



gemeente
Zoetermeer

Monitor Wonen Zoetermeer 4e kwartaal 2018



Monitor Wonen Zoetermeer

Februari 2019

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 2018 met 109 (0,2%) gestegen ten opzichte van het kwartaal ervoor. Hiermee komt het aantal woningen aan het begin van kwartaal 4 van 2018 uit op 56.080.

Sociale woningmarkt

- Zowel in Zoetermeer als in Haaglanden is het aantal verhuringen van sociale huurwoningen in kwartaal 4 van 2018 afgenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. In kwartaal 4 van 2018 zijn er in Zoetermeer 219 sociale huurwoningen verhuurd. In kwartaal 4 van 2018 is 29,4% van de sociale huurwoningen verhuurd door DeGoedeWoning, 2,2% door Mooiland, 26,6% door Vestia en 41,7% door Vidomes. De gemiddelde huurprijs van verhuurde sociale huurwoningen ligt in 2018 op (afgerond) €543,-. In Haaglanden ligt dit in dezelfde periode op €541,-. In Zoetermeer worden er minder woningen verhuurd met 1 of 3 kamers dan in Haaglanden en meer met 2 kamers. De wachtduur voor doorstromers is gedurende 2018 toegenomen van 16 tot 46 maanden. De wachtduur voor huishoudens van 5 personen of meer is daarentegen afgenomen van 108 tot 46 maanden en van een dergelijke afname is ook in Haaglanden sprake. Qua woningtype is de wachtduur voor eengezinswoningen het hoogst en nog steeds aan het toenemen in zowel Zoetermeer als Haaglanden. Deze wachtduur is, respectievelijk, 83 en 81 maanden in het tweede halfjaar van 2018.

Markt voor koopwoningen

- Sinds 2013 is het aanbod van koopwoningen in Zoetermeer aan het dalen. In kwartaal 4 van 2018 is het aantal aangeboden koopwoningen voor het eerst sinds lange tijd weer toegenomen met 44 woningen. Daarmee is het aantal aangeboden koopwoningen in kwartaal 4 362 woningen. In de 14 vergelijkbare gemeenten is het aantal aangeboden koopwoningen afgenomen in kwartaal 4 van 2018 nadat het aantal in kwartaal 2 hetzelfde jaar was toegenomen. In Zoetermeer en Haaglanden is de vraagprijs over de periode 2014-2018 gestegen en deze stijgt nog steeds. De gemiddelde vraagprijs voor de aangeboden koopwoning is aan het einde van kwartaal 4 van 2018 € 344.990. Daarnaast betreft ongeveer de helft van alle woningen in Zoetermeer koopwoningen.

Opzet rapport

Doel

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

Opzet rapport

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

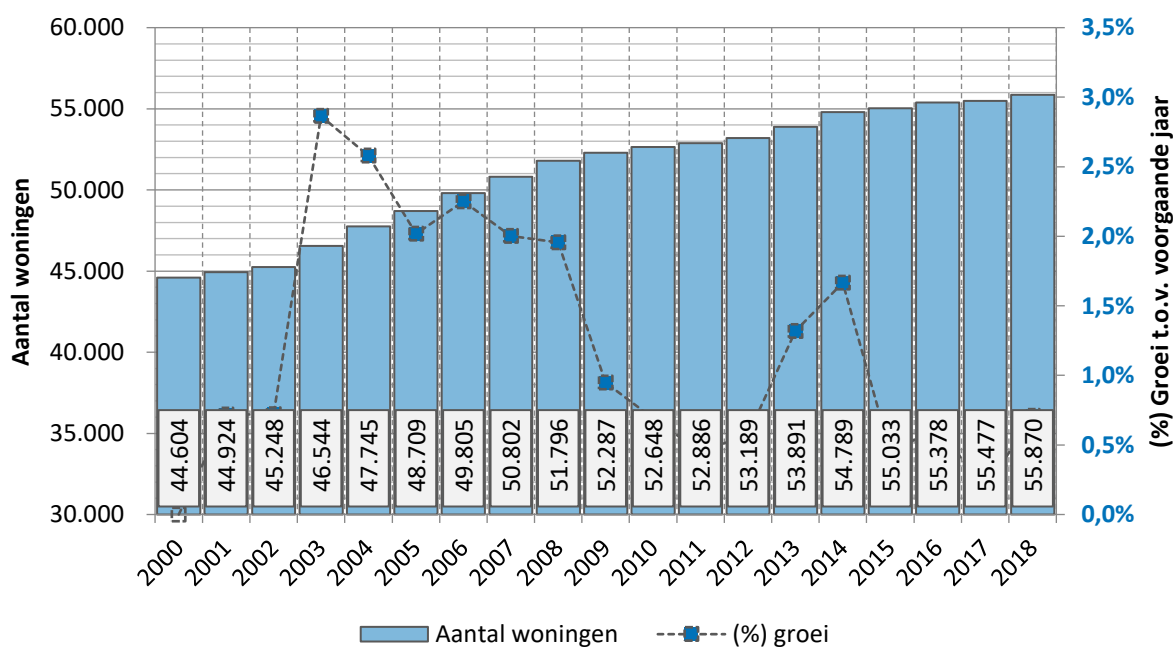
1 Woningen

1.1 Ontwikkeling aantal woningen

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

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

Figuur 1.1 Aantal woningen in Zoetermeer per 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. Begin kwartaal 3 van 2018 is het aantal woningen met 6 toegenomen ten opzichte van begin kwartaal 2 van 2018.

Tabel 1.1 Aantal woningen in Zoetermeer per kwartaal

Kwartaal	Totaal	Groei (%)
2014-Q1	54.789	
2014-Q2	54.843	0,1%
2014-Q3	54.932	0,2%
2014-Q4	54.982	0,1%
2015-Q1	55.033	0,1%
2015-Q2	55.045	0,0%
2015-Q3	55.051	0,0%
2015-Q4	55.115	0,1%
2016-Q1	55.378	0,5%
2016-Q2	55.516	0,2%
2016-Q3	55.651	0,2%
2016-Q4	55.707	0,1%
2017-Q1	55.477	-0,4%
2017-Q2	55.698	0,4%
2017-Q3	55.853	0,3%
2017-Q4	55.835	-0,0%
2018-Q1	55.870	+0,1%
2018-Q2	55.965	+0,2%
2018-Q3	55.971	+0,0%
2018-Q4*	56.080	+0,2%

Bron: BAG.

Per begin van elk kwartaal.

*) Vanaf kwartaal 4 worden ook de woningen met de status 'buiten gebruik' meegenomen in het woningaantal. Dit ging begin kwartaal 4 om 91 woningen.

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

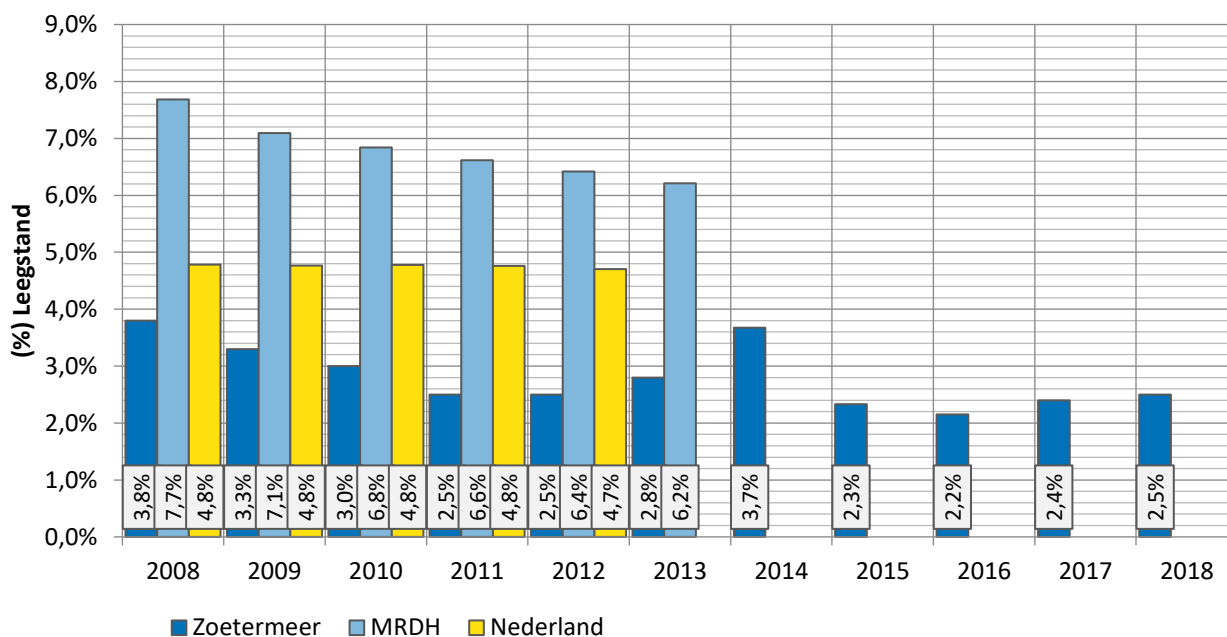
Bron: BAG, CBS.

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

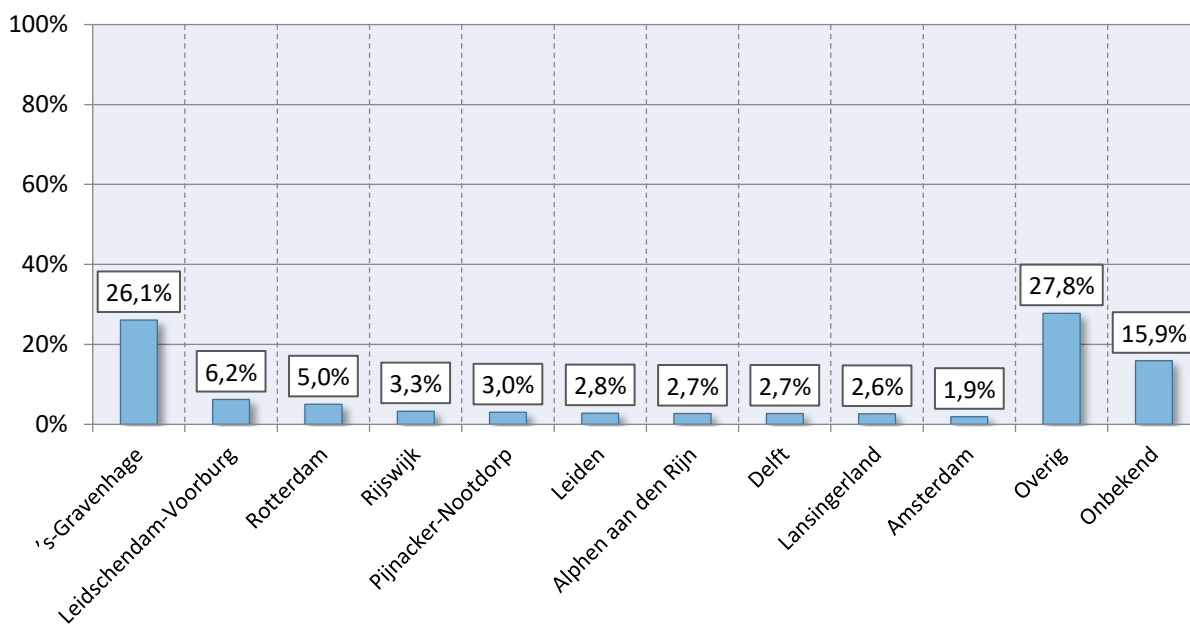
In dit deelhoofdstuk wordt de plaats van herkomst van vestigers in Zoetermeer behandeld. Tabel 1.3 biedt een weergave van de top 10 woonplaatsen per jaar. De meeste personen die zich in 2017 vestigden in Zoetermeer komen uit 's-Gravenhage, namelijk 26,1%. Verder is te zien dat de meeste vestigers uit 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	1.473	27,8%
Onbekend	843	15,9%
Totaal	5.293	100,0%

Bron: BRP.

Figuur 1.3 Plaats van herkomst vestigers Zoetermeer (2017)



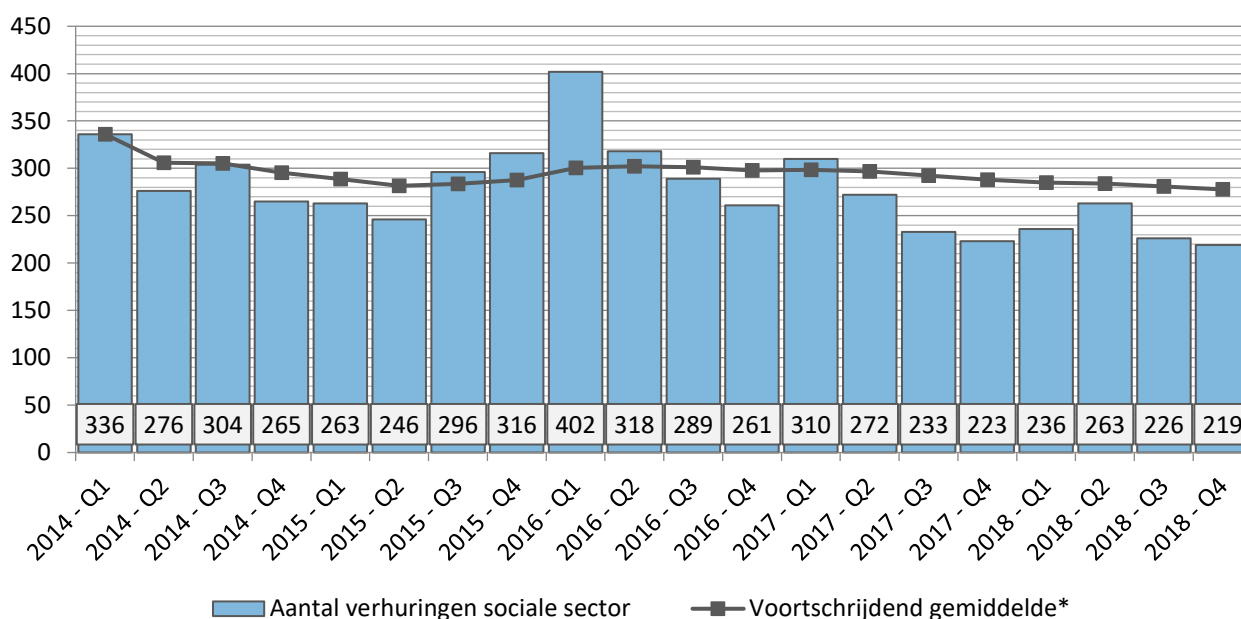
Bron: BRP.

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 2018 is het aantal verhuringen in de sociale sector lager dan een kwartaal eerder.

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



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

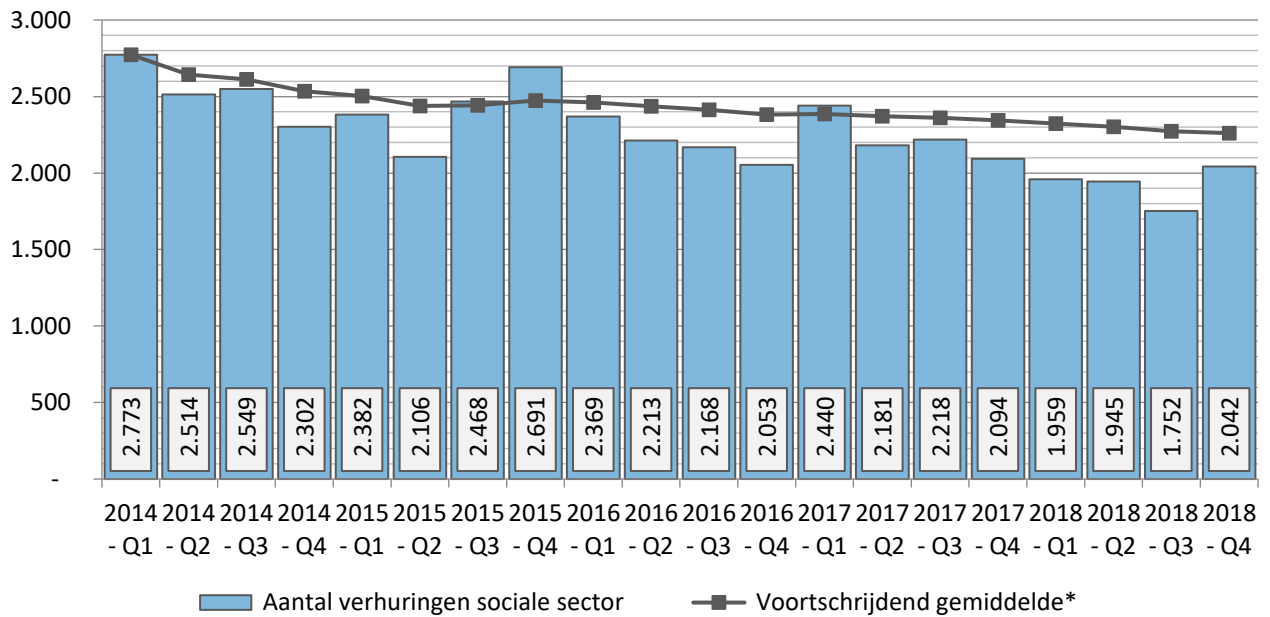
Alleen de sociale sector.

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

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

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

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



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Alleen de sociale sector.

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

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

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

Jaar/Q	DGW	Mooiland	Vestia	Vidomes	Totaal
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
2018	278	21	251	394	944
Q1	70	2	51	113	236
Q2	69	9	74	111	263
Q3	63	5	66	92	226
Q4	76	5	60	78	219

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Jaar/Q	DGW	Mooiland	Vestia	Vidomes
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%
2018	29,4%	2,2%	26,6%	41,7%
Q1	29,7%	0,8%	21,6%	47,9%
Q2	26,2%	3,4%	28,1%	42,2%
Q3	27,9%	2,2%	29,2%	40,7%
Q4	34,7%	2,3%	27,4%	35,6%

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 is in 2018 iets hoger dan een jaar 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
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
2018	€505	€564	€555	€559	€543
Q1	€515	€566	€542	€561	€543
Q2	€496	€564	€564	€558	€543
Q3	€521	€583	€559	€543	€542
Q4	€514	€564	€555	€550	€539

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Kwartalen	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Q1	€481	€ 505	€545	€539	€524	€540
Q2	€492	€ 517	€547	€540	€541	€538
Q3	€509	€ 530	€551	€537	€532	€536
Q4	€510	€ 538	€541	€539	€535	€549
Eindtotaal	€498	€ 522	€546	€539	€533	€541

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
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
2018	166	658	140	4
Q1	36	174	31	3
Q2	42	188	41	1
Q3	44	146	41	0
Q4	44	150	27	0

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Tabel 2.6 Aantal verhuringen naar prijsklasse huur in Haaglanden

Jaar/Q	G	B	D	VS
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
2018	1.537	5.162	1.267	169
Q1	389	1.318	314	37
Q2	410	1.301	291	38
Q3	356	1.181	284	33
Q4	382	1.362	378	61

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Tabellen 2.7- en 2.8 geven inzicht in het percentage verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer en Haaglanden. In kwartaal 4 van 2018 is het aandeel woningen in de betaalbare klasse het hoogst, namelijk 67,9%. In Haaglanden is dit percentage iets lager, namelijk 62,4%.

Tabel 2.7 Percentage verhuringen naar prijsklasse huur in Zoetermeer

Jaar/Q	G	B	D	VS
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%
2018	17,1%	68,0%	14,5%	0,4%
Q1	14,8%	71,3%	12,7%	1,2%
Q2	15,4%	69,1%	15,1%	0,4%
Q3	19,0%	63,2%	17,7%	0,0%
Q4	19,9%	67,9%	12,2%	0,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

Tabel 2.8 Percentage verhuringen naar prijsklasse huur in Haaglanden

Jaar/Q	G	B	D	VS
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%
2018	18,9%	63,5%	15,6%	2,1%
Q1	18,9%	64,0%	15,3%	1,8%
Q2	20,1%	63,8%	14,3%	1,9%
Q3	19,2%	63,7%	15,3%	1,8%
Q4	17,5%	62,4%	17,3%	2,8%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

G: Goedkoop, B: Betaalbaar, D: Duur en VS: Vrije 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
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
2018	596	183	119	27	10	9	944
Q1	152	51	25	5	2	1	236
Q2	168	43	40	6	3	3	263
Q3	141	40	31	9	3	2	226
Q4	135	49	23	7	2	3	219

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

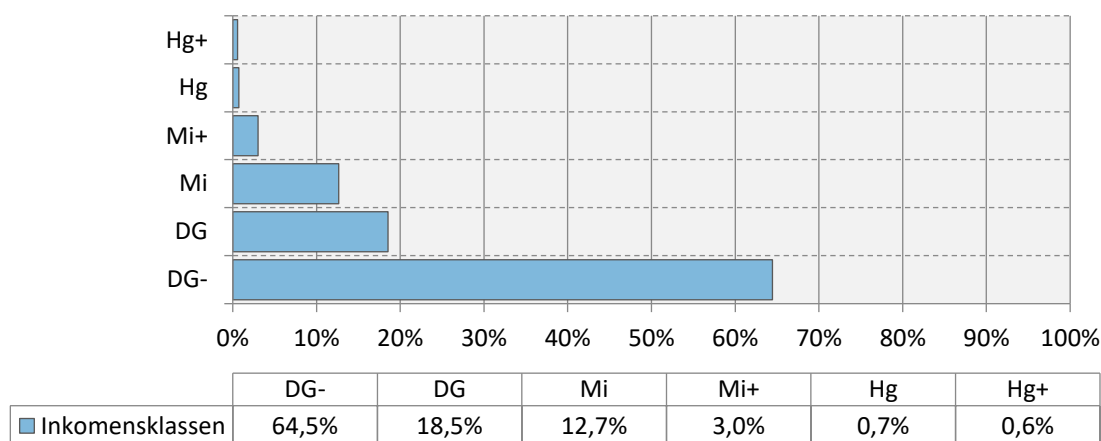
Inkomensklasse DG-: Minima.

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 (2016-2018)



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 2018 zijn er minder woningen verhuurd binnen de leeftijdsklasse 0-19 en 20-39 jaar dan een jaar eerder. Het aandeel verhuringen binnen de leeftijdsklasse 60-79 is daarentegen toegenomen.

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

Jaar/Q	0-19jr	20-39jr	40-59jr	60-79jr	80jr e.o.
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%
2018	1,9%	53,3%	23,3%	18,6%	2,9%
Q1	1,3%	52,1%	22,5%	20,8%	3,4%
Q2	2,7%	54,0%	22,1%	19,4%	1,9%
Q3	1,8%	50,9%	27,9%	16,8%	2,7%
Q4	1,8%	56,2%	21,0%	17,4%	3,7%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

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

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

Huishouden	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 persoon	676	53,2%	576	55,5%	535	56,7%
2 personen	249	19,6%	182	17,5%	171	18,1%
3 personen	169	13,3%	143	13,8%	106	11,2%
4 personen	104	8,2%	74	7,1%	77	8,2%
5 personen	54	4,3%	49	4,7%	42	4,4%
>=6 personen	18	1,4%	14	1,4%	13	1,4%
Eindtotaal	1.270	100,0%	1.038	100,0%	944	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

In Tabel 2.12 wordt het aantal verhuringen opgesplitst naar huishoudens in Haaglanden. In de periode 2016-2018 is het aandeel eenpersoonshuishoudens in Zoetermeer lager dan in Haaglanden.

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

Huishouden	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 persoon	5.164	58,7%	5.326	59,6%	4.487	58,3%
2 personen	1.644	18,7%	1.741	19,5%	1.606	20,9%
3 personen	1.132	12,9%	1.017	11,4%	878	11,4%
4 personen	547	6,2%	512	5,7%	447	5,8%
5 personen	251	2,4%	229	2,6%	196	2,5%
>=6 personen	101	1,1%	107	1,1%	84	1,1%
Eindtotaal	8.803	100,0%	8.932	100,0%	7.698	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
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%
2018	7,1%	57,1%	33,7%	2,1%
Q1	5,5%	60,2%	32,6%	1,7%
Q2	7,2%	52,9%	38,0%	1,9%
Q3	8,8%	58,4%	31,0%	3,2%
Q4	6,8%	57,5%	32,4%	2,1%

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
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%
2018	9,7%	62,5%	26,8%	1,0%
Q1	8,7%	61,4%	29,1%	0,8%
Q2	10,2%	59,4%	29,0%	1,3%
Q3	10,6%	63,7%	24,8%	0,9%
Q4	9,3%	65,8%	24,1%	0,8%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.15 biedt inzicht in het aantal verhuringen per energielabel in Zoetermeer. In 2018 is het aantal verhuringen van woningen met energielabel D afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Dit zou overigens kunnen komen door het hoge aandeel woningen met een onbekend energielabel. In Haaglanden ligt het aandeel woningen met energielabel D lager.

Tabel 2.15 (%) verhuringen naar energielabel in Zoetermeer

Energietabel	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A	143	10,8%	72	6,8%	83	8,6%
A+	3	0,2%	4	0,4%	11	1,1%
A++	48	3,6%	0	0,0%	0	0,0%
B	147	11,1%	120	11,3%	132	13,6%
C	221	16,7%	267	25,0%	234	24,2%
D	457	34,5%	353	33,1%	213	22,0%
E	235	17,7%	142	13,3%	101	10,4%
F	44	3,3%	21	2,0%	32	3,3%
G	10	0,8%	5	0,5%	7	0,7%
Onbekend	17	1,3%	82	7,7%	155	16,0%
Eindtotaal	1.325	100,0%	1.066	100,0%	968	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.16 (%) verhuringen naar energielabel in Haaglanden

Energietabel	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
A	580	6,3%	672	7,2%	713	8,8%
A+	29	0,3%	32	0,3%	28	0,3%
A++	52	0,6%	0	0,0%	46	0,6%
B	989	10,8%	930	10,0%	970	11,9%
C	1.718	18,8%	1.644	17,6%	1.671	20,5%
D	2.067	22,6%	1.816	19,5%	1.574	19,3%
E	1.019	11,1%	947	10,1%	733	9,0%
F	487	5,3%	462	5,0%	366	4,5%
G	232	2,5%	231	2,5%	172	2,1%
Onbekend	1.983	21,7%	2.598	27,8%	1.862	22,9%
Eindtotaal	9.156	100,0%	9.332	100,0%	8.135	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

Tabel 2.17 laat het aantal/aandeel verhuringen in de verschillende woningtypen zien.

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

Type woning	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
BEN	72	5,7%	91	8,8%	77	8,2%
BOV	51	4,0%	19	1,8%	10	1,1%
COM	1	0,1%	1	0,1%	0	0,0%
EGW	155	12,2%	148	14,3%	146	15,5%
FML	546	43,0%	447	43,1%	320	33,9%
FZL	107	8,4%	87	8,4%	77	8,2%
HAT	89	7,0%	71	6,8%	74	7,8%
MAIS	45	3,5%	43	4,1%	42	4,4%
MGW	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
MIVA	7	0,6%	3	0,3%	5	0,5%
ONZELF	16	1,3%	0	0,0%	0	0,0%
POR	30	2,4%	39	3,8%	43	4,6%
ROL	1	0,1%	0	0,0%	1	0,1%
SEN	148	11,7%	89	8,6%	146	15,5%
ZORG	1	0,1%	0	0,0%	3	0,3%
Eindtotaal	1.270	100,0%	1.038	100,0%	944	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	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 kamer	46	3,6%	28	2,7%	17	1,8%
2 kamers	537	42,3%	421	40,6%	406	43,0%
3 kamers	355	28,0%	321	30,9%	280	29,7%
4 kamers	254	20,0%	206	19,8%	197	20,9%
5 kamers	70	5,5%	56	5,4%	40	4,2%
6 kamers	8	0,6%	6	0,6%	4	0,4%
Eindtotaal	1.270	100,0%	1.038	100,0%	944	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

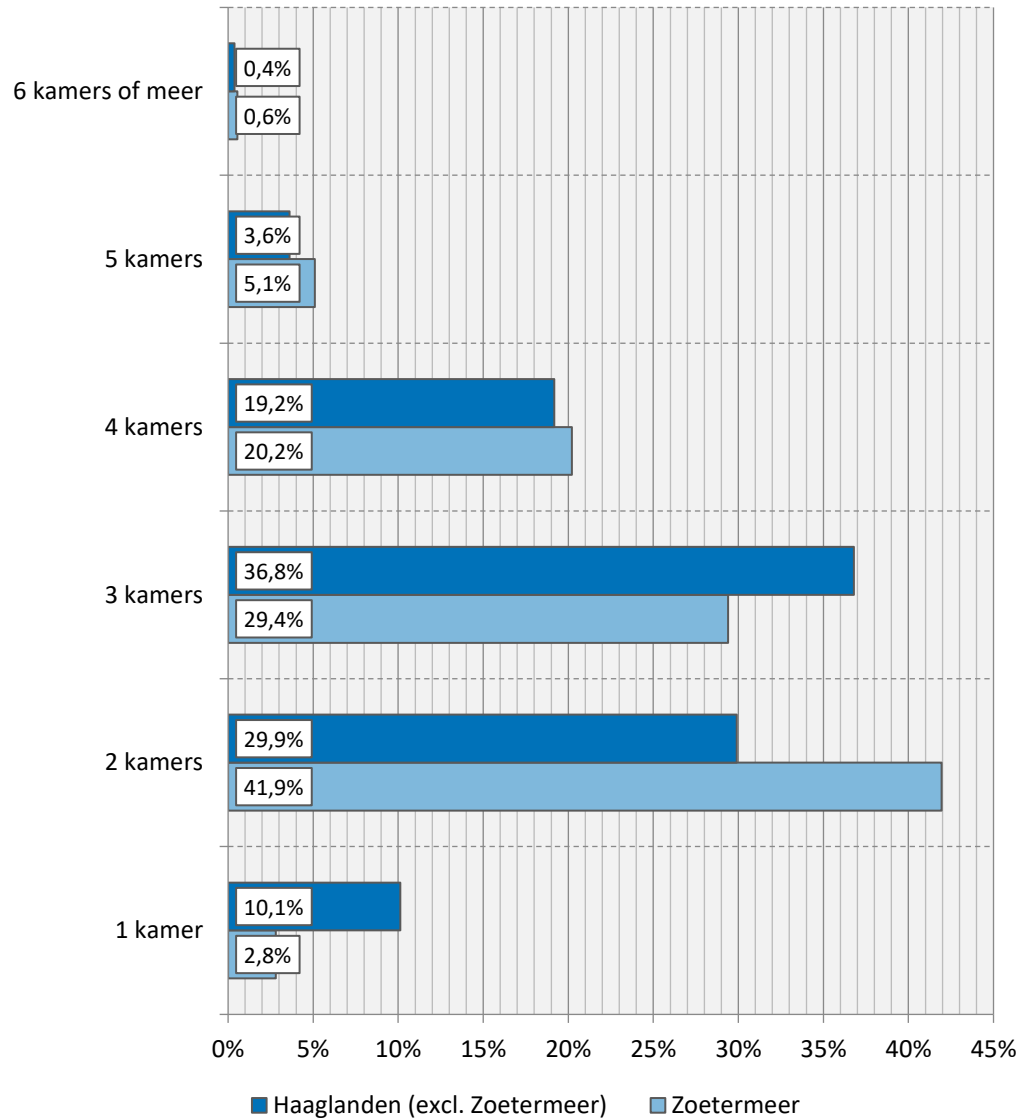
Tabel 2.19 Aantal verhuringen (soc. sector) naar aantal kamers in Haaglanden

Kamers	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1 kamer	829	9,4%	990	11,1%	677	8,8%
2 kamers	2.729	31,0%	2.614	29,3%	2.385	31,0%
3 kamers	3.114	35,4%	3.338	37,4%	2.840	36,9%
4 kamers	1.730	19,7%	1.635	18,3%	1.530	19,9%
5 kamers	360	4,1%	325	3,6%	241	3,1%
6 kamers	40	0,5%	29	0,3%	24	0,3%
>=7 kamers	1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%
Eindtotaal	8.803	100,0%	8.932	100,0%	7.698	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 (2016-2018)



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	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Financieel	9	0,7%	0	0,0%	8	0,8%
Medisch	19	1,4%	11	1,0%	20	2,1%
Mantelzorg	2	0,2%	4	0,4%	7	0,7%
Sociaal	133	10,1%	141	13,2%	137	14,1%
Sociale uitstroom instellingen	15	1,1%	4	0,4%	4	0,4%
Sociaal/medisch	16	1,2%	13	1,2%	14	1,4%
Stadsvernieuwing	60	4,5%	46	4,3%	99	10,2%
Geen urgentie	1.071	80,8%	847	79,5%	679	70,1%
Eindtotaal	1.325	100,0%	1.066	100,0%	968	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

** 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**

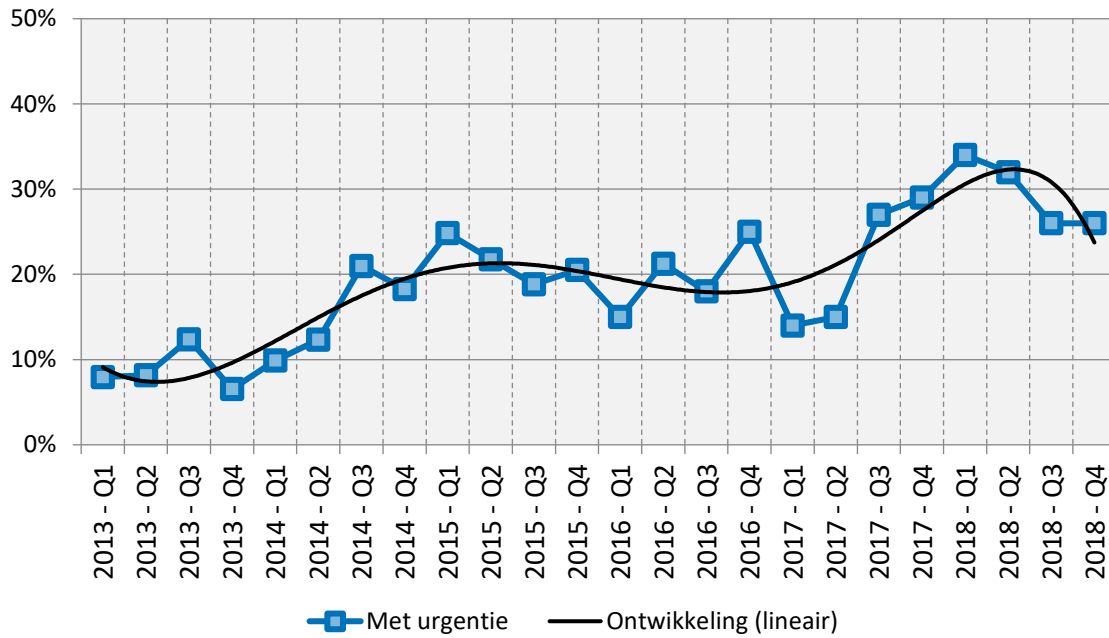
Urgenties	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Financieel	28	0,3%	19	0,2%	36	0,4%
Medisch	289	3,2%	290	3,1%	399	4,9%
Mantelzorg	5	0,1%	9	0,1%	12	0,1%
Sociaal	666	7,2%	754	8,1%	690	8,5%
Sociale uitstroom instellingen	35	0,4%	43	0,4%	61	0,7%
Sociaal/medisch	139	1,5%	281	3,0%	58	0,7%
Statushouders	364	4,0%	54	0,6%	8	0,1%
Stadsvernieuwing	337	3,7%	207	2,2%	331	4,1%
Geen urgentie	7.272	79,4%	7.675	82,2%	6.540	80,4%
Eindtotaal	9.156	100,0%	9.332	100,0%	8.135	100,0%

Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

** 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 (m.u.v. 2018, dat is een top 6). 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.

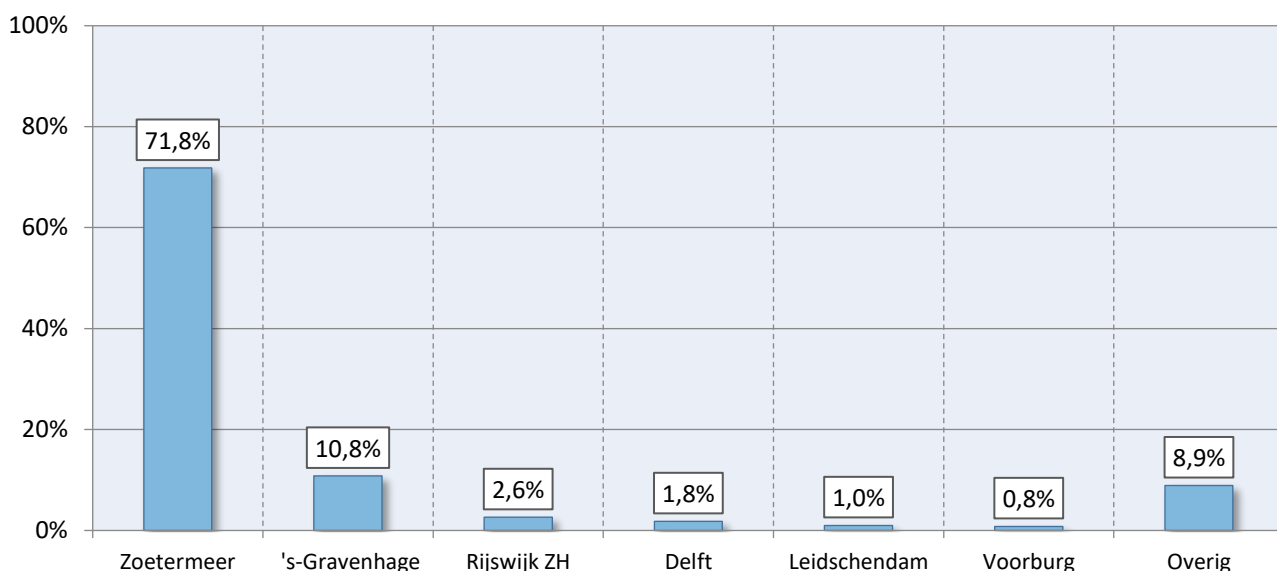
Tabel 2.22 Plaats van herkomst nieuwe huurders (soc. sector) in Zoetermeer**

2016			2017			2018		
	Aantal	%		Aantal	%		Aantal	%
Zoetermeer	839	66,1%	Zoetermeer	743	71,6%	Zoetermeer	678	71,8%
's-Gravenhage	158	12,4%	's-Gravenhage	129	12,4%	's-Gravenhage	102	10,8%
Leersum	29	2,3%	Rijswijk ZH	21	2,0%	Rijswijk ZH	24	2,6%
Delft	27	2,1%	Delft	19	1,8%	Delft	17	1,8%
Oude Pekela	17	1,3%	Voorburg	12	1,2%	Leidschendam	9	1,0%
Leidschendam	16	1,3%	Leidschendam	9	0,9%	Voorburg	8	0,8%
Rijswijk ZH	13	1,0%	Rotterdam	7	0,7%	Rotterdam	6	0,6%
Katwijk ZH	9	0,7%	Pijnacker	6	0,6%	Leiden	5	0,5%
Rotterdam	8	0,6%	's-Gravendeel	5	0,5%	Pijnacker	5	0,5%
Luttelgeest	7	0,6%	Gorinchem	4	0,4%	Benthuizen	3	0,3%
Voorburg	7	0,6%	Nootdorp	4	0,4%	Nootdorp	3	0,3%
Overig	140	11,0%	Overig	79	7,5%	Overig	84	8,9%
Totaal	1.270	100,0%	Totaal	1.038	100,0%	Totaal	944	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, Gorinchem, Katwijk, Leersum, Luttelgeest en Oude Pekela.

Figuur 2.6 Plaats van herkomst nieuwe huurders (soc. sector) in Zoetermeer (2018)



Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden).

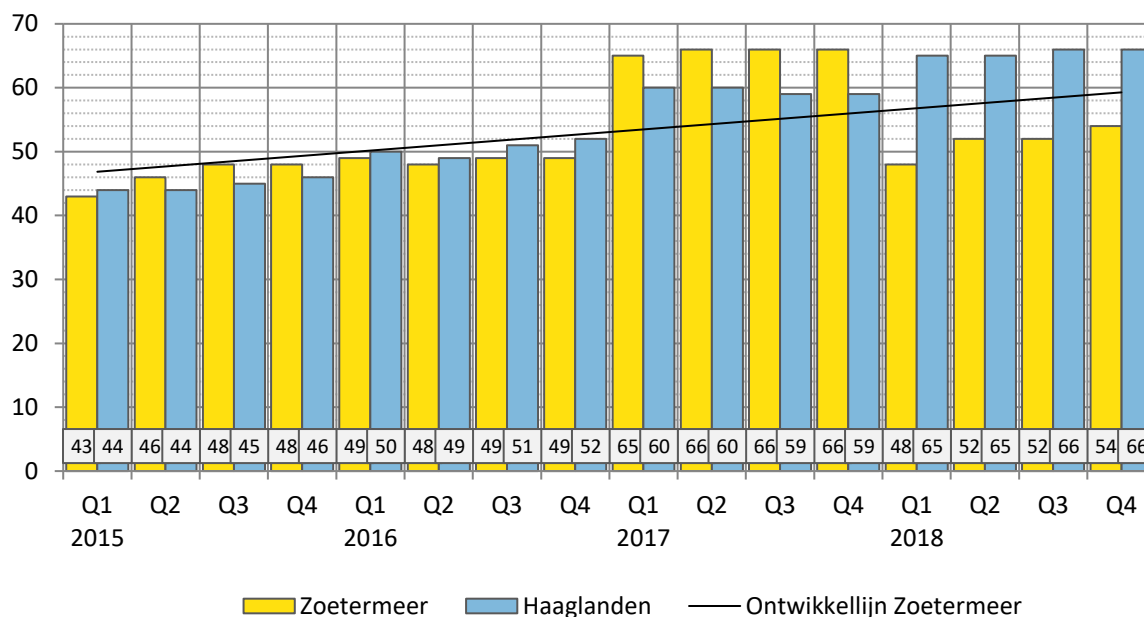
2.8

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 2018 is de wachtduur voor starters in Zoetermeer iets toegenomen, namelijk van 48 naar 54 maanden. De wachtduur voor starters in Haaglanden is in 2018 ongeveer gelijk gebleven en is eind 2018 66 maanden.

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

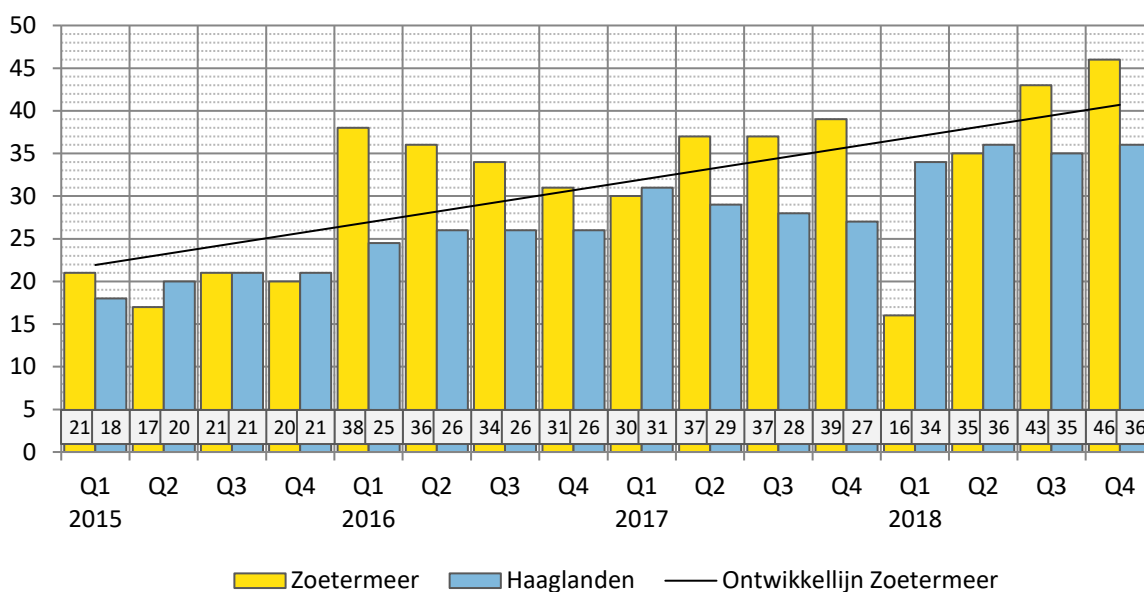


Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden), (indien nodig) afgerond op hele getallen.

* Dit is het aantal maanden vanaf inschrijving als woningzoekende. Bij de berekening van de wachtduur worden de toewijzingen via de diverse voorrangsvormen zoals urgenties, lokaal maatwerk, loting en bemiddelingen, buiten beschouwing gelaten. Er worden dus alleen toewijzingen op grond van woon/inschrijfduur meegenomen in de berekening van de wachtduur. Ook onzelfstandige woningen, studentenwoningen, vrije sector woningen en hogere inkomens boven de 1,5 x de HT-grens voor meerpersoonshuishoudens worden niet meegenomen. Teneinde de invloed van incidentele uitschieters te vermijden wordt niet met het gemiddelde, maar met de mediaan gerekend. Dat is de middelste waarneming uit de betreffende reeks.

De wachtduur voor doorstromers in Zoetermeer is 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. In kwartaal 1 van 2018 is deze wachtduur enorm afgenomen van 39 tot 16 maanden. Gedurende 2018 is de wachtduur voor doorstromers weer toegenomen tot 46 maanden en daarmee ligt de wachtduur nu hoger dan in Haaglanden.

Figuur 2.8 Zuivere mediane wachtduur doorstromers¹ in maanden in Zoetermeer en Haaglanden

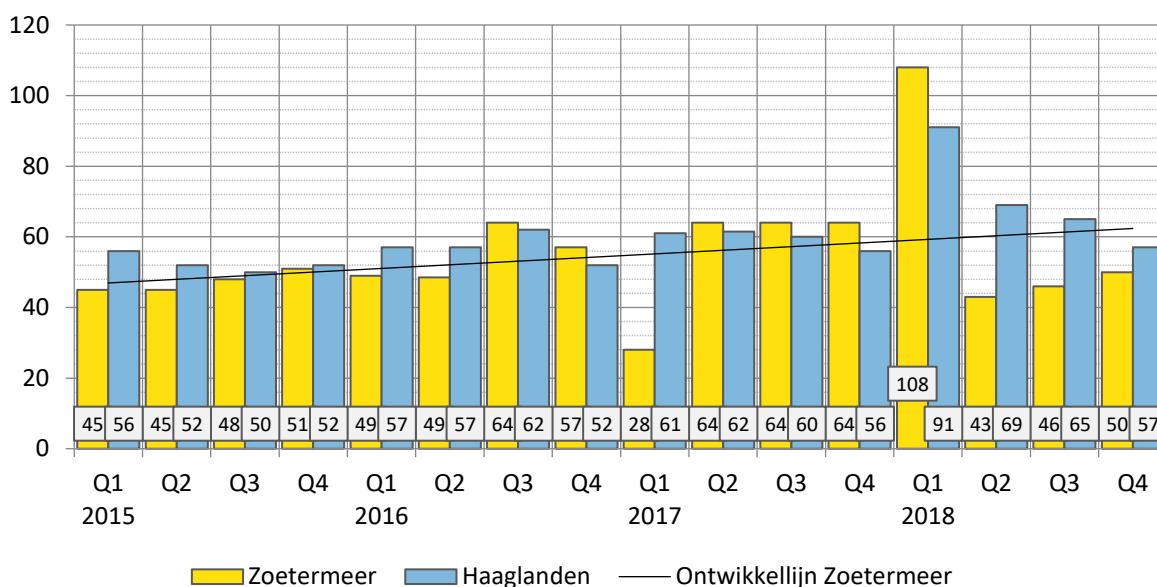


Bron: SVH (Soc. verhuurders Haaglanden), (indien nodig) afgerond op hele getallen.

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 2018 is de wachtduur voor huishoudens van 5 personen of meer explosief toegenomen van 64 tot 108 maanden. Ook in Haaglanden is de trend te zien. In kwartaal 2 van 2018 is de wachtduur voor huishoudens van 5 personen of meer in zowel Zoetermeer als Haaglanden gedaald. Eind 2018 is de wachtduur voor huishoudens van 5 personen of meer 50 maanden.

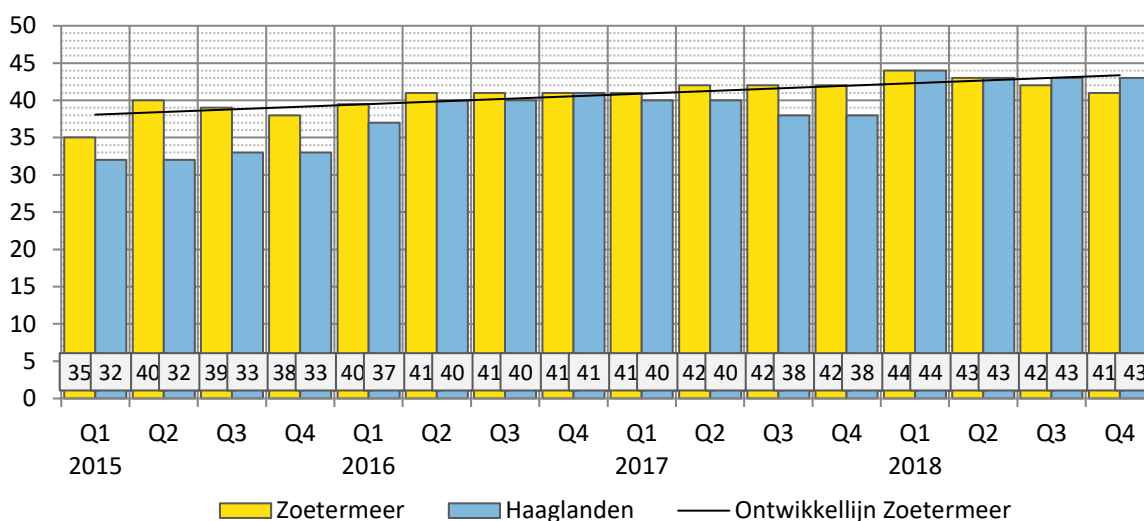
Figuur 2.9 Zuivere mediane wachtduur 5+ huishoudens in maanden in Zoetermeer en Haaglanden*



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

De wachtduur voor 18-23 jarigen is van 2014 t/m 2017 ongeveer gelijk gebleven in Zoetermeer. In kwartaal 4 van 2018 is de wachtduur voor 18-23 jarigen in Zoetermeer 41 maanden en in Haaglanden 43 maanden.

Figuur 2.10 Zuivere mediane 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 voor seniorenwoningen in het tweede halfjaar van 2018 in Zoetermeer is 20 maanden. De wachtduur voor eengezinswoningen is zowel in Zoetermeer als Haaglanden het hoogst. Deze wachtduur is nog steeds stijgende en ligt voor Zoetermeer in het tweede halfjaar van 2018 op 83 maanden.

Tabel 2.23 Mediane wachtduur naar woningtype in maanden in Zoetermeer*

	2015 2e halfjaar	2016 1e halfjaar	2016 2e halfjaar	2017 1e halfjaar	2017 2e halfjaar	2018 1e halfjaar	2018 2e halfjaar
Portiekwoning	61	44	60	(70)	-	(53)	62
Flat met lift	51	45	49	63	50	51	63
Eengezinswoning	68	54	61	74	79	82	83
Seniorenwoning	16	19	15	21	13	13	20
HAT-woning	31	45	47	52	60	58	59
Benedenwoning	47	44	42	43	49	62	63
Maisonnette	21	25	11	(30)	(49)	(99)	-
Bovenwoning	45	49	36	(30)	-	-	-
Flat zonder lift	41	46	48	53	65	43	47

Bron: SVH.

*) Bij minder dan 5 verhuringen wordt "-" vermeld en bij minder dan 10 staat de mediaan tussen haakjes.

Tabel 2.24 Mediane wachtduur naar woningtype in maanden in Haaglanden*

	2015 2e halfjaar	2016 1e halfjaar	2016 2e halfjaar	2017 1e halfjaar	2017 2e halfjaar	2018 1e halfjaar	2018 1e halfjaar
Portiekwoning	37	44	49	52	47	61	65
Flat met lift	31	36	36	39	38	43	48
Eengezinswoning	50	49	59	66	75	77	81
Seniorenwoning	16	17	20	21	19	26	16
HAT-woning	35	38	47	47	49	50	56
Benedenwoning	39	42	43	46	48	54	66
Maisonnette	42	38	41	64	59	60	73
Bovenwoning	34	46	45	48	45	66	59
Flat zonder lift	41	45	62	54	56	49	52

Bron: SVH.

*) Bij minder dan 5 verhuringen wordt "-" vermeld en bij minder dan 10 staat de mediaan tussen haakjes.

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.

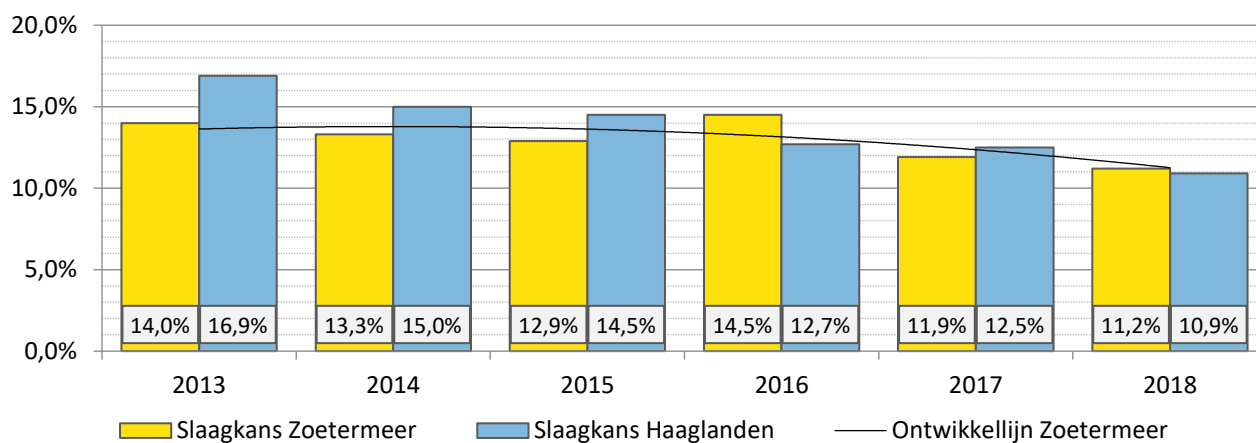
Tabel 2.25 (%) Slaagkans per leeftijdsgroep in Zoetermeer en Haaglanden

		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%	
2018	H1	7,8%	6,7%	6,3%	5,3%	6,4%	13,1%	18,9%	20,2%	
	H2	6,9%	6,0%	5,1%	6,2%	6,3%	11,6%	15,1%	18,2%	
		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%	
2018	H1	7,3%	6,3%	5,5%	5,6%	6,4%	11,4%	15,1%	25,4%	
	H2	7,1%	6,3%	6,0%	6,2%	6,8%	10,9%	14,7%	21,0%	

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.

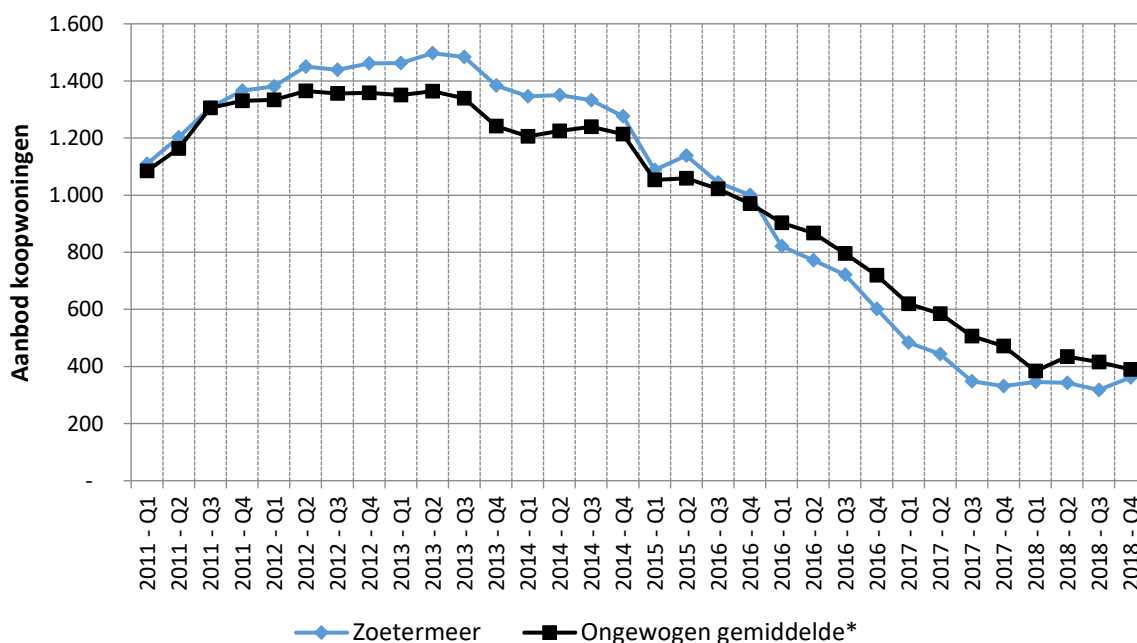
3

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. In Zoetermeer is het aantal beschikbare koopwoningen in kwartaal 4 van 2018 toegenomen ten opzichte van een kwartaal eerder. In Haaglanden is het aantal beschikbare koopwoningen in hetzelfde kwartaal afgenomen maar hier was het aantal beschikbare koopwoningen in kwartaal 2 van 2018 al een keer toegenomen.

Figuur 3.1 Aanbod koopwoningen per einde van elk kwartaal



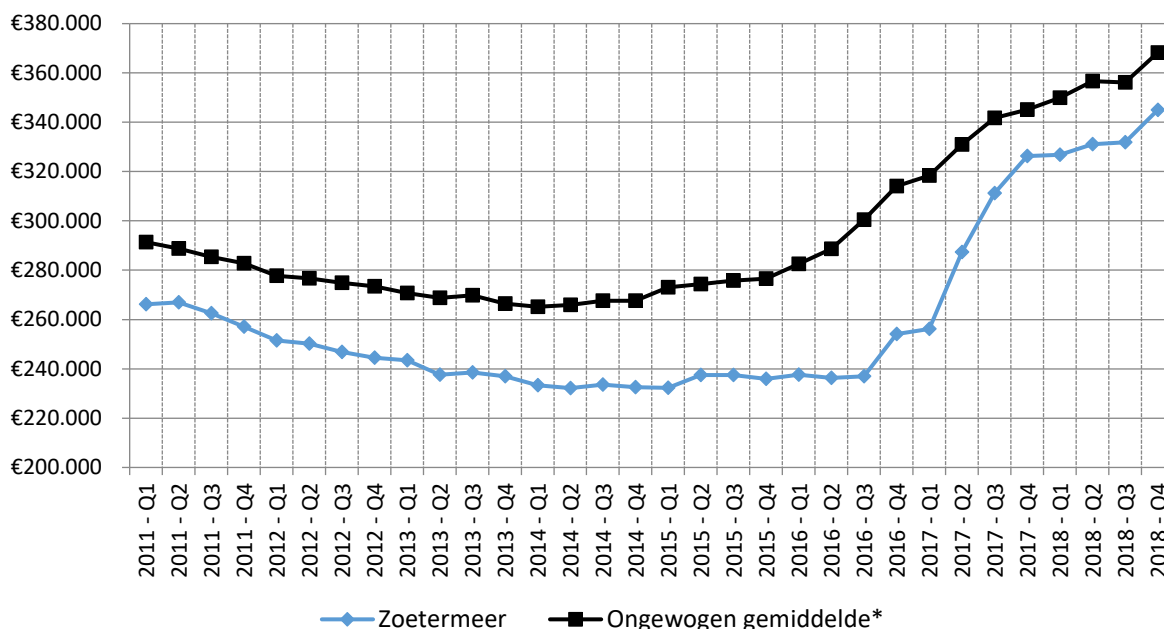
Bron: www.huizenzoeker.nl

*) 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 Prijsontwikkeling 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 2018 met circa € 13.000 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.

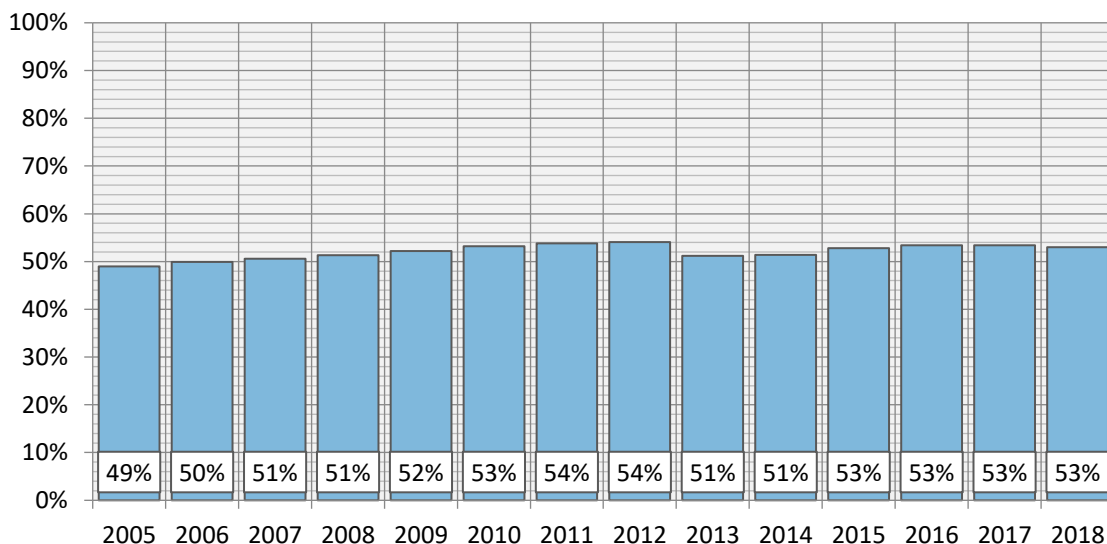
Tabel 3.1 Stand van het aantal koopwoningen in Zoetermeer

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