

## ► 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.

**september 2022**

## Woningleegstand in Den Haag in 2021

### Inleiding

Het CBS publiceert op haar website elk jaar cijfers over de woningvoorraad en het deel daarvan dat bewoond en niet bewoond is.<sup>1</sup> In deze cijfers wordt geen rekening gehouden met een aantal typisch Haagse verschijnselen, zoals de relatief grote populatie aan expats en het aandeel tweede woningen. Daarom kijken wij zelf ook naar de leegstand waarbij we wel rekening houden met deze typisch Haagse situatie.

Inzicht in de leegstand is belangrijk voor het beleid, gezien de grote krapte op de woningmarkt. Onderbenutting van de woningvoorraad is ongewenst. In deze Kenniswijzer zetten we de cijfers naast elkaar

en rapporteren we over onze eigen leegstandscijfers. We zullen ingaan op het aandeel leegstaande woningen, de duur van de leegstand, kenmerken van de leegstaande woningen en waar in Den Haag de leegstand te vinden is.

Kanttekening: in deze Kenniswijzer spreken we van leegstand, maar het gaat om **administratieve leegstand**. Door een aantal registraties te koppelen kunnen we concluderen of een woning administratief leegstaat of niet. Dat wil niet per se zeggen dat er niks gebeurt in deze woning. We hebben er enkel geen zicht op.

### De verschillende cijfers met elkaar vergeleken

Volgens het CBS waren er op 1 januari 2021 265.959 woningen in Den Haag, waarvan er 20.622 niet bewoond werden. Dat is 7,8 procent van de totale woningvoorraad.<sup>2</sup> Wanneer je dat vergelijkt met de situatie in Nederland of met de andere drie grote steden ligt

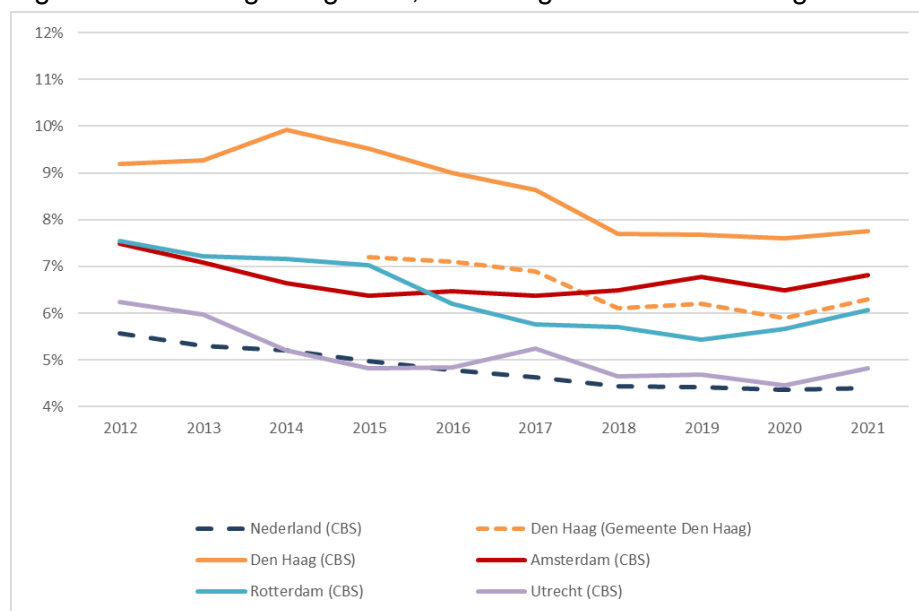
<sup>1</sup> Daarnaast publiceren zij elk jaar de leegstandsmonitor. Hierin kijken ze naar de financiële bedrijvigheid in panden. Daarom is deze monitor niet goed vergelijkbaar met de cijfers die wij hier presenteren en laten we deze verder buiten beschouwing.

<sup>2</sup> [StatLine - Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio \(cbs.nl\)](https://statline.cbs.nl)

het leegstandspercentage in Den Haag relatief hoog. Dat komt door de specifiek Haagse situatie op een aantal punten.

In de volgende figuur staan de verschillende cijfers naast elkaar: het percentage niet-bewoonde woningen van het CBS, voor Nederland en de G4, en de leegstandscijfers zoals berekend door de gemeente Den Haag.

Figuur 1 Percentage leegstand, CBS en gemeente Den Haag



Bron: CBS, Statline, gemeente Den Haag

In deze figuur is duidelijk te zien dat volgens de cijfers van het CBS de niet-bewoonde woningvoorraad in Den Haag groter is dan in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. In alle grote steden is de leegstand hoger dan het landelijke niveau, hoewel de leegstand in

Utrecht vele jaren vergelijkbaar is geweest met de landelijke leegstand. Verder valt op dat er in de vier grote steden in 2021 sprake is van een toename van de leegstand. Landelijk is dit niet het geval. In de figuur hebben we ook de cijfers van onze eigen inschatting van de leegstand opgenomen, waarbij we rekening hebben gehouden met een aantal typisch Haagse situaties (de gestippelde oranje lijn). Te zien is dat de leegstand volgens onze eigen methodiek een stuk lager ligt dan het cijfer van het CBS, 1,5 procentpunt. In de rest van deze Kenniswijzer gaan we in op deze door onszelf berekende leegstandscijfers. We zullen eerst kort ingaan op de gebruikte methodiek en daarna op de leegstandssituatie in de stad.

### Methodiek leegstand

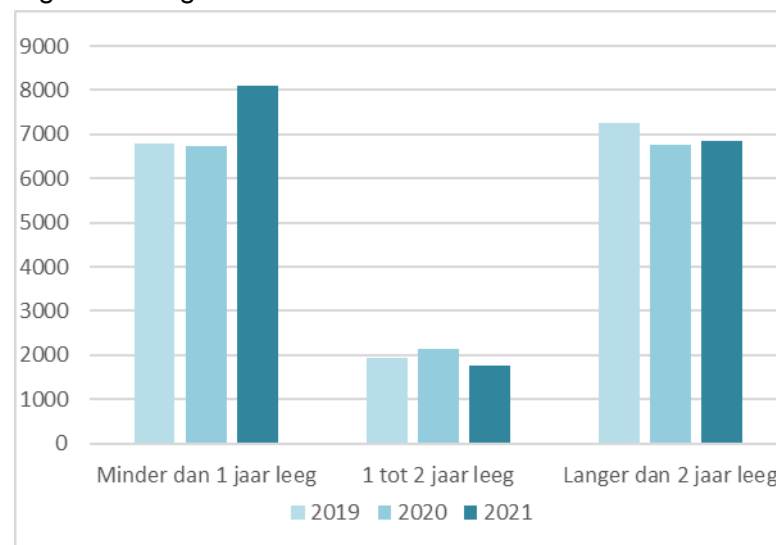
Om de leegstaande woningvoorraad te berekenen, kijken we eerst welk deel van de woningvoorraad bewoond wordt op 1 januari 2021. Dit is vergelijkbaar met de cijfers van het CBS. Vervolgens kijken we welke van de leegstaande woningen in gebruik zijn bij een intramurale instelling, zoals verpleeg- en verzorgingshuizen en adressen voor maatschappelijke opvang. De veronderstelling is dat er hier geen sprake is van leegstand. De volgende stap is te kijken of de woningen bewoond worden door een geprivilegieerde. Dit zijn inwoners die werkzaam zijn bij ambassades, consulaten en internationale organisaties. Deze groep is niet verplicht zich in te schrijven bij de gemeente, waardoor hun woning in de administratie leeg lijkt te staan. In Den Haag is deze groep relatief groot. In

januari 2021 ging het, inclusief gezinsleden, om 13.800 inwoners.<sup>3</sup> Tot slot kijken we naar woningen die in gebruik zijn als tweede woning, omdat de eigenaar woonachtig is in het buitenland. Ook hier is geen sprake van leegstand. Het aantal woningen dat in gebruik is als pied-à-terre door politici is helaas niet te achterhalen, net als woningen die als tweede woning in gebruik zijn met een eigenaar in Nederland. Deze 'appel-methode' resulteert in een leegstand van 6,3 procent, 16.700 woningen. Zoals we ook al in figuur 1 zagen is dit inderdaad een toename ten opzichte van 2020, toen stond 5,9 procent van de woningvoorraad leeg.

### Duur leegstand

De administratieve leegstand is in 2021 dus wat toegenomen ten opzichte van de voorgaande jaren (net als in de andere grote steden). In figuur 2 is te zien dat die toename vooral zit bij de kortdurende leegstand van een jaar of minder. De middellange leegstand van één tot twee jaar is zelfs wat afgenomen en de leegstand langer dan twee jaar is min of meer gelijk gebleven.

Figuur 2 Leegstand naar duur



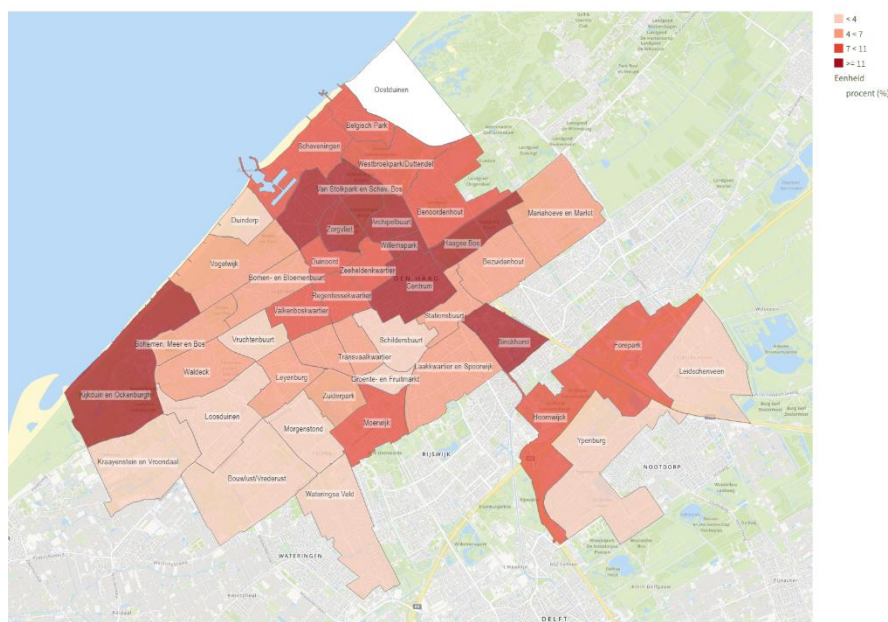
<sup>3</sup> In het bestand met geprivilegieerden mist dit jaar informatie: de toevoegingen bij huisnummers zijn niet opgenomen. Daardoor koppelen er

waarschijnlijk zo'n 500 adressen minder. Dit is deels een verklaring dat de leegstand hoger uitvalt in 2021.

## Leegstand in de wijken

In de volgende figuur is te zien hoe de leegstand verdeeld is over de verschillende wijken in de stad.

Figuur 3 Leegstand per wijk, 2021



Bron: DHIC/Gemeente Den Haag/Dienst Stedelijke Ontwikkeling

De wijken met een hoge leegstand (donkerrood, meer dan 11 procent) liggen behoorlijk verspreid over de stad: in Loosduinen (Kijkduin en Ockenburgh), Scheveningen (Geuzen- en Statenkwartier, Zorgvliet en Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes), Centrum (Archipelbuurt, Centrum en Willemspark), Haagse Hout (Haagse Bos) en in Laak (Binckhorst). Drie van deze wijken

zijn dunbevolkt en hebben dus weinig woningen (Zorgvliet, Haagse bos en Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes), waardoor het percentage leegstand snel omhoog kan schieten. Ook in Leidschenveen-Ypenburg zien we in twee wijken met weinig bewoners een relatief hoge leegstand. De leegstand lijkt zich te concentreren in Scheveningen, Haagse Hout en Centrum. In de stadsdelen Escamp en Segbroek is de leegstand relatief laag.

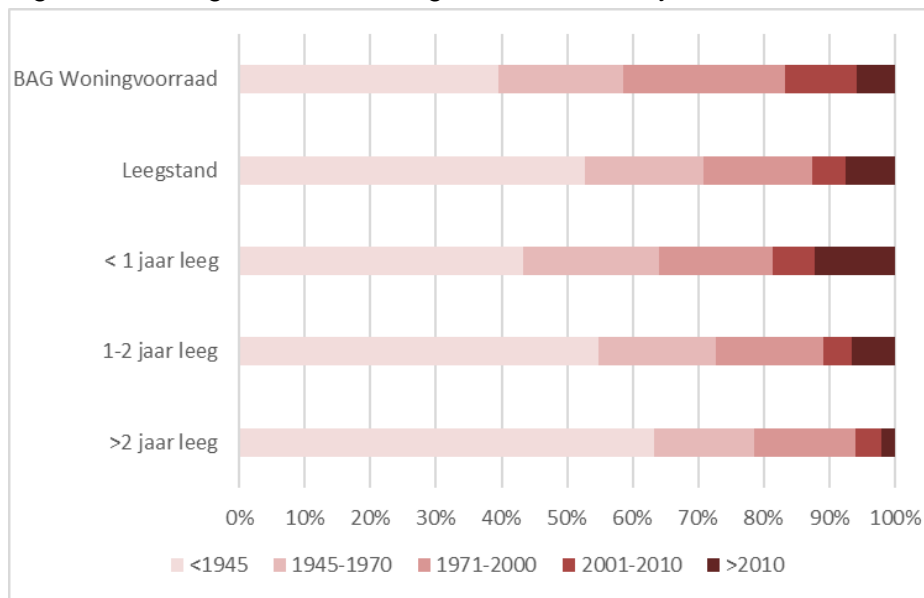
We hebben de leegstand uitgesplitst naar duur en gekeken hoe dat verdeeld is over de wijken (geen figuur). De kortdurende leegstand (minder dan één jaar) is met 24,3 procent veruit het hoogst in Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes. In een aantal wijken met hoge kortdurende leegstand (hoger dan 3,5 procent) is in 2020 nieuwbouw opgeleverd, wat de kortdurende leegstand begin 2021 verklaart: Kijkduin en Ockenburgh, Lezenburg, Moerwijk, Duinoord en Laakkwartier en Spoorwijk. De nieuwbouwwoningen in deze wijken zijn al opgeleverd, maar op 1 januari stonden er nog geen bewoners ingeschreven. De kortdurende leegstand is verder relatief hoog in een aantal wijken in Scheveningen, Centrum en Laak. De middellange leegstand (één tot twee jaar) is in alle wijken relatief laag, lager dan 2,5 procent. De langdurende leegstand (meer dan twee jaar) is met 10,2 procent het hoogst in Kijkduin en Ockenburgh. Hier is ook de kortdurende leegstand relatief hoog en dat zien we in meer wijken. De wijken in Scheveningen, Centrum en Laak met hoge kortdurende leegstand hebben bijna allemaal ook relatief hoge langdurende leegstand. Verder is er in Haagse Hout in een aantal wijken ook sprake van hoge langdurende leegstand.

## Een aantal achtergrondkenmerken

Hieronder zullen we de leegstand uitsplitsen naar een aantal achtergrondkenmerken. Daarbij kijken we ook steeds naar de duur van de leegstand. Onder de figuur geven we een korte beschrijving van de meest opvallende constatering.

### Bouwjaar

Figuur 4 Woningvoorraad en leegstand naar bouwjaar

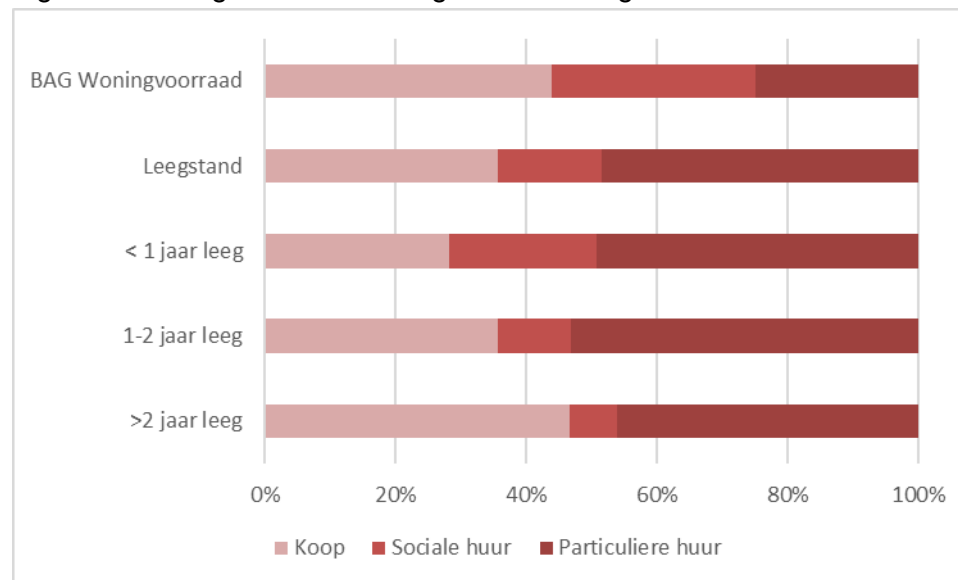


- Totale woningvoorraad: 40 procent van voor 1945; leegstaande woningen: 53 procent van voor 1945.

- Vooral de langdurig leegstaande woningen dragen hier aan bij: van de woningen die langer dan twee jaar leeg staan, is 63 procent van voor 1945.
- Bij de totale woningvoorraad komt een kwart uit de periode 1971 – 2010; onder de leegstand is dit minder (17 procent).
- Kortdurende leegstand: aandeel van woningen van ná 1945 is hier relatief groot, met name veel woningen van na 2010.
- Middellange en langdurende leegstand: het aandeel oude woningen wordt groter naarmate de leegstand langer duurt.

### Eigendom woning

Figuur 5 Woningvoorraad en leegstand naar eigendom\*

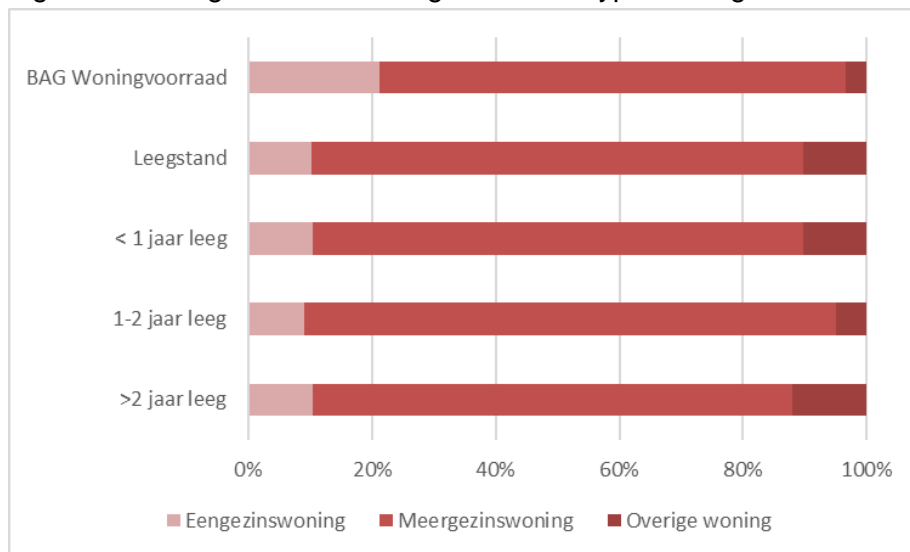


\* Van 3 procent van de woningvoorraad is de eigendomssituatie nog niet bepaald. Dit is een diverse groep woningen, die voor een groot deel leegstaan. Omdat deze situatie tijdelijk is en het beeld kan vertekenen, hebben we deze weggelaten uit de figuur.

- Totale woningvoorraad: 44 procent koopwoning, 31 procent sociale huur en 25 procent particuliere huur. Van een klein deel is de eigendomsbepaling nog niet bekend.
- Leegstand: 36 procent koopwoning, 16 procent sociale huur en 48 procent particuliere huur.
- Kortdurende leegstand: veel particuliere huur, maar ook nog aanzienlijk aandeel koop en sociale huur.
- Middellange leegstand: ook veel particuliere huur, maar ook meer koopwoningen. Minder sociale huur.
- Langdurende leegstand: gaat voornamelijk om koopwoningen en particuliere huur. Nauwelijks sociale huur.

### Type woning

Figuur 6 Woningvoorraad en leegstand naar type woning\*

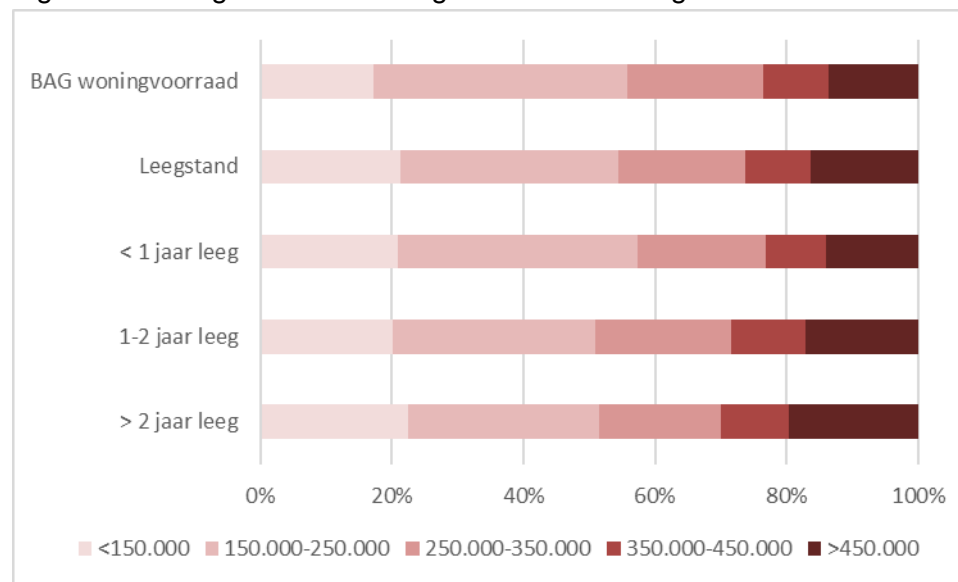


\* 0,6 procent van de woningvoorraad wordt na koppeling met het OZB-bestand geïdentificeerd als 'niet-woning'. Deze laten we hier buiten beschouwing.

- Totale woningvoorraad: 21 procent eengezinswoning en 75 procent meergezinswoning.
- Leegstand: minder eengezinswoningen (10 procent), vergelijkbaar aandeel meergezins (79 procent) en wat meer in de categorie 'overig' (10 procent).
- Bij de middellange leegstand is het aandeel meergezinswoningen wat groter (86 procent) dan bij de andere typen woningen. Verder is er weinig verschil tussen kortdurende, middellange en langdurende leegstand.

### Waarde woning

Figuur 7 Woningvoorraad en leegstand naar woningwaarde\*

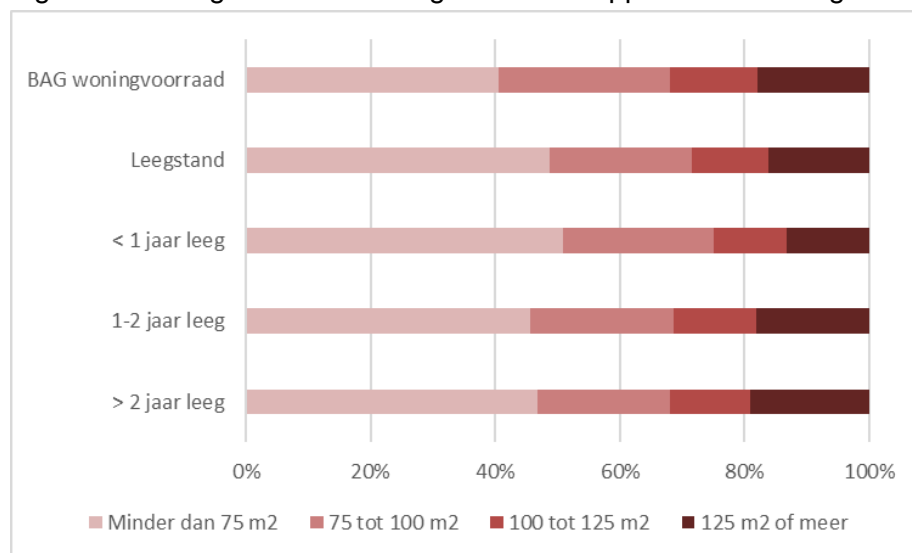


\* Van 4 procent van de woningvoorraad is de waarde nog niet bekend. Deze woningen zijn niet opgenomen in de figuur. Een derde van deze woningen staat leeg.

- Totale woningvoorraad: 39 procent van de woningen tussen €150.000 en €250.000.
- Bij de leegstand ligt dit wat lager en gaat het om 33 procent. Woningen in het goedkoopste en duurste segment komen wat vaker voor onder leegstaande woningen. De verschillen zijn niet groot.
- Bij de kortdurende leegstand zijn relatief veel woningen tussen €150.000 en €250.000.
- Bij de langdurende leegstand zijn woningen in het duurste segment wat oververtegenwoordigd. Overigens is het aandeel woningen waarvan de woningwaarde nog niet bekend is hier oververtegenwoordigd (niet in de figuur).

### Grootte woning

Figuur 8 Woningvoorraad en leegstand naar oppervlakte woning



- Van de totale woningvoorraad is 40 procent kleiner dan 75 m²; 27 procent is 75 tot 100 m²; 14 procent is 100 tot 125 m²; 18 procent is groot, 125 m² of meer.
- Onder de leegstaande woningen zijn meer kleine woningen: 49 procent. De overige groepen zijn juist wat kleiner.
- Onder de kortdurende leegstand is het aandeel kleine woningen het grootst: 51 procent, ook het aandeel woningen van 75 tot 100 m² is hier relatief groot. De grotere woningen zijn ondervertegenwoordigd.
- De middellange en langdurige leegstand liggen erg bij elkaar in de buurt als het gaat om de grootte van de woning. Ook hier gaat het vooral om kleine woningen, maar grote woningen vormen hier ook een relatief grote groep.

### Conclusies

De opvallendste uitkomst is dat de leegstand sinds een aantal jaar weer toegenomen is. Dat is voor een deel een gevolg van de registratie (zie voetnoot 3), maar dat niet alleen. De toename van de leegstand in andere grote steden bevestigt dat er meer speelt. De toename in Den Haag komt vooral voor rekening van de kortdurende leegstand. Voor een deel zal het hier gaan om nieuwbouw die nog niet bewoond wordt en waar dus niemand staat ingeschreven.

Er is een kleine verschuiving binnen de leegstand van de koop- naar de huursector en dan met name de particuliere huur. Dat is met name terug te zien bij de kortdurende leegstand (minder koop, meer particuliere huur), maar ook onder de middellange en



langdurige leegstand zijn er minder koopwoningen dan in 2020. Ten opzichte van 2020 is de woningwaarde van de woningvoorraad uiteraard flink gestegen en dat geldt ook voor de leegstand: het aandeel woningen onder €150.000 is aanzienlijk lager dan in 2020. Het aandeel kleine woningen is onder de leegstand enigszins toegenomen ten opzichte van 2020.

Onder de leegstaande woningen zijn vooral veel oude woningen, van voor 1945. Verder gaat het vaak om huurwoningen, met name particuliere huurwoningen. De leegstand bestaat, net als de gehele woningvoorraad, vooral uit meergezinswoningen; er staan relatief weinig eengezinswoningen leeg. Van veel woningen die leegstaan, is de waarde nog niet bepaald. Met name woningen in het goedkope en dure segment komen wat vaker voor in de leegstand. In bijna de helft van de leegstaande woningen gaat het om kleine woningen (kleiner dan 75m<sup>2</sup>).

### **Meer informatie in Den Haag in Cijfers**

Meer informatie, feiten en cijfers, en rapportages over Den Haag zijn te vinden via Den Haag in Cijfers. Cijfers op buurt- wijk- en stadsdeelniveau zijn ook in verschillende presentatievormen (tabellen, grafieken, kaarten) te raadplegen op internet via Den Haag in Cijfers, dé bron voor statistische informatie over de gemeente Den Haag.

Den Haag in Cijfers is te raadplegen via [www.denhaag.incijfers.nl](http://www.denhaag.incijfers.nl).

## **COLOFON**

### **Uitgave**

Gemeente Den Haag  
DSO / SEPO - Onderzoek  
september 2022

### **Inlichtingen**

DSO / SEPO - Onderzoek  
Marlies Diepeveen (070 – 35 35386 / [marlies.diepeveen@denhaag.nl](mailto: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 percentages kunnen veroorzaakt worden door afrondingen. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.