

► Wonen

DSO / Strategie, Externe betrekkingen, Portfoliomanagement en Onderzoek

SEPO verbindt en adviseert met portefeuille overstijgende blik over de beleidsthema's van DSO. Het team Onderzoek verzamelt en ontsluit de benodigde informatie en kennis, monitort relevante ontwikkelingen, evalueert beleidsmaatregelen en adviseert hierover voor de DSO-vakgebieden.

juni 2021

Haagse Woningmarkt 2020

Het afgelopen bijzondere “corona”-jaar 2020 heeft laten zien dat in alle woningmarktsegmenten de vraag naar woningen onverminderd groot is gebleven. In de **koopsector** zijn aanzienlijk meer woningen verkocht en zijn de woningprijzen fors gestegen. In de **particuliere huursector** heeft een recordaantal verhuizingen plaatsgevonden. In de **corporatiesector** is het aantal woningzoekenden wederom flink toegenomen terwijl het aantal verhuringen opnieuw is gedaald en de corporatiesector nauwelijks meer doorstroming kent. Al met al genoeg ontwikkelingen die de woningbehoefte overduidelijk illustreren.

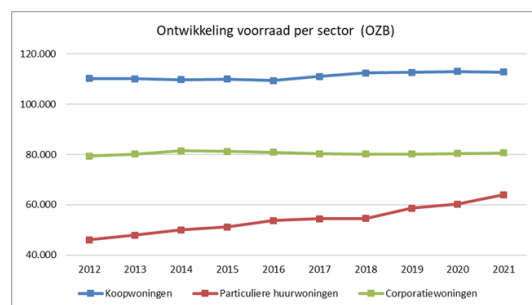
DE HAAGSE WONINGMARKT IN HET KORT



Gestage toename van de [woningvoorraad](#), door nieuwbouw en dan met name particuliere huurwoningen.

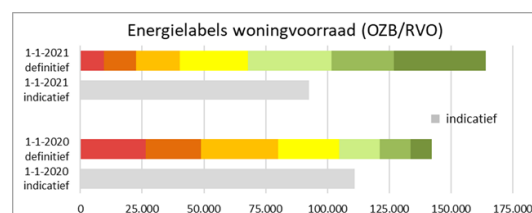
Toevoeging van woningen door verbouw en splitsing is ten opzichte

van voorgaand jaar verminderd, mogelijk als gevolg van gewijzigde regelgeving. De voorraad van particuliere huurwoningen is fors gegroeid en de voorraad koopwoningen is iets gekrompen. De voorraad corporatiewoningen is nauwelijks gegroeid.



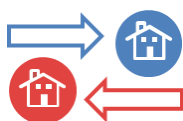
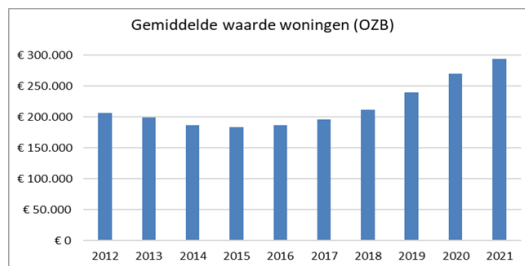
Toename van definitieve [energielabels](#), naast verduurzaming door eigenaren waarschijnlijk ook door de veranderende regelgeving per 1 januari jl. voor het energielabel. Hierdoor zijn de kosten voor het afmelden en definitief maken

flink hoger geworden. Ook de toename van het aantal woningen dat van eigendomssituatie veranderde en verhuringen in de particuliere huursector spelen bij de toename van definitieve energielabels een rol.

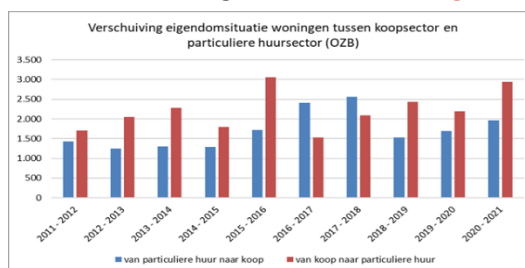




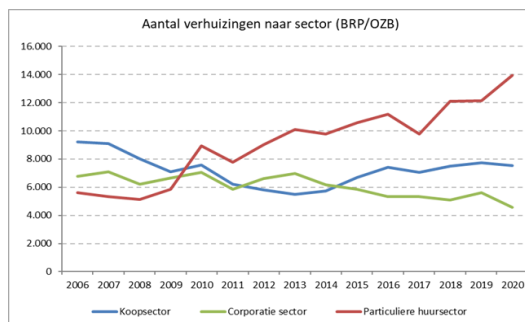
Woningen zijn opnieuw in koopprijs en in [woz-waarde](#) gestegen als gevolg van het woningtekort en de druk op de woningmarkt. De huurprijzen van de woningvoorraad in de corporatiesector zijn gestegen. Het aantal woningen met een goedkopere huur is gedaald ten gunste van het aantal woningen met een hogere huur. In de particuliere huursector waren de huurprijzen van het aanbod in 2020 waarschijnlijk door de gevolgen van de lockdown voor een korte tijd gedaald, maar zijn vervolgens weer gestegen.



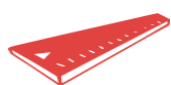
Verandering in de woningmarktsegmenten door een veel grotere [verschuiving](#) in 2020 van de eigendomsituatie van koop naar particuliere huur dan van particuliere huur naar koop. In de particuliere huursector is een flinke toename van het aantal verhuurders met één woning te zien.



Toename van [verhuizingen](#), vooral in de particuliere huursector. Door Covid-19 en de lockdown zijn veel mensen in het voorjaar teruggegaan naar eigen land, waardoor hun woningen vrijkwamen voor verhuur en dit kansen bood aan anderen. Ook is er een toename van kleine verhuurders. Die toename betekent ook meer verhuringen en daarmee verhuizingen. Het woningtekort lijkt geen dempend effect te hebben op het aantal verhuizingen, maar leidt mogelijk juist tot meer verhuizingen.



Het [aanbod](#) woningen dat te koop staat is historisch laag. Het aanbod te huur staande particuliere huurwoningen, dat geadverteerd en bekend is, is min of meer gelijk gebleven. Echter het grote aantal verhuizingen in de particuliere huursector duidt mogelijk ook op 'informeel' aanbod. Het aanbod van woningen in de corporatiesector is opnieuw afgenomen. Hier vindt nauwelijks meer doorstroming plaats, terwijl het aantal woningzoekenden voor de corporatiesector blijft toenemen.



In de particuliere huursector heeft het Huurteam ondanks de beperkende contactmaatregelen vanwege Covid-19 toch 350 [opnames](#) verricht waarvan 88% een afwijkend resultaat tussen gevraagde huurprijs en de kwaliteit van de woning uitwees in vergelijking met puntentelling van het WWS (woningwaarderingstelsel).

In de **Monitor Haagse Woningmarkt 2020** zijn deze en andere onderwerpen en de actuele ontwikkelingen uitgebreid beschreven.

Meer informatie in Den Haag in Cijfers

Meer informatie, feiten en cijfers, en rapportages over Den Haag zijn te vinden in Den Haag in Cijfers. Cijfers op buurt- wijk- en stadsdeelniveau zijn ook in verschillende presentatievormen (tabellen, grafieken, kaarten) te raadplegen op internet in Den Haag in Cijfers, dé bron voor statistische informatie over de gemeente Den Haag.

Den Haag in Cijfers is te raadplegen via www.denhaag.buurtmonitor.nl of www.denhaag.incijfers.nl.

COLOFON

Uitgave

Gemeente Den Haag
DSO / SEPO - Onderzoek
16 juni 2021

Inlichtingen

DSO / SEPO - Onderzoek
Marlies Grimbergen (070 – 353 4072 / marlies.grimbergen@denhaag.nl)

De dienst Stedelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens. Afwijkingen in absolute aantallen en % kunnen veroorzaakt worden door afrondingen. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.