

► **Onderzoeksrapport**

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

WONINGLEEGSTAND IN DEN HAAG 2020



COLOFON

Uitgave

Gemeente Den Haag

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Januari 2021

Inlichtingen

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Roos Schreurs 06 - 50 05 32 32 / roos.schreurs@denhaag.nl

Marlies Diepeveen 06 – 50 62 25 97 / marlies.diepeveen@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	4
1.1	Aanleiding van het onderzoek	5
1.2	Methodiek en definities	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Woningleegstand in Den Haag	6
2.1	Leegstandcijfers vergeleken	6
2.2	Leegstandsduur	9
2.3	Leegstand per wijk	9
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 dit onderzoek is de vraag hoeveel woningen in Den Haag leeg staan en of er sprake is van structurele leegstand. Deze vraag is relevant voor beleid, omdat onderbenutting van de woningvoorraad ongewenst is gezien de huidige krapte op de woningmarkt en omdat langdurige leegstand tot leefbaarheidsproblemen kan leiden¹. Door het koppelen van verschillende registraties die beschikbaar zijn bij de gemeente Den Haag konden we onderzoek doen naar leegstaande woningen en de kenmerken van deze woningen.

Dit rapport beantwoordt de volgende vragen:

- Hoeveel woningen staan er in Den Haag administratief leeg?
- Hoeveel van deze woningen staan langdurig (meer dan 2 jaar) leeg?
- Wat voor kenmerken hebben deze leegstaande woningen?
- In welke buurten en wijken staan deze leegstaande woningen?

Niet alle administratief leegstaande woningen zijn beschikbaar voor de woningmarkt. Een deel van die leegstaande woningen worden bijvoorbeeld voor andere doeleinden gebruikt, zoals opslagruimte boven winkels. Daarnaast zijn er woningen die worden gebruikt voor vakantiedoeleinden (tweede woning); daar staan dus geen personen ingeschreven. De analyse is uitgevoerd door het koppelen van verschillende registratiebestanden. Daarbij kwamen we een aantal onvolkomenheden tegen. Het kan zijn dat administratief leegstaande woningen in werkelijkheid wel worden bewoond door personen die zich (nog) niet hebben ingeschreven of hoeven in te schrijven bij het BRP. Denk bijvoorbeeld aan arbeidsmigranten, studenten of illegale inwoners en anderen die zich (nog) niet hebben ingeschreven bij de gemeente². Omgekeerd komt het ook voor dat een woning administratief bewoond lijkt te zijn, maar in werkelijkheid leeg staat, ook bij een juiste koppeling van de registratiebestanden³.

¹ Huizinga, F. H., & Ossokina, I. V. (2014). Leegstand: een opgave voor beleid? *Real Estate Research Quarterly*, 13(1), 18-24.

² Inschrijving in de Basisregistratie personen (BRP) is verplicht als de persoon van plan is om langer dan 4 maanden in Nederland te verblijven.

³ Een persoon is pas verplicht zich te laten uitschrijven bij de gemeente als deze verwacht om binnen een periode van 12 maanden minstens 8 maanden in het buitenland te verblijven. Deze periode van 8 maanden hoeft niet aaneengesloten te zijn.

1.2 METHODIEK EN DEFINITIES

Administratief leegstaande woning

In dit onderzoek wordt gesproken van een leegstaande woning als deze tot de woningvoorraad wordt gerekend volgens het CBS-BAG-bestand⁴ en als op dat adres niemand staat ingeschreven. Ook moet de woning niet in gebruik zijn bij een intramurale instelling⁵, bewoond worden door een geprivilegieerde⁶ of in gebruik zijn als tweede woning omdat de eigenaar woonachtig is in het buitenland⁷. Woningen die gebruikt worden als tweede woning door eigenaren woonachtig in Nederland zijn helaas niet te achterhalen en kunnen we dus niet meenemen in dit onderzoek.

Langdurig leegstaande woning

Langdurig leegstaande woningen zijn in dit onderzoek woningen die langer dan twee jaar leeg staan. Hiervoor is de leegstand op basis van het CBS-BAG-bestand met peildatum 1-1-2020 gekoppeld aan de leegstand van het CBS-BAG-bestand van 1-1-2019 en die van 1-1-2018. Een woning die op alle peildata administratief leeg staat, wordt beschouwd als een langdurig leegstaande woning. Woningen die alleen op 1-1-2020 leeg staan zijn staan kortdurend leeg, woningen die op 1-1-2020 en 1-1-2019 leegstaan beschouwen we als middellange leegstand.

Kwaliteit cijfers

De analyse van de leegstand is uitgevoerd op basis van een aantal registratiebestanden. De beperkende factor is de kwaliteit van de registratie. Volgens het CBS zijn sinds 2012 veel onvolkomenheden gecorrigeerd en verbeterd. Desondanks is de constatering dat de BAG nog steeds onvolkomenheden bevat. Ook het bestand met woningeigenaren die woonachtig zijn in het buitenland heeft in 2020 meer records dan in de vorige jaren: personen met alleen een postadres werden toen niet meegerekend. Dit is echter een klein verschil en heeft nauwelijks gevolgen voor de vergelijking van deze cijfers met die van voorgaande jaren. Ook waren er koppelproblemen tussen de verschillende gebruikte registratiebestanden, waardoor dit onderzoek niet precies, maar zo goed mogelijk een benadering van de leegstand geeft.

1.3 LEESWIJZER

Na deze inleiding gaan we in hoofdstuk 2 eerst in op de landelijke leegstandcijfers van het CBS voor de vier grote steden. Deze cijfers vergelijken we met de uitkomsten van de leegstandcijfers volgens onze methodiek. Deze uitkomsten wordt nader toegelicht. Ook wordt in dit hoofdstuk gekeken naar de duur van de leegstand en de spreiding van de leegstand over de Haagse wijken. In hoofdstuk 3 gaan we tot slot in op kenmerken van leegstaande woningen zoals bouwjaar, eigendom, woningwaarde, soort woning en woninggrootte.

⁴ CBS-BAG-bestanden 2015-2020

⁵ Intramurale adressen zijn gebaseerd op lijsten verpleeg- en verzorgingshuizen (OCW) en lijst met maatschappelijke opvang (SZW)

⁶ 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.

⁷ WOZ-adressen waarvan eigenaar woonachtig is in het buitenland (GBD)

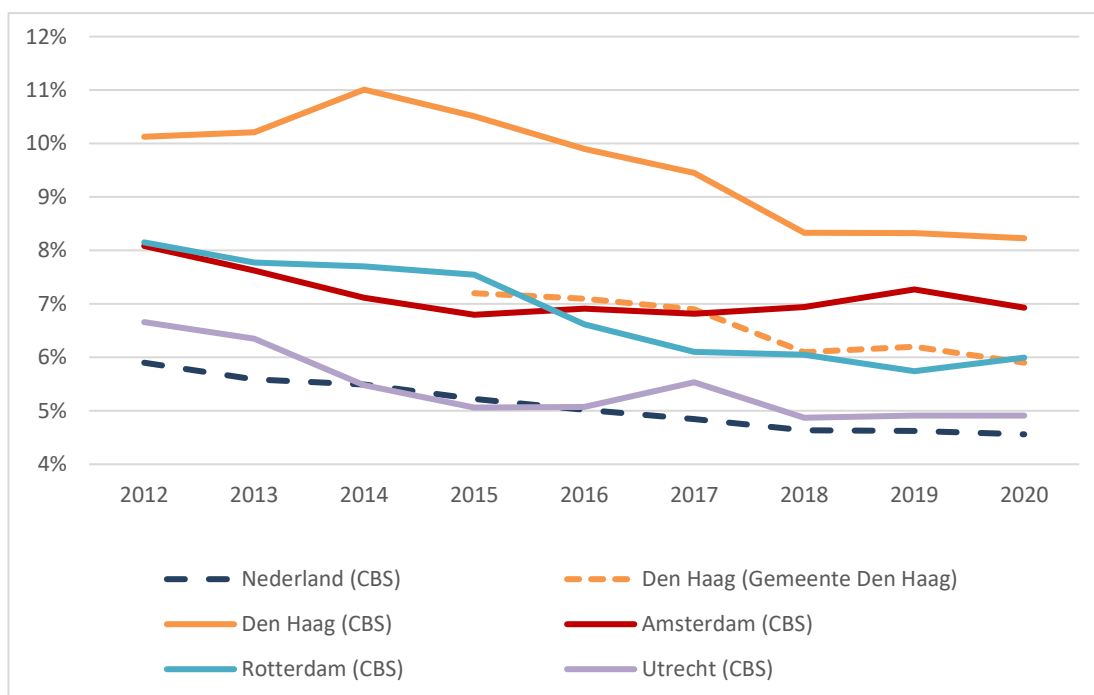
2 WONINGLEEGSTAND IN DEN HAAG

In dit hoofdstuk gaan we in op de landelijke leegstandcijfers van het CBS voor Nederland en de vier grote steden, waarbij we deze landelijke cijfers vergelijken met de leegstandcijfers volgens de methodiek van de gemeente Den Haag en ingaan op duur van de leegstand en de leegstand per wijk.

2.1 Leegstandcijfers vergeleken

Uit landelijke cijfers van het CBS blijkt dat Den Haag altijd een relatief hoge woningleegstand heeft. Dit is ook te zien in figuur 2.1, het landelijke leegstandcijfer voor Den Haag varieert tussen de 11% in 2014 en 8,2% in 2020, terwijl het cijfer voor heel Nederland varieert tussen 6% in 2012 en 4,6% in 2020. Ook vergeleken met de andere drie grote steden heeft Den Haag een relatief hoog percentage leegstaande woningen. Over de hele linie is wel te zien dat de leegstand afneemt.

Figuur 2.1 Percentage leegstaande woningen in Nederland, grote steden volgens CBS en gemeente Den Haag, 2012-2020



Bron: CBS (2012-2020) en Gemeente Den Haag DSO/PSO (2015-2020)

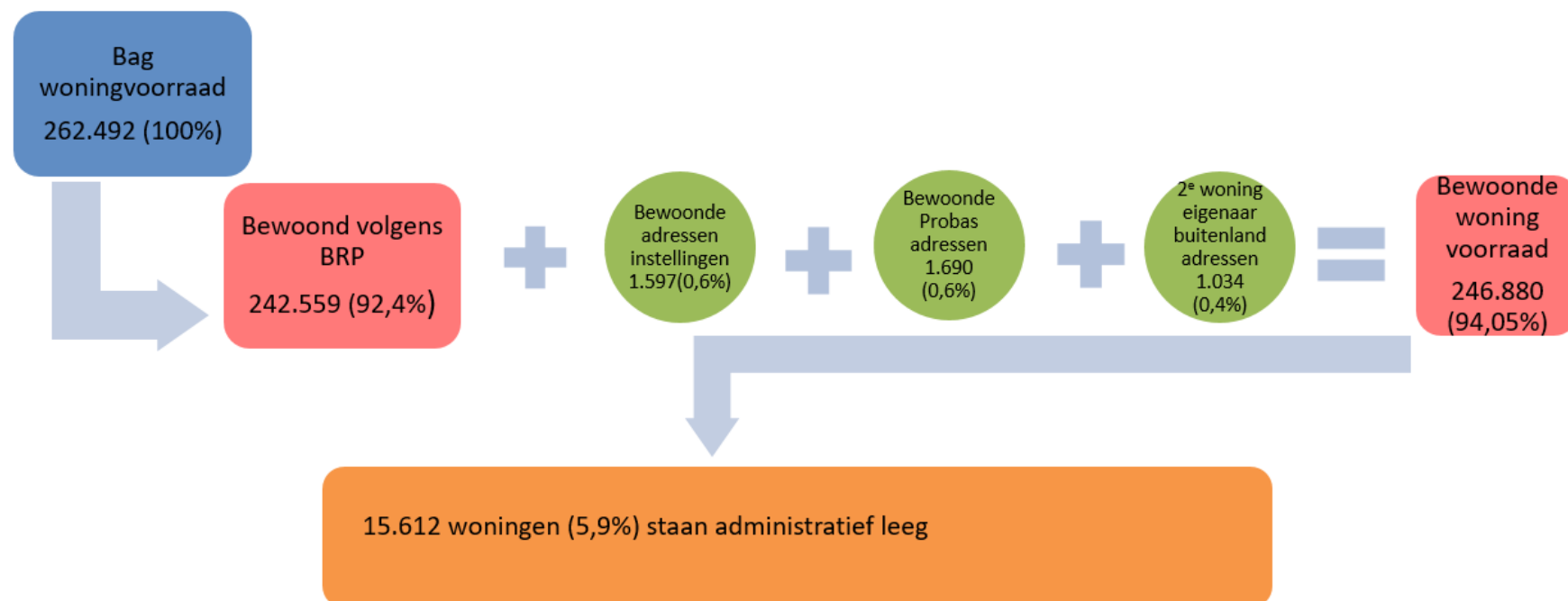
Omdat dit relatief hoge percentage leegstaande woningen in Den Haag vragen oproep, heeft de afdeling DSO/PSO van de gemeente het percentage nader onderzocht. In Den Haag is er een aantal bijzondere omstandigheden die van invloed zijn op dit hoge percentage. Zo is er in Den Haag een grote groep personen die werkzaam is voor ambassades, consulaten en internationale organisaties, de

geprivilegieerden. In 2020 ging het hierbij, inclusief gezinsleden, om ca. 13.600 personen. Het bijzondere aan deze groep is dat zij niet verplicht zijn om zich in te schrijven bij de gemeente Den Haag. 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 of in het centrum dicht bij alle voorzieningen (zie paragraaf 2.3).

Door een koppeling te maken van het CBS-BAG-bestand van Den Haag voor 2020 met het bevolkingsbestand van 1 januari 2020 blijkt dat Den Haag op die datum 242.559 (92,4%) bewoonde woningen telt. Dit cijfer komt nagenoeg overeen met het CBS-cijfer voor de bewoonde woningvoorraad van Den Haag (242.536). Vervolgens is er een koppeling gemaakt met de adressen die bewoond worden door de groep geprivilegieerden. Dit levert 1.690 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. Voor woningen waarvan de eigenaar in het buitenland woont, is dit wel mogelijk. Dit leidt tot een toename van 1.034 bewoonde adressen⁸. Als laatste is gekeken naar woningen die leegstaan, maar die feitelijk gebruikt worden door instellingen. Dit levert 1.597 extra adressen op die feitelijk niet leeg staan. In figuur 2.2 valt via het stroomschema het hierboven beschreven analyseproces te volgen en blijkt dat Den Haag in 2020 uiteindelijk uitkomt op een bewoonde woningvoorraad van 246.880. Dit betekent dat 94,1% van de CBS-BAG-woningvoorraad is bewoond, ofwel 5,9% (15.612 woningen) staat administratief leeg. Bovenstaande methodiek hebben we uitgevoerd vanaf 2015 en in figuur 2.1 is te zien dat het percentage leegstaande woningen in Den Haag is afgenomen van 7,2% in 2015 naar 5,9% in 2020.

⁸ Het bestand van de belastingdienst met daarin eigenaren die in het buitenland wonen heeft in 2020 meer records dan in de vorige jaren door een verbeterde query (postbusadressen werden in het verleden bijvoorbeeld niet meegeteld).

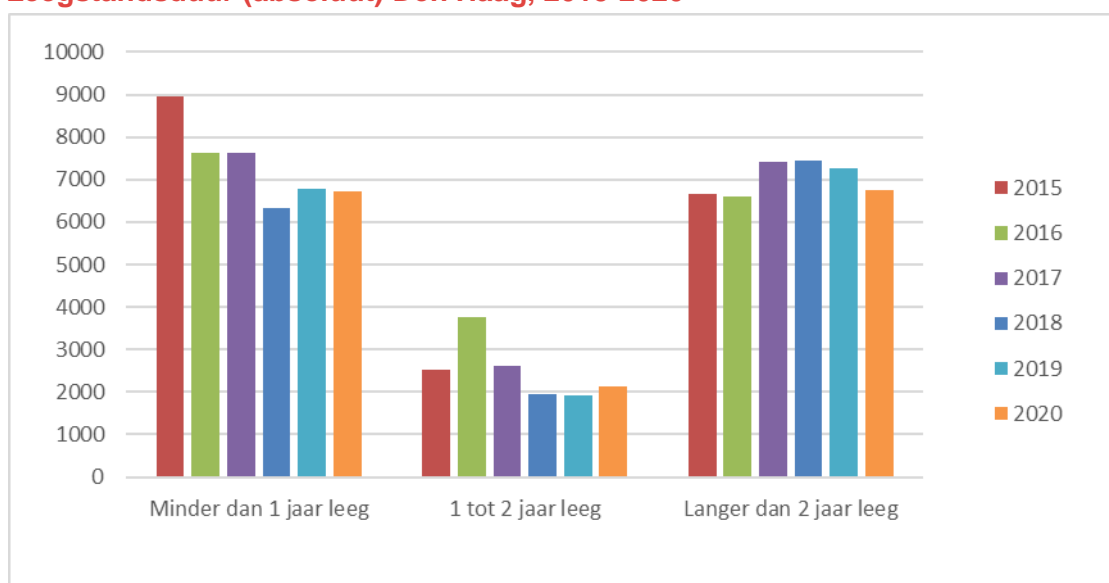
Figuur 2.2 Stroomschema administratieve leegstand Den Haag (2020)



2.2 Leegstandsduur

In 2020 staan 15.612 woningen administratief leeg, hiervan staat 43,1% minder dan één jaar leeg, 13,7% staat tussen de één en twee jaar leeg, terwijl 43,2% meer dan twee jaar administratief leegstaat. Vergeleken met de leegstand in 2015 is absoluut gezien het aantal kortdurend leegstaande woningen (minder dan één jaar leegstand) afgenomen. De langdurige leegstand kent een dalende trend vanaf 2018, maar ligt in 2020 nog steeds iets hoger dan in 2015.

Figuur 2.3 Leegstandsduur (absoluut) Den Haag, 2015-2020



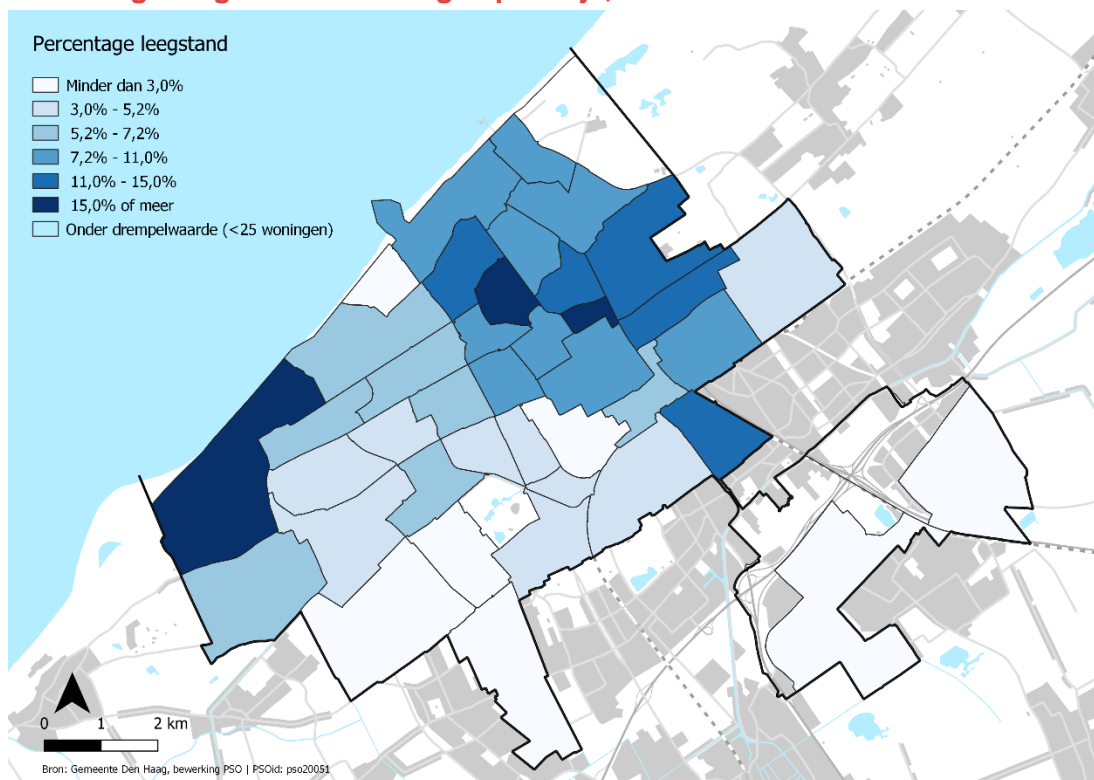
Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2015-2020)

Absoluut staan in 2020 6.315 woningen minder dan één jaar administratief leeg, 1.953 woningen tussen de één en twee jaar en 7.443 woningen langer dan twee jaar. Vergeleken met 2019 is er iets meer middellange leegstand (tussen de één en twee jaar leegstand), de langdurige (meer dan twee jaar leegstand) en kortdurende leegstand (minder dan één jaar leegstand) liep daarentegen wat terug.

2.3 Leegstand per wijk

In paragraaf 2.1 is de verwachting uitgesproken dat er relatief meer woningen leegstaan in wijken grenzend aan de kust of in het centrum, vanwege het bezit van tweede woningen of vakantiewoningen. Het kaartbeeld van de leegstaande woningvoorraad per wijk in Den Haag in 2020 (figuur 2.4) bevestigt dit deels. Op het zand (en de “zandkant” van het centrum) staan er gemiddeld genomen meer woningen leeg dan op het veen. Er staan relatief veel woningen leeg in de wijken Zorgvliet, Willemspark en Kijkduin en Ockenburg. In het centrum en in de wijken in het noordoosten van Den Haag staan ook relatief veel woningen leeg. Er is relatief weinig leegstand in de kustwijk Duindorp, in de Schildersbuurt, in Den Haag Zuidwest (Bouwlust/Vrederust en Morgenstond) en in de nieuwbouwwijken Leidschenveen, Ypenburg en Wateringse Veld.

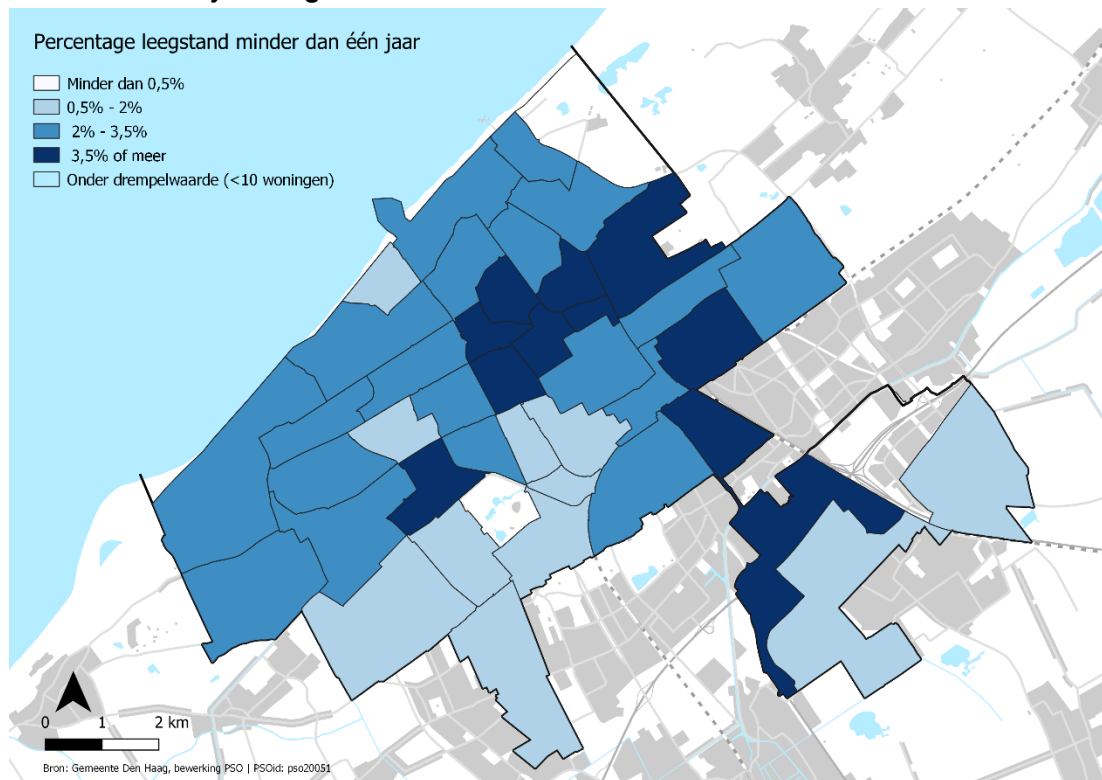
Figuur 2.4 Percentage leegstaande woningen per wijk, 2020



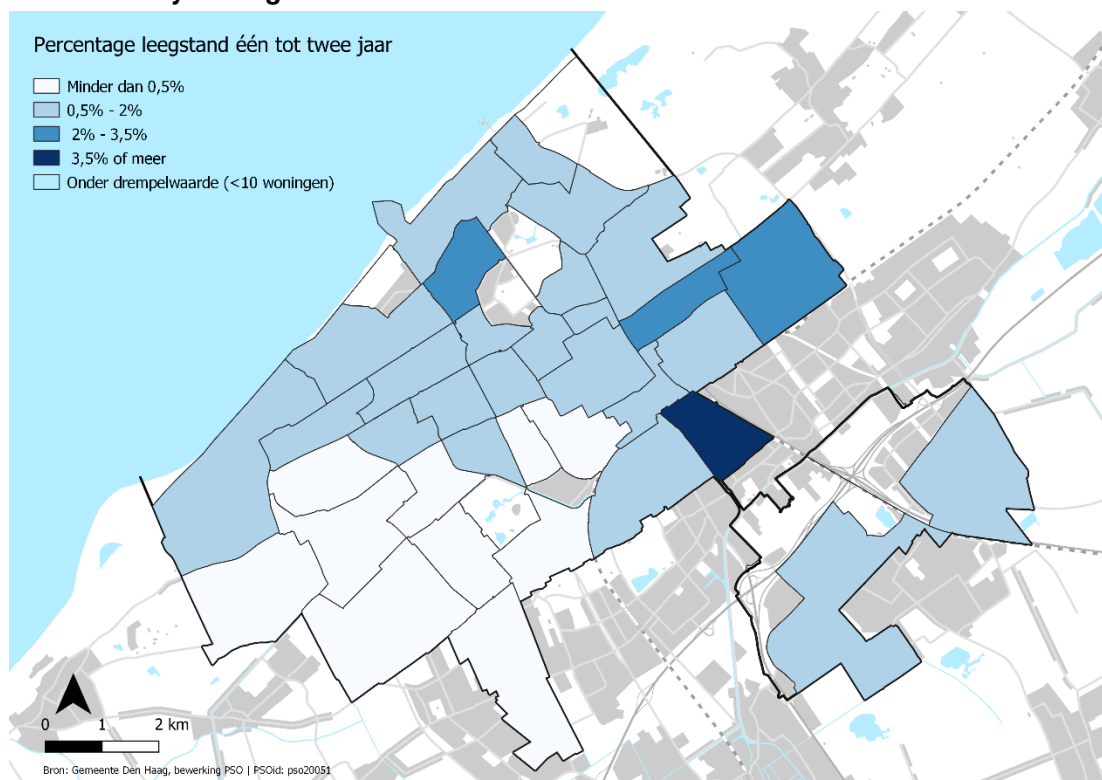
In figuur 2.5 wordt er in drie kaartbeelden per wijk weergegeven welk percentage van de totale woningvoorraad er minder dan één jaar leeg staat, tussen de één en twee jaar leegstaat en langer dan twee jaar leegstaat. In de drie kaarten is dezelfde categorie-indeling gebruikt. Het blijkt dat korte leegstand (dus minder dan één jaar) relatief meer voorkomt in de wijken op de grens van Segbroek, Scheveningen, Centrum en Haagse Hout: Regentessekwartier, Duinoord, Zorgvliet, Zeeheldenkwartier, Archipelbuurt, Willemspark en Benoordenhout. Ook relatief veel kortdurende leegstand is er in Bezuidenhout, Binckhorst, Hoornwijck en Leyenburg. Binckhorst is een wijk die momenteel een transformatie doormaakt waarin er veel nieuwe woningen worden gebouwd of gebouwen worden omgezet naar een woonfunctie, dit kan een reden zijn voor de relatief hoge kortdurende leegstand. Middellange leegstand zien we vooral in de Binckhorst en in iets mindere mate in Geuzen- en Statenkwartier, Haagse Bos en Mariahoeve en Marlot. Langdurige leegstand (meer dan twee jaar) komt het meeste voor in Scheveningen en de wijken in Centrum en Haagse Hout aan de Scheveningse kant. Hier zou een deel van de leegstand om de om de eerdergenoemde vakantiewoningen kunnen gaan. Ook in het Regentessekwartier, Kijkduin en Ockenburgh en Bohemen, Meer en Bos staan relatief veel woningen langdurig leeg. In de Vinex-wijken is nauwelijks tot geen sprake van langdurige leegstand.

Figuur 2.5 Percentage leegstaande woningen naar leegstandsduur per wijk, 2020

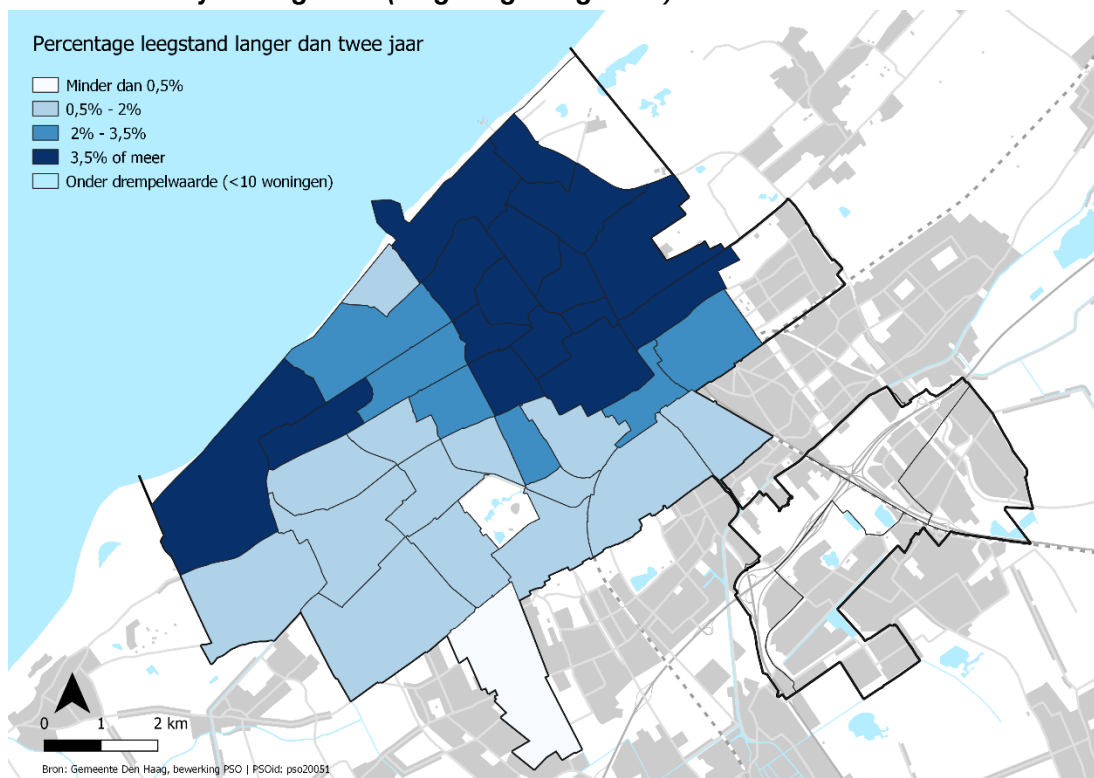
Minder dan één jaar leegstand



Één tot twee jaar leegstand



Meer dan twee jaar leegstand (langdurige leegstand)



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 bijvoorbeeld worden verklaard door het in verkoop of verhuur staan van woningen of door net opgeleverde nieuwbouw. We hebben dit jaar ook gekeken naar de woningen die naast een woonfunctie nog een andere functie hebben. Dan gaat het voornamelijk om een winkel- of kantoorfunctie. Het blijkt dat deze woningen aanzienlijk vaker leegstaan dan woningen die alleen een woonfunctie hebben. Relatief gezien is het een groot verschil, maar in absolute zin gaat het maar om weinig woningen, want in totaal heeft slechts 1,2 procent van de woningen naast de woonfunctie nog een andere functie.

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

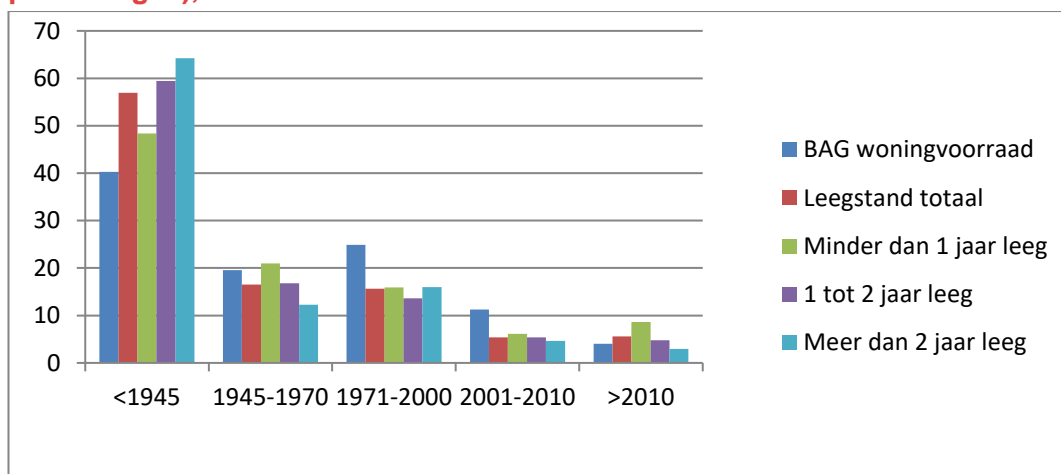
WONINGLEEGSTAND NAAR KENMERKEN

In dit hoofdstuk kijken we naar de kenmerken van de woningleegstand conform onze Haagse methodiek: achtereenvolgens bouwjaar, eigendom, soort woning, woningwaarde en woninggrootte. Voor zowel de totale woningvoorraad, als de totale leegstand en de leegstandduur wordt er getoond welk percentage in de te onderscheiden categorieën valt.

3.1 Bouwjaar

Een groot deel van de Haagse woningvoorraad bestaat uit woningen die gebouwd zijn voor 1945 (39%), echter onder de leegstaande woningen is relatief gezien nog vaker een woning gebouwd voor 1945 (56%). En dan gaat het met name om de woningen die langer dan 2 jaar leeg staan, daar zijn de woningen gebouwd voor 1945 oververtegenwoordigd. Tevens valt uit figuur 3.1 af te lezen dat er onder de woningen, die minder dan een jaar leeg staan, relatief veel na 2010 zijn gebouwd.

Figuur 3.1 Woningvoorraad en leegstand (duur) naar bouwjaar in Den Haag (in percentages), 2020



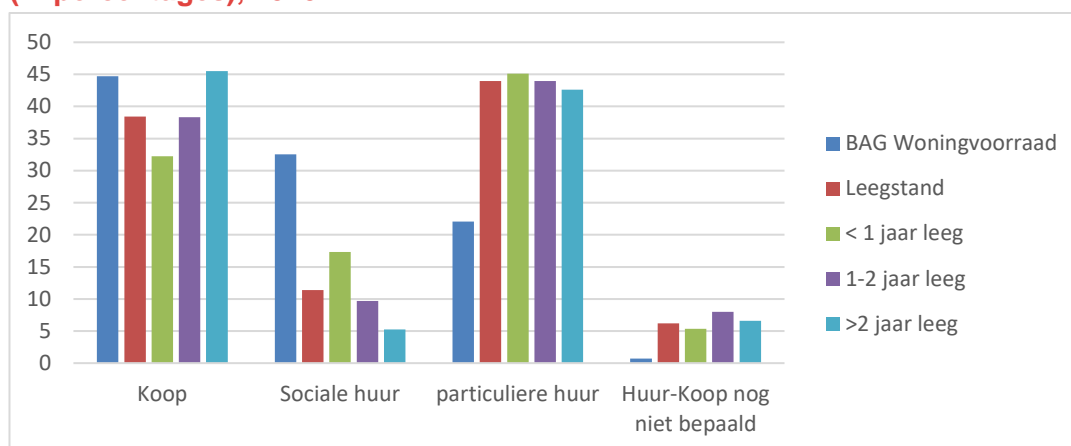
Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2020)

3.2 Eigendom

De Haagse woningvoorraad bestaat voor 45% uit koopwoningen, 33% uit sociale huurwoningen en 22% uit particuliere huurwoningen. Vaker dan gemiddeld zijn leegstaande woningen particuliere huurwoningen, koopwoningen staan minder vaak leeg, maar vooral zijn er weinig sociale huurwoningen onder de leegstaande woningen. Dit patroon geldt ook als gekeken wordt naar de duur van de leegstand, waarbij opvalt dat sociale huurwoningen een relatief hoog leegstandcijfer hebben bij woningen die minder dan een jaar leeg staan. Dit zijn waarschijnlijk voor een groot deel woningen die op dat moment te huur stonden aangeboden en dit is dus te

typen als frictieleegstand¹⁰. Ook kunnen het woningen betreffen die gesloopt gaan worden. Koopwoningen en particuliere huurwoningen staan relatief vaak langer dan twee jaar leeg.

Figuur 3.2 Woningvoorraad en leegstand (duur) naar eigendom in Den Haag (in percentages), 2020



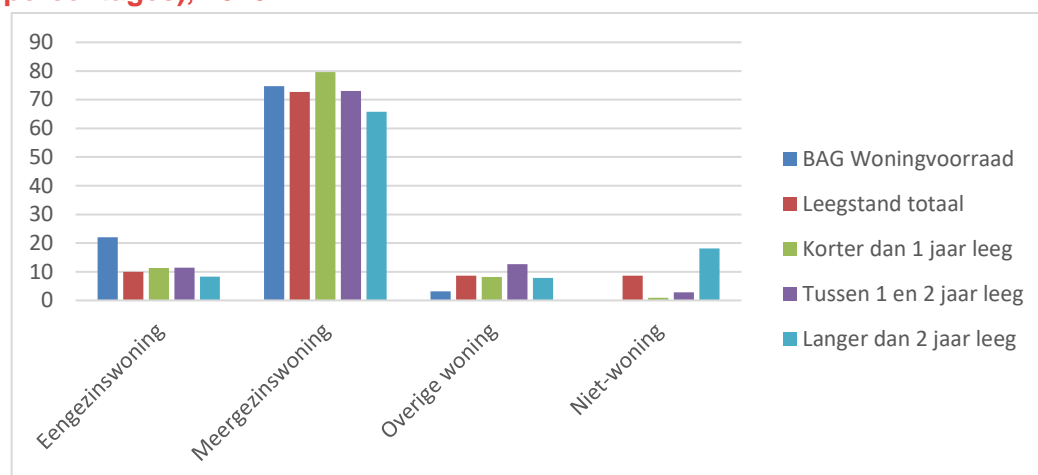
Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2020)

3.3 Soort woning

Het overgrote deel van de Haagse woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen (75%). De woningen die leeg staan, zijn ook vaak meergezinswoningen. Relatief gezien staan deze woningen vaker korter dan een jaar leeg. 22% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, waarvan slechts een zeer beperkt deel leeg staat.

¹⁰ De leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren (RSV, integrale versie p 546). De frictieleegstand wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuis, verkoop of verbouwing.

Figuur 3.3 Woningvoorraad en leegstand (duur) naar soort woning in Den Haag (in percentages), 2020¹¹

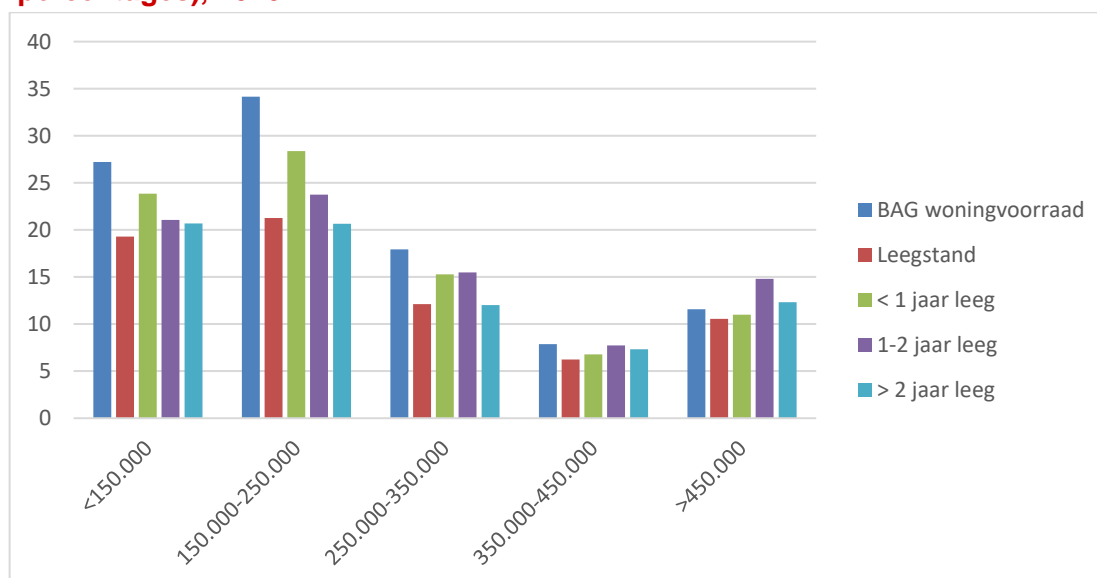


Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2020)

3.4 Woningwaarde

Binnen de Haagse woningvoorraad komen woningen met een waarde tussen de 150.000 en 250.000 (34%) het meeste voor. Dit in tegenstelling tot 2019, toen woningen met een waarde onder de 150.000 het meest voorkwamen (37%). Uitgesplitst naar duur van de leegstand blijkt dat kortdurend leegstaande woningen vaker in het goedkope segment vallen en in het duurdere segment zijn wat meer middellange of langdurend leegstaande woningen te vinden.

Figuur 3.4 Woningvoorraad en leegstand(duur) naar woningwaarde in Den Haag (in percentages), 2020



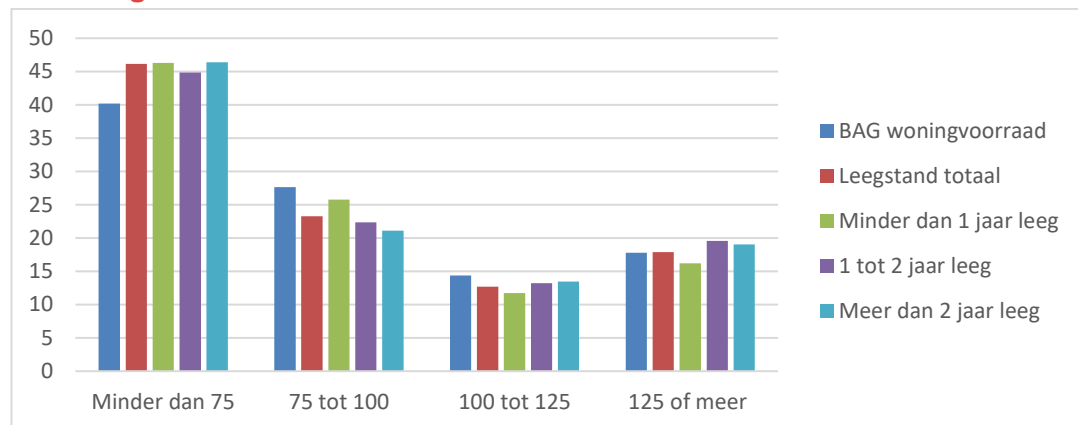
Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2020)

¹¹ Overige woningen zijn woningen die niet in de categorieën een- of meergezinswoning vallen en bestaan onder andere uit studentenhuysvesting, woongroepen, kamerverhuurbedrijven en woningen met een bedrijf.

3.5 Woninggrootte

De Haagse woningvoorraad bestaat voor 40% uit kleine woningen (<75m²), voor 28% uit woningen tussen de 75 en 100m², voor 14% uit woningen tussen de 100 en 125m² 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 100 en 125m².

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



Bron: Gemeente Den Haag DSO/PSO (2020)

4 CONCLUSIE

Uit landelijke CBS-cijfers komt naar voren dat Den Haag relatief veel leegstaande woningen heeft (8,2%). De relatief grote hoeveelheid aan leegstand volgens het CBS laat zich deels verklaren door het gebrek aan inzicht in woningen die in gebruik zijn bij instellingen of waarvan de eigenaar in het buitenland woont. Daarnaast heeft het CBS geen inzicht in enkele specifiek Haagse omstandigheden. Zo kent Den Haag 13.600 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 zelfs nog minder zijn, omdat een aantal factoren zoals het gebruik van woningen als tweede woning en het gebruik van woningen als pied-à-terre middels bestandsanalyse niet goed in beeld is te brengen. Volgens de gehanteerde Haagse methodiek staat in 2020 5,9% van de Haagse woningvoorraad administratief leeg.

Van de leegstaande woningen staat een even groot deel kortdurend leeg (43%) als langdurig leeg (43%). De middellange leegstand (1 tot 2 jaar) is met 14% beduidend lager. 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, 2015-2020](#)
2. Figuur: [Leegstandsduur \(absoluut\) Den Haag, 2015-2020](#)
3. Kaart: [Percentage leegstaande woningen per wijk \(2020\)](#)