

► Wonen

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

PSO is het strategisch advies- en onderzoeksbureau van DSO; PSO onderzoekt, verzamelt en ontsluit informatie en adviseert over strategie en de programmering van DSO-projecten.

September 2020

De Haagse Woningmarkt

In de Monitor Haagse Woningmarkt worden de belangrijkste meerjarige trends en ontwikkelingen beschreven van de Haagse woningvoorraad naar sectoren, de specifieke kenmerken die daarbij horen, het aanbod in die sectoren en voor zover bekend de vraag. Ook wordt kort ingegaan op de mate van tevredenheid van bewoners met de woning en de woonomgeving, de verhuisdynamiek en de druk op de woningmarkt in Den Haag.

Voor de woningmarkt is de omvang en ontwikkeling van de bevolking, de woningbehoefte, van belang en zijn factoren zoals werkgelegenheid, economische omstandigheden, en consumentenvertrouwen daarop van invloed.

Stand van zaken woningmarkt Den Haag

In de **koopsector** zijn de afgelopen paar jaar veel woningen verkocht, is het aanbod teruggelopen en zijn de koopprijzen gestegen.

In de **particuliere huursector** is het aanbod in de eerste helft van 2020 wat opgelopen omdat expats en arbeidsmigranten vanwege de coronacrisis zijn vertrokken, maar dat is niet voldoende om de al langer bestaande grote vraag naar (betaalbare) woningen op te vangen.

In de **corporatiesector** zal het woningaanbod voorlopig nog beperkt blijven omdat de door- en uitstroming stagneert door de afnemende financiële mogelijkheden van de zittende bewoners en omdat uitbreiding van de corporatievoorraad tijd en middelen vergt.

De **bevolking** zal -weliswaar als gevolg van de Corona-crisis tijdelijk misschien iets gematigder- wél blijven groeien.

Uit de landelijke WoON-rapportage¹ blijkt dat **Den Haag** tot de **meest gespannen woningmarktgebieden** van Nederland hoort.

Woningmarktverwachting voor Den Haag

Hoewel het consumentenvertrouwen (CBS) onder het gemiddelde ligt en de marktindicator Eigen Huis is gedaald, heeft dit vooralsnog geen negatief effect gehad op de koopwoningmarkt in Den Haag. De vraag is of dat zo blijft. Naar verwachting zal de behoefte

¹ Bron: Ruimte voor wonen: de resultaten van het WoON2018.

aan woningen niet zozeer afnemen. Maar de stap naar een andere of nieuwe woning zou door velen vanwege de huidige onzekere situatie en mogelijke gevolgen daarvan voor werk en inkomen voorlopig wel eens uitgesteld kunnen worden. Daarmee kan, net zoals na de vorige crisis van 2008 gebeurde, opnieuw een 'stuwmeer' van woningzoekenden ontstaan.

Overigens is de kans dat eigenaren met hun hypotheek 'onder water' komen te staan, zoals na de vorige crisis van 2008, nu kleiner door hervormingen op de hypotheekmarkt.

Alles bij elkaar genomen mag daarom worden verwacht dat de komende jaren de krapte op de woningmarkt in Den Haag ondanks de geplande nieuwbouw zal blijven bestaan.

De Haagse Woningmarkt in het kort

Uit de landelijke WoON-rapportage² blijkt dat Den Haag tot de meest gespannen woningmarktgebieden van Nederland hoort.

De spanning op de woningmarkt uit zich in de **koopsector** in sterk gestegen prijzen, snellere verkoop en minder keuze. Ondanks de lage hypotheekrente is de koopsector voor lagere en middeninkomens minder toegankelijk geworden door sterk gestegen woningprijzen en strengere eisen aan hypotheekverstrekking. De **corporatiesector**, die alleen bedoeld en toegankelijk is voor lagere inkomens, laat sinds een aantal jaren een afname van het jaarlijkse aanbod zien. Uitstroom naar de koop- en particuliere huursector (middensegment) neemt af omdat de meeste corporatiehuurders de financiële middelen daarvoor niet hebben en omdat er een aantal jaren nauwelijks nieuwbouwwoningen zijn gebouwd in de corporatiesector.

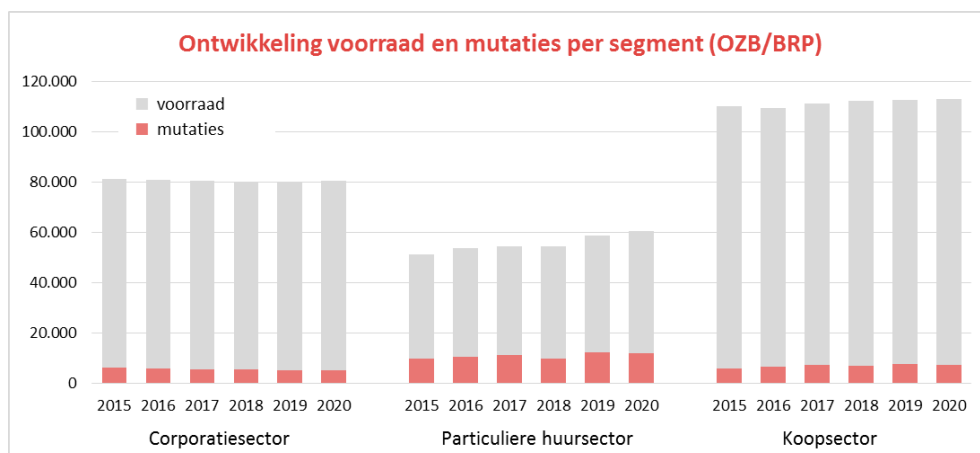
In de **particuliere huursector** uit de schaarste zich in oplopende huurprijzen.³

Waar het aandeel van het inkomen dat aan woonlasten besteed wordt in zowel de corporatiehuursector als de koopsector in de periode 2015-2018 gemiddeld licht is gedaald, is dat in de particuliere huursector gestegen, terwijl dat aandeel daar al het hoogste was.

Door de krapte in de koopsector en de corporatiesector functioneert de particuliere huursector als 'vangnet' voor degenen die financieel tussen wal (corporatiewoning) en schip (koopwoning) vallen. Ook is de particuliere huursector vaak de entree op de Haagse woningmarkt voor degenen die snel over woonruimte moeten beschikken, zoals vestigers van buiten de regio en uit het buitenland die voor werk of studie naar den Haag komen, maar bijvoorbeeld ook voor gescheiden personen. Deze huisvesting, met name in het segment van kleine particuliere verhuurders, wordt veelal als tijdelijke (second best) huisvestingsoplossing gebruikt. De verhuiswens in dit segment is bijzonder groot en ook feitelijk wordt er veel doorgestroomd. Het woningaanbod in dit segment is daardoor ook aanzienlijk groter dan op basis van de voorraad zou worden verwacht.

² Bron: Ruimte voor wonen: de resultaten van het WoON2018

³ WoON2018, gemeente Den Haag, DSO/PSO



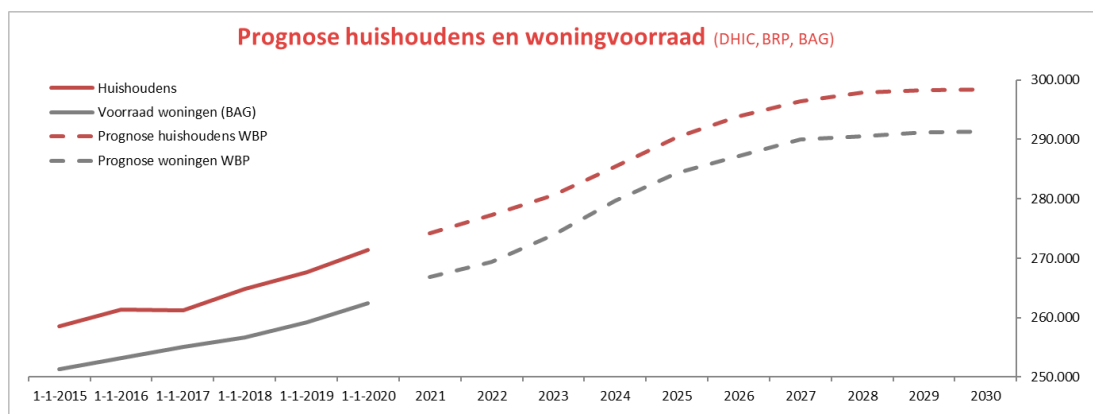
ONTWIKKELING BEHOEFTE

Bevolking

De bevolking van Den Haag blijft groeien. Per 1 januari 2020 telt Den Haag 271.500 huishoudens op basis van 546.300 personen.

De huishoudensgroei gaat in Den Haag sinds de economische crisis van 2008 sneller dan de toename van de woningvoorraad. Naar verwachting zal de bevolking in 2030 groeien naar zo'n 598.000 personen en 298.400 huishoudens.

Het effect is een - voor het eerst sinds de jaren '60 - oplopende gemiddelde woningbezetting naar 2,08 personen nu. Deze indicator, die eveneens de druk op de woningmarkt illustreert, laat zien dat het aantal inwoners in Den Haag sterker is gegroeid dan dat er woningen beschikbaar zijn en bij zijn gekomen, en ook dat de Haagse woningvoorraad een forse opnamecapaciteit blijkt te hebben⁴.



Werkgelegenheid

Werkgelegenheid is ook een van de factoren die medebepalend is voor de trek naar de stad. Den Haag kent per 1-1-2019 59.000 vestigingen van bedrijven en instellingen waar 288.525 personen werkzaam zijn.

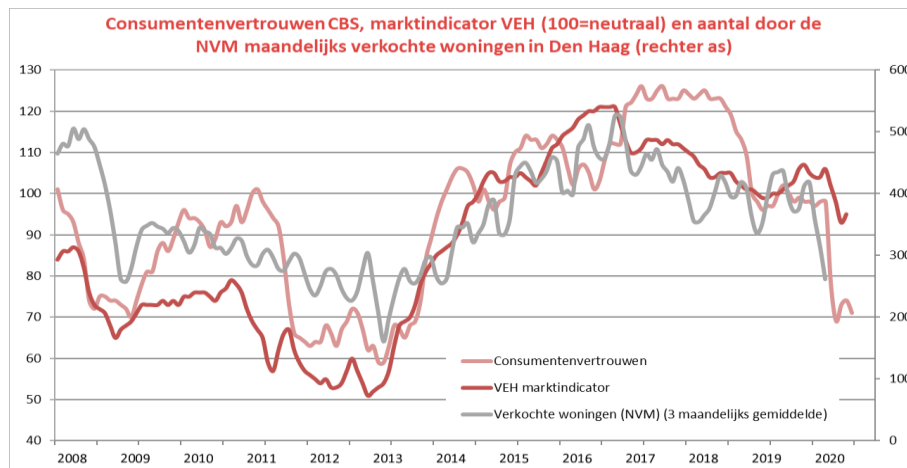
⁴ Zie ook Kenniswijzer Plus Spons, Magneet en Roltrap, juli 2020 (DSO/PSO)

Sinds het herstel van de crisis is het aantal vestigingen met één werknemer wel enorm toegenomen en maakt nu driekwart van het totaal aantal vestigingen uit. Wat de betekenis van de Corona-crisis is voor de Haagse werkgelegenheid is vooralsnog onduidelijk.

Consumentenvertrouwen CBS en Eigen Huis Marktindicator

Het vertrouwen van consumenten in de economie en hun financiële situatie zijn van belang voor en bepalend bij het doen van grote aankopen, zoals bijvoorbeeld een woning. Een eerste indicatie voor toekomstige effecten op de woningmarkt kan worden afgeleid uit het consumentenvertrouwen van het CBS, de marktindicator van de Vereniging Eigen Huis en het aantal door de NVM verkochte woningen.

Er is een sterke samenhang tussen het consumentenvertrouwen van het CBS, de VEH-marktindicator en het aantal door de NVM verkochte woningen in Den Haag. De scherpe daling van het consumentenvertrouwen en de VEH-stemmingsindicator lijken daarmee een voorbode voor een (mogelijk tijdelijke) afname van het aantal verkopen.



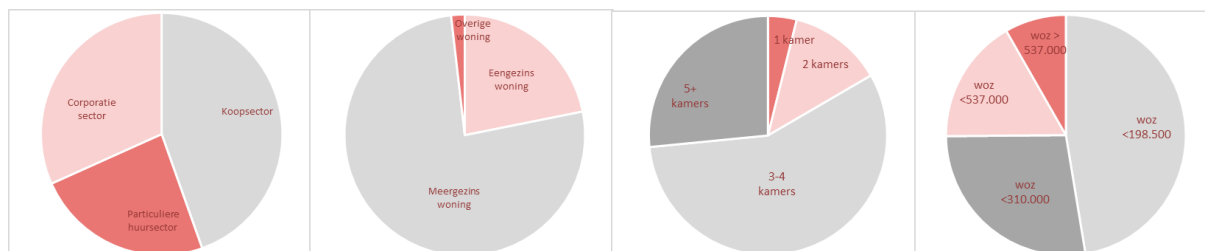
WONINGVOORRAAD EN ONTWIKKELING

Omvang en samenstelling woningvoorraad (BAG, OZB)

De woningvoorraad in Den Haag telt per 1-1-2020 262.500 woningen. Ondanks de economische crisis is de woningvoorraad van Den Haag gestaag blijven toenemen. Sinds 2008 zijn er jaarlijks gemiddeld 2.000 woningen bijgekomen. In 2019 zijn bijna 1.900 woningen aan de voorraad toegevoegd. Ruim driekwart van de toegevoegde woningen zijn huurwoningen en bijna een kwart zijn koopwoningen. Van de toegevoegde woningen betrof een vijfde een eengezinswoning en vier vijfde een appartement.



Woningvoorraad Den Haag 1-1-2020 naar belangrijkste kenmerken



Kenmerken woningvoorraad Den Haag 1-1-2020

	Koopsector (OZB)	Corporatie sector (OZB)	Particuliere huur (OZB)	Totaal (BAG)
	113.000	80.400	60.300	262.500
Eengezinswoning	37%	12%	7%	22%
Appartementen	62%	85%	90%	76%
Overige woning	1%	3%	2%	2%
1 kamer	1%	4%	9%	4%
2 kamers	5%	18%	20%	13%
3-4 kamers	51%	64%	58%	57%
5 of meer kamers	43%	14%	13%	26%
tot 70m2 bruto vloeroppervlak	7%	31%	33%	21%
70-85m2 bruto vloeroppervlak	15%	30%	24%	22%
86m2 of meer bruto vloeroppervlak	78%	38%	43%	57%
t/m 1944	49%	13%	61%	40%
1945 t/m 1990	23%	57%	21%	33%
1991 t/m 2010	24%	26%	12%	22%
2011 t/m 2020	4%	4%	6%	5%

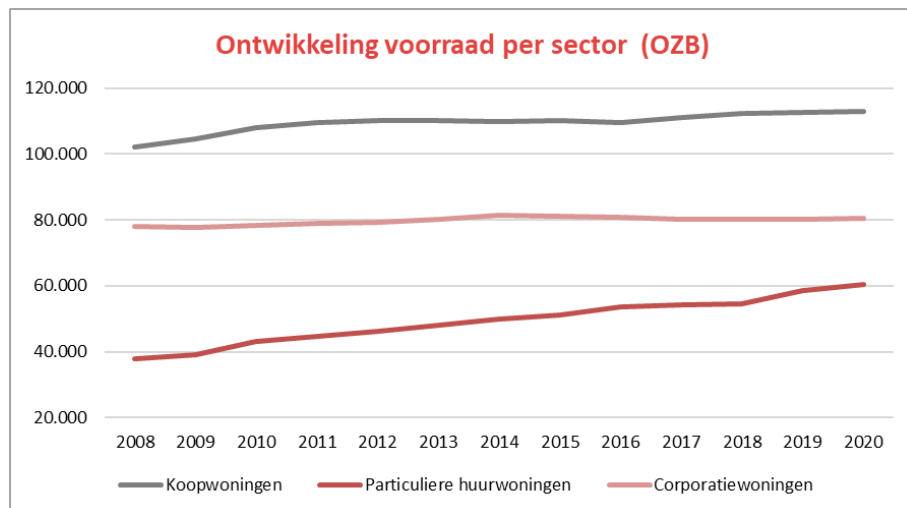
Bron: DHIC/BAG/OZB, bewerking DSO/PSO

Ontwikkeling voorraad per sector

De omvang van het aantal woningen per sector verschilt. De sector die sinds de crisis van 2008 het meest is gegroeid is de **particuliere huursector**. Met een toename van bijna 22.400 woningen sinds 2008 naar nu 60.300 woningen is een stijging van 59%.

In de **koopsector** zijn sinds de crisis bijna 10.800 woningen bijgekomen. Dit is een stijging van 11%. De koopsector omvat nu ruim 113.000 woningen.

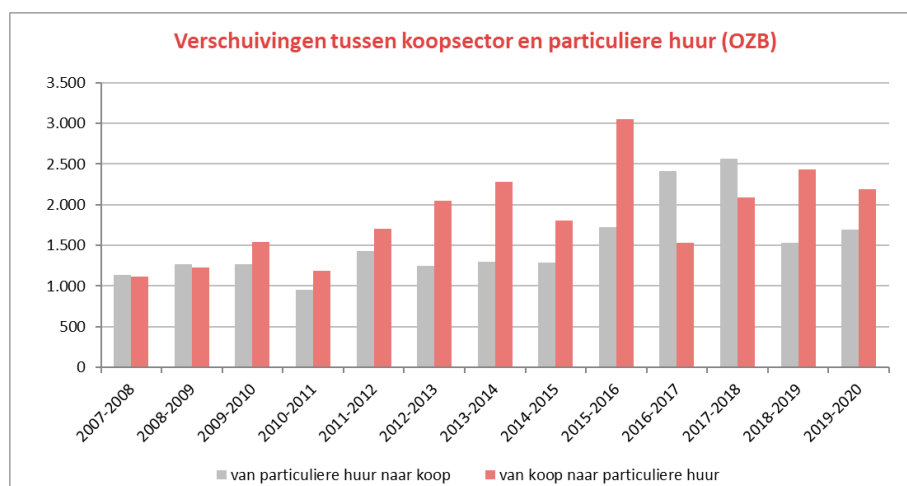
De **corporatiesector** is sindsdien het minst gegroeid, met ruim 2.400 woningen, een stijging van 3% naar nu ruim 80.400 woningen.



Verschuivingen tussen koop- en particuliere huursector

Woningen kunnen ook veranderen van eigendomssituatie. Woningen kunnen worden gekocht om particulier te verhuren. Andersom worden er ook particuliere huurwoningen verkocht die door de nieuwe eigenaar bewoond gaan worden.

In de bestaande voorraad zijn tussen 2019 en 2020 zo'n 2.200 woningen van de koopsector naar de particuliere huursector verschoven. Dit betreft 1,9% van de voorraad koopwoningen. Van de particuliere huursector zijn zo'n 1.700 woningen naar de koopsector verschoven. Dit betreft 2,9% van de voorraad woningen in de particuliere huursector.

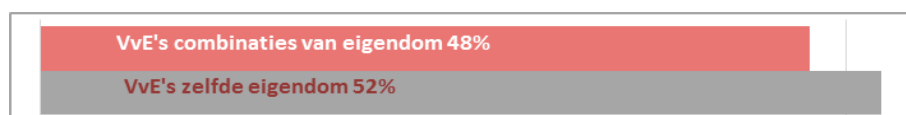


VvE's

Wanneer een gebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in verschillende woningen, appartementen, die los verkocht kunnen worden, is sprake van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

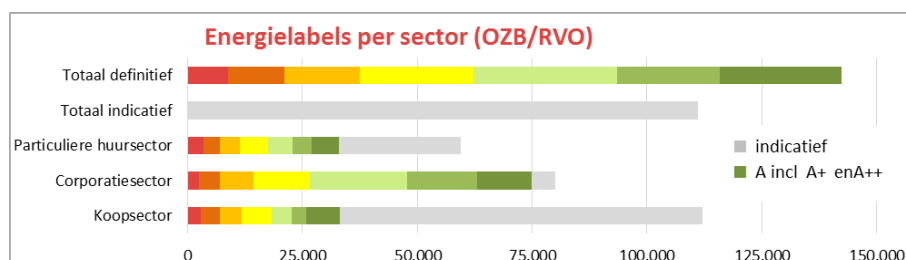
Den Haag kent per 1-1-2020 ruim 21.700 Verenigingen van Eigenaren⁵ (VvE's) en omvatten samen 131.150 woningen. Dat is de helft van alle woningen in Den Haag.

Er zijn VvE's met woningen die allemaal dezelfde eigendomssituatie hebben en er zijn VvE's met woningen die een combinatie van eigendomsvormen hebben (bijvoorbeeld eigenaren met particuliere verhuurders). De verschillende eigendomsvormen in een VvE kunnen van invloed zijn op de mate waarin een VvE actief is en de meerjarenonderhoudsplanung op orde heeft.



Energielabels woningvoorraad

In Den Haag heeft meer dan de helft van de woningen (56%) inmiddels een definitief energielabel, maar per sector verschilt het wel. In de corporatiesector hebben bijna alle woningen (93%) een definitief energielabel. In de particuliere huursector is dat bij ruim de helft van de woningen (56%) het geval en in de koopsector heeft nog maar een derde (30%) van de woningen een definitief energielabel.



ONTWIKKELING AANBOD EN VRAAG

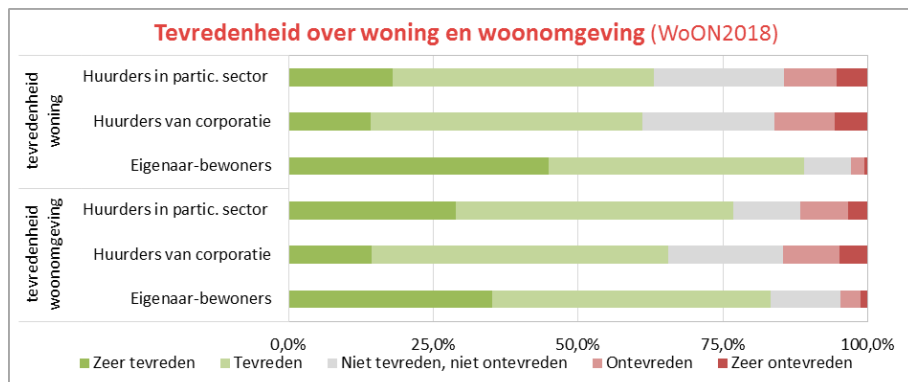
Tevredenheid van bewoners over woning en woonomgeving

Bewoners van een koopwoning zijn het meest tevreden over hun woning. Bewoners van particuliere huurwoningen zijn net iets meer tevreden dan de corporatiehuurders.

Over hun woonomgeving zijn bewoners van koopwoningen in Den Haag het meest tevreden. Bewoners van particuliere huurwoningen zijn over het algemeen heel tevreden met de woonomgeving, maar er is ook een (klein) deel niet zo tevreden. Huurders van een

⁵ In deze rapportage gaat het uitsluitend over VvE's met woningen. VvE's die ook betrekking hebben op winkelpanden, kantoorpanden, bedrijfspanden etc. zijn hier buiten beschouwing gelaten.

corporatiewoning zijn in vergelijking met de andere bewoners het minst tevreden met de woonomgeving.



Verhuizingen

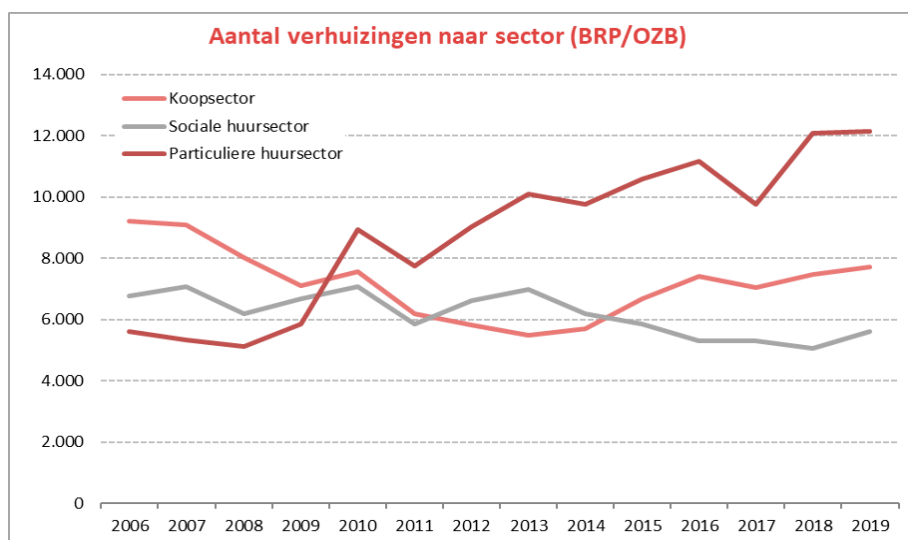
In 2019 hebben bijna 27.000 verhuizingen plaatsgevonden. Dat betekent dat 10% van alle woningen in Den Haag andere bewoners heeft gekregen.

Bijna de helft van alle verhuizingen in Den Haag, 12.000 (45%), hebben plaatsgevonden in de particuliere huursector en daarmee heeft die sector een mutatiegraad van 20%.

In de koopsector heeft 29% van alle verhuizingen plaatsgevonden en heeft daarmee een mutatiegraad van ruim 6%. Het minste aantal verhuizingen, 21% van alle verhuizingen, vond plaats in de corporatiesector die daarmee een mutatiegraad van ruim 6% heeft.

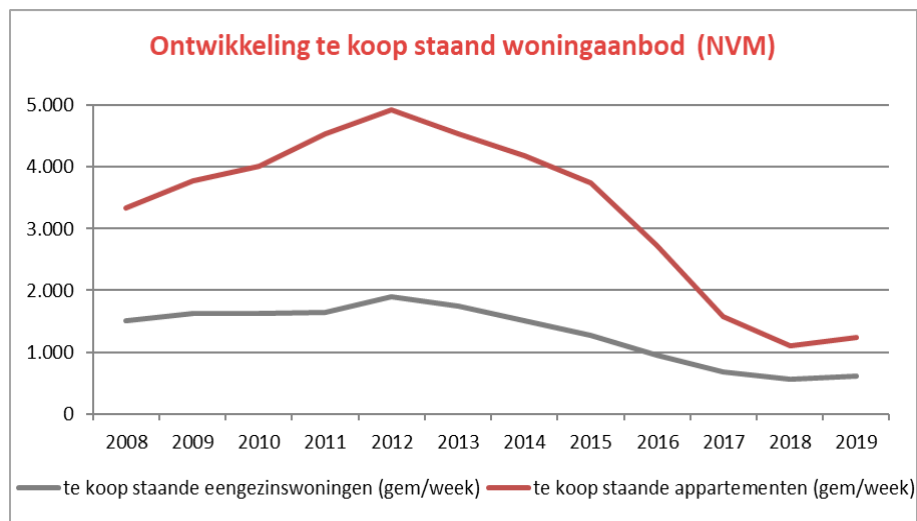
De enorme verhuisdynamiek in de particuliere huursector duidt erop dat bewoners van particuliere huurwoningen onder meer vanwege (lagere) leeftijd, (hogere) opleiding, (begin van) werkcarrière en huishoudensvorming, en (hoger) inkomen(sperspectief) aanzienlijk mobieler zijn dan die van koopwoningen en corporatiewoningen.

De particuliere huursector vormt een entree op de Haagse woningmarkt voor nieuwkomers en - vanwege de hogere prijsstelling - veelal als tijdelijke (woon-)oplossing fungeert. Dit blijkt zowel uit het WoON als uit de migratiestatistieken.



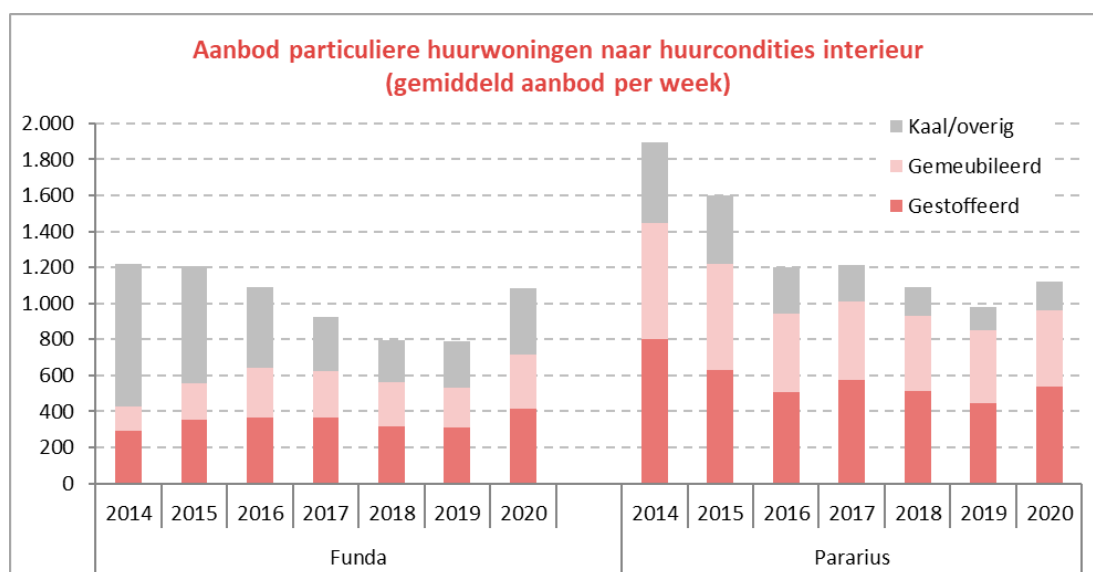
Aanbod Koopsector

De koopsector omvat ruim 113.000 woningen en vormt daarmee het grootste aandeel, 44%, van de Haagse woningvoorraad. In de koopsector hebben in 2019 ruim 7.150 verhuizingen plaatsgevonden. Gemiddeld genomen hebben in 2019 zo'n 1.850 woningen per week te koop gestaan. Een derde van wat te koop staat zijn eengezinswoningen en twee derde zijn appartementen.



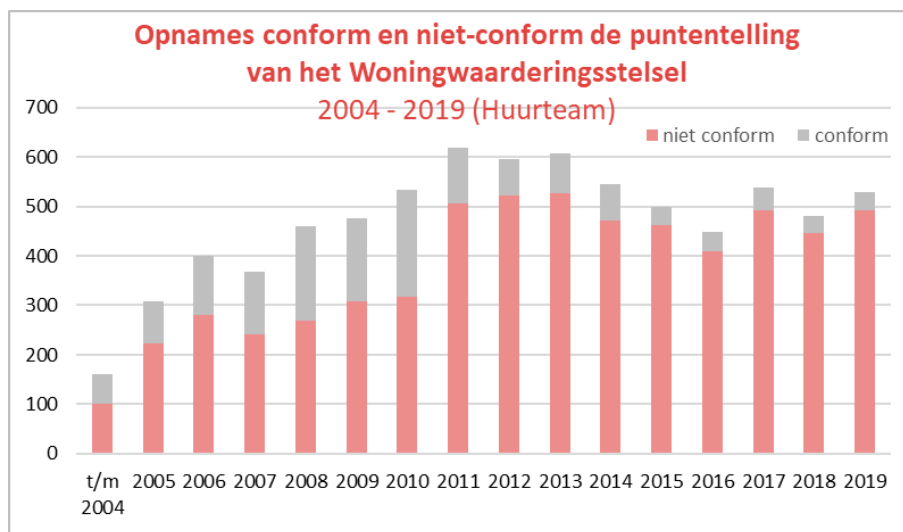
Aanbod Particuliere huursector

De particuliere huursector is gegroeid naar 60.300 woningen en vormt daarmee bijna een kwart (24%) van de totale woningvoorraad in Den Haag. Gemiddeld genomen staan zo'n 1.000 woningen, voornamelijk in het midden- en hogere huursegment in de particuliere huursector te huur. Ruim 80% van dit aanbod betreft appartementen. Eengezinswoningen vormen 15% van het aanbod. Het aanbod in de particuliere huursector kenmerkt zich doordat het veelal gestoffeerd en/of gemeubileerd wordt aangeboden.



Huurteam

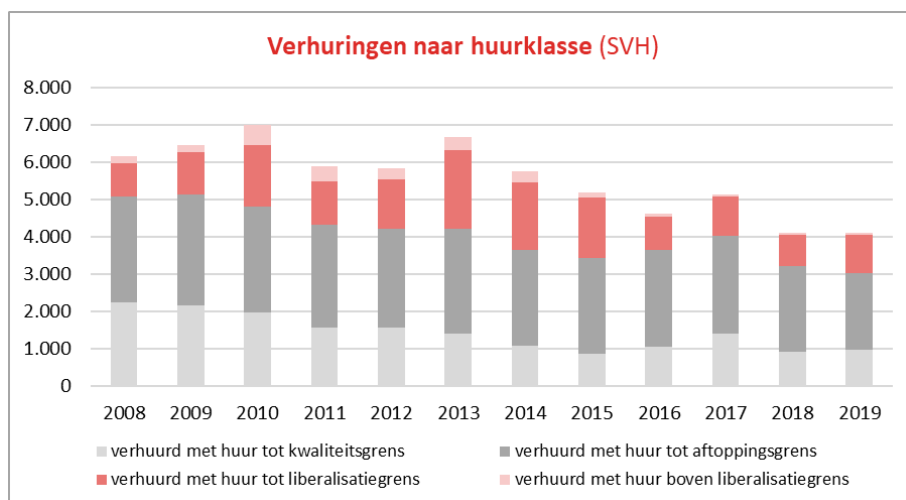
In de particuliere huursector worden nieuwe huurders door het Huurteam actief benaderd met het aanbod om de prijs-kwaliteit verhouding van de woning te laten controleren. In 2019 zijn hiervoor bijna 530 bezoeken afgelegd. Van deze opnamebezoeken bleek bij 93% iets aan de hand te zijn. Het ging vooral om een behoorlijke discrepantie tussen de werkelijk betaalde (hoge) huur en de redelijke huur op basis van de kwaliteit van de woning volgens de puntentelling van het Woningwaarderingssysteem. Maar ook onderhoudsklachten over de gehuurde woning komen vaak voor. Bewoners kunnen met behulp van het opnameresultaat bij de verhuurder verlaging van de huur voor de woning vragen of aandringen op herstel van onderhoudsklachten.



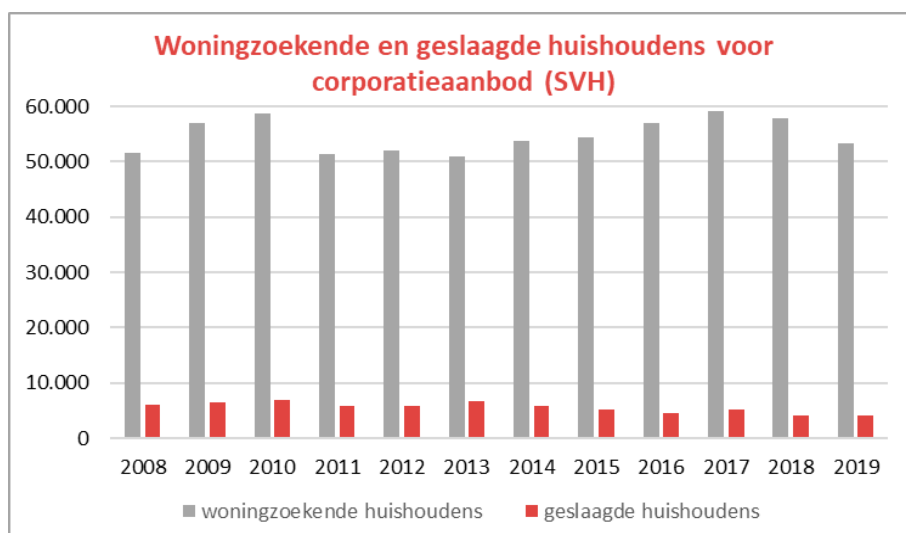
Aanbod en vraag Corporatiesector

De corporatiesector bestaat zo'n 80.400 woningen en vormt daarmee 31% van de totale woningvoorraad in Den Haag.

Het aanbod in de corporatiesector is in de afgelopen jaren afgenomen. Het aantal woningzoekenden blijft groot. Het aantal corporatiehuurders dat voldoende financiële middelen heeft om uit te stromen naar de particuliere huursector of koopsector is gestaag afgenomen (de goedkope scheefheid is tussen 2015 en 2018 verder afgenomen). Dat betekent dat deze huurders niet verhuizen (doorstromen). Weinig aanbod, veel woningzoekenden en corporatiehuurders die niet (meer) doorstromen zorgen voor aanhoudende druk.



In 2019 zijn ruim 53.400 huishoudens op zoek geweest naar een corporatiewoning.



Meer weten?

Zie daarvoor de “Monitor Haagse Woningmarkt 2019” en ook [Den Haag in Cijfers](#)

COLOFON

Uitgave

Gemeente Den Haag
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
30 september 2020

Inlichtingen

DSO / Programmamanagement, Strategie en 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.