



gemeente
Zoetermeer

Monitor wonen Zoetermeer 2e kwartaal 2016



Rapportage

Kwartaalrapport wonen

donderdag 4 augustus 2016

Gemeente Zoetermeer

In opdracht van: Afdeling wonen

Analyse bestanden: JaBo/Onderzoek en Statistiek/Camiel Geryszewski

Samenstelling rapport: JaBo/Onderzoek en Statistiek/Camiel Geryszewski

Inhoudsopgave

	Pagina
Samenvatting.....	5
Opzet rapport	7
1 Woningen	9
1.1 Ontwikkeling aantal woningen	9
2 Sociale woningmarkt	11
2.1 Ontwikkeling aantal verhuringen	11
2.2 Huurprijsontwikkeling	14
2.3 Verhuringen naar inkomensklasse	17
2.4 Demografische kenmerken nieuwe huurders	18
2.5 Kenmerken woningen van nieuwe huurders	20
2.6 Afgifte van urgenties	25
2.7 Plaats van herkomst nieuwe huurders	27
3 Markt voor koopwoningen	28
3.1 Aanbod van koopwoningen.....	28
3.2 Prijsontwikkeling van te koop aangeboden koopwoningen	29
3.3 Voorraad koopwoningen in Zoetermeer	30

Samenvatting

Woningen

- Het aantal woningen in Zoetermeer is in kwartaal 2 van 2016 met 0,3% gestegen ten opzichte van het kwartaal ervoor. Hiermee is de groei in het aantal woningen sterker dan in het jaar ervoor.

Sociale woningmarkt

- Alhoewel er zowel in Zoetermeer als Haaglanden over de periode 2013-2016 een lichte daling lijkt te zijn geweest in het aantal verhuringen van sociale huurwoningen, lijkt het aantal verhuringen in Zoetermeer weer iets te stijgen. In Haaglanden is (nog) geen stijging zichtbaar. In het jaar 2016 is 41,5% van de sociale huurwoningen verhuurd door DeGoedeWoning, 1,6% door Mooiland, 16,1% door Vestia en 40,6% door Vidomes. De gemiddelde huurprijs van verhuurde sociale huurwoningen ligt in 2016 op (afgerond) 536 euro. In Haaglanden ligt de gemiddelde huurprijs van sociale huurwoningen in 2016 tot heden op 540 euro. In Zoetermeer worden significant minder woningen verhuurd met 1 of 3 kamers. Er worden daarentegen significant meer woningen verhuurd met 2, 4 of 5 kamers.

Markt voor koopwoningen

- In tegenstelling tot het ongewogen gemiddelde van 13 gemeenten met een vergelijkbaar inwonersaantal, is er in Zoetermeer nog geen (sterke) stijging zichtbaar in de gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen.

Opzet rapport

Doel

Middels deze rapportage wordt getracht om een zo feitelijk mogelijk beeld van de woningmarkt te schetsen. Er wordt apart ingegaan op de (sociale) woningmarkt en de markt voor koopwoningen. Door Zoetermeer te vergelijken met Haaglanden en Nederland, kan duidelijk worden hoe de woningmarkt zich heeft ontwikkeld.

Opzet rapport

Er wordt in dit rapport afzonderlijk gekeken naar de ontwikkeling van de woningvoorraad, de (sociale) huurmarkt en de markt voor koopwoningen. Om de ontwikkelingen per sectie in kaart te brengen, zijn de gegevens afkomstig van een beperkt aantal (officiële) bronnen. Omdat sommige bronnen in een hogere periodiciteit verschijnen, zijn sommige gegevens soms actueler dan andere gegevens.

1

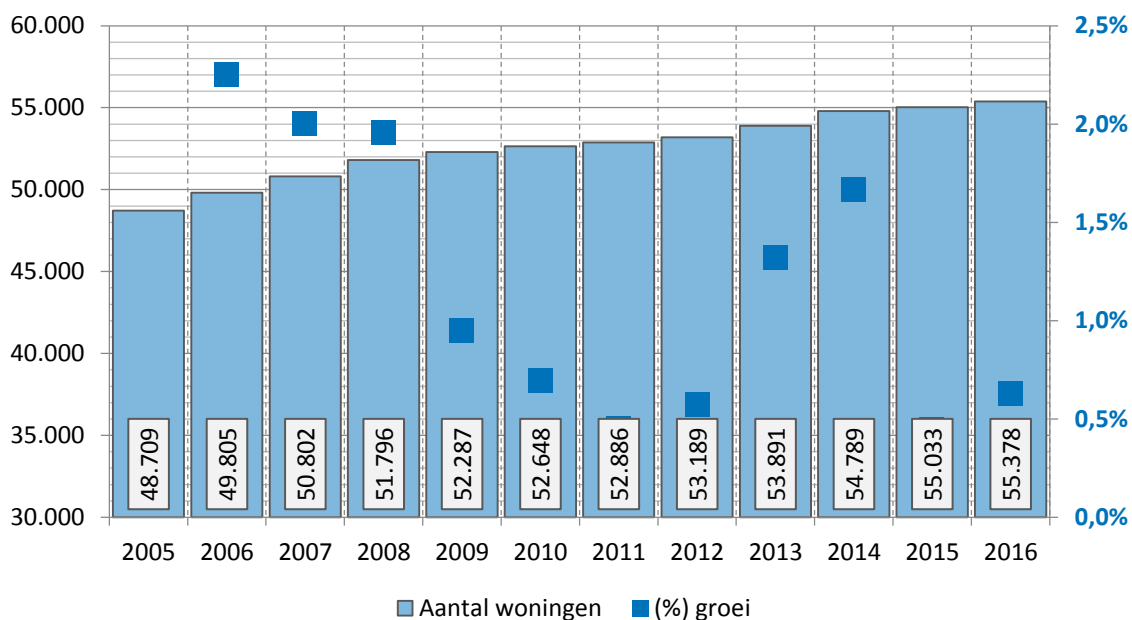
Woningen

1.1 Ontwikkeling aantal woningen

Dit hoofdstuk behandelt de woningvoorraad van Zoetermeer, Zuid-Holland en Nederland. Allereerst wordt ingegaan op de woningvoorraad van Zoetermeer per jaar en kwartaal. Vervolgens wordt de ontwikkeling binnen Zoetermeer vergeleken met de andere regio's.

Onderstaand is allereerst de jaarlijkse ontwikkeling van de Zoetermeerse woningvoorraad te zien. De meting is telkens per januari per jaar. De blauwe blokken in de figuur geven de procentuele groei ten opzichte van het jaar ervoor weer. De rechter y-as correspondeert met deze blokken.

Figuur 1.1 Aantal woningen in Zoetermeer per kwartaal



Bron: BAG.
Per begin van elk jaar.

Tabel 1.1 geeft de woningvoorraad per kwartaal weer. In de kolom groei is te zien hoeveel procent de woningvoorraad is gestegen (of gedaald) ten opzichte van het kwartaal ervoor.

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%
2016-Q2	55.654	0,3%

Bron: BAG.

Per einde van elk kwartaal.

Onderstaand wordt de jaarlijkse ontwikkeling van de woningvoorraad weergegeven voor Zuid-Holland, Nederland en Zoetermeer. Over de periode 2011-2016 is de gemiddelde jaarlijkse toename van het aantal woningen in Zoetermeer lager geweest dan landelijk.

Tabel 1.2 Aantal woningen per jaar en groei t.o.v. vorige kwartaal

Regio's	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: BAG, CBS.

Per januari per jaar.

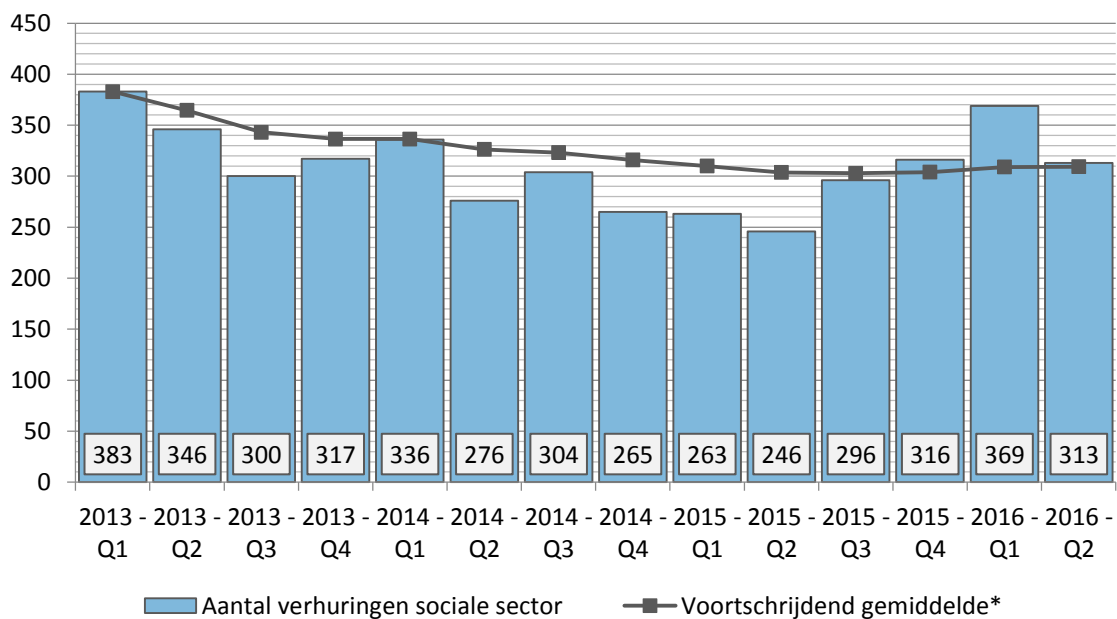
2

Sociale woningmarkt

2.1 Ontwikkeling aantal verhuringen

De sociale woningmarkt wordt in dit hoofdstuk benaderd vanuit het aantal verhuringen. Onderstaand wordt in figuur 2.1 allereerst het aantal verhuringen per kwartaal behandeld. De grijze lijn geeft het voortschrijdend gemiddelde weer. Alhoewel er in de laatste 4 kwartalen een stijging lijkt te zijn in het aantal verhuringen, is het aantal verhuringen in de sociale sector in Zoetermeer over 2013-2016 iets afgenomen.

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



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

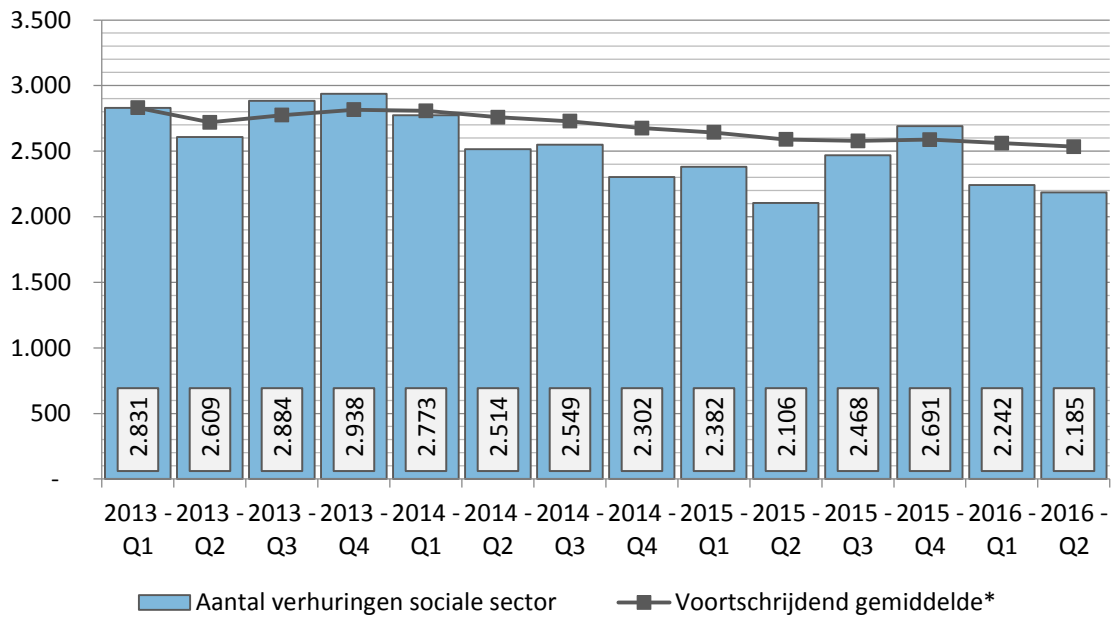
Alleen de sociale sector.

Een verhuuring in de sociale sector in Zoetermeer is gedefinieerd als een verhuuring door Vestia, Vidomes, St. Mooiland of DeGoedeWoning, waarbij de jaarlijks vastgestelde huurliberalisatiegrens onderscheidend is.

*) Het voortschrijdend gemiddelde geeft van de achtereenvolgende perioden het gemiddelde weer, zodat het verloop op de langere termijn zichtbaar wordt.

Aanvullend op figuur 2.1 is in onderstaande figuur het aantal verhuringen in Haaglanden weergegeven.

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



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Alleen de sociale sector.

*) Het voortschrijdend gemiddelde geeft van de achtereenvolgende perioden het gemiddelde weer, zodat het verloop op de langere termijn zichtbaar wordt.

Tabel 2.1 geeft een opsplitsing weer van het aantal verhuringen naar de verschillende woningbouwcorporaties in Zoetermeer. In tabel 2.2 is aanvullend het percentage verhuringen te zien.

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

Jaar/Q	DGW	Mooiland	Vestia	Vidomes	Totaal
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	286	12	111	280	689
Q1	155	7	59	148	369
Q2	131	5	52	132	320

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.2 Percentage verhuringen (soc. sector) per corporatie in Zoetermeer

Jaar/Q	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	41,5%	1,7%	16,1%	40,6%
Q1	42,0%	1,9%	16,0%	40,1%
Q2	40,9%	1,6%	16,3%	41,3%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

2.2 Huurprijsontwikkeling

Onderstaand is de gemiddelde subsidiabele huurprijs van de verhuringen in de sociale sector van Zoetermeer weergegeven per kwartaal. De grijze rijen geven het jaargemiddelde weer. Door de jaren heen is een stijging zichtbaar van de huurprijs zichtbaar. In tabel 2.4 is aanvullend de gemiddelde huurprijs per kwartaal (en jaar) weergegeven voor Haaglanden.

Tabel 2.3 Gemiddelde huurprijs verhuringen (soc. sector) in Zoetermeer

Jaar/Q	DGW	Mooiland	Vestia	Vidomes	Eindtotaal
2013	€440		€523	€540	€506
2013 - Q1	€451		€503	€540	€506
2013 - Q2	€429		€509	€539	€499
2013 - Q3	€445		€536	€532	€504
2013 - Q4	€432		€547	€546	€514
2014	€495		€564	€548	€530
2014 - Q1	€436		€559	€532	€496
2014 - Q2	€467		€570	€551	€528
2014 - Q3	€536		€570	€545	€546
2014 - Q4	€548		€557	€568	€558
2015	€500	€561	€567	€564	€543
2015 - Q1	€508		€553	€545	€534
2015 - Q2	€485		€572	€567	€541
2015 - Q3	€491	€563	€559	€562	€538
2015 - Q4	€512	€557	€585	€578	€556
2016	€477	€596	€588	€572	€536
2016 - Q1	€475	€597	€591	€591	€542
2016 - Q2	€479	€595	€584	€552	€528

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.4 Gemiddelde huurprijs verhuringen (soc. sector) in Haaglanden

Kwartalen	2013	2014	2015	2016
Q1	€481	€ 505	€ 545	€ 540
Q2	€492	€ 517	€ 547	€ 540
Q3	€509	€ 530	€ 551	
Q4	€510	€ 538	€ 541	
Eindtotaal	€498	€ 522	€ 546	€ 540

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

De volgende tabellen geven een opsplitsing weer van de verhuringen in de sociale sector naar de verschillende prijsklassen. Hierbij wordt naast de sociale sector ook de vrije sector weergegeven. De vrije sector is alleen bekend van de sociale woningbouwverenigingen.

Tabel 2.5 Aantal verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer

Jaar/Q	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	186	370	134	24
Q1	101	185	87	21
Q2	85	185	47	3

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Tabel 2.6 Aantal verhuringen naar prijsklasse huur in Haaglanden

Jaar/Q	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	876	2.771	814	157
Q1	457	1.354	450	104
Q2	419	1.417	364	53

Bron: SVH (Soc. 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 is het aandeel van de vrije sector iets gedaald.

Tabel 2.7 Percentage verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer

Jaar/Q	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%
Q2	26,6%	57,8%	14,7%	0,9%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Tabel 2.8 Percentage verhuringen naar prijsklasse huur in Haaglanden

Jaar/Q	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	19,0%	60,0%	17,6%	3,4%
Q1	19,3%	57,3%	19,0%	4,4%
Q2	18,6%	62,9%	16,2%	2,4%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

2.3 Verhuringen naar inkomensklasse

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

Jaar/Q	DG-	DG	Mi	Mi+	Hg	Hg+	Totaal
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	431	111	106	24	8	2	682
Q1	210	61	76	13	7	2	369
Q2	221	50	30	11	1	0	313

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

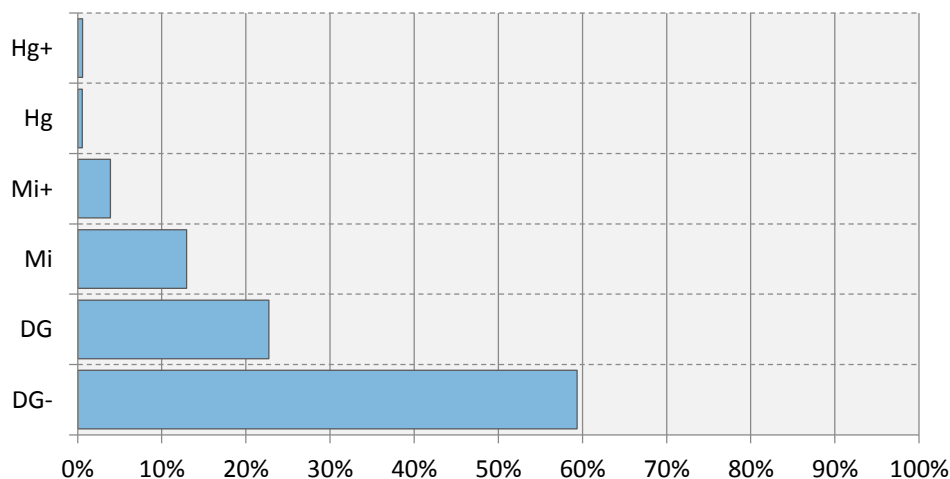
Inkomensklasse DG-: Minima.

Inkomensklasse DG: Overig BBSH-doelgroep.

Inkomensklasse MI: Middeninkomens (vanaf BBSH tot 1,5x BBSH).

Inkomensklasse Hg: Hogere inkomens ; "+" = boven de EU-grens.

Figuur 2.3 (%) verhuringen (soc. sector) naar inkomensklasse in Zoetermeer (2014-2016)



Inkomensklasse	DG-	DG	Mi	Mi+	Hg	Hg+
Inkomensklassen	59%	23%	13%	4%	1%	1%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Inkomensklasse DG-: Minima.

Inkomensklasse DG: Overig BBSH-doelgroep.

Inkomensklasse MI: Middeninkomens (vanaf BBSH tot 1,5x BBSH).

Inkomensklasse Hg: Hogere inkomens ; "+" = boven de EU-grens.

2.4

Demografische kenmerken nieuwe huurders

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

	0-19jr	20-39jr	40-59jr	60-79jr	80jr e.o.
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%	57,0%	22,6%	13,4%	4,7%
Q1	3,0%	56,3%	23,6%	13,3%	3,8%
Q2	2,0%	61,0%	19,1%	11,4%	6,5%
Q3	3,5%	56,7%	23,5%	13,1%	3,1%
Q4	1,0%	54,8%	23,5%	15,2%	5,5%
2016	2,9%	58,9%	22,7%	13,0%	2,3%
Q1	2,7%	58,8%	20,9%	15,4%	2,2%
Q2	3,2%	59,1%	24,9%	10,2%	2,6%

Bron: SVH (Soc. 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. Het aandeel van deze groep is door de jaren 2014-2016 heen iets toegenomen.

Tabel 2.11 Aantal verhuringen (soc. sector) naar grootte huishouden in Zoetermeer

Huishouden	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 persoon	576	48,8%	562	50,7%	377	55,3%
2 personen	288	24,4%	250	22,6%	141	20,7%
3 personen	167	14,1%	144	13,0%	83	12,2%
4 personen	82	6,9%	89	8,0%	48	7,0%
5 personen	47	4,0%	45	4,1%	20	2,9%
>=6 personen	21	1,8%	18	1,6%	13	1,9%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.108	100,0%	682	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

In tabel 2.12 wordt het aantal verhuringen opgesplitst naar huishoudens in Haaglanden. In tegenstelling tot Zoetermeer is in Haaglanden het aandeel verhuringen van huishoudens van ≥ 2 personen iets toegenomen.

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

Huishouden	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 persoon	6.139	60,6%	5.809	60,5%	2.610	59,0%
2 personen	2.273	22,4%	1.977	20,6%	793	17,9%
3 personen	1.078	10,6%	1.050	10,9%	605	13,7%
4 personen	399	3,9%	488	5,1%	279	6,3%
5 personen	173	1,7%	186	1,9%	87	2,0%
≥ 6 personen	76	0,7%	88	0,9%	53	1,2%
Eindtotaal	10.138	100,0%	9.598	100,0%	4.427	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

2.5

Kenmerken woningen van nieuwe huurders

Tabel 2.13 geeft het aantal verhuringen weer naar grootte van woningen (m2). Circa 50% van de verhuringen betreffen woningen van 31-60m².

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

Jaar/Q	Grootteklassen			
	1-30m2	31-60m2	61-90m2	91m2 en meer
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	7,8%	52,7%	38,1%	1,4%
Q1	8,4%	48,3%	41,4%	1,9%
Q2	7,3%	55,7%	35,8%	1,2%
Q3	10,0%	51,2%	36,7%	2,1%
Q4	5,5%	55,5%	38,4%	0,6%
2016	4,8%	65,2%	28,4%	1,5%
Q1	4,1%	68,3%	26,0%	1,6%
Q2	5,8%	61,7%	31,3%	1,3%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Jaar/Q	Grootteklassen			
	1-30m2	31-60m2	61-90m2	91m2 en meer
2014	9,7%	62,1%	26,8%	1,3%
Q1	11,2%	61,5%	25,3%	2,1%
Q2	10,3%	62,6%	25,9%	1,1%
Q3	9,8%	62,3%	26,9%	1,0%
Q4	7,3%	62,2%	29,5%	1,1%
2015	8,3%	61,5%	29,3%	0,9%
Q1	7,0%	62,6%	29,4%	1,0%
Q2	6,9%	62,1%	29,8%	1,2%
Q3	7,2%	61,3%	30,6%	0,9%
Q4	11,6%	60,0%	27,6%	0,8%
2016	8,9%	65,1%	24,8%	1,2%
Q1	9,8%	64,9%	24,2%	1,2%
Q2	8,0%	65,3%	25,5%	1,2%

Bron: SVH (Soc. 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 (%) verhuringen naar energielabel in Zoetermeer

Energietabel	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A	91	7,7%	111	10,0%	81	11,9%
A++	102	8,6%	16	1,4%	43	6,3%
B	98	8,3%	118	10,6%	63	9,2%
C	240	20,3%	228	20,6%	99	14,5%
D	417	35,3%	400	36,1%	250	36,7%
E	184	15,6%	186	16,8%	116	17,0%
F	38	3,2%	42	3,8%	23	3,4%
G	11	0,9%	5	0,5%	7	1,0%
O		0,0%	2	0,2%		0,0%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.108	100,0%	682	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.16 (%) verhuringen naar energielabel in Haaglanden

Jaar/Q	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A	831	8,2%	842	8,8%	281	6,3%
A+	97	1,0%	128	1,3%	3	0,1%
A++	153	1,5%	48	0,5%	43	1,0%
B	1.011	10,0%	1.045	10,9%	437	9,9%
C	2.329	23,0%	2.200	22,9%	810	18,3%
D	2.735	27,0%	2.411	25,1%	1.056	23,9%
E	1.489	14,7%	1.294	13,5%	538	12,2%
F	755	7,4%	635	6,6%	243	5,5%
G	401	4,0%	291	3,0%	121	2,7%
O	337	3,3%	704	7,3%	895	20,2%
Eindtotaal	10.138	100,0%	9.598	100,00%	4.427	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.17 laat het aantal/aandeel verhuringen in de verschillende woningtypen zien. Het aandeel binnen eengezinswoningen lijkt ietwat gedaald te zijn. Dit stemt overeen met de ontwikkeling dat er meer woningen worden verhuurd aan eenpersoonshuishoudens.

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

Type woning	2014		2015		2016*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
BEN	62	5,2%	53	4,8%	35	5,1%
BOV	83	7,0%	71	6,4%	30	4,4%
COM	1	0,1%	0	0,0%	1	0,1%
EGW	200	16,9%	146	13,2%	71	10,4%
FML	438	37,1%	412	37,2%	318	46,6%
FZL	42	3,6%	57	5,1%	69	10,1%
HAT	112	9,5%	117	10,6%	46	6,7%
MAIS	55	4,7%	43	3,9%	22	3,2%
MGW	11	0,9%	7	0,6%	5	0,7%
ROL	40	3,4%	43	3,9%	13	1,9%
SEN	0	0,0%	1	0,1%	0	0,0%
ZORG	132	11,2%	156	14,1%	72	10,6%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.108	100,0%	682	100,0%

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

BEN: Benedenwoning

BOV: Bovenwoning

COM: Complexwoning

EGW: Eengezinswoning

FML: Flat met lift

FZL: Flat zonder lift

HAT: HAT-eenheid

MAIS: Maisonnette

MGW: Meergezinswoning

MIVA: MIVA-woning

POR: Portiekwoning

ROL: Rolstoelwoning

SEN: Seniorenwoning

STUD: Studentenwoning

ZORG: Zorgwoning

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%	21	3,1%
2 kamers	435	36,8%	418	37,3%	313	45,9%
3 kamers	338	28,6%	340	30,3%	191	28,0%
4 kamers	305	25,8%	245	21,9%	120	17,6%
5 kamers	71	6,0%	78	7,0%	32	4,7%
6 kamers	4	0,3%	5	0,4%	5	0,7%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.121	100,0%	682	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

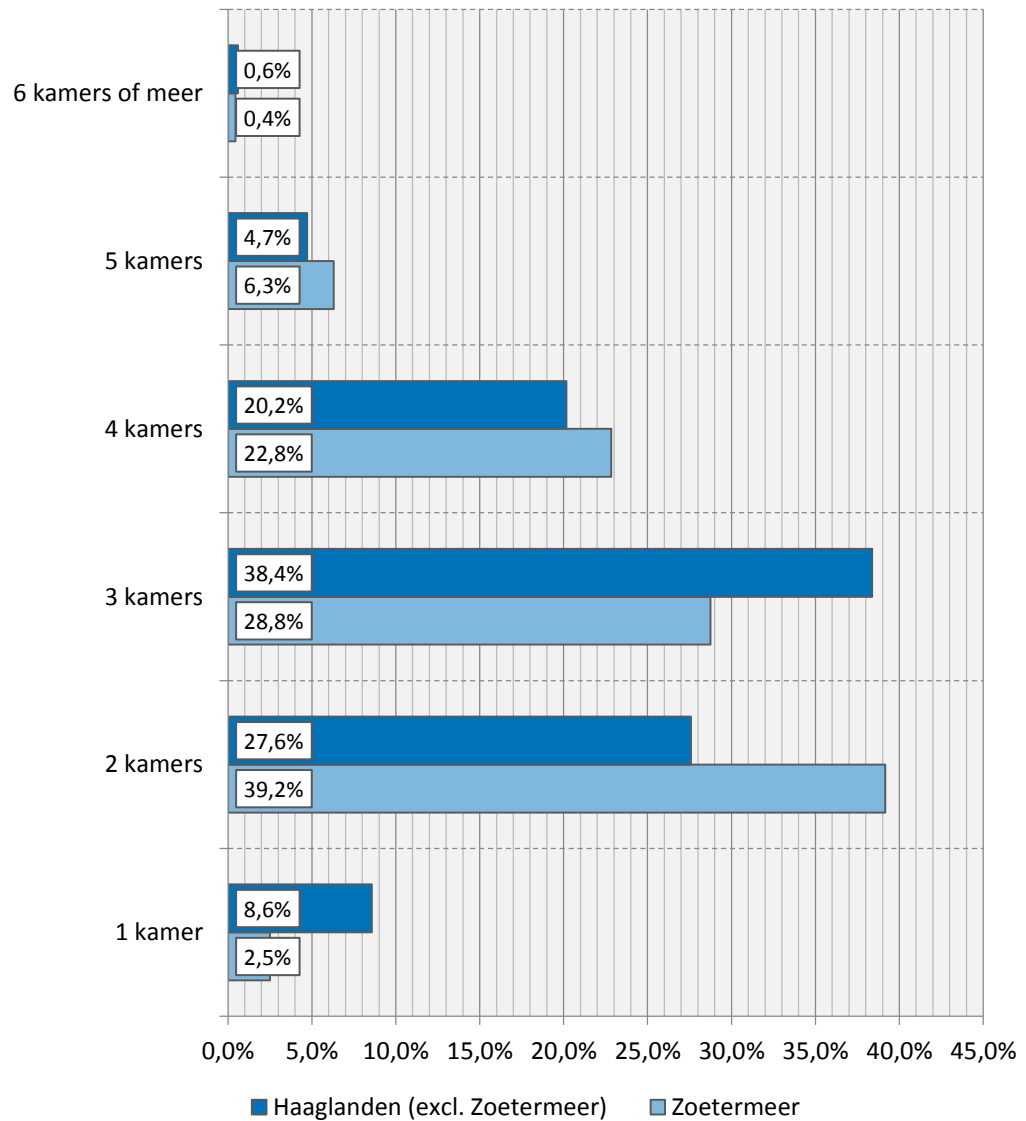
Tabel 2.19 Aantal verhuringen (soc. sector) naar aantal kamers in Haaglanden

Kamers	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 kamer	922	9,1%	713	7,4%	376	8,5%
2 kamers	3.040	30,0%	2.830	29,5%	1.416	32,0%
3 kamers	3.745	36,9%	3.701	38,6%	1.572	35,5%
4 kamers	2.001	19,7%	1.924	20,0%	872	19,7%
5 kamers	387	3,8%	399	4,2%	166	3,7%
6 kamers	40	0,4%	31	0,3%	24	0,5%
7 kamers	3	0,0%		0,0%	1	0,0%
Eindtotaal	10.138	100,0%	9.598	100,0%	4.427	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

In figuur 2.4 wordt Zoetermeer vergeleken met Haaglanden. Het aantal verhuringen is in beide regio's gepercenteerd naar aantal kamers. Van de figuur is zo af te leiden wat de verschillen zijn tussen Zoetermeer en Haaglanden.

Figuur 2.4 Percentage verhuringen (soc. sector) naar aantal kamers (2014-2016)*



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

*) In Zoetermeer worden significant minder woningen verhuurd met 1 of 3 kamers. Er worden in Zoetermeer daarentegen significant meer woningen verhuurd met 2, 4 of 5 kamers; X^2 (Df=5, N = 37.703) = 450,07, $p < .00$.

2.6

Afgifte van urgenties

Tabellen 2.20 en 2.21 geven het aantal verhuringen weer naar afgifte van urgenties. Het betreffen hier dus niet zozeer de afgegeven urgenties, maar de verhuringen die tot stand zijn gekomen door een urgentie. Voor de overzichtelijkheid is de klasse 'geen urgentie' ook meegenomen, zodat het eindtotaal 100% is.

Tabel 2.20 Afgifte van urgenties naar soort in Zoetermeer*

Kamers	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
FIN	8	0,6%	8	0,6%	7	1,0%
MED	10	0,8%	14	1,1%	11	1,5%
MZ	2	0,2%		0,0%	1	0,1%
SOC	106	8,1%	112	9,0%	54	7,6%
SOCUI	2	0,2%	5	0,4%	14	2,0%
SOME	14	1,1%	11	0,9%	7	1,0%
STAT		0,0%	1	0,1%		0,0%
SV	58	4,4%	114	9,2%	37	5,2%
<i>Geen urgentie</i>	<i>1.108</i>	<i>84,7%</i>	<i>975</i>	<i>78,6%</i>	<i>583</i>	<i>81,7%</i>
Eindtotaal	1.308	100,0%	1.240	100,0%	714	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

*) Op basis van verhuringen en tot en met het laatst bekende kwartaal. Dit betekent dat afgegeven urgenties waarna geen verhuring tot stand is gekomen niet zijn meegerekend.

Tabel 2.21 Afgifte van urgenties naar soort in Haaglanden*

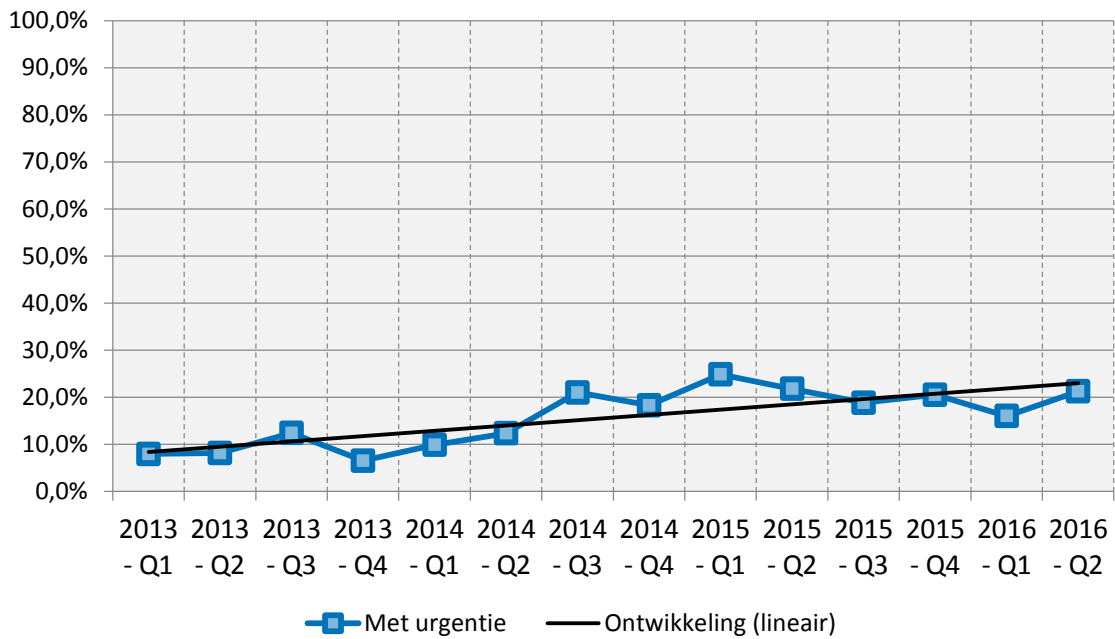
Kamers	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
AL	2	0,0%	1	0,0%		0,0%
FIN	21	0,2%	25	0,2%	17	0,4%
MED	135	1,2%	183	1,8%	135	2,9%
MZ	3	0,0%		0,0%	3	0,1%
SOC	521	4,8%	607	6,0%	285	6,2%
SOCUI	15	0,1%	25	0,2%	28	0,6%
SOME	95	0,9%	98	1,0%	62	1,3%
STAT	121	1,1%	492	4,9%	207	4,5%
STDELFT	31	0,3%	2	0,0%		0,0%
SV	261	2,4%	297	2,9%	223	4,8%
<i>Geen urgentie</i>	<i>9.643</i>	<i>88,9%</i>	<i>8360</i>	<i>82,9%</i>	<i>3.658</i>	<i>79,2%</i>
Eindtotaal	10.848	100,0%	10.090	100,0%	4.618	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

*) Op basis van verhuringen en tot en met het laatst bekende kwartaal. Dit betekent dat afgegeven urgenties waarna geen verhuring tot stand is gekomen niet zijn meegerekend.

Figuur 2.5 geeft weer hoeveel procent van de verhuringen tot stand is gekomen met een urgentie. De zwarte lijn in de grafiek illustreert de huidige ontwikkelrichting.

Figuur 2.5 Percentage verhuringen met urgentie per kwartaal



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

2.7 Plaats van herkomst nieuwe huurders

In dit deelhoofdstuk wordt de plaats van herkomst van nieuwe huurders behandeld. Tabel 2.20 biedt een weergave van de top 11 woonplaatsen. Er is gekozen voor een top 11 omdat Zoetermeer op plaats 1 staat.

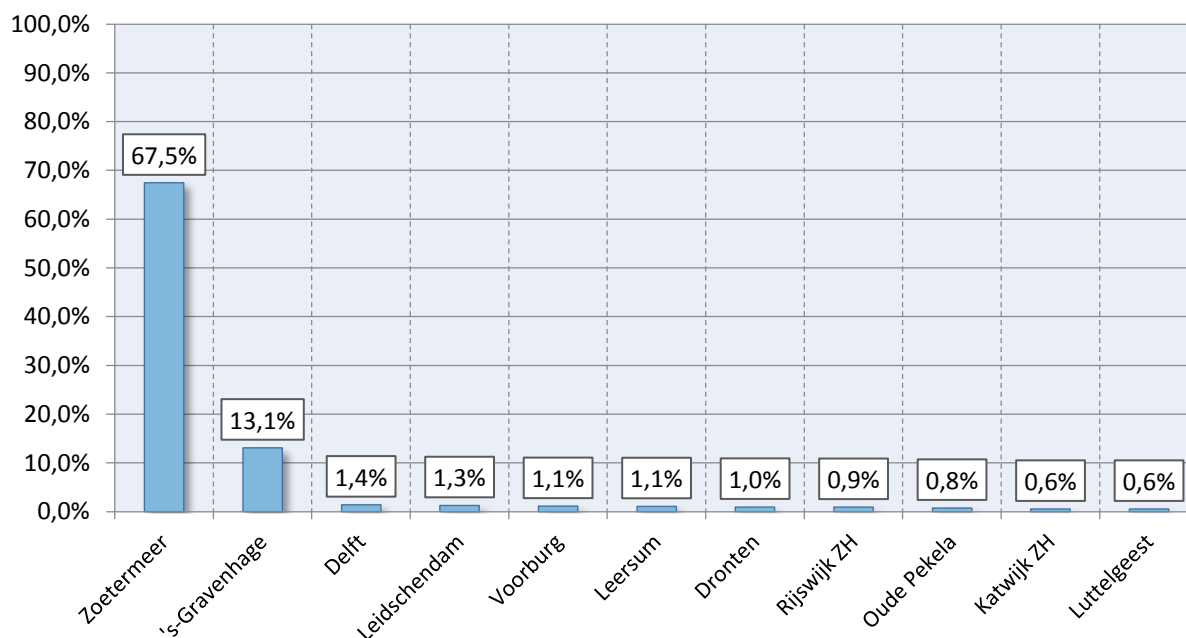
Tabel 2.20 Plaats van herkomst nieuwe huurders (soc. sector) in Zoetermeer*

Woonplaats	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Zoetermeer	772	65,4%	759	68,5%	473	69,4%
's-Gravenhage	170	14,4%	131	11,8%	89	13,0%
Delft	13	1,1%	15	1,4%	15	2,2%
Leidschendam	20	1,7%	12	1,1%	7	1,0%
Voorburg	21	1,8%	10	0,9%	3	0,4%
Leersum	5	0,4%	18	1,6%	10	1,5%
Dronten	17	1,4%	10	0,9%	2	0,3%
Rijswijk ZH	11	0,9%	10	0,9%	7	1,0%
Oude Pekela	6	0,5%	8	0,7%	9	1,3%
Katwijk ZH	6	0,5%	8	0,7%	3	0,4%
Luttelgeest	4	0,3%	9	0,8%	4	0,6%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

*) Alleen de eerste 11 woonplaatsen zijn weergegeven. De sortering is gebaseerd op de som van jaren 2014, 2015 en 2016.

Figuur 2.6 Plaats van herkomst nieuwe huurders (soc. sector) in Zoetermeer (2014-2016)*



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

*) Alleen de eerste 11 woonplaatsen zijn weergegeven. De sortering is gebaseerd op de som van jaren 2014, 2015 en 2016.

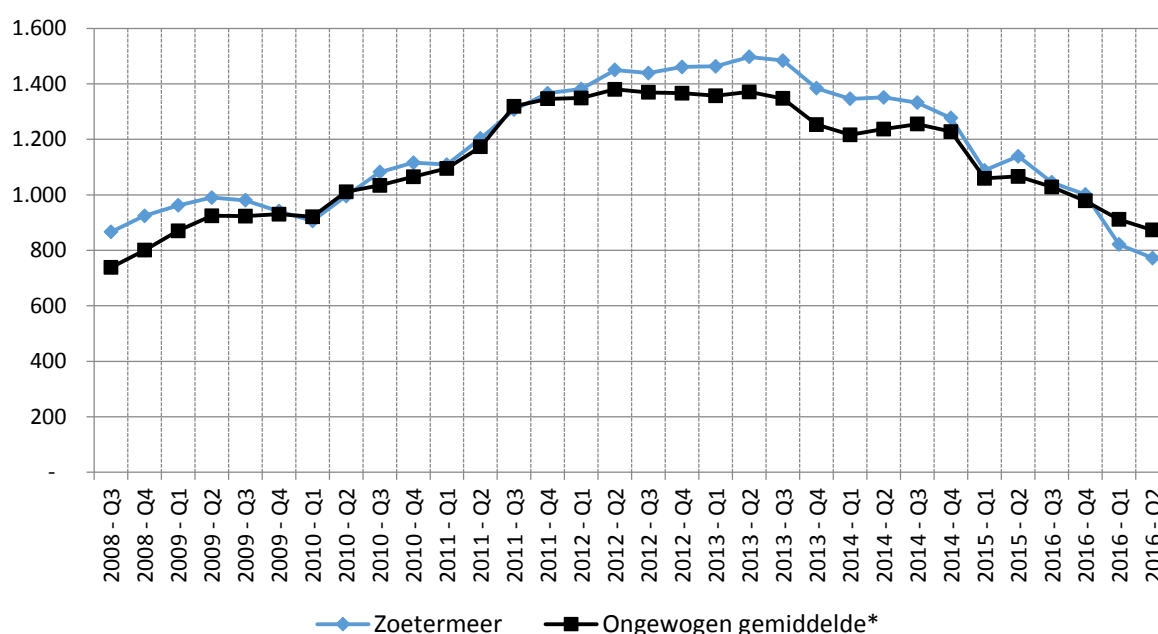
3

Markt voor koopwoningen

3.1 Aanbod van koopwoningen

In dit hoofdstuk wordt de markt voor koopwoningen benaderd vanuit de ontwikkeling in het aanbod, de vraagprijs en de voorraad. Figuur 3.1 is een grafische weergave van het aanbod van koopwoningen per einde van ieder kwartaal in Zoetermeer en het ongewogen gemiddelde van vergelijkbare gemeenten. Sinds 2013 is het aanbod van koopwoningen aan het dalen.

Figuur 3.1 Aanbod koopwoningen per einde van elk kwartaal



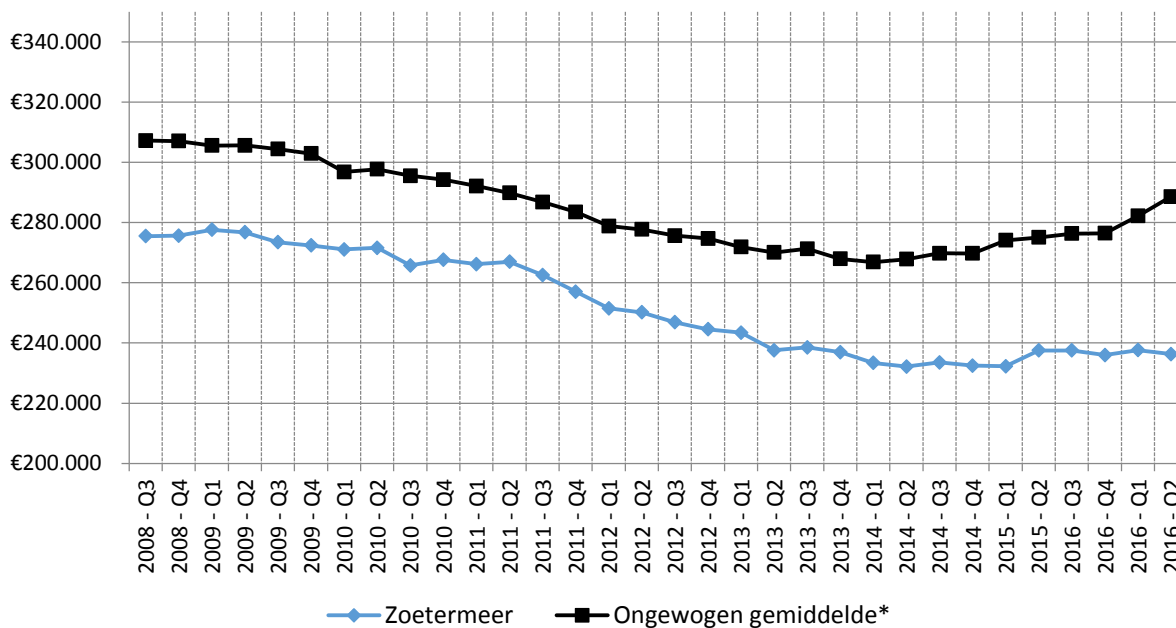
Bron: www.huizenzoeker.nl

*) Het ongewogen gemiddelde is het ongewogen gemiddelde van 's-Hertogenbosch, Alphen aan den Rijn, Delft, Dordrecht, Ede, Emmen, Haarlemmermeer, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Venlo, Westland en Zwolle. Het betreffen hier 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 Prijsontwikkeling van te koop aangeboden koopwoningen

Figuur 3.2 geeft de maandelijkse vraagprijsontwikkeling van aangeboden koopwoningen weer. In tegenstelling tot het ongewogen gemiddelde van vergelijkbare gemeenten, lijkt in Zoetermeer (nog) geen sprake te zijn van een sterke stijging van de vraagprijs.

Figuur 3.2 Vraagprijs van aangeboden koopwoningen per einde van elk kwartaal



Bron: www.huizenzoeker.nl

*) Het ongewogen gemiddelde is het ongewogen gemiddelde van 's-Hertogenbosch, Alphen aan den Rijn, Delft, Dordrecht, Ede, Emmen, Haarlemmermeer, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Venlo, Westland en Zwolle. Het betreffen hier 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.

3.3 Voorraad koopwoningen in Zoetermeer

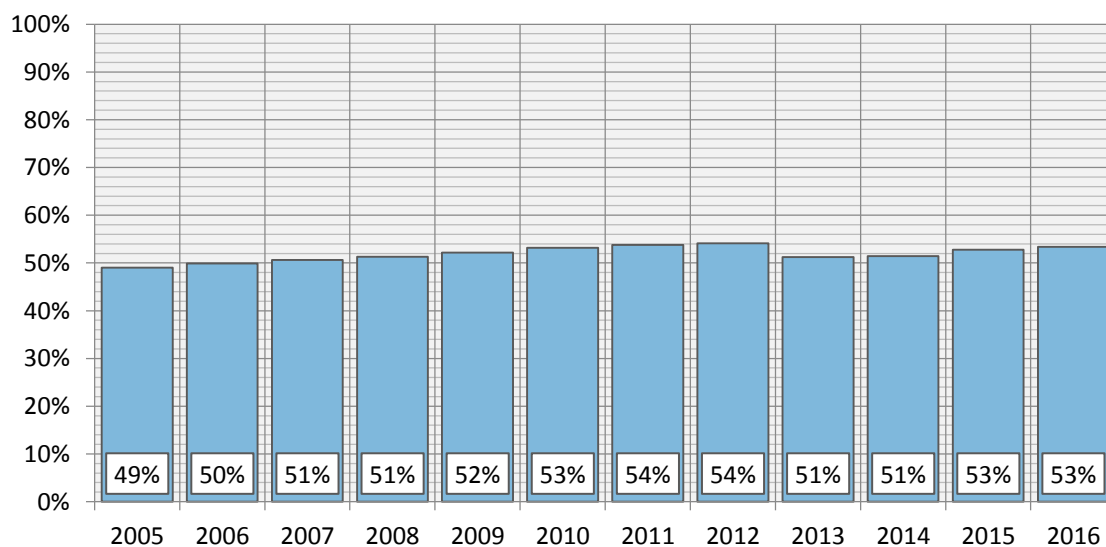
In tabel 3.1 is het jaarlijkse aantal koopwoningen te zien. De cijfers hebben telkens betrekking op januari van het desbetreffende jaar. In de kolom ontwikkeling is te zien hoe het aantal koopwoningen ten opzichte van het voorgaande jaar is ontwikkeld.

Tabel 3.1 Stand van het aantal koopwoningen in Zoetermeer

Jaren	Koopwoningen	Totaal	Vershil	(%) koop
2005	23.887	48.709		49,0%
2006	24.828	49.805	941	49,9%
2007	25.722	50.802	894	50,6%
2008	26.566	51.796	844	51,3%
2009	27.289	52.287	723	52,2%
2010	28.012	52.648	723	53,2%
2011	28.461	52.886	449	53,8%
2012	28.766	53.189	305	54,1%
2013	27.573	53.891	-1.193	51,2%
2014	28.141	54.789	568	51,4%
2015	29.060	55.033	919	52,8%
2016	29.594	55.378	534	53,4%

Bron: BAG.

Figuur 3.3 Percentage koopwoningen in Zoetermeer per jaar*



Bron: BAG.

*) Als percentage van de totale woningvoorraad