



gemeente
Zoetermeer

Monitor wonen Zoetermeer 4e kwartaal 2016



Rapportage

Kwartaalrapport wonen

24 februari 2017

Gemeente Zoetermeer

In opdracht van: Stedelijke Ontwikkeling/Stedelijk Beleid/Wonen/Miriam van de Kamp

Analyse bestanden: JaBo/Onderzoek en Statistiek/Elianne van Dam

Samenstelling rapport: JaBo/Onderzoek en Statistiek/Elianne van Dam

Inhoudsopgave

	Pagina
Samenvatting	6
Opzet rapport	8
1 Woningen	10
1.1 Ontwikkeling aantal woningen	10
2 Sociale woningmarkt	12
2.1 Ontwikkeling aantal verhuringen.....	12
2.2 Huurprijsontwikkeling	15
2.3 Verhuringen naar inkomensklasse	18
2.4 Demografische kenmerken nieuwe huurders.....	19
2.5 Kenmerken woningen van nieuwe huurders	21
2.6 Afgifte van urgenties.....	26
2.7 Plaats van herkomst nieuwe huurders.....	28
3 Markt voor koopwoningen	30
3.1 Aanbod van koopwoningen	30
3.2 Prijsontwikkeling van te koop aangeboden koopwoningen	31
3.3 Voorraad koopwoningen in Zoetermeer.....	32

Samenvatting

Woningen

- Het aantal woningen in Zoetermeer is sinds 2000 jaarlijks toegenomen. Het aantal woningen is echter in kwartaal 4 van 2016 met 0,4% gedaald ten opzichte van het kwartaal ervoor. Dit is de eerste daling per kwartaal sinds kwartaal 1 van 2014.

Sociale woningmarkt

- Zowel in Zoetermeer als in Haaglanden is het aantal verhuringen van sociale huurwoningen gedaald sinds kwartaal 1 van 2015. In Haaglanden startte deze daling al een kwartaal eerder. In het jaar 2016 is 37,8% van de sociale huurwoningen verhuurd door DeGoedeWoning, 1,3% door Mooiland, 17,5% door Vestia en 43,4% door Vidomes. De gemiddelde huurprijs van verhuurde sociale huurwoningen ligt in 2016 op (afgerond) 544 euro. In Haaglanden ligt de gemiddelde huurprijs van sociale huurwoningen in 2016 tot heden op 539 euro. In Zoetermeer worden er minder woningen verhuurd met 1 of 3 kamers dan in Haaglanden. Er worden daarentegen meer woningen verhuurd met 2, 4 of 5 kamers.

Markt voor koopwoningen

- Sinds 2013 is het aanbod van koopwoningen in Zoetermeer aan het dalen. In Zoetermeer is de vraagprijs van aangeboden koopwoningen in kwartaal 4 van 2016 gestegen ten opzichte van het kwartaal ervoor, terwijl het ongewogen gemiddelde van de vraagprijs van koopwoningen in 13 vergelijkbare gemeenten al sinds begin 2016 aan het stijgen is. Het aandeel koopwoningen betreft ongeveer de helft van de woningen in Zoetermeer.

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

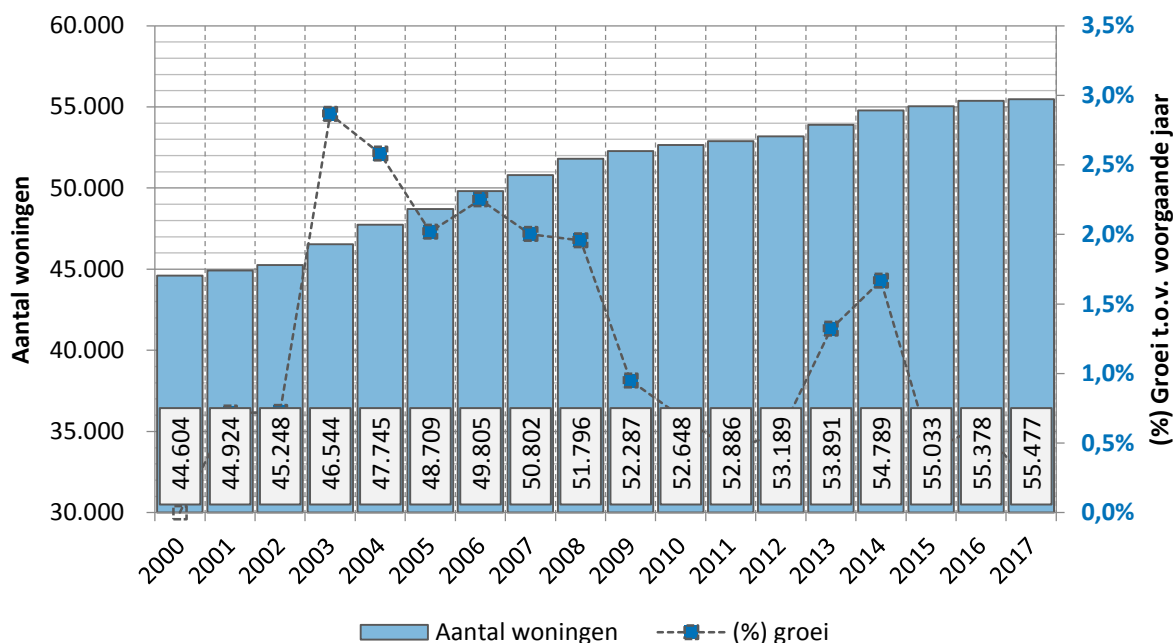
Woningen

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. In kwartaal 4 van 2016 is het aantal woningen voor het eerst gedaald sinds kwartaal 1 van 2014.

Tabel 1.1 Aantal woningen in Zoetermeer per kwartaal

Kwartaal	Aantal	Groei (%)
2014-Q1	54.843	
2014-Q2	54.932	0,2%
2014-Q3	54.982	0,1%
2014-Q4	55.033	0,1%
2015-Q1	55.045	0,0%
2015-Q2	55.051	0,0%
2015-Q3	55.115	0,1%
2015-Q4	55.378	0,5%
2016-Q1	55.516	0,2%
2016-Q2	55.651	0,2%
2016-Q3	55.707	0,1%
2016-Q4	55.477	-0,4%

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 2011-2017 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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zuid Holland (%)	1,7%	0,8%	1,1%	0,7%	0,6%	0,6%
Woningen ZH	1.605.453	1.618.648	1.636.097	1.647.422	1.657.250	1.666.687
Nederland (%)	2,3%	0,8%	1,2%	0,7%	0,5%	0,8%
Woningen NL	7.386.743	7.449.298	7.535.315	7.587.964	7.624.624	7.686.158
Zoetermeer (%)	0,6%	1,3%	1,7%	0,4%	0,6%	0,2%
Woningen ZTM	53.189	53.891	54.789	55.033	55.378	55.477

Bron: BAG, CBS.

Per 1 januari per jaar.

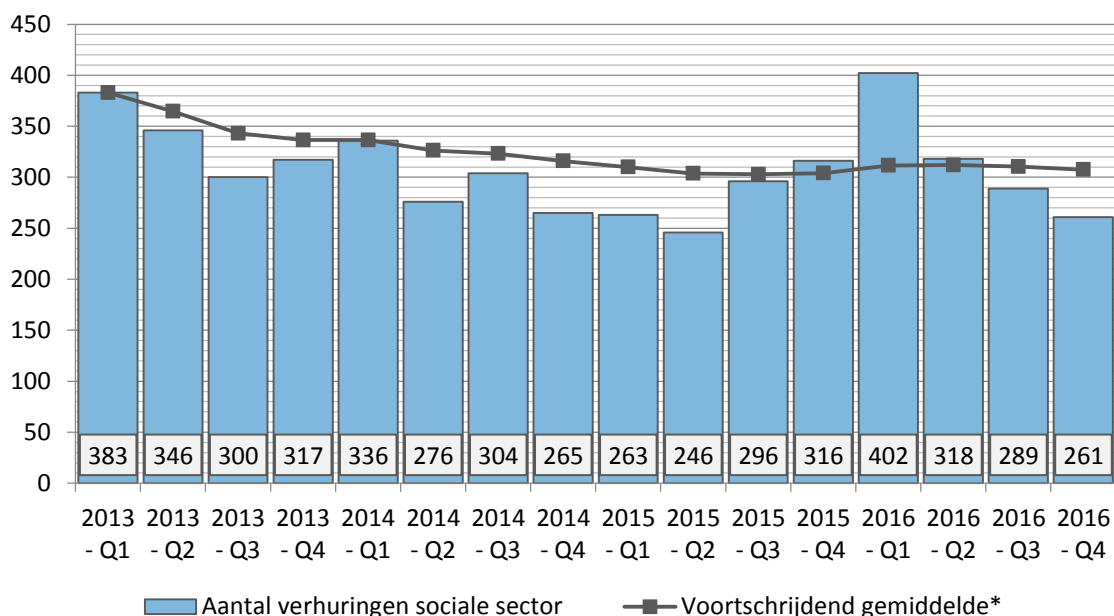
2

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. In 2016 is het aantal verhuringen in de sociale sector elk kwartaal afgenomen.

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



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

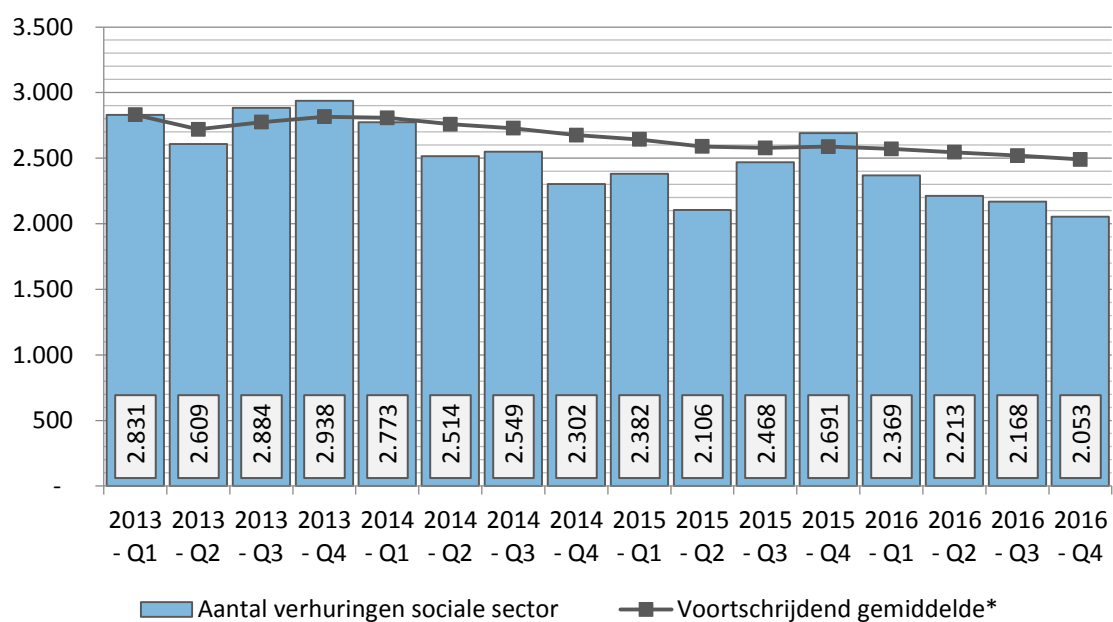
Alleen de sociale sector.

Een verhuring in de sociale sector in Zoetermeer is gedefinieerd als een verhuring 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	480	17	222	551	1.270
Q1	175	8	63	156	402
Q2	128	3	50	137	318
Q3	83	2	50	154	289
Q4	94	4	59	104	261

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	37,8%	1,3%	17,5%	43,4%
Q1	43,5%	2,0%	15,7%	38,8%
Q2	40,3%	0,9%	15,7%	43,1%
Q3	28,7%	0,7%	17,3%	53,3%
Q4	36,0%	1,3%	22,6%	39,8%

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 van de huurprijs zichtbaar. In tabel 2.4 is aanvullend de gemiddelde huurprijs per kwartaal (en jaar) weergegeven voor Haaglanden. De gemiddelde huurprijs in Haaglanden is in 2016 afgenomen ten opzichte van 2015.

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	€495	€586	€586	€562	€544
2016 - Q1	€471	€592	€591	€591	€539
2016 - Q2	€479	€595	€584	€551	€528
2016 - Q3	€517	€558	€597	€548	€563
2016 - Q4	€514	€598	€570	€557	€545

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Kwartalen	2013	2014	2015	2016
Q1	€481	€ 505	€545	€539
Q2	€492	€ 517	€547	€540
Q3	€509	€ 530	€551	€537
Q4	€510	€ 538	€541	€539
Eindtotaal	€498	€ 522	€546	€539

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	327	744	223	31
Q1	118	204	84	22
Q2	89	192	41	3
Q3	60	184	54	4
Q4	60	164	44	2

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	1.883	5.668	1.341	264
Q1	521	1.460	406	110
Q2	449	1.466	312	54
Q3	467	1.422	301	57
Q4	445	1.313	321	43

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	24,7%	56,2%	16,8%	2,3%
Q1	27,6%	47,7%	19,6%	5,1%
Q2	27,4%	59,1%	12,6%	0,9%
Q3	19,9%	60,9%	17,9%	1,3%
Q4	22,2%	60,7%	16,3%	0,7%

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	20,5%	61,9%	14,5%	3,1%
Q1	20,9%	58,5%	16,3%	4,4%
Q2	19,7%	64,2%	13,7%	2,4%
Q3	20,7%	63,4%	13,4%	2,5%
Q4	21,0%	61,9%	15,1%	2,0%

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	0	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	0	2	263
Q2	155	51	22	14	0	4	246
Q3	185	62	31	16	1	1	296
Q4	169	78	51	13	2	3	316
2016	817	208	187	46	8	4	1.270
Q1	235	67	77	14	7	2	402
Q2	224	51	31	11	1	0	318
Q3	190	47	41	10	0	1	289
Q4	168	43	38	11	0	1	261

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

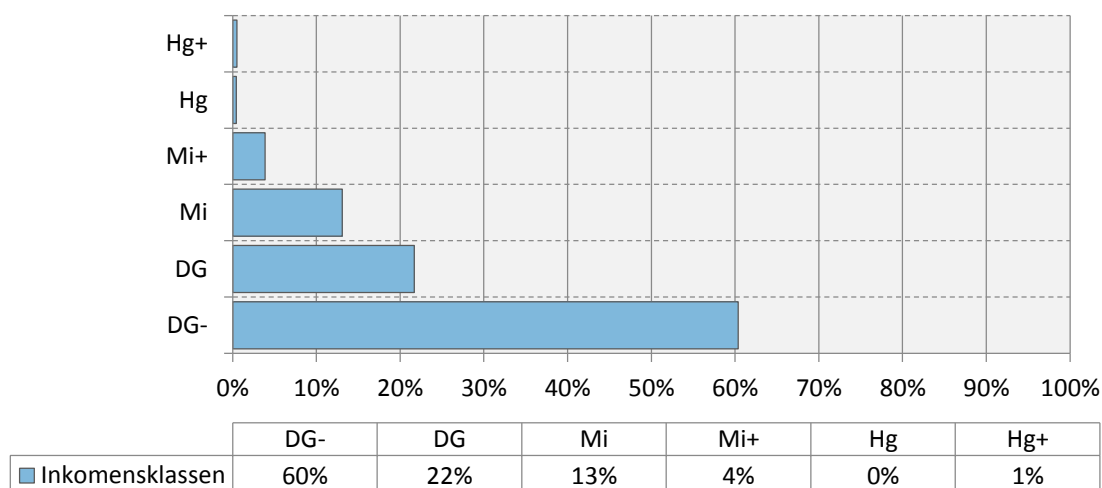
Inkomensklasse DG-: Minima.

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)



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	2,6%	58,6%	24,3%	12,0%	2,5%
Q1	2,7%	60,0%	20,4%	14,7%	2,2%
Q2	3,1%	58,8%	25,2%	10,1%	2,8%
Q3	3,1%	57,1%	24,2%	12,8%	2,8%
Q4	1,1%	57,9%	29,1%	9,6%	2,3%

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%	676	53,2%
2 personen	288	24,4%	250	22,6%	249	19,6%
3 personen	167	14,1%	144	13,0%	169	13,3%
4 personen	82	6,9%	89	8,0%	104	8,2%
5 personen	47	4,0%	45	4,1%	54	4,3%
>=6 personen	21	1,8%	18	1,6%	18	1,4%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.108	100,0%	1.270	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 of meer 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%	5.164	58,7%
2 personen	2.273	22,4%	1.977	20,6%	1.644	18,7%
3 personen	1.078	10,6%	1.050	10,9%	1.132	12,9%
4 personen	399	3,9%	488	5,1%	547	6,2%
5 personen	173	1,7%	186	1,9%	251	2,4%
>=6 personen	76	0,7%	88	0,9%	101	1,1%
Eindtotaal	10.138	100,0%	9.598	100,0%	8.803	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). De ruime meerderheid 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			
	1-30m ²	31-60m ²	61-90m ²	91m ² 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	6,5%	59,9%	31,3%	2,3%
Q1	4,2%	67,7%	26,4%	1,7%
Q2	5,7%	61,6%	31,4%	1,3%
Q3	10,4%	51,6%	34,9%	3,1%
Q4	6,9%	55,2%	34,5%	3,4%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Jaar/Q	Grootteklassen			
	1-30m ²	31-60m ²	61-90m ²	91m ² 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	9,9%	63,0%	25,5%	1,6%
Q1	9,8%	64,8%	24,3%	1,1%
Q2	8,0%	65,1%	25,6%	1,2%
Q3	11,6%	61,5%	25,6%	1,3%
Q4	10,4%	60,2%	26,6%	2,8%

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. In Haaglanden ligt dit aantal lager.

Tabel 2.15 (%) verhuringen naar energielabel in Zoetermeer

Ergielabel	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A	91	7,7%	111	10,0%	143	10,8%
A+	0	0,0%	0	0,0%	3	0,2%
A++	102	8,6%	16	1,4%	48	3,6%
B	98	8,3%	118	10,6%	147	11,1%
C	240	20,3%	228	20,6%	221	16,7%
D	417	35,3%	400	36,1%	457	34,5%
E	184	15,6%	186	16,8%	235	17,7%
F	38	3,2%	42	3,8%	44	3,3%
G	11	0,9%	5	0,5%	10	0,8%
O		0,0%	2	0,2%	17	1,3%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.108	100,0%	1.325	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%	580	6,3%
A+	97	1,0%	128	1,3%	29	0,3%
A++	153	1,5%	48	0,5%	52	0,6%
B	1.011	10,0%	1.045	10,9%	989	10,8%
C	2.329	23,0%	2.200	22,9%	1.718	18,8%
D	2.735	27,0%	2.411	25,1%	2.067	22,6%
E	1.489	14,7%	1.294	13,5%	1.019	11,1%
F	755	7,4%	635	6,6%	487	5,3%
G	401	4,0%	291	3,0%	232	2,5%
O	337	3,3%	704	7,3%	1.983	21,7%
Eindtotaal	10.138	100,0%	9.598	100,0%	9.156	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.

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%	72	5,7%
BOV	83	7,0%	71	6,3%	51	4,0%
COM	1	0,1%	0	0,0%	1	0,1%
EGW	200	16,9%	146	13,0%	155	12,2%
FML	438	37,1%	423	37,7%	546	43,0%
FZL	42	3,6%	57	5,1%	107	8,4%
HAT	112	9,5%	117	10,4%	89	7,0%
MAIS	55	4,7%	43	3,8%	45	3,5%
MGW	0	0,0%	1	0,1%	1	0,1%
MIVA	11	0,9%	7	0,6%	7	0,6%
ONZELF	0	0,0%	0	0,6%	16	1,3%
POR	40	3,4%	43	3,8%	30	2,4%
ROL	0	0,0%	1	0,1%	1	0,1%
SEN	132	11,2%	157	14,0%	148	11,7%
ZORG	5	0,4%	2	0,2%	1	0,1%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.121	100,0%	1.270	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: Maissonnette

MGW: Meergezinswoning

MIVA: MIVA-woning

ONZELF: Onzelfstandige 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 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%	46	3,6%
2 kamers	435	36,8%	418	37,3%	537	42,3%
3 kamers	338	28,6%	340	30,3%	355	28,0%
4 kamers	305	25,8%	245	21,9%	254	20,0%
5 kamers	71	6,0%	78	7,0%	70	5,5%
6 kamers	4	0,3%	5	0,4%	8	0,6%
Eindtotaal	1.181	100,0%	1.121	100,0%	1.270	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

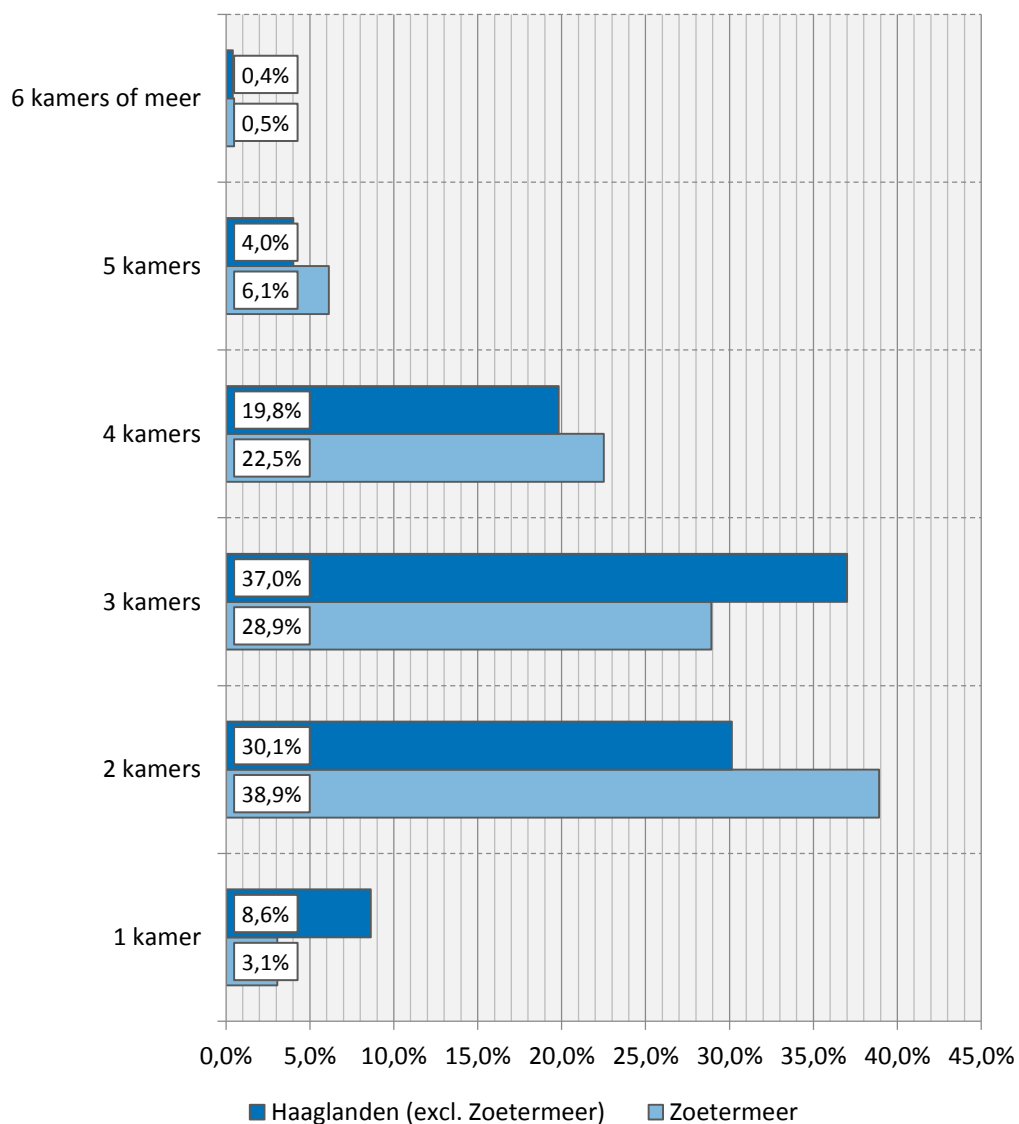
Tabel 2.19 Aantal verhuringen (soc. sector) naar aantal kamers in Haaglanden

Kamers	2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 kamer	922	9,1%	713	7,4%	829	9,4%
2 kamers	3.040	30,0%	2.830	29,5%	2.729	31,0%
3 kamers	3.745	36,9%	3.701	38,6%	3.114	35,4%
4 kamers	2.001	19,7%	1.924	20,0%	1.730	19,7%
5 kamers	387	3,8%	399	4,2%	360	4,1%
6 kamers	40	0,4%	31	0,3%	40	0,5%
7 kamers	3	0,0%	0	0,0%	1	0,0%
Eindtotaal	10.138	100,0%	9.598	100,0%	8.803	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).

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 Aantal verhuringen die tot stand zijn gekomen door urgenties in Zoetermeer*

Type	2014 Aantal	%	2015 Aantal	%	2016 Aantal	%
FIN	8	0,6%	8	0,6%	9	0,7%
MED	10	0,8%	14	1,1%	19	1,4%
MZ	2	0,2%	0	0,0%	2	0,2%
SOC	106	8,1%	112	9,0%	133	10,1%
SOCUI	2	0,2%	5	0,4%	15	1,1%
SOME	14	1,1%	11	0,9%	16	1,2%
STAT**	0	0,0%	1	0,1%	0	0,0%
SV	58	4,4%	114	9,2%	60	4,5%
Geen urgentie	1.108	84,7%	975	78,6%	1.071	80,8%
Eindtotaal	1.308	100,0%	1.240	100,0%	1.325	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

FIN: Financieel

SOC: Sociaal

STAT: Statushouders

MED: Medisch

SOCUI: Sociale uitstroom instelling

SV: Stadsvernieuwing

MZ: Mantelzorg

SOME: Sociaal medisch

*) 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.

**) Voor statushouders wordt niet officieel een voorrangsverklaring, urgentie, aangevraagd, maar zij worden door de woningcorporaties direct bemiddeld naar een woning.

Tabel 2.21 Aantal verhuringen die tot stand zijn gekomen door urgenties in Haaglanden*

Type	2014 Aantal	%	2015 Aantal	%	2016 Aantal	%
AL	2	0,0%	1	0,0%	0	0,0%
FIN	21	0,2%	25	0,2%	28	0,3%
MED	135	1,2%	183	1,8%	289	3,2%
MZ	3	0,0%	0	0,0%	5	0,1%
SOC	521	4,8%	607	6,0%	666	7,2%
SOCUI	15	0,1%	25	0,2%	35	0,4%
SOME	95	0,9%	98	1,0%	139	1,5%
STAT	121	1,1%	492	4,9%	364	4,0%
STDELFT	31	0,3%	2	0,0%	0	0,0%
SV	261	2,4%	297	2,9%	337	3,7%
Geen urgentie	9.643	88,9%	8.360	82,9%	7.272	79,4%
Eindtotaal	10.848	100,0%	10.090	100,0%	9.156	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

AL: Aanleunwoning

SOC: Sociaal

STDELFT: Statushouders Delft

FIN: Financieel

SOCUI: Sociale uitstroom instelling

SV: Stadsvernieuwing

MED: Medisch

SOME: Sociaal medisch

MZ: Mantelzorg

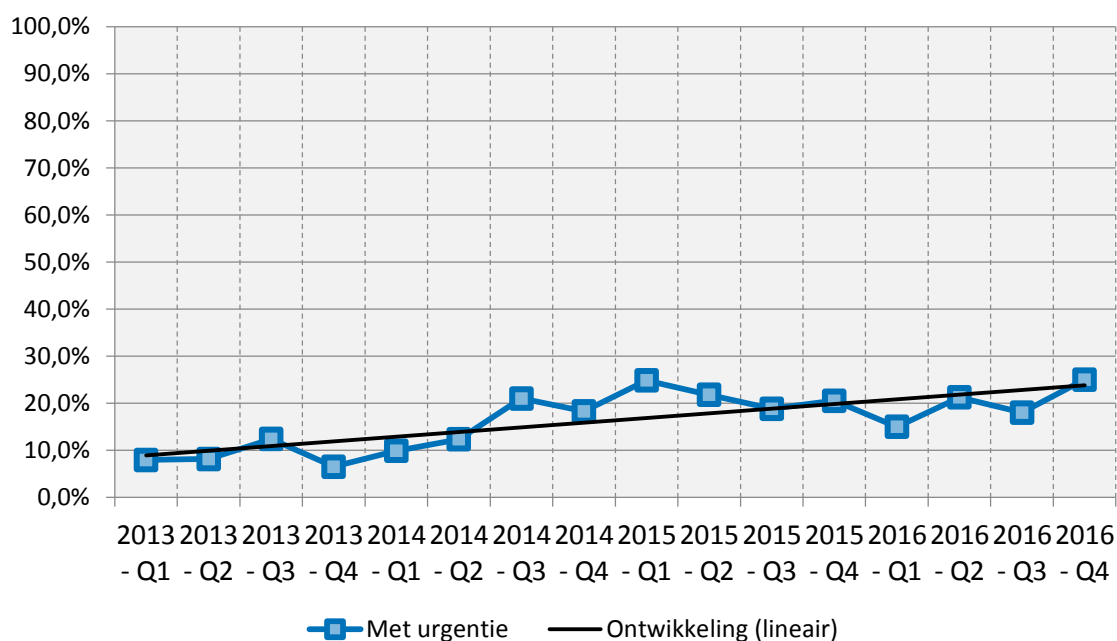
STAT: Statushouders

*) 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.

**) Voor statushouders wordt niet officieel een voorrangsverklaring, urgentie, aangevraagd, maar zij worden door de woningcorporaties direct bemiddeld naar een woning.

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

Figuur 2.5 **Percentage verhuringen in Zoetermeer 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 2.22 biedt een weergave van de top 11 woonplaatsen per jaar. Er is gekozen voor een top 11 omdat Zoetermeer op plaats 1 staat.

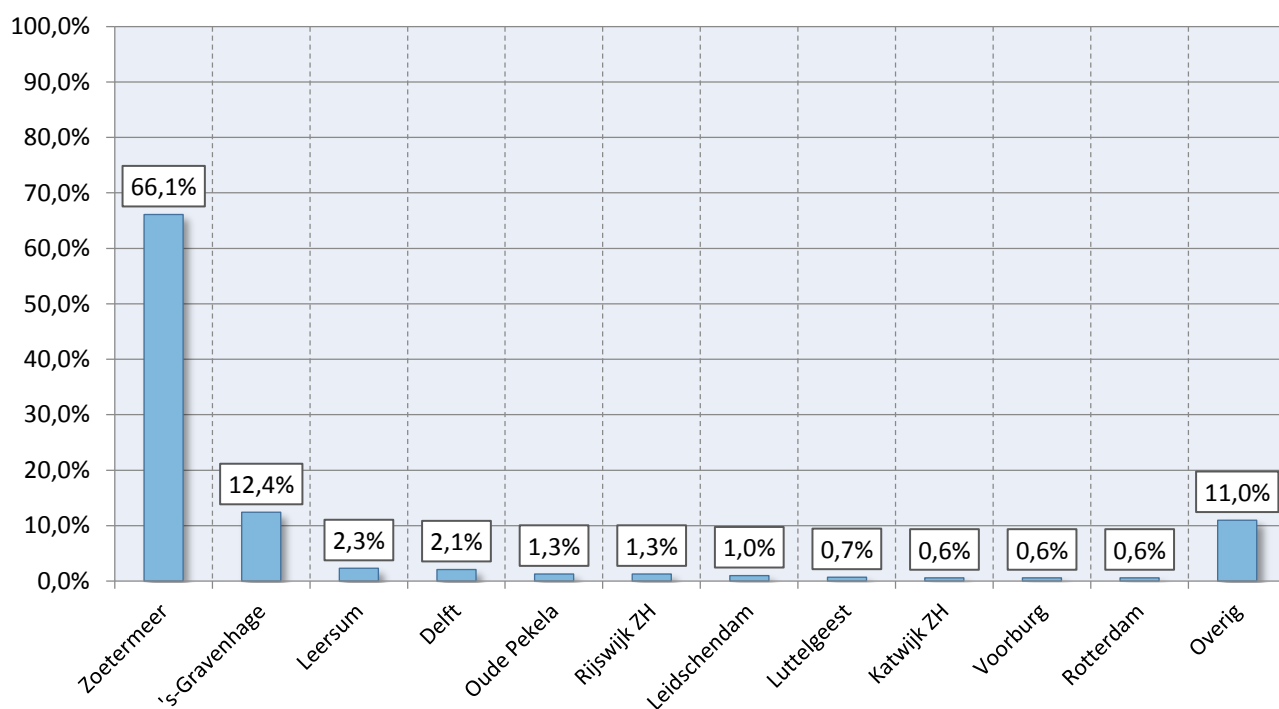
Tabel 2.22 Plaats van herkomst nieuwe huurders (soc. sector) in Zoetermeer*

2014			2015			2016		
Woonplaats	Aantal	%	Woonplaats	Aantal	%	Woonplaats	Aantal	%
Zoetermeer	772	65,4%	Zoetermeer	767	68,4%	Zoetermeer	839	66,1%
's-Gravenhage	170	14,4%	's-Gravenhage	134	12,0%	's-Gravenhage	158	12,4%
Voorburg	21	1,8%	Leersum	18	1,6%	Leersum	29	2,3%
Leidschendam	20	1,7%	Delft	15	1,3%	Delft	27	2,1%
Dronten	17	1,4%	Leidschendam	12	1,1%	Oude Pekela	17	1,3%
Delft	13	1,1%	Voorburg	11	1,0%	Leidschendam	16	1,3%
Rijswijk ZH	11	0,9%	Dronten	10	0,9%	Rijswijk ZH	13	1,0%
Katwijk ZH	6	0,5%	Rijswijk ZH	10	0,9%	Katwijk ZH	9	0,7%
Nootdorp	6	0,5%	Lutteleest	9	0,8%	Rotterdam	8	0,6%
Oude Pekela	6	0,5%	Katwijk ZH	8	0,7%	Lutteleest	7	0,6%
Pijnacker	6	0,5%	Oude Pekela	8	0,7%	Voorburg	7	0,6%
Overig	133	11,2%	Overig	119	10,6%	Overig	140	11,0%
Totaal	1.181	100,0%	Totaal	1.121	100,0%	Totaal	1.270	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

*) Sommige verschillen in de top 11 kunnen verklaard worden door geopende en gesloten asielzoekerscentra. Dit betreft de volgende plaatsen: Dronten, Katwijk, Leersum, Lutteleest en Oude Pekela.

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



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

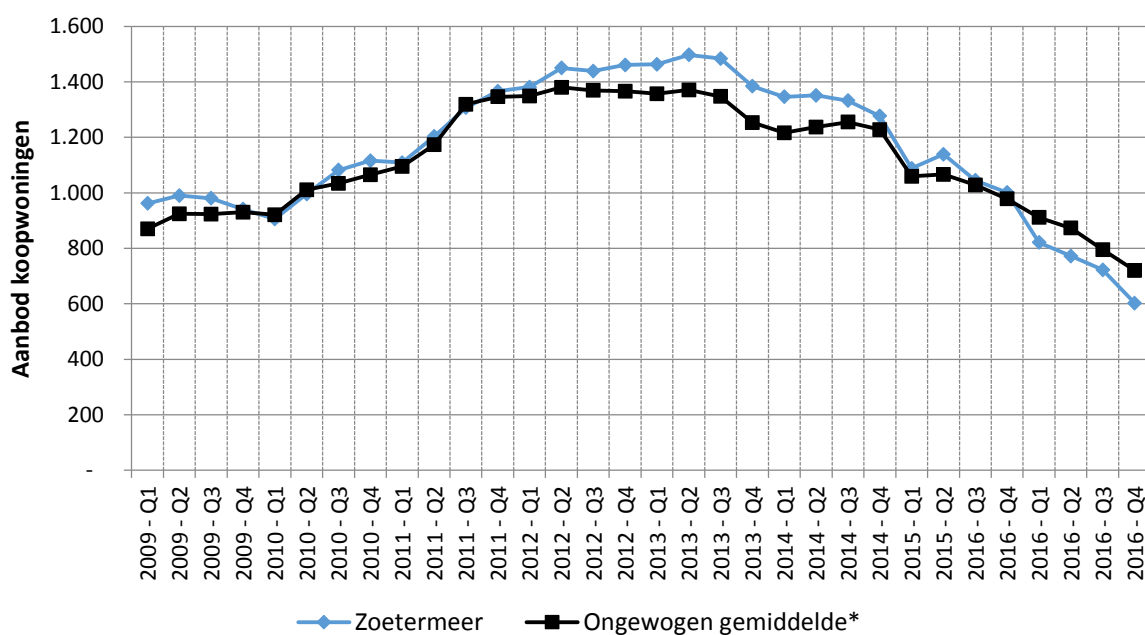
3

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

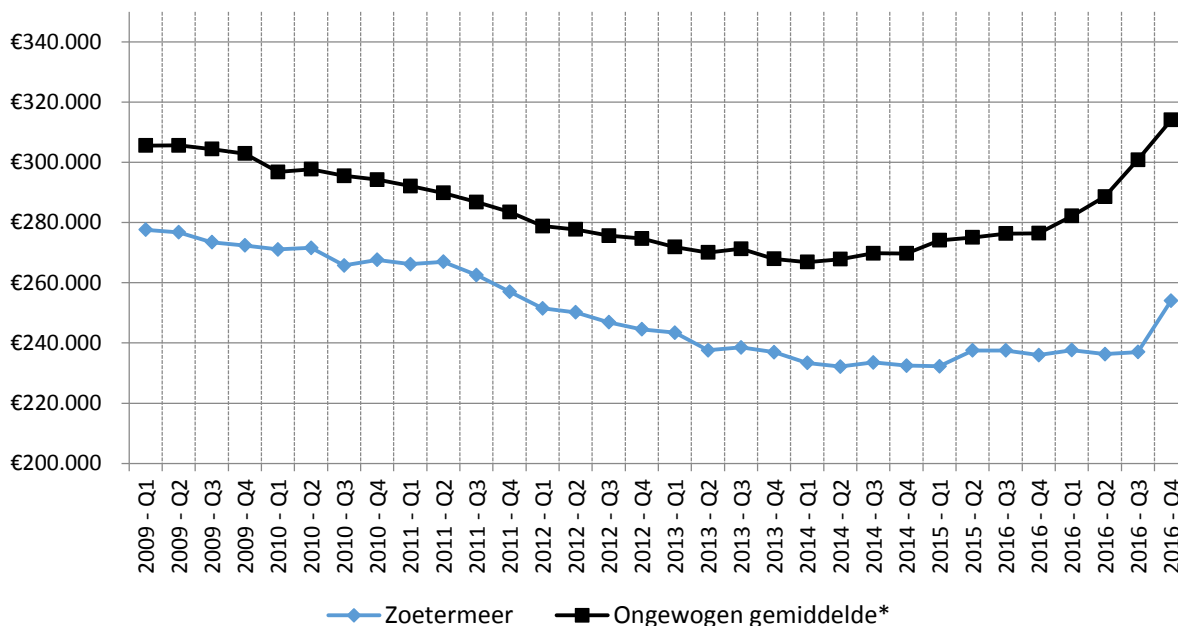
*) Het ongewogen gemiddelde is het ongewogen gemiddelde van 's-Hertogenbosch, Alphen aan den Rijn, Delft, Dordrecht, Ede, Emmen, Haarlemmermeer, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Venlo, Westland en Zwolle. Het betreffen hier alleen bestaande woonhuizen en appartementen waarvan de vraagprijs ligt tussen € 50.000 en € 5.000.000 en de woonoppervlakte ligt tussen 50m² en 1.500m².

3.2

Prijswontwikkeling van te koop aangeboden koopwoningen

Figuur 3.2 geeft de maandelijkse vraagprijsontwikkeling van aangeboden koopwoningen weer. In Zoetermeer is de vraagprijs in kwartaal 4 van 2016 gestegen ten opzichte van het kwartaal daarvoor. In de 13 vergelijkbare gemeenten is de gemiddelde vraagprijs al sinds begin 2016 gestegen.

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.

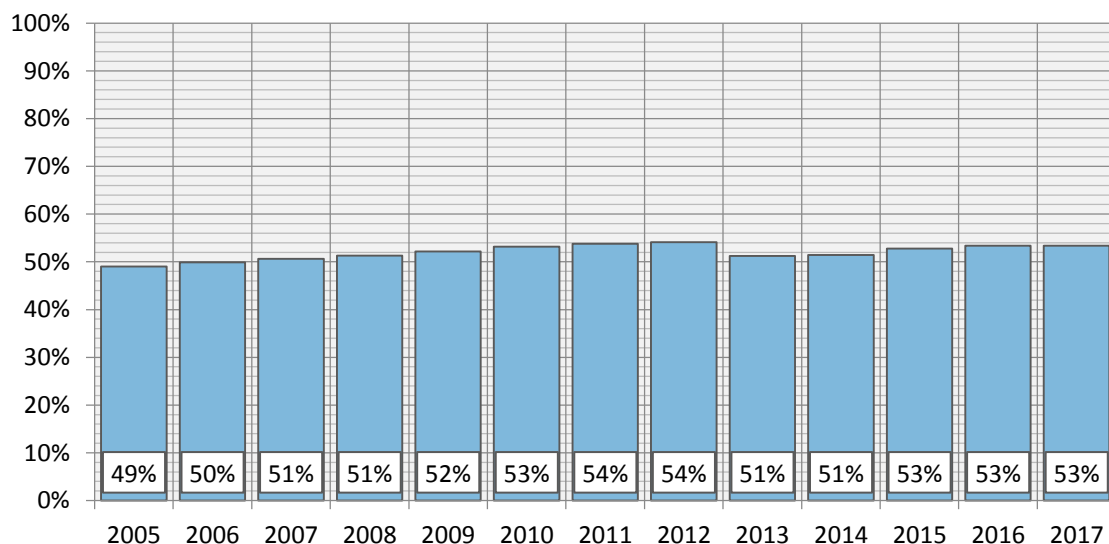
Tabel 3.1 Stand van het aantal koopwoningen in Zoetermeer

Jaren	Koopwoningen	Totaal	Verschil	(%) 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%
2017	29.307	55.477	-287	52,8%

Bron: BAG.

Per begin van elk jaar.

Figuur 3.3 Percentage koopwoningen in Zoetermeer per jaar*



Bron: BAG.

*) Als percentage van de totale woningvoorraad