

Onderzoek Particuliere Huurvoorraad Gemeente Gouda

19 februari 2026



Context van het onderzoek:

Het doel van dit onderzoek is het verschaffen van een gedetailleerd en verdiepend inzicht in de particuliere huurmarkt van de gemeente Gouda over de periode 2023–2025. Particuliere huurwoningen die vóór de onderzoeksperiode zijn verhuurd en tot op heden door dezelfde huurder worden bewoond, zijn buiten beschouwing gelaten. Daarnaast wordt in het onderzoek, in het kader van de Wet betaalbare huur, een analyse gemaakt 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 2023-2025. 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: 18 augustus 2025

Uitvoerende partij: Realstats B.V.

Opdrachtgever: Gemeente Gouda. Copyright Realstats B.V. 2025.

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
2.3. Onderdeel 3: Vergelijking van gegevens ten opzichte van onderzoek 2023	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	7
3.1.5. Woningwaarderingstelsel (WWS)	8
3.1.6. Gereguleerde huurwoningen	8
3.1.7. Geliberaliseerde huurwoningen	8
3.1.8. Woninggrootte	8
3.1.9. Type opleveringsvorm	9
3.1.10. Kale huurprijs	9
3.1.11. Vierkante meterprijs	9
3.1.12. Onzelfstandig en zelfstandige woonruimte	9
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	13
5.1.3. Verdeling van het soort woning per type eigenaar	14
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 Woningwaarderingstelsel	20
5.3.2. Verdeling WWS-categorieën	22
5.3.3. WWS-punten en huurtransacties	24
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	27
5.5.3. Hoelang staan woningen online	29
6. Conclusie en limitatie	30
6.1. Conclusie	30
6.2. Limitatie	32
7. Bijlagen	33
7.1. Bijlage 1: Realstats model voor het schatten van WWS-punten	33
7.2. Bijlage 2: WWS-puntentabel	36
7.3. Bijlage 3. Verdeling woningen naar WWS-segment per buurt	37
7.4. Bijlage 4: Zoekgedrag naar de gemeente Gouda	40
7.5. Bijlage 5: Zoekgedrag vanuit de gemeente Gouda	47
7.6. Bijlage 6: Voorbeelden van woningen	54
7.7. Bijlage 7: Bijlage copyright Realstats	55

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 woning-databases 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.

Dit onderzoek is een aanvulling op het eerder door Realstats uitgevoerde onderzoek naar de particuliere huurmarkt in Gouda.

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

2. Onderzoeksvragen

Het onderzoek is opgesplitst in drie onderdelen, onderdeel 1, 2 en 3. 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. En in onderdeel 3 wordt een vergelijking gemaakt ten opzichte van het vorige onderzoek in 2023. 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 2025.
- 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.

2.3. Onderdeel 3: Vergelijking van gegevens ten opzichte van onderzoek 2023

- Zicht op de verandering van de particuliere huurmarkt.
- Zicht op verandering van zoekgedrag van en naar 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 2025) bron: Rijksoverheid *De grens tussen sociale huur en middel huur wordt wettelijk bepaald*

Prijsgrens	Prijspeil 2024
Sociale huur*	<= €900,07
Middenhuur	€900,07 - €1.184,82
Dure huur	> €1.184,82

3.1.2. Verhuurdersgroepen

De gegevens over de verhuurders in de onderstaande tabel (tabel 2) zijn verstrekt door de gemeente Gouda. De verhuurders die een woning verhuren en 1-2 woningen in bezit hebben zijn in het huidige onderzoek niet meegenomen. In de eerste 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
Bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen	666
Verhuurders met 10-99 woningen	2.090
Verhuurders met 100+ woningen	1.239
Totaal	3.995

3.1.3. Particuliere huurmarkt

De particuliere huurmarkt is het deel van de huurwoningmarkt dat niet door corporaties wordt verhuurd. De particuliere huurmarkt omvat daarom 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 bindend voor de maximale huurprijs. Het eigendom (particulier bezit of corporatie bezit) doet voor het aantal punten en de maximale huur niet ter zake.

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 (2025: €1.184,82, 186 punten). 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.

3.1.7. Geliberaliseerde huurwoningen

Een geliberaliseerde huurwoning in de vrije sector is een huurwoning met een aantal WWS-punten boven de liberalisatiegrens (vanaf 187 punten). Bij deze puntengrens hoort een maximale bindende huur van €1.184,82. Voor woningen met een WWS-score boven deze grens is de verhuurder niet gebonden aan een maximaal redelijke huurprijs, tenzij hierover bindende afspraken met de gemeente zijn vastgelegd.

In de vrije sector zijn er op landelijk niveau geen regulerende bepalingen van toepassing, in tegenstelling tot de gereguleerde (sociale) huursector.

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
Zeër klein	<= 24 m ²
Klein	25-49 m ²
Gemiddeld klein	50-74 m ²
Gemiddeld groot	75-99 m ²
Groot	100-149 m ²
Zeër groot	=> 150 m ²

3.1.9. Type opleveringsvorm

In de volgende tabel (tabel 4) worden de verschillende leveringsvormen nader toegelicht. In bijlage 4 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 toegevoegd¹.

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

¹Stel 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.

(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 524 huurobservaties waargenomen van de 3.995 woningen in de periode van 2023 tot 2025.

Tabel 5. Aantal observaties in de periode 2023 – 2025. Bron: Realstats database

	Aantal observaties 2023-2025
Totaal	524 ²

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

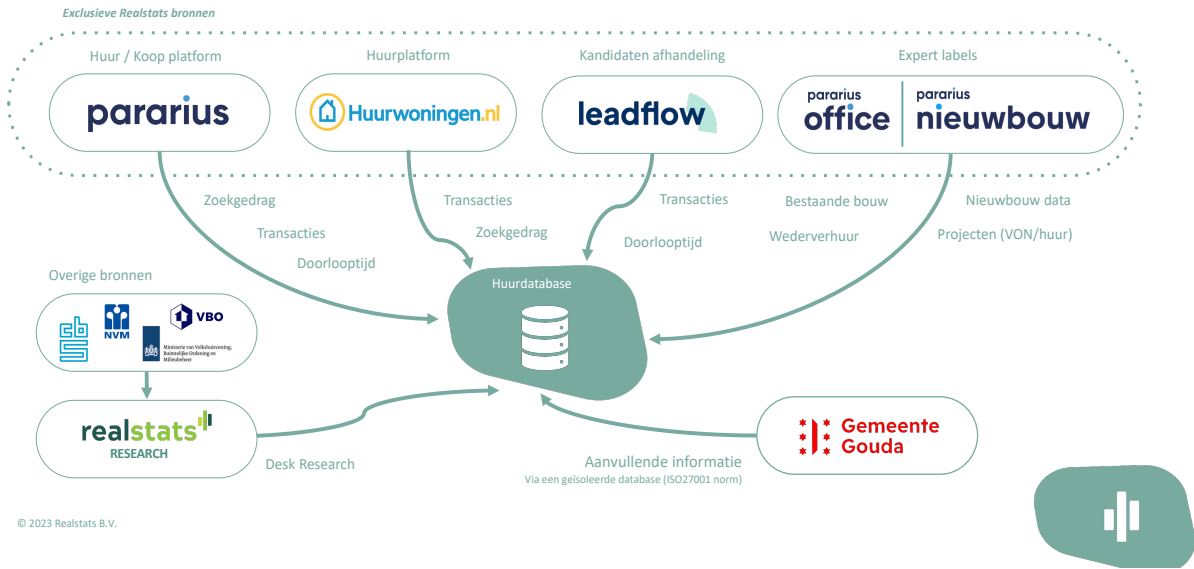
In het onderzoek is gebruik gemaakt van de huurdatabase van Realstats. Realstats beschikt over de grootste, onafhankelijke huurdatabase van Nederland, bestaande uit de data van de twee grootste huurwoning platformen van Nederland, Pararius en Huurwoningen.nl. Daarnaast ontvangt het data vanuit de internationale 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.

² 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.



5. Analyse

In dit hoofdstuk wordt per onderdeel 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.

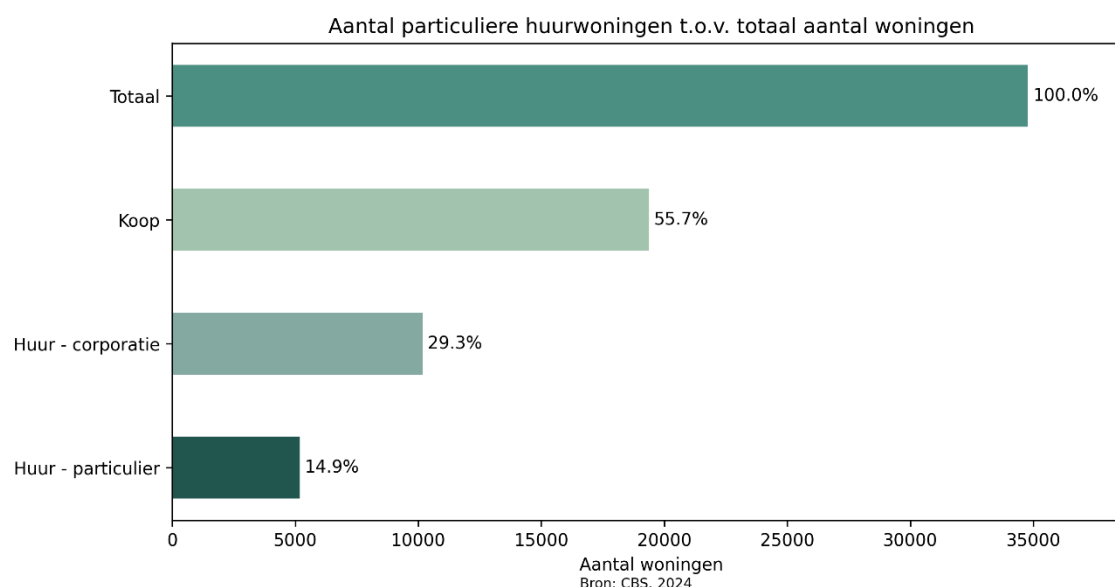
De gegevens in onderstaande tabel (tabel 6) zijn gebaseerd op data van het CBS.

Uit de data van het CBS blijkt dat in 2024 de particuliere huurwoningvoorraad uit 5.190 woningen bestaat, dit komt overeen met 14,92%.

Tabel 6. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025.

Woningvoorraad naar bezit	Aantal woningen	% van totaal
Totale woningvoorraad Gouda	34.785	100.0%
Koop	19.377	55.71%
Huur - corporatie	10.190	29.29%
Huur - particulier	5.190	14.92%

Figuur 2. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025



5.1.2. Verdeling van het type eigenaar

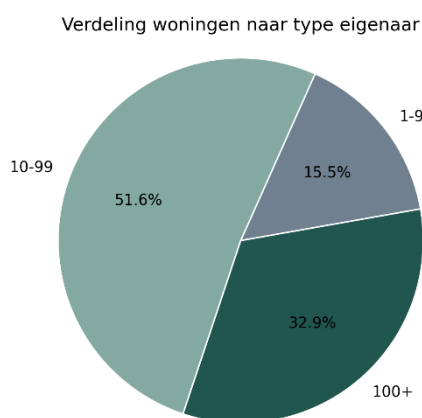
In de onderstaande tabel (tabel 7) wordt het aantal woningen weergegeven onderverdeeld in het type eigenaar. Deze categorisatie is opgedeeld in drie hoofdgroepen: bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen (15,5%), verhuurders met 10-99 woningen (51,6%) en

verhuurders met 100 of meer woningen (32,9%). 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 3.712 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. Hieruit blijkt dat het grootste aandeel van de woningen op de particuliere huurmarkt in bezit is van verhuurders met 10-99 woningen.

Tabel 7. Verdeling type eigenaren op de particuliere huurmarkt in Gouda. (Bron: woningbestand gemeente) Peiljaar 2025.

Type eigenaar	Aantal woningen
Bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen	577
Verhuurders met 10-99 woningen	1.914
Verhuurders met 100+ woningen	1.221
Totaal aantal woningen	3.712

Figuur 3. Visuele weergave van de woningverdeling naar type eigenaar. (Bron: woningbestand gemeente) Peiljaar:2025.



Bron: Woningbestand Gouda, 2025

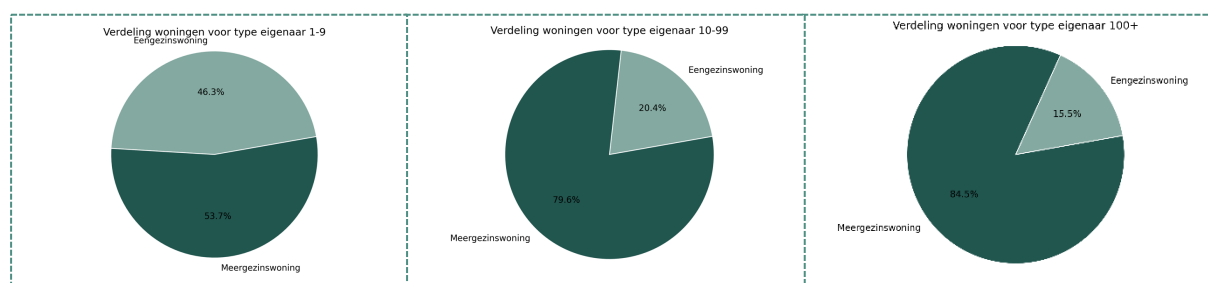
5.1.3. Verdeling van het soort woning per type eigenaar

Tabel 8 geeft inzicht in de verdeling van woningtypen naar type eigenaar. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen onder meer bedrijven met 1-9 woningen, natuurlijke personen met 3-9 woningen, verhuurders met 10-99 woningen en verhuurders met 100+ woningen. Deze gegevens tonen welke typen vastgoed door de verschillende eigenaarsgroepen worden bezit en beheerd. In figuur 4 is deze verdeling visueel weergegeven. Hieruit blijkt dat het merendeel van de woningen in bezit van de diverse eigenaarsgroepen meergezinswoningen betreft. In tabel 8 is te zien dat er 2.865 meergezinswoningen zijn ten opzichte van 847 eengezinswoningen. Ook is het zichtbaar in figuur 4 dat in elke groep het aantal meergezinswoningen overheerst.

Tabel 8. Verdeling tussen meergezinswoningen en eengezinswoningen, per type eigenaar. (Bron: woningbestand gemeente) Peiljaar: 2025.

Type eigenaar	Aantal meergezinswoningen	Aantal eengezinswoningen
Bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen	310	267
Verhuurders met 10-99 woningen	1.523	391
Verhuurders met 100+ woningen	1.032	189
Totaal aantal woningen	2.865	847

Figuur 4. Visuele weergave van de verdeling tussen meer- en eengezinswoningen, per type eigenaar. (Bron: woningbestand gemeente) Peiljaar: 2025.



Samenvattend:

In 2025 zijn in de gemeente Gouda in totaal 3.995 particulier verhuurde woningen geregistreerd, ten opzichte van een totale woningvoorraad van 34.785 woningen. Na het toepassen van filters blijven er 3.712 woningen over, die als basis dienen voor de verdere analyse. Deze woningen zijn verdeeld over drie hoofdgroepen: verhuurders met 1-9 woningen (15,5%), verhuurders met 10-99 woningen (51,6%) en verhuurders met 100 woningen of meer (32,9%).

Binnen de particuliere verhuurmarkt bestaat de meerderheid van het aanbod uit meergezinswoningen. Van de geselecteerde woningen zijn er 2.865 meergezinswoningen, tegenover 847 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 2023 tot 2025.

In totaal zijn er 524 observaties gemeten in de gehele periode 2023-2025. Iedere observatie in de dataset is een afzonderlijk moment waarop een specifieke woning te huur is aangeboden. Dezelfde woning kan binnen de periode 2023-2025 op meer dan 1 moment te huur zijn aangeboden. Pas wanneer er een jaar verschil zit in de afmelddatum wordt het als een unieke transactie beschouwd.

In de volgende paragrafen worden de volgende analyses toegelicht:

- Kale huurprijs
- Ontwikkeling kale huurprijs
- Huurprijzen per segment

5.2.2. Kale huurprijs

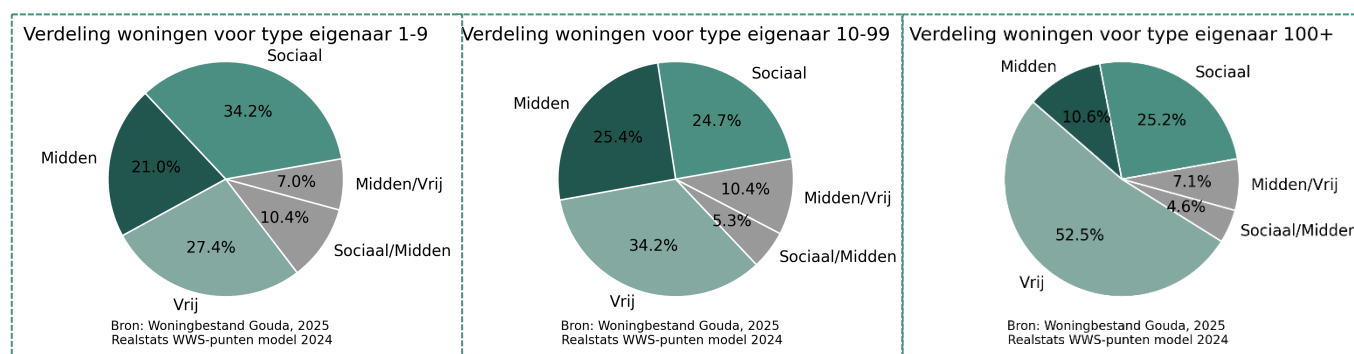
In de periode 2023-2025 bedraagt in de gemeente Gouda de mediane kale huurprijs €1.194,50. De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter ligt op €16,50. In tabel 9 zijn zowel de mediane kale huurprijs als de gemiddelde huurprijs per vierkante meter uitgesplitst naar woninggrootte, inclusief het aantal woningen dat binnen elke categorie is aangetroffen. De mediane kale huurprijs neemt toe naarmate de woninggrootte groter wordt, terwijl de gemiddelde huurprijs per vierkante meter juist afneemt bij grotere woningen.

Tabel 9. Kale huurprijs per woninggrootte segment. (Bron: Realstats database) Peildatum: 18-08-2025.

Woninggrootte	Vierkante meters	Mediaan kale huurprijs (€)	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter (€)	Aantal woningen
Zeek klein	<=24m ²			0
Klein	25-49m ²	810,-	21,79	111
Gemiddeld klein	50-74m ²	1169,82	17,76	194
Gemiddeld groot	75-99m ²	1250,-	14,83	130
Groot	100-149m ²	1456,75	12,96	72
Zeek groot	>150m ²	2150,-	11,92	17
Totaal				524

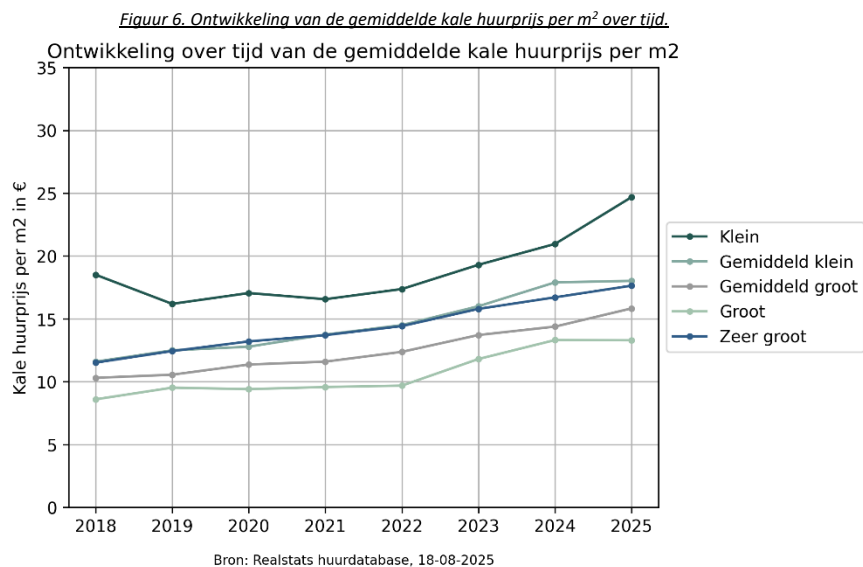
In figuur 5 is weergegeven hoe de woningen zijn verdeeld over de drie WWS-segmenten, uitgesplitst naar type eigenaar. Uit het Realstats WWS-puntenmodel 2024 blijkt dat verhuurders met 100+ woningen relatief gezien het grootste aandeel woningen in de vrije sector bezitten. Bij de groep verhuurders met 10-99 woningen is de vrije sector eveneens het grootste segment. Opvallend is dat dit beeld afwijkt bij de groep kleine verhuurders met 1-9 woningen. Binnen deze categorie bevindt het grootste deel van de woningen zich in de sociale sector, terwijl dit aandeel bij de middelgrote en grote verhuurders aanzienlijk kleiner is. Dit suggereert dat kleine particuliere verhuurders meer actief zijn in het gereguleerde segment, terwijl grotere verhuurders hun portefeuille sterker hebben gericht op het duurdere, geliberaliseerde segment van de markt.

Figuur 5. Verdeling woningen naar WWS-segment per type eigenaar. Bron: Woningbestand Gouda 2025 & Realstats WWS-punten model 2024



5.2.3. Ontwikkeling van de kale huurprijs

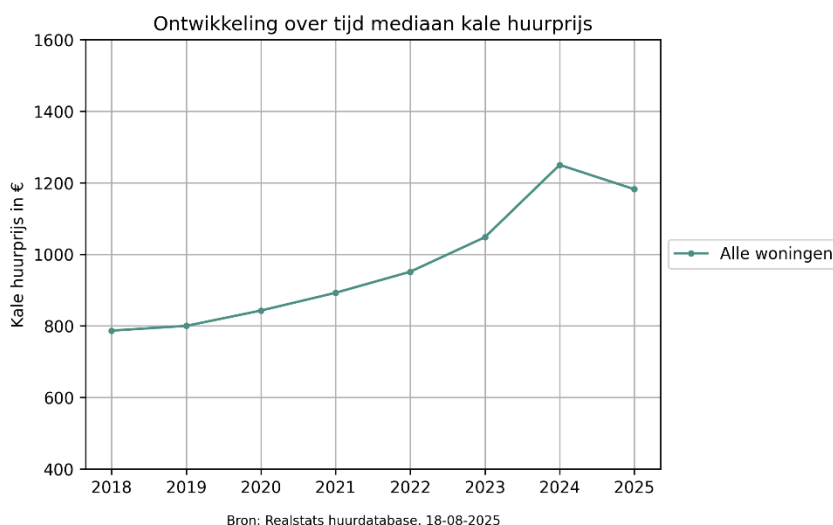
Figuur 6 laat de ontwikkeling zien van de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter in de periode 2023-2025, uitgesplitst naar woninggrootte. De woninggroottes zijn daarbij onderverdeeld in de categorieën zoals gespecificeerd in tabel 9. Uit de figuur blijkt dat de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter in alle categorieën de afgelopen jaren een vrij lineaire stijging heeft doorgemaakt. Dit wat verder opvalt, is dat in de periode 2024–2025 de categorie klein de sterkste stijging laat zien in de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter. De categorieën groot en gemiddeld klein blijven in diezelfde periode juist achter ten opzichte van de andere categorieën en laten een minder sterke toename zien. Dit verschil in ontwikkeling benadrukt dat kleinere woningen relatief sneller duurder zijn geworden, terwijl de stijging bij grotere woningen wat meer is afgevlakt.



In figuur 7 is de ontwikkeling van de mediane kale huurprijs voor alle woningen in de afgelopen zeven jaar weergegeven. Hieruit blijkt dat de mediane kale huurprijs over de gehele periode grotendeels lineair is toegenomen. Tussen 2023 en 2024 was de stijging sterker dan in voorgaande jaren, waarna in 2024-2025 juist een daling zichtbaar is.

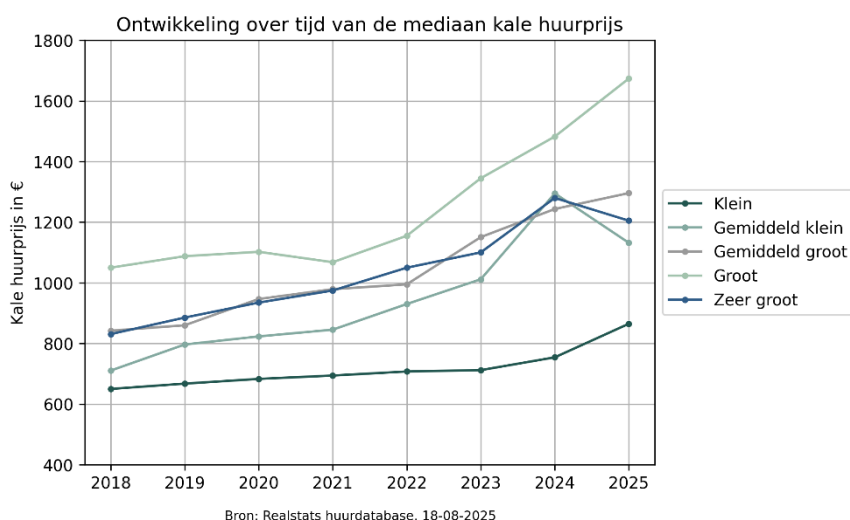
Figuur 8 laat deze ontwikkeling zien uitgesplitst naar de verschillende woninggrootte-segmenten. Hierdoor wordt duidelijk hoe de trends in huurprijsontwikkeling verschillen per categorie woninggrootte.

Figuur 7. Ontwikkeling van de mediaan kale huurprijs over tijd.



Figuur 8 geeft de mediaan kale huurprijs weer opgesplitst in de verschillende categorieën zoals weergegeven in de legenda. De stijging van de huurprijzen ondervinden ook hier voor de categorieën zeer groot en gemiddeld klein een daling in het jaar 2024-2025.

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



5.2.4. Huurprijzen per segment

In de analyse zijn zowel de mediane kale huurprijs als de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter uitgesplitst naar de verschillende WWS-categorieën (tabel 10). De indeling van woningen in een segment is gebaseerd op het geschatte aantal WWS-punten, zoals berekend met het Realstats-model. Meer informatie over dit model en aanvullende analyses zijn te vinden in paragraaf 5.3.

Opvallend is dat de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter het hoogst ligt in de sociale categorie en vervolgens afneemt naarmate wordt opgeschoven richting de vrije sector. Dit kan worden verklaard doordat woningen in het sociale segment vaak kleiner zijn, waardoor de huurprijs per vierkante meter hoger uitvalt dan bij grotere woningen.

Het WWS-schattingsmodel is toegepast op 465 woningen. Voor een deel van de totale observaties ontbreken namelijk belangrijke gegevens, zoals energielabel of bouwjaar, waardoor een betrouwbare

WWS-inschatting niet mogelijk is. Deze woningen zijn daarom niet meegenomen in de analyse. In tabel 10 zijn enkel de segmenten *sociaal*, *midden* en *vrij* opgenomen, wat resulteert in een totaal van 365 WWS-schattingen.

De segmenten sociaal/midden en midden/vrij zijn buiten deze tabel gelaten. Deze segmenten komen voort uit het Realstats-model, waarbij de ondergrens van de schatting binnen het ene segment valt en de bovengrens in een ander segment. Verdere context en overwegingen rondom de WWS-voorspellingen worden toegelicht in paragraaf 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	842,70	20,13	101
Midden	1071,93,-	18,12	115
Vrij	1340,-	14,96	149
Totaal			365

Samenvattend:

In de gemeente Gouda zijn in de periode 2023-2025 in totaal 524 observaties geregistreerd. De mediaan van de kale huurprijs bedraagt €1.194,50, terwijl de gemiddelde kale huurprijs neerkomt op €16,50 per vierkante meter. In de periode 2024-2025 is in de segmenten *zeer groot* en *gemiddeld klein* een daling zichtbaar in de mediane huurprijs. Daarnaast laten de segmenten *groot* en *gemiddeld klein* een daling zien in de gemiddelde huurprijs per vierkante meter. Uit de WWS-analyse blijkt verder dat de mediane kale huurprijs voor het *sociale* segment €842,70 bedraagt, voor het *midden* segment €1.071,93 en voor het *vrije* segment €1.340,00.

5.3 WWS-punten

5.3.1. Introductie Woningwaarderingstelsel

Het woningwaarderingstelsel (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 (187 WWS-punten), valt de woning in de gereguleerde sector en mag de maximale huurprijs niet meer dan €1.184,82 bedragen. Dan gelden de punten zoals beschreven in bijlage 2. Wanneer het puntentotaal boven de liberalisatiegrens uitkomt en de gemeente geen doelgroepenverordening heeft vastgesteld of aanvullende afspraken heeft gemaakt binnen nieuwbouwontwikkelingen, wordt de woning aangemerkt als geliberaliseerd en is er geen maximumhuurprijs van toepassing. 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 18 augustus 2025

WWS-segment	Aantal WWS-punten *Peiljaar 2025	WWS-punten uitgedrukt in euro's
Sociaal	<=143	<= €900,07
Middenhuur (potentieel)	144 - 186	€900,07 - €1.184,82
Vrije sector	=> 187	> €1.184,82

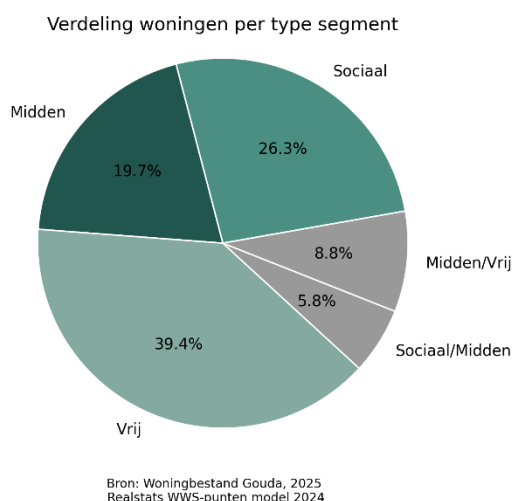
5.3.2. Verdeling WWS-categorieën

In figuur 9 is de verdeling van de woningen weergegeven op basis van het geschatte aantal WWS-punten. Deze schatting is gemaakt met behulp van de beschikbare data en het Realstats WWS-puntenmodel. Uit de resultaten blijkt dat 26,3% van de woningen in het sociale segment valt, 19,7% in het middensegment en 39,4% in het vrije segment. Daarnaast wordt geschat dat 5,8% van de woningen in het *sociaal/midden*-segment valt en 8,8% in het *midden/vrij*-segment. Hieruit blijkt dat in de vrije sector het grootste aandeel woningen bevindt.

Voor deze laatste categorieën geldt dat op basis van het model niet met zekerheid kan worden vastgesteld in welk segment de woning thuishoort. Dit komt doordat het lage scenario en het hoge scenario voor deze woningen in verschillende categorieën uitvallen.

Op de volgende pagina is gevisualiseerd hoe de woningen per WWS-segment zijn verdeeld op buurtniveau, wat een meer gedetailleerd beeld geeft van de spreiding binnen de gemeente.

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

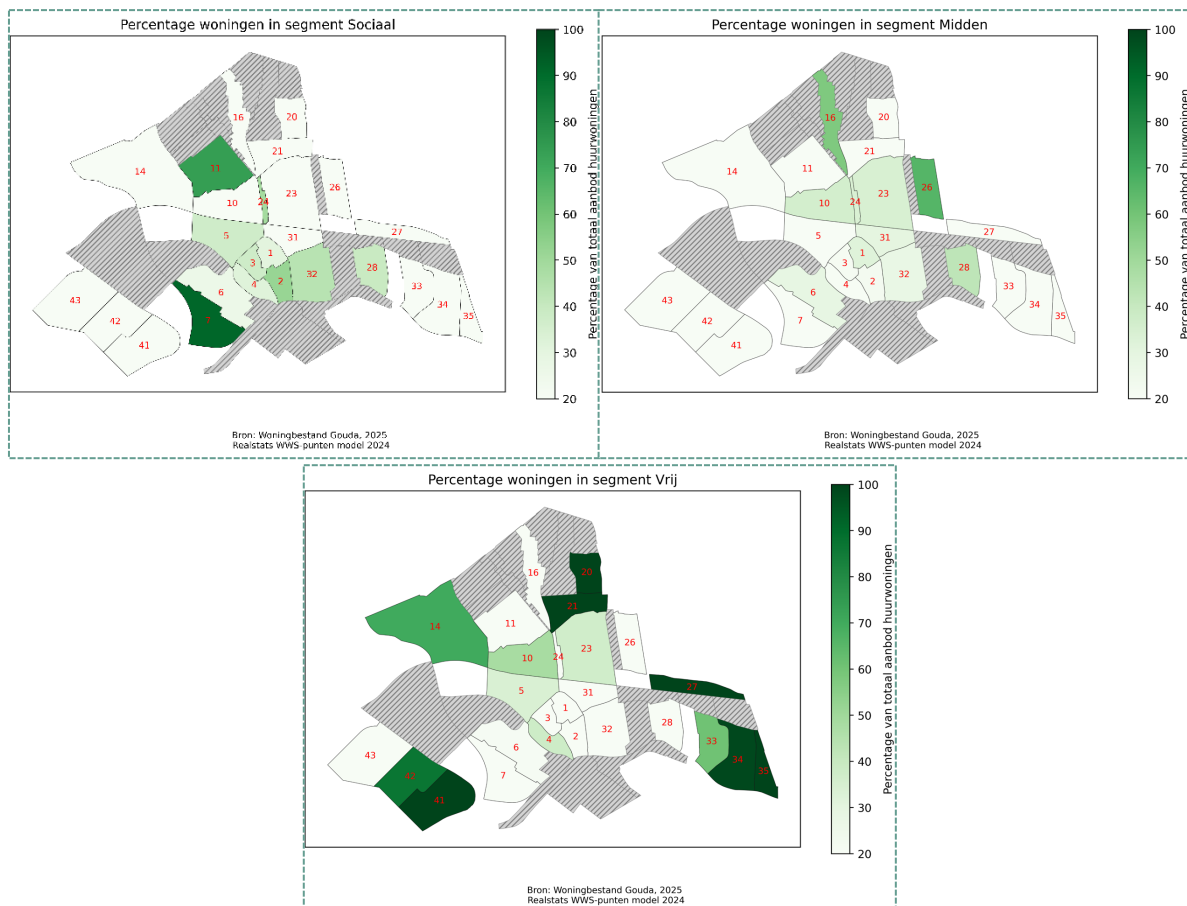


In figuur 10 is de verdeling per buurt van woningen in verschillende WWS-segmenten, gebaseerd op de geschatte WWS-punten, in de gemeente Gouda gevisualiseerd. De grijze gebieden geven buurten weer waar minder dan 20 woningen zijn aangetroffen; om een vertekend beeld te voorkomen zijn deze buurten niet weergegeven. De gekleurde gebieden tonen het geschatte percentage woningen dat binnen elk van de drie WWS-segmenten valt. Voor elk segment is aangegeven welk aandeel van de woningen in een bepaalde buurt vermoedelijk tot dat segment behoort.

In deze analyse zijn alleen woningen meegenomen waarvan het model uitkomt op één specifiek segment. De overlappende segmenten *sociaal/midden* en *midden/vrij* zijn daarom niet zichtbaar op de heatmaps. Wanneer deze segmenten wel worden meegenomen, tellen de percentages samen op tot 100% per buurt.

Een sterke groene kleur voor het een segment duidt op een hoog aandeel woningen in dat segment in die buurt. Uit figuur 10 blijkt dat de verdeling van WWS-punten rondom het centrum relatief evenwichtig is over de drie segmenten. In sommige buurten overheerst echter de vrije sector sterk, wat zichtbaar is door de donkergroene kleur op de kaart. Dit fenomeen is bij de andere segmenten minder duidelijk. De exacte percentages per buurt zijn opgenomen in bijlage 3.

Figuur 10. Heatmap WWS-segmenten binnen de gemeente Gouda. Bron: woningbestand gemeente Gouda & Realstats WWS-punten model 2024

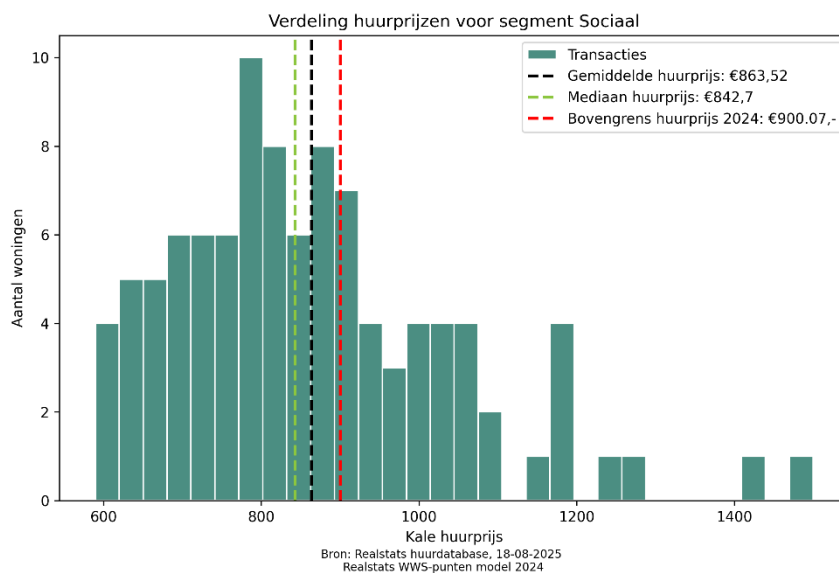


5.3.3. WWS-punten en huurtransacties

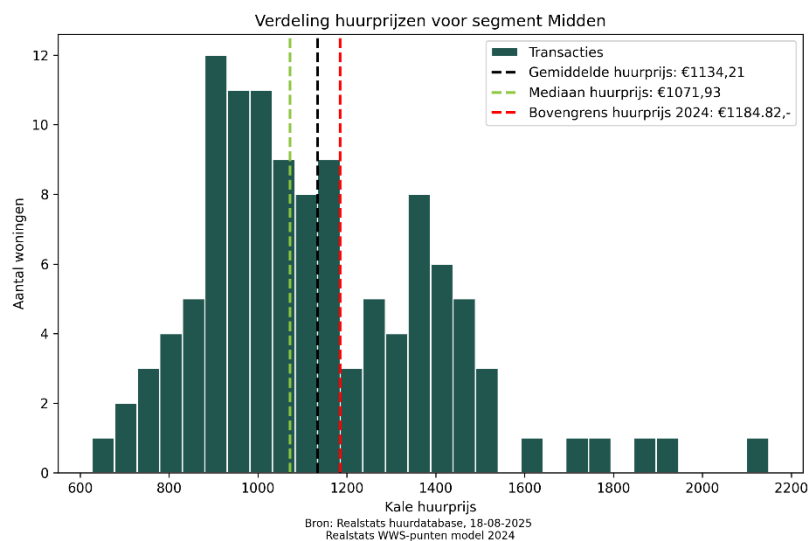
In de figuren 11 tot en met 13 zijn de gevonden huurtransacties uit de Realstats-database weergegeven. In figuur 11 geeft de rode lijn de maximale huur aan voor de sociale sector zoals vastgesteld in het WWS-puntensysteem (143 punten). In figuur 12 geeft de rode lijn de potentiële maximale huur aan voor de middenhuur sector volgens het WWS-puntensysteem (186 punten). In deze grafieken zijn de overlappende categorieën *sociaal/midden* en *midden/vrij* niet meegenomen, waardoor het totale aantal woningen per segment in werkelijkheid hoger kan liggen.

Opvallend is dat in het sociale segment van de particuliere verhuurmarkt meerdere transacties zijn geregistreerd met een huurprijs die boven het volgens het WWS-systeem toegestane maximum ligt. Ook in het segment middenhuur zijn meerdere transacties gevonden waarvan de huurprijs mogelijk verlaagd moet worden om binnen de WWS-normen te vallen.

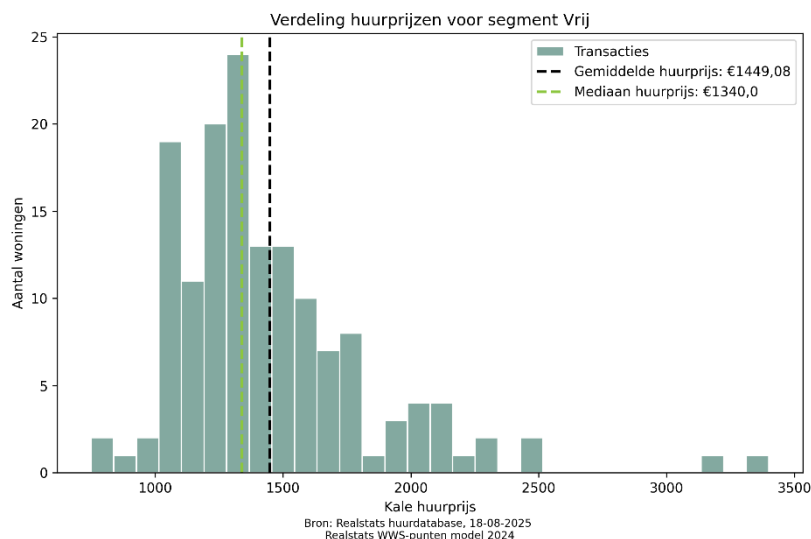
Figuur 11. Verdeling van huurprijzen in het sociale segment.



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 woningen in de gemeente Gouda op basis van de geschatte WWS-punten en het woningbestand een duidelijk patroon laat zien. Het grootste aandeel woningen bevindt zich in de vrije sector, met 39,4% van het totaal. Het middensegment beslaat 19,7% van de woningen, terwijl 26,3% in het sociale segment valt. Daarnaast valt 5,8% van de woningen in het sociaal/midden-segment en 8,8% in het midden/vrij-segment.

Wat betreft de ruimtelijke verdeling is te zien dat het centrum van Gouda relatief evenwichtig verdeeld is over de drie hoofdsegmenten: sociaal, midden en vrij. Tegelijkertijd vallen enkele buurten op waar de vrije sector een dominante positie inneemt, wat duidt op een concentratie van duurdere huurwoningen in bepaalde delen van de stad.

Een belangrijke bevinding uit de analyse van huurtransacties is dat zowel in het sociale segment als in het middensegment transacties zijn gevonden waarbij de huurprijs hoger ligt dan toegestaan volgens het WWS-puntensysteem en de Wet betaalbare huur. Dit suggereert dat er op bepaalde plekken op de particuliere huurmarkt mogelijk sprake is van overschrijding van de regulerende huurgrenzen.

5.5 Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt

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

5.5.1. Zicht op het aantal woningreacties

Voor de periode 2023 - 2025 zijn in totaal 524 transacties geregistreerd in de huurdatabase van Realstats. Binnen deze dataset is gekeken naar het aantal contactverzoeken, het aantal verzoeken tot bezichtigingen, het aantal telefonische contactmomenten en de gemeenten waar woningzoekers specifiek naar op zoek zijn. De resultaten zijn samengevat in tabellen 12 t/m 14 en figuren 14 en 15.

Uit de analyse blijkt dat er duidelijke verschillen bestaan tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Zo laat tabel 12 zien dat meergezinswoningen gemiddeld 109 contactverzoeken ontvangen, terwijl dit aantal voor eengezinswoningen slechts 28 bedraagt. Bij de verzoeken tot bezichtiging is het beeld juist omgekeerd: eengezinswoningen trekken gemiddeld meer belangstelling dan meergezinswoningen (tabel 13). Daarbij ligt de mediaan lager dan het gemiddelde. Dit komt doordat een enkele woningen zeer veel verzoeken heeft ontvangen, waardoor het gemiddelde hoger uitvalt dan voor de meeste woningen representatief is.

Ook bij de telefonische contactmomenten zijn verschillen zichtbaar (tabel 14). Meergezinswoningen scoren hier iets hoger dan eengezinswoningen, al zijn de onderlinge verschillen beperkt.

De toepassing van zowel gemiddelde als mediaan maakt zichtbaar dat uitschieters in de data een rol spelen. Vooral bij de bezichtigingsverzoeken geeft de mediaan een representatiever beeld van het algemene patroon.

Tabel 12. Aantal contactverzoeken. Bron: Realstats database.

Type woning	Gemiddeld aantal contactverzoeken	Mediaan aantal contactverzoeken
Eengezinswoning	28	28
Meergezinswoning	109	109

Tabel 13. Aantal bezichtiging verzoeken. Bron: Realstats database.

Type woning	Gemiddeld aantal bezichtiging verzoeken	Mediaan aantal bezichtiging verzoeken
Eengezinswoning	11	4
Meergezinswoning	6	0

Tabel 14. Aantal telefonische contactmomenten. Bron: Realstats database.

Type woning	Gemiddeld aantal telefonische contactmomenten	Mediaan aantal telefonische contactmomenten
Eengezinswoning	4	0
Meergezinswoning	6	2

5.5.2. Zoekgedrag naar en vanuit de gemeente Gouda

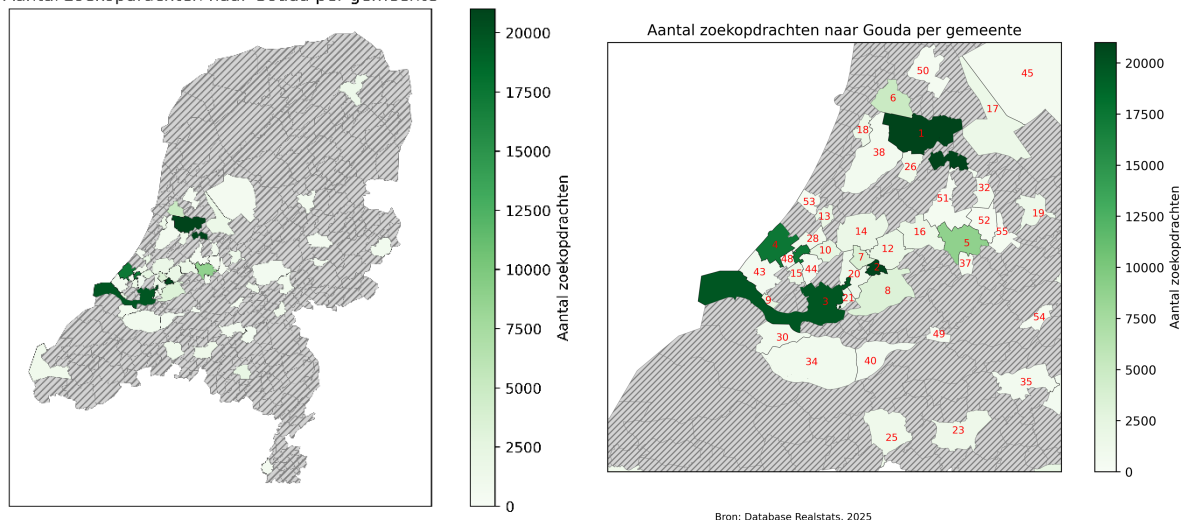
Voor deze analyse is gekeken naar de zoekopdrachten binnen Nederland. Zoekopdrachten die vanuit het buitenland naar huurwoningen in de gemeente Gouda waren gericht, zijn buiten beschouwing gelaten.

Figuur 13 toont op de kaart van Nederland de locatie van gebruikers die zoeken naar huurwoningen in Gouda. Dit zoekgedrag is gebaseerd op observaties uit de Realstats-database en weerspiegelt het aantal gebruikers dat via de website Pararius actief op woningen in de gemeente Gouda heeft gezocht. De gemeenten van waaruit het vaakst naar Gouda wordt gezocht, zijn samengevat in tabel 15 en het volledige overzicht is opgenomen in bijlage 4.

Uit de analyse blijkt dat Amsterdam verreweg het grootste aandeel heeft in het zoekverkeer: 45,41% van alle zoekopdrachten naar huurwoningen in Gouda komt uit deze gemeente. Opvallend is verder dat het merendeel van de zoekopdrachten afkomstig is uit de Randstad. Binnen dit patroon neemt Gouda zelf een prominente plaats in: met 20.873 zoekopdrachten (oftewel 6,98%) staat de gemeente op de tweede plaats in de lijst van zoeklocaties.

Figuur 13. Zoekgedrag naar de gemeente Gouda op de kaart van Nederland (links) en een kaart van de Randstad (rechts). Bron: Realstats database.

Aantal zoekopdrachten naar Gouda per gemeente



Bron: Database Realstats, 2025

Bron: Database Realstats, 2025

Tabel 15. Gemeenten waaruit het vaakst gezocht wordt naar een huurwoning in Gouda. Bron: Realstats database.

Gemeente	Aantal zoekopdrachten	Percentage	Nummer
Amsterdam	135847	45,41	1
Gouda	20873	6,98	2
Rotterdam	19830	6,63	3
Den Haag	17457	5,84	4
Utrecht	8877	2,97	5
Zaanstad	5082	1,7	6
Waddinxveen	3596	1,2	7

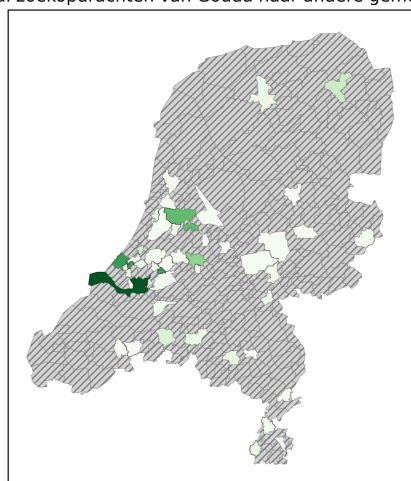
Figuur 14 laat zien naar welke gemeenten inwoners van Gouda zoeken wanneer zij op zoek zijn naar een huurwoning. Om de verschillen in zoekintensiteit duidelijker te maken, is in de rechterfiguur gewerkt met een aangepaste schaal die specifiek is toegespitst op de Randstad.

Uit de resultaten blijkt dat het zoekgedrag vanuit Gouda zich voornamelijk binnen de Randstad concentreert. Waar Amsterdam eerder de grootste gemeente was van zoekopdrachten naar Gouda, is dit omgekeerd niet het geval. Vanuit Gouda wordt namelijk het vaakst gezocht naar woningen in Rotterdam, met in totaal 30.267 zoekopdrachten (oftewel 15,12% van het totaal). Den Haag volgt met 10,76%, terwijl Gouda zelf de derde plaats inneemt met 10,43% van de zoekopdrachten.

De top 5 gemeenten waarnaar het meest wordt gezocht vanuit Gouda is weergegeven in tabel 16. Het volledige overzicht van zoekopdrachten is opgenomen in bijlage 5.

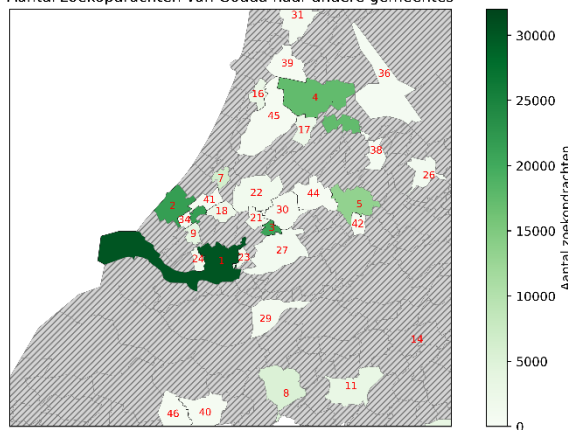
Figuur 14. Zoekgedrag vanuit de gemeente Gouda op de kaart van Nederland (links) en een kaart van de Randstad (rechts). Bron: Realstats database.

Aantal zoekopdrachten van Gouda naar andere gemeentes



Bron: Database Realstats, 2025

Aantal zoekopdrachten van Gouda naar andere gemeentes



Bron: Database Realstats, 2025

Tabel 16. Waarnaartoe wordt gezocht vanuit de gemeente Gouda. Bron: Realstats database.

Gemeente	Aantal zoekopdrachten	Percentage	Nummer
Rotterdam	30267	15,12	1
'S-Gravenhage	21537	10,76	2
Gouda	20872	10,43	3
Amsterdam	17411	8,7	4
Utrecht	13330	6,66	5

5.5.3. Hoelang staan woningen online

In tabel 17 is weergegeven hoelang woningen in Gouda gemiddeld online staan. In totaal zijn er 524 woningen in de gemeente Gouda aangetroffen in de Realstats-dataset. Uit de gegevens blijkt dat meergezinswoningen gemiddeld langer online staan dan eengezinswoningen. Het gemiddelde kan echter worden beïnvloed door uitschieters (zeer hoge of lage waarden), waardoor het niet altijd een representatief beeld geeft. Daarom is in sommige gevallen de mediaan een betere maatstaf. Wanneer naar de mediaan wordt gekeken, blijkt juist dat eengezinswoningen doorgaans langer op de markt blijven dan meergezinswoningen.

Tabel 17. Aantal dagen dat een woning in Gouda gemiddeld online staat. Bron: Realstats database.

Type woning	Aantal woningen	Mediaan aantal dagen online	Gemiddeld aantal dagen online
Eengezinswoning	84	17	18
Meergezinswoning	440	14	23

In tabel 18 is de uitsplitsing gemaakt naar WWS-segment, waarbij de overlappende segmenten social/midden en midden/vrij buiten beschouwing zijn gelaten. Opvallend is dat het mediane aantal dagen dat een woning online staat toeneemt naarmate het segment hoger wordt: in het sociale segment bedraagt de mediaan 7 dagen, in het middensegment 13 dagen en in het vrije segment 18 dagen. Hetzelfde geldt voor het gemiddeld aantal dagen online. Hieruit kan worden afgeleid dat de druk op de goedkopere woningen het grootst is. Dit is waarschijnlijk te verklaren door de relatief hoge vraag naar betaalbare woningen in combinatie met een zeer beperkt aanbod.

Tabel 18. Aantal dagen dat een woning in Gouda online staat per WWS-segment. Bron: Realstats database en Realstats WWS-punten model 2024.

WWS-segment	Aantal woningen	Mediaan dagen online	Gemiddeld aantal dagen online
Sociaal	101	7	9
Midden	115	13	18
Vrij	149	18	24

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 drie onderdelen behandeld. Een algemeen beeld van de particuliere huurmarkt, inzicht in de huurtransacties van deze markt en het woningwaarderingsstelsel (WWS). Hieronder worden per thema de belangrijkste bevindingen samengevat.

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

- Op peildatum 1 januari 2025 waren er in de gemeente Gouda volgens het CBS in totaal 5.190 particulier verhuurde woningen, tegenover een totale woningvoorraad van 34.785 woningen. Dit komt neer op 14,9% van het totale woningbestand.
- Voor de analyse is uitgegaan van 3.712 particuliere huurwoningen uit het woningbestand van Gouda. De particuliere verhuurders zijn onderverdeeld in drie groepen: kleine verhuurders met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen (15,5%), middelgrote verhuurders met 10-99 woningen (51,6%) en grote verhuurders met 100 woningen of meer (32,9%). Opvallend hierbij is dat de middelgrote verhuurders met 10-99 woningen met meer dan de helft van het totaal (51,6%) de grootste aandeelhouder binnen de particuliere huurmarkt vormen.
- Het grootste deel van de particuliere huurvoorraad in Gouda bestaat uit meergezinswoningen: 2.865 woningen (77,2%). Daartegenover staan 847 eengezinswoningen (22,8%).

2. Inzage in de huurtransacties op de particuliere huurmarkt:

- In de periode 2023–2025 zijn er in de gemeente Gouda 524 huurobservaties geregistreerd, waarvan 465 observaties bruikbaar zijn voor de analyse van het aantal WWS-punten.
- De mediane kale huurprijs in Gouda bedraagt over deze periode €1.194,50, terwijl de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter uitkomt op €16,50.
- De ontwikkeling van de huurprijzen laat zien dat vooral de kleine woningen de grootste stijging in de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter hebben doorgemaakt. Voor alle woningen samen is de mediane kale huurprijs tussen 2023 en 2024 sterk toegenomen, waarna in de periode 2024–2025 juist een daling zichtbaar is.

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

- Het grootste aandeel woningen bevindt zich in de vrije sector, met 39,4% van het totaal. Het middensegment beslaat 19,7% van de woningen en 26,3% valt in het sociale segment. Daarnaast behoort 5,8% van de woningen tot het sociaal/midden-segment en 8,8% tot het midden/vrij-segment.
- De mediane huurprijs verschilt duidelijk per segment. Voor het sociale segment (< 143 WWS-punten) bedraagt de mediaan €842,70. Voor het middensegment (144–186 WWS-punten) ligt de mediaan op €1.071,93 en voor de vrije sector (> 187 WWS-punten) op €1.340,00.
- In het centrum van Gouda zijn de woningen relatief gelijk verdeeld over de drie WWS-segmenten. Wel zijn er buurten waar de vrije sector duidelijk overheerst en het aandeel vrije sectorwoningen aanzienlijk hoog is.
- Uit de analyse blijkt dat in zowel het sociale segment als het middensegment meerdere woningen een hogere huurprijs hebben dan toegestaan op basis van hun aantal WWS-punten.

4. Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt:

- Het aantal contactverzoeken verschilt duidelijk per woningtype: de mediaan voor eengezinswoningen bedraagt 28, terwijl dit bij meergezinswoningen 109 is.
- De meeste zoekopdrachten naar een huurwoning in Gouda komen uit Amsterdam (45,41%), gevolgd door Gouda zelf (6,98%) en Rotterdam (6,63%).
- Inwoners van Gouda zoeken het vaakst naar een woning in Rotterdam (15,12%), Den Haag (10,76%) en Gouda zelf (10,43%).
- Het aantal dagen dat een woning online staat, verschilt per type woning: de mediaan is 17 dagen voor eengezinswoningen en 14 dagen voor meergezinswoningen.
- Woningen in de sociale sector staan het kortst op de markt (mediaan 7 dagen), gevolgd door de middensector (13 dagen) en de vrije sector (18 dagen).

6.2. Limitatie

Zoals bij ieder onderzoek zijn er ook hier enkele beperkingen. In deze paragraaf worden deze uiteengezet.

Een eerste beperking heeft te maken met de omvang van de dataset. Ondanks dat de dataset zeer uitgebreid is en bovendien is aangevuld met deskresearch, geeft zij altijd slechts een gedeeltelijk beeld van de totale markt. Dit betekent dat niet iedere mutatie zichtbaar is in de gebruikte data.

Daarnaast zijn de resultaten van dit onderzoek niet volledig representatief voor de gehele particuliere huurmarkt, vanwege de selectieve opname van waarnemingen. Hiervoor zijn twee redenen. Ten eerste zijn woningen die via informele of niet-digitale kanalen worden verhuurd, niet opgenomen in de analyse (deze zouden alleen via een online huurenquête zichtbaar kunnen worden). Ten tweede zijn uitsluitend verhuurmutaties meegenomen die vanaf 2023 hebben plaatsgevonden. Particuliere huurwoningen die vóór 2023 zijn verhuurd en sindsdien niet opnieuw zijn aangeboden, ontbreken dus. De focus ligt daarmee specifiek op nieuwe verhuringen in de afgelopen twee jaar.

Tot slot is het aantal WWS-punten niet in alle gevallen bekend. Om dit gebrek aan informatie te compenseren, is in samenwerking met de gemeente Rotterdam een schattingsmodel ontwikkeld. De gemaakte keuzes binnen dit model worden verder toegelicht in bijlage 1. Omdat het een schatting betreft, kan het werkelijke aantal WWS-punten per woning hoger of lager liggen dan in de analyse wordt weergegeven.

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. Vanaf 1 januari 2025 geldt een liberalisatiegrens bij meer dan 186 punten (€1.184,82). Het is belangrijk om te weten dat punten en maximale huurprijzen periodiek 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 overheidspuntentelling³ 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.

³ <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 19. WWS-puntentabel. (Peildatum: 01-01-2025)

Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 1 januari 2025

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	241,44	82	495,97	124	774,18	166	1052,35	208	1330,52
41	247,49	83	502,61	125	780,80	167	1058,95	209	1337,14
42	253,49	84	509,22	126	787,40	168	1065,56	210	1343,79
43	259,54	85	515,87	127	794,03	169	1072,25	211	1350,40
44	265,57	86	522,49	128	800,71	170	1078,85	212	1357,02
45	271,58	87	529,09	129	807,27	171	1085,46	213	1363,65
46	277,64	88	535,73	130	813,91	172	1092,08	214	1370,26
47	283,67	89	542,33	131	820,54	173	1098,74	215	1376,89
48	289,71	90	548,99	132	827,14	174	1105,34	216	1383,49
49	295,74	91	555,59	133	833,80	175	1111,96	217	1390,12
50	301,78	92	562,19	134	840,38	176	1118,57	218	1396,73
51	307,78	93	568,84	135	847,05	177	1125,20	219	1403,37
52	313,84	94	575,44	136	853,63	178	1131,83	220	1410,02
53	319,86	95	582,07	137	860,27	179	1138,45	221	1416,60
54	325,90	96	588,70	138	866,91	180	1145,04	222	1423,24
55	331,93	97	595,35	139	873,50	181	1151,72	223	1429,86
56	338,01	98	601,96	140	880,13	182	1158,33	224	1436,51
57	343,97	99	608,60	141	886,77	183	1164,94	225	1443,09
58	350,01	100	615,21	142	893,37	184	1171,54	226	1449,75
59	356,09	101	621,83	143	900,07	185	1178,20	227	1456,37
60	362,10	102	628,42	144	906,63	186	1184,82	228	1463,00
61	368,11	103	635,06	145	913,27	187	1191,43	229	1469,63
62	374,17	104	641,69	146	919,87	188	1198,08	230	1476,23
63	380,18	105	648,28	147	926,51	189	1204,68	231	1482,85
64	386,22	106	654,94	148	933,12	190	1211,31	232	1489,48
65	392,26	107	661,55	149	939,75	191	1217,94	233	1496,10
66	398,31	108	668,17	150	946,36	192	1224,55	234	1502,71
67	404,34	109	674,81	151	952,99	193	1231,18	235	1509,36
68	410,35	110	681,44	152	959,60	194	1237,82	236	1515,97
69	416,36	111	688,08	153	966,23	195	1244,43	237	1522,59
70	422,39	112	694,69	154	972,84	196	1251,03	238	1529,19
71	428,45	113	701,30	155	979,47	197	1257,66	239	1535,85
72	434,50	114	707,95	156	986,07	198	1264,31	240	1542,46
73	440,49	115	714,57	157	992,76	199	1270,89	241	1549,09
74	446,56	116	721,18	158	999,33	200	1277,55	242	1555,73
75	452,57	117	727,80	159	1006,01	201	1284,15	243	1562,33
76	458,62	118	734,40	160	1012,61	202	1290,77	244	1568,97
77	464,64	119	741,03	161	1019,21	203	1297,39	245	1575,59
78	470,71	120	747,65	162	1025,87	204	1304,03	246	1582,21
79	476,70	121	754,31	163	1032,45	205	1310,66	247	1588,79
80	482,76	122	760,93	164	1039,07	206	1317,26	248	1595,46
81	489,35	123	767,54	165	1045,71	207	1323,91	249	1602,06
								250	1608,68

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 241,44 per maand.

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

Buurtnaam	Segment	Percentage %	# Buurtwoningen	Nummer
Nieuwe Markt e.o.	Sociaal	30,74	257	1
Nieuwe Markt e.o.	Sociaal/Midden	7,78	257	1
Nieuwe Markt e.o.	Midden/Vrij	9,34	257	1
Nieuwe Markt e.o.	Vrij	20,23	257	1
Nieuwe Markt e.o.	Midden	31,91	257	1
De Baan e.o.	Vrij	10,4	125	2
De Baan e.o.	Sociaal/Midden	12	125	2
De Baan e.o.	Midden/Vrij	3,2	125	2
De Baan e.o.	Midden	22,4	125	2
De Baan e.o.	Sociaal	52	125	2
Turfmarkt e.o.	Sociaal	37,5	80	3
Turfmarkt e.o.	Midden/Vrij	12,5	80	3
Turfmarkt e.o.	Vrij	20	80	3
Turfmarkt e.o.	Sociaal/Midden	8,75	80	3
Turfmarkt e.o.	Midden	21,25	80	3
Raam e.o.	Sociaal	32,11	218	4
Raam e.o.	Vrij	38,07	218	4
Raam e.o.	Sociaal/Midden	4,59	218	4
Raam e.o.	Midden/Vrij	4,59	218	4
Raam e.o.	Midden	20,64	218	4
Nieuwe Park Oost	Midden	17,08	363	5
Nieuwe Park Oost	Vrij	34,16	363	5
Nieuwe Park Oost	Midden/Vrij	2,2	363	5
Nieuwe Park Oost	Sociaal	37,19	363	5
Nieuwe Park Oost	Sociaal/Midden	9,37	363	5
De Korte Akkeren Oud	Sociaal/Midden	7,89	38	6
De Korte Akkeren Oud	Midden/Vrij	15,79	38	6
De Korte Akkeren Oud	Sociaal	26,32	38	6
De Korte Akkeren Oud	Vrij	21,05	38	6
De Korte Akkeren Oud	Midden	28,95	38	6
De Korte Akkeren Nieuw	Midden/Vrij	0,77	130	7
De Korte Akkeren Nieuw	Vrij	0,77	130	7
De Korte Akkeren Nieuw	Midden	6,15	130	7
De Korte Akkeren Nieuw	Sociaal	91,54	130	7
De Korte Akkeren Nieuw	Sociaal/Midden	0,77	130	7
Industrieterrein Kromme Gouwe	Midden	11,76	17	8
Industrieterrein Kromme Gouwe	Sociaal	47,06	17	8
Industrieterrein Kromme Gouwe	Midden/Vrij	5,88	17	8
Industrieterrein Kromme Gouwe	Vrij	29,41	17	8
Industrieterrein Kromme Gouwe	Sociaal/Midden	5,88	17	8
Industrieterrein Hollandsche IJssel	Midden	37,5	16	9

Industrieterrein Hollandsche IJssel	Vrij	12,5	16	9
Industrieterrein Hollandsche IJssel	Midden/Vrij	50	16	9
Industrieterrein Hollandsche IJssel	Sociaal	0	16	9
Industrieterrein Hollandsche IJssel	Sociaal/Midden	0	16	9
Boerhaavekwartier	Vrij	48,18	303	10
Boerhaavekwartier	Midden/Vrij	7,59	303	10
Boerhaavekwartier	Midden	35,97	303	10
Boerhaavekwartier	Sociaal	3,3	303	10
Boerhaavekwartier	Sociaal/Midden	4,95	303	10
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Midden	4,62	260	11
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Vrij	8,46	260	11
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Sociaal	73,85	260	11
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Sociaal/Midden	13,08	260	11
Windrooskwartier en Heesterbuurt	Midden/Vrij	0	260	11
Groenhovenkwartier	Sociaal/Midden	0	1	12
Groenhovenkwartier	Sociaal	0	1	12
Groenhovenkwartier	Midden	0	1	12
Groenhovenkwartier	Vrij	0	1	12
Groenhovenkwartier	Midden/Vrij	100	1	12
Bloemendaalseweg	Midden	0	1	13
Bloemendaalseweg	Vrij	100	1	13
Bloemendaalseweg	Sociaal	0	1	13
Bloemendaalseweg	Sociaal/Midden	0	1	13
Bloemendaalseweg	Midden/Vrij	0	1	13
De Goudse Poort	Sociaal/Midden	0	217	14
De Goudse Poort	Sociaal	0	217	14
De Goudse Poort	Midden	6,45	217	14
De Goudse Poort	Midden/Vrij	23,5	217	14
De Goudse Poort	Vrij	70,05	217	14
Gaardenbuurt	Sociaal/Midden	0	1	15
Gaardenbuurt	Midden/Vrij	0	1	15
Gaardenbuurt	Midden	0	1	15
Gaardenbuurt	Sociaal	0	1	15
Gaardenbuurt	Vrij	100	1	15
Hoef- en Veldbuurt	Midden	57,75	71	16
Hoef- en Veldbuurt	Vrij	5,63	71	16
Hoef- en Veldbuurt	Sociaal	19,72	71	16
Hoef- en Veldbuurt	Midden/Vrij	8,45	71	16
Hoef- en Veldbuurt	Sociaal/Midden	8,45	71	16
Zomenbuurt	Midden	80	5	17
Zomenbuurt	Midden/Vrij	0	5	17
Zomenbuurt	Sociaal/Midden	0	5	17
Zomenbuurt	Vrij	20	5	17
Zomenbuurt	Sociaal	0	5	17
Hoevenbuurt	Vrij	0	16	18

Hoevenbuurt	Sociaal	18,75	16	18
Hoevenbuurt	Midden/Vrij	6,25	16	18
Hoevenbuurt	Sociaal/Midden	18,75	16	18
Hoevenbuurt	Midden	56,25	16	18
Lusten-, Burgen- en Steinenbuurt	Midden	0	7	19
Lusten-, Burgen- en Steinenbuurt	Sociaal	85,71	7	19
Lusten-, Burgen- en Steinenbuurt	Vrij	14,29	7	19
Lusten-, Burgen- en Steinenbuurt	Midden/Vrij	0	7	19
Lusten-, Burgen- en Steinenbuurt	Sociaal/Midden	0	7	19
Grassen- Waterbuurt	Vrij	100	35	20
Grassen- Waterbuurt	Midden/Vrij	0	35	20
Grassen- Waterbuurt	Sociaal	0	35	20
Grassen- Waterbuurt	Midden	0	35	20
Grassen- Waterbuurt	Sociaal/Midden	0	35	20
De Mammoet	Sociaal/Midden	0	100	21
De Mammoet	Sociaal	0	100	21
De Mammoet	Midden/Vrij	0	100	21
De Mammoet	Vrij	100	100	21
De Mammoet	Midden	0	100	21
Wervenuurt	Vrij	100	17	22
Wervenuurt	Midden/Vrij	0	17	22
Wervenuurt	Sociaal	0	17	22
Wervenuurt	Sociaal/Midden	0	17	22
Wervenuurt	Midden	0	17	22
Ouwe Gouwe	Vrij	36,96	257	23
Ouwe Gouwe	Sociaal/Midden	7	257	23
Ouwe Gouwe	Sociaal	12,84	257	23
Ouwe Gouwe	Midden/Vrij	8,56	257	23
Ouwe Gouwe	Midden	34,63	257	23
Statensingel	Vrij	2,44	41	24
Statensingel	Midden/Vrij	2,44	41	24
Statensingel	Midden	34,15	41	24
Statensingel	Sociaal/Midden	12,2	41	24
Statensingel	Sociaal	48,78	41	24
Wethouder Venteweg	Sociaal	50	2	25
Wethouder Venteweg	Vrij	50	2	25
Wethouder Venteweg	Sociaal/Midden	0	2	25
Wethouder Venteweg	Midden	0	2	25
Wethouder Venteweg	Midden/Vrij	0	2	25
Slagenbuurt	Sociaal	0	50	26
Slagenbuurt	Sociaal/Midden	0	50	26
Slagenbuurt	Vrij	18	50	26
Slagenbuurt	Midden/Vrij	16	50	26
Slagenbuurt	Midden	66	50	26

7.4. Bijlage 4: Zoekgedrag naar de gemeente Gouda

Tabel 21. Zoekgedrag naar de gemeente Gouda. (Bron: Realstats database)

Gemeente	Aantal zoekopdrachten	Percentage	Nummer
Amsterdam	135847	45,41	1
Gouda	20873	6,98	2
Rotterdam	19830	6,63	3
Den Haag	17457	5,84	4
Utrecht	8877	2,97	5
Zaanstad	5082	1,7	6
Waddinxveen	3596	1,2	7
Krimpenerwaard	3283	1,1	8
Maassluis	2388	0,8	9
Zoetermeer	2366	0,79	10
Eindhoven	2140	0,72	11
Bodegraven-Reeuwijk	1957	0,65	12
Leiden	1926	0,64	13
Alphen Aan Den Rijn	1813	0,61	14
Delft	1807	0,6	15
Woerden	1711	0,57	16
Almere	1670	0,56	17
Haarlem	1525	0,51	18
Amersfoort	1476	0,49	19
Zuidplas	1472	0,49	20
Capelle Aan Den IJssel	1463	0,49	21
Groningen	1396	0,47	22
Tilburg	1348	0,45	23
Rhenen	1302	0,44	24
Breda	1250	0,42	25
Amstelveen	1243	0,42	26
Vlissingen	1148	0,38	27
Leidschendam-Voorburg	1103	0,37	28
Nijmegen	1072	0,36	29
Nissewaard	977	0,33	30
Enschede	966	0,32	31
Hilversum	938	0,31	32
Arnhem	923	0,31	33
Hoeksche Waard	869	0,29	34
Den Bosch	811	0,27	35
Zutphen	798	0,27	36
Nieuwegein	782	0,26	37
Haarlemmermeer	756	0,25	38
Zwolle	754	0,25	39
Dordrecht	726	0,24	40
Ede	668	0,22	41
Bernheze	666	0,22	42
Westland	664	0,22	43
Pijnacker-Nootdorp	662	0,22	44
Lelystad	596	0,2	45

Deventer	589	0,2	46
Maastricht	576	0,19	47
Rijswijk (Zh.)	561	0,19	48
Gorinchem	537	0,18	49
Purmerend	536	0,18	50
Stichtse Vecht	526	0,18	51
De Bilt	521	0,17	52
Katwijk	511	0,17	53
Tiel	510	0,17	54
Zeist	504	0,17	55
Dijk En Waard	498	0,17	56
Schiedam	487	0,16	57
Vlaardingen	461	0,15	58
Oldenzaal	457	0,15	59
Krimpen Aan Den IJssel	454	0,15	60
Lansingerland	449	0,15	61
Bunschoten	443	0,15	62
Apeldoorn	425	0,14	63
Loon Op Zand	419	0,14	64
Venlo	417	0,14	65
Bronckhorst	416	0,14	66
Emmen	399	0,13	67
Houten	377	0,13	68
IJsselstein	376	0,13	69
Sittard-Geleen	374	0,13	70
Ridderkerk	360	0,12	71
Alkmaar	360	0,12	72
Voorne Aan Zee	357	0,12	73
Culemborg	352	0,12	74
Buren	352	0,12	75
Leeuwarden	352	0,12	76
Almelo	341	0,11	77
Zwijndrecht	338	0,11	78
Roermond	336	0,11	79
Kaag En Braassem	335	0,11	80
Lisse	328	0,11	81
Gooise Meren	321	0,11	82
Velsen	318	0,11	83
Land Van Cuijk	312	0,1	84
Maasdriel	301	0,1	85
Teylingen	296	0,1	86
Utrechtse Heuvelrug	296	0,1	87
Noordwijk	295	0,1	88
Oegstgeest	284	0,09	89
Vijfheerenlanden	279	0,09	90
Barendrecht	268	0,09	91
Waalwijk	267	0,09	92
Brunssum	266	0,09	93
Assen	261	0,09	94
Heerlen	245	0,08	95

Meerijstad	237	0,08	96
Nieuwkoop	236	0,08	97
Zandvoort	233	0,08	98
Veenendaal	228	0,08	99
Heiloo	227	0,08	100
Wageningen	223	0,07	101
Hoogeveen	223	0,07	102
Bergen Op Zoom	221	0,07	103
Oost Gelre	219	0,07	104
Roosendaal	217	0,07	105
Beverwijk	214	0,07	106
Lingewaard	208	0,07	107
Harderwijk	206	0,07	108
Wierden	204	0,07	109
Meppel	200	0,07	110
Leiderdorp	193	0,06	111
Wassenaar	193	0,06	112
Vught	192	0,06	113
Hardenberg	190	0,06	114
Raalte	189	0,06	115
Hengelo (O.)	188	0,06	116
Barneveld	188	0,06	117
Slidrecht	187	0,06	118
Soest	183	0,06	119
Oss	183	0,06	120
Aalsmeer	182	0,06	121
Lochem	172	0,06	122
Peel En Maas	170	0,06	123
Elburg	164	0,05	124
Molenlanden	164	0,05	125
De Ronde Venen	160	0,05	126
Hendrik-Ido-Ambacht	160	0,05	127
Terneuzen	154	0,05	128
Hoorn	154	0,05	129
Altena	152	0,05	130
Etten-Leur	151	0,05	131
Den Helder	151	0,05	132
Súdwest-Fryslân	150	0,05	133
Baarn	149	0,05	134
Midden-Delfland	147	0,05	135
Wijk Bij Duurstede	147	0,05	136
Bergen (Nh.)	145	0,05	137
Hollands Kroon	145	0,05	138
Papendrecht	143	0,05	139
Gennep	142	0,05	140
Schagen	140	0,05	141
Nijkerk	140	0,05	142
Weert	140	0,05	143
Heerenveen	140	0,05	144
Diemen	138	0,05	145

Mook En Middelaar	134	0,04	146
Zevenaar	130	0,04	147
Bladel	124	0,04	148
Tynaarlo	123	0,04	149
De Fryske Marren	123	0,04	150
Medemblik	122	0,04	151
Oosterhout	119	0,04	152
Brummen	117	0,04	153
Woensdrecht	117	0,04	154
Edam-Volendam	116	0,04	155
Zaltbommel	115	0,04	156
Helmond	115	0,04	157
Ooststellingwerf	114	0,04	158
Maashorst	113	0,04	159
Voorst	112	0,04	160
Zeewolde	110	0,04	161
Dronten	109	0,04	162
Waterland	107	0,04	163
Hattem	107	0,04	164
Noordoostpolder	105	0,04	165
Kampen	103	0,03	166
Montferland	99	0,03	167
Schouwen-Duiveland	99	0,03	168
Renkum	97	0,03	169
Sluis	97	0,03	170
Epe	97	0,03	171
Halderberge	96	0,03	172
Moerdijk	93	0,03	173
Reimerswaal	93	0,03	174
West Betuwe	93	0,03	175
Wormerland	92	0,03	176
Albrandswaard	92	0,03	177
Voorschoten	92	0,03	178
Uithoorn	89	0,03	179
Leusden	89	0,03	180
Doetinchem	88	0,03	181
Hellendoorn	88	0,03	182
Steenwijkerland	87	0,03	183
Son En Breugel	87	0,03	184
Koggenland	85	0,03	185
Hillegom	84	0,03	186
Smallingerland	84	0,03	187
Echt-Susteren	84	0,03	188
Goes	82	0,03	189
Heusden	82	0,03	190
Ermelo	80	0,03	191
Waalre	79	0,03	192
Westerkwartier	77	0,03	193
Venray	76	0,03	194
Enkhuizen	75	0,03	195

Dinkelland	75	0,03	196
Boxtel	74	0,02	197
Dalfsen	73	0,02	198
Veldhoven	73	0,02	199
Opsterland	73	0,02	200
Heemskerk	72	0,02	201
West Maas En Waal	71	0,02	202
Coevorden	68	0,02	203
Valkenswaard	67	0,02	204
Zwartewaterland	66	0,02	205
Renswoude	65	0,02	206
Neder-Betuwe	65	0,02	207
Landgraaf	64	0,02	208
Horst Aan De Maas	64	0,02	209
Oisterwijk	62	0,02	210
Goeree-Overflakkee	59	0,02	211
Aa En Hunze	59	0,02	212
Rijssen-Holten	58	0,02	213
Heemstede	58	0,02	214
Rheden	58	0,02	215
Eemsdelta	58	0,02	216
Scherpenzeel	58	0,02	217
Deurne	57	0,02	218
Rucphen	57	0,02	219
Middelburg (Z.)	57	0,02	220
Huizen	57	0,02	221
Overbetuwe	57	0,02	222
Aalten	56	0,02	223
Midden-Drenthe	56	0,02	224
Oudewater	55	0,02	225
Winterswijk	52	0,02	226
Sint-Michielsgestel	51	0,02	227
Waadhoeke	50	0,02	228
Oldambt	50	0,02	229
Midden-Groningen	50	0,02	230
Lopik	49	0,02	231
Borsele	49	0,02	232
Wijchen	49	0,02	233
Geldrop-Mierlo	48	0,02	234
Maasgouw	47	0,02	235
Het Hogeland	46	0,02	236
Tytsjerksteradiel	45	0,02	237
Putten	43	0,01	238
Heumen	43	0,01	239
Woudenberg	42	0,01	240
Westervoort	42	0,01	241
Gulpen-Wittem	41	0,01	242
Baarle-Nassau	41	0,01	243
Drimmelen	40	0,01	244
Nederweert	40	0,01	245

Bloemendaal	38	0,01	246
Westerveld	38	0,01	247
Zundert	37	0,01	248
Goirle	35	0,01	249
Montfoort	34	0,01	250
Berg En Dal	34	0,01	251
Stede Broec	33	0,01	252
Noordenveld	32	0,01	253
Kerkrade	32	0,01	254
Wijdemeren	32	0,01	255
Roerdalen	31	0,01	256
Steenbergen	30	0,01	257
Hof Van Twente	29	0,01	258
Hilvarenbeek	29	0,01	259
Oldebroek	29	0,01	260
Texel	29	0,01	261
Staphorst	28	0,01	262
Tholen	28	0,01	263
Oude IJsselstreek	28	0,01	264
Urk	26	0,01	265
Opmeer	26	0,01	266
Hulst	26	0,01	267
Oostzaan	26	0,01	268
Leudal	25	0,01	269
Hardinxveld-Giessendam	25	0,01	270
Druten	25	0,01	271
Bunnik	25	0,01	272
Castricum	24	0,01	273
Uitgeest	24	0,01	274
Someren	24	0,01	275
Meerssen	24	0,01	276
Zoeterwoude	24	0,01	277
Westerwolde	23	0,01	278
Reusel-De Mierden	23	0,01	279
Ouder-Amstel	23	0,01	280
Stadskanaal	23	0,01	281
Doesburg	23	0,01	282
Laarbeek	22	0,01	283
Nuenen, Gerwen En Nederwetten	22	0,01	284
Beekdaelen	22	0,01	285
Nunspeet	21	0,01	286
Best	21	0,01	287
Alblasserdam	21	0,01	288
Noord-Beveland	21	0,01	289
Asten	21	0,01	290
Bergeijk	21	0,01	291
Haaksbergen	20	0,01	292
Weststellingwerf	20	0,01	293
Dantumadiel	20	0,01	294

Duiven	18	0,01	295
Gilze En Rijen	18	0,01	296
Laren (Nh.)	17	0,01	297
Drechterland	16	0,01	298
Beuningen	16	0,01	299
Landsmeer	16	0,01	300
Heeze-Leende	16	0,01	301
Valkenburg Aan De Geul	16	0,01	302
Eersel	15	0,01	303
Eijsden-Margraten	15	0,01	304
Noardeast-Fryslân	15	0,01	305
De Wolden	14	0	306
Heerde	14	0	307
Voerendaal	13	0	308
Pekela	12	0	309
Simpelveld	12	0	310
Stein (L.)	12	0	311
Beek (L.)	12	0	312
Tubbergen	12	0	313
Gemert-Bakel	12	0	314
Achtkarspelen	11	0	315
Berkelland	11	0	316
Harlingen	10	0	317
Twenterand	10	0	318
Blaricum	10	0	319
Eemnes	9	0	320
Borne	9	0	321
Bergen (L.)	9	0	322
Geertruidenberg	9	0	323
Dongen	9	0	324
Ameland	9	0	325
Cranendonck	9	0	326
Vaals	9	0	327
Veendam	8	0	328
Borger-Odoorn	7	0	329
Alphen-Chaam	6	0	330
Ommen	6	0	331
Losser	6	0	332
Kapelle	4	0	333
Boekel	3	0	334
Oirschot	3	0	335
Veere	2	0	336
Beesel	2	0	337
Rozendaal	1	0	338
Olst-Wijhe	1	0	339

7.5. Bijlage 5: Zoekgedrag vanuit de gemeente Gouda

Tabel 22. Zoekgedrag vanuit de gemeente Gouda. (Bron: Realstats database)

Gemeente	Aantal zoekopdrachten	Percentage	Nummer
Rotterdam	30267	15,12	1
'S-Gravenhage	21537	10,76	2
Gouda	20872	10,43	3
Amsterdam	17411	8,7	4
Utrecht	13330	6,66	5
Groningen	7399	3,7	6
Leiden	6460	3,23	7
Breda	5284	2,64	8
Delft	3936	1,97	9
Eindhoven	3469	1,73	10
Tilburg	3246	1,62	11
Maastricht	3139	1,57	12
Nijmegen	3057	1,53	13
'S-Hertogenbosch	2865	1,43	14
Leeuwarden	2806	1,4	15
Haarlem	2729	1,36	16
Amstelveen	2125	1,06	17
Zoetermeer	2060	1,03	18
Arnhem	1917	0,96	19
Sittard-Geleen	1619	0,81	20
Waddinxveen	1577	0,79	21
Alphen Aan Den Rijn	1467	0,73	22
Capelle Aan Den IJssel	1453	0,73	23
Schiedam	1433	0,72	24
Enschede	1084	0,54	25
Amersfoort	1063	0,53	26
Krimpenerwaard	1029	0,51	27
Roermond	1013	0,51	28
Dordrecht	999	0,5	29
Bodegraven-Reeuwijk	992	0,5	30
Alkmaar	934	0,47	31
Apeldoorn	776	0,39	32
Heerlen	747	0,37	33
Rijswijk (Zh.)	741	0,37	34
Ede	714	0,36	35
Almere	711	0,36	36
Helmond	655	0,33	37
Hilversum	641	0,32	38
Zaanstad	624	0,31	39
Roosendaal	593	0,3	40
Leidschendam-Voorburg	587	0,29	41
Nieuwegein	556	0,28	42
Zwolle	547	0,27	43
Woerden	529	0,26	44
Haarlemmermeer	516	0,26	45

Bergen Op Zoom	501	0,25	46
Deventer	500	0,25	47
Zuidplas	499	0,25	48
Etten-Leur	478	0,24	49
Gorinchem	472	0,24	50
Venlo	460	0,23	51
Purmerend	458	0,23	52
Vlaardingen	443	0,22	53
Hengelo (O.)	387	0,19	54
Geldrop-Mierlo	384	0,19	55
Echt-Susteren	363	0,18	56
Zeist	357	0,18	57
Veldhoven	331	0,17	58
Smallingerland	298	0,15	59
Eersel	296	0,15	60
Overbetuwe	283	0,14	61
Nissewaard	271	0,14	62
Stichtse Vecht	270	0,13	63
Pijnacker-Nootdorp	268	0,13	64
Lansingerland	243	0,12	65
Krimpen Aan Den IJssel	239	0,12	66
Landgraaf	233	0,12	67
Oudewater	230	0,11	68
Houten	226	0,11	69
Gooise Meren	225	0,11	70
Diemen	222	0,11	71
Boxtel	210	0,1	72
Land Van Cuijk	210	0,1	73
Heerenveen	205	0,1	74
Weert	195	0,1	75
Utrechtse Heuvelrug	190	0,09	76
Voorne Aan Zee	186	0,09	77
Barendrecht	176	0,09	78
Oss	170	0,08	79
Goes	169	0,08	80
Ridderkerk	166	0,08	81
Moerdijk	166	0,08	82
Teylingen	152	0,08	83
De Bilt	146	0,07	84
Leiderdorp	146	0,07	85
Súdwest-Fryslân	142	0,07	86
De Fryske Marren	141	0,07	87
Halderberge	139	0,07	88
Vijfheerenlanden	139	0,07	89
Katwijk	137	0,07	90
Albrandswaard	137	0,07	91
Dijk En Waard	137	0,07	92
Papendrecht	134	0,07	93
Wijchen	129	0,06	94
Beuningen	128	0,06	95

Zwijndrecht	126	0,06	96
'S-Hertogenbosch	126	0,06	97
Waadhoeke	125	0,06	98
Hoeksche Waard	124	0,06	99
Westland	122	0,06	100
Oegstgeest	121	0,06	101
Sliedrecht	121	0,06	102
Wassenaar	121	0,06	103
Molenlanden	119	0,06	104
Veenendaal	118	0,06	105
Deurne	118	0,06	106
Vught	118	0,06	107
Meerijstad	114	0,06	108
Brunssum	110	0,05	109
Lopik	108	0,05	110
Nuenen, Gerwen En Nederwetten	105	0,05	111
Rucphen	104	0,05	112
Midden-Groningen	102	0,05	113
Valkenswaard	101	0,05	114
Waalre	101	0,05	115
Hoogeveen	98	0,05	116
Middelburg (Z.)	98	0,05	117
Roerdalen	98	0,05	118
Almelo	95	0,05	119
Best	93	0,05	120
Leudal	93	0,05	121
Emmen	91	0,05	122
Assen	87	0,04	123
Putten	87	0,04	124
Zutphen	87	0,04	125
Leusden	87	0,04	126
De Ronde Venen	86	0,04	127
Soest	85	0,04	128
Goeree-Overflakkee	85	0,04	129
Beekdaelen	85	0,04	130
Culemborg	84	0,04	131
Hendrik-Ido-Ambacht	84	0,04	132
Venray	83	0,04	133
Maashorst	82	0,04	134
Barneveld	81	0,04	135
Maassluis	81	0,04	136
Kerkrade	80	0,04	137
Lelystad	79	0,04	138
Wageningen	78	0,04	139
Voorschoten	78	0,04	140
West Betuwe	78	0,04	141
Zoeterwoude	77	0,04	142
Den Helder	75	0,04	143
Uithoorn	75	0,04	144

Nieuwkoop	75	0,04	145
Gennep	73	0,04	146
Noordwijk	70	0,03	147
Sluis	70	0,03	148
Rheden	69	0,03	149
Westerwolde	67	0,03	150
Brummen	66	0,03	151
Aalsmeer	65	0,03	152
Beverwijk	65	0,03	153
Ouder-Amstel	65	0,03	154
Lisse	65	0,03	155
Kaag En Braassem	65	0,03	156
Heemstede	64	0,03	157
IJsselstein	63	0,03	158
Tynaarlo	63	0,03	159
Zandvoort	61	0,03	160
Schouwen-Duiveland	61	0,03	161
Montfoort	59	0,03	162
Gemert-Bakel	56	0,03	163
Oldambt	56	0,03	164
Renkum	55	0,03	165
Heemskerk	55	0,03	166
Altena	55	0,03	167
Zevenaar	54	0,03	168
Someren	54	0,03	169
Eijsden-Margraten	53	0,03	170
Ermelo	52	0,03	171
Dronten	52	0,03	172
Bergen (Nh.)	51	0,03	173
Heusden	51	0,03	174
Noardeast-Fryslân	50	0,02	175
Vlissingen	49	0,02	176
Elburg	46	0,02	177
Mook En Middelaar	46	0,02	178
Zaltbommel	44	0,02	179
Maasgouw	44	0,02	180
Wierden	43	0,02	181
Horst Aan De Maas	43	0,02	182
Hof Van Twente	43	0,02	183
Opsterland	42	0,02	184
Drimmelen	42	0,02	185
Bladel	42	0,02	186
Veendam	41	0,02	187
Wijk Bij Duurstede	41	0,02	188
Bloemendaal	41	0,02	189
Zundert	41	0,02	190
Cranendonck	41	0,02	191
Noordoostpolder	40	0,02	192
Heumen	40	0,02	193
Blaricum	40	0,02	194

Berg En Dal	40	0,02	195
Kampen	39	0,02	196
Hillegom	39	0,02	197
Woensdrecht	39	0,02	198
Steenwijkerland	38	0,02	199
Huizen	36	0,02	200
Hardinxveld-Giessendam	35	0,02	201
Rijssen-Holten	35	0,02	202
Alblasserdam	34	0,02	203
Sint-Michielsgestel	34	0,02	204
Meerssen	34	0,02	205
Heeze-Leende	33	0,02	206
Doetinchem	32	0,02	207
Woudenberg	31	0,02	208
Opmeer	31	0,02	209
Oirschot	31	0,02	210
Peel En Maas	31	0,02	211
Harderwijk	30	0,01	212
Tiel	30	0,01	213
Tytsjerksteradiel	30	0,01	214
Lochem	29	0,01	215
Castricum	29	0,01	216
Gilze En Rijen	29	0,01	217
Waterland	29	0,01	218
Landsmeer	28	0,01	219
Stadskanaal	27	0,01	220
Weststellingwerf	27	0,01	221
Nunspeet	27	0,01	222
Bunnik	27	0,01	223
Baarle-Nassau	27	0,01	224
Bergeijk	27	0,01	225
Edam-Volendam	26	0,01	226
Schagen	26	0,01	227
Waalwijk	26	0,01	228
Coevorden	25	0,01	229
Neder-Betuwe	25	0,01	230
Westerkwartier	25	0,01	231
Epe	24	0,01	232
Aa En Hunze	24	0,01	233
Medemblik	23	0,01	234
Lingewaard	23	0,01	235
Het Hogeland	23	0,01	236
Achtkarspelen	22	0,01	237
Druten	22	0,01	238
Nijkerk	22	0,01	239
Baarn	22	0,01	240
Terneuzen	22	0,01	241
Oisterwijk	22	0,01	242
Oldenzaal	21	0,01	243
Tholen	20	0,01	244

Ommen	19	0,01	245
Heerde	19	0,01	246
Koggenland	19	0,01	247
Midden-Drenthe	19	0,01	248
Olst-Wijhe	19	0,01	249
Eemsdelta	19	0,01	250
Borne	18	0,01	251
Hattem	18	0,01	252
Heiloo	18	0,01	253
Uitgeest	18	0,01	254
Velsen	18	0,01	255
Laarbeek	18	0,01	256
Borger-Odoorn	18	0,01	257
Gulpen-Wittem	18	0,01	258
Oldebroek	17	0,01	259
Nederweert	17	0,01	260
Wijdmeren	17	0,01	261
Goirle	16	0,01	262
Vaals	16	0,01	263
Oude IJsselstreek	16	0,01	264
Westerveld	16	0,01	265
Harlingen	15	0,01	266
Dalfsen	14	0,01	267
Raalte	14	0,01	268
Voorst	14	0,01	269
Drechterland	14	0,01	270
Alphen-Chaam	14	0,01	271
Dantumadiel	14	0,01	272
Hollands Kroon	14	0,01	273
Maasdriel	13	0,01	274
Hulst	13	0,01	275
Dongen	13	0,01	276
Geertruidenberg	13	0,01	277
Son En Breugel	13	0,01	278
Tubbergen	12	0,01	279
Aalten	12	0,01	280
Pekela	12	0,01	281
Beek (L.)	12	0,01	282
Zwartewaterland	12	0,01	283
Oosterhout	11	0,01	284
Wormerland	11	0,01	285
Bergen (L.)	11	0,01	286
Zeewolde	10	0	287
Meppel	10	0	288
Hellendoorn	10	0	289
Buren	10	0	290
Duiven	10	0	291
Westervoort	10	0	292
Enkhuisen	10	0	293
Oostzaan	10	0	294

West Maas En Waal	10	0	295
Veere	10	0	296
Montferland	10	0	297
Haaksbergen	9	0	298
Hardenberg	9	0	299
Asten	9	0	300
Simpelveld	9	0	301
Stein (L.)	9	0	302
Noordenveld	9	0	303
Dinkelland	9	0	304
Midden-Delfland	9	0	305
Bronckhorst	9	0	306
Loon Op Zand	8	0	307
Beesel	8	0	308
Valkenburg Aan De Geul	8	0	309
Twenterand	8	0	310
Bernheze	8	0	311
Kapelle	7	0	312
Hilvarenbeek	7	0	313
Voerendaal	7	0	314
De Wolden	7	0	315
Ooststellingwerf	6	0	316
Losser	6	0	317
Doesburg	6	0	318
Rhenen	6	0	319
Stede Broec	6	0	320
Steenbergen	6	0	321
Berkelland	6	0	322
Reimerswaal	5	0	323
Rozendaal	4	0	324
Terschelling	3	0	325
Urk	2	0	326
Winterswijk	2	0	327
Eemnes	2	0	328
Hoorn	2	0	329
Staphorst	1	0	330
Bunschoten	1	0	331
Borsele	1	0	332
Oost Gelre	1	0	333
Noord-Beveland	1	0	334

7.6. Bijlage 6: Voorbeelden van woningen

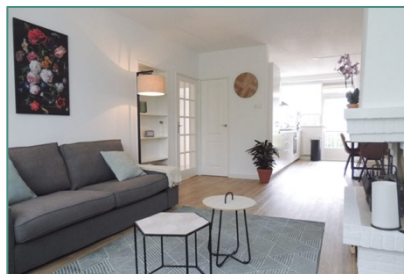
In figuur 15 zijn Voorbeelden van woningen met verschillende types oplevering weergegeven. Bij een kale woonruimte zijn alleen beton en kale wanden zichtbaar, bij gestoffeerd zijn vloerbedekking, verlichting, gordijnen, keuken en wasmachine aanwezig. Gemeubileerde woningen zijn in principe direct geschikt om te bewonen: er zijn meubels, keukengerei en linnengoed aanwezig.



Kale woning



Gestoffeerde woning



Gemeubileerde woning

Figuur 15. Type woningen

In figuur 16 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 16. 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 2025

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