

► Wonen

DSO / Strategie, Externe betrekkingen, Portfoliomanagement en Onderzoek

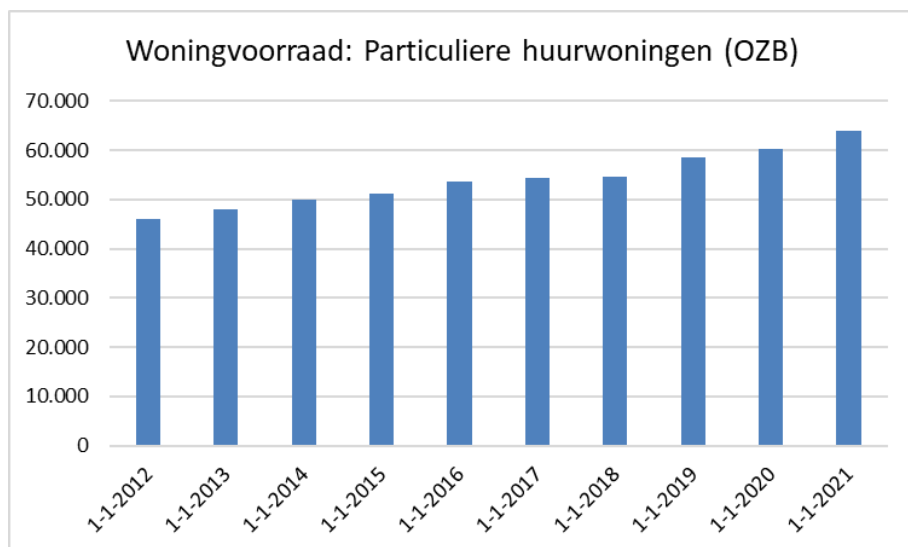
SEPO verbindt en adviseert met portefeuille overstijgende blik over de beleidsthema's van DSO. Het team Onderzoek verzamelt en ontsluit de benodigde informatie en kennis, monitort relevante ontwikkelingen, evalueert beleidsmaatregelen en adviseert hierover voor de DSO-vakgebieden.

mei 2021

Sterke toenames in de Particuliere huursector van verhuurders die één woning verhuren en van de voorraad huurwoningen

- Toename van 28% van kleine verhuurders die één woning verhuren.
- Particuliere huursector is met 3.700 woningen, 6%, gegroeid, deels door toename van kleine verhuurders.

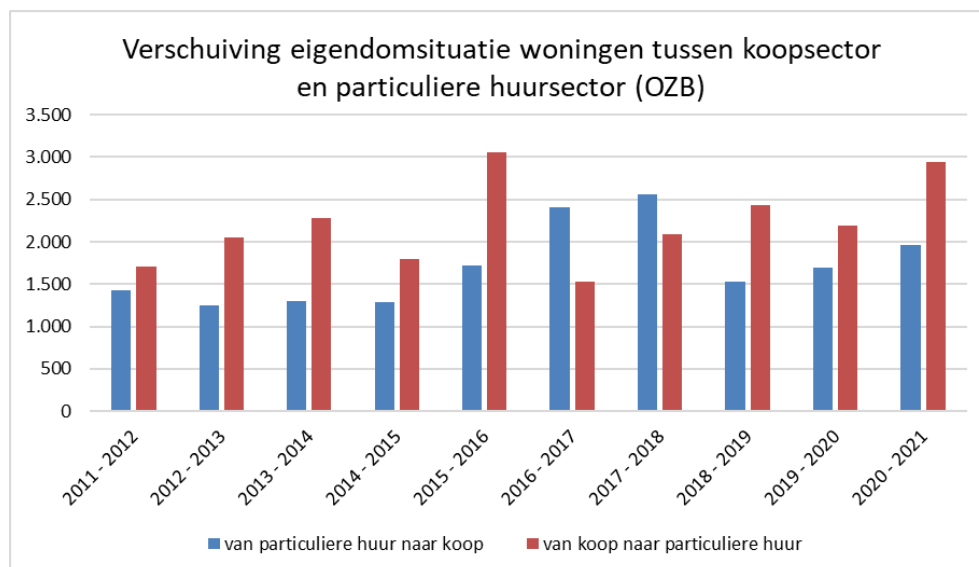
De sector die het meest blijft groeien is de particuliere huursector. In 2020 is de omvang met zo'n 3.700 woningen toegenomen naar bijna 64.000 woningen.



De toename van woningen in 2020 in de particuliere huursector komt niet alleen door toevoeging van nieuwbouwwoningen, maar ook doordat er verhoudingsgewijs meer woningen door particuliere eigenaren worden verhuurd. Verschuiving van een woning van de koopsector naar de particuliere huursector gebeurt óf omdat een woning is aangekocht om te

verhuren óf omdat de eigenaar zelf uit de woning is vertrokken en de achtergelaten woning niet heeft verkocht maar is gaan verhuren.

In de bestaande voorraad zijn tussen 2020 en 2021 bijna 3.000 woningen van de koopsector naar de particuliere huursector gegaan. Dit betreft 2,6% van de voorraad koopwoningen.



En andersom verschuiven er jaarlijks ook woningen van de particuliere huursector naar de koopsector. Meestal door verkoop van de huurwoning die dan door de nieuwe eigenaar bewoond gaat worden.

Van de particuliere huursector zijn in 2020 bijna 2.000 woningen naar de koopsector gegaan. Dit betreft 3,3% van de voorraad woningen in de particuliere huursector.

Het aantal woningen dat jaarlijks verandert van eigendomssituatie in de koopsector en in de particuliere huursector vormt verhoudingsgewijs een klein aandeel van de voorraad in deze sectoren (resp. 2,6% en 3,3%).

Particuliere verhuurders: groot en klein

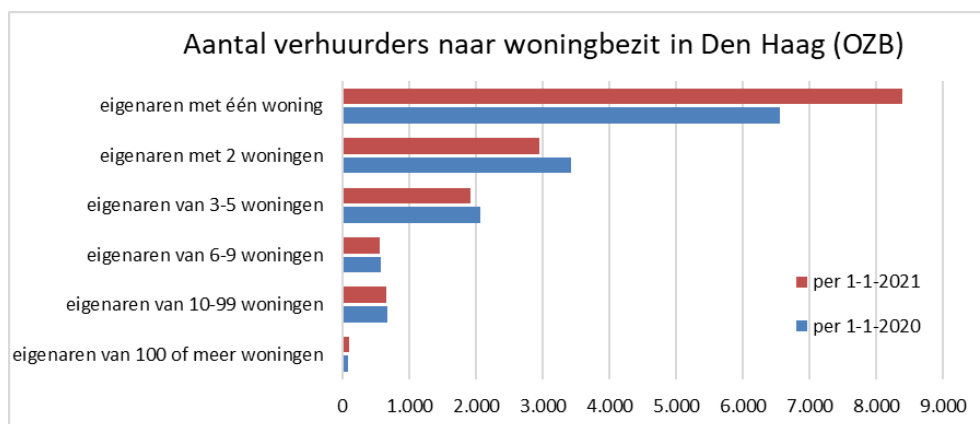
Den Haag telt per 1-1-2021 ruim 14.600 particuliere verhuurders die gezamenlijk 64.000 woningen verhuren.

Bijna 39.000 woningen worden verhuurd door middelgrote (die 10-99 woningen bezitten in Den Haag) en grote particuliere verhuurders, institutionele beleggers (die 100 of meer woningen bezitten in Den Haag).

Bijna 4.100 woningen worden verhuurd door eigenaren die 6-9 woningen bezitten in Den Haag.

Door de zgn. kleine verhuurders, die 1-5 woningen bezitten in Den Haag, worden 21.000 woningen verhuurd, een derde van de particuliere huurwoningen.

In 2020 zijn er bijna 1.850 kleine verhuurders bijgekomen die één woning verhuren. Dat is ten opzichte van het jaar daarvoor een toename van 28%.



In 2019 is in opdracht van DSO door ABF onderzoek gedaan naar het fenomeen Buy to Let¹. Hieronder wordt verstaan dat woningen worden aangekocht om te verhuren. Dit onderzoek betrof alleen de zgn. Buy to Let-woningen. Daaruit bleek onder meer dat het merendeel van de Buy to Let-woningen in bezit is bij kleine particuliere beleggers die slechts één woning verhuren.

Woningen van koop naar particuliere huur

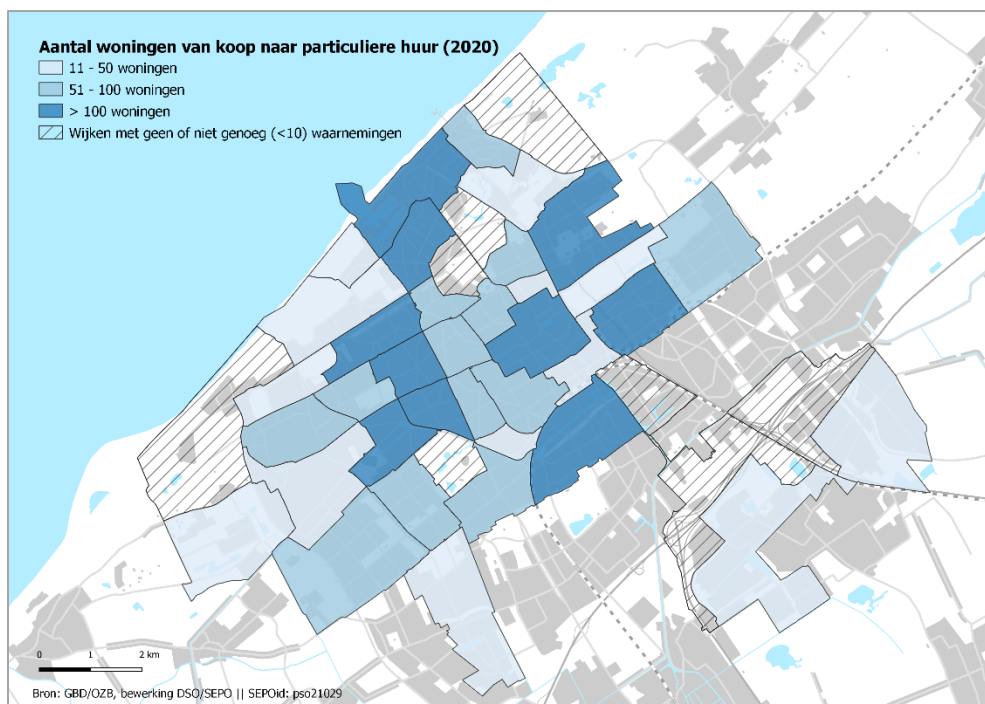
De wijken waar de meeste woningen, meer dan 100 woningen, die in 2020 van de koopsector naar de particuliere huursector zijn gegaan en nu worden verhuurd, zijn:

38 Laakkwartier en Spoorwijk	(betreft 323 woningen)
31 Rustenburg en Oostbroek	(betreft 268 woningen)
32 Leyenburg	(betreft 162 woningen)
26 Bezuidenhout	(betreft 159 woningen)
20 Valkenboskwartier	(betreft 159 woningen)
28 Centrum	(betreft 133 woningen)
07 Scheveningen	(betreft 128 woningen)
04 Benoordenhout	(betreft 124 woningen)
12 Bomen- en Bloemenbuurt	(betreft 112 woningen)
09 Geuzen- en Statenkwartier	(betreft 106 woningen)

Bij elkaar gaat het in deze wijken om zo'n 1.675 woningen, 57% van alle woningen die in 2020 van de koopsector naar de particuliere huursector zijn gegaan.

De andere 1.270 woningen, 43%, bevinden zich verspreid over de andere wijken in Den Haag.

¹ Voor meer informatie of de rapportage over dit BTL-onderzoek kun je contact opnemen met Niels Ensink van DSO/SEPO.



Van de woningen die in 2020 van de koopsector naar de particuliere huursector zijn gegaan in de wijken Scheveningen, Benoordenhout, Geuzen- en Statenkwartier, Duinoord, Archipelbuurt en de Stationsbuurt, is meer dan de helft van een particuliere eigenaar die één woning is gaan verhuren.

Kenmerken van de woningen die in 2020 van koop naar particuliere huur zijn gegaan

Voor het overgrote deel, 86%, betreft het meergezinswoningen en slechts een klein deel eengezinswoningen. Twee derde van alle woningen heeft 3 of 4 kamers en bijna een kwart van de woningen is groter met 5 of meer kamers. Bijna twee derde van de woningen is van voor de oorlog.

Welke huurprijzen voor deze woningen worden gevraagd is niet bekend. Wel kan op basis van de beschikbare kenmerken van deze woningen een inschatting worden gegeven van de maximaal redelijke huurprijs volgens de berekening van het Woningwaarderingstelsel (WWS).

Voor ruim een derde van de woningen zou volgens het WWS een sociale huur (huur tot aan de liberalisatiegrens) kunnen worden gevraagd. Voor nog eens een derde van de woningen een zgn. middenhuur (huur tussen liberalisatiegrens en ca. 1.000 euro). Voor het overige, bijna derde, deel van deze woningen zou dat een huur van meer dan 1.000 euro kunnen zijn.

Kenmerken van de woningen die in 2020 van koop naar particuliere huur zijn gegaan			
soort woning	Eengezinswoning	382	13%
	Meergezinswoning	2.540	86%
	Overige woning	20	1%
aantal kamers	1 kamer	39	1%
	2 kamers	265	9%
	3-4 kamers	1.945	66%
	5-6 kamers	516	18%
	7-10 kamers	158	5%
	meer dan 10 kamers	18	1%
oppervlakte	tot 50m2 bruto vloeroppervlak	77	3%
	50-74m2 bruto vloeroppervlak	535	18%
	75m2 of meer bruto vloeroppervlak	2.330	79%
bouwjaar	t/m 1944	1.888	64%
	1945 t/m 1990	707	24%
	1991 t/m 2010	295	10%
	2011 t/m 2020	52	2%
wws-puntenklasse	tm 142 punten	1.087	37%
	143-185 punten	993	34%
	186 en meer punten	862	29%
woz-klasse	koopgrens doelgroep	824	28%
	koopgrens goedkoop	246	8%
	koopgrens middelduur	1.031	35%
	koopgrens duur	542	18%
	koopgrens extra duur	200	7%
	koopgrens top	78	3%
Bron: OZB, bewerking DSO/SEPO			

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

10 mei 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.