

► **Onderzoeksrapport**

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

WONINGLEEGSTAND IN DEN HAAG 2015-2019



COLOFON

Uitgave

Gemeente Den Haag

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Januari 2020

Inlichtingen

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Richard Vermeulen 070-3534039 / richard.vermeulen@denhaag.nl

Roos Schreurs 06-50053232 / roos.schreurs@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 worden veroorzaakt door afronden. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding van het onderzoek.....	6
1.2	Methodiek en definities	6
1.3	Leeswijzer	6
2	Woningleegstand in Den Haag	7
2.1	Leegstandcijfers vergeleken	7
2.2	Leegstandsduur.....	10
2.3	Leegstand per wijk.....	10
2.4	Redenen leegstand.....	12
3	Woningleegstand naar kenmerk.....	13
3.1	Bouwjaar	13
3.2	Eigendom	13
3.3	Soort woning.....	14
3.4	Woningwaarde	15
3.5	Woninggrootte	15
4	Conclusie	17

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING VAN HET ONDERZOEK

Aanleiding voor voorliggend onderzoek is de vraag hoeveel woningen in Den Haag leeg staan en of er sprake is van structurele leegstand. Deze vraag is beleidsrelevant omdat onderbenutting van de woningvoorraad ongewenst is gezien de huidige krapte op de woningmarkt en omdat langdurige leegstand tot leefbaarheidsproblemen kan leiden. Op basis van het koppelen van verschillende registraties die beschikbaar zijn bij de gemeente Den Haag is onderzoek uitgevoerd naar leegstaande woningen en de kenmerken van deze woningen.

Het voorliggend rapport gaat in op een aantal vragen:

- Hoeveel woningen staan er in Den Haag administratief leeg?
- Hoeveel van deze woningen staan langdurig leeg?
- Wat zijn de redenen waarom deze woningen leeg staan?
- Wat voor kenmerken hebben deze leegstaande woningen?
- In welke buurten en wijken staan deze leegstaande woningen?

Niet alle administratief leegstaande woningen zullen beschikbaar zijn voor de woningmarkt. Een deel van die leegstaande woningen betreft namelijk woningen die voor andere doeleinden worden gebruikt, zoals opslagruimte boven winkels. Daarnaast zijn er woningen die worden gebruikt voor vakantie doeleinden (tweede woning) waarop geen personen staan ingeschreven. Ook wordt een onderscheid gemaakt naar de duur van de leegstand. Frictieleegstand is van tijdelijke aard.

De analyse is uitgevoerd door het koppelen van verschillende registratiebestanden. Daarbij moet rekening worden gehouden met onvolkomenheden. Het kan zijn dat administratief leegstaande woningen in werkelijkheid wel worden bewoond door personen die zich (nog) niet hebben ingeschreven of hoeven in schrijven bij het BRP zoals illegalen, arbeidsmigranten, studenten en anderen die zich (nog) niet hebben ingeschreven bij de gemeente¹. Omgekeerd komt het ook voor dat een woning administratief bewoond lijkt te zijn, maar in werkelijkheid leeg blijkt te zijn, ook bij een juiste koppeling van de registratiebestanden².

¹ Inschrijving in de Basisregistratie personen (BRP) is verplicht als de persoon van plan is om langer dan 4 maanden in Nederland te verblijven.

² Een persoon is pas verplicht zich te laten uitschrijven bij de gemeente als deze verwacht om binnen een periode van 12 maanden minstens 8 maanden² in het buitenland te verblijven. Deze periode van 8 maanden hoeft niet aaneengesloten te zijn.

1.2 METHODIEK EN DEFINITIES

Leegstaande woning

In dit onderzoek wordt gesproken van een leegstaande woning als deze tot de woningvoorraad wordt gerekend volgens het CBS-BAG-bestand³ en als op dat adres niemand staat ingeschreven. Ook moet de woning niet in gebruik zijn bij een intramurale instelling⁴, bewoond worden door een geprivilegieerde⁵ of in gebruik zijn als tweede woning omdat de eigenaar woonachtig is in het buitenland⁶. Woningen die gebruikt worden als tweede woning door eigenaren woonachtig in Nederland zijn niet bekend in dit onderzoek.

Langdurig leegstaande woning

Langdurig leegstaande woningen zijn in dit onderzoek woningen die langer dan 2 jaar leeg staan. Hiervoor is de leegstand op basis van het CBS-BAG-bestand met peildatum 1-1-2019 gekoppeld aan de leegstand van het CBS-BAG-bestand van 1-1-2018 en die van 1-1-2017. Een woning die op alle peildata administratief leeg staat wordt beschouwd als een langdurig leegstaande woning. Woningen die alleen op 1-1-2019 leeg staan zijn kortdurend leeg.

Kwaliteit cijfers

De analyse van de leegstand is uitgevoerd op basis van een aantal registratiebestanden. De beperkende factor is de kwaliteit van de registratie. Het blijkt dat met name de BAG in eerste instantie (2012) veel onvolkomenheden bevat⁷. Volgens het CBS zijn sinds 2012 veel onvolkomenheden gecorrigeerd en verbeterd. Desondanks is de constatering dat de BAG nog steeds onvolkomenheden bevat. Ook zijn er fouten bij de analyse over de leegstand ontstaan door koppelp Problemen tussen de verschillende gebruikte registratiebestanden.

1.3 LEESWIJZER

Na deze inleiding wordt er in hoofdstuk 2 eerst ingegaan op de landelijke leegstandscijfers van het CBS voor de 4 grote steden. Deze cijfers worden vergeleken met de uitkomsten van de leegstandscijfers volgens de methodiek van de gemeente Den Haag. Deze methodiek wordt nader toegelicht. Ook wordt in dit hoofdstuk gekeken naar de duur van de leegstaande woningen en in welke Haagse wijken leegstand vaker voorkomt en wat de mogelijke redenen zijn waarom woningen leeg staan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de kenmerken van leegstaande woningen zoals bouwjaar, eigendom, woningwaarde, soort woning en woninggrootte.

³ CBS-BAG-bestanden 2015-2019

⁴ Intramurale adressen zijn gebaseerd op lijsten verpleeg- en verzorgingshuizen (OCW) en lijst met maatschappelijke opvang (SZW)

⁵ Personen die werken in diplomatieke dienst, voor een consulaat of voor een internationale organisatie. Zij moeten ingeschreven zijn bij het ministerie van Buitenlandse Zaken in de Protocollaire basisadministratie (Probas). Zij mogen zich inschrijven in de gemeente waar ze wonen, maar zijn hiertoe niet verplicht.

⁶ WOZ-adressen waarvan eigenaar woonachtig is in het buitenland (GBD)

⁷ CBS: Leegstaande woning: wel of niet beschikbaar voor de woningmarkt? Een inventarisatie van het energieverbruik, de nevenfuncties en sloopvergunningen, p. 9, 2015

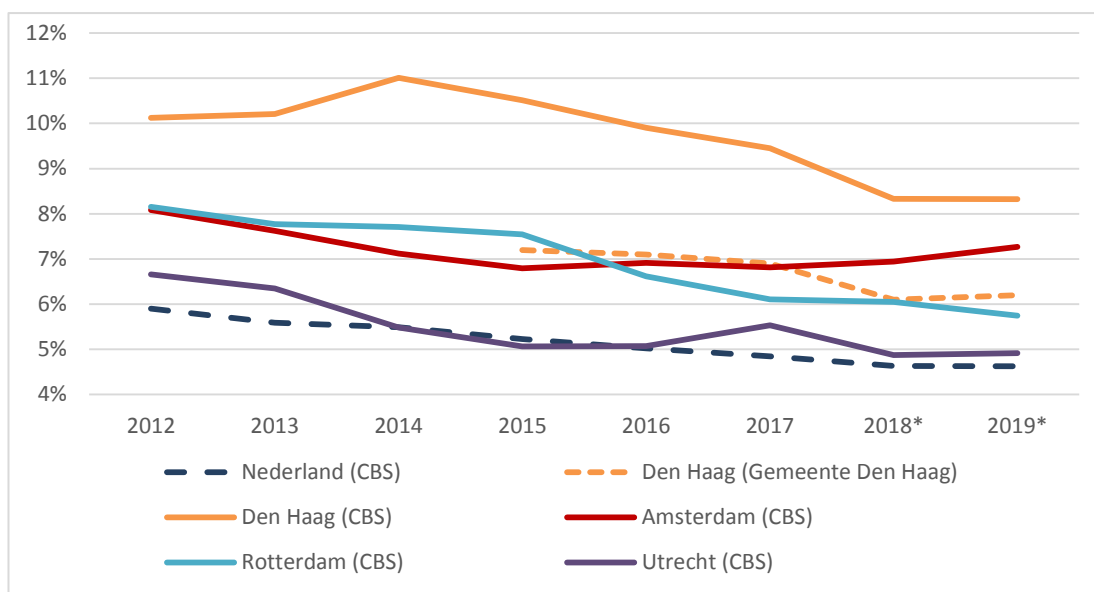
2 WONINGLEEGSTAND IN DEN HAAG

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de landelijke leegstandscijfers van het CBS voor Nederland en de 4 grote steden, waarbij deze landelijke cijfers vergeleken worden met de leegstandscijfers volgens de methodiek van de gemeente Den Haag. Daarna zal ingegaan worden op duur van de leegstaande woningen, de leegstand per wijk en de mogelijke redenen van de leegstand.

2.1 Leegstandcijfers vergeleken

Uit landelijke cijfers blijkt dat Den Haag altijd een relatieve hoge woningleegstand heeft. Dit valt ook te zien in figuur 2.1, het landelijke leegstandscijfer voor Den Haag varieert tussen de 10,5% in 2015 en 8,3% in 2019, terwijl het landelijke cijfer varieert tussen 5,2% in 2015 en 4,6% in 2019⁸. Ook vergeleken met de ander 3 grote steden Amsterdam, Rotterdam en Utrecht heeft Den Haag een relatief hoog percentage leegstaande woningen.

Figuur 2.1 Percentage leegstaande woningen in Nederland, grote steden volgens CBS en gemeente Den Haag, 2012-2019



Bron: CBS (2012-2019) en Gemeente Den Haag DSO/PSO (2015-2019)

*Cijfers CBS 2018 en 2019 zijn voorlopige cijfers

Door de gemeente Den Haag DSO/PSO is dit relatieve hoge percentage leegstaande woningen in Den Haag nader onderzocht. Den Haag heeft als bijzonderheid een grote groep personen die werken voor ambassades, consulaten en internationale organisaties, dit is de groep geprivilegieerden. In 2019 ging het hierbij, inclusief gezinsleden, om ca. 13.300 personen. Het bijzondere aan deze groep is dat zij niet verplicht zijn om zich in te schrijven bij de gemeente Den Haag.

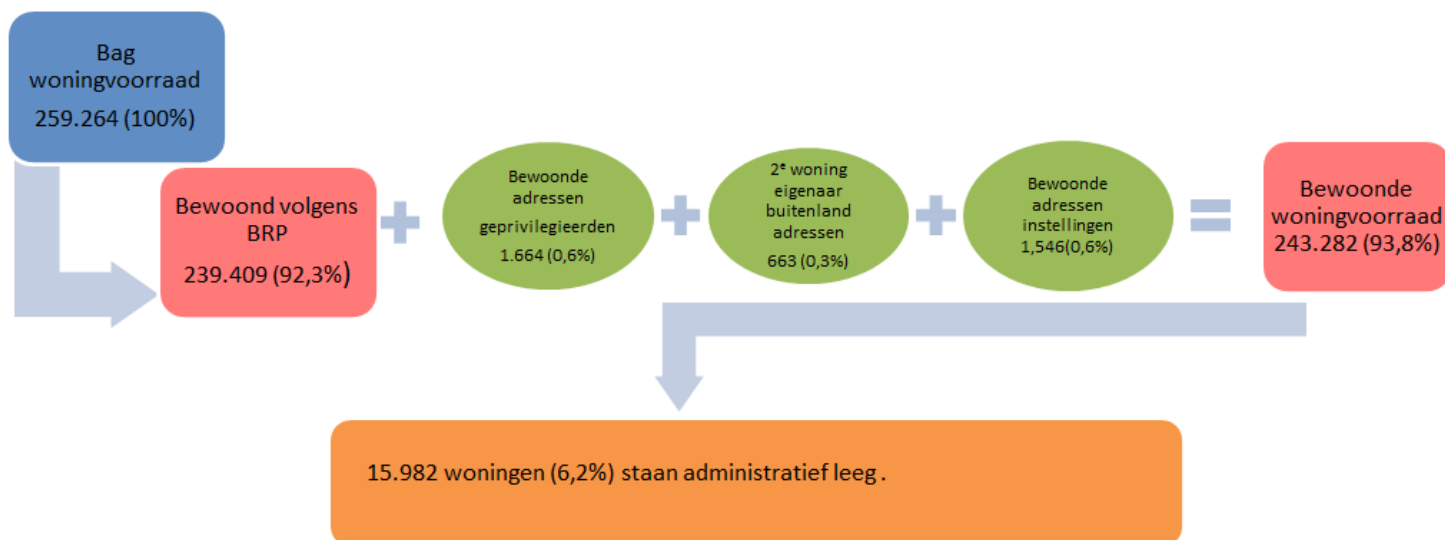
⁸ De CBS leegstand cijfers voor 2019 zijn voorlopige cijfers

Tevens is het aannemelijk dat in Den Haag veel woningen worden gebruikt als tweede woning, deels als pied-à-terre voor politici die in Den Haag werken maar in hun eigen woonplaats blijven wonen en deels als tweede woning of vakantiewoning om in de zomermaanden te verblijven. Bij deze laatste groep mag je op voorhand verwachten dat er relatief meer leegstaande woningen zullen zijn in de wijken en buurten die liggen in de buurt van de kust (zie paragraaf 2.3).

Door een koppeling te maken van het CBS-BAG-bestand van Den Haag voor 2019 met het bevolkingsbestand van 2019 blijkt dat Den Haag 239.409 bewoonde woningen telt. Dit cijfer komt nagenoeg overeen met het CBS-cijfer voor Den Haag (239.336).

Vervolgens is door DSO/PSO een koppeling gemaakt met de adressen die bewoond worden door de groep geprivilegieerden. Dit levert 1.664 extra bewoonde adressen op. Hoeveel woningen als pied-à-terre in gebruik zijn door politici valt niet te achterhalen. Dit geldt ook voor eigenaren van een tweede woning in Den Haag die in Nederland wonen. Van de eigenaren die in het buitenland wonen is dit wel mogelijk. Dit leidt tot een toename van 663 bewoonde adressen. Als laatste is gekeken naar woningen die leegstaan maar die feitelijk gebruikt worden door instellingen. Dit levert 1.546 extra adressen op die feitelijk niet leeg staan. In figuur 2.2 valt middels het stroomschema het hierboven beschreven proces te volgen en blijkt dat Den Haag in 2019 uitkomt op een bewoonde woningvoorraad van 243.282. Dit betekent dat 93,8% van de CBS-BAG-woningvoorraad is bewoond, ofwel 6,2% (15.982 woningen) staan administratief leeg. Bovenstaande methodiek is door DSO/PSO uitgevoerd voor de jaren 2015-2019 en uit figuur 2.1 blijkt dat het percentage leegstaande woningen in Den Haag is afgenomen van 7,2% in 2015 naar 6,2% in 2019.

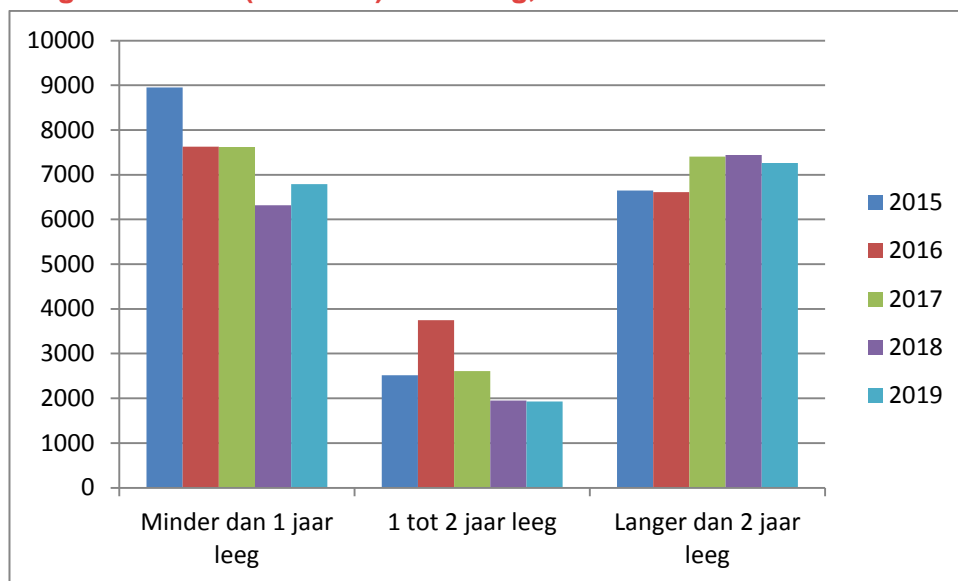
Figuur 2.2 Stroomschema administratieve leegstand Den Haag (2019)



2.2 Leegstandsduur

In 2019 staan 15.982 woningen administratief leeg, hiervan staat 42,5% minder dan één jaar leeg, 12% staat tussen de één en twee jaar leeg, terwijl 45% meer dan 2 jaar administratief leeg staat. Vergeleken met de leegstand in 2015 is absoluut gezien het aantal kortdurend leegstaande woningen (minder dan één jaar leegstand of één tot twee jaar leegstand) afgenomen, terwijl het aantal langdurig leegstaande woningen iets is toegenomen.

Figuur 2.3 Leegstandsduur (absoluut) Den Haag, 2015-2019



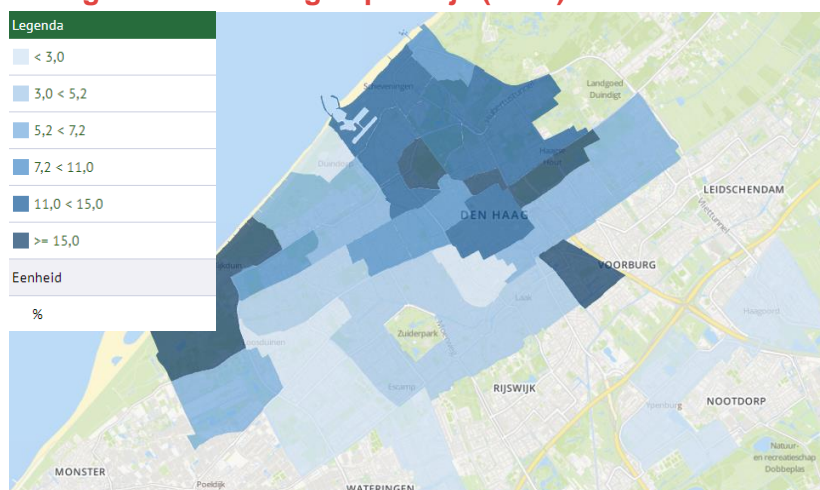
Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2015-2019)

Absoluut staan in 2019 6.789 woningen minder dan 1 jaar administratief leeg, 1.932 woningen tussen de één en twee jaar leeg en 7.261 woningen langer dan 2 jaar leeg.

2.3 Leegstand per wijk

In paragraaf 2.1 is de verwachting uitgesproken dat er relatief meer woningen leeg staan in wijken grenzend aan de kust. Uit het kaartbeeld van de leegstaande woningvoorraad in Den Haag in 2019 (figuur 2.4) komt dit deels ook naar voren. Op het zand staan er gemiddeld genomen meer woningen leeg dan op het veen. Wanneer we specifiek inzoomen op wijkniveau valt er waar te nemen dat er relatief veel woningen administratief leeg staan in de wijken Zorgvliet, Willemspark en Kijkduin en Ockenburg. In het centrum en in de wijken in het noordoosten van Den Haag (onder andere in Scheveningen) staan er ook relatief veel woningen leeg. Daarentegen staan er minder woningen dan het Haags gemiddelde leeg in de kustwijk Duindorp en in Den Haag Zuidoost zoals Bouwlust/Vrederust en Loosduinen. Tevens staan er weinig woningen leeg in de nieuwbouwwijken Leidschenveen, Ypenburg, Wateringse Veld.

Figuur 2.4 % leegstaande woningen per wijk (2019)

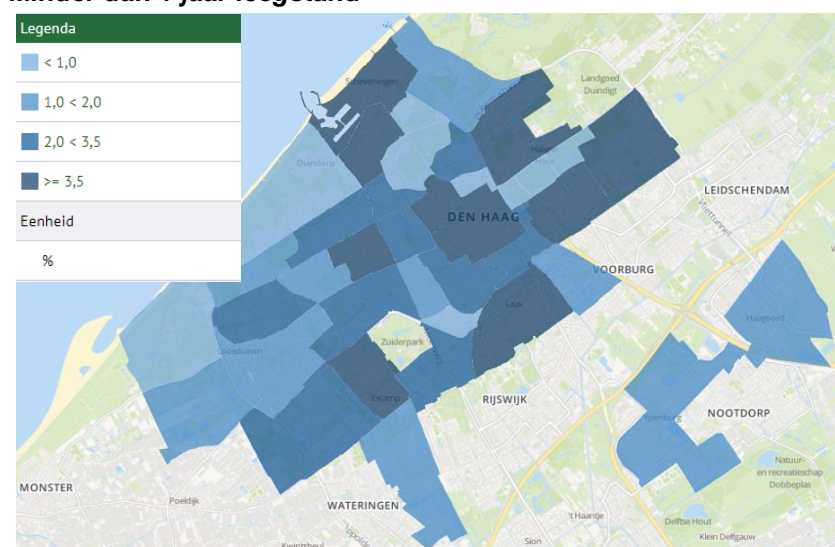


Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2019)

In figuur 2.5 wordt er in 3 kaartbeelden per wijk weergegeven welk percentage van de totale woningvoorraad er minder dan 1 jaar leeg staat, er tussen de 1 en 2 jaar leegstaat en er langer dan 2 jaar leegstaat. Er komt naar voren dat er relatief veel woningen minder dan één jaar leeg staan in het Centrum, Laakkwartier en Spoorwijk, Scheveningen, Geuzen en statenkwartier, Benoordenhout, Bezuidenhout, Mariahoeve, Valkenboskwartier en Morgenstond. Met uitzondering van Morgenstond en Mariahoeve hebben deze wijken ook een hoog percentage woningen die 1 tot 2 jaar leeg staan. Langdurige leegstand (meer dan twee jaar) komt het meeste voor in het centrum, Scheveningen, Laak en Benoordenhout. Ook in de wijk Kijkduin en Ockenburgh staan relatief veel woningen langdurig leeg. De langdurige leegstand is minder dan gemiddeld in Den Haag Zuidwest en in de Vinex-wijken Wateringse Veld, Ypenburg en Leidschenveen.

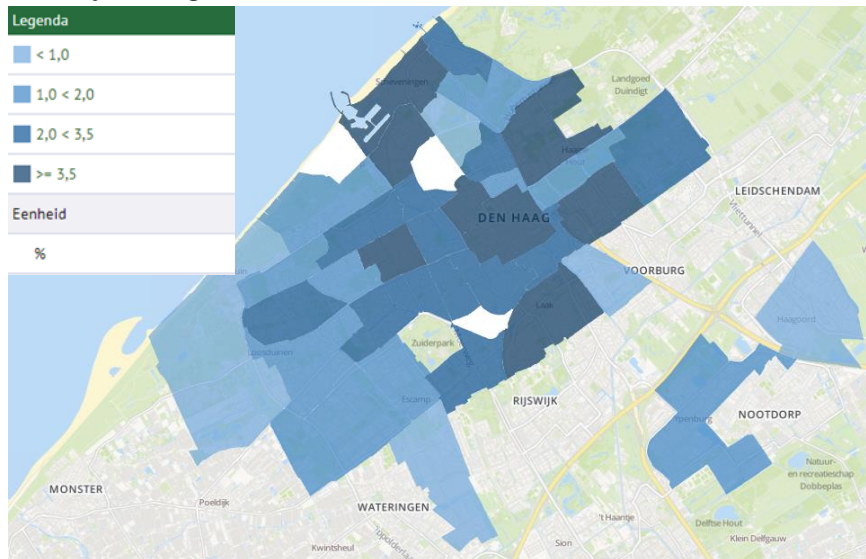
Figuur 2.5 % leegstaande woningen naar leegstandsduur per wijk (2019)

Minder dan 1 jaar leegstand



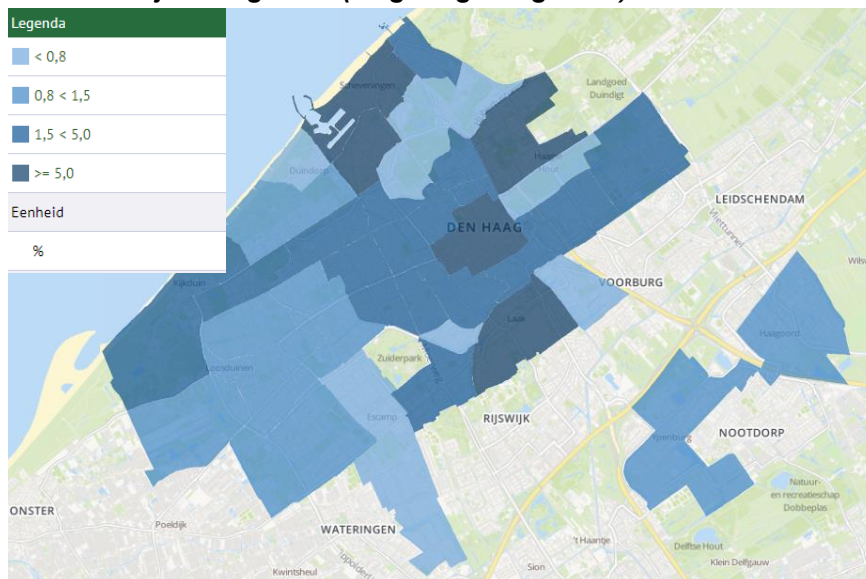
Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2019)

1 tot 2 jaar leegstand



Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2019)

Meer dan 2 jaar leegstand (langdurige leegstand)



Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2019)

2.4 Redenen leegstand

Van de administratief leegstaande woningen is in eerdere jaren (2015-2017) geprobeerd te achterhalen wat de reden van de leegstand zou kunnen zijn⁹. Voor een klein deel van de leegstaande woningen was een verklaring te vinden (ongeveer 15%). Leegstand kan worden verklaard door het in verkoop of verhuur staan van woningen of door net opgeleverde nieuwbouw.

⁹ Hiervoor zijn koppelingen gemaakt met de te koop en te huur staande woningen, is gekeken naar woningen die gesloopt of gerenoveerd gaan worden.

3

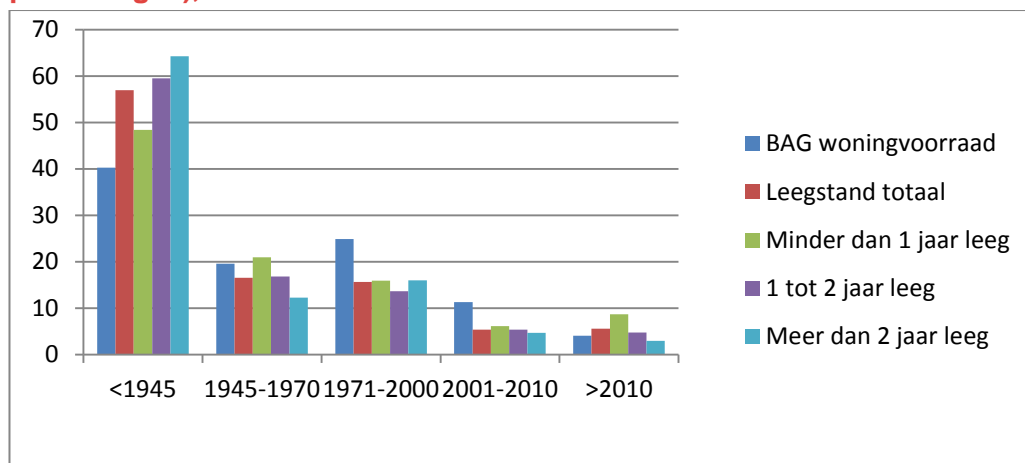
WONINGLEEGSTAND NAAR KENMERKEN

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar de kenmerken van de woningleegstand te noemen bouwjaar, eigendom, woningwaarde, soort woning en woninggrootte. Voor zowel de totale woningvoorraad, als de totale leegstand en de leegstandduur wordt er per kenmerk uitgelicht welk percentage van de gehele woningvoorraad, totale leegstand of leegstandduur in de te onderscheiden categorieën valt. Uitgaande van het kenmerk bouwjaar wordt er bijvoorbeeld weergegeven welk deel van de totale woningvoorraad, totale leegstand of leegstand duur er gebouwd is voor 1945, tussen 1945 en 1970, tussen 1971 en 2000, tussen 2001 en 2010 en na 2010.

3.1 Bouwjaar

Een groot deel van de Haagse woningvoorraad bestaat uit woningen die gebouwd zijn voor 1945 (40%), echter betreffen leegstaande woningen relatief gezien nog vaker een woning gebouwd voor 1945 (57%). Ook bij de woningen die langer dan 2 jaar leeg staan zijn de woningen gebouwd voor 1945 oververtegenwoordigd. Tevens valt uit figuur 3.1 af te lezen dat er relatief veel woningen minder dan een jaar leeg staan die na 2010 zijn gebouwd.

Figuur 3.1 Woningvoorraad en leegstand(duur) naar bouwjaar in Den Haag (in percentages), 2019



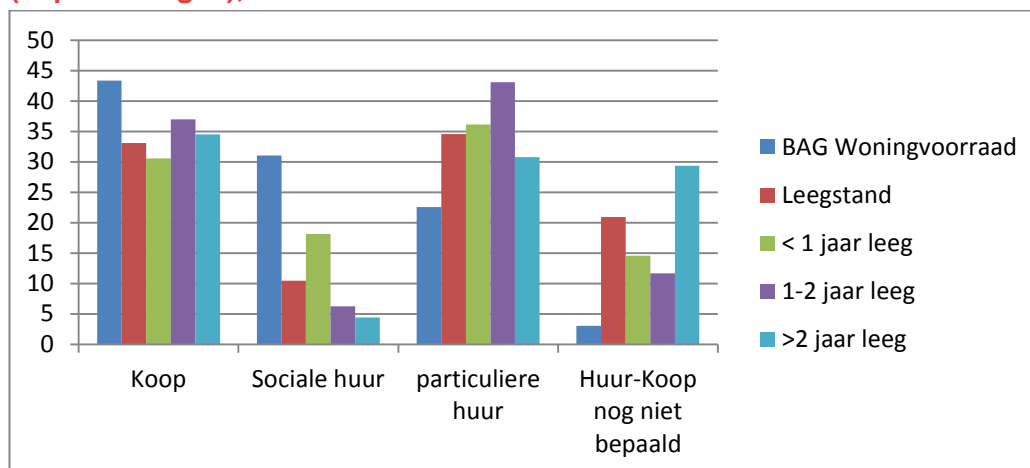
Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2019)

3.2 Eigendom

De Haagse woningvoorraad bestaat voor 43% uit koopwoningen, 31% uit sociale huurwoningen en 23% uit particuliere huurwoningen. Vaker dan gemiddeld zijn leegstaande woningen particuliere huurwoningen, koopwoningen staan relatief minder vaak leeg, terwijl sociale huurwoningen het minst vaak leeg staan. Dit patroon geldt ook als gekeken wordt naar de duur van de leegstand, waarbij opvalt dat sociale huurwoningen een relatief hoog leegstandscijfer hebben bij woningen die minder dan een jaar leeg staan. Dit zijn waarschijnlijk woningen die op dat moment

te huur stonden aangeboden en is dus te typeren als frictieleegstand. Particuliere huurwoningen staan relatief vaak tussen de één en twee jaar leeg.

Figuur 3.2 Woningvoorraad en leegstand(duur) naar eigendom in Den Haag (in percentages), 2019¹⁰

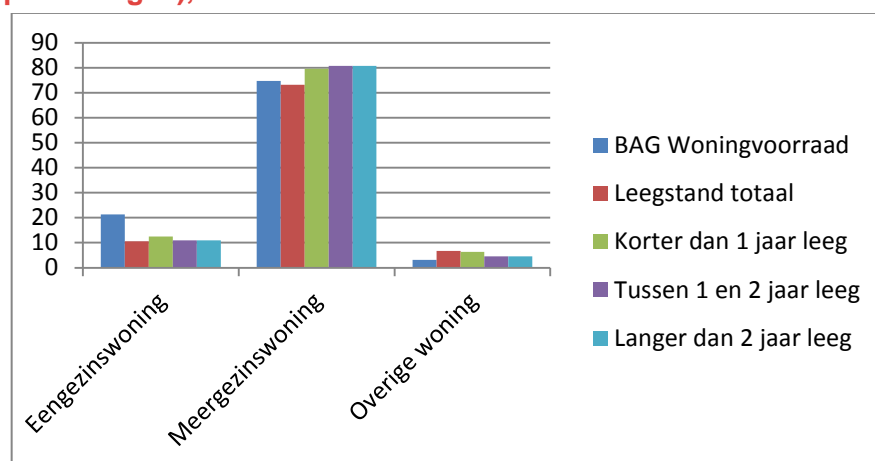


Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2019)

3.3 Soort woning

Het overgrote deel van de Haagse woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen (75%). De woningen die leeg staan zijn dan ook vaak meergezinswoningen, relatief gezien staan deze woningen vaker leeg bij woningen die langer dan een jaar leeg staan. 21% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen waarvan slechts een zeer beperkt deel leeg staat.

Figuur 3.3 Woningvoorraad en leegstand(duur) naar soort woning in Den Haag (in percentages), 2019¹¹¹²



Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2019)

¹⁰ Enkele woningen hadden een missende waarde op eigendom. Vandaar dat de totalen voor de vier woningtypes voor de woningvoorraad voor zowel de woningvoorraad, leegstand als leegstandsduur niet exact op 100% uitkomen.

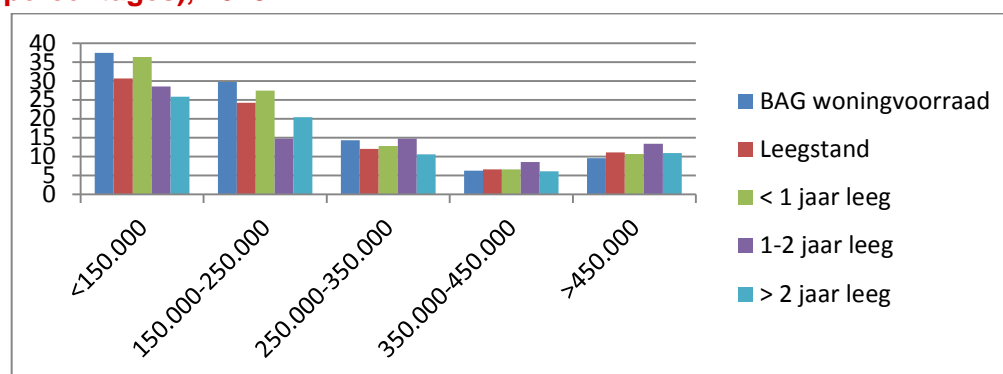
¹¹ Enkele woningen hadden een missende waarde op woningtype. Vandaar dat de totalen voor de vier woningtypes voor de woningvoorraad voor zowel de woningvoorraad, leegstand als leegstandsduur niet exact op 100% uitkomen.

¹² Overige woningen zijn woningen die niet in de categorieën eens- of meergezinswoning vallen en bestaan onder andere uit studentenhuysvesting, woongroepen, kamerverhuurbedrijven en woningen met een bedrijf.

3.4 Woningwaarde

De Haagse woningvoorraad bestaat voor het grootste gedeelte uit woningen goedkoper dan 150.000 euro (37%). Leegstand komt in deze categorie vaker voor en komt relatief minder vaak voor bij woningen met een WOZ-waarde tussen de 150.000 en 250.000 euro (24%). Woningen met een WOZ-waarde van meer dan € 450.000 staan relatief vaker leeg, maar absoluut gezien gaat het hier om weinig woningen.

Figuur 3.4 Woningvoorraad en leegstand(duur) naar woningwaarde in Den Haag (in percentages), 2019¹³

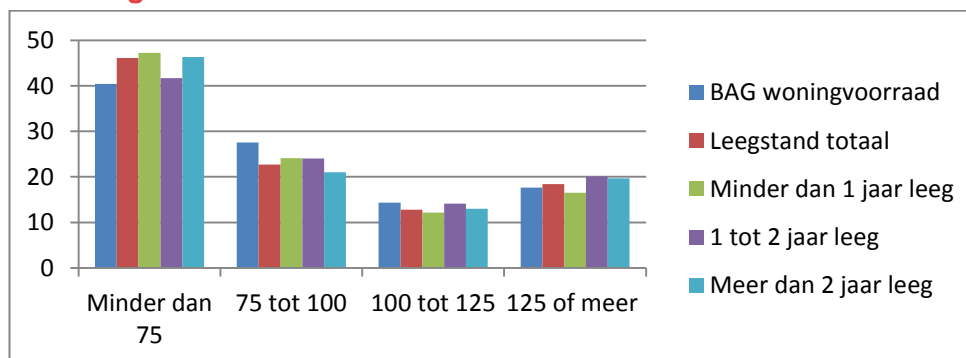


Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2019)

3.5 Woninggrootte

De Haagse woningvoorraad bestaat voor 40% uit kleine woningen (<75m²), voor 28% uit woningen tussen de 75 en 100m² en voor 18% uit grote woningen (>125m²). Absoluut en relatief gezien is de leegstand het grootst bij de kleine woningen, 46% van de totale leegstande woningen is kleiner dan 75 m². Er staan relatief weinig woningen leeg met een oppervlakte tussen de 75 en 125m². Bij de grote woningen staan relatief veel woningen tussen de één en twee jaar leeg en meer dan twee jaar leeg.

Figuur 3.5 Woningvoorraad en leegstand(duur)naar woninggrootte (m²) in percentages in Den Haag



Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2019)

¹³ Enkele woningen hebben een onbekende WOZ-waarde. Vandaar dat de totalen van de percentages voor de vier woningtypes voor de woningvoorraad voor zowel de woningvoorraad, leegstand als leegstandsdur niet exact op 100% uitkomen.

4 CONCLUSIE

Uit landelijke CBS-cijfers komt naar voren dat Den Haag relatief veel leegstaande woningen heeft (8,3%). De relatief grote hoeveelheid aan leegstand erkent door het CBS laat zich verklaren door het gebrek aan inzicht in woningen die in gebruik zijn van instellingen of waarvan de eigenaar in het buitenland woont. Tevens heeft het CBS geen inzicht in enkelen specifieke Haagse omstandigheden. Zo kent de Den Haag 13.300 geprivilegieerden, personen in diplomatiek of consulaire ambtelijke dienst, die niet verplicht zijn zich in te schrijven bij de gemeente maar wel woningen bewonen in Den Haag. Daarnaast zijn er in Den Haag relatief veel woningen in gebruik als tweede woning of pied-à-terre. De gemeente Den Haag hanteert een methodiek om met deze specifieke omstandigheden en andere verklaringen voor 'schijnleegstand', waar mogelijk, rekening te houden. Uit de analyse van de gemeente Den Haag blijkt dat Den Haag een beduidend lager aandeel leegstaande woningen heeft dan uit de landelijke CBS-cijfers blijkt.

In werkelijkheid zal het aantal leegstaande woningen nog minder zijn, maar een aantal factoren zoals het gebruik van woningen als tweede woning en het gebruik van woningen als pied-à-terre valt middels bestandsanalyse niet goed in beeld te brengen. Volgens de gehanteerde Haagse methodiek staat in 2019 6,2% van de Haagse woningvoorraad administratief leeg.

Van de leegstaande woningen staat bijna een even groot deel kortdurend leeg (42%) als langdurig leeg (45%). Op het zand staan er gemiddeld genomen meer woningen leeg dan op het veen. Er staan relatief veel woningen administratief leeg in de wijken Zorgvliet, Willemspark en de wijk Kijkduin en Ockenburg. In het centrum en in de wijken in het noordoosten van Den Haag (onder andere in Scheveningen) is relatief gezien ook een hoge leegstand waarneembaar.

Meer informatie in Den Haag in Cijfers

De uitkomsten van het onderzoek naar leegstand in de woningvoorraad zijn tevens in verschillende presentatievormen (tabellen, grafieken en kaarten) te raadplegen op internet in Den Haag in cijfers, dé bron voor statistische informatie voor de gemeente Den Haag.

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

De volgende presentaties zijn direct op te vragen via onderstaande links:

1. Figuur: [Percentage leegstaande woningen in Den Haag, 2015-2019](#)
2. Figuur: [Leegstandsduur \(absoluut\) Den Haag, 2015-2019](#)
3. Kaart: [Percentage leegstaande woningen per wijk \(2019\)](#)