

► Wonen

DSO / Strategie, Externe betrekkingen, Portfoliomanagement en Onderzoek

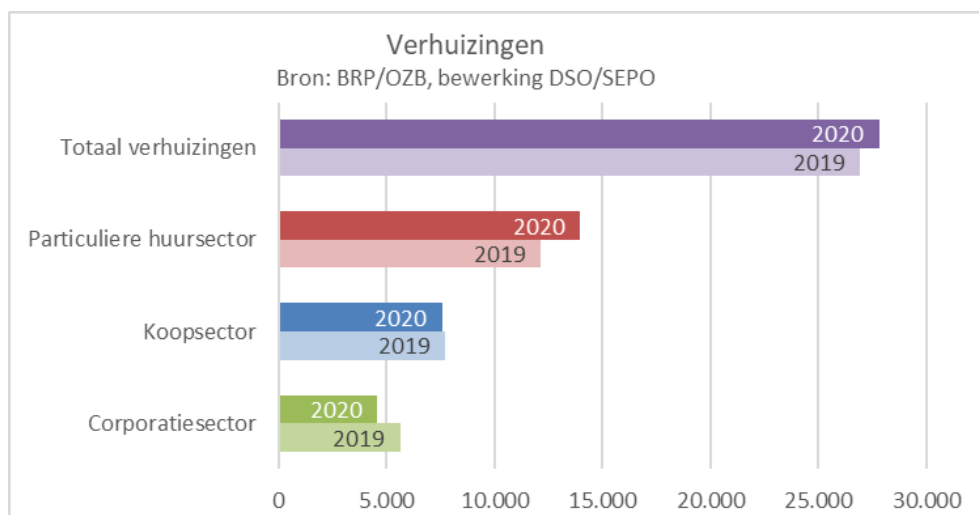
SEPO verbindt en adviseert met portefeuille overstijgende blik over de beleidsthema's van DSO. Het team Onderzoek verzamelt en ontsluit de benodigde informatie en kennis, monitort relevante ontwikkelingen, evalueert beleidsmaatregelen en adviseert hierover voor de DSO-vakgebieden.

april 2021

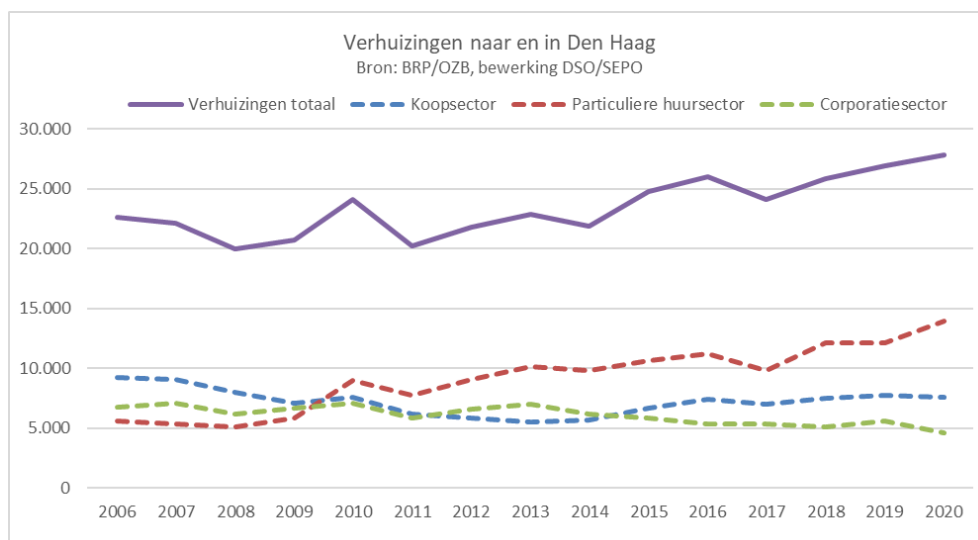
Toename verhuizingen ondanks woningtekort en Covid-19

Het aantal verhuizingen naar en binnen Den Haag is in 2020 met 3% ten opzichte van het jaar daarvoor gestegen naar 27.800 verhuizingen.

- Die stijging komt geheel voor rekening van verhuizingen in de **particuliere huursector**. Met ruim 1.800 verhuizingen meer, een stijging van 15%, is het aantal verhuizingen in de particuliere huursector in 2020 op bijna 14.000 uitgekomen.
- In de **koopsector** is het aantal verhuizingen met 2% iets teruggelopen naar zo'n 7.550.
- In de **corporatiesector** is het aantal verhuizingen met ruim 1.000, een afname van 19%, fors gedaald naar 4.575.



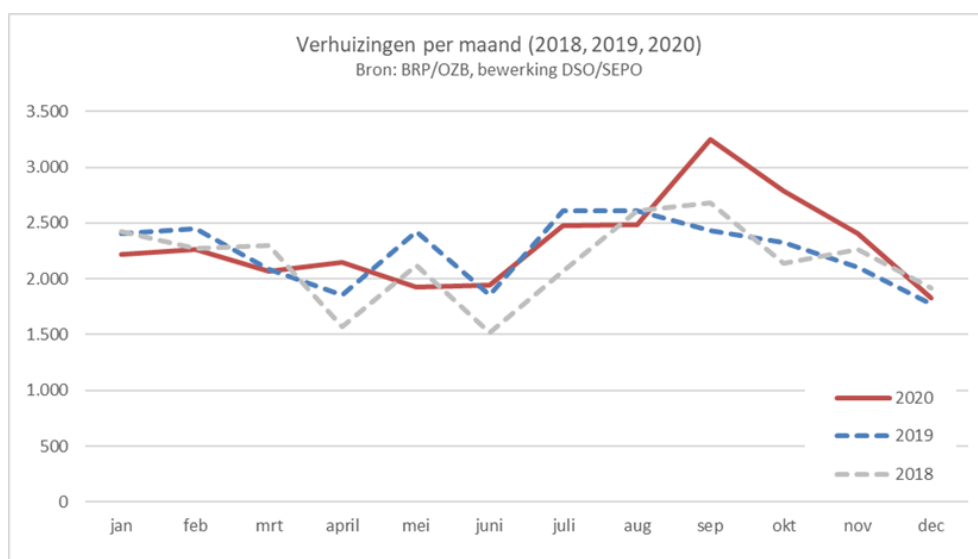
Het aantal verhuizingen naar en binnen Den Haag blijft ondanks factoren als het toenemend woningtekort en Covid-19 gestaag toenemen.



Het Kadaster constateert aan de hand van het aantal transacties¹ dat het aantal woningoverdrachten door Covid-19 niet is gedaald. Dit is ook in Den Haag het geval. Het aantal transacties is in 2020 van 6.900 naar 7.100 gestegen. Meer transacties betekenen ook meer verhuizingen.

Om te zien of en hoe Covid-19 de verhuizingen in 2020 mogelijk heeft gestuurd, is hiervoor gekeken naar een uitsplitsing van verhuizingen per maand van de afgelopen drie jaar. De maanden april en juni laten meestal ieder jaar een afname van het aantal verhuizingen zien, een zgn. vakantiedip. Vanaf de zomer neemt het aantal verhuizingen dan weer toe (grotendeels door studenten en arbeidsmigranten) en neemt dan tegen het eind van het jaar weer af.

In 2020 is te zien dat de gebruikelijke dip aan verhuizingen in april is uitgebleven en dat er na de zomer tot in november een meer dan bovengemiddelde toename aan verhuizingen plaatsvond.



¹ [5 feiten over woningmarkt na 1 jaar corona - Kadaster.nl](https://www.kadaster.nl/5-feiten-over-woningmarkt-na-1-jaar-corona)

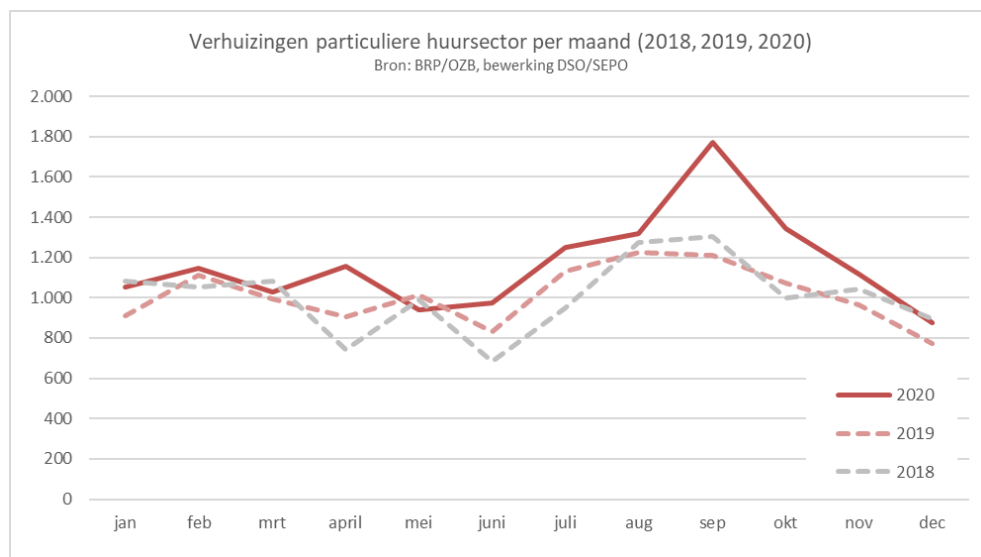
Zoals ook uit de ontwikkeling van de Haagse bevolking in 2020² blijkt heeft emigratie in verband met Covid-19 geleid tot meer woningaanbod met name in de particuliere huursector. Een toename van woningaanbod in de particuliere huursector is terug te zien bij te huur staande woningen in het voorjaar van 2020 en die pas na de zomer in de herfst weer afnam.

Verhuizingen Particuliere huursector

In april 2020 zijn, in tegenstelling tot de gebruikelijke dip, aanzienlijk meer verhuizingen in de particuliere huursector te zien. Nederland ging half maart in lockdown en veel expats, arbeidsmigranten en internationale studenten gingen terug naar eigen land. Omdat deze groepen veelal in de particuliere huursector wonen, kwamen deze woningen door hun vertrek vrij voor verhuur en bood dit kansen aan anderen. Veel van deze vrijgekomen woningen (vaak ook met zgn. short stay contracten) zijn, waarschijnlijk om de gevolgen van de lockdown op te vangen, aangeboden met een huurcontract voor langere tijd en zelfs ook onbepaalde tijd.

De tweede verhuisdip in juni is in vergelijking met voorgaande jaren veel minder diep verlopen. Na de zomer is in september zelfs een enorme piek aan verhuizingen in de particuliere huursector te zien.

Al met al zijn er in de particuliere huursector in 2020 ruim 1.800 meer verhuizingen geweest, een forse toename van 15% met het jaar daarvoor.

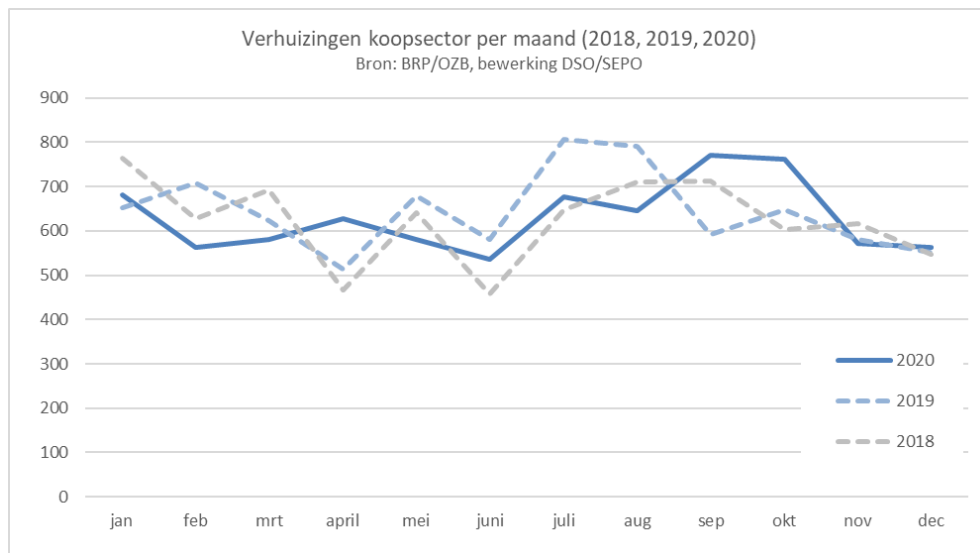


Verhuizingen Koopsector

Ook in de koopsector wijkt het aantal verhuizingen per maand af van voorgaande jaren. Hier is in april ook een tegengestelde beweging te zien. Waar eerder het aantal verhuizingen in april afnam, zijn er nu juist wat meer verhuizingen geweest. Vervolgens is er in de tweede helft van 2020 een duidelijke toename van verhuizingen in september en oktober in de koopsector geweest. Of en op welke manier Covid-19 hier debet aan is geweest valt niet te zeggen. Wel is in de tweede helft van 2020 waargenomen (door oa de NVM op basis van

² Kenniswijzer Coronapandemie Bevolking 2020 van januari 2021

zoekgedrag in Funda) dat veel huishoudens vanwege het thuiswerken onder meer op zoek waren naar een ruimere woning, bijvoorbeeld een extra kamer en buitenruimte of tuin. Over het hele jaar is het aantal verhuizingen in de koopsector met 2% iets lager uitgevallen dan het jaar daarvoor.



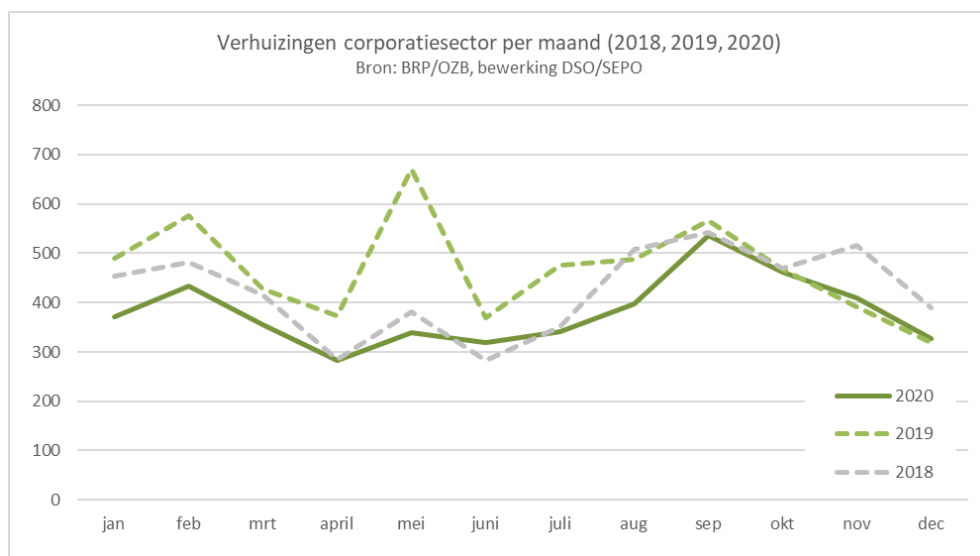
Verhuizingen Corporatiesector

Mede door invloed van veranderende regelgeving door de jaren heen is in de corporatiesector een gestage daling van verhuizingen te zien.

In tegenstelling tot de toename van verhuizingen in de particuliere huursector in 2020 en in april in de koopsector, blijft het aantal verhuizingen in de corporatiesector zoals in andere jaren laag, en over het gehele jaar zelfs lager dan eerdere jaren. Dit heeft onder meer te maken met huurders die vanwege onvoldoende financiële middelen niet (kunnen) verhuizen (doorstromen).

Wel is de gebruikelijke toename van verhuizingen na de zomer in september te zien, maar die blijft achter bij het aantal verhuizingen van voorgaande jaren.

Over heel 2020 valt het aantal verhuizingen in de corporatiesector met meer dan 1.000 verhuizingen, 19%, flink lager uit dan het jaar daarvoor.



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 voor 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
15 april 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.