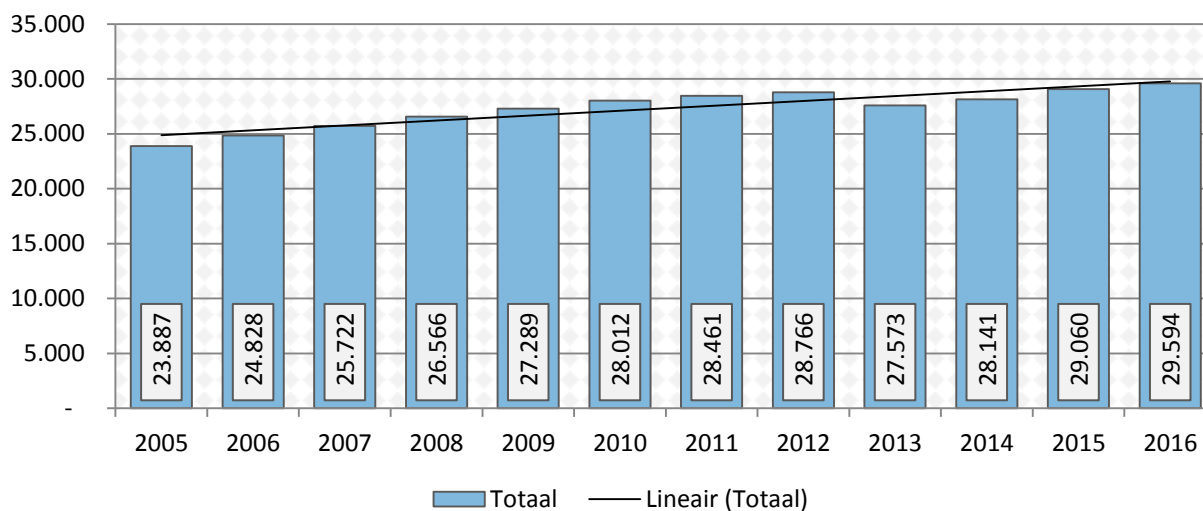
Tabel 3.1 - Ontwikkeling voorraad koopwoningen in Zoetermeer

Jaren	Aantal	Vershil
2005	23.887	
2006	24.828	↑ 941
2007	25.722	↑ 894
2008	26.566	↑ 844
2009	27.289	↑ 723
2010	28.012	↑ 723
2011	28.461	↑ 449
2012	28.766	↑ 305
2013	27.573	↓ -1.193
2014	28.141	↑ 568
2015	29.060	↑ 919
2016	29.594	↑ 534

Bron: BAG.

Ter aanvulling op tabel 3.1 is in figuur 3.3 het jaarlijkse aantal koopwoningen te zien. De zwarte lijn is de trendlijn en geeft de ontwikkelrichting weer.

Figuur 3.3 - Ontwikkeling aantal koopwoningen in Zoetermeer



Bron: BAG.

Bijlage I. Gebiedsindelingen

In dit rapport worden verschillende regio's behandeld. Onderstaand is de afbakening van deze gebieden af te lezen.

Haaglanden

Haaglanden betreft de negen deelnemende gemeenten die tot het stadsgewest behoren. Dit zijn:

- Delft
- Den Haag
- Leidschendam-Voorburg
- Midden-Delfland
- Pijnacker-Nootdorp
- Rijswijk
- Wassenaar
- Westland
- Zoetermeer

Gemeenten met 100.000 tot 150.000 inwoners

Om Zoetermeer te vergelijken met andere gemeenten, wordt Zoetermeer vergeleken met gemeenten met inwoners (circa) 100.000 tot 150.000 inwoners. Dit betreffen de volgende gemeenten:

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

Bijlage II. Begrippen en 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)
- MAIS: Maisonnette
- MED: Medisch
- MIVA: Mindervaliden-woning
- MZ: Mantelzorg
- POR: Portiekwoning
- ROL: Rolstoelwoning
- SEN: Seniorenwoning
- SOC: Sociaal
- SOCU: Sociale uitstroom
- SOME: Sociaal/medisch
- STUD: Studentenwoning
- SV: Stadsvernieuwing
- ZORG: Zorgwoning