



gemeente
Zoetermeer

Monitor Wonen Zoetermeer 4e kwartaal 2017



Monitor Wonen Zoetermeer

Februari 2018

Gemeente Zoetermeer

In opdracht van: Stedelijke Ontwikkeling/Stedelijk Beleid/Wonen/Jeroen Scholten

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

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

Inhoudsopgave

	Pagina
Samenvatting	5
Opzet rapport	7
Doel	7
Opzet rapport	7
1 Woningen	9
1.1 Ontwikkeling aantal woningen	9
1.2 Leegstand woningen	11
1.3 Plaats van herkomst vestigers in Zoetermeer	12
2 Sociale woningmarkt	13
2.1 Ontwikkeling aantal verhuringen	13
2.2 Huurprijsontwikkeling	16
2.3 Verhuringen naar inkomensklasse	19
2.4 Demografische kenmerken nieuwe huurders	20
2.5 Kenmerken woningen van nieuwe huurders	22
2.6 Afgifte van urgenties	27
2.7 Plaats van herkomst nieuwe huurders	29
2.8 Wachtduur	30
2.9 Slaagkansen	34
3 Markt voor koopwoningen	37
3.1 Aanbod van koopwoningen	37
3.2 Prijsontwikkeling van te koop aangeboden koopwoningen	38
3.3 Voorraad koopwoningen in Zoetermeer	39

Samenvatting

Woningen

- Het aantal woningen in Zoetermeer is sinds 2000 jaarlijks toegenomen. Het aantal woningen is in kwartaal 4 van 2017 met 35 (0,06%) gestegen ten opzichte van het kwartaal ervoor. Hiermee komt het aantal woningen aan het eind van kwartaal 4 van 2017 uit op 55.870.

Sociale woningmarkt

- Zowel in Zoetermeer als in Haaglanden is het aantal verhuringen van sociale huurwoningen in kwartaal 4 van 2017 afgenomen ten opzichte van het kwartaal ervoor. In kwartaal 4 van 2017 zijn er in Zoetermeer 223 sociale huurwoningen verhuurd. In kwartaal 4 van 2017 is 32,3% van de sociale huurwoningen verhuurd door DeGoedeWoning, 1,8% door Mooiland, 25,1% door Vestia en 40,8% door Vidomes. De gemiddelde huurprijs van verhuurde sociale huurwoningen ligt in kwartaal 4 van 2017 op (afgerond) 541 euro. In Haaglanden ligt dit in dezelfde periode op 533 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, huishoudens met 5 personen of meer en 18-23 jarigen is in kwartaal 4 van 2017 in zowel Zoetermeer als Haaglanden gelijk gebleven ten opzichte van het kwartaal ervoor. De wachtduur voor doorstromers is in Zoetermeer is gestegen van 37 naar 39 maanden, terwijl deze in Haaglanden is afgenomen naar 27 maanden. De wachtduur voor eengezinswoningen is aan het toenemen, de wachtduur is het hoogst in zowel Zoetermeer als Haaglanden. Deze wachtduur is, respectievelijk, 79 en 75 maanden in kwartaal 4 van 2017.

Markt voor koopwoningen

- Sinds 2013 is het aanbod van koopwoningen in Zoetermeer aan het dalen. Aan het eind van kwartaal 4 van 2017 zijn er 331 aangeboden koopwoningen. In Zoetermeer is de vraagprijs van aangeboden koopwoningen sinds de eerste helft van 2016 aan het stijgen, ook het ongewogen gemiddelde van de vraagprijs van koopwoningen in 14 vergelijkbare gemeenten is 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

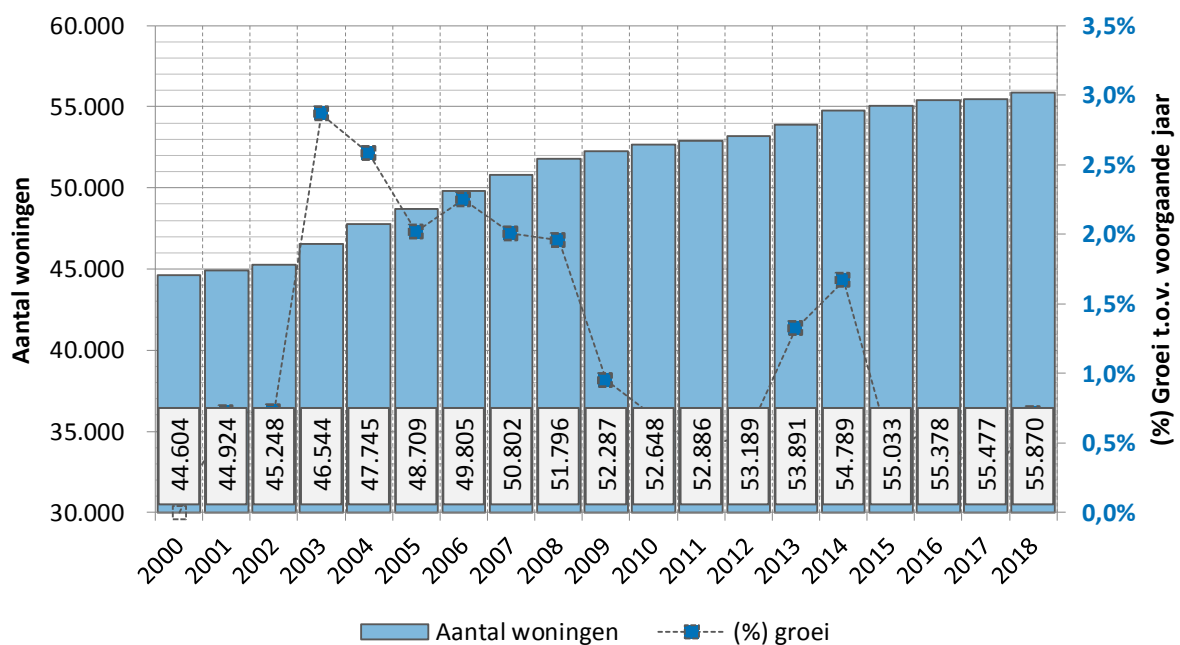
Woningen

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 4 van 2017 is het aantal woningen met 35 toegenomen ten opzichte van kwartaal 3 van 2017.

Tabel 1.1 Aantal woningen in Zoetermeer per kwartaal

Kwartaal	Totaal	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%
2017-Q3	55.835	-0,0%
2017-Q4	55.870	+0,1%

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 2011-2018 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 jaar

Regio's	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zuid Holland (%)	0,8%	1,1%	0,7%	0,6%	0,6%	0,7%
Woningen ZH	1.618.648	1.636.097	1.647.422	1.657.234	1.666.690	1.677.539
Nederland (%)	0,8%	1,2%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%
Woningen NL	7.449.298	7.535.315	7.587.964	7.641.323	7.686.178	7.740.729
Zoetermeer (%)	1,3%	1,7%	0,4%	0,6%	0,2%	0,7%
Woningen ZTM	53.891	54.789	55.033	55.378	55.477	55.870

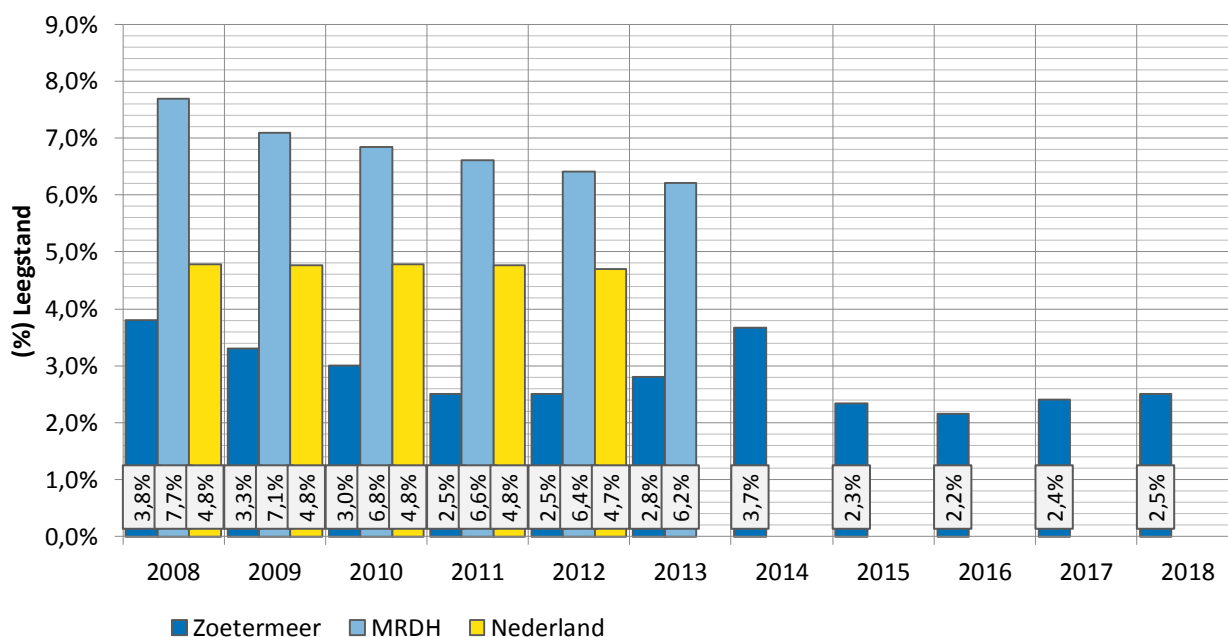
Bron: BAG, CBS.

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 2012/2013*. 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

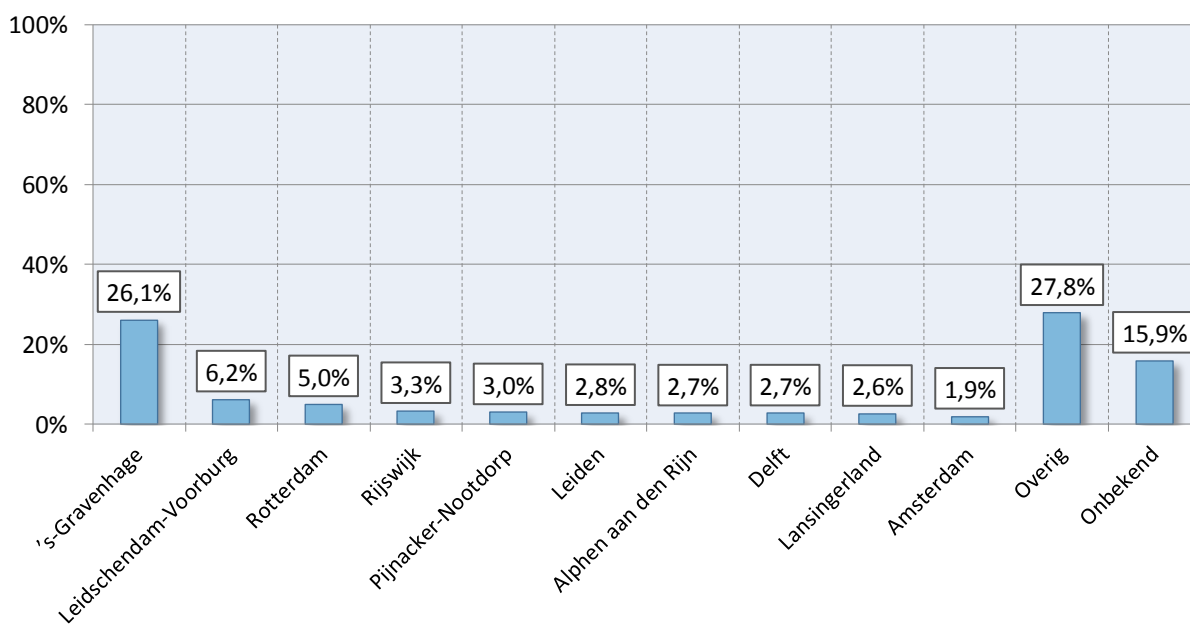
In dit deelhoofdstuk wordt de plaats van herkomst van vestigers in Zoetermeer behandeld. Tabel 1.3 biedt een weergave van de top 10 woonplaatsen per jaar. De meeste personen die zich in 2017 vestigden in Zoetermeer komen uit 's-Gravenhage, namelijk 26,1%. Verder is te zien dat de meeste vestigers uit omliggende woonplaatsen komen. Ook is het interessant om te weten dat er in 2017 6.791 verhuizingen binnen Zoetermeer hebben plaatsgevonden.

Tabel 1.3 Plaats van herkomst vestigers in Zoetermeer in 2017

	Aantal	%
's-Gravenhage	1.380	26,1%
Leidschendam-Voorburg	328	6,2%
Rotterdam	264	5,0%
Rijswijk	177	3,3%
Pijnacker-Nootdorp	159	3,0%
Leiden	146	2,8%
Alphen aan den Rijn	144	2,7%
Delft	143	2,7%
Lansingerland	135	2,6%
Amsterdam	101	1,9%
Overig	1.467	27,8%
Onbekend	843	15,9%
Totaal	5.293	100,0%

Bron: BRP.

Figuur 1.3 Plaats van herkomst vestigers Zoetermeer (2017)



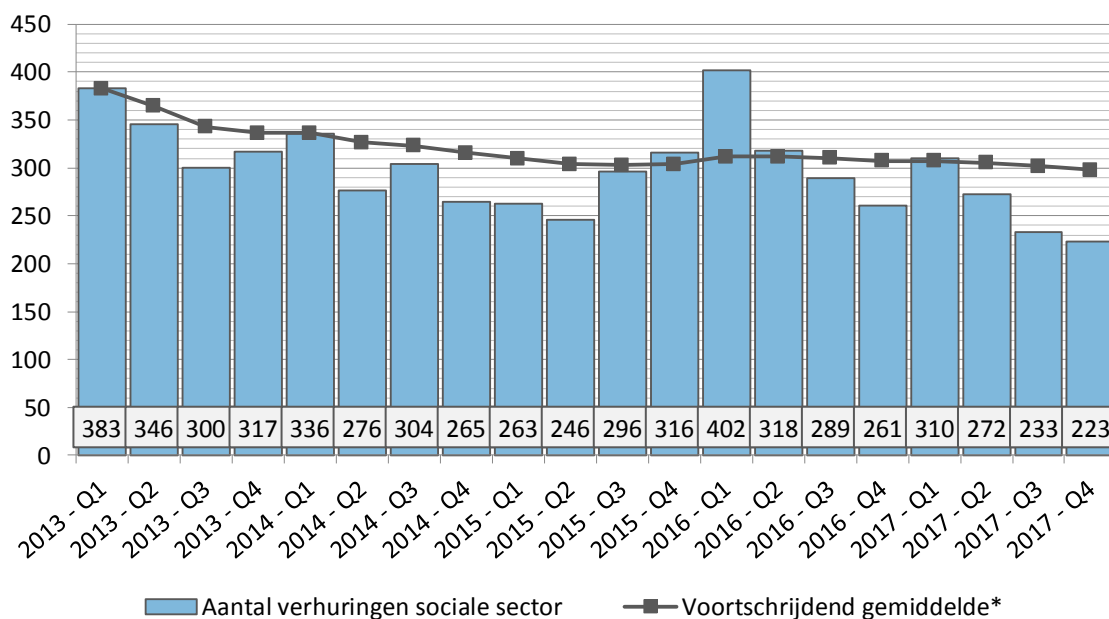
Bron: BRP.

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 4 van 2017 is het aantal verhuringen in de sociale sector lager dan in kwartaal 4 van 2016. Het totaal aantal verhuringen neemt af over tijd.

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



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

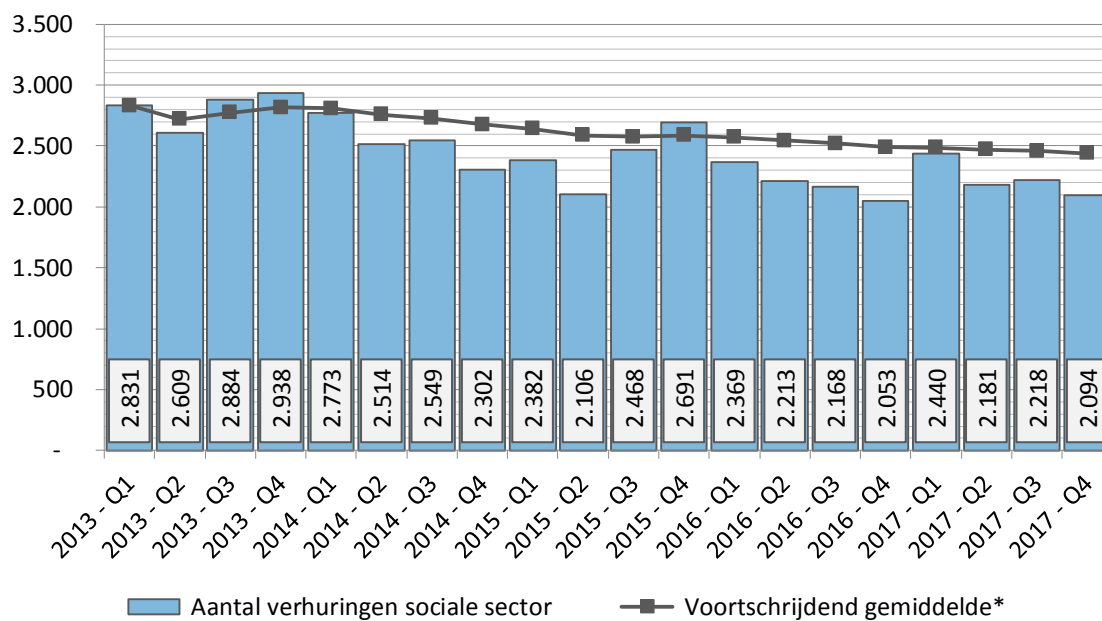
Alleen de sociale sector.

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
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
2017	371	18	253	396	1.038
Q1	144	6	63	97	310
Q2	85	2	73	112	272
Q3	70	6	61	96	233
Q4	72	4	56	91	223

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Jaar/Q	DGW	Mooiland	Vestia	Vidomes
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%
2017	35,7%	1,7%	24,4%	38,2%
Q1	46,5%	1,9%	20,3%	31,3%
Q2	31,3%	0,7%	26,8%	41,2%
Q3	30,0%	2,6%	26,2%	41,2%
Q4	32,3%	1,8%	25,1%	40,8%

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. De gemiddelde huurprijs in Zoetermeer ligt in kwartaal 4 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
2013	€440		€523	€540	€506
Q1	€451		€503	€540	€506
Q2	€429		€509	€539	€499
Q3	€445		€536	€532	€504
Q4	€432		€547	€546	€514
2014	€495		€564	€548	€530
Q1	€436		€559	€532	€496
Q2	€467		€570	€551	€528
Q3	€536		€570	€545	€546
Q4	€548		€557	€568	€558
2015	€500	€561	€567	€564	€543
Q1	€508		€553	€545	€534
Q2	€485		€572	€567	€541
Q3	€491	€563	€559	€562	€538
Q4	€512	€557	€585	€578	€556
2016	€495	€586	€586	€562	€544
Q1	€471	€592	€591	€591	€539
Q2	€479	€595	€584	€551	€528
Q3	€517	€558	€597	€548	€563
Q4	€514	€598	€570	€557	€545
2017	€510	€577	€535	€568	€539
Q1	€516	€577	€540	€568	€538
Q2	€504	€563	€551	€572	€545
Q3	€492	€565	€525	€563	€532
Q4	€521	€600	€519	€567	€541

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	€524
Q2	€492	€ 517	€547	€540	€541
Q3	€509	€ 530	€551	€537	€532
Q4	€510	€ 538	€541	€539	€535
Eindtotaal	€498	€ 522	€546	€539	€533

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
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
2017	261	678	125	2
Q1	85	198	36	1
Q2	67	175	35	0
Q3	59	156	25	1
Q4	50	149	29	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
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
2017	2.150	5.714	1.288	180
Q1	617	1.501	360	52
Q2	461	1.466	299	48
Q3	563	1.424	293	41
Q4	509	1.323	336	39

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 4 van 2017 geen woningen verhuurd. Het aandeel woningen in de betaalbare klasse is (wederom) gestegen.

Tabel 2.7 Percentage verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer

Jaar/Q	G	B	D	VS
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%
2017	24,5%	63,6%	11,7%	0,2%
Q1	26,6%	61,9%	11,3%	0,3%
Q2	24,2%	63,2%	12,6%	0,0%
Q3	24,5%	64,7%	10,4%	0,4%
Q4	21,9%	65,4%	12,7%	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
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%
2017	23,0%	61,2%	13,8%	1,9%
Q1	24,4%	59,3%	14,2%	2,1%
Q2	20,3%	64,5%	13,1%	2,1%
Q3	24,3%	61,4%	12,6%	1,8%
Q4	23,1%	59,9%	15,2%	1,8%

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
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
2017	683	212	106	25	6	6	1.038
Q1	201	63	33	9	1	3	310
Q2	175	57	29	8	1	2	272
Q3	162	44	18	5	3	1	233
Q4	145	48	26	3	1	0	223

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

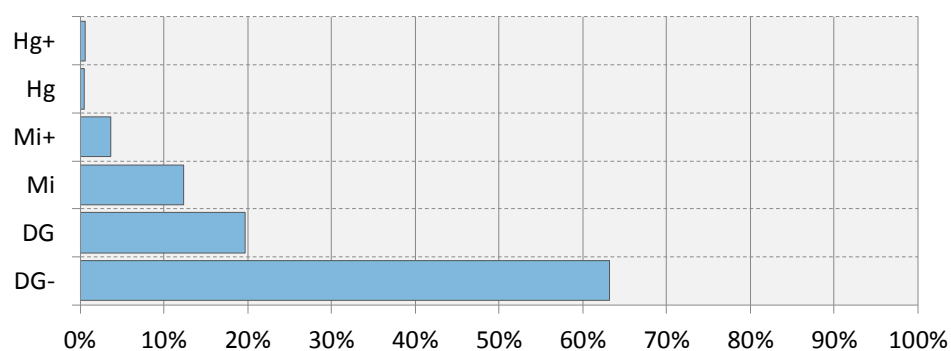
Inkomensklasse DG-: Minima.

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)



Inkomensklassen	DG-	DG	Mi	Mi+	Hg	Hg+
	63,3%	19,7%	12,4%	3,6%	0,5%	0,6%

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. In het vierde kwartaal zijn de percentages hersteld naar ongeveer het niveau van het eerste kwartaal.

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

Jaar/Q	0-19jr	20-39jr	40-59jr	60-79jr	80jr e.o.
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%
2017	3,3%	59,4%	20,6%	13,9%	2,8%
Q1	3,2%	64,2%	16,8%	13,2%	2,6%
Q2	1,8%	55,5%	27,2%	12,5%	2,9%
Q3	4,3%	56,7%	20,6%	17,2%	1,3%
Q4	4,0%	60,5%	17,9%	13,0%	4,5%

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	50,7%	676	53,2%	576	55,5%
2 personen	250	22,6%	249	19,6%	182	17,5%
3 personen	144	13,0%	169	13,3%	143	13,8%
4 personen	89	8,0%	104	8,2%	74	7,1%
5 personen	45	4,1%	54	4,3%	49	4,7%
>=6 personen	18	1,6%	18	1,4%	14	1,4%
Eindtotaal	1.108	100,0%	1.270	100,0%	1.038	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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 4,8% 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	60,5%	5.164	58,7%	5.326	59,6%
2 personen	1.977	20,6%	1.644	18,7%	1.741	19,5%
3 personen	1.050	10,9%	1.132	12,9%	1.017	11,4%
4 personen	488	5,1%	547	6,2%	512	5,7%
5 personen	186	1,9%	251	2,4%	229	2,6%
>=6 personen	88	0,9%	101	1,1%	107	1,1%
Eindtotaal	9.598	100,0%	8.803	100,0%	8.932	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).

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
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%
2017	8,3%	57,5%	32,2%	2,0%
Q1	6,8%	63,5%	27,4%	2,3%
Q2	6,3%	58,1%	33,5%	2,2%
Q3	9,4%	56,7%	32,2%	1,7%
Q4	11,7%	49,3%	37,2%	1,8%

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 +
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%
2017	12,2%	62,4%	24,4%	1,1%
Q1	14,1%	61,8%	22,8%	1,4%
Q2	9,2%	63,2%	26,5%	1,1%
Q3	13,5%	63,9%	21,6%	0,9%
Q4	11,8%	60,6%	26,8%	0,8%

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

Energietabel	2015		2016		2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A	111	10,0%	143	10,8%	72	6,8%
A+	0	0,0%	3	0,2%	4	0,4%
A++	16	1,4%	48	3,6%	0	0,0%
B	118	10,6%	147	11,1%	120	11,3%
C	228	20,6%	221	16,7%	267	25,0%
D	400	36,1%	457	34,5%	353	33,1%
E	186	16,8%	235	17,7%	142	13,3%
F	42	3,8%	44	3,3%	21	2,0%
G	5	0,5%	10	0,8%	5	0,5%
Onbekend	2	0,2%	17	1,3%	82	7,7%
Eindtotaal	1.108	100,0%	1.325	100,0%	1.066	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.16 (%) verhuringen naar energielabel in Haaglanden

Energietabel	2015		2016		2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A	842	8,8%	580	6,3%	672	7,2%
A+	128	1,3%	29	0,3%	32	0,3%
A++	48	0,5%	52	0,6%	0	0,0%
B	1.045	10,9%	989	10,8%	930	10,0%
C	2.200	22,9%	1.718	18,8%	1.644	17,6%
D	2.411	25,1%	2.067	22,6%	1.816	19,5%
E	1.294	13,5%	1.019	11,1%	947	10,1%
F	635	6,6%	487	5,3%	462	5,0%
G	291	3,0%	232	2,5%	231	2,5%
Onbekend	704	7,3%	1.983	21,7%	2.598	27,8%
Eindtotaal	9.598	100,0%	9.156	100,0%	9.332	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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%	91	8,8%
BOV	71	6,3%	51	4,0%	19	1,8%
COM	0	0,0%	1	0,1%	1	0,1%
EGW	146	13,0%	155	12,2%	148	14,3%
FML	423	37,7%	546	43,0%	447	43,1%
FZL	57	5,1%	107	8,4%	87	8,4%
HAT	117	10,4%	89	7,0%	71	6,8%
MAIS	43	3,8%	45	3,5%	43	4,1%
MGW	1	0,1%	1	0,1%	0	0,0%
MIVA	7	0,6%	7	0,6%	3	0,3%
ONZELF	0	0,6%	16	1,3%	0	0,0%
POR	43	3,8%	30	2,4%	39	3,8%
ROL	1	0,1%	1	0,1%	0	0,0%
SEN	157	14,0%	148	11,7%	89	8,6%
ZORG	2	0,2%	1	0,1%	0	0,0%
Eindtotaal	1.121	100,0%	1.270	100,0%	1.038	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
 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 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%	28	2,7%
2 kamers	418	37,3%	537	42,3%	421	40,6%
3 kamers	340	30,3%	355	28,0%	321	30,9%
4 kamers	245	21,9%	254	20,0%	206	19,8%
5 kamers	78	7,0%	70	5,5%	56	5,4%
6 kamers	5	0,4%	8	0,6%	6	0,6%
Eindtotaal	1.121	100,0%	1.270	100,0%	1.038	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

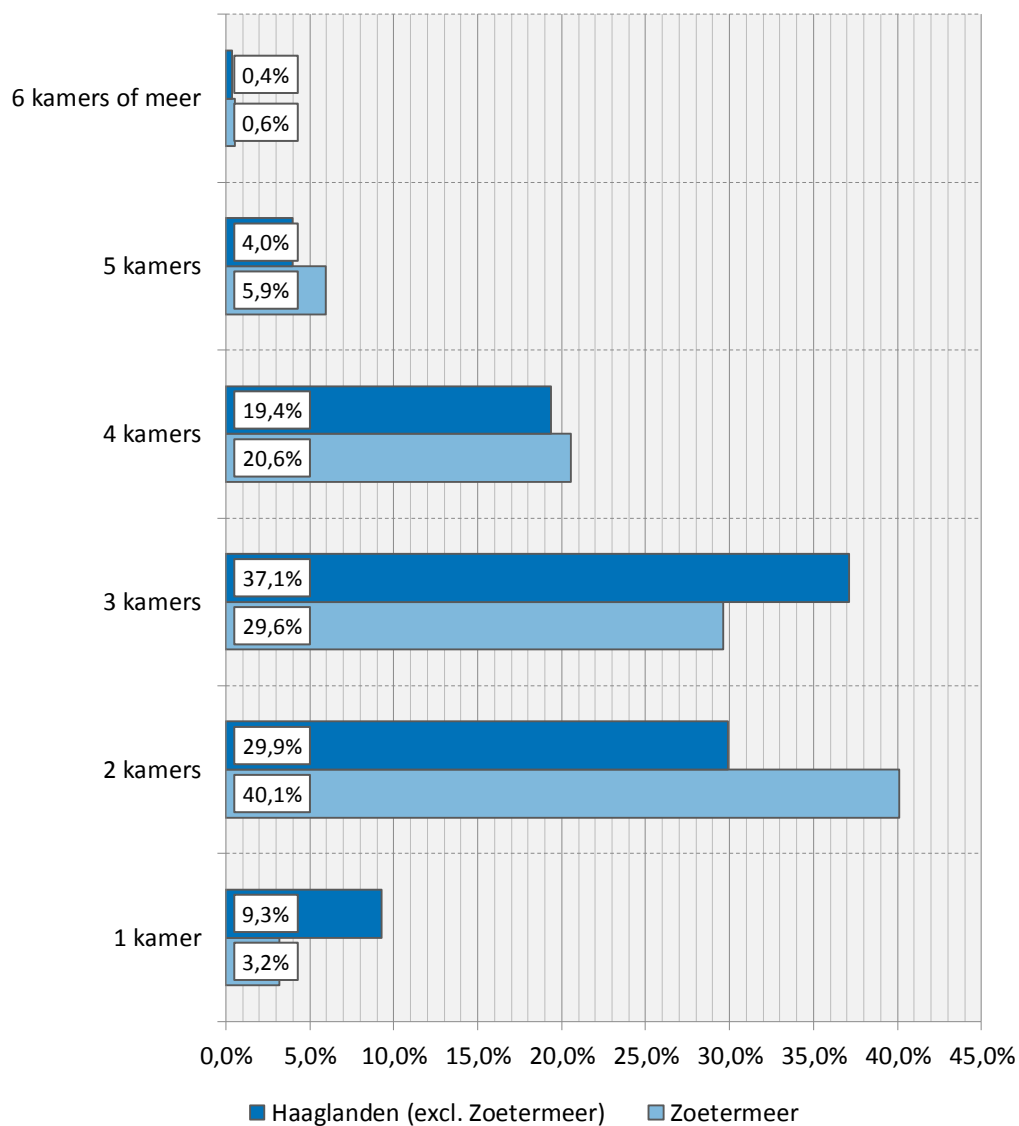
Tabel 2.19 Aantal verhuringen (soc. sector) naar aantal kamers in Haaglanden

Kamers	2015		2016		2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 kamer	713	7,4%	829	9,4%	990	11,1%
2 kamers	2.830	29,5%	2.729	31,0%	2.614	29,3%
3 kamers	3.701	38,6%	3.114	35,4%	3.338	37,4%
4 kamers	1.924	20,0%	1.730	19,7%	1.635	18,3%
5 kamers	399	4,2%	360	4,1%	325	3,6%
6 kamers	31	0,3%	40	0,5%	29	0,3%
>=7 kamers	0	0,0%	1	0,0%	1	0,0%
Eindtotaal	9.598	100,0%	8.803	100,0%	8.932	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 (2015-2017)



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

Urgenties	2015		2016		2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Financieel	8	0,6%	9	0,7%	0	0,0%
Medisch	14	1,1%	19	1,4%	11	1,0%
Mantelzorg	0	0,0%	2	0,2%	4	0,4%
Sociaal	112	9,0%	133	10,1%	141	13,2%
Sociale uitstroom instellingen	5	0,4%	15	1,1%	4	0,4%
Sociaal/medisch	11	0,9%	16	1,2%	13	1,2%
Statushouders	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
Stadsvernieuwing	114	9,2%	60	4,5%	46	4,3%
Geen urgentie	975	78,6%	1.071	80,8%	847	79,5%
Eindtotaal	1.240	100,0%	1.325	100,0%	1.066	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

**) Voor statushouders wordt niet officieel een voorrangverklaring, 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*

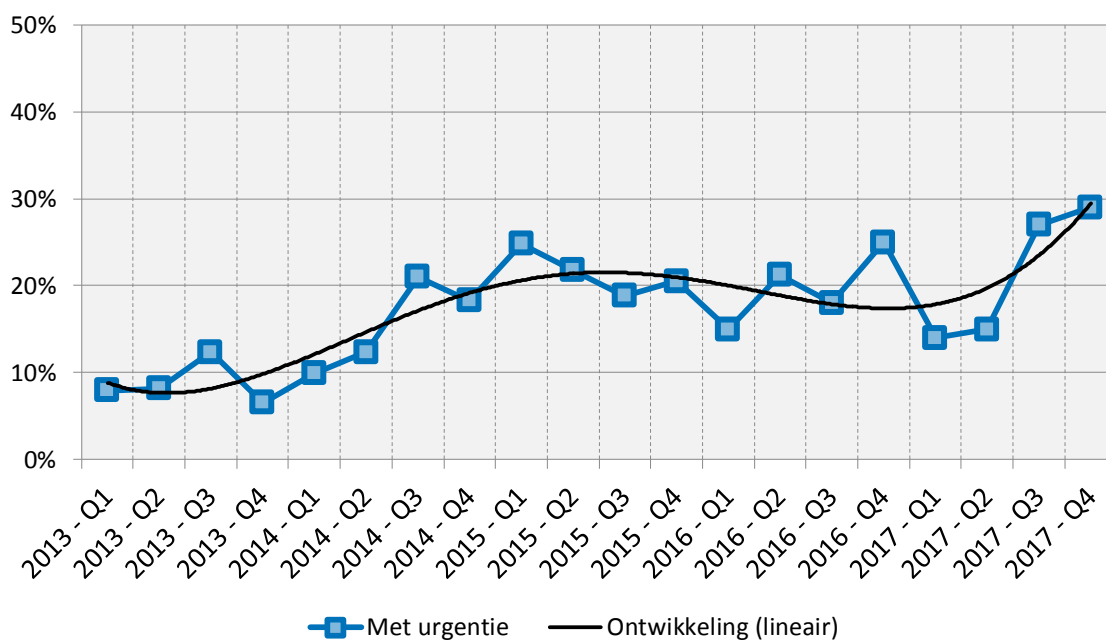
Urgenties	2015		2016		2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Al indicatie	1	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Financieel	25	0,2%	28	0,3%	19	0,2%
Medisch	183	1,8%	289	3,2%	290	3,1%
Mantelzorg	0	0,0%	5	0,1%	9	0,1%
Sociaal	607	6,0%	666	7,2%	754	8,1%
Sociale uitstroom instellingen	25	0,2%	35	0,4%	43	0,4%
Sociaal/medisch	98	1,0%	139	1,5%	281	3,0%
Statushouders	492	4,9%	364	4,0%	54	0,6%
Statushouder Delft	2	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Stadsvernieuwing	297	2,9%	337	3,7%	207	2,2%
Geen urgentie	8.360	82,9%	7.272	79,4%	7.675	82,2%
Eindtotaal	10.090	100,0%	9.156	100,0%	9.332	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

**) Voor statushouders wordt niet officieel een voorrangverklaring, 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. 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*

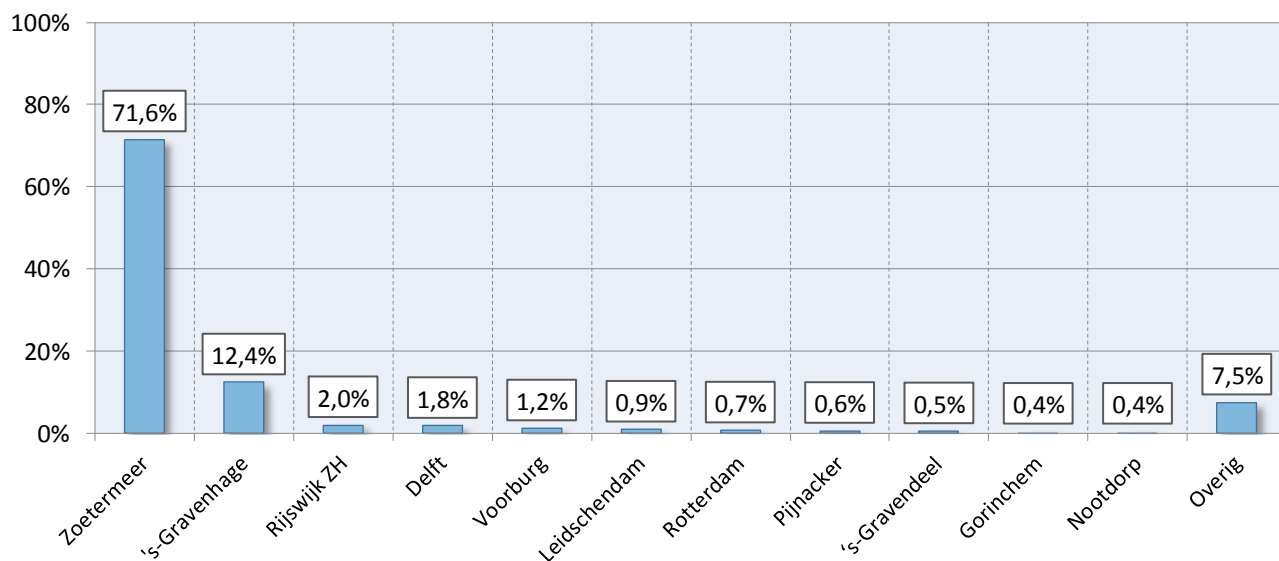
2015			2016			2017		
	Aantal	%		Aantal	%		Aantal	%
Zoetermeer	767	68,4%	Zoetermeer	839	66,1%	Zoetermeer	743	71,6%
's-Gravenhage	134	12,0%	's-Gravenhage	158	12,4%	's-Gravenhage	129	12,4%
Leersum	18	1,6%	Leersum	29	2,3%	Rijswijk ZH	21	2,0%
Delft	15	1,3%	Delft	27	2,1%	Delft	19	1,8%
Leidschendam	12	1,1%	Oude Pekela	17	1,3%	Voorburg	12	1,2%
Voorburg	11	1,0%	Leidschendam	16	1,3%	Leidschendam	9	0,9%
Dronten	10	0,9%	Rijswijk ZH	13	1,0%	Rotterdam	7	0,7%
Rijswijk ZH	10	0,9%	Katwijk ZH	9	0,7%	Pijnacker	6	0,6%
Luttelgeest	9	0,8%	Rotterdam	8	0,6%	's-Gravendeel	5	0,5%
Katwijk ZH	8	0,7%	Luttelgeest	7	0,6%	Gorinchem	4	0,4%
Oude Pekela	8	0,7%	Voorburg	7	0,6%	Nootdorp	4	0,4%
Overig	119	10,6%	Overig	140	11,0%	Overig	79	7,5%
Totaal	1.121	100,0%	Totaal	1.270	100,0%	Totaal	1.038	100,0%

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.

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



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

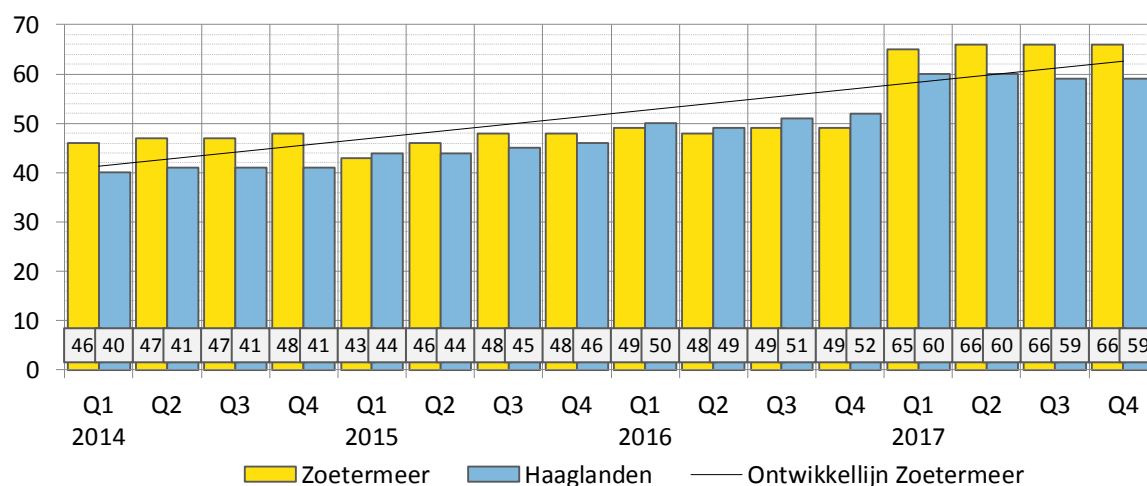
2.8

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 1 van 2014 tot en met kwartaal 4 van 2016 is de zuivere wachtduur voor starters in Zoetermeer ongeveer gelijk gebleven. In kwartaal 1 van 2017 is de wachtduur voor starters in zowel Zoetermeer als Haaglanden gestegen.

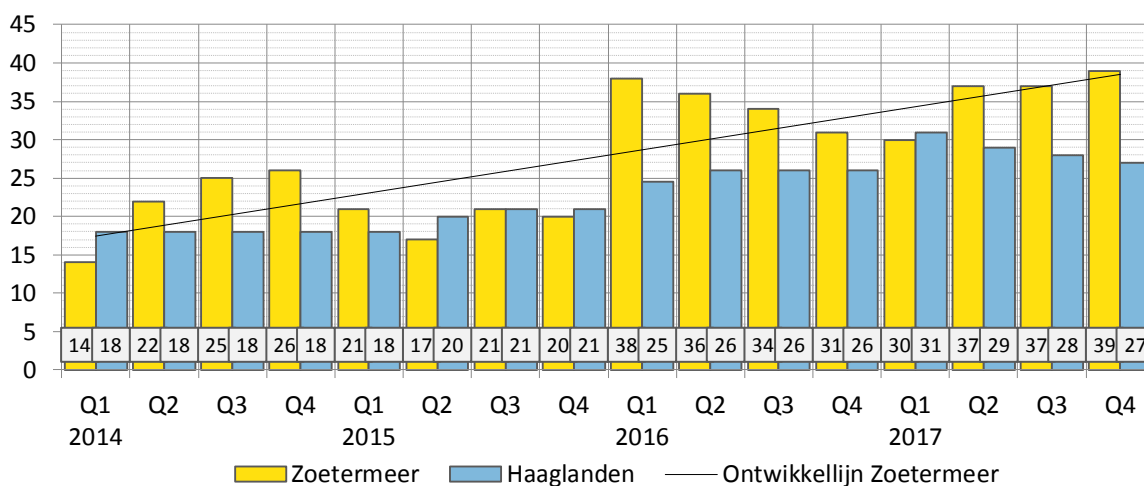
Figuur 2.7 Zuivere wachtduur starters in maanden in Zoetermeer en Haaglanden



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

De wachtduur voor doorstromers in Zoetermeer is explosief gestegen in het eerste kwartaal van 2016. Deze trend is niet in een zelfde mate zichtbaar in Haaglanden. In 2016 is de wachtduur voor doorstromers weer iets afgenomen maar in de loop van 2017 nam deze weer toe. De wachtduur voor doorstromers in Zoetermeer liggen veel hoger dan in Haaglanden.

Figuur 2.8 Zuivere wachtduur doorstromers¹ in maanden in Zoetermeer en Haaglanden

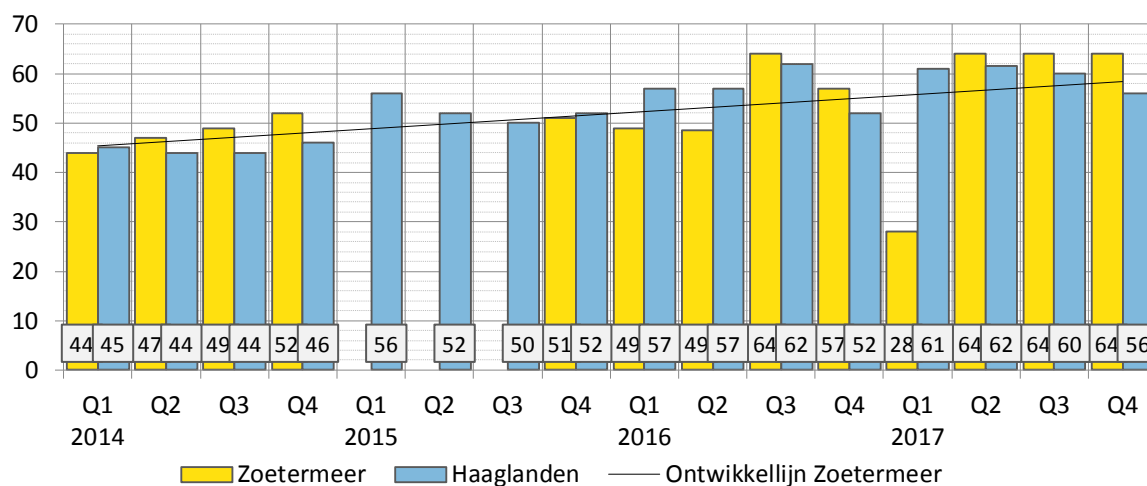


Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden), (indien nodig) afgerond op hele getallen.

¹ 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 1 van 2017 is de wachtduur in Zoetermeer veel afgenomen en een kwartaal later is de wachtduur weer toegenomen tot de 64 maanden. Deze wachtduur van 64 maanden houdt tot kwartaal van kwartaal 4 van 2017 aan.

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

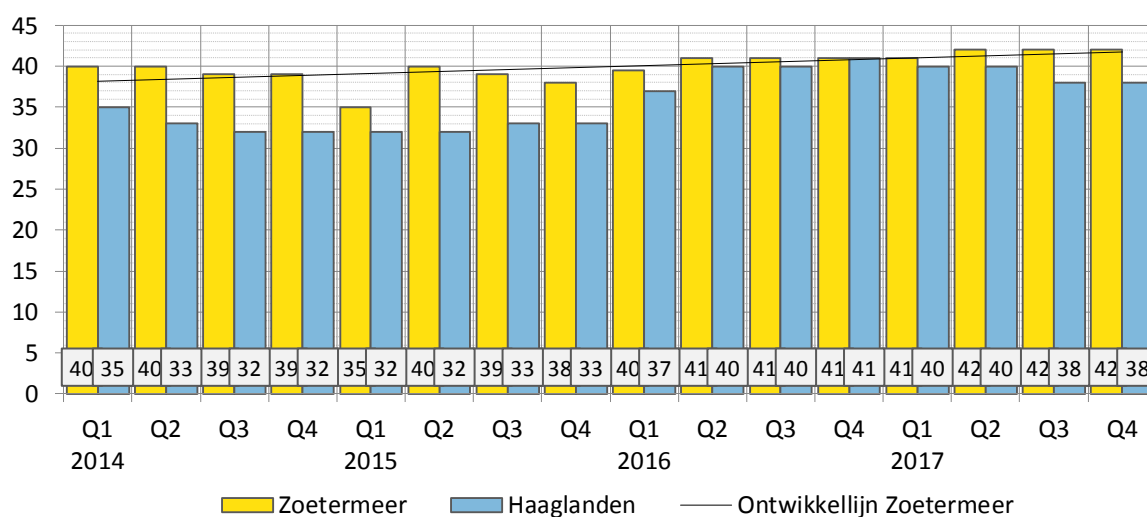


Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden), (indien nodig) afgerond op hele getallen.

*) 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 2014 t/m 2017 ongeveer gelijk gebleven in Zoetermeer. In kwartaal 4 van 2017 is de wachtduur voor 18-23 jarigen 42 maanden, in heel Haaglanden is dit 4 maanden minder.

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.

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.

De wachtduur voor seniorenwoningen is in zowel Zoetermeer als Haaglanden het laagst. De wachtduur in kwartaal 4 van 2017 voor seniorenwoningen is voor beide 13 en 19 maanden. De wachtduur voor eengezinswoningen is het hoogst, in zowel Zoetermeer als Haaglanden. Deze wachtduur is nog steeds stijgende en ligt voor Zoetermeer nu op 79 maanden.

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

	2014 2e halfjaar	2015 1e halfjaar	2015 2e halfjaar	2016 1e halfjaar	2016 2e halfjaar	2017 1e halfjaar	2017 2e halfjaar
Portiekwoning	28	-	61	44	60	70	-
Flat met lift	35	30	51	45	49	63	50
Eengezinswoning	53	53	68	54	61	74	79
Seniorenwoning	10	11	16	19	15	21	13
HAT-woning	35	38	31	45	47	52	60
Benedenwoning	59	12	47	44	42	43	49
Maisonnette	44	55	21	25	11	30	49
Bovenwoning	56	46	45	49	36	30	-
Flat zonder lift	47	37	41	46	48	53	65

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 2e halfjaar	2015 1e halfjaar	2015 2e halfjaar	2016 1e halfjaar	2016 2e halfjaar	2017 1e halfjaar	2017 2e halfjaar
Portiekwoning	35	34	37	44	49	52	47
Flat met lift	25	30	31	36	36	39	38
Eengezinswoning	46	49	50	49	59	66	75
Seniorenwoning	12	13	16	17	20	21	19
HAT-woning	30	32	35	38	47	47	49
Benedenwoning	34	29	39	42	43	46	48
Maisonnette	35	39	42	38	41	64	59
Bovenwoning	43	38	34	46	45	48	45
Flat zonder lift	38	38	41	45	62	54	56

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 in 2017 lager dan in Haaglanden.

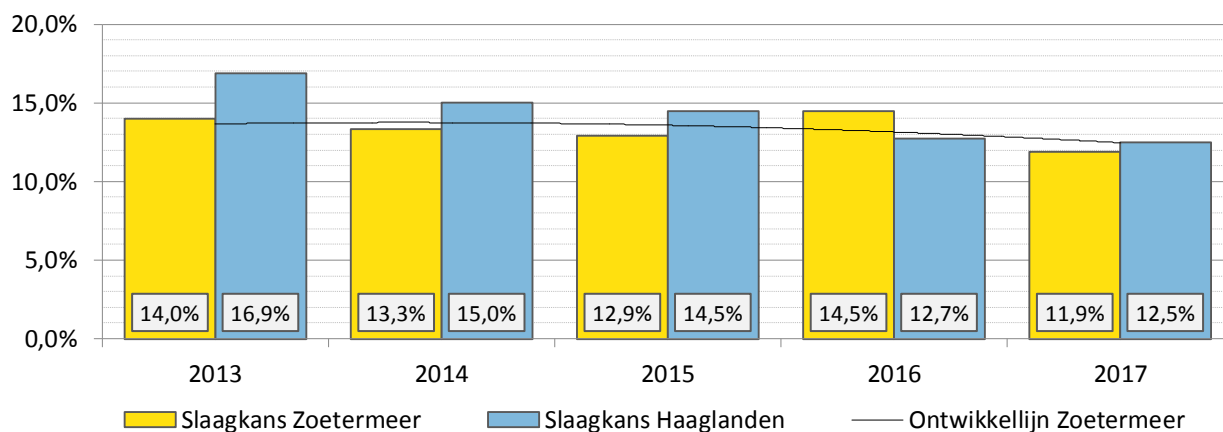
Tabel 2.25 (%) Slaagkans per leeftijdsgroep in Zoetermeer en Haaglanden

		Zoetermeer	18-22	23-26	27-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+
2014	H1	9,6%	8,7%	6,5%	6,6%	8,7%	13,5%	21,0%	26,0%	
	H2	8,3%	10,2%	7,1%	6,2%	10,6%	13,4%	20,8%	26,2%	
2015	H1	8,7%	8,0%	6,0%	6,5%	7,7%	13,2%	18,7%	31,8%	
	H2	9,1%	8,6%	6,3%	6,5%	9,7%	11,8%	20,1%	26,3%	
2016	H1	13,3%	10,0%	7,1%	8,3%	11,8%	12,8%	21,3%	25,5%	
	H2	6,9%	8,4%	7,8%	8,2%	9,6%	12,0%	15,8%	21,5%	
2017	H1	6,7%	10,6%	7,2%	7,3%	7,8%	14,1%	16,1%	23,4%	
	H2	9,8%	6,8%	4,5%	5,5%	5,5%	8,8%	16,6%	20,3%	
		Haaglanden	18-22	23-26	27-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+
2014	H1	10,5%	9,9%	7,9%	8,9%	10,5%	17,1%	20,8%	29,9%	
	H2	8,6%	9,9%	8,0%	8,6%	10,9%	15,9%	19,5%	31,2%	
2015	H1	7,3%	8,8%	7,3%	8,0%	9,8%	14,7%	21,3%	33,9%	
	H2	10,3%	10,1%	8,8%	8,9%	9,6%	14,9%	18,9%	27,9%	
2016	H1	10,0%	8,7%	7,2%	7,4%	8,5%	12,9%	18,1%	25,6%	
	H2	9,0%	7,7%	6,5%	7,3%	7,8%	12,1%	14,6%	22,7%	
2017	H1	8,8%	8,1%	6,5%	7,3%	8,0%	13,2%	15,0%	23,1%	
	H2	10,0%	7,7%	6,8%	6,5%	7,3%	11,4%	13,2%	23,3%	

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.

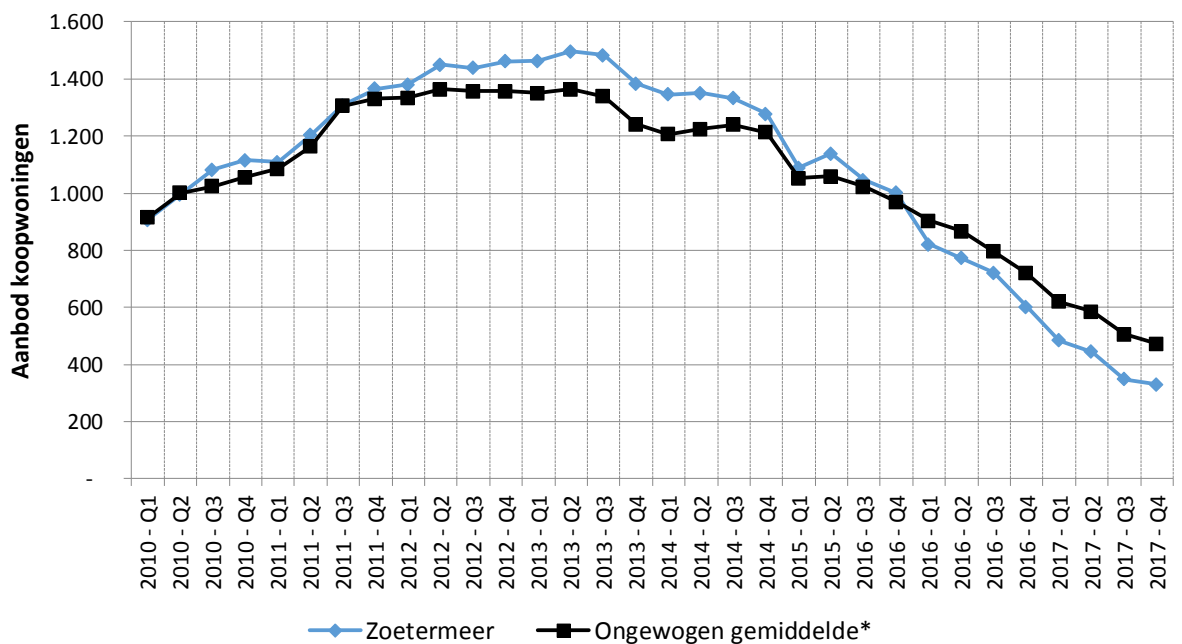
3

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

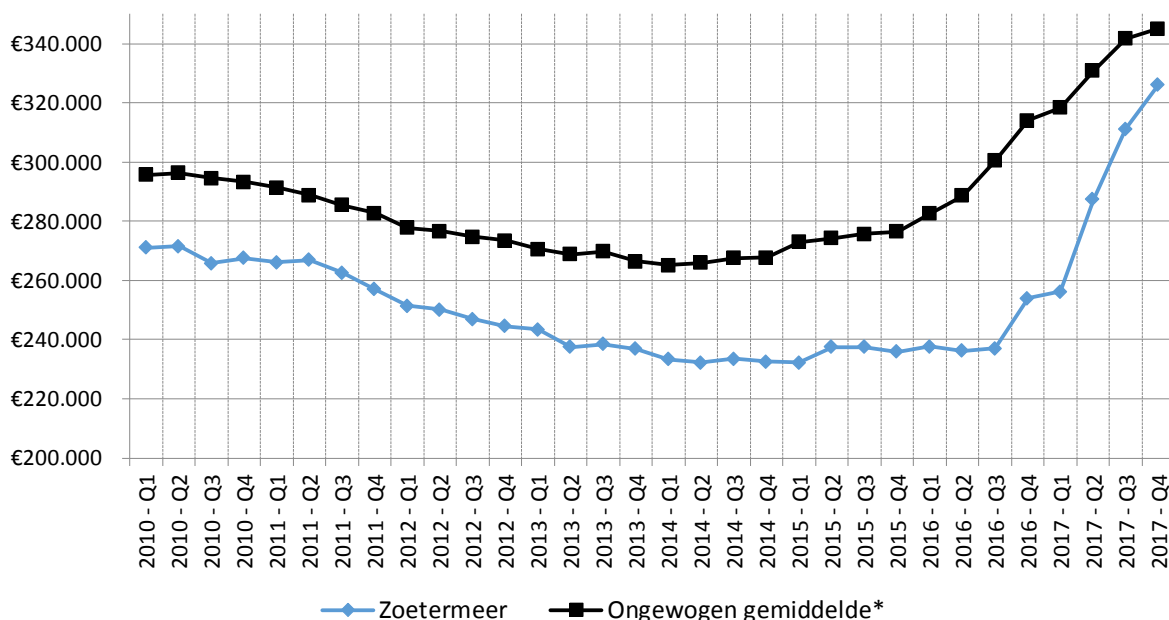
*) Het ongewogen gemiddelde is het ongewogen gemiddelde van 's-Hertogenbosch, Alkmaar, Alphen aan den Rijn, Delft, Dordrecht, Ede, Emmen, Haarlemmermeer, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Venlo, Westland en Zwolle. Het betreffen hier alleen bestaande woonhuizen en appartementen waarvan de vraagprijs ligt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

3.2

Prijswontwikkeling van te koop aangeboden koopwoningen

Figuur 3.2 geeft de maandelijkse vraagprijswontwikkeling van aangeboden koopwoningen weer. In Zoetermeer is de vraagprijs in kwartaal 4 van 2017 met circa € 15.000 gestegen ten opzichte van het kwartaal daarvoor.

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

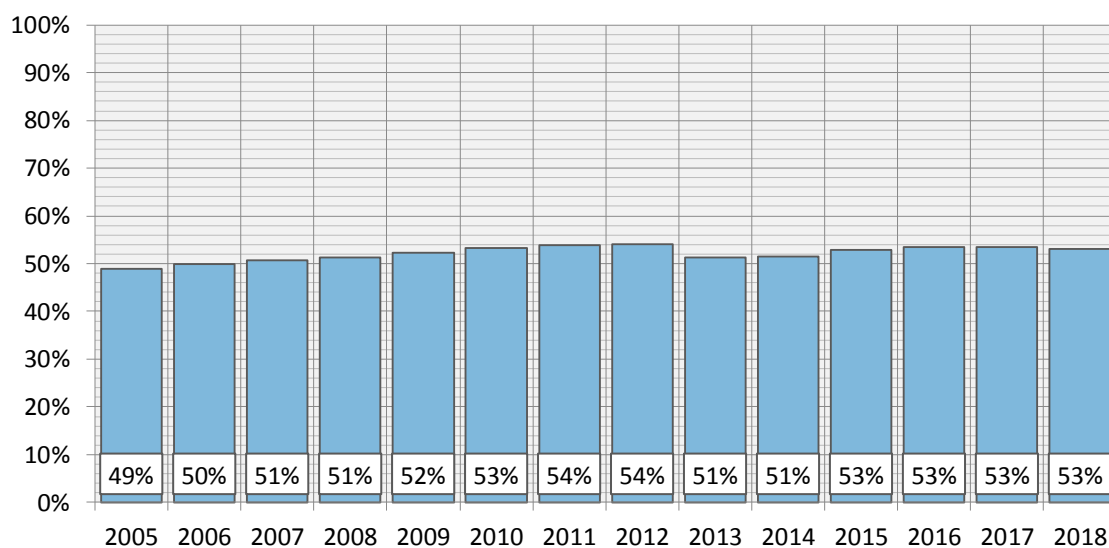
Tabel 3.1 Stand van het aantal koopwoningen in Zoetermeer

Jaren	Koopwoningen	Totaal	Vershil	(%) koop
2005	23.887	48.709		49,0%
2006	24.828	49.805	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	492	52,8%
2018	29.619	55.870	393	53,0%

Bron: BAG.

Per begin van elk jaar.

Figuur 3.3 Percentage koopwoningen in Zoetermeer per jaar*



Bron: BAG.

*) Als percentage van de totale woningvoorraad