



gemeente  
**Zoetermeer**

# Monitor wonen Zoetermeer 2e kwartaal 2017





# Rapportage

## Kwartaalrapport wonen

juli 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
Doel .....	8
Opzet rapport .....	8
1    Woningen .....	10
1.1    Ontwikkeling aantal woningen .....	10
1.2    Leegstand woningen .....	12
1.3    Plaats van herkomst vestigers in Zoetermeer .....	13
2    Sociale woningmarkt .....	14
2.1    Ontwikkeling aantal verhuringen .....	14
2.2    Huurprijsontwikkeling .....	17
2.3    Verhuringen naar inkomensklasse .....	20
2.4    Demografische kenmerken nieuwe huurders .....	21
2.5    Kenmerken woningen van nieuwe huurders .....	23
2.6    Afgifte van urgenties .....	28
2.7    Plaats van herkomst nieuwe huurders .....	30
2.8    Wachtduur .....	31
2.9    Slaagkansen .....	35
3    Markt voor koopwoningen .....	36
3.1    Aanbod van koopwoningen .....	36
3.2    Prijsontwikkeling van te koop aangeboden koopwoningen .....	37
3.3    Voorraad koopwoningen in Zoetermeer .....	38



# Samenvatting

## Woningen

- Het aantal woningen in Zoetermeer is sinds 2000 jaarlijks toegenomen. Het aantal woningen is in kwartaal 2 van 2017 met 155 (0,4%) gestegen ten opzichte van het kwartaal ervoor. Hiermee komt het aantal woningen aan het eind van kwartaal 2 van 2017 uit op 55.853.

## Sociale woningmarkt

- Zowel in Zoetermeer als in Haaglanden is het aantal verhuringen van sociale huurwoningen in kwartaal 2 van 2017 gedaald ten opzichte van het kwartaal ervoor. In kwartaal 2 van 2017 zijn er in Zoetermeer 260 sociale huurwoningen verhuurd. In kwartaal 2 van 2017 is 40,0% van de sociale huurwoningen verhuurd door DeGoedeWoning, 1,2% door Mooiland, 23,7% door Vestia en 35,1% door Vidomes. De gemiddelde huurprijs van verhuurde sociale huurwoningen ligt in kwartaal 2 van 2017 op (afgerond) 545 euro. In Haaglanden ligt dit in dezelfde periode op 553 euro. In Zoetermeer worden er minder woningen verhuurd met 1 of 3 kamers dan in Haaglanden en veel meer met 2 kamers. De wachtduur voor starters is in kwartaal 2 van 2017 in zowel Zoetermeer als Haaglanden afgenomen ten opzichte van het kwartaal ervoor. In Zoetermeer is de wachtduur voor starters met 12 maanden afgenomen tot 53. De wachtduur voor doorstromers is ook in zowel Zoetermeer als Haaglanden afgenomen in kwartaal 2 van 2017. Hiermee komt de wachtduur voor doorstromers in Zoetermeer uit op 22 maanden. De wachtduur voor huishoudens met 5 personen of meer in Zoetermeer is ook 22 maanden in hetzelfde kwartaal. De wachtduur voor seniorenwoningen ligt, ondanks dat deze aan het toenemen is, het laagst in zowel Zoetermeer als Haaglanden. Deze wachtduur is 21 maanden in kwartaal 2 van 2017. De wachtduur voor eengezinswoningen ligt het hoogst, met 74 maanden in Zoetermeer in kwartaal 2 van 2017.

## Markt voor koopwoningen

- Sinds 2013 is het aanbod van koopwoningen in Zoetermeer aan het dalen. Aan het eind van kwartaal 2 van 2017 zijn er 444 aangeboden koopwoningen. In Zoetermeer is de vraagprijs van aangeboden koopwoningen sinds kwartaal 2 van 2016 aan het stijgen, terwijl het ongewogen gemiddelde van de vraagprijs van koopwoningen in 14 vergelijkbare gemeenten al sinds 2014 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

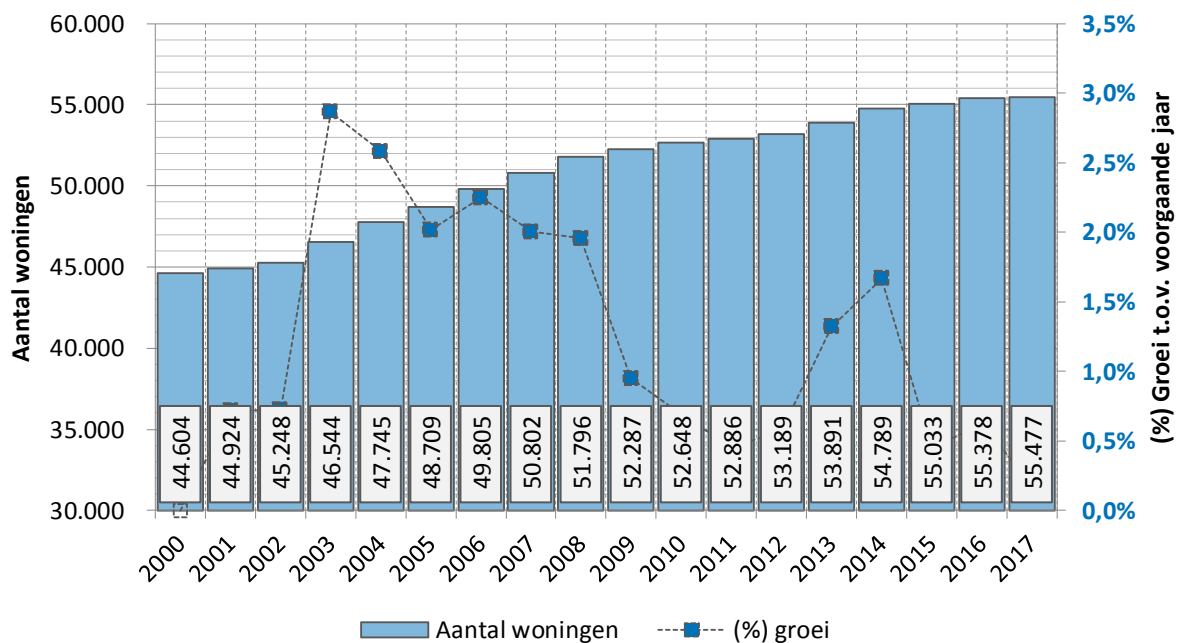
## Woningen

### 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 jaar



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 2 van 2017 is het aantal woningen met 155 toegenomen ten opzichte van kwartaal 1 van 2017.

**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%
2017-Q1	55.698	0,4%
2017-Q2	55.853	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 2011-2017 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 (%)	<b>1,7%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,6%</b>
Woningen ZH	1.605.453	1.618.648	1.636.097	1.647.422	1.657.250	1.666.687
Nederland (%)	<b>2,3%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,8%</b>
Woningen NL	7.386.743	7.449.298	7.535.315	7.587.964	7.624.624	7.686.158
Zoetermeer (%)	<b>0,6%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,2%</b>
Woningen ZTM	53.189	53.891	54.789	55.033	55.378	55.477

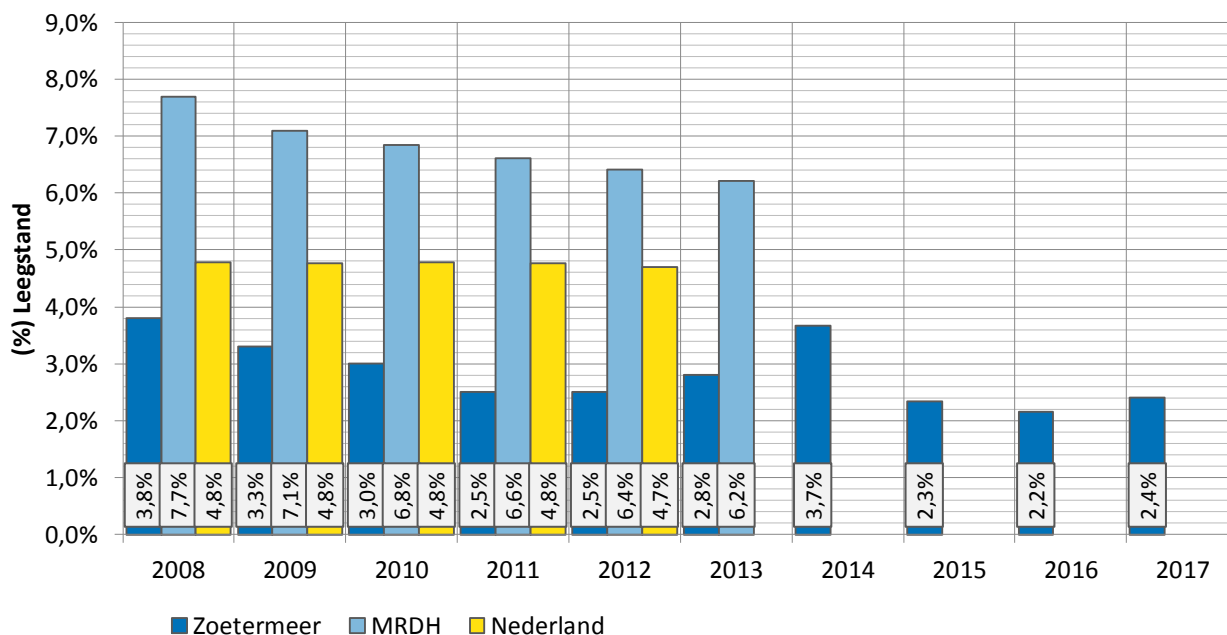
Bron: BAG, CBS.

Per 1 januari per jaar.

## 1.2 Leegstand woningen

Het percentage leegstand, berekend als het aantal leegstaande woningen gedeeld door het aantal woningen, is in onderstaande figuur weergegeven voor de regio's Zoetermeer, MRDH en Nederland. De data is voor MRDH en Nederland alleen bekend tot en met het jaar 2013\*. In Nederland is de leegstand tamelijk stabiel, in MRDH is een daling zichtbaar en in Zoetermeer is enige fluctuatie zichtbaar. Het percentage leegstand is in Zoetermeer doorgaans lager dan in MRDH het geval is.

Figuur 1.2 Percentage leegstand\* woningen per regio



Bronnen: CBS, Kerncijfers wijken en buurten CBS, bewerking door afd. O&S.  
Per begin van elk jaar.

\*) Voor 2013 waren de data enkel beschikbaar op wijkniveau en om die reden zijn de percentages voor MRDH apart omgerekend. Hierdoor berusten de waarden voor MRDH tot op zekere hoogte op een schatting; in verband met afrondingen kan dit namelijk geleid hebben tot kleine verschillen met de werkelijkheid. Een leegstaande woning is een woning die tot de woningvoorraad wordt gerekend en waarbij niemand op het bijbehorende adres in een gemeente staat ingeschreven.

### 1.3 Plaats van herkomst vestigers in Zoetermeer

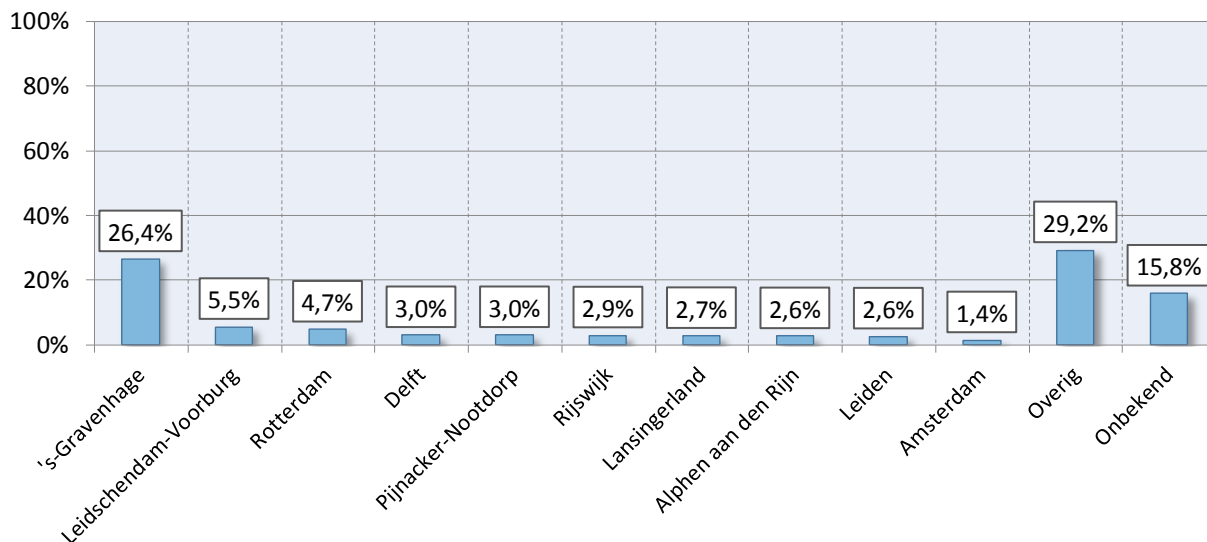
In dit deelhoofdstuk wordt de plaats van herkomst van vestigers in Zoetermeer behandeld. Tabel 1.3 biedt een weergave van de top 10 woonplaatsen per jaar. De meeste personen die zich in 2016 vestigden in Zoetermeer komen uit 's-Gravenhage, namelijk 26,4%. Verder is te zien dat de meeste vestigers uit omliggende woonplaatsen komen. Ook is het interessant om te weten dat er in 2016 7.188 verhuizingen binnen Zoetermeer hebben plaatsgevonden.

Tabel 1.3 Plaats van herkomst vestigers in Zoetermeer in 2016

	Aantal	%
's-Gravenhage	1.612	26,4%
Leidschendam-Voorburg	336	5,5%
Rotterdam	286	4,7%
Delft	182	3,0%
Pijnacker-Nootdorp	182	3,0%
Rijswijk	177	2,9%
Lansingerland	165	2,7%
Alphen aan den Rijn	161	2,6%
Leiden	156	2,6%
Amsterdam	84	1,4%
Overig	1.785	29,2%
Onbekend	996	15,8%
<b>Totaal</b>	<b>6.092</b>	<b>100,0%</b>

Bron: BRP.

Figuur 1.3 Plaats van herkomst vestigers Zoetermeer (2016)



Bron: BRP.

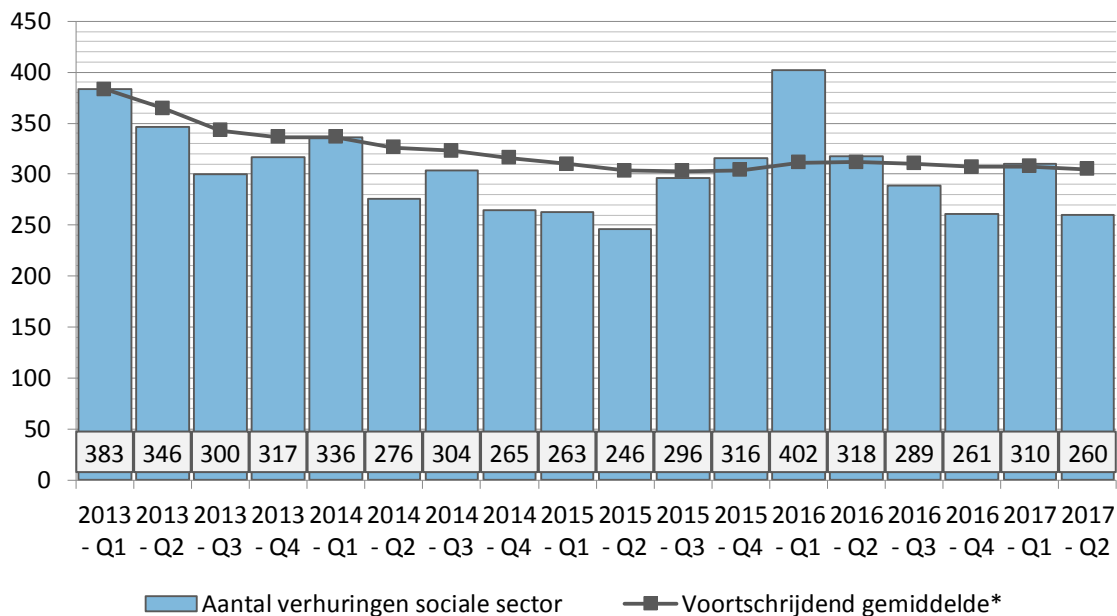
# 2

## 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 kwartaal 2 van 2017 is het aantal verhuringen in de sociale sector lager dan in kwartaal 2 van 2016.

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



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

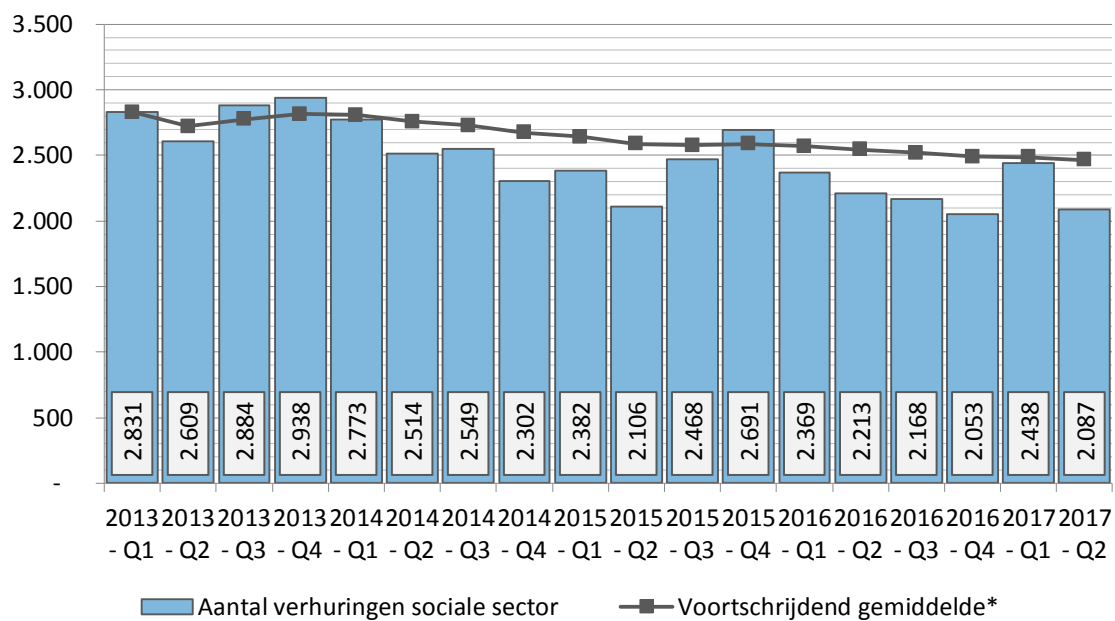
Alleen de sociale sector.

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
<b>2015</b>	<b>386</b>	<b>4</b>	<b>212</b>	<b>519</b>	<b>1.121</b>
Q1	89		61	113	263
Q2	81		51	114	246
Q3	103	2	48	143	296
Q4	113	2	52	149	316
<b>2016</b>	<b>480</b>	<b>17</b>	<b>222</b>	<b>551</b>	<b>1.270</b>
Q1	175	8	63	156	402
Q2	128	3	50	137	318
Q3	83	2	50	154	289
Q4	94	4	59	104	261
<b>2017</b>	<b>228</b>	<b>7</b>	<b>135</b>	<b>200</b>	<b>570</b>
Q1	144	6	63	97	310
Q2	84	1	72	103	260

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Jaar/Q	DGW	Mooiland	Vestia	Vidomes
<b>2015</b>	<b>34,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>18,9%</b>	<b>46,3%</b>
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%
<b>2016</b>	<b>37,8%</b>	<b>1,3%</b>	<b>17,5%</b>	<b>43,4%</b>
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%
<b>2017</b>	<b>40,0%</b>	<b>1,2%</b>	<b>23,7%</b>	<b>35,1%</b>
Q1	46,5%	1,9%	20,3%	31,3%
Q2	32,3%	0,4%	27,7%	39,6%

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. De gemiddelde huurprijs in Zoetermeer ligt in kwartaal 2 van 2017 hoger dan een kwartaal eerder. 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
<b>2013</b>	<b>€440</b>		<b>€523</b>	<b>€540</b>	<b>€506</b>
2013 - Q1	€451		€503	€540	€506
2013 - Q2	€429		€509	€539	€499
2013 - Q3	€445		€536	€532	€504
2013 - Q4	€432		€547	€546	€514
<b>2014</b>	<b>€495</b>		<b>€564</b>	<b>€548</b>	<b>€530</b>
2014 - Q1	€436		€559	€532	€496
2014 - Q2	€467		€570	€551	€528
2014 - Q3	€536		€570	€545	€546
2014 - Q4	€548		€557	€568	€558
<b>2015</b>	<b>€500</b>	<b>€561</b>	<b>€567</b>	<b>€564</b>	<b>€543</b>
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
<b>2016</b>	<b>€495</b>	<b>€586</b>	<b>€586</b>	<b>€562</b>	<b>€544</b>
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
<b>2017</b>	<b>€511</b>	<b>€570</b>	<b>€546</b>	<b>€571</b>	<b>€542</b>
2017 - Q1	€516	€577	€540	€568	€538
2017 - Q2	€505	€562	€552	€574	€545

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Kwartalen	2013	2014	2015	2016	2017
Q1	€481	€ 505	€545	€539	€535
Q2	€492	€ 517	€547	€540	€553
Q3	€509	€ 530	€551	€537	
Q4	€510	€ 538	€541	€539	
<b>Eindtotaal</b>	<b>€498</b>	<b>€ 522</b>	<b>€546</b>	<b>€539</b>	<b>€544</b>

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
<b>2015</b>	<b>230</b>	<b>617</b>	<b>282</b>	<b>111</b>
Q1	53	145	72	24
Q2	49	138	60	24
Q3	68	163	65	28
Q4	60	171	85	35
<b>2016</b>	<b>327</b>	<b>744</b>	<b>223</b>	<b>31</b>
Q1	118	204	84	22
Q2	89	192	41	3
Q3	60	184	54	4
Q4	60	164	44	2
<b>2017</b>	<b>129</b>	<b>367</b>	<b>88</b>	<b>1</b>
Q1	72	198	49	1
Q2	57	169	39	0

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
<b>2015</b>	<b>1.518</b>	<b>5.686</b>	<b>2.465</b>	<b>421</b>
Q1	289	1.427	680	104
Q2	266	1.253	595	97
Q3	362	1.527	579	93
Q4	601	1.479	611	127
<b>2016</b>	<b>1.883</b>	<b>5.668</b>	<b>1.341</b>	<b>264</b>
Q1	521	1.460	406	110
Q2	449	1.466	312	54
Q3	467	1.422	301	57
Q4	445	1.313	321	43
<b>2017</b>	<b>962</b>	<b>2.875</b>	<b>771</b>	<b>97</b>
Q1	567	1.487	422	52
Q2	395	1.388	349	45

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. In de vrije sector zijn er in kwartaal 2 van 2017 geen woningen verhuurd. Het aandeel woningen in de betaalbare klasse is gestegen.

**Tabel 2.7 Percentage verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer**

Jaar/Q	G	B	D	VS
<b>2015</b>	<b>18,5%</b>	<b>49,8%</b>	<b>22,7%</b>	<b>9,0%</b>
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%
<b>2016</b>	<b>24,7%</b>	<b>56,2%</b>	<b>16,8%</b>	<b>2,3%</b>
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%
<b>2017</b>	<b>22,1%</b>	<b>62,7%</b>	<b>15,0%</b>	<b>0,2%</b>
Q1	22,5%	61,9%	15,3%	0,3%
Q2	21,5%	63,8%	14,7%	0,0%

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
<b>2015</b>	<b>15,0%</b>	<b>56,4%</b>	<b>24,4%</b>	<b>4,2%</b>
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%
<b>2016</b>	<b>20,5%</b>	<b>61,9%</b>	<b>14,5%</b>	<b>3,1%</b>
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%
<b>2017</b>	<b>20,4%</b>	<b>61,1%</b>	<b>16,4%</b>	<b>2,1%</b>
Q1	22,4%	58,8%	16,7%	2,1%
Q2	18,1%	63,8%	16,0%	2,1%

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 driekwart van de sociale huurwoningen in Zoetermeer verhuurd aan mensen in de inkomensklassen minima en overig BBSH-doelgroep.

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

Jaar/Q	DG-	DG	Mi	Mi+	Hg	Hg+	Totaal
<b>2015</b>	<b>669</b>	<b>254</b>	<b>132</b>	<b>53</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>1.121</b>
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
<b>2016</b>	<b>817</b>	<b>208</b>	<b>187</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>1.270</b>
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
<b>2017</b>	<b>366</b>	<b>118</b>	<b>60</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>570</b>
Q1	202	62	32	10	1	3	310
Q2	164	56	28	8	1	3	260

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

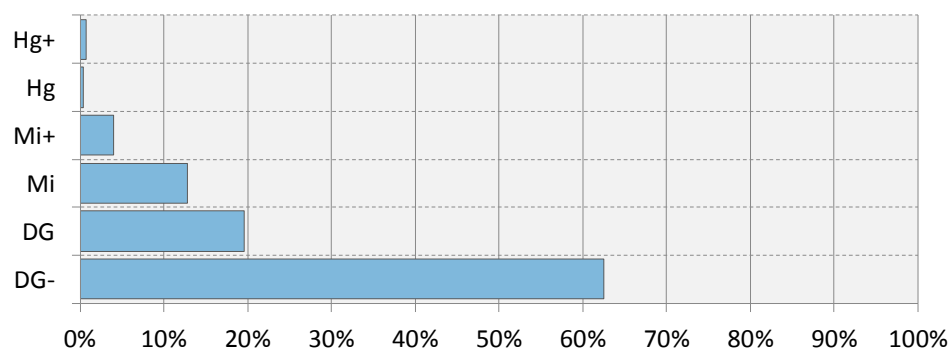
Inkomensklasse DG-: Minima.

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 (2015-2017)**



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. In kwartaal 2 zijn er opvallend meer woningen verhuurd aan huurders in de leeftijdscategorie 40-59 jaar dan het kwartaal ervoor en dit heeft het hoge aandeel van de leeftijdsklasse 20-39 jaar iets laten dalen.

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

	0-19jr	20-39jr	40-59jr	60-79jr	80jr e.o.
<b>2015</b>	<b>2,3%</b>	<b>57,0%</b>	<b>22,6%</b>	<b>13,4%</b>	<b>4,7%</b>
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%
<b>2016</b>	<b>2,6%</b>	<b>58,6%</b>	<b>24,3%</b>	<b>12,0%</b>	<b>2,5%</b>
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%
<b>2017</b>	<b>2,5%</b>	<b>60,9%</b>	<b>21,4%</b>	<b>12,6%</b>	<b>2,6%</b>
Q1	3,2%	64,2%	16,8%	13,2%	2,6%
Q2	1,5%	56,9%	26,9%	11,9%	2,7%

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 2015-2017 heen iets toegenomen.

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

Huishouden	2015		2016		2017*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 persoon	562	<b>50,7%</b>	676	<b>53,2%</b>	325	<b>57,0%</b>
2 personen	250	<b>22,6%</b>	249	<b>19,6%</b>	92	<b>16,1%</b>
3 personen	144	<b>13,0%</b>	169	<b>13,3%</b>	82	<b>14,4%</b>
4 personen	89	<b>8,0%</b>	104	<b>8,2%</b>	35	<b>6,1%</b>
5 personen	45	<b>4,1%</b>	54	<b>4,3%</b>	26	<b>4,6%</b>
>=6 personen	18	<b>1,6%</b>	18	<b>1,4%</b>	10	<b>1,8%</b>
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.108</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.270</b>	<b>100,0%</b>	<b>570</b>	<b>100,0%</b>

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

In tabel 2.12 wordt het aantal verhuringen opgesplitst naar huishoudens in Haaglanden. In de periode 2015-2017 is het aandeel eenpersoonshuishoudens in Zoetermeer lager dan in Haaglanden, terwijl het percentage eenpersoonshuishouden in deze periode in Zoetermeer wel met 6,3% is toegenomen.

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

Huishouden	2015		2016		2017*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 persoon	5.809	<b>60,5%</b>	5.164	<b>58,7%</b>	2.647	<b>58,5%</b>
2 personen	1.977	<b>20,6%</b>	1.644	<b>18,7%</b>	887	<b>19,6%</b>
3 personen	1.050	<b>10,9%</b>	1.132	<b>12,9%</b>	542	<b>12,0%</b>
4 personen	488	<b>5,1%</b>	547	<b>6,2%</b>	262	<b>5,8%</b>
5 personen	186	<b>1,9%</b>	251	<b>2,4%</b>	123	<b>2,7%</b>
>=6 personen	88	<b>0,9%</b>	101	<b>1,1%</b>	64	<b>1,4%</b>
<b>Eindtotaal</b>	<b>9.598</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.803</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.525</b>	<b>100,0%</b>

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

## 2.5

### Kenmerken woningen van nieuwe huurders

Tabel 2.13 geeft het aantal verhuringen weer naar grootte van woningen (m<sup>2</sup>). De ruime meerderheid van de verhuringen betreffen woningen van 31-60m<sup>2</sup> en dit aantal is in de periode 2015-2017 gestegen.

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

Jaar/Q	Grootteklassen			
	1-30m <sup>2</sup>	31-60m <sup>2</sup>	61-90m <sup>2</sup>	91m <sup>2</sup> en meer
<b>2015</b>	<b>7,8%</b>	<b>52,7%</b>	<b>38,1%</b>	<b>1,4%</b>
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%
<b>2016</b>	<b>6,5%</b>	<b>59,9%</b>	<b>31,3%</b>	<b>2,3%</b>
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%
<b>2017</b>	<b>6,7%</b>	<b>61,1%</b>	<b>30,0%</b>	<b>2,3%</b>
Q1	6,8%	63,5%	27,4%	2,3%
Q2	6,5%	58,1%	33,1%	2,3%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Jaar/Q	Grootteklassen			
	1-30m <sup>2</sup>	31-60m <sup>2</sup>	61-90m <sup>2</sup>	91m <sup>2</sup> en meer
<b>2015</b>	<b>8,3%</b>	<b>61,5%</b>	<b>29,3%</b>	<b>0,9%</b>
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%
<b>2016</b>	<b>9,9%</b>	<b>63,0%</b>	<b>25,5%</b>	<b>1,6%</b>
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%
<b>2017</b>	<b>11,8%</b>	<b>62,4%</b>	<b>24,5%</b>	<b>1,3%</b>
Q1	14,0%	61,8%	22,8%	1,4%
Q2	9,3%	63,1%	26,4%	1,1%

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**

Energietabel	2015		2016		2017*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A	111	10,0%	143	10,8%	32	5,6%
A+	0	0,0%	3	0,2%	2	0,4%
A++	16	1,4%	48	3,6%	0	0,0%
B	118	10,6%	147	11,1%	60	10,5%
C	228	20,6%	221	16,7%	136	23,9%
D	400	36,1%	457	34,5%	170	29,7%
E	186	16,8%	235	17,7%	74	13,0%
F	42	3,8%	44	3,3%	11	1,9%
G	5	0,5%	10	0,8%	4	0,7%
Onbekend	2	0,2%	17	1,3%	81	14,2%
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.108</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.325</b>	<b>100,0%</b>	<b>570</b>	<b>100,0%</b>

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

**Tabel 2.16 (%) verhuringen naar energielabel in Haaglanden**

Jaar/Q	2015		2016		2017*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A	842	8,8%	580	6,3%	201	4,4%
A+	128	1,3%	29	0,3%	17	0,4%
A++	48	0,5%	52	0,6%	4	0,1%
B	1.045	10,9%	989	10,8%	433	9,6%
C	.200	22,9%	1.718	18,8%	813	18,0%
D	2.411	25,1%	2.067	22,6%	904	20,0%
E	1.294	13,5%	1.019	11,1%	469	10,4%
F	635	6,6%	487	5,3%	243	5,4%
G	291	3,0%	232	2,5%	112	2,5%
Onbekend	704	7,3%	1.983	21,7%	1.329	29,4%
<b>Eindtotaal</b>	<b>9.598</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.156</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.525</b>	<b>100,0%</b>

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

Tabel 2.17 laat het aantal/aandeel verhuringen in de verschillende woningtypen zien. Het aandeel eengezinswoningen is in 2017 in Zoetermeer gestegen.

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

Type woning	2015		2016		2017*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
BEN	53	4,7%	72	5,7%	49	8,6%
BOV	71	6,3%	51	4,0%	12	2,1%
COM	0	0,0%	1	0,1%	1	0,2%
EGW	146	13,0%	155	12,2%	76	13,3%
FML	423	37,7%	546	43,0%	251	44,0%
FZL	57	5,1%	107	8,4%	47	8,2%
HAT	117	10,4%	89	7,0%	34	6,0%
MAIS	43	3,8%	45	3,5%	21	3,7%
MGW	1	0,1%	1	0,1%	0	0,0%
MIVA	7	0,6%	7	0,6%	2	0,4%
ONZELF	0	0,6%	16	1,3%	0	0,0%
POR	43	3,8%	30	2,4%	17	3,0%
ROL	1	0,1%	1	0,1%	0	0,0%
SEN	157	14,0%	148	11,7%	60	10,5%
ZORG	2	0,2%	1	0,1%	0	0,0%
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.121</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.270</b>	<b>100,0%</b>	<b>570</b>	<b>100,0%</b>

Bron: SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

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

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 2 kamers is in Zoetermeer in de periode 2015-2017 gestegen. Het grootste aandeel verhuringen in de sociale sector in Zoetermeer betreft 2-kamerwoningen, terwijl dit in heel Haaglanden de 3-kamerwoningen zijn.

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

Kamers	2015		2016		2017*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 kamer	35	3,1%	46	3,6%	8	1,4%
2 kamers	418	37,3%	537	42,3%	245	43,0%
3 kamers	340	30,3%	355	28,0%	170	29,8%
4 kamers	245	21,9%	254	20,0%	113	19,8%
5 kamers	78	7,0%	70	5,5%	30	5,3%
6 kamers	5	0,4%	8	0,6%	4	0,7%
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.121</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.270</b>	<b>100,0%</b>	<b>570</b>	<b>100,0%</b>

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

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

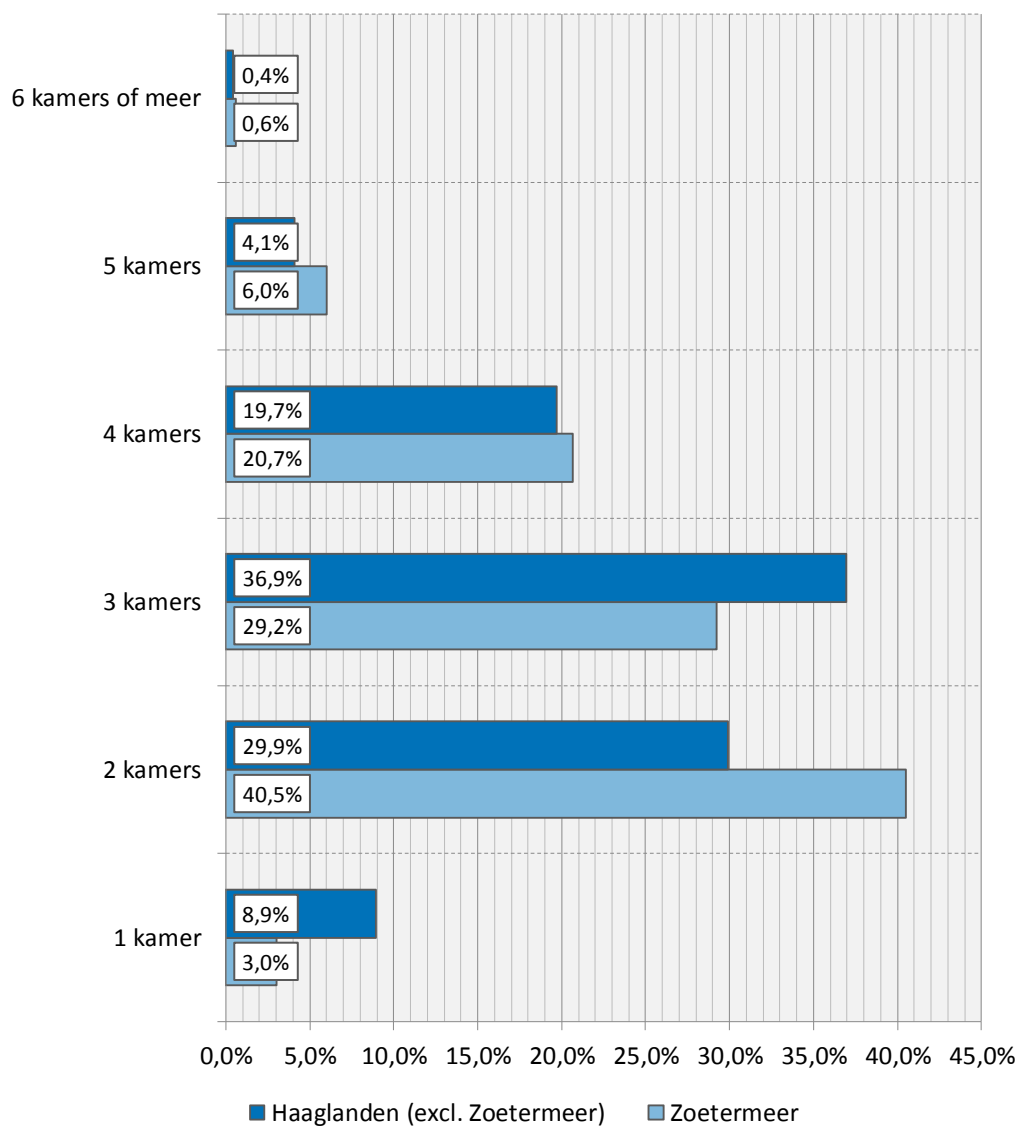
Kamers	2015		2016		2017*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 kamer	713	7,4%	829	9,4%	502	11,1%
2 kamers	2.830	29,5%	2.729	31,0%	1.296	28,6%
3 kamers	3.701	38,6%	3.114	35,4%	1.656	36,6%
4 kamers	1.924	20,0%	1.730	19,7%	868	19,2%
5 kamers	399	4,2%	360	4,1%	181	4,0%
6 kamers	31	0,3%	40	0,5%	21	0,5%
>=7 kamers	0	0,0%	1	0,0%	1	0,0%
<b>Eindtotaal</b>	<b>9.598</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.803</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.525</b>	<b>100,0%</b>

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

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 (2014-2017)\***



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal meegenomen in de berekening.

## 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	2015		2016		2017*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
FIN	8	0,6%	9	0,7%	1	0,2%
MED	14	1,1%	19	1,4%	1	0,2%
MZ	0	0,0%	2	0,2%	2	0,3%
SOC	112	9,0%	133	10,1%	65	11,1%
SOCUI	5	0,4%	15	1,1%	1	0,2%
SOME	11	0,9%	16	1,2%	5	0,9%
STAT**	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
SV	114	9,2%	60	4,5%	9	1,6%
<b>Geen urgentie</b>	<b>975</b>	<b>78,6%</b>	<b>1.071</b>	<b>80,8%</b>	<b>501</b>	<b>85,6%</b>
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.240</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.325</b>	<b>100,0%</b>	<b>585</b>	<b>100,0%</b>

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

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

FIN: Financieel

SOC: Sociaal

STAT: Statushouders

MED: Medisch

SOCUI: Sociale uitstroom instelling

SV: Stadsvernieuwing

MZ: Mantelzorg

SOME: Sociaal medisch

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

Type	2015		2016		2017*	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
AL	1	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
FIN	25	0,2%	28	0,3%	9	0,2%
MED	183	1,8%	289	3,2%	127	2,7%
MZ	0	0,0%	5	0,1%	4	0,1%
SOC	607	6,0%	666	7,2%	390	8,2%
SOCUI	25	0,2%	35	0,4%	10	0,2%
SOME	98	1,0%	139	1,5%	158	3,3%
STAT	492	4,9%	364	4,0%	21	0,4%
STDELFT	2	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
SV	297	2,9%	337	3,7%	75	1,6%
<b>Geen urgentie</b>	<b>8.360</b>	<b>82,9%</b>	<b>7.272</b>	<b>79,4%</b>	<b>3.911</b>	<b>83,1%</b>
<b>Eindtotaal</b>	<b>10.090</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.156</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.705</b>	<b>100,0%</b>

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

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

AL: Aanleunwoning

SOC: Sociaal

STDELFT: Statushouders Delft

FIN: Financieel

SOCUI: Sociale uitstroom instelling

SV: Stadsvernieuwing

MED: Medisch

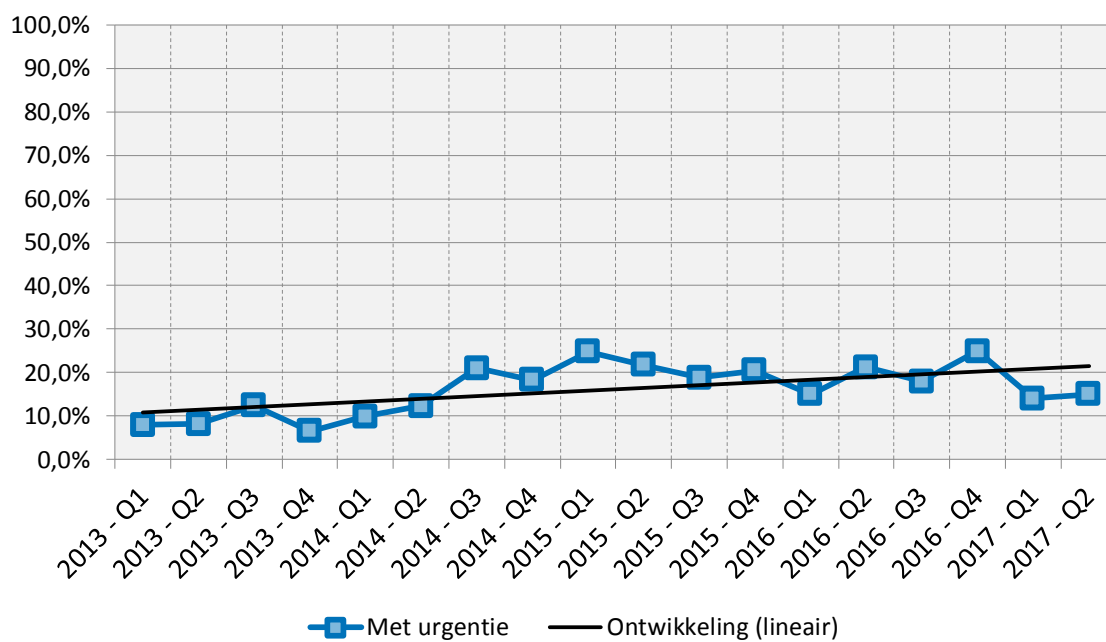
SOME: Sociaal medisch

MZ: Mantelzorg

STAT: Statushouders

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. Soms verhuist er slechts één (wat groter) gezin uit een bepaalde gemeente naar Zoetermeer, waardoor deze gemeente vervolgens voorkomt in Top 11.

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

	2015		2016		2017**			
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%		
Zoetermeer	767	68,4%	Zoetermeer	839	66,1%	Zoetermeer	405	71,1%
's-Gravenhage	134	12,0%	's-Gravenhage	158	12,4%	's-Gravenhage	64	11,2%
Leersum	18	1,6%	Leersum	29	2,3%	Delft	14	2,5%
Delft	15	1,3%	Delft	27	2,1%	Rijswijk ZH	7	1,2%
Leidschendam	12	1,1%	Oude Pekela	17	1,3%	Voorburg	7	1,2%
Voorburg	11	1,0%	Leidschendam	16	1,3%	Leidschendam	6	1,1%
Dronten	10	0,9%	Rijswijk ZH	13	1,0%	Rotterdam	6	1,1%
Rijswijk ZH	10	0,9%	Katwijk ZH	9	0,7%	Amsterdam	3	0,5%
Luttelgeest	9	0,8%	Rotterdam	8	0,6%	Gorinchem	3	0,5%
Katwijk ZH	8	0,7%	Luttelgeest	7	0,6%	Groningen	3	0,5%
Oude Pekela	8	0,7%	Voorburg	7	0,6%	Katwijk	3	0,5%
Overig	119	10,6%	Overig	140	11,0%	Overig	49	8,6%
<b>Totaal</b>	<b>1.121</b>	<b>100,0%</b>	<b>Totaal</b>	<b>1.270</b>	<b>100,0%</b>	<b>Totaal</b>	<b>570</b>	<b>100,0%</b>

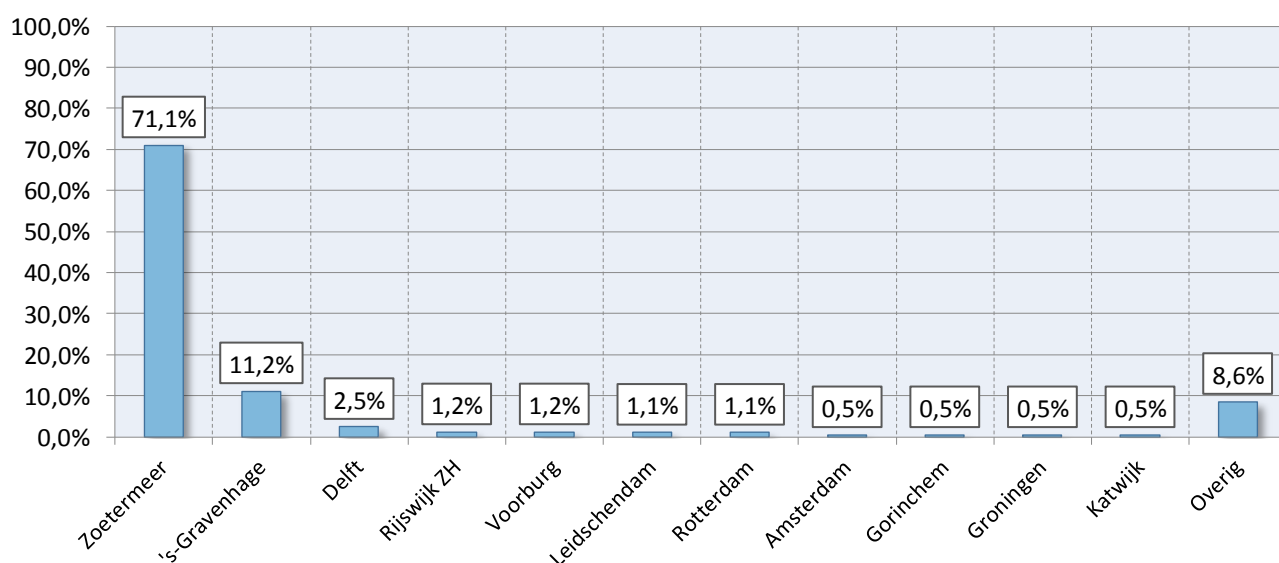
Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Op alfabetische volgorde.

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

\*\*\*) Voor 2017 is de data t/m het tweede kwartaal weergegeven.

**Figuur 2.6 Plaats van herkomst nieuwe huurders (soc. sector) in Zoetermeer (2017\*)**



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

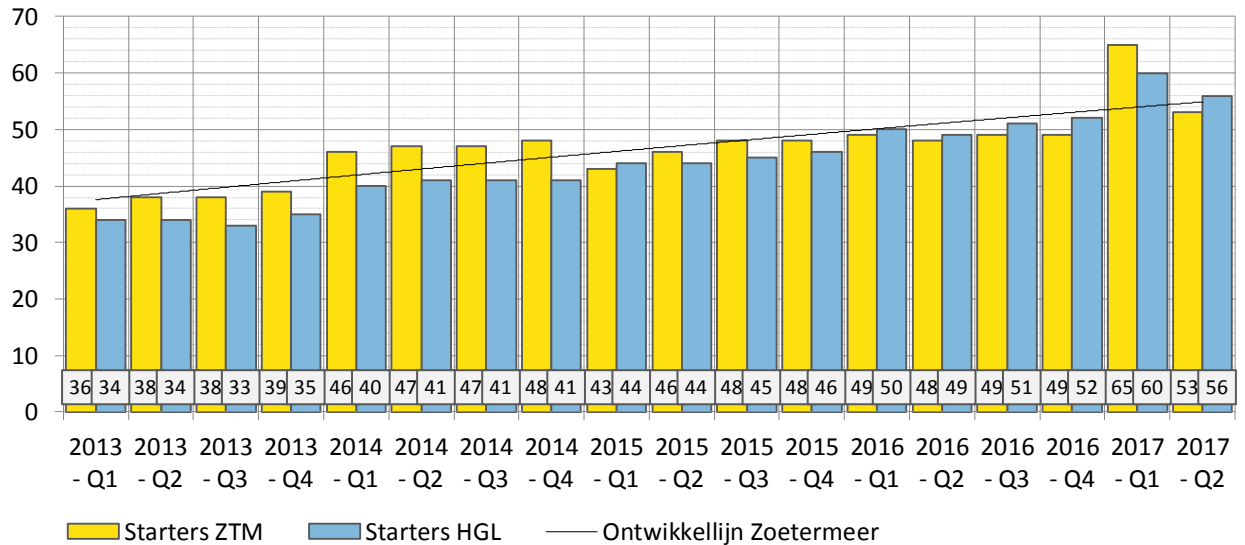
Betreft kwartaal 2 van 2017.

## 2.8

### Wachtduur

De zuivere wachtduur in maanden is de datum dat een nieuwe huurder een woning toegewezen krijgt minus de datum van inschrijven (in maanden). Onderstaand is te zien hoe de zuivere wachtduur voor starters is ontwikkeld. Door de loop van kwartalen heen is de wachtduur voor starters gestegen. Gedurende kwartaal 3 van 2015 tot en met kwartaal 2 van 2016 is de zuivere wachtduur voor starters in Zoetermeer 48 maanden gebleven. In kwartaal 1 van 2017 is de wachtduur voor starters in zowel Zoetermeer als Haaglanden gestegen. In kwartaal 2 van 2017 is de wachtduur voor starters in zowel Zoetermeer als Haaglanden weer afgenomen.

**Figuur 2.7** Zuivere wachtduur starters in maanden in Zoetermeer en Haaglanden

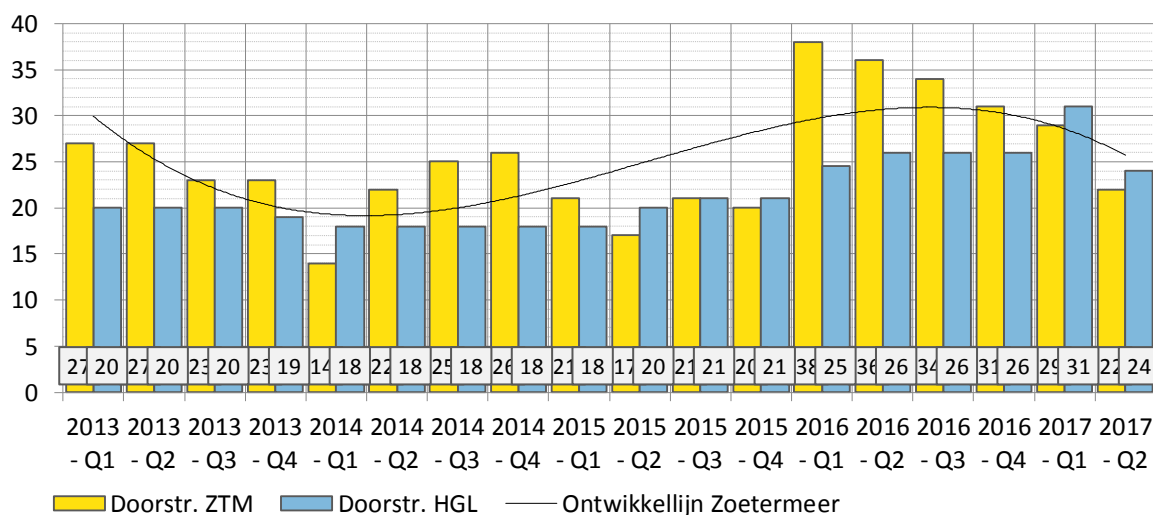


Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden), (indien nodig) afgerond op hele getallen.



De wachtduur voor doorstromers in Zoetermeer is explosief gestegen in het derde kwartaal van 2016. Deze trend is niet in een zelfde mate zichtbaar in Haaglanden. Een verklaring van deze sterke stijging in Zoetermeer kan liggen aan de aanbod en/of vraagzijde van sociale huurwoningen. In Zoetermeer is het aantal verhuringen aan doorstromers sterk gedaald en hiermee is het aandeel verhuringen van starters gestegen. Dit verklaart ook meteen waarom de wachtduur voor starters is gestabiliseerd en waarom er bij doorstromers een stijging heeft plaatsgevonden in de gemiddelde wachtduur. Met name in kwartaal 1 van 2016 is een hoog aantal woningen verhuurd aan starters aan de Du Meelaan en Italiëlaan (jongerenwoningen). Na kwartaal 1 van 2016 is de wachtduur van doorstromers in Zoetermeer gedaald.

**Figuur 2.8** Zuivere wachtduur doorstromers<sup>1</sup> in maanden in Zoetermeer en Haaglanden

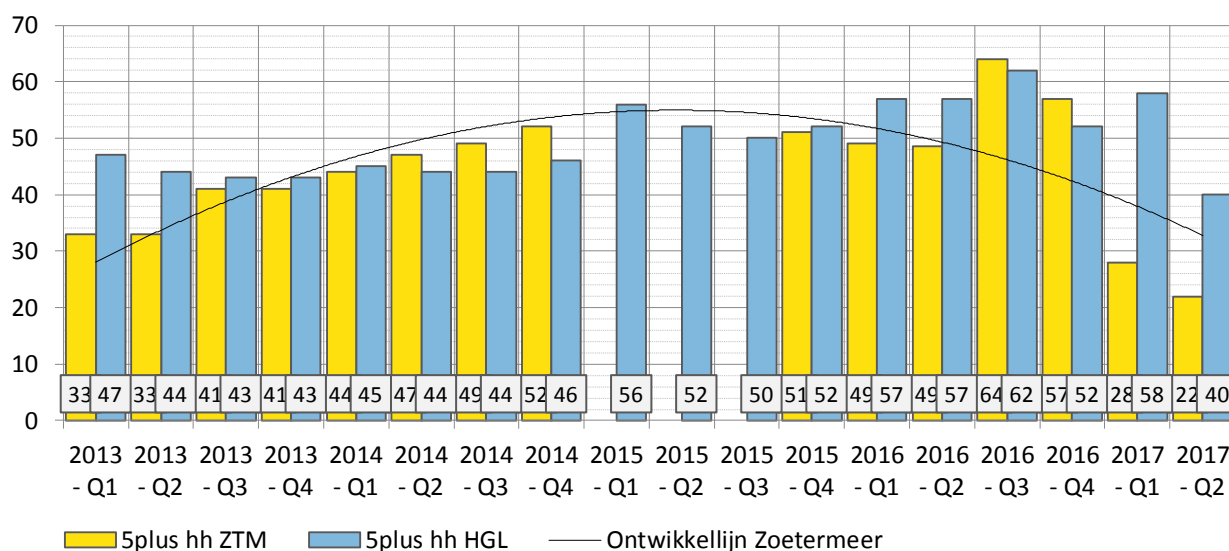


Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden), (indien nodig) afgerond op hele getallen.

<sup>1</sup> Doorstromers krijgen maximaal 5 jaar van de tijd dat ze in hun huidige woningen wonen mee als inschrijfduur, dat heet de woonduur. Dat betekent dat als iemand die ergens zelfstandig woont en zich na 5 jaar bedenkt dat hij wil verhuizen, direct 5 jaar inschrijfduur heeft en niet eerst inschrijfduur hoeft op te bouwen. (Geciteerd van SVH).

Figuur 2.9 laat de zuivere wachtduur voor huishoudens van 5 personen of meer zien. In kwartaal 2 van 2017 is de wachtduur voor deze doelgroep in zowel Zoetermeer als Haaglanden afgenomen. In Zoetermeer is de wachtduur 18 maanden minder dan in heel Haaglanden.

**Figuur 2.9** Zuivere wachtduur 5+ huishoudens in maanden in Zoetermeer en Haaglanden\*

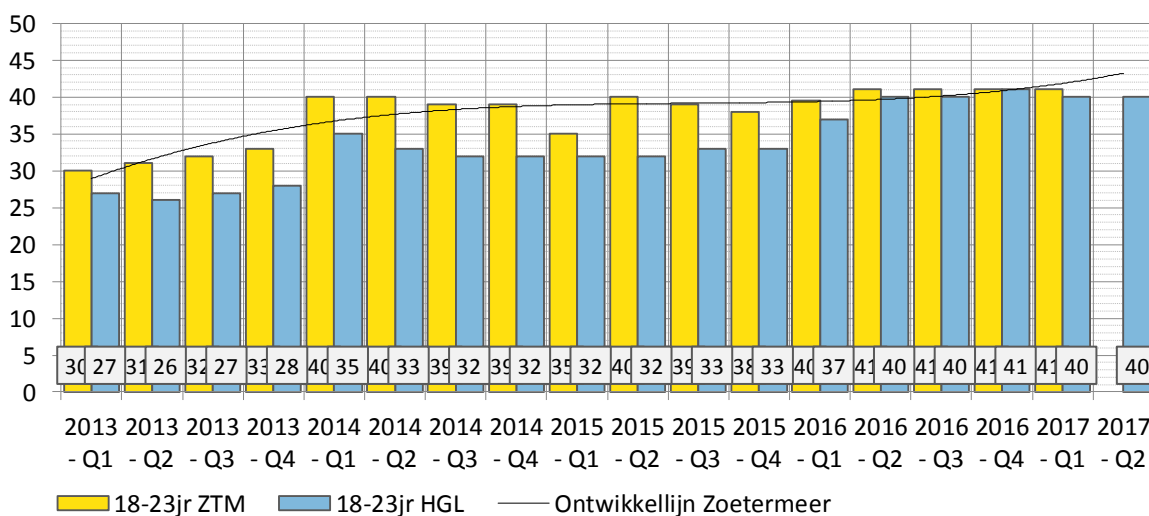


Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden), (indien nodig) afgerond op hele getallen.

\*) In kwartaal 1, 2 en 3 van 2015 zijn er weinig/geen woningen in Zoetermeer aan deze doelgroep verhuurd.

De wachtduur voor 18-23 jarigen is van kwartaal 4 in 2015 tot en met kwartaal 2 in 2016 zowel in Zoetermeer als in Haaglanden gestegen. Hierna is de wachtduur in Zoetermeer gelijk gebleven. In kwartaal 2 van 2017 zijn er te weinig woningen in Zoetermeer aan deze doelgroep verhuurd om hier uitspraken over te doen.

**Figuur 2.10** Zuivere wachtduur 18-23 jarigen in maanden in Zoetermeer en Haaglanden\*



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden), (indien nodig) afgerond op hele getallen.

\*) In kwartaal 2 van 2017 zijn er weinig/geen woningen in Zoetermeer aan deze doelgroep verhuurd.

Tabellen 2.23 en 2.24 laten de mediane wachtduur naar woningtypen in maanden voor zowel Zoetermeer als Haaglanden zien. De groene cijfers zijn de woningtypen met de laagste wachtduur binnen het desbetreffende halfjaar en de rode cijfers zijn de woningtypen met de hoogste wachtduur.

Hoewel de wachtduur voor seniorenwoningen aan het toenemen is, is zowel de wachtduur voor deze woningen in Zoetermeer als Haaglanden het laagst. De wachtduur voor seniorenwoningen is voor beide 21 maanden in kwartaal 2 van 2017. De wachtduur voor eengezinswoningen is het hoogst, in zowel Zoetermeer als Haaglanden. Deze wachtduur is nog steeds stijgende en ligt voor Zoetermeer nu op 74 maanden.

**Tabel 2.23** Mediane wachtduur naar woningtype in maanden in Zoetermeer\*

	2014 1e halfjaar	2014 2e halfjaar	2015 1e halfjaar	2015 2e halfjaar	2016 1e halfjaar	2016 2e halfjaar	2017 1e halfjaar
Portiekwoning	37	28		61	44	60	70
Flat met lift	33	35	30	51	45	49	63
Eengezinswoning	49	53	53	68	54	61	74
Seniorenwoning	8	10	11	16	19	15	21
HAT-woning	34	35	38	31	45	47	52
Benedenwoning	40	59	12	47	44	42	43
Maisonnette	24	44	55	21	25	11	30
Bovenwoning	48	56	46	45	49	36	30
Flat zonder lift	40	47	37	41	46	48	53

Bron: SVH.

\*) In het eerste halfjaar van 2015 zijn er weinig/geen portiekwoningen in Zoetermeer verhuurd.

**Tabel 2.24** Mediane wachtduur naar woningtype in maanden in Haaglanden

	2014 1e halfjaar	2014 2e halfjaar	2015 1e halfjaar	2015 2e halfjaar	2016 1e halfjaar	2016 2e halfjaar	2017 1e halfjaar
Portiekwoning	30	35	34	37	44	49	52
Flat met lift	26	25	30	31	36	36	39
Eengezinswoning	45	46	49	50	49	59	66
Seniorenwoning	11	12	13	16	17	20	21
HAT-woning	30	30	32	35	38	47	47
Benedenwoning	34	34	29	39	42	43	46
Maisonnette	25	35	39	42	38	41	64
Bovenwoning	41	43	38	34	46	45	48
Flat zonder lift	40	38	38	41	45	62	54

Bron: SVH.

## 2.9 Slaagkansen

Onderstaand is zichtbaar wat de slaagkans is per leeftijdsgroep in Zoetermeer en Haaglanden. De slaagkans is het aantal personen dat een woning toegewezen, krijgt gedeeld door het totale aantal personen dat reageert op een woning in een bepaalde periode. Aanvullend is in figuur 2.11 de slaagkans per jaar weergegeven. De slaagkans in Zoetermeer is sinds 2013 in 2016 voor het eerst hoger dan de slaagkans in Haaglanden.

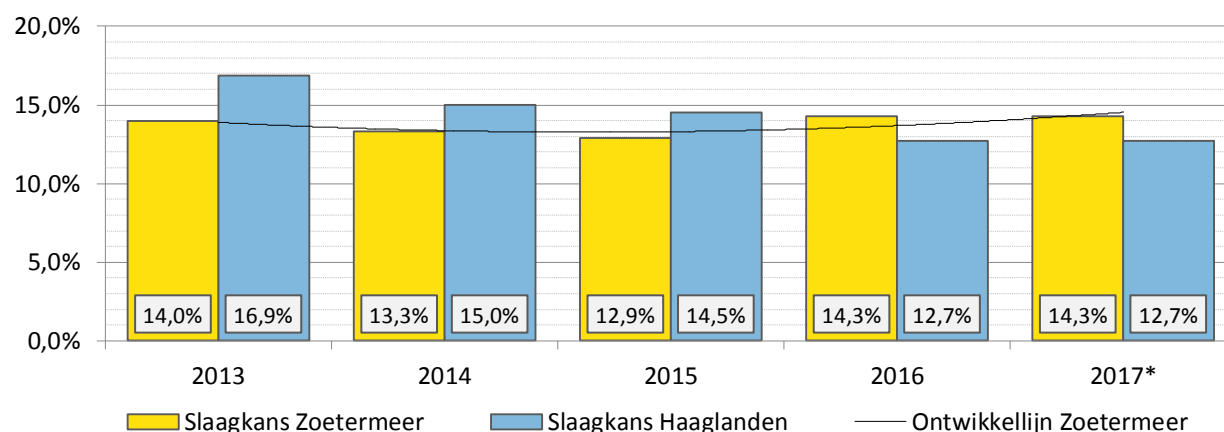
**Tabel 2.25 (%) Slaagkans per leeftijdsgroep in Zoetermeer en Haaglanden**

Regio	18-22jr	23-26jr	27-34jr	35-44jr	45-54jr	55-64jr	65-74jr	75plus
<b>Zoetermeer</b>								
2017 - 1e halfjaar	14,5%	13,4%	11,2%	12,5%	15,7%	17,3%	25,1%	28,8%
2016 - 2e halfjaar	6,6%	8,4%	7,5%	8,2%	9,1%	11,8%	15,9%	20,9%
2016 - 1e halfjaar	13,3%	10,0%	7,1%	8,3%	11,8%	12,8%	21,3%	24,5%
2015 - 2e halfjaar	9,1%	8,6%	6,3%	6,5%	9,7%	11,8%	20,1%	26,3%
2015 - 1e halfjaar	8,7%	8,0%	6,0%	6,5%	7,7%	13,2%	18,7%	31,8%
2014 - 2e halfjaar	8,3%	10,2%	7,1%	6,2%	10,6%	13,4%	20,8%	26,2%
2014 - 1e halfjaar	9,6%	8,7%	6,5%	6,6%	8,7%	13,5%	21,0%	26,0%
2013 - 2e halfjaar	10,2%	8,3%	6,8%	8,7%	8,4%	20,0%	23,4%	24,2%
<b>Haaglanden</b>								
2017 - 1e halfjaar	13,4%	12,0%	10,3%	11,1%	12,1%	17,7%	21,5%	29,9%
2016 - 2e halfjaar	8,9%	7,7%	6,5%	7,3%	7,7%	12,1%	14,5%	22,6%
2016 - 1e halfjaar	10,0%	8,7%	7,2%	7,4%	8,5%	12,9%	18,1%	25,6%
2015 - 2e halfjaar	10,3%	10,1%	8,8%	8,9%	9,6%	14,9%	18,9%	27,9%
2015 - 1e halfjaar	7,3%	8,8%	7,3%	8,0%	9,8%	14,7%	21,3%	33,9%
2014 - 2e halfjaar	8,6%	9,9%	8,0%	8,6%	10,9%	15,9%	19,5%	31,2%
2014 - 1e halfjaar	10,5%	9,9%	7,9%	8,9%	10,5%	17,1%	20,8%	29,9%
2013 - 2e halfjaar	11,2%	11,2%	9,0%	10,4%	12,7%	18,4%	25,0%	38,4%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden). Excl. de vrije sector.

De slaagkans kan gezien worden als de fractie van het aantal woningzoekenden dat in een bepaalde periode slaagt een sociale huurwoning toegewezen te krijgen.

**Figuur 2.11 (%) Slaagkans in Zoetermeer en Haaglanden per jaar**



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden). Excl. de vrije sector.

De slaagkans kan gezien worden als de fractie van het aantal woningzoekenden dat in een bepaalde periode slaagt een sociale huurwoning toegewezen te krijgen.

\*) Dit betreft alleen het eerste halfjaar van 2017.

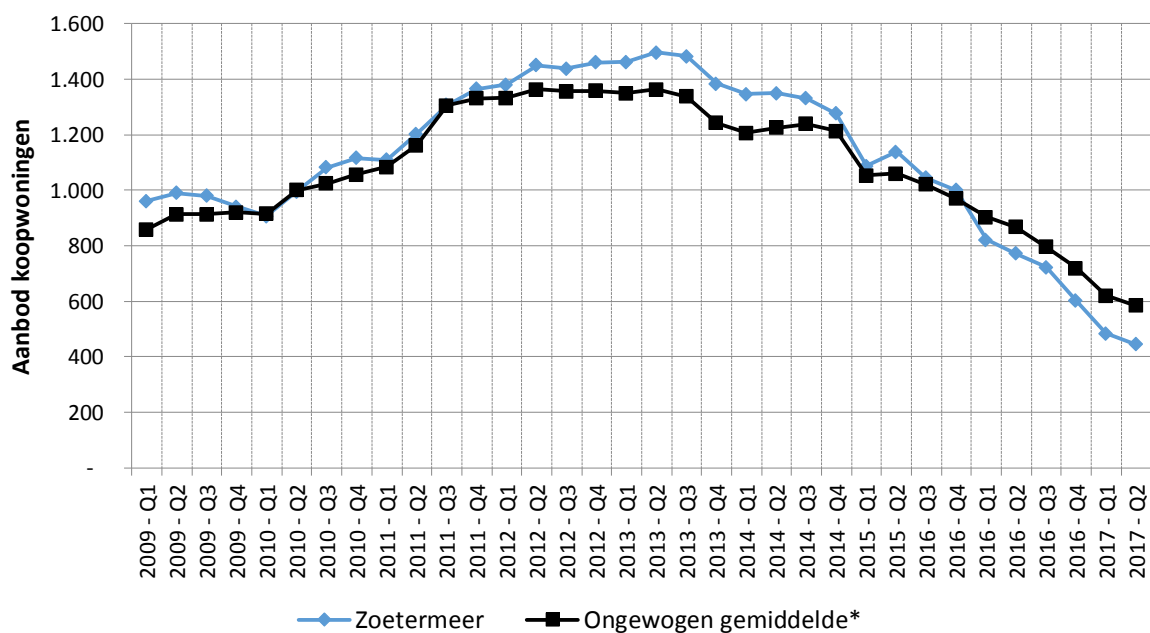
# 3

## 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



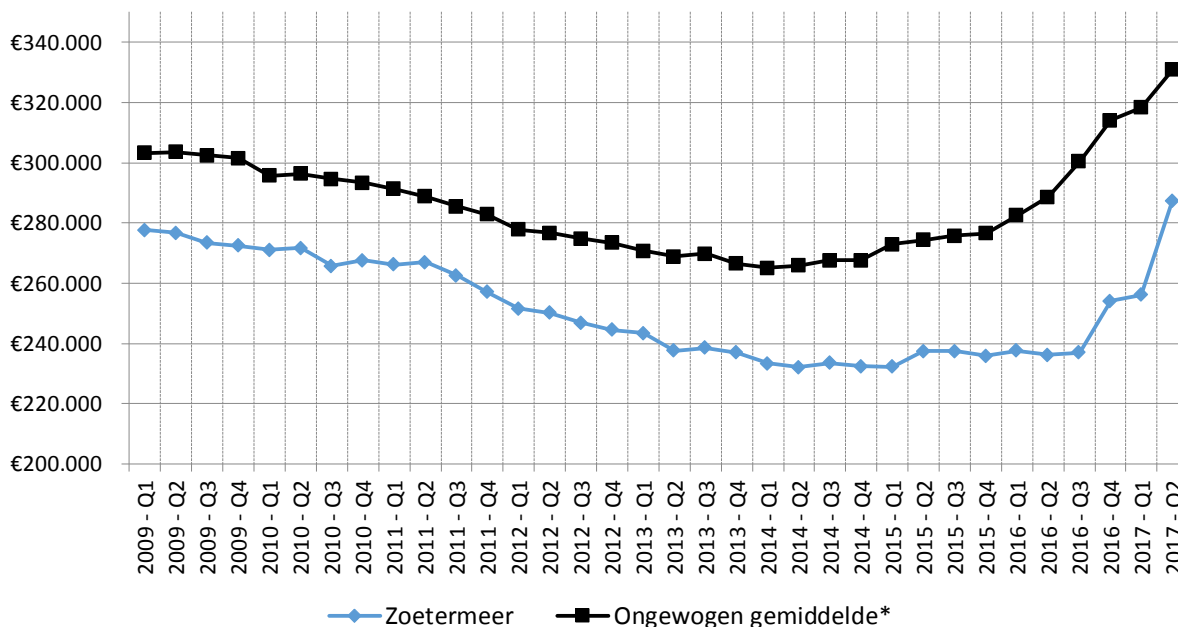
Bron: [www.huizenzoeker.nl](http://www.huizenzoeker.nl)

\*) Het ongewogen gemiddelde is het ongewogen gemiddelde van 's-Hertogenbosch, Alkmaar, 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 50m<sup>2</sup> en 1.500m<sup>2</sup>.

### 3.2 Prijsontwikkeling van te koop aangeboden koopwoningen

Figuur 3.2 geeft de maandelijkse vraagprijsontwikkeling van aangeboden koopwoningen weer. In Zoetermeer is de vraagprijs in kwartaal 2 van 2017 met circa € 30.000 gestegen ten opzichte van het kwartaal daarvoor.

**Figuur 3.2** Vraagprijs van aangeboden koopwoningen per einde van elk kwartaal



Bron: [www.huizenzoeker.nl](http://www.huizenzoeker.nl)

\*) Het ongewogen gemiddelde is het ongewogen gemiddelde van 's-Hertogenbosch, Alkmaar, 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 50m<sup>2</sup> en 1.500m<sup>2</sup>.

### 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 verschil is te zien hoe het aantal koopwoningen ten opzichte van het voorgaande jaar is ontwikkeld.

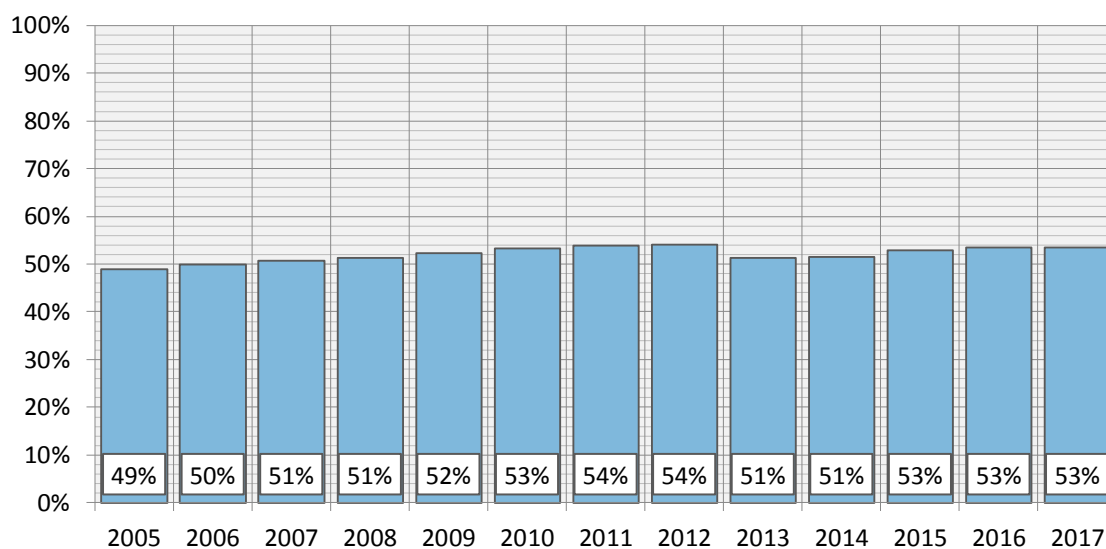
**Tabel 3.1** Stand van het aantal koopwoningen in Zoetermeer

Jaren	Koopwoningen	Totaal	Vershil	(%) koop
2005	23.887	48.709		49,0%
2006	24.828	49.805	<b>941</b>	49,9%
2007	25.722	50.802	<b>894</b>	50,6%
2008	26.566	51.796	<b>844</b>	51,3%
2009	27.289	52.287	<b>723</b>	52,2%
2010	28.012	52.648	<b>723</b>	53,2%
2011	28.461	52.886	<b>449</b>	53,8%
2012	28.766	53.189	<b>305</b>	54,1%
2013	27.573	53.891	<b>-1.193</b>	51,2%
2014	28.141	54.789	<b>568</b>	51,4%
2015	29.060	55.033	<b>919</b>	52,8%
2016	29.594	55.378	<b>534</b>	53,4%
2017	29.307	55.477	<b>-287</b>	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