

Woonruimteverdeling in Haaglanden en Zoetermeer

Schaarste op de woningmarkt in Haaglanden

Onderbouwing bij hoofdstuk 2, 3, 4 en 5

Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023 – 2027

April 2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer werken binnen de regionale Bestuurlijke Tafel Wonen samen voor een beter functionerende regionale woningmarkt. Deze samenwerking richt zich onder andere op de woonruimteverdeling. Voor de toewijzing van huurwoningen onder de liberalisatiegrens – en in twee gemeenten voor toewijzing van middenhuurwoningen – voeren zij via de huisvestingsverordening voor wat betreft de woonruimteverdeling eenzelfde beleid.

Als sprake is van schaarste op de woningmarkt, kunnen gemeenten een huisvestingsverordening opstellen waarin kaders worden gesteld om onevenwichtige of onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan. Om een huisvestingsverordening te kunnen voeren is het verplicht aan te tonen dat sprake is van schaarste en te beargumenteren welke inspanningen worden verricht om schaarste tegen te gaan. In deze notitie wordt inzichtelijk gemaakt dat de vraag naar sociale huurwoningen in de regio Haaglanden vele malen groter is dan het beschikbare aanbod en wordt op een rij gezet hoe gemeenten met maatschappelijke partners werken aan verbeteringen. Daarmee dient deze notitie als onderbouwing om het huren en verhuren van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens in de regio Haaglanden vergunningplichtig (huisvestingsvergunning) te maken.

1.2 Schaarste op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt is groot. De druk wordt mede veroorzaakt doordat het aantal huishoudens dat op zoek is naar een woning sneller groeit dan het aantal beschikbare woningen/ de beschikbare woonruimte. Dit geldt niet alleen voor de regio Haaglanden: op nationaal niveau werd in 2021 het kwantitatieve tekort op de totale woningmarkt geraamd op 279.000 woningen (bron: staat van de woningmarkt, jaarrapportage 2021); in 2023 is dit toegenomen tot 315.000 woningen (bron: abfresearch.nl, 2023).

Om in alle regio's het tekort in te lopen en te trachten tot een algeheel beter functionerende woningmarkt te komen, presenteerde de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda met als 3 hoofddoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. Op nationaal niveau, de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Voor een meer ontspannen woningmarkt in de Provincie Zuid-Holland zouden op basis van de prognoses van Ministerie van BZK tot en met 2030 bruto 235.460 woningen toegevoegd moeten worden. Daarvan zouden circa 80.000 woningen in de regio Haaglanden moeten worden bijgebouwd. Deze intentie is uitgewerkt in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden welke 8 van de 9 gemeenten uit de regio in maart 2023 al hebben ondertekend.

1.3 Huisvestingsverordening

Er is al langere tijd sprake van schaarste in de regio Haaglanden. Om zorg te dragen dat huishoudens met een laag inkomen en/of huishoudens die aangewezen zijn op het sociale segment, ook perspectief houden op een woning, is het in alle 9 gemeenten verplicht om voor alle huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens een huisvestingsvergunning aan te vragen. Via de huisvestingsverordening voeren de gemeenten in de regio eenzelfde beleid voor de toewijzing van

sociale huurwoningen van woningcorporaties. Dit beleid komt tot uiting in een regionaal afgestemde format voor woonruimteverdeling. In de huisvestingsverordening 2023 -2027 worden voor woonruimteverdeling de beoogde doelen waarlangs de vorige verordening is vorm gegeven gecontinueerd:

- De doorstroming te bevorderen, waardoor meer woningen vrij komen en er meer huishoudens een woning kunnen vinden.
- Aandacht te hebben voor starters en spoedzoekers, zodat ook deze groepen huishoudens perspectief blijven houden op een woning.
- Een strenge urgentieregeling te voeren die voor huishoudens die knel zitten een vangnet vormt, maar het aantal toegekende urgenties behapbaar houdt.
- De ruimte te benutten om slaagkansen te bevorderen voor woningzoekenden met lokale en regionale binding.

1.4 Leeswijzer

In deze notitie wordt achtereenvolgens inzicht gegeven in de schaarste op de woningmarkt in regio Haaglanden (§ 2), de lokale schaarste in Zoetermeer (§ 3) en de inspanningen die in de regio worden geleverd om de komende jaren de schaarste aan woonruimte tegen te gaan (§ 4).

2. Schaarste op de woningmarkt in Haaglanden

2.1 Inleiding

In de regio Haaglanden zijn veel cijfers voor handen: gemeenten, woningcorporaties en Provincie monitoren de verschillende aspecten van de markt en zijn daarover continu in gesprek. Veel factoren zijn van invloed op het functioneren van een woningmarkt. De segmenten op de woningmarkt (huur, koop, goedkoop, middelduur, duur) vormen een samenhangend geheel. Verschillende fasen in het leven leiden op een aantal momenten tot verhuishwensen. En allerlei factoren dragen bij dat woonwensen van woningzoekenden veranderen. Inzicht in woonwensen naar woningtypen, prijs- en eigendomsklasse en woonmilieus en inzicht in verhuisbewegingen en – gedrag op de totale woningmarkt dragen bij aan een goede woningbouwprogrammering en/of transformatie van gebieden. Deze notitie bevat echter geen uitvoerige woningmarktanalyse: het voeren van een huisvestingsverordening vergt dat schaarste wordt aangetoond. In de regio Haaglanden is dit kwantitatief te onderbouwen.

In onderstaande worden de kerncijfers waarlangs het gesprek over de druk op de woningmarkt wordt gevoerd op een rij gezet. Uitvoerigere analyses zijn onder andere te vinden in de Jaarmonitor (effecten regels huisvestingsverordening), Aanbodrapportages (ontwikkeling regionale woningmarkt sociale huur) en Aanbodrapportages per gemeente op de website van de Sociale Verhuurders Haaglanden en op de website Staat van Zuid-Holland van de Provincie Zuid-Holland.

2.2 Huishoudens en bestaande woningvoorraad

Het Centraal Bureau voor de Statistiek geeft voor zowel de woningvoorraad als het aantal ingeschreven huishoudens in een gemeente per jaar de stand van zaken weer. De regio Haaglanden – bestaande uit de Corop gebieden ‘Agglomeratie ’s-Gravenhage’ en ‘Delft en Westland - heeft per 1 januari 2022 minder woningen dan ingeschreven huishoudens.

Regio Haaglanden	2019	2020	2021	2022
Totale woningvoorraad	515.169	520.428	526.056	530.439
Totaal aantal huishoudens	526.968	533.824	536.606	544.775

Bron: CBS, Statline

2.3 Bevolkingsprognoses

Belangrijk sturingsinstrument bij het woningbouwprogramma zijn de bevolkingsprognoses van de Provincie Zuid-Holland. Prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in de regio het komende decennium nog substantieel zal toenemen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.

Inkomensgroepen in de regio

Om inzicht te geven in de opbouw van inkomensgroepen in de regio wordt niet vooruit maar terug gekeken. De Staat van Zuid-Holland van de Provincie Zuid-Holland geeft voor de regio Haaglanden weer dat in 2019 van alle huishoudens in de regio circa 36% viel onder de DAEB-inkomensgrens; dat waren ruim 190.000 huishoudens.

Huishoudens naar inkomensgroep							
bron: website provincie Zuid-Holland	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019
Lager dan 38.035	181.290	184.792	185.409	183.040	183.904	190.730	36%
38.035 - 42.400	24.082	25.157	27.615	28.652	27.594	21.583	4%
42.400 - 46.900	23.613	24.069	21.486	21.369	21.372	21.134	4%
46.900 - 54.400	33.613	34.038	34.219	33.138	32.522	31.631	6%
54.400 en hoger	224.676	225.819	229.000	235.157	243.120	248.092	47%
geen waargenomen inkomen	13.033	13.910	14.055	14.029	13.565	13.783	3%
Totaal	500.307	507.785	511.784	515.385	522.077	526.953	100%

Bron: PZH, staat van Zuid-Holland

2.4 Ingeschreven en actief woningzoekenden in de sociale huursector

Los van prognoses, vormt de database van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) een belangrijke bron om de vraag te monitoren. Woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning van een woningcorporatie, kunnen zich in Haaglanden bij één loket inschrijven: Woonnet Haaglanden. De afgelopen jaren is een stijging te zien in het aantal woningzoekenden dat zich inschrijft voor een corporatiewoning tot bijna 170.000 per 31 december 2021.

Woningzoekenden die zich inschrijven bij Woonnet Haaglanden zijn niet per definitie direct op zoek naar een woning. Het aantal actief woningzoekenden laat zien hoeveel woningzoekenden in een jaar tenminste een keer op een woning hebben gereageerd. Ook deze groep is sinds 2019 toegenomen. In 2021 was het aantal woningzoekenden dat actief op zoek was naar een sociale huurwoning via Woonnet Haaglanden ongeveer 8 keer zo groot als het aantal woningen dat voor verhuur vrij kwam.

	2019	2020	2021
Ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	150.746	159.359	169.457
Reagerende woningzoekenden (goede reactie)	64.054	70.261	77.191
Verhuringen	8.168	8.030	9.698
Waarvan nieuwbouw	514	612	927

Bron: Aanbodrapportage 2021, Explica

Actief woningzoekenden naar inkomen

In 2021 behoorde 96% van de actief woningzoekenden op basis van inkomen tot de corporatie doelgroep. Tussen 2019 en 2021 is het aandeel woningzoekenden dat tot de primaire doelgroep behoort iets afgenomen.

	2019	2020	2021
Primaire doelgroep	78%	76%	73%
Secundaire doelgroep	20%	21%	23%
Hoger inkomen	2%	3%	4%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SVH, maart 2023; bewerking: absolute aantallen uitgedrukt in percentages.

Actief woningzoekenden naar huishoudsamenstelling

Ruim driekwart van alle actief woningzoekenden is een een- of tweepersoonshuishouden. Dit percentage is de afgelopen drie jaar stabiel.

	2019	2020	2021
1 persoon	57%	57,5%	57,5%
2 personen	20%	19%	19%
3 personen	12%	12,5%	12,5%
4 personen	7%	7%	7%
5 of meer personen	4%	4%	4%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SVH, maart 2023; bewerking: absolute aantallen uitgedrukt in percentages.

Actief woningzoekenden: starters en doorstromers

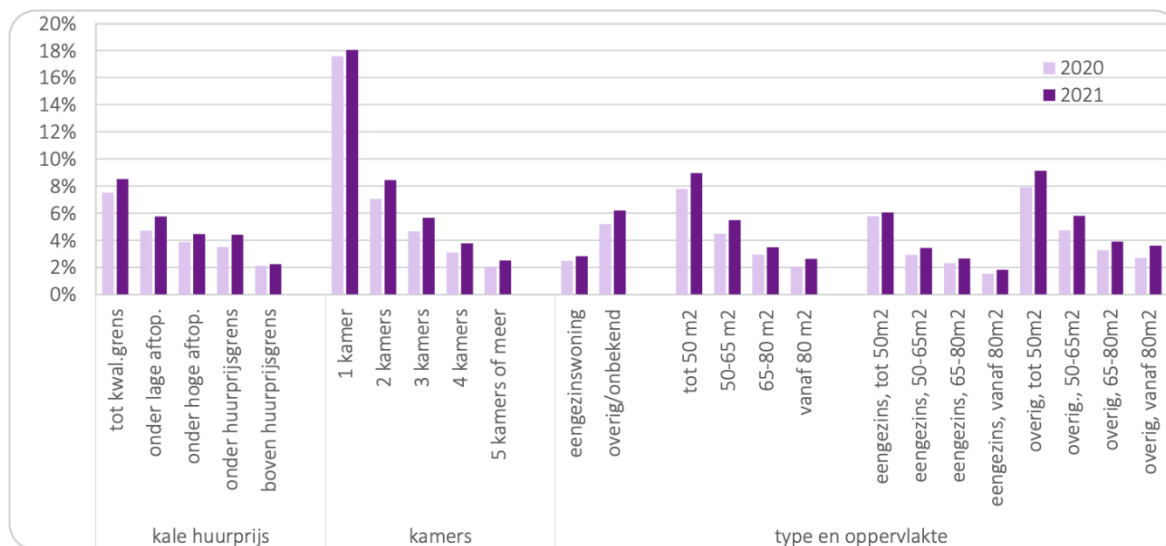
Meer dan de helft van alle actief woningzoekenden is een starter. Het aandeel starters in de groep woningzoekenden is tussen 2019 en 2021 toegenomen. Dit kan mede verklaard worden doordat in de huisvestingsverordening van 2019 de definitie van een doorstromer is aangescherpt: voor juli 2019 werden bijvoorbeeld ook woningzoekenden die buiten de regio een woning achterlieten tot de doorstromers gerekend. De overgangsregeling die bij de aanscherping is ingevoerd, liep juli 2021 af.

	2019	2020	2021
Starter volgens geldende definitie	51%	54,5%	59%
Doorstromer uit huurwoning in de regio	37,5%	38%	37,5%
Overige doorstromers volgens geldende definitie	11,5%	7,5%	3,5%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SVH, maart 2023; bewerking: absolute aantallen uitgedrukt in percentages.

2.5 Mutatiegraad

De grootste woningen kennen de laagste mutatiegraad: 2,5%. Eengezinswoningen hebben een lage mutatiegraad; met name de grotere woningen met een woonoppervlak van 80m en groter.



Bron: SVH, Aanbodrapportage 2021, Explica

2.6 Wachttijden, zoektijden en slaagkansen in de sociale huursector

Wachttijden, zoektijden en inzicht in slaagkansen van woningzoekenden zijn indicatoren om de druk op de woningmarkt inzichtelijk te maken. In de regio Haaglanden worden wachttijden en zoektijden

met twee cijfers gemonitord: het gemiddelde en de mediaan. Bij de berekening van een gemiddelde kunnen uitschieters naar *boven* of *beneden* grote impact hebben op de uitkomst; daarom wordt ook de mediaan – het middelste cijfer – meegenomen in de analyses.

Wachttijden

In onderstaande tabel is voor de verschillende gemeenten de gemiddelde wachttijd weergegeven. De wachttijd is hierbij gedefinieerd als de tijd tussen het moment van inschrijven en het toegewezen hebben gekregen van een woning. De gemiddelde wachttijd is berekend aan de hand van alle sociale huurwoningen van de woningcorporaties die op basis van inschrijfduur en exclusief voorrangregels zijn verhuurd. In 2021 zijn ten opzichte van 2020 de wachttijden in alle gemeenten met uitzondering van de gemeente Westland opgelopen. In 2021 varieerden de gemiddelde wachttijd in de regio Haaglanden tussen de gemeenten van 5,1 jaar tot 7,4 jaar

Gemiddelde wachttijd (zuivere inschrijfduur) in maanden.*	2019	2020	2021
Delft	56,1	63,6	65,3
Den Haag	63,3	70,7	72,4
Leidschendam-Voorburg	61,5	71,1	71,2
Midden-Delfland	62,2	91,3	89,4
Pijnacker-Nootdorp	73,1	81,2	81,2
Rijswijk	71,3	82,7	79,8
Wassenaar	54,2	70,8	61,7
Westland	67,9	71,5	67,1
Zoetermeer	67,5	85,1	83,4
Gemiddelde wachttijd regio Haaglanden	63,3	72,5	72,7

Bron: SVH, maart 2023

* De wachttijd wordt alleen weergegeven als de berekening op minimaal 5 verhuringen gebaseerd is.

De mediane wachttijd voor de regio laat een vergelijkbaar beeld zien.

In maanden	2019	2020	2022
Mediane wachttijd regio Haaglanden	62,0	72,4	73,4

Bron: SVH, maart 2023

Zoekduur

Een woningzoekende die zich inschrijft bij Woonnet Haaglanden start na inschrijving niet altijd met reageren op woningen. Daarom wordt ook de zoekduur naar een woning gemonitord. Zoekduur is de tijd tussen de eerste keer dat een woningzoekende op een woning reageert en het moment dat men een woning krijgt toegewezen. In onderstaande tabel is voor alle verhuringen die op basis van inschrijfduur en exclusief voorrangregels zijn verhuurd, de gemiddelde zoekduur bij verhuring weergegeven. In alle gemeenten in de regio is de gemiddelde zoekduur tussen 2019 en 2021 toegenomen. Gemiddeld genomen was de zoekduur in 2021 in de gemeente Westland het laagst (2,9 jaar) en in Zoetermeer het hoogst (4,6 jaar). Gemiddeld genomen zochten woningzoekenden in 2021 een jaar langer naar een woning dan in 2019.

Gemiddelde zoekduur in maanden*	2019	2020	2021
Delft	32	38,3	41,8
Den Haag	41	48,9	53,1
Leidschendam-Voorburg	33,1	43,3	48
Midden-Delfland	33,2	55,3	49,9
Pijnacker-Nootdorp	37,5	41,7	37,8
Rijswijk	46,9	52,5	58,1
Wassenaar	33,1	40	37,8
Westland	31,8	38,1	35,4
Zoetermeer	35,3	49,8	55,2
Gemiddelde zoekduur regio Haaglanden	38,2	46,3	50,1

Bron: SVH, maart 2023

** De zoekduur wordt alleen weergegeven als de berekening op minimaal 5 verhuringen gebaseerd is.*

De zoektijd uitgedrukt in de mediaan, wijst tussen 2019 en 2021 op een toename in zoektijd van een jaar en 3 maanden.

In maanden	2019	2020	2021
Mediane zoektijd regio Haaglanden	32,4	42,8	47,5

Bron: SVH, maart 2023

Slaagkansen

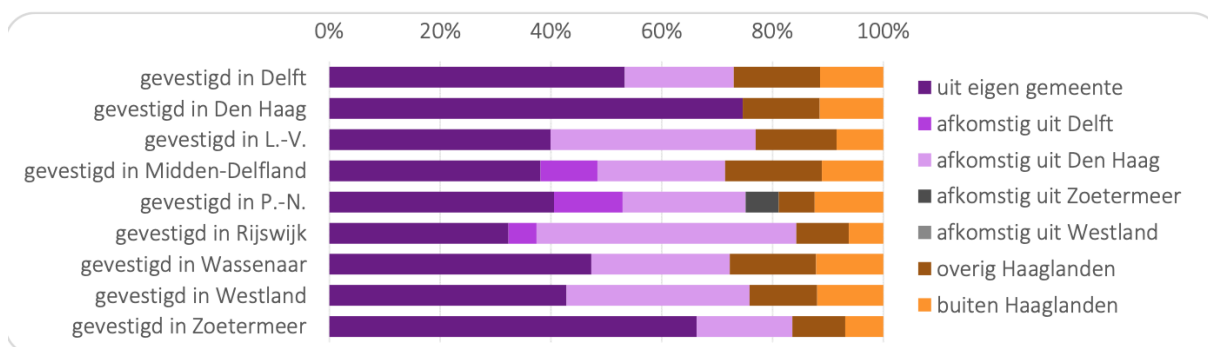
De slaagkans is berekend voor alle verhuringen onder de vrijesectorgrens. Op regionaal niveau is de vraag naar woningen in 2021 circa 8 keer zo groot als het aanbod. Alhoewel slaagkansen per gemeente verschillen is de vraag in de gemeente met de gemiddeld beste slaagkans nog steeds 6 keer groter dan het aanbod.

Slaagkans woningzoekenden	2019	2020	2021
Delft	14,60%	13,40%	15,30%
Den Haag	12,10%	11,50%	13,30%
Leidschendam-Voorburg	9,80%	8,30%	8,80%
Midden-Delfland	11,40%	7,00%	5,60%
Pijnacker-Nootdorp	12,90%	8,30%	11,40%
Rijswijk	11,10%	8,50%	9,90%
Wassenaar	17,20%	18,50%	16,40%
Westland	10,90%	10,90%	11,90%
Zoetermeer	12,40%	10,20%	11,40%
Slaagkans regio Haaglanden	12,10%	10,80%	12,30%

Bron: SVH, maart 2023

** De slaagkans wordt alleen weergegeven als er minimaal 20 zoekers zijn.*

Onderstaande figuur laat zien dat een groot deel van de woningzoekenden een woning vindt in de eigen gemeente. Daarnaast komen nieuwe huurders voornamelijk uit de regio-gemeenten; circa 15% van de nieuwe huurders komt van buiten de regio Haaglanden.



Bron: SVH, Aanbodrapportage 2021, Explica

2.7 Conclusies

- CBS-cijfers laten zien dat op basis van het huidige aantal huishoudens in de regio en de huidige omvang van de woningvoorraad er een kwantitatief tekort aan woningen is in de regio Haaglanden.
- Op basis van de bevolkingsprognoses kan geconcludeerd worden dat gedurende de looptijd van de huisvestingsverordening 2023-2027 er nog steeds sprake zal zijn van schaarste op de woningmarkt.
- Op basis van de inschrijvingen bij Woonnet Haaglanden kan geconcludeerd worden dat zowel het aantal ingeschreven woningzoekenden als het aantal actief woningzoekenden de afgelopen jaren is toegenomen. Het aantal actief woningzoekenden is op regionaal niveau circa 8 groter dan het vrijkomende aanbod.
- Op basis van de cijfers van SVH over de woonruimteverdeling kan geconcludeerd worden dat in alle gemeenten wacht- en zoektijden de afgelopen jaren zijn toegenomen en dat de gemiddelde slaagkans in elke gemeente laat zien dat de vraag meerdere malen groter is dan het aanbod.

3. Schaarse prijssegmenten in Zoetermeer

3.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de schaarste in een aantal prijssegmenten in Zoetermeer. Deze onderbouwing dient ter onderbouwing van de bevoegdheden uit de Huisvestingsverordening Zoetermeer 2019 ten aanzien van de huisvestingsvergunning (hoofdstuk 2) en wijzigen van de woonruimtevoorraad (hoofdstuk 5). Bij elk prijssegment wordt steeds een definitie gegeven en de schaarste en onevenredige/onrechtvaardige effecten onderbouwd.

3.2. Sociale huur

3.2.1. Definitie

Huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens. Binnen deze definitie zijn twee categorieën: DAEB-woningen (corporatiebezit) en particuliere huur. Beide categorieën zijn in principe geschikt om de EC-doelgroep (inkomen onder € 44.035 voor alleenstaanden en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens, 2023) te huisvesten.

3.2.2. Schaarste sociale huur

De gemeente concludeert dat grote schaarste is tot en met 2030 aan het prijssegment sociale huur. ABF¹ heeft eind 2019 berekend dat op basis van een woningbouwprogramma van circa 8.770 woningen tot 2030 er een behoefte bestaat van 1.780 DAEB-woningen bovenop de bestaande woningvoorraad van 17.190 DAEB-woningen in 2019. Het college heeft verder de doelstelling om bij te dragen aan een evenredige verdeling van DAEB-woningen over de woningmarktregio Haaglanden. Het aandeel van Zoetermeer in die doelstelling bedraagt nog 720 DAEB-woningen. Resumerend blijft er sprake van schaarste van sociale huurwoningen zolang de woningvoorraad DAEB-woningen in 2030 niet is gegroeid naar 18.970 – 19.690 DAEB-woningen.

ABF heeft in hetzelfde onderzoek de particuliere huurvoorraad van Zoetermeer berekend op 2.840 woningen. De verwachting van ABF is dat deze voorraad met 1.300 woningen afneemt. Dat komt omdat woningen te duur worden voor de EC-doelgroep. De particuliere huurvoorraad kan daarmee de schaarste in de DAEB-voorraad niet opvangen.

Onderbouwing met data van Sociale Verhuurders Haaglanden

Het beeld van schaarste aan sociale huur wordt ondersteund door data van Sociale Verhuurders Haaglanden. Deze regionale koepel van woningcorporaties beheert Woonnet-Haaglanden. De Wooninschrijfduur, de tijd vanaf inschrijving tot het tekenen van een huurcontract, is tussen 2018 en 2022 in Zoetermeer toegenomen van 52 maanden naar 61 maanden en laat een positieve trend zien. Hetzelfde geldt voor de inschrijfduur en de zoekduur.

3.2.3. Onevenredige effecten: verdringing o.b.v. inschrijfduur

In de periode 2018 tot 2022 is sprake van een neergaande trend ten opzichte van het aantal huurcontracten. Deze trend kan verklaard worden door een aantal effecten: oudere huurders blijven langer zelfstandig thuis wonen dan voorheen, verminderde verhuisbereidheid door corona, afnemende sociale huurvoorraad door sloop en liberalisaties, rijksbeleid om samenwonen te ontmoedigen (b.v. kostendelersnorm) en verminderde bereikbaarheid van de koopsector voor huurders van sociale huurwoningen. Voorgaande mechanismen zorgen voor een lagere mutatiegraad en aantal verhuringen jaar-op-jaar. Er komen steeds minder sociale huurwoningen beschikbaar

¹ [Rapport ABF-research 'Naar meer evenwicht in Haaglanden'](#)

terwijl het aantal mensen die ervan gebruik wil maken juist toeneemt. De woningzoekenden met de laagste inschrijfduur zijn vooral de dupe van deze verdringing.

Tot slot, is het jaar 2021 een positieve outlier. In dit jaar zijn veel nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarbij de corporatie heeft ingezet op het maximaliseren van doorstroming binnen het corporatiebezit. Dat heeft ervoor gezorgd dat het aantal verhuringen dat jaar ruim 20% hoger lag dan in voorgaande jaren.

3.2.4. Onevenredige effecten: verdringing o.b.v. voorrang

De gemeente Zoetermeer heeft drie voorrangsgroepen: urgent woningzoekenden, statushouders en uitstromers uit intramurale zorg. Deze voorrangsgroepen maken ongeveer 25% van het totaal aantal verhuring uit. In de periode 2018-2022 ontwikkelde deze groepen zich als volgt:

1. Urgent woningzoekenden: Het aantal urgent woningzoekenden is afgenomen van 266 in 2018 naar 77 in 2022. Dat is te verklaren door de strengere regels die in 2019 zijn gevoerd met de huidige huisvestingsverordening.
2. Statushouders: het aantal verhuringen aan statushouders is sterk toegenomen tussen 2019 en 2022. In 2019 bedroeg die nog 45 verhuringen voor 123 statushouders. In 2022 bedroeg het 86 woningen voor 240 statushouders. In 2023 is de verwachting dat de taakstelling nog verder omhoog gaat, waardoor er nog meer woningen nodig zijn voor statushouders.
3. Uitstroom uit zorginstellingen: De gemeente heeft met de woningcorporaties afgesproken dat zij jaarlijks 65 woningen beschikbaar stellen aan deze doelgroep. De woningbehoefte van deze groep ligt echter rond de 115 woningen op jaarbasis.

Gezamenlijk leggen de voorrangsgroepen een aanzienlijke claim op de sociale huurvoorraad.

Doorgaans laten deze huishoudens geen woning achter waardoor er geen extra verhuizingen ontstaan door het bemiddelen van deze groep. Daarnaast ontstaat er een risico op verdringing van de reguliere doelgroep, die geen aanspraak kan maken op voorrangstellingen.

Huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente proberen dat risico te beperken door het aandeel verhuringen te maximeren op 30% (zie Lokale Prestatieafspraken 2023).

3.3. Middeldure huur

3.3.1. Definitie

Huurwoningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens tot en met een huurprijs die correspondeert met 189 punten volgens het woningwaarderingssysteem of die voor een huur tot en met deze huurprijs verhuurd wordt.

3.3.2. Schaarste

De behoefte aan middenhuurwoningen is onderzocht door Ecorys. Op basis van een woningbouwprogramma van 2019 tot en met 2030 van circa 7.000 bestaat de woningbehoefte in dit segment bestaat die uit circa 1.350 woningen. De voorraad zou dus moeten groeien naar circa 7.700 woningen. Resumerend blijft er sprake van schaarste van middeldure huurwoningen zolang de woningvoorraad middeldure huurwoningen in 2030 niet is gegroeid naar naar 7.700 woningen.

Tevens ontstaat er een extra vraag aan middeldure huurwoningen doordat er ook sprake is van schaarste aan sociale huur-, goedkope koop- en middeldure koopwoningen (samen betaalbare koopwoningen). Deze substitutie-effecten komen bijvoorbeeld door 1) senioren die niet (meer) kunnen kopen maar te veel verdienen voor sociale huur; 2) de koopsector wordt steeds minder betaalbaar wordt in Zoetermeer. Deze effecten zorgen voor een grotere vraag aan middeldure huurwoningen. Dat komt omdat deze huishoudens geen alternatief hebben. Andersom, wanneer de schaarste aan betaalbare koopwoningen afneemt of de toegang tot sociale huur vergroot en de

schaarste in dit segment afneemt, zal ook de vraag naar middeldure huurwoningen (en daarmee de schaarste) afnemen.

3.3.3. Onevenwichtig effect

Bij de toewijzing van middeldure huurwoningen ontstaan onevenredige effecten. De marktpartijen en woningcorporaties die deze woningen verhuren in Zoetermeer hanteren een minimale inkomenseis. De middeldure huurwoningen zijn echter van groot belang om inkomens met een (laag) middeninkomen te huisvesten, zeker wanneer ze niet (kunnen) instromen in andere prijssegmenten. De gemeente Zoetermeer hanteert daarom een huisvestingsvergunningplicht om middeldure huurwoningen ook toe te wijzen aan middeninkomens. De gemeente Zoetermeer wil de concurrentie die middeninkomens ervaren van hogere inkomens voor een schaars woningtype beperken. De huishoudens met een hoger inkomen hebben immers meer mogelijkheden in de koopsector en vrije-huur-sector (vanaf 189 punten of de corresponderende huurprijs) om te slagen voor een woning, terwijl middeninkomens deze mogelijkheid niet hebben.

3.4. Goedkope en middeldure koopwoningen

3.4.1. Definities

Goedkope koopwoningen: Woningen met een WOZ-waarde tot en met 190.000 euro (prijspeil 2023). Jaarlijks geactualiseerd door ABF.

Middeldure koopwoningen: Woningen met een WOZ-waarde tot en met 355.000 euro (prijspeil 2023). Jaarlijks geactualiseerd door de Rijksoverheid.

Betaalbare koopsegment: het middeldure en goedkope koopsegment samen.

3.4.2. Schaarste goedkope koopwoningen²

De voorraad van goedkope koopwoningen bestond in 2019 uit 4.628 woningen (8,2% van de totale woningvoorraad). Op 31-12-2021 bestond de goedkope koopwoningvoorraad nog uit 1.471 woningen (2,6% van de totale woningvoorraad) met een bovengrens van 195.000 euro WOZ. Dat betekent dat de potentiële woningvoorraad goedkope koopwoningen tussen 2019 en 2022 is afgenomen met 68%. Uit woningmarktonderzoek van ABF blijkt dat er in 2030 circa 3.800 goedkope koopwoningen nodig zijn om aan de woningbehoefte te voldoen.

Het aantal transacties van goedkope koopwoningen is vanaf 2016 sterk terug gelopen, terwijl het totaal aantal transacties op de Zoetermeerse koopwoningmarkt stabiel blijft. Kooptransactiedata van het Kadaster laat zien dat het aantal aangeboden goedkope koopwoningen ook tussen 2019 en 2022 sterk is afgenomen. In 2019 kwamen er nog 340 woningen beschikbaar. In 2021 was dit nog 59 woningen.

3.4.3. Schaarste middeldure koopwoningen³

De voorraad van middeldure koopwoningen bestond in 2019 uit 11.480 woningen (20,4% van de totale woningvoorraad). Op 31-12-2021 bestond de middeldure koopwoningvoorraad uit 13.547 woningen (23,8% van de totale woningvoorraad) met een woningwaarde van maximaal 325.000 euro WOZ. Dat betekent dat de potentiële woningvoorraad middeldure koopwoningen tussen 2019 en 2022 is toegenomen met 18%. Deze toename is voor een groot gedeelte te verklaren omdat er woningen te duur zijn geworden voor het goedkope koopsegment. Autonoom is het middeldure koopsegment namelijk met 1.090 woningen afgenomen tussen 2019 en 2022.

² Definitie goedkope koopwoningen was in 2021 195.000 euro

³ Definitie middeldure koopwoningen was in 2021 325.000 euro

De voorraad middeldure koopwoningen zou tot 2030 volgens woningmarktonderzoek door Ecorys⁴ moeten stijgen tot 12.140 woningen. In 2021 lijkt deze doelstelling te zijn behaald. Toch lijkt er nog sprake van schaarste te zijn, aangezien de hogere woningvoorraad van middeldure koopwoningen niet zorgt voor meer transacties in dit segment. In 2019 werden er jaarlijks nog 720 woningen verkocht in het middeldure koopsegment. In 2021 was dit afgenomen naar 487 woningen.

Samengevat wordt de koopsector in Zoetermeer in zijn geheel minder betaalbaar, vanwege de afname van aantal betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad en een sterkere afname van het aantal kooptransacties in het betaalbare koopsegment.

3.4.4. Onevenwichtige effect: de slaagkans voor (lage) middeninkomensgroepen in de koopsector neemt af

Schaarste in het goedkope en middeldure koopsegment zorgen ervoor dat minder inwoners van Zoetermeer toegang hebben tot de koopsector. Voor huishoudens met een laag inkomen, die recht hebben op huurtoeslag, is deze toegang geheel afwezig. Voor lage middeninkomens neemt de toegang het sterkste af, omdat zij alleen een goedkope koopwoning kunnen financieren op basis van hun inkomen. Voor andere middeninkomens neemt ook de keuze af in het koopsegment doordat het aantal vrijkomende betaalbare koopwoningen is gedaald en de totale betaalbare koopvoorraad is gedaald.

Onrechtvaardig effect: vermogen is steeds bepalender bij de slaagkans van koopstarters. Door de lagere slaagkans van (lage) middeninkomensgroepen ontstaat een onrechtvaardig effect tussen huishoudens met een (laag) middeninkomen die nog kunnen slagen omdat ze hulp kunnen krijgen bij de financiering van een koopwoning van familie en huishoudens met een (laag)middeninkomen die niet meer kunnen slagen omdat ze geen hulp kunnen krijgen bij de financiering. Dit mechanisme is terug te zien in de kooptransacties: de woningvoorraad is minder betaalbaar geworden, terwijl het aandeel koopstarters is gebleven de afgelopen jaren.

3.4.5. Onevenwichtig effect: doorstroming uit sociale huur wordt belemmerd

De gemeente Zoetermeer ziet gezien bovenstaande schaarste onderbouwing een groot belang in het zoveel mogelijk in stand houden van de betaalbare koopwoningvoorraad. Deze koopwoningvoorraad heeft bijvoorbeeld een belangrijke functie bij de doorstroming van jonge huishoudens met een te hoog inkomen voor sociale huur binnen de regio. In 2019 verhuisde in de regio nog 875 jonge huishoudens waarvan er 450 doorstroomde naar koopwoningen (bron: Explica 2021 *Scheefwonen in Haaglanden*). Deze koopwoningen vielen overwegend in het goedkope en middeldure koopsegment. Het onderzoek ondersteunt dat een minder aanbod aan goedkope en middeldure koopwoningen de doorstroming van scheefwoners vanuit de sociale huursector belemmert.

4. Tegengaan van schaarste

4.1 Inleiding

Om schaarste te verminderen, zal de woningvoorraad uitgebreid moeten worden. De gemeenten in Haaglanden werken in de Bestuurlijke Tafel Wonen samen om elkaar te versterken en waar mogelijk gezamenlijk knelpunten weg te nemen. De voortgang op het woningbouwprogramma is een continu gesprek tussen de regiogemeenten, de regiogemeenten, koepel van woningcorporaties en huurdersorganisaties en tussen de gemeenten en de Provincie Zuid-Holland.

⁴ [Woningmarktanalyse Zoetermeer](#)

4.2 Uitbreiden van de woningvoorraad

Schaarste wordt tegengegaan door in alle segmenten extra woonruimte te creëren. In de huidige markt is zowel sprake van een kwantitatief woningtekort als een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. In de periode 2019-2021 hebben onderlinge afspraken met name in het teken gestaan op het zorg te dragen voor voldoende plancapaciteit en het maken van afspraken over verdeling van de opgave binnen de regio. De komende jaren ligt de focus met name op de realisatie van woningen: het vergt van alle partijen een flinke inspanning om het tot aan 2030 de berekende behoefte van circa 80.000 woningen te realiseren.

- *Afspraken in het Tussenakkoord*

Op basis van de bevolkingsprognoses 2019 van de Provincie Zuid-Holland heeft in de regio het gesprek plaatsgevonden over de benodigde groei van de totale woningvoorraad, de netto groei van de sociale huurvoorraad, de benodigde groei van de doelgroepvoorraad en een betere verdeling van de doelgroepvoorraad over de regio. In december 2021 ondertekenden 8 van de 9 gemeenten onderling en met de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHH) en de Provincie Zuid-Holland (PZH) het akkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021 -2030' (Tussenakkoord). Hoofddoel dat met dit akkoord wordt nagestreefd is het behoud en de verdere ontwikkeling van een ongedeelde regio: een woningvoorraad van een goede kwaliteit waar ook kwetsbaren en lagere inkomensgroepen een passende woning vinden in het woonmilieu van hun voorkeur.

Concreet zijn in het Tussenakkoord voor de periode 1 januari 2019 -1 januari 2030 de volgende afspraken gemaakt:

- De totale woningvoorraad neemt in de periode toe met netto +79.430 woningen.
- De doelgroepvoorraad neemt in de periode toe met netto +12.000 woningen (bruto circa 17.000 woningen).
- De doelgroepvoorraad wordt in de periode beter verspreid over de regio.
- Vanaf 1 januari 2022 wordt minimaal 70% van het DAEB-aanbod (inclusief nieuwbouw) verhuurd aan de primaire doelgroep.

- *Regionale Realisatieagenda Wonen (RRAW) Haaglanden: Meer bouwen – beter benutten*

Op basis van nieuwe prognoses is het woningtekort in de regio groter dan de aantallen die in het Tussenakkoord zijn opgenomen. In maart 2023 sloten de gemeenten in de regio Haaglanden, de SVH, PZH en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de RRAW Haaglanden, de regionale woondeal; de RRAW is op moment van schrijven door 8 van de 9 gemeenten ondertekend. De RRAW Haaglanden geldt als langjarige samenwerkingsverbintenis tussen de partijen met wederzijdse inspanningsverplichtingen. De gemaakte afspraken in Haaglanden zetten niet alleen in op voldoende plancapaciteit, maar leggen het accent vooral op het daadwerkelijk realiseren van woningen. In de RRAW wordt daartoe onderscheid gemaakt in twee fasen:

- Tot 2025: aanjagen van de woningbouwproductie in de regio
- Van 2025 tot 2030: werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse productie van betaalbare woningen in Haaglanden. Dit betekent dat partijen inspanningen leveren om het aantal sociale huurwoningen in de nieuwbouw dat door woningcorporaties wordt gerealiseerd, te verhogen van bruto 17.000 naar bruto circa 21.000 woningen en het betaalbare huur- en koopwoningen in het middeldure prijssegment uit te breiden. Beide onderdelen samen moeten 2/3 van de totale programmering uitmaken.

Op het moment van schrijven van deze onderbouwing, worden de acties uit de RRAW uitgewerkt om tot versnelling van de bouwproductie te komen. Nadrukkelijke kanttekening die opgenomen is in de RRAW, is dat veel aspecten die van invloed zijn op het daadwerkelijk opleveren van nieuwbouwwoningen buiten de scope van de volkshuisvesting liggen. Denk hierbij aan vraagstukken

als uitstoot van stikstof, bodem, water, elektriciteit, mobiliteit, beschikbare locaties, bouwkosten en capaciteit.

- *Regionale woonvisie/regionale woonzorgvisie*

Sommige aandachtsgroepen hebben het extra moeilijk op de woningmarkt: doordat benodigde woonvormen of arrangementen ontbreken of heel schaars zijn. De regio Haaglanden is voorlopersregio voor het nationale programma Een Thuis voor iedereen. In de regionale woonzorgvisie wordt ingezoomd op de woon(zorg)behoefte van aandachtsgroepen op de woningmarkt en worden acties benoemd om ook de slaagkansen van deze groepen te bevorderen.

4.3 Focus op het sociale huursegment

Op regionaal niveau vindt het gesprek plaats tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. De voortgang op de productie van sociale huurwoningen, initiatieven als Bouwstroom, het toevoegen van een segment Flexwonen en het prioriteren van het aanjagen van de bouwproductie als onderdeel van het Koersplan SVH zijn voorbeelden hoe maatschappelijke partners initiatieven nemen om tot uitbreiding van de sociale huurvoorraad te komen.

4.4 Optimalisering van de woonruimteverdeling

Ruim een derde van de actief woningzoekenden is een doorstromer die bij verhuizing een sociale huurwoning in de regio achterlaat. Door deze beweging te stimuleren en te faciliteren, kan door de woonruimteverdeling bijgedragen worden om het aantal verhuisbewegingen te vergroten en daardoor meer woningzoekenden een kans op een woning te bieden.

Daarnaast wordt komende periode verkend of meer woningzoekenden kunnen slagen doordat zij een woning willen delen.

4.5 Monitoring

De ontwikkeling op de regionale woningmarkt in Haaglanden wordt actief via verschillende bronnen inzichtelijk gemaakt en gemonitord:

- De Bestuurlijke Tafel Wonen (BTW) bespreekt periodiek de voortgang op de gemaakte afspraken in het Tussenakkoord (waaronder de voortgang op het regionale woningbouwprogramma en de netto toevoeging van de woningvoorraad) en de net gesloten Realisatieagenda Wonen Haaglanden. De resultaten van monitor staan eveneens periodiek op de agenda van het Gezamenlijk overleg tussen BTW, de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH).
- De voortgang op het regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks beoordeeld door de Provincie Zuid-Holland (PZH); PZH verzamelt en ontsluit data over prognoses, programma en realisatie.
- De woonruimteverdeling van corporatiewoningen wordt gemonitord door de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), het samenwerkingsverband van 15 woningcorporaties die in de regio Haaglanden bezit hebben. Via regionale en lokale aanbodrapportages wordt jaarlijks inzicht gegeven in ontwikkelingen op de sociale huurmarkt en worden verhuringen verantwoord; de Jaarmonitor laat onder andere de voortgang zien op de doelen die met de Huisvestingsverordening worden nagestreefd.

4.6 Conclusies

Zowel op lokaal, regionaal, provinciaal als nationaal niveau wordt de conclusie gedeeld dat er een groot tekort aan woonruimte is in de regio Haaglanden: tot en met 2030 betreft dit circa 80.000

woningen. In de RRAW is aangegeven dat er tot en met 2030 bruto 21.000 sociale huurwoningen bijgebouwd moeten worden.

Via verschillende akkoorden zijn samenwerkingsafspraken gemaakt en inspanningsverplichtingen aangegaan om het komende decennium tot (een meer evenwichtige) groei van de voorraad in de regio te komen. Daarbij is voor partijen ook duidelijk dat de uitdagingen om tot realisatie te komen groot zijn: diverse knelpunten die buiten de scope van de volkshuisvesting liggen, zijn van invloed op de feitelijke bouwproductie.

Daar de verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren in de regio verder toe zal nemen, is de verwachting dat de druk op de woningvoorraad hoog blijft.

In de huisvestingsverordening zijn regels opgenomen om doorstroming te bevorderen. Meer verhuisbewegingen betekent dat meer huishoudens een woning kunnen vinden. De komende periode wordt verkend of mogelijkheden voor woning delen of een andere manier van toewijzen onrechtvaardige of onevenwichtige effecten van het tekort aan woningen tegen kan gaan.