

Onderzoek Particuliere Huurvoorraad Gemeente Gouda

22 December 2023



Context van het onderzoek:

Het onderzoek doelt een algemeen beeld te schetsen van de particuliere huurmarkt in de gemeente Gouda in de periode 2018-2023. Daarbij zijn particuliere huurwoningen die voor deze periode zijn verhuurd en tot op heden door dezelfde bewoner wordt gehuurd, niet meegenomen in het onderzoek. Hiernaast maakt het onderzoek met het oog op de Wet Betaalbare Huur een analyse van de mogelijke impact van deze wet op de particuliere huurmarkt in de gemeente Gouda.

De analyse is gebaseerd op drie databronnen. Zo zijn er huurgegevens verkregen vanuit de huurdatabase van Realstats, die bestaat uit de twee grootste huurwoningplatformen van Nederland: *Pararius* en *Huurwoningen.nl*. In deze database staan **nieuwe particuliere verhuurtransacties** van de periode 2018-2023. Naast deze data is er gebruikgemaakt van deskresearch om aanvullende bronnen te vinden die huurobservaties bevatten. Verder is er data aangeleverd door de gemeente Gouda omtrent de particuliere huurvoorraad.

Het dient vermeld te worden dat ondanks de beschikbaarheid van een dataset met verhuurwoninggegevens, er nog steeds verhuurtransacties onder de radar plaatsvinden, buiten deze dataset om. Dit kan bijvoorbeeld via onderhandse kanalen of niet-digitale platformen gebeuren. Hierdoor is een deel van de verhuurtransacties in de gemeente Gouda niet meegenomen in de uitgevoerde analyse.

Datum: 22 december 2023

Uitvoerende partij: Realstats B.V.

Opdrachtgever: Gemeente Gouda. Copyright Realstats B.V. 2023.

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Realstats B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Introductie Realstats	5
1. Introductie van het onderzoek	5
2. Onderzoeksvragen	6
2.1. Onderdeel 1: Zicht op de particuliere huurmarkt	6
2.2. Onderdeel 2: Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt	6
3. Definities huuronderzoek	7
3.1. Definities huuronderzoek	7
3.1.1. Prijsgrenzen	7
3.1.2. Verhuurdersgroepen	7
3.1.3. Particuliere huurmarkt	7
3.1.4. Huur observaties vanuit huurdata	8
3.1.5. Woningwaarderingssysteem (WWS)	8
3.1.6. Gereguleerde huurwoningen	8
3.1.7. Geliberaliseerde huurwoningen	8
3.1.8. Woninggrootte	9
3.1.9. Type opleveringsvorm	9
3.1.10. Kale huurprijs	9
3.1.11. Vierkantemeterprijs	10
3.1.12. Onzelfstandig en zelfstandige woonruimte	10
4. Onderzoeksmethodiek	11
4.1. Huurders observaties	11
4.2 Combinatie van bronnen	11
4.2.1. Gemeentelijke data	11
4.2.2. Huurdatabase	11
4.2.3. Deskresearch	11
5. Analyse	13
5.1 Algemeen beeld particuliere huurmarkt	13
5.1.1. Aandeel particuliere huurwoningvoorraad in de totale woningvoorraad	13
5.1.2. Verdeling van het type eigenaar	14
5.1.3. Verdeling van het soort woning per type eigenaar	15
5.2 Huurtransacties	16
5.2.1. Introductie aantallen observaties en woningen	16
5.2.2. Kale huurprijs	16
5.2.3. Ontwikkeling van de kale huurprijs	18
5.2.4. Huurprijzen per segment	19
5.3 WWS-punten	20
5.3.1. Introductie Woningwaarderingssysteem	20
5.3.2. Verdeling WWS-categorieën	21
5.3.3. WWS-punten en huurtransacties	23
5.4 Servicekosten	25

5.5 Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt	26
5.5.1. Zicht op het aantal woningreacties	26
5.5.2. Zoekgedrag naar en vanuit de gemeente Gouda	28
5.5.3. Hoelang staan woningen online	30
6. Conclusie en limitatie	31
6.1. Conclusie	31
6.2. Limitatie	33
7. Bijlagen	34
7.1. Bijlage 1: Realstats model voor het schatten van WWS-punten	34
7.2. Bijlage 2: WWS-puntentabel	37
7.3. Bijlage 3. Verdeling woningen naar WWS-segment per buurt	41
7.4. Bijlage 4: Zoekgedrag naar de gemeente Gouda	44
7.5. Bijlage 5: Zoekgedrag vanuit de gemeente Gouda	46
7.6. Bijlage 6: Voorbeelden van woningen	47
7.7. Bijlage 7: Bijlage copyright Realstats	48

Introductie Realstats

Realstats is een onafhankelijk onderzoeks- en data-analyse bedrijf gericht op de gebouwde omgeving, oftewel de Nederlandse woningmarkt. Het bedrijf heeft als doel om de woningmarkt transparanter te maken door overheidsinstanties als gemeenten maar zeker ook professionele marktpartijen te voorzien van inzicht in het thema wonen. Met deze data helpt Realstats verschillende partijen bij het onderbouwen van (beleids)keuzes.

Realstats B.V. is ontstaan uit een strategische samenwerking tussen moederbedrijven Clappform B.V. en TreeHouse B.V. Hiermee combineren we het beste van twee werelden: gerenommeerde woningdatabases en de expertise voor het doen van onderzoek en analyses middels data. Voor dit onderzoek zijn de unieke, en tevens exclusief voor Realstats, beschikbare huur-databases gebruikt.

1. Introductie van het onderzoek

Voor gemeenten is het belangrijk ontwikkelingen in de particuliere huurmarkt goed te kunnen monitoren. De behoeftes van bewoners veranderen continu, waarbij gemeenten proberen een zo leefbaar mogelijke omgeving te creëren. Niet alleen de algemene ontwikkelingen in de markt zijn belangrijk om in kaart te brengen, zoals de particuliere huurvoorraad, maar ook de vraag vanuit de woningzoekenden is van belang. Het constant monitoren van deze veranderingen is van grote toegevoegde waarde. Het halen van waarde uit bepaalde gegevens is een complexe taak, maar kan de dagelijkse werkzaamheden van gemeenten aanzienlijk verbeteren.

Momenteel wordt inzicht in de ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt bij de gemeente Gouda nog niet volledig gebaseerd op beschikbare data. Realstats biedt data-gedreven oplossingen om deze inzichten over de particuliere huurvoorraad te genereren aan de hand van de Realstats data base.

Het hoofddoel voor gemeente Gouda dat centraal staat in het onderzoek is om een beeld te creëren van de particuliere huurmarkt en zoekgedrag van huurwoningzoekende in kaart te brengen.

2. Onderzoeksvragen

Het onderzoek is opgesplitst in twee delen, onderdeel 1 & 2. In onderdeel 1 wordt een beeld van de particuliere huurmarkt geschetst. In onderdeel twee wordt het zoekgedrag op de particuliere huurmarkt in Gouda in kaart gebracht. De hoofdvraag voor het onderzoek luidt als volgt: *“Hoe is de situatie op de particuliere huurmarkt en hoe ziet het zoekgedrag op deze markt eruit?”*. De volgende aspecten zijn tijdens het onderzoek behandeld:

2.1. Onderdeel 1: Zicht op de particuliere huurmarkt

- Inzage in de verschillende verhuurders in de gemeente Gouda
- Zicht op de verschillende huurtransacties in de gemeente Gouda
- In kaart brengen van het aantal WWS-punten van de verhuurde woningen.
N.B.-doormiddel van het schattingsmodel dat is ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Rotterdam, op peiljaar van 2023.
- Per verhuurde transactie, een analyse op de servicekosten

2.2. Onderdeel 2: Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt

- Zicht op het aantal woningreacties in de gemeente Gouda
- Waarvandaan zoeken mensen naar een woning in de gemeente Gouda
- Hoelang staan woningen gemiddeld online in de gemeente Gouda

3. Definities huuronderzoek

3.1. Definities huuronderzoek

3.1.1. Prijsgrenzen

De verschillende prijsgrenzen in onderstaande tabel (tabel 1) zijn op basis van landelijke gegevens. Verdere uitleg voor de keuzes van deze prijsgrenzen staat in 3.1.6.

*Tabel 1. Prijsgrenzen gemeente Gouda (peiljaar 2023) bron: Rijksoverheid *De grens tussen sociale huur en middel huur wordt wettelijk bepaald*

Prijsgrens	Prijspeil 2023
Sociale huur*	<= €808,06
Middenhuur	€808,06 - €1.123
Dure huur	> €1.123

3.1.2. Verhuurdersgroepen

De gegevens over de verhuurders in de onderstaande tabel (tabel 2) zijn verstrekt door de gemeente Gouda. De verhuurders die als natuurlijk persoon een woning verhuren en 1-2 woningen in bezit hebben zijn in een aparte categorie weergegeven. Dit is gedaan omdat uit de aangeleverde data omtrent particuliere woningeigenaren met 1 of 2 woningen niet duidelijk wordt of het om persoonlijk gebruik of commerciële verhuur gaat. In de tweede categorie van verhuurders bevinden zich zowel bedrijven die 1 woning of meer verhuren als natuurlijke personen die 3 huizen of meer bezitten. In de overige 2 categorieën kunnen zich zowel bedrijven als natuurlijke personen bevinden.

Tabel 2. Type beleggers op de particuliere huurmarkt in gemeente Gouda. Bron: gemeente Gouda

Type eigenaar	Aantal
Natuurlijke personen met 1-2 woningen	1.344
Bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen	1.183
Verhuurders met 10-99 woningen	1.455
Verhuurders met 100+ woningen	1.242
Totaal	5.224

3.1.3. Particuliere huurmarkt

De particuliere huurmarkt is het deel van de huurwoningmarkt dat niet door corporaties wordt verhuurd. De particuliere huurmarkt omvat derhalve alle huurwoningen die in bezit zijn van institutionele beleggers, pensioenfondsen en particuliere verhuurders.

3.1.4. Huur observaties vanuit huurdata

De Realstats huurdatabase bevat onder andere observaties over huurwoning-transacties. Iedere observatie omvat details over de transactie zoals de publicatiedatum, de afmelddatum, de huurprijs, aanwezigheid en eventueel hoogte van servicekosten, oplevering vorm van de woning (kaal, gestoffeerd of gemeubileerd), energielabel, oppervlakte van de woning, aantal kamers en andere woning karakteristieken.

3.1.5. Woningwaarderingstelsel (WWS)

Het woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een huurwoning in het gereguleerde segment van de markt. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de huur mag zijn. Hoeveel een punt precies waard is wordt periodiek aangepast en staat dus niet vast.

Ook wordt het WWS gebruikt om te bepalen of een woning in de geliberaliseerde sector valt. Voor woningen in de geliberaliseerde sector is het aantal WWS-punten niet bepalend voor de maximale huurprijs. Het eigendom (particulier bezit of corporatie bezit) doet voor het aantal punten en de maximale huur niet ter zake.

De huidige grens van WWS-punten ligt op 136 punten (omgerekend €808,06) op het moment van juli 2023. De op WWS gebaseerde huurprijs gaat naar verwachting vanaf 01-07-2024 middels de Wet Betaalbare Huur dwingend worden voor woningen tot en met 186 punten (ongeveer €1100,-).

Het aantal WWS-punten in dit rapport is altijd een schatting op basis van een model (zie bijlage 1). Hierdoor is het altijd een afspiegeling van de werkelijkheid, de mogelijkheid bestaat dat het werkelijke aantal WWS-punten van woningen hoger of lager zijn.

3.1.6. Gereguleerde huurwoningen

Een gereguleerde huurwoning is een woning die gehuurd wordt voor een huur die niet hoger is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens (2018: €710,68 - 2023: €808,06). De huur van gereguleerde huurwoningen mag gedurende de huurperiode verhoogd worden, maar er geldt wel een maximale jaarlijkse verhoging. Huurders van gereguleerde huurwoningen hebben mogelijk recht op huurtoeslag. Zoals aangegeven in 3.1.5. is een mogelijke wetswijziging aanstaande (01-07-2024) waardoor ook een deel van de middel dure huurwoningen zal worden gereguleerd (van 137 tot 187 WWS punten). Dit bedrag wordt nu geschat op een huur van maximaal €1.123,-.

3.1.7. Geliberaliseerde huurwoningen

Een geliberaliseerde huurwoning in de vrije sector is een huurwoning met een niet-gereguleerde huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (2017: €710,68 - 2023: €808,06). Voor huurwoningen in de vrije sector gelden op landelijk niveau geen regulerende bepalingen, in tegenstelling tot de gereguleerde sector. Gedurende een deel van de onderzoeksperiode hanteerde de gemeente Gouda de verordening middenhuur, waarin voor nieuwbouw afspraken gemaakt worden over o.a. prijscategorieën, woninggrootten en de doelgroep. Inmiddels is de doelgroepenverordening¹ op 13 december 2023 vastgesteld, die heeft de middenhuurverordening vervangen.

¹ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR711625/1>

3.1.8. Woninggrootte

Bij de huurprijsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een classificering op basis van de grootte van een woning. De grootte per woning wordt onderverdeeld in verschillende oppervlaktes en gecategoriseerd in vierkante meters (tabel 3):

Tabel 3. Onderverdeling woning groottes op basis van vierkante meters.

Verdeling	Vierkante meters
Zeer klein	<= 24 m2
Klein	25-49 m2
Gemiddeld klein	50-74 m2
Gemiddeld groot	75-99 m2
Groot	100-149 m2
Zeer groot	=> 150 m2

3.1.9. Type opleveringsvorm

In de volgende tabel (tabel 4) worden de verschillende leveringsvormen nader toegelicht. In bijlage 6 zijn de verschillende opleveringsvormen visueel weergegeven.

Tabel 4. Verschillende type opleveringsvormen.

Type stoffering (oplevervorm)	Omschrijving
Kaal opgeleverd	Woning met kale wanden en geen vloerbedekking, met een keuken en badkamer
Gestoffeerd opgeleverd	Kale woning inclusief vloer- en raambekleding, verlichting en keukenvoorzieningen
Gemeubileerd opgeleverd	Gestoffeerde woning inclusief meubel-inrichting, klaar voor direct wonen

3.1.10. Kale huurprijs

De kale huurprijs is het deel van de totale huurprijs dat wordt betaald voor een kale woning in termen van oplevervorm en zonder bijkomende service- en/of andere kosten. Voor woningen met een oplevervorm anders dan kaal en/of woningen waarvoor extra servicekosten worden gevraagd, zal de totale huurprijs altijd hoger liggen dan de kale huurprijs. In dit rapport worden alle berekeningen met de kale huurprijs gedaan, tenzij anders vermeld, om verschillende woningen op een eenduidige en juiste manier met elkaar te kunnen vergelijken. Het WWS-puntenstelsel gaat uit van een kale huurprijs en het is daarom van belang om in alle analyses met een kale huurprijs te rekenen.

De kale huurprijs per vierkante meter wordt berekend door voor elk type woning (eengezins/meergezins) het verschil in prijs per vierkante meter tussen woningen die kaal, gestoffeerd en gemeubileerd worden aangeboden te onderzoeken. De gestoffeerde en gemeubileerde woningen worden vervolgens aangepast naar het prijsniveau van kale woningen. In de voetnoot is een rekenvoorbeeld toegevoegd².

²Stel dat gestoffeerde appartementen gemiddeld €13,50 per vierkante meter kosten, terwijl kale appartementen gemiddeld €12,- per vierkante meter kosten. Het verschil tussen beide bedraagt dan een factor 1,125.

Stel dat een gestoffeerd appartement €16,20 per vierkante meter kost, dan zou de kale huurprijs voor dat appartement berekend worden als €16,20 / 1,125 = €14,40 per vierkante meter.

3.1.11. Vierkante meterprijs

De vierkante meterprijs (prijs/m²) is de kale huurprijs van een woning gedeeld door de totale oppervlakte (in m²) van de woning. Bij het aggregeren van vierkante meterprijzen wordt gebruik gemaakt van een harmonisch gemiddelde.

Het harmonisch gemiddelde is een speciaal gemiddelde, van toepassing bij het berekenen van gemiddelden van verhoudingsgetallen (ratio's). In dit geval gaat het om de verhouding van de kale huurprijs per eenheid oppervlakte. Een bijkomende eigenschap van het harmonisch gemiddelde is dat het, vergelijkbaar met de mediaan, minder gevoelig is voor uitschieters (extreem hoge of lage waarden) in de vierkante meterprijzen. Door de grote variatie in prijzen ten opzichte van een beperkte variatie in oppervlakte afmetingen is er een relatief grotere kans op extreme waarden in de berekende vierkante meterprijzen. Het gebruik van het harmonisch gemiddelde borgt dat er desondanks een representatief gemiddelde wordt berekend. De berekening bestaat uit de omgekeerde (inverse) van het rekenkundig gemiddelde van de te middelen getallen.

3.1.12. Onzelfstandig en zelfstandige woonruimte

Een zelfstandige woonruimte is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Woningen zonder eigen toegang zijn onzelfstandige woonruimten, hetzelfde geldt wanneer er een gedeelde keuken en/of toilet aanwezig is. Zelfstandige woningen zijn bijvoorbeeld: eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen, tussenwoningen), appartementen, portiekwoningen, maisonnettes of galerijflats. Voorbeelden van onzelfstandige woonruimten: kamers in studentenhuizen of hospitakamers (kamer in huis van hoofdbewoner). In dit onderzoek ligt de nadruk op zelfstandige woonruimtes omdat het overgrote deel van de observaties uit deze categorie afkomstig is.

4. Onderzoeksmethodiek

4.1. Huurders observaties

Realstats gebruikt huurgegevens (zie 3.1. voor meer uitleg). In totaal zijn 1.469 huur observaties waargenomen van de 5.224 woningen in de periode van 2018 tot 2023.

Tabel 5. Aantal observaties in de periode 2018 – 2023. Bron: Realstats database

	Aantal observaties 2018-2023
Totaal	1.469 ³

4.2 Combinatie van bronnen

Voor dit onderzoek zijn verschillende databronnen gecombineerd: (1) data van de gemeente Gouda (2) de Realstats huurdatabase en (3) aanvullende databronnen. Deze verschillende databronnen zijn aan elkaar toegevoegd en vormen gezamenlijk het fundament van het onderzoek. Deze bronnen bevatten zowel numerieke (e.g. huurprijs) als kwalitatieve (e.g. de straatnaam) variabelen.

4.2.1. Gemeentelijke data

Vanuit de gemeente Gouda is een deel van de benodigde data geleverd. Deze data is aangeleverd in een Excel bestand en betreft de woningvoorraad in de particuliere huursector. In deze dataset staat veel informatie over individuele woningen, van bouwjaar tot het type eigenaar.

4.2.2. Huurdatabase

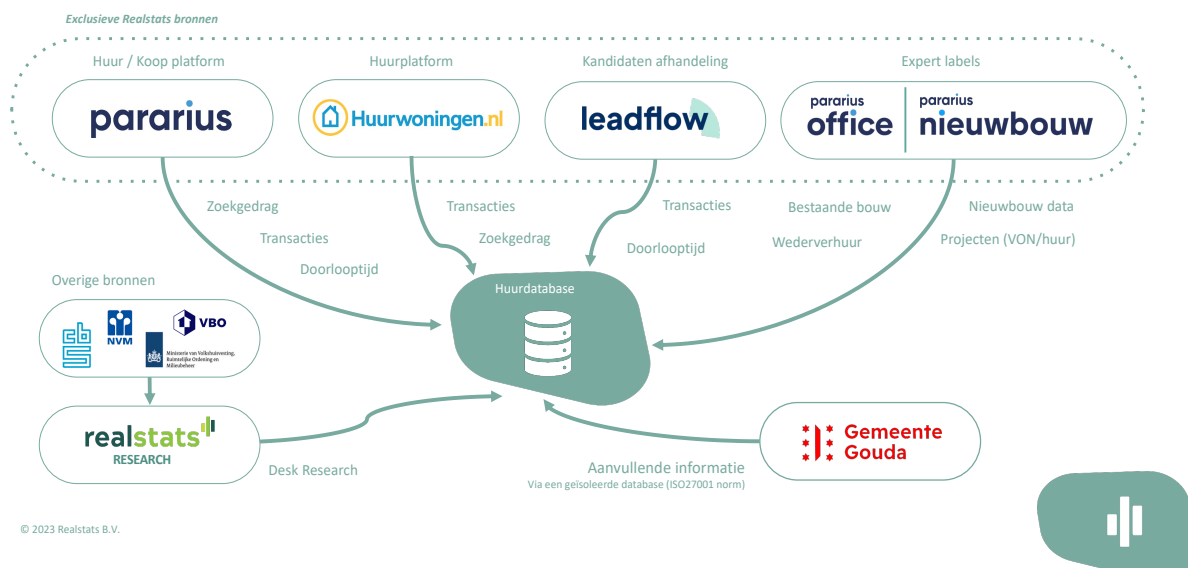
In het onderzoek is gebruik gemaakt van de huurdatabase van Realstats. Realstats beschikt over de grootste, onafhankelijke huurdatabase van Nederland, bestaande uit de data van de twee grootste huurwoning platformen van Nederland, Pararius en Huurwoningen.nl. Daarnaast ontvangt het data vanuit de internationale websites van Pararius.com, Kamers.nl (data tot 2020, daarna gefuseerd in Huurwoningen.nl), Pararius Office (het CRM-systeem waarin makelaars woningen en contracten beheren) en LeadFlow (programma voor digitaal selecteren en screenen van huurders en contractbeheer). Zie figuur 1 voor een visuele weergave van de huurdatabase.

4.2.3. Deskresearch

Realstats verzamelt data van verschillende platforms, waaronder Pararius, Huurwoningen.nl, maar ook overige woningplatforms en bronnen waar huurobservaties beschikbaar zijn. Het doel is om een zo volledig mogelijk beeld te vormen van de huurprijzen per kwartaal. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan kwartaalrapportages vanuit de NVM en VBO.

³ In het aantal observaties worden woningen die in het segment particulier sociaal vallen vaak niet meegenomen, omdat deze woningen vaak via andere kanalen worden aangeboden. Voor een aantal woningen ontbreekt informatie waardoor deze niet meegenomen worden in de analyses. Daarbij wordt een deel van de huurwoningen op de particuliere huurmarkt verhuurd via onderhandse kanalen, waardoor deze niet in de database terechtkomen als mutaties.

Figuur 1. Visuele weergave van de huurdatabase.



© 2023 Realstats B.V.

5. Analyse

In dit hoofdstuk wordt per onderdeel (H2 Onderzoeksvragen: algemeen, huurtransacties, WWS-punten, servicekosten en zoekgedrag) een analyse gemaakt en deze wordt met een korte conclusie toegelicht.

5.1 Algemeen beeld particuliere huurmarkt

5.1.1. Aandeel particuliere huurwoningvoorraad in de totale woningvoorraad

Om een beeld te schetsen van hoe de particuliere huurmarkt er uit ziet is er gekeken naar de verhouding tussen de totale woningvoorraad in Gouda en de particuliere huurwoningvoorraad.

Daarnaast is gekeken naar de verhouding tussen verschillende typen woningen (eengezinswoning/meergezinswoning) en de verhouding tussen de verschillende typen verhuurders.

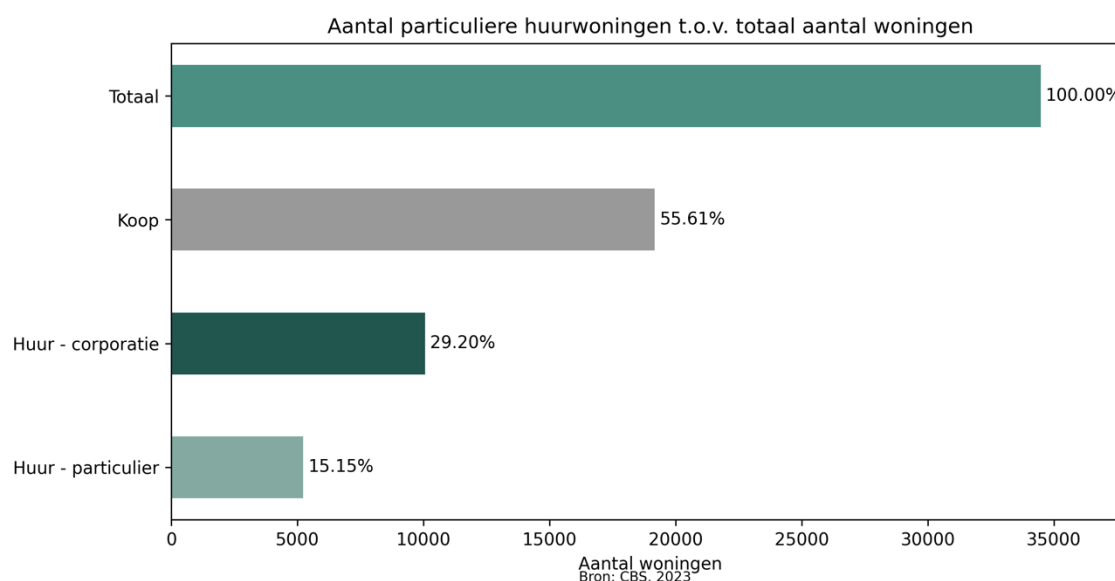
De gegevens in onderstaande tabel (tabel 6) zijn gebaseerd op data van het CBS en het aangeleverde databestand van de gemeente Gouda (peildatum 1 januari 2023).

Uit de data van het CBS blijkt dat in 2023 de particuliere huurwoningvoorraad uit 5.224 woningen bestaat, dit komt overeen met 15,2%. Het landelijk gemiddelde voor de particuliere huurwoningvoorraad t.o.v. de totale woningvoorraad ligt volgens het CBS in 2023 op 14,4% en om een stad als voorbeeld te nemen is dit in de gemeente Rotterdam 22%.

Tabel 6. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2023. (Bron: bronbestand gemeente, CBS) Peildatum 1 januari 2023.

Woningvoorraad naar bezit	Aantal woningen	% van totaal
Totale woningvoorraad Gouda	34.477	100.0%
Koop	19.171	55.61%
Huur - corporatie	10.067	29.20%
Huur - particulier	5.224	15.15%

Figuur 2. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2023. (Bron: bronbestand gemeente, CBS) Peildatum 1 januari 2023



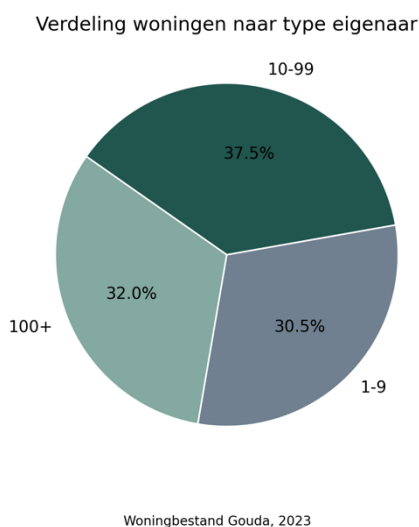
5.1.2. Verdeling van het type eigenaar

In de onderstaande tabel (tabel 7) wordt het aantal woningen weergegeven onderverdeeld in het type eigenaar. Deze categorisatie is opgedeeld in drie hoofdgroepen: bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen (30,5%), verhuurders met 10-99 woningen (37,5%) en verhuurders met 100 of meer woningen (32%). Zoals uitgelegd in hoofdstuk 3.1.2. ontbreekt hier de groep natuurlijke personen die 1 of 2 woningen in bezit heeft. In het vervolg van het onderzoek wordt deze groep dan ook niet meegenomen. Ook zijn een aantal woningen gefilterd omdat hier belangrijke gegevens van missen, het totaal komt hierdoor uit op 3.727 woningen. De gegevens in tabel 7 bieden inzicht in de verdeling van vastgoedeigendom op de particuliere huurmarkt. In figuur 3 is de verdeling visueel weergegeven, hierin is de eerste categorie als '1-9' aangegeven.

Tabel 7. Verdeling type eigenaren op de particuliere huurmarkt in Gouda. (Bron: woningbestand gemeente) Peildatum: 01-01-2023.

Type eigenaar	Aantal woningen
Bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen	1.136
Verhuurders met 10-99 woningen	1.398
Verhuurders met 100+ woningen	1.193
Totaal aantal woningen	3.727

Figuur 3. Visuele weergave van de woningverdeling naar type eigenaar. (Bron: woningbestand gemeente) Peildatum: 01-01-2023.



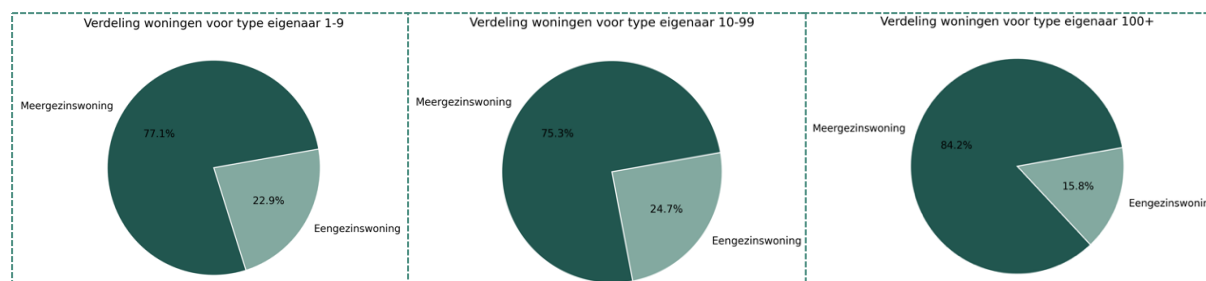
5.1.3. Verdeling van het soort woning per type eigenaar

Tabel 8 werpt licht op de verdeling van het soort woning per type eigenaar. Deze gegevens laten zien hoe verschillende categorieën woningeigenaren, zoals bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen, verhuurders met 10-99 woningen en verhuurders met 100+ woningen, verschillende typen woningen bezitten en beheren. Deze analyse biedt inzicht in de portefeuilles van verschillende eigenaarsgroepen met betrekking tot het type vastgoed dat zij bezitten. In figuur 4 is de verdeling visueel weergegeven. Te zien is dat het grootste deel van de woningen in handen van de verschillende type eigenaren meergezinswoningen zijn.

Tabel 8. Verdeling tussen meergezinswoningen en eengezinswoningen, per type eigenaar. (Bron: woningbestand gemeente) Peildatum: 01-01-2023.

Type eigenaar	Aantal meergezinswoningen	Aantal eengezinswoningen
Bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen	876	260
Verhuurders met 10-99 woningen	1.052	346
Verhuurders met 100+ woningen	1.005	188
Totaal aantal woningen	2.933	794

Figuur 4. Visuele weergave van de verdeling tussen meer- en eengezinswoningen, per type eigenaar. (Bron: woningbestand gemeente) Peildatum: 01-01-2023



Samenvattend:

Op het meetmoment van 1 januari 2023 zijn in de gemeente Gouda totaal 5.224 particulier verhuurde woningen geconstateerd, t.o.v. een totale woningvoorraad van 34.477 woningen.

Van de 3.727 woningen die overblijven na het wegfilteren blijkt dat de drie hoofdgroepen verhuurders als volgt verdeeld zijn: 1-9 woningen (30,5%), 10-99 woningen (37,5%) en 100+ woningen (32,0%).

De meerderheid van de woningen op de particuliere verhuurmarkt zijn meergezinswoningen (2.933 meergezinswoningen tegenover 794 eengezinswoningen).

5.2 Huurtransacties

5.2.1. Introductie aantallen observaties en woningen

Dit hoofdstuk richt zich op een analyse van de particuliere verhuurmarkt in de gemeente Gouda in de periode van 2018 tot 2023.

In totaal zijn er 1.469 observaties gemeten in de gehele periode 2018-2023. De meeste observaties zijn gemeten in de jaren 2020 tot 2023. Iedere observatie in de dataset is een afzonderlijk moment waarop een specifieke woning te huur is aangeboden. Dezelfde woning kan binnen de periode 2018-2023 op meer dan 1 moment te huur zijn aangeboden en al deze momenten zijn afzonderlijke observaties in de dataset.

In de volgende paragrafen worden de volgende analyses toegelicht:

- Kale huurprijs
- Ontwikkeling kale huurprijs
- Huurprijzen per segment

5.2.2. Kale huurprijs

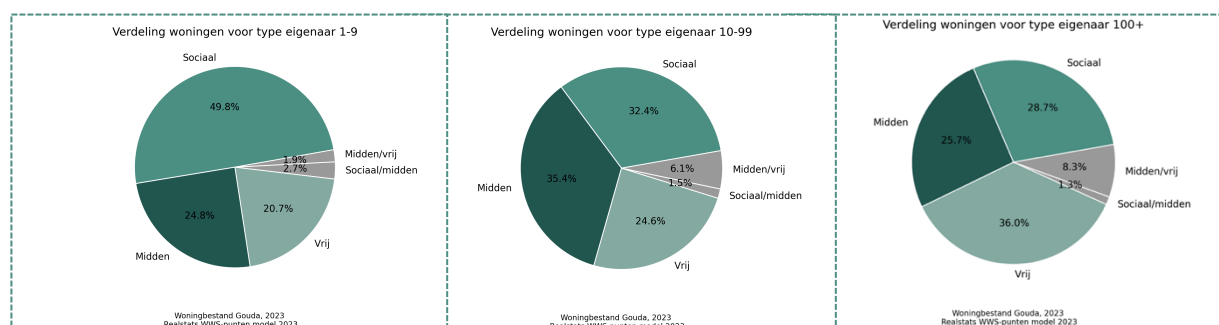
Gekeken naar de periode 2018-2023 is in de gemeente Gouda de mediaan van de kale huurprijs €964,32. De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter is €13,67. Tabel 9 geeft de mediaan van de kale huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter per woninggrootte weer.

Tabel 9. Kale huurprijs per woninggrootte segment. (Bron: Realstats database) Peildatum: 23-10-2023

Woninggrootte	Vierkante meters	Mediaan kale huurprijs (€)	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter (€)	Aantal woningen
Zeek klein	<=24m ²	676,78	22,91	15
Klein	25-49m ²	728,70	18,50	270
Gemiddeld klein	50-74m ²	911,66	14,12	562
Gemiddeld groot	75-99m ²	1074,5	12,99	366
Groot	100-149m ²	1290,69	11,09	210
Zeek groot	>150m ²	1771,11	8,64	46
Totaal				1.469

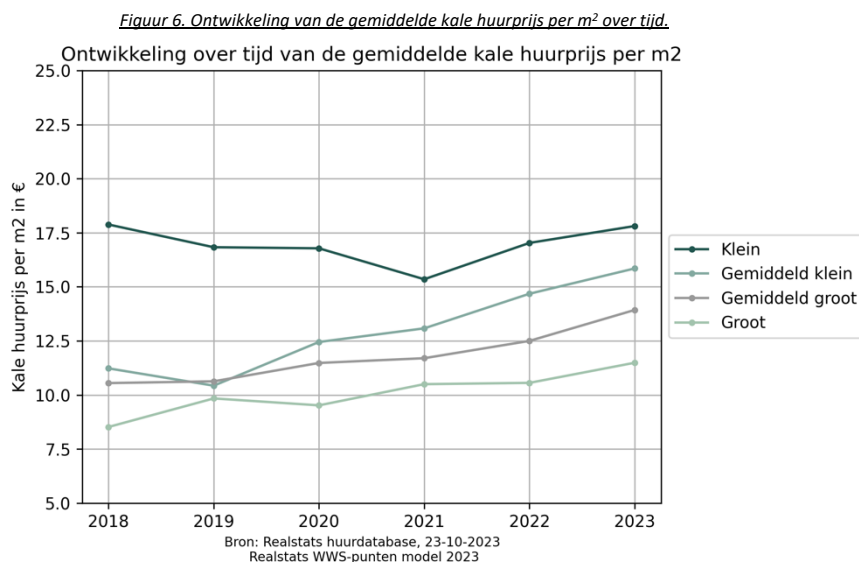
In figuur 5 is weergegeven hoe de woningen verdeeld zijn in de drie WWS-segmenten voor de verschillende typen eigenaar. Uit het Realstats WWS-punten model 2023 blijkt dat de groep met 10-99 woningen in bezit relatief de meeste woningen in de potentiële middenhuur bezit. Dit is ook de groep met de meeste woningen zoals is gebleken uit figuur 3. Verder blijkt er een redelijk uniforme verdeling te bestaan van de WWS-segmenten binnen het portfolio van de verschillende beleggers. Wat opvalt in de eigenaarsgroep met 1-9 woningen is dat er veel woningen met een laag aantal geschatte WWS-punten tussen zitten. Het geschatte aandeel woningen in het sociale segment is voor de groep met 1-9 woningen namelijk 49.8%.

Figuur 5. Verdeling woningen naar WWS-segment per type eigenaar. Bron: Woningbestand Gouda 2023 & Realstats WWS-punten model 2023

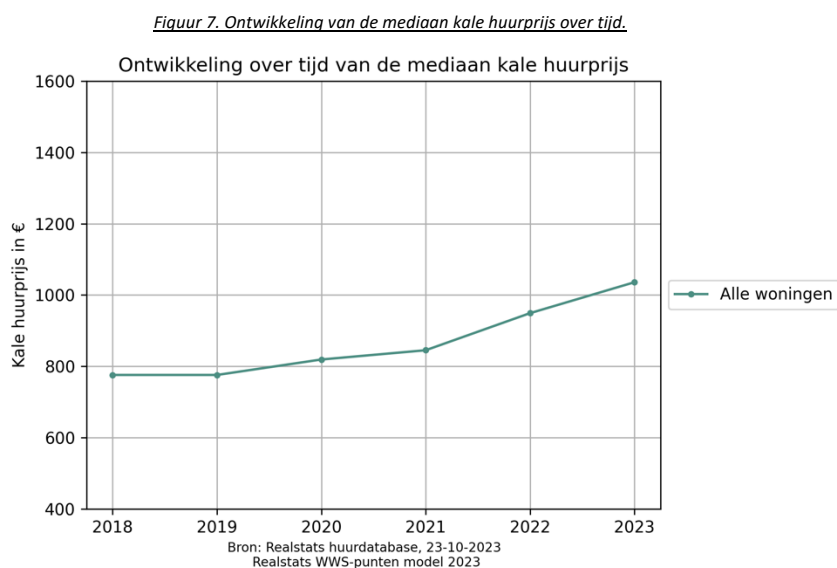


5.2.3. Ontwikkeling van de kale huurprijs

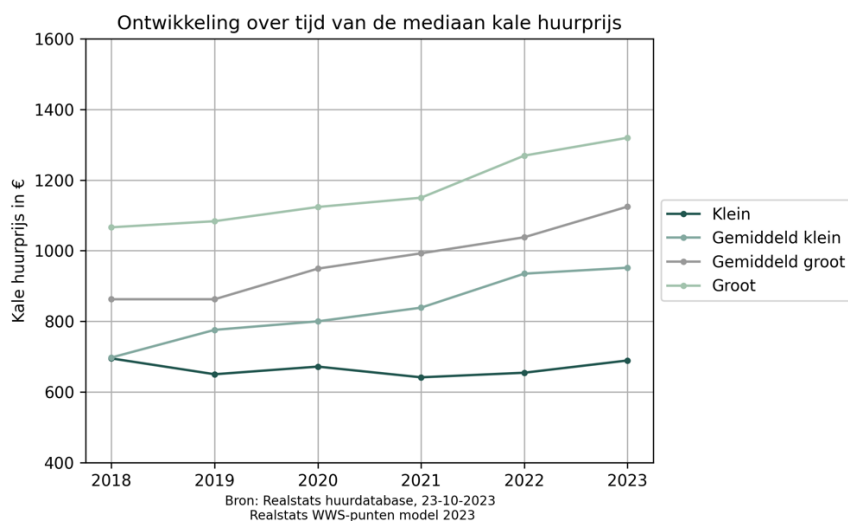
Figuur 6 geeft de ontwikkeling van de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter over de tijd weer per woninggrootte. De segmenten 'zeer klein' en 'zeer groot' zijn niet meegenomen omdat hier te weinig datapunten beschikbaar zijn. Wat opvalt is dat de gemiddelde kale huurprijs per m² in het segment 'klein' in 2020 gedaald is, waarna deze in 2021 weer is gaan stijgen.



In onderstaande figuur (figuur 7) is de ontwikkeling van de mediaan kale huurprijs voor alle woningen in de afgelopen 5 jaar weergegeven. Uit de figuur is af te lezen dat de mediaan kale huurprijs redelijk lineair is toegenomen. In figuur 8 is de ontwikkeling van de mediaan kale huurprijs over tijd uitgesplitst naar de verschillende woninggrootte segmenten. Hierin zijn de segmenten 'zeer klein' en 'zeer groot' buiten beschouwing gelaten door de afwezigheid van voldoende datapunten.



Figuur 8. Ontwikkeling van de mediaan kale huurprijs per woninggrootte segment.



5.2.4. Huurprijzen per segment

In de analyse is de mediaan huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter ook uitgesplitst in de verschillende WWS-categorieën (tabel 10). De classificering van woningen in een bepaald segment is gemaakt door het geschat aantal WWS-punten door het Realstats model. Meer informatie over dit model en verdere analyses staan beschreven in 5.3. Opvallend is dat de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter hoger is in de sociale categorie en steeds afneemt naarmate richting de vrije categorie bewogen wordt. Dit is te verklaren doordat het kan dat woningen in het sociale segment kleinere woningen zijn, waardoor de huurprijs per vierkante meter hoger is dan bij een woning met een groter woonoppervlak. Het totaal aantal woningen waarop het WWS-schattingmodel is toegepast is 929. Van een aantal woningen uit het totaal aantal observaties is het energielabel of bouwjaar onbekend, hierdoor wordt het schatten van het WWS-segment te inaccuraat om dit mee te nemen in het rapport. Meer context en overwegingen rondom WWS-voorspellingen zijn opgenomen in 5.3.

Tabel 10. Huurprijzen per huursegment (sociaal/midden/vrij). Bron: Realstats database & Realstats WWS-punten model.

WWS-segment	Mediaan kale huurprijs (€)	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter (€)	Aantal woningen
Sociaal	847,28	14,86	434
Midden	1071,84	13,19	327
Vrij	1283,98	10,43	168
Totaal			929

Samenvattend:

In de gemeente Gouda zijn in totaal 1.469 observaties gemeten van 2018 tot 2023.

De mediaan kale huurprijs in Gouda bedraagt €964,09 over de gemeten periode, met een gemiddelde kale huurprijs van €13,67 per vierkante meter.

De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter vertoont variaties over de tijd, met een daling in het 'klein' segment in 2020, waarna deze in 2021 weer is gestegen.

De mediaan kale huurprijs voor alle woningen is gedurende de periode 2018-2023 gestegen van ongeveer €775,- naar ongeveer €1035,-

5.3 WWS-punten

5.3.1. Introductie Woningwaarderingssstelsel

Het woningwaarderingssstelsel (WWS) is ontstaan zodat een redelijke huurprijs voor een woning kan worden vastgesteld. Het werkt als volgt: op basis van een aantal woning karakteristieken worden WWS-punten aan een woning toegekend. Indien het puntentotaal onder de liberalisatiegrens ligt (136 WWS-punten), valt de woning in de gereguleerde sector en mag de maximale huurprijs niet meer dan €808,06 bedragen (01-07-2023). Dan gelden de punten zoals beschreven in bijlage 2. Als het puntentotaal boven de liberalisatiegrens ligt, valt de woning in de geliberaliseerde sector en is er geen limiet voor de maximale huurprijs. Belangrijk om te vermelden is dat het hier om de kale huurprijs gaat. Dat wil zeggen, de huurprijs exclusief servicekosten en kosten voor eventuele stoffering of meubilering.

Als onderdeel van de analyse is, in samenwerking met de gemeente Rotterdam een WWS-schattingsmodel ontwikkeld. Het aantal WWS-punten wordt geschat voor iedere observatie (woning) in de dataset. Dit is mogelijk omdat via de huurdatabase en interne datasets informatie beschikbaar is over veel woning-karakteristieken die het WWS-punten aantal beïnvloeden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de WOZ-waarde, woonoppervlakte, energielabel en of een woning een buitenruimte heeft of niet. Echter, niet altijd is de volledige informatie voor de WWS-punten bepaling beschikbaar. Bijvoorbeeld, de lengte van het aanrecht is onbekend, en het is ook lastig om te bepalen hoeveel wastafels aanwezig zijn.

Om toch tot een WWS-punten schatting te komen worden een aantal aannames gedaan met betrekking tot woning karakteristieken waarvoor informatie ontbreekt. Deze aannames staan beschreven in bijlage 1.

In het model zijn meerdere scenario's gedefinieerd die elk een verschillende set aan aannames bevatten, een laag- en hoog scenario. Het hoge scenario staat voor het ideaalplaatje. Oftewel, in dit scenario wordt bijvoorbeeld aangenomen dat woningen altijd een aanrecht hebben van 1-2 meter (hoog) in plaats van minder dan 1 meter (laag).

Voor woningen waarbij niet met zekerheid te zeggen is in welke categorie ze vallen zijn de extra categorieën Sociaal/Midden en Midden/Vrij toegevoegd. Op deze manier worden de grensgevallen ook meegenomen in het totaalbeeld.

In tabel 11 is het overzicht van de verschillende segmenten en de bijbehorende WWS-punten weergegeven.

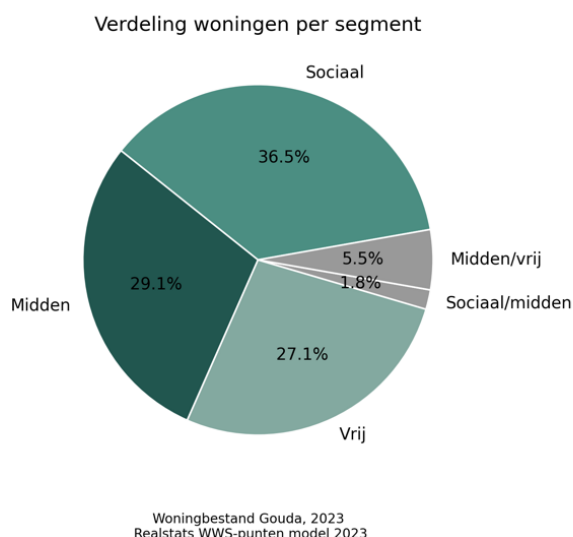
Tabel 11. Overzicht van de verschillende segmenten en de bijbehorende WWS-punten. Peildatum 1 juli 2023

WWS-segment	Aantal WWS-punten *Peiljaar 2023	WWS-punten uitgedrukt in euro's
Sociaal	<=136	<= €808,06
Middenhuur (potentieel)	137 - 186	€808,06 - €1.123
Vrije sector	=> 187	> €1.123

5.3.2. Verdeling WWS-categorieën

In figuur 9 wordt de verdeling van verschillende categorieën woningen op basis van het aantal WWS-punten weergegeven. Het aantal WWS-punten is een schatting aan de hand van de beschikbare data en het Realstats WWS-punten model. Te zien is dat volgens de schatting 36,5% in het sociale segment valt, 29,1% in het middensegment en 27,1% in het vrij segment. Hiernaast blijkt uit de schatting dat 1,8% van de woningen in het sociaal/midden segment valt en 5,5% van de woningen in het midden/vrij segment. Van deze woningen is op basis van het WWS-schattingsmodel niet met zekerheid te zeggen in welke categorie de woning valt. Dit komt omdat het lage scenario en het hoge scenario van de woningen in twee verschillende categorieën vallen. Op de volgende pagina is gevisualiseerd hoe de woningen verdeeld zijn per WWS-segment op buurtniveau. Indien de Wet Betaalbare Huur⁴ op 1 juli 2024 ingaat, kan de vrije sector in Gouda aanzienlijk krimpen. De gereguleerde huursector kan dan potentieel 67,4% van het totaal uitmaken.

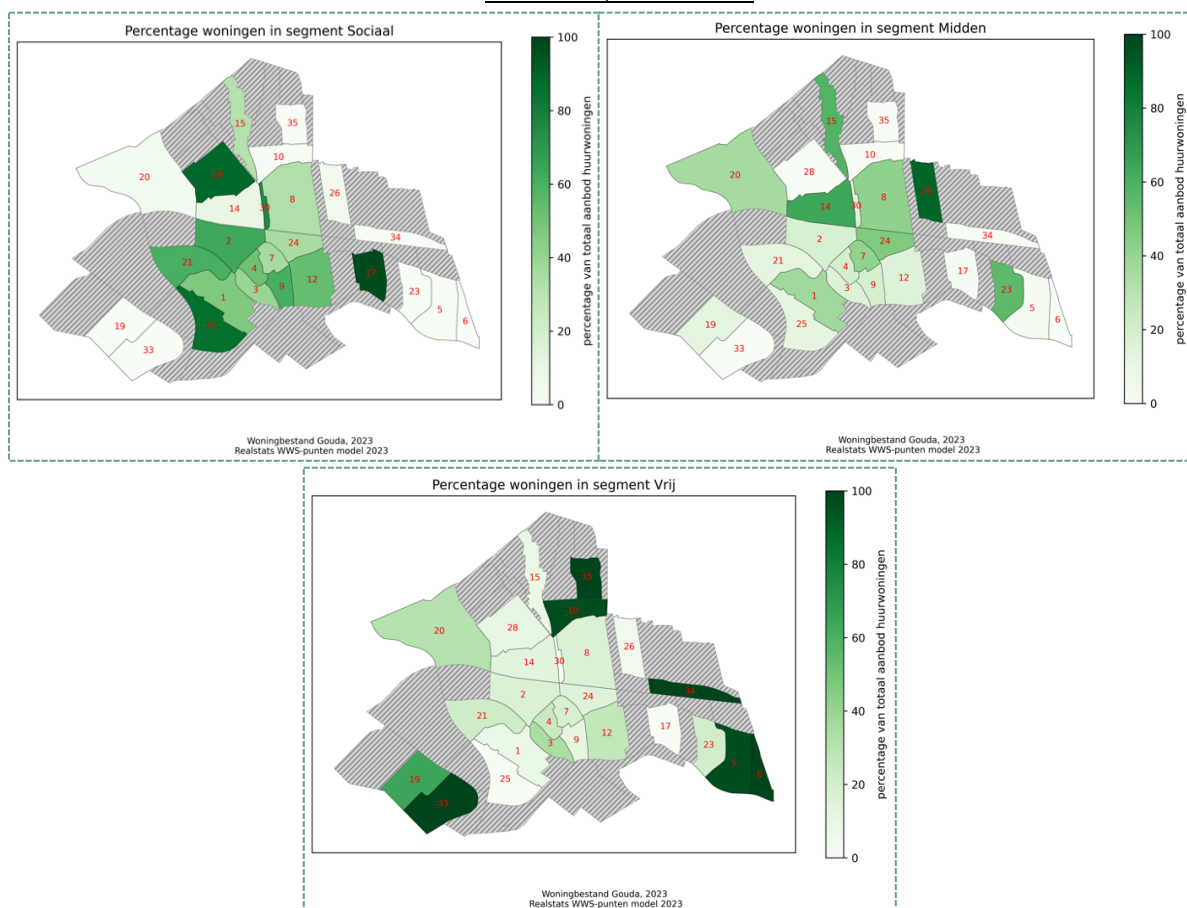
Figuur 9. Verdeling van woningen per categorie op basis van WWS-punten



⁴ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur>

In figuur 10 is de verdeling per wijk van verschillende segmenten woningen op basis van de geschatte WWS-punten in de gemeente Gouda gevisualiseerd. In de grijze gebieden zijn minder dan 20 woningen gevonden. Om een vertekend beeld tegen te gaan zijn deze daarom niet weergegeven. De gebieden die wel gekleurd zijn bestaan voor een geschat percentage uit woningen uit de drie WWS-segmenten. Voor elk WWS-segment is gevisualiseerd hoeveel procent van een bepaalde buurt geschat wordt te vallen binnen dat bepaalde segment. Wanneer de percentages uit de 3 segmenten voor een enkele buurt bij elkaar worden opgeteld komt hier logischerwijs 100% uit. Wat goed is om te vermelden dat hierbij de categorieën sociaal/midden en midden/vrij zijn weggelaten. Een sterke groene kleur in een wijk op de heatmap voor het sociale segment betekent dat in deze wijk geschat wordt dat er veel woningen staan die in het sociale segment vallen. Opvallend is dat veel woningen die op basis van het WWS-schattingsmodel geclassificeerd zijn als 'sociaal' zich in het centrum van Gouda bevinden. De exacte percentages per buurt staan in bijlage 3.

Figuur 10. Heatmap WWS-segmenten binnen de gemeente Gouda. Bron: woningbestand gemeente Gouda & Realstats WWS-punten model 2023

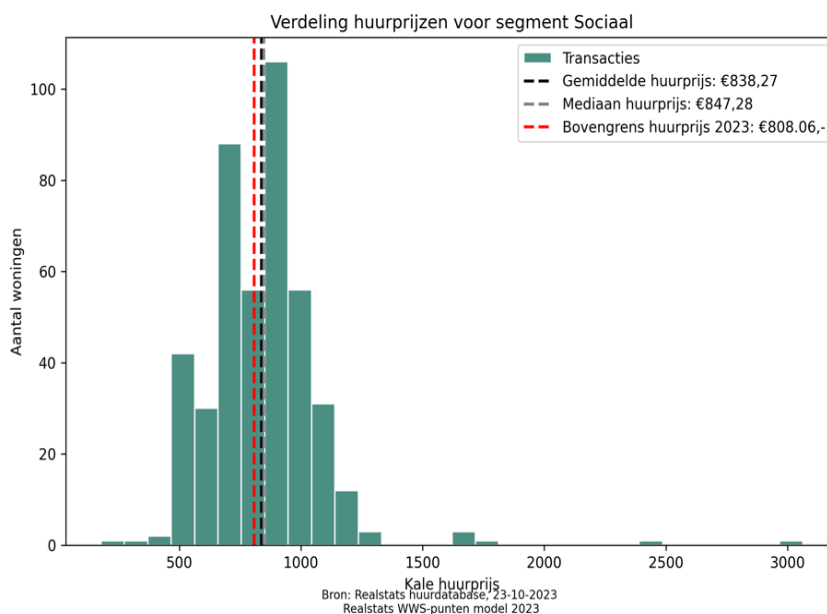


5.3.3. WWS-punten en huurtransacties

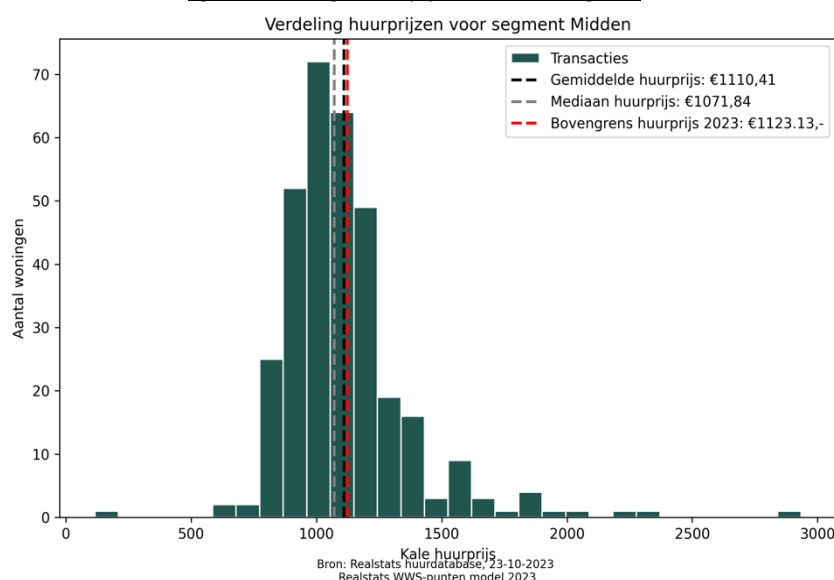
In de figuren 11 t/m 13 zijn de gevonden huurtransacties in de Realstats database te zien. In figuur 10 geeft de rode lijn de maximale huur conform het WWS-puntensysteem aan (136 punten). Dit is de gereguleerde sector. In figuur 12 geeft de rode lijn de potentiële maximale huur conform het WWS-puntensysteem aan, indien het middensegment tot de gereguleerde huur gaat behoren na invoering van de Wet Betaalbare Huur. In deze grafieken zijn de categorieën sociaal/midden en midden/vrij niet meegenomen, het totale aantal woningen binnen een segment zal daarom hoger liggen in realiteit.

Wat opvalt is dat er in het sociale segment van de particuliere verhuurmarkt veel transacties zijn gevonden met een hogere huur dan maximaal toegestaan conform het WWS-systeem. In het segment middenhuur zijn ook meerdere transacties gevonden waarvan de huurprijs potentieel verlaagd zal moeten worden indien de aanstaande wetswijziging wordt doorgevoerd. Uit verdere analyse blijkt dat met name in de beleggersgroep 'natuurlijke personen met 3-9 woningen en bedrijven met 1-9 woningen' er sprake is van een te hoge gevraagde huur mocht de Wet Betaalbare Huur in werking treden. De partijen met grote aantallen woningen (100+) in bezit lijken zich beter aan de WWS-regels te houden, dit is in lijn met eerder gemaakte inzichten door Realstats.

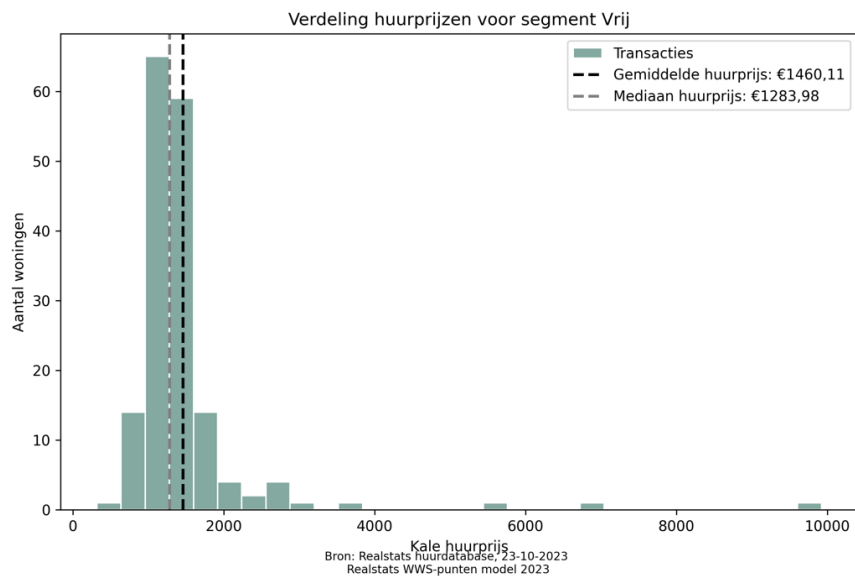
Figuur 11. Verdeling van huurprijzen in het sociale segment.



Figuur 12. Verdeling van huurprijzen in het middensegment.



Figuur 13. Verdeling van huurprijzen in het vrije segment.



In de vrije sector van de markt liggen de hoogste huurprijzen. Deze woningen hebben vaak een hoog aantal WWS-punten.

Samenvattend:

Uit de analyse blijkt dat de verdeling van de verschillende categorieën woningen op basis van het aantal WWS-punten in Gouda redelijk gelijk verdeeld is (sociaal: 36,5%, midden: 29,1%, vrij: 27,1%). Hierin zijn de categorieën sociaal/midden en midden/vrij weggelaten, deze gelden voor 7,3%. Indien de Wet Betaalbare Huur op 1 juli 2024 ingaat, kan de vrije sector in Gouda aanzienlijk krimpen. De gereguleerde huursector kan dan potentieel 67,4% van het totaal uitmaken. Opvallend is dat veel woningen die geclassificeerd zijn als 'sociaal' zich in het centrum van Gouda bevinden, dit kan verklaard worden doordat in het centrum vaak oudere woningen staan met bijvoorbeeld een laag energielabel of een kleinere oppervlakte, waardoor minder WWS-punten toegekend worden.

De belangrijkste bevinding is dat de mediaan van de huurprijs voor het sociale segment (< 136 WWS punten) €847,28 is. Voor het segment middenhuur is de mediaan (137-186 WWS punten) €1.071,84 en voor het vrije segment (>187 WWS punten) €1.283,98.

Wanneer we deze mediane huurprijzen vergelijken met Rotterdam uit een eerder Realstats rapport uit 2022 dan zien we de mediane huurprijzen in het sociale segment: €800,44, middensegment: €1.081,10, vrije segment: €1.385,95

Uit deze vergelijking blijkt dat het sociale segment relatief duurder is in Gouda t.o.v. Rotterdam. Voor de vrije sector geldt dat de mediane huurprijs in de vrije sector in Rotterdam bijna 100 euro hoger ligt.

Uit de analyse blijkt dat een relatief groot deel van de woningen in het sociale segment verhuurd worden voor een hogere prijs dan toegestaan conform de WWS-systematiek, de mediaan van het gereguleerde segment ligt namelijk boven de maximale norm van €808,06. Indien de middensector gereguleerd wordt zijn hier ook relatief veel observaties gevonden die voor een hogere prijs verhuurd worden dan potentieel toegestaan in de toekomst.

5.4 Servicekosten

In de database van huurobservaties wordt in 185 van de 1.469⁵ gevallen expliciet vermeld dat er servicekosten zijn. Dit betekent dat voor 12,6% van de woningen er extra servicekosten boven op de kale huurprijs zijn gevonden. Het kan uiteraard voorkomen dat er servicekosten worden gerekend zonder dat dit expliciet wordt genoteerd, deze waarnemingen zijn dus niet opgenomen in de analyse. De gemiddelde hoogte van de servicekosten voor de gevonden huurobservaties in de particuliere verhuurmarkt is ongeveer €68,73 zoals te zien in tabel 12. Uit een eerder Realstats rapport in Rotterdam uit 2022 bleek dat de gemiddelde hoogte van de servicekosten daar €59 bedroeg. Wat opvalt is dat de woningen die geschat worden in het sociale segment te vallen relatief hoge servicekosten hebben.

Tabel 12. Servicekosten. Bron: Realstats database.

WWS-segment	Aantal woningen	Gemiddelde servicekosten	Mediaan servicekosten
Sociaal	97	€73,54	€70,-
Sociaal/midden	13	€46,69	€30,-
Midden	63	€57,80	€37,53
Midden/vrij	-	-	-
Vrij	12	€111,04	€77,50
Totaal	185	€68,73	€50,-

⁵ Aantal gevonden huurobservaties in de periode 2018-2023

5.5 Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar het zoekgedrag op de particuliere huurmarkt in Gouda. Voor dit zoekgedrag is data uit de Realstats huurdatabase gebruikt.

5.5.1. Zicht op het aantal woningreacties

In de database zijn 51 eengezinswoningen en 228 meergezinswoningen gevonden waarop reacties hebben plaatsgevonden. Hier valt op dat zowel het gemiddelde aantal woningreacties als de mediaan van het aantal woningreacties hoger ligt bij meergezinswoningen dan bij eengezinswoningen. Dit betekent dat er vaker een reactie is op een meergezinswoning dan op een eengezinswoning. In de tabellen 13 t/m 15 is een overzicht weergegeven van het gemiddeld aantal keer dat er een contactverzoek, een verzoek voor bezichtiging of een telefonische afspraak voor een woning wordt ingediend. Hierbij is ook telkens de mediaan weergegeven. De mediaan wordt gebruikt omdat deze een meer realistische weergave geeft. Hier wordt namelijk geen rekening gehouden met uitschieters in de data (extreem hoge- of lage waarden). In tabel 16 zijn het gemiddelde en de mediaan van het totaal aantal woningreacties op woningen in de database te zien. In tabel 17 staan ook het gemiddelde en de mediaan van het totaal aantal woningreacties, maar dan uitgesplitst op WWS-segment.

Tabel 13. Aantal contactverzoeken. Bron: Realstats database.

Type woning	Gemiddeld aantal contactverzoeken	Mediaan aantal contactverzoeken
Eengezinswoning	26	15
Meergezinswoning	45	28

Tabel 14. Aantal bezichtiging verzoeken. Bron: Realstats database.

Type woning	Gemiddeld aantal bezichtiging verzoeken	Mediaan aantal bezichtiging verzoeken
Eengezinswoning	11	7
Meergezinswoning	10	4

Tabel 15. Aantal telefonische contactmomenten. Bron: Realstats database.

Type woning	Gemiddeld aantal telefonische contactmomenten	Mediaan aantal telefonische contactmomenten
Eengezinswoning	10	7
Meergezinswoning	10	4

Tabel 16. Totaal aantal woningreacties. Bron: Realstats database.

Type woning	Aantal woningen	Mediaan totaal aantal woningreacties	Gemiddeld aantal woningreacties
Eengezinswoning	51	32	48
Meergezinswoning	228	47	64

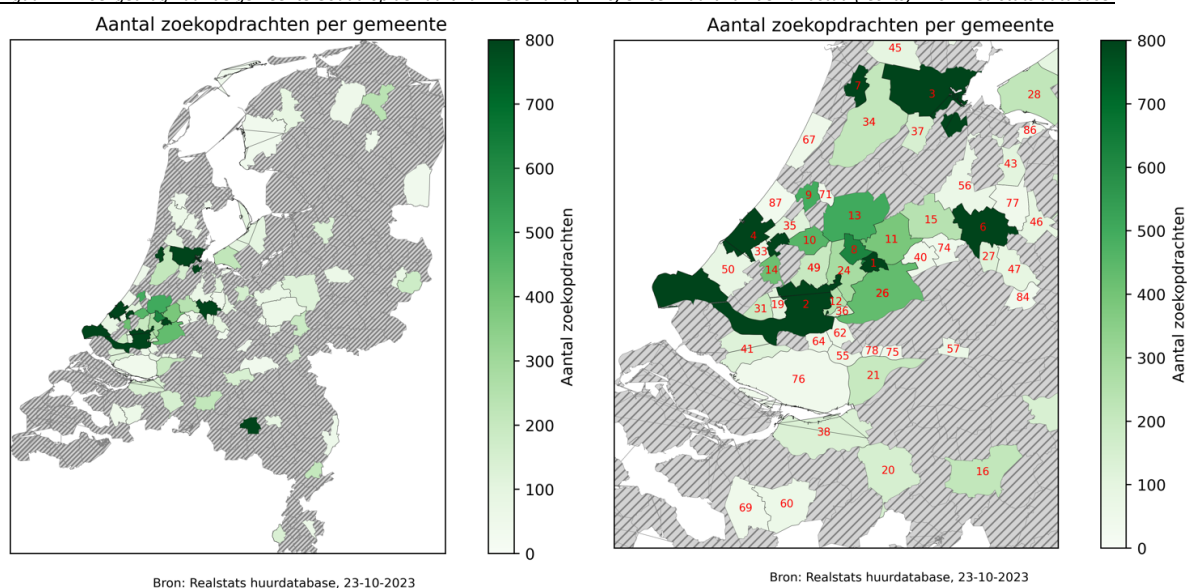
Tabel 17. Totaal aantal reacties naar woningen per WWS-segment. Bron: Realstats database en Realstats WWS-punten model 2023.

WWS-segment	Prijsklasse	Aantal woningen	Mediaan totaal aantal reacties	Gemiddeld totaal aantal reacties
Sociaal	€ 0 – 808.06	148	54	69
Midden	€ 808.07- 1123,13	80	37	56
Vrij	€ 1123,13 +	27	24	34

5.5.2. Zoekgedrag naar en vanuit de gemeente Gouda

In figuur 14 is op de kaart van Nederland weergegeven vanaf waar de meeste mensen zoeken naar huurwoningen in Gouda. Dit zoekgedrag naar de gemeente Gouda is gemeten op basis van observaties van aantallen gebruikers in de Realstats database. Een zoekopdracht betekent dat een gebruiker op de Pararius website heeft gezocht naar een woning binnen de gemeente Gouda. De gemeenten van waaruit mensen het vaakst zoeken naar een huurwoning in Gouda zijn weergegeven in tabel 18. In bijlage 4 is het volledige overzicht van gemeenten van waaruit gezocht wordt naar een huurwoning in Gouda te zien. Uit de analyse blijkt dat 6,2% van het totale aantal gebruikers dat zoekt naar huurwoningen in Gouda zoekt vanuit het buitenland.

Figuur 14. Zoekgedrag naar de gemeente Gouda op de kaart van Nederland (links) en een kaart van de Randstad (rechts). Bron: Realstats database.

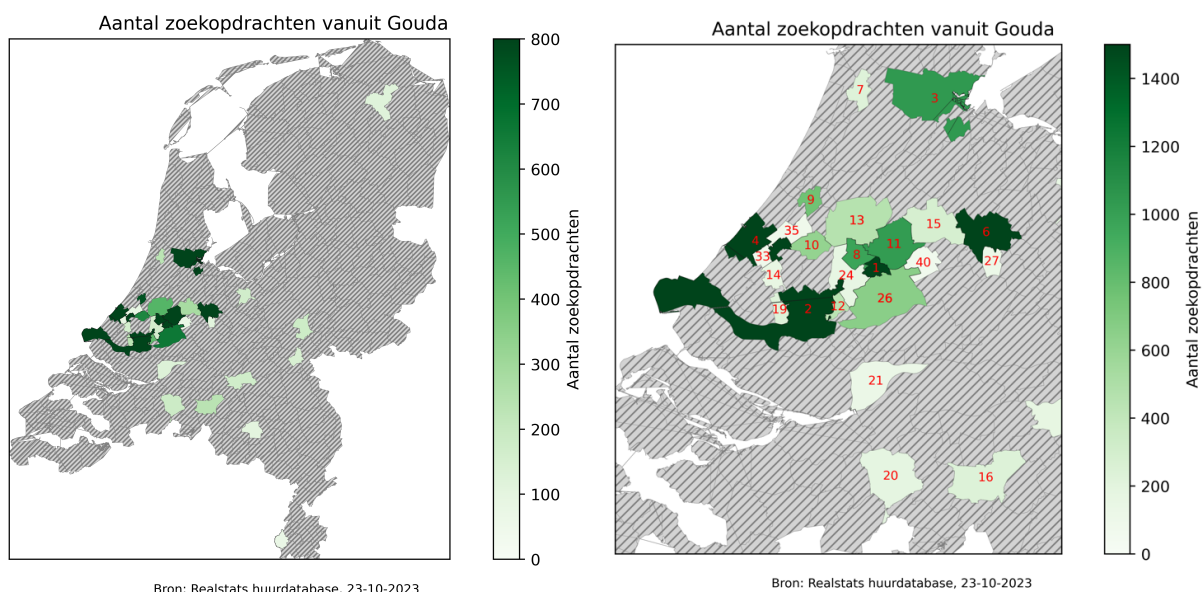


Tabel 18. Gemeenten waaruit het vaakst gezocht wordt naar een huurwoning in Gouda. Bron: Realstats database.

Gemeente	Aantal zoekopdrachten	Percentage	Nummer
Rotterdam	9552	18,85	2
Amsterdam	8226	16,09	3
Den Haag	5937	11,61	4
Eindhoven	5546	10,85	n.v.t.
Gouda	4511	8,82	1
Haarlem	4128	8,07	7
Utrecht	2395	4,68	6

In figuur 15 is op de kaart van Nederland en de regio weergegeven waar naartoe mensen vanuit Gouda zoeken als zij op zoek zijn naar een huurwoning. Dit zoekgedrag vanuit de gemeente Gouda is gemeten op basis van observaties van aantal weergaven van huurwoningen in de Realstats database. Om de verschillen in aantal zoekopdrachten duidelijk weer te geven heeft de rechterfiguur een aangepaste schaal. Wat opvalt is dat er vanuit de gemeente Gouda het vaakst gezocht wordt naar een nieuwe woning binnen de gemeente zelf (51,55%). Verder wordt er vaak gezocht wordt naar woningen in de regio. Tabel 19 geeft weer waarnaartoe mensen het vaakst zoeken vanuit de gemeente Gouda. In bijlage 5 is een compleet overzicht opgenomen van gemeenten waar mensen naar zoeken vanuit Gouda.

Figuur 15. Zoekgedrag vanuit de gemeente Gouda op de kaart van Nederland (links) en een kaart van de Randstad (rechts). Bron: Realstats database.



Tabel 19. Waarnaartoe wordt gezocht vanuit de gemeente Gouda. Bron: Realstats database.

Gemeente	Aantal zoekopdrachten	Percentage	Nummer
Gouda	20188	51,55	1
Rotterdam	5468	13,96	2
Utrecht	2755	7,04	6
Den Haag	1816	4,64	4
Amsterdam	1040	2,66	3

5.5.3. Hoelang staan woningen online

In tabel 20 is te zien hoelang woningen in Gouda gemiddeld online staan. In totaal zijn er 1.469 woningen die online hebben gestaan in de gemeente Gouda aangetroffen in de Realstats dataset.

Uit de gegevens blijkt dat eengezinswoningen gemiddeld langer online staan dan meergezinswoningen. In het gemiddelde kunnen ook uitschieters (hele hoge of lage waarden) mee zijn genomen. De mediaan geeft daarom meestal een beter beeld. Ook de mediaan van het aantal dagen dat een woning online staat is hoger bij eengezinswoningen dan bij meergezinswoningen. Dit kan verklaard worden doordat eengezinswoningen vaak een hogere huurprijs hebben dan een meergezinswoning. In tabel 21 is de uitsplitsing gemaakt op WWS-segment. Hierin valt op dat woningen in een lager WWS-segment over het algemeen minder dagen op de markt zijn dan woningen in de vrije sector.

Tabel 20. Aantal dagen dat een woning in Gouda gemiddeld online staat. Bron: Realstats database.

Type woning	Aantal woningen	Mediaan aantal dagen online	Gemiddelde aantal dagen online
Eengezinswoning	357	23	43
Meergezinswoning	1112	17	34

Tabel 21. Aantal dagen dat een woning in Gouda online staat per WWS-segment. Bron: Realstats database en Realstats WWS-punten model 2023.

WWS-segment	Aantal woningen	Mediaan dagen online	Gemiddelde dagen online
Sociaal	731	14	27
Midden	434	23	43
Vrij	219	28	47

6. Conclusie en limitatie

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de algemene conclusie en de limitatie van het onderzoek.

Beantwoording op de hoofdvraag

De hoofdvraag van de opdracht luidde als volgt: *“Hoe is de situatie op de particuliere huurmarkt en hoe ziet het zoekgedrag op deze markt eruit?”*. De onderstaande opsomming geeft een beeld van de zaken die zijn behandeld tijdens zijn het onderzoek.

6.1. Conclusie

Om een goed antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag zijn er vier onderdelen behandeld. Een algemeen beeld van de particuliere huurmarkt, inzicht in de huurtransacties van deze markt, het woningwaarderingstelsel (WWS) en de servicekosten. In deze conceptversie is het zoekgedrag in de particuliere huurmarkt nog niet in kaart gebracht. In de volgende versie zal dit geanalyseerd worden door te kijken naar het aantal woningreacties in de gemeente Gouda, waarvandaan en waar naartoe mensen zoeken, de gemiddelde tijd dat woningen online staan en het onderscheid in prijsklasse. Hieronder worden per thema de belangrijkste bevindingen samengevat.

1. Inzage in een algemeen beeld van de particuliere huurmarkt:

- Op het meetmoment van 1 januari 2023 zijn in de gemeente Gouda totaal 5.224 particulier verhuurde woningen waargenomen, t.o.v. een totale woningvoorraad van 34.477 woningen.
- Het type verhuurders in Gouda is uitgesplitst in drie groepen, bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen (30,5%), 10-99 woningen (37,5%) en 100+ woningen (32%). Opvallend is dat deze drie groepen elk een vergelijkbaar aandeel in de markt hebben.
- De meerderheid van de woningen die in bezit zijn van particuliere verhuurders zijn meergezinswoningen, 2.933 meergezinswoningen (78,7%) tegenover 794 eengezinswoningen (21,3%).

2. Inzage in de huurtransacties op de particuliere huurmarkt:

- In totaal zijn er 1.469 huurobservaties gemeten in de periode 2018-2023 in de gemeente Gouda. De meeste observaties zijn gemeten in de jaren 2020 t/m 2023. Hiervan zijn 929 observaties bruikbaar voor analyse van het aantal WWS-punten.
- De mediaan kale huurprijs in Gouda bedraagt €964,32 over de periode 2018-2023, met een gemiddelde kale huurprijs van €13,67 per vierkante meter.
- De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter vertoont variaties over de tijd, met een daling in het 'klein' segment in 2020, waarna deze in 2021 weer is gestegen.
- De mediaan kale huurprijs voor alle woningen is gedurende de periode 2018-2023 gestegen van ongeveer €775,- naar ongeveer €1035,-

3. Inzage in het aantal WWS-punten van de verhuurde woningen:

- Uit de analyse blijkt dat de verdeling van de verschillende categorieën woningen op basis van het geschatte aantal WWS-punten in Gouda redelijk gelijk verdeeld is (sociaal: 36,5%, midden: 29,1%, vrij: 27,1%). Merk op dat hierin de categorieën sociaal/midden en midden/vrij zijn weggelaten.
- De belangrijkste bevinding is dat de mediaan van de huurprijs voor het gereguleerde segment (< 136 WWS punten) €847,28 is. Voor het segment middenhuur is de mediaan (137-186 WWS punten) €1.071,84 en voor het segment dure huur (>187 WWS punten) €1.283,98.
- Veel woningen die geclassificeerd zijn als 'sociaal' bevinden zich in het centrum van Gouda. Dit kan verklaard worden doordat in het centrum vaak oudere woningen staan met bijvoorbeeld een laag energielabel of een kleinere oppervlakte, waardoor minder WWS-punten toegekend worden.
- Een relatief groot deel van de woningen in het sociale segment wordt verhuurd voor een hogere prijs dan toegestaan conform de WWS-systematiek, de mediaan van het gereguleerde segment ligt namelijk boven de maximale norm van €808,06.
- De gereguleerde huursector kan potentieel toenemen tot 67,4% van het totaal, indien de Wet Betaalbare Huur wordt ingevoerd per 01-07-2024.
- De gemeente zal naar verwachting voor zowel het sociale als het middensegment de regels omtrent maximale huurprijs moeten handhaven.
- De beleggersgroep met relatief minder woningen in bezit lijkt meer aandacht nodig te hebben met oog op de maximale huurprijs binnen het sociale en middensegment.

4. Servicekosten:

- Van de 1.469 gevonden huurobservaties in de periode 2018-2023 is in 185 gevallen expliciet vermeld dat er servicekosten zijn. Dit betekent dat voor 12,6% van de woningen sprake is van servicekosten boven op de kale huurprijs.
- De gemiddelde hoogte van de servicekosten voor de gevonden huurobservaties in de particuliere verhuurmarkt is ongeveer €69,-.

5. Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt:

- Uit de analyse blijkt dat de mediaan van het aantal reacties op eengezinswoningen 32 is. Voor meergezinswoningen is de mediaan van het aantal reacties 47.
- Gemeenten van waaruit het vaakst gezocht wordt naar een huurwoning in Gouda zijn Rotterdam, Amsterdam, Den Haag en Eindhoven. 6,2% zoekt vanuit het buitenland naar een huurwoning in Gouda.
- Inwoners van Gouda zoeken het vaakst naar een nieuwe huurwoning in Gouda, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.
- De mediaan van het aantal dagen dat een eengezinswoning online staat is 23. Voor meergezinswoningen is de mediaan 17 dagen.

6.2. Limitatie

Elk onderzoek heeft een aantal beperkingen. In deze paragraaf worden deze omschreven.

Als eerste limitatie kan de omvang van de dataset worden aangemerkt. Ondanks dat deze zeer omvangrijk is en bovendien is aangevuld met deskresearch, is de in de analyse meegenomen dataset altijd een deel van de totale weerspiegeling van de markt. Dit betekent dat niet elke mutatie zichtbaar is in de dataset.

De selectieve opname van waarnemingen betekent dat de resultaten van dit onderzoek niet over de totale particuliere huurmarkt gaan. Dit komt door twee factoren. Ten eerste worden woningen die onder de radar verhuurd worden, zoals via onderhandse kanalen of niet-digitale platformen, niet meegenomen in de analyse (alleen mogelijk via een online huur enquête). Ten tweede is dit onderzoek beperkt tot verhuurmutaties die zijn opgetreden vanaf 2018, waardoor particuliere huurwoningen die voor 2018 zijn verhuurd en niet opnieuw zijn aangeboden, niet zijn opgenomen. Het gaat dus specifiek om nieuwe verhuringen in de afgelopen vijf jaar.

Omdat het aantal WWS-punten van een woning niet altijd beschikbaar is in de data, is er een schattingsmodel ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Rotterdam. De verschillende afwegingen die gemaakt zijn in dit model worden nader toegelicht in bijlage 1. Omdat het een schatting betreft is het mogelijk dat de werkelijke WWS-punten van een woning hoger of lager uitvallen.

7. Bijlagen

7.1. Bijlage 1: Realstats model voor het schatten van WWS-punten

Introductie WWS-systematiek en Wet Betaalbare Huur

Het woningwaarderingssysteem (WWS) in Nederland is een puntensysteem dat de maximale huurprijs van zelfstandige woningen bepaalt op basis van verschillende kenmerken, zoals grootte, voorzieningen en locatie. De Wet Betaalbare Huur heeft tot doel huurprijzen betaalbaar te houden voor middeninkomens en excessieve huurverhogingen te voorkomen. Tot 1 juli 2024 geldt het WWS alleen voor sociale huurwoningen met maximaal 136 punten, wat neerkomt op een maandelijkse huurprijs van €808,06. Vanaf 1 juli 2024 kan dit mogelijk worden uitgebreid naar woningen met maximaal 186 punten, waarbij de maximale huurprijs naar verwachting ongeveer €1.100 zal zijn. Het is belangrijk om te weten dat punten en maximale huurprijzen elke zes maanden kunnen veranderen vanwege regelmatige herzieningen van de regelgeving en woningkenmerken.

Algemene berekening WWS-punten

Het schatten van WWS-punten voor een woning is complex omdat niet alle benodigde gegevens, zoals de lengte van het aanrecht, beschikbaar zijn. Het Realstats-model gebruikt de overheidspuntentelling⁶ en beschikbare gegevens. Bij ontbrekende variabelen, zoals de aanrechtlengte, maakt het model onderscheid tussen een laag en hoog puntenaantal, wat leidt tot een gespreide schatting van WWS-punten. Het model maakt aannames om ontbrekende variabelen in te vullen en streeft naar een beperkte spreiding. Een aantal variabelen, zoals WOZ-waarde en energielabel, zijn beschikbaar zonder aannames. In de analyses wordt uitgegaan van het hoge scenario. Dit is omdat aangenomen wordt dat investeerders de woning zodanig inrichten dat deze conform het WWS-systeem in de vrije sector valt.

Aannames voor het WWS-schattingsmodel

1. Oppervlakte van de woning (m²)

Informatie over het aantal vierkante meters van een woning is beschikbaar in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gegevens. Hier hoeft geen aanname voor gedaan te worden.

2. Aantal ruimtes

Het aantal kamers en de vierkante meters aan woonoppervlak is niet lineair. Een woning van 200 m² heeft niet noodzakelijk vijf keer zoveel kamers heeft als een woning van 40 m². Het is redelijk om aan te nemen dat in grotere huizen de ruimtes ook groter zijn. Om dit effect tegen te gaan zijn de kamers opgedeeld in categorieën met een spreiding van 20 m², dus categorie 1 = 20-40 m² en categorie 2 = 40-60 m² etc. Binnen deze categorieën wordt de gemiddelde kamergrootte berekend door het aantal vierkante meters te delen door het aantal ruimten. Hieruit volgt een gemiddelde kamergrootte per categorie, die gebruikt wordt om het aantal vertrekken te schatten als er enkel een totaal woonoppervlakte bekend is. Zo kan per soort woning (eengezins- of meergezinswoning) een schatting gemaakt worden van het aantal vertrekken.

3. Aantal verwarmde vertrekken

Voor het aantal verwarmde vertrekken wordt er een laag en hoog scenario berekend. Het lage scenario gaat uit van alle geschatte ruimtes minus twee voor het aantal verwarmde vertrekken. In het lage scenario wordt uitgegaan van een onverwarmde badkamer en een eventueel ander vertrek. In het hoge scenario wordt ervan uitgegaan dat alle vertrekken verwarmd zijn.

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2023/05/12/hoe-tel-ik-tot-1-juli-2024-de-punten-van-mijn-zelfstandige-huurwoning>

4. Energieprestatie

Indien er geen data omtrent het energielabel bekend is, wordt in het model gebruik gemaakt van het bouwjaar om het aantal WWS-punten te verkrijgen. Dit is in lijn met het voorschrift van de Rijksoverheid, deze stelt namelijk dat als er geen beschikbaar energielabel is dat dan het bouwjaar bepaalt hoeveel WWS-punten worden toegekend.

5. Keuken

Een keuken krijgt WWS-punten toegekend voor onder andere de lengte van het aanrecht. Realstats maakt de volgende aannames:

- Woning kleiner dan 40 m² heeft een aanrecht tot 1 meter (LAAG) of 1 tot 2 meter (HOOG).
- Woning groter dan 40 m² heeft een aanrecht van 1 tot 2 meter (LAAG) of groter dan 2 meter (HOOG)
- In het hoge scenario wordt uitgegaan van een luxe keuken waardoor het maximaal aantal punten (14) toegekend wordt.

6. Sanitaire voorzieningen

Sanitaire voorzieningen tellen per stuk mee in de puntentelling. Realstats maakt de volgende aannames:

- Elke woning heeft een toilet, wastafel en douche.
- Woningen kleiner dan 80 m² hebben geen bad.
- Woningen groter dan 80 m² zonder luxe sanitaire voorzieningen (LAAG)
- Woningen groter dan 80m² met luxe sanitaire voorzieningen (HOOG)

7. Woonvoorziening voor gehandicapten

Wordt niet meegenomen in de analyse aangezien deze op zelfstandige woonruimten gedaan wordt. Woonvoorzieningen voor gehandicapten zijn vaak van toepassing bij onzelfstandige woonruimten.

8. Privé-buitenruimten

Om het aantal m² privé-buitenruimte te schatten wordt onderscheid gemaakt tussen een eengezinswoning of meergezinswoning. Realstats maakt de volgende aannames:

- Eengezinswoning: tenminste 1 buitenruimte in de laagste categorie (<25m²)
- Meergezinswoning: geen buitenruimte (LAAG) of kleine buitenruimte (HOOG)

Om een verdere schatting te maken van hoe groot deze buitenruimte precies is, wordt gebruik gemaakt van het aantal vierkante meters van de woning. Voor de hoogst mogelijke categorie, een buitenruimte van 100 m² of meer, wordt een maximumaantal van 10 punten toegekend.

Indien een woning van welk type dan ook groter is dan 125m² wordt in het hoge scenario de optie tot carport toegevoegd.

9. WOZ-waarde

De WOZ-waarde van een woning is doorgaans bekend. De WOZ-waarde van een woning kan maximaal 33% van het aantal WWS-punten bedragen.

10. Renovatie

Woningen gebouwd voor 2015 kunnen 0,2 WWS-punt krijgen per € 1.000 investering. Aangezien dit lastig is te schatten per woning en de eventuele extra WWS-punten laag zijn neemt het model van Realstats deze investering niet mee.

11. Bijzondere voorzieningen

Aangezien deze variabele enkel geldt voor zorgwoningen, wat per definitie geen zelfstandige woonruimte is, neemt het Realstats model deze variabele niet mee in de berekening voor het aantal WWS-punten.

12. Rijksmonument

Indien de woning een rijksmonument is levert dit maar liefst 50 punten op. Omdat dit een zeer kleine groep woningen betreft en het lastig is in te schatten voor welke woningen dit geldt, neemt het Realstats model deze variabele niet mee in onze berekening voor het aantal WWS-punten.

7.2. Bijlage 2: WWS-puntentabel

Tabel 22. WWS-puntentabel. (Peildatum: 1 juli 2023)

Aantal WWS Punten	Kale huurprijs (€)
40	€228.86
41	€234.59
42	€240.29
43	€246.02
44	€251.73
45	€257.44
46	€263.18
47	€268.89
48	€274.62
49	€280.34
50	€286.06
51	€291.75
52	€297.49
53	€303.20
54	€308.93
55	€314.64
56	€320.40
57	€326.06
58	€331.78
59	€337.54
60	€343.25
61	€348.94
62	€354.68
63	€360.38
64	€366.11
65	€371.83
66	€377.56
67	€383.28
68	€388.98
69	€394.68
70	€400.39
71	€406.14
72	€411.87
73	€417.55
74	€423.30
75	€429.00
118	€696.16
119	€702.44
120	€708.72
121	€715.03

122	€721.31
123	€727.57
124	€733.87
125	€740.14
126	€746.40
127	€752.68
128	€759.02
129	€765.23
130	€771.53
131	€777.81
132	€784.07
133	€790.38
134	€796.62
135	€802.94
136	€808.06
137	€815.48
138	€821.77
139	€828.02
140	€834.30
141	€840.60
142	€846.85
143	€853.13
144	€859.42
145	€865.72
146	€871.97
147	€878.27
148	€884.54
149	€890.82
150	€897.09
151	€903.37
152	€909.64
153	€915.92
154	€922.19
155	€928.47
156	€934.73
157	€941.07
158	€947.30
159	€953.63
160	€959.89
161	€966.15
162	€972.46
163	€978.70
164	€984.97
165	€991.27
166	€997.56

167	€1003.82
168	€1010.08
169	€1016.42
170	€1022.67
171	€1028.94
172	€1035.21
173	€1041.53
174	€1047.78
175	€1054.06
176	€1060.33
177	€1066.61
178	€1072.90
179	€1079.17
180	€1085.42
181	€1091.75
182	€1098.02
183	€1104.28
184	€1110.54
185	€1116.85
186	€1123.13
187	€1129.39
188	€1135.70
189	€1141.96
190	€1148.24
191	€1154.53
192	€1160.79
193	€1167.08
194	€1173.37
195	€1179.64
196	€1185.89
197	€1192.18
198	€1198.48
199	€1204.72
200	€1211.03
201	€1217.29
202	€1223.57
203	€1229.84
204	€1236.14
205	€1242.42
206	€1248.68
207	€1254.98
208	€1261.25
209	€1267.52
210	€1273.83
211	€1280.09

212	€1286.37
213	€1292.65
214	€1298.92
215	€1305.20
216	€1311.46
217	€1317.75
218	€1324.01
219	€1330.31
220	€1336.61
221	€1342.85
222	€1349.14
223	€1355.42
224	€1361.71
225	€1367.96
226	€1374.26
227	€1380.54
228	€1386.82
229	€1393.11
230	€1399.37
231	€1405.64
232	€1411.93
233	€1418.20
234	€1424.47
235	€1430.77
236	€1437.04
237	€1443.31
238	€1449.57
239	€1455.88
240	€1462.15
241	€1468.43
242	€1474.73
243	€1480.99
244	€1487.28
245	€1493.56
246	€1499.83
247	€1506.07
248	€1512.39
249	€1518.65
250	€1524.92

7.3. Bijlage 3. Verdeling woningen naar WWS-segment per buurt

In deze tabel staan voor alle buurten weergegeven in welke mate een WWS-segment is vertegenwoordigd. Deze cijfers zijn een schatting aan de hand van het Realstats WWS-punten model. Hierbij zijn enkel de buurten waarvoor meer dan 20 woningen zijn gevonden meegenomen. Het aantal woningen per buurt wordt aangeduid met '# Buurtwoningen'.

Tabel 23. Verdeling woningen naar WWS-segment per buurt. (Bron: Realstats database)

Buurtnaam	Segment	Percentage %	# Buurtwoningen	Nummer
De Korte Akkeren Oud	Sociaal	47,17	53	1
De Korte Akkeren Oud	Midden	37,74	53	1
De Korte Akkeren Oud	Vrij	9,43	53	1
De Korte Akkeren Oud	Midden/vrij	5,66	53	1
De Korte Akkeren Oud	Sociaal/midden	0	53	1
Nieuwe Park Oost	Sociaal	63,33	150	2
Nieuwe Park Oost	Midden	18	150	2
Nieuwe Park Oost	Vrij	16,67	150	2
Nieuwe Park Oost	Midden/vrij	0	150	2
Nieuwe Park Oost	Sociaal/midden	2	150	2
Raam e.o.	Sociaal	39,47	190	3
Raam e.o.	Midden	15,79	190	3
Raam e.o.	Vrij	34,21	190	3
Raam e.o.	Midden/vrij	6,84	190	3
Raam e.o.	Sociaal/midden	3,68	190	3
Turfmarkt e.o.	Sociaal	51,45	138	4
Turfmarkt e.o.	Midden	19,57	138	4
Turfmarkt e.o.	Vrij	24,64	138	4
Turfmarkt e.o.	Midden/vrij	2,17	138	4
Turfmarkt e.o.	Sociaal/midden	2,17	138	4
Polderbuurt	Sociaal	0	105	5
Polderbuurt	Midden	2,86	105	5
Polderbuurt	Vrij	97,14	105	5
Polderbuurt	Midden/vrij	0	105	5
Polderbuurt	Sociaal/midden	0	105	5
Vrijheidsbuurt	Sociaal	0	30	6
Vrijheidsbuurt	Midden	0	30	6
Vrijheidsbuurt	Vrij	100	30	6
Vrijheidsbuurt	Midden/vrij	0	30	6
Vrijheidsbuurt	Sociaal/midden	0	30	6
Nieuwe Markt e.o.	Sociaal	35,96	267	7
Nieuwe Markt e.o.	Midden	41,57	267	7
Nieuwe Markt e.o.	Vrij	18,35	267	7
Nieuwe Markt e.o.	Midden/vrij	1,5	267	7
Nieuwe Markt e.o.	Sociaal/midden	2,62	267	7
Ouwe Gouwe	Sociaal	32,72	272	8
Ouwe Gouwe	Midden	42,28	272	8
Ouwe Gouwe	Vrij	16,54	272	8
Ouwe Gouwe	Midden/vrij	4,78	272	8
Ouwe Gouwe	Sociaal/midden	3,68	272	8
De Baan e.o.	Sociaal	61,01	159	9
De Baan e.o.	Midden	19,5	159	9
De Baan e.o.	Vrij	12,58	159	9
De Baan e.o.	Midden/vrij	1,89	159	9
De Baan e.o.	Sociaal/midden	5,03	159	9
De Mammoet	Sociaal	1	100	10

De Mammoet	Midden	1	100	10
De Mammoet	Vrij	97	100	10
De Mammoet	Midden/vrij	1	100	10
De Mammoet	Sociaal/midden	0	100	10
Kort Haarlem	Sociaal	53,85	52	12
Kort Haarlem	Midden	15,38	52	12
Kort Haarlem	Vrij	26,92	52	12
Kort Haarlem	Midden/vrij	3,85	52	12
Kort Haarlem	Sociaal/midden	0	52	12
Boerhaavekwartier	Sociaal	10,86	267	14
Boerhaavekwartier	Midden	64,04	267	14
Boerhaavekwartier	Vrij	13,48	267	14
Boerhaavekwartier	Midden/vrij	11,24	267	14
Boerhaavekwartier	Sociaal/midden	0,37	267	14
Hoef- en Veldbuurt	Sociaal	31,46	89	15
Hoef- en Veldbuurt	Midden	58,43	89	15
Hoef- en Veldbuurt	Vrij	10,11	89	15
Hoef- en Veldbuurt	Midden/vrij	0	89	15
Hoef- en Veldbuurt	Sociaal/midden	0	89	15
Oosterwei	Sociaal	98	50	17
Oosterwei	Midden	2	50	17
Oosterwei	Vrij	0	50	17
Oosterwei	Midden/vrij	0	50	17
Oosterwei	Sociaal/midden	0	50	17
Tuinenbuurt	Sociaal	0	147	19
Tuinenbuurt	Midden	12,93	147	19
Tuinenbuurt	Vrij	64,63	147	19
Tuinenbuurt	Midden/vrij	22,45	147	19
Tuinenbuurt	Sociaal/midden	0	147	19
De Goudse Poort	Sociaal	3,91	256	20
De Goudse Poort	Midden	35,94	256	20
De Goudse Poort	Vrij	31,64	256	20
De Goudse Poort	Midden/vrij	26,95	256	20
De Goudse Poort	Sociaal/midden	1,56	256	20
Industrieterrein Kromme Gouwe	Sociaal	60,87	23	21
Industrieterrein Kromme Gouwe	Midden	13,04	23	21
Industrieterrein Kromme Gouwe	Vrij	21,74	23	21
Industrieterrein Kromme Gouwe	Midden/vrij	4,35	23	21
Industrieterrein Kromme Gouwe	Sociaal/midden	0	23	21
Molenbuurt	Sociaal	0	110	23
Molenbuurt	Midden	55,45	110	23
Molenbuurt	Vrij	20,91	110	23
Molenbuurt	Midden/vrij	23,64	110	23
Molenbuurt	Sociaal/midden	0	110	23
Kadenbuurt	Sociaal	35,25	122	24
Kadenbuurt	Midden	46,72	122	24
Kadenbuurt	Vrij	15,57	122	24
Kadenbuurt	Midden/vrij	0,82	122	24
Kadenbuurt	Sociaal/midden	1,64	122	24
De Korte Akkeren Nieuw	Sociaal	86,01	143	25
De Korte Akkeren Nieuw	Midden	12,59	143	25
De Korte Akkeren Nieuw	Vrij	0,7	143	25
De Korte Akkeren Nieuw	Midden/vrij	0,7	143	25

De Korte Akkeren Nieuw	Sociaal/midden	0	143	25
Slagenbuurt	Sociaal	5,26	57	26
Slagenbuurt	Midden	89,47	57	26
Slagenbuurt	Vrij	5,26	57	26
Slagenbuurt	Midden/vrij	0	57	26
Slagenbuurt	Sociaal/midden	0	57	26
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Sociaal	88,89	234	28
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Midden	0	234	28
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Vrij	11,11	234	28
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Midden/vrij	0	234	28
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Sociaal/midden	0	234	28
Statensingel	Sociaal	76,09	46	30
Statensingel	Midden	15,22	46	30
Statensingel	Vrij	2,17	46	30
Statensingel	Midden/vrij	0	46	30
Statensingel	Sociaal/midden	6,52	46	30
De Eilanden	Sociaal	0	35	33
De Eilanden	Midden	0	35	33
De Eilanden	Vrij	100	35	33
De Eilanden	Midden/vrij	0	35	33
De Eilanden	Sociaal/midden	0	35	33
Middenwillens	Sociaal	0	41	34
Middenwillens	Midden	0	41	34
Middenwillens	Vrij	100	41	34
Middenwillens	Midden/vrij	0	41	34
Middenwillens	Sociaal/midden	0	41	34
Grassen- Waterbuurt	Sociaal	0	38	35
Grassen- Waterbuurt	Midden	0	38	35
Grassen- Waterbuurt	Vrij	100	38	35
Grassen- Waterbuurt	Midden/vrij	0	38	35
Grassen- Waterbuurt	Sociaal/midden	0	38	35

7.4. Bijlage 4: Zoekgedrag naar de gemeente Gouda

Tabel 24. Zoekgedrag naar de gemeente Gouda. (Bron: Realstats database)

Gemeente	Aantal zoekopdrachten	Percentage	Nummer
Rotterdam	9640	18,85	2
Amsterdam	8226	16,09	3
's-Gravenhage	5937	11,61	4
Eindhoven	5546	10,85	5
Gouda	4511	8,82	1
Haarlem	4128	8,07	7
Utrecht	2395	4,68	6
Waddinxveen	620	1,21	8
Alphen aan den Rijn	502	0,98	13
Leiden	496	0,97	9
Zoetermeer	457	0,89	10
Krimpenerwaard	433	0,85	26
Delft	413	0,81	14
Bodegraven-Reeuwijk	386	0,75	11
Zuidplas	284	0,56	24
Capelle aan den IJssel	244	0,48	12
Woerden	242	0,47	15
Groningen	235	0,46	18
Almere	218	0,43	28
Tilburg	214	0,42	16
Haarlemmermeer	210	0,41	34
Roermond	207	0,4	30
Dordrecht	202	0,4	21
Lansingerland	199	0,39	49
Vlaardingen	196	0,38	31
Arnhem	187	0,37	17
Enschede	179	0,35	32
Amersfoort	159	0,31	22
Nijmegen	152	0,3	25
Breda	153	0,3	20
Krimpen aan den IJssel	149	0,29	36
Amstelveen	147	0,29	37
's-Hertogenbosch	145	0,28	23
Moerdijk	137	0,27	38
Maastricht	138	0,27	29
Zwolle	126	0,25	39
Nissewaard	122	0,24	41
Leidschendam-Voorburg	118	0,23	35
Apeldoorn	120	0,23	42
Nieuwegein	120	0,23	27
Schiedam	107	0,21	19
Hilversum	108	0,21	43
Zaanstad	96	0,19	45
Lelystad	98	0,19	44
Houten	92	0,18	47

Zeist	93	0,18	46
Leeuwarden	85	0,17	48
Westland	83	0,16	50
Wageningen	79	0,15	51
Hengelo	75	0,15	53
Rijswijk	79	0,15	33
Helmond	78	0,15	52
Zwijndrecht	71	0,14	55
Barneveld	72	0,14	54
Stichtse Vecht	70	0,14	56
Heerlen	65	0,13	58
Gorinchem	67	0,13	57
Deventer	64	0,13	59
Roosendaal	63	0,12	60
Ridderkerk	62	0,12	62
Ede	60	0,12	63
Alkmaar	62	0,12	61
Venlo	56	0,11	65
Barendrecht	57	0,11	64
Oudewater	49	0,1	40
Purmerend	50	0,1	68
Westerkwartier	51	0,1	66
Bergen op Zoom	49	0,1	69
Noordwijk	51	0,1	67
Veenendaal	49	0,1	70
Assen	46	0,09	72
Leiderdorp	48	0,09	71
Dijk en Waard	44	0,09	73
Montfoort	44	0,09	74
Súdwest-Fryslân	39	0,08	83
De Bilt	42	0,08	77
Emmen	40	0,08	79
Tiel	40	0,08	80
Hoorn	39	0,08	82
Hoeksche Waard	42	0,08	76
Sliedrecht	43	0,08	75
Terschelling	39	0,08	81
Papendrecht	41	0,08	78
Oss	38	0,07	85
Wassenaar	37	0,07	87
Culemborg	38	0,07	84
Huizen	37	0,07	86

7.5. Bijlage 5: Zoekgedrag vanuit de gemeente Gouda

Tabel 25. Zoekgedrag vanuit de gemeente Gouda. (Bron: Realstats database)

Gemeente	Aantal zoekopdrachten	Percentage	Nummer
Gouda	20188	51,55	1
Rotterdam	5468	13,96	2
Utrecht	2755	7,04	6
's-Gravenhage	1816	4,64	4
Amsterdam	1040	2,66	3
Bodegraven-Reeuwijk	1024	2,61	11
Waddinxveen	976	2,49	8
Leiden	763	1,95	9
Krimpenerwaard	662	1,69	26
Zoetermeer	618	1,58	10
Alphen aan den Rijn	461	1,18	13
Capelle aan den IJssel	438	1,12	12
Woerden	283	0,72	15
Tilburg	237	0,61	16
Schiedam	234	0,6	19
Haarlem	234	0,6	7
Breda	182	0,46	20
Arnhem	181	0,46	17
's-Hertogenbosch	171	0,44	23
Zuidplas	165	0,42	24
Amersfoort	166	0,42	22
Delft	161	0,41	14
Nijmegen	145	0,37	25
Dordrecht	127	0,32	21
Groningen	119	0,3	18
Nieuwegein	112	0,29	27
Eindhoven	107	0,27	5
Leidschendam-Voorburg	90	0,23	35
Rijswijk	87	0,22	33
Oudewater	76	0,19	40
Maastricht	74	0,19	29

7.6. Bijlage 6: Voorbeelden van woningen

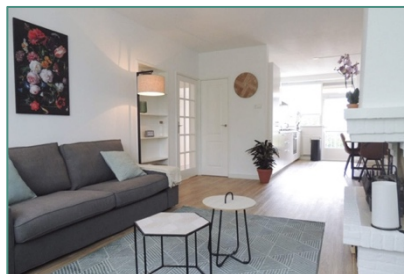
In figuur 16 zijn Voorbeelden van woningen met verschillende types oplevering weergegeven. Bij een kale woonruimte zijn alleen beton en kale wanden zichtbaar, bij gestoffeerd zijn vloerbedekking, verlichting, gordijnen, keuken en wasmachine aanwezig. Gemeubileerde woningen zijn in principe direct geschikt om te bewonen: er zijn meubels, keukengerei en linnengoed aanwezig.



Kale woning



Gestoffeerde woning



Gemeubileerde woning

Figuur 16. Type woningen

In figuur 17 zijn voorbeelden van woningen in verschillende WWS-segmenten weergegeven. In de praktijk is het moeilijk om een woning op voorhand in een segment te plaatsen. Zo maken onder andere de locatie, het bouwjaar, het energielabel en het aantal vierkante meters uit voor het aantal WWS-punten van een woning.



Sociale huurwoning



Midden huurwoning



Vrije sector huurwoning

Figuur 17. Woningen in verschillende WWS-segmenten.

7.7. Bijlage 7: Bijlage copyright Realstats

Intellectueel Eigendom:

Realstats behoudt het eigendom van alle Intellectuele Eigendomsrechten (IP) in en op de Realstats oplossing. Denk hierbij aan kopieën, verbeteringen, uitbreidingen, afgeleide werken en wijzigingen daarvan. Als er bepaalde aanpassingen zijn gemaakt voor de klant behoudt Realstats het exploitatierecht, alsmede alle “know-how” over de oplossing.

Hier volgen wij de standaard *Algemene Voorwaarden van Realstats*.

Marketing Referentie:

Realstats behoudt het recht om gemeente Gouda te noemen op haar website door middel van een bedrijfslogo en/of via een marketing bericht op een van haar marketingkanalen (e.g. LinkedIn).

Copyright Realstats BV 2023

De informatie in het rapport zal met de grootste zorg worden samengesteld. Realstats aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) het rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

realstats^{||}

www.realstats.com