



Den Haag

► **Onderzoeksrapport**

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

DE HAAGSE WONINGMARKT IN BEELD

**Stand van zaken en ontwikkelingen op basis van het
Woononderzoek Nederland 2015**



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

COLOFON

Uitgave

Gemeente Den Haag
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
juni 2016

Inlichtingen

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
Wim van Bogerijen (070 – 353 4041 / wimvanbogerijen@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.

De Haagse woningmarkt in beeld

Stand van zaken en ontwikkelingen op basis van het Woon-
onderzoek Nederland 2015

Opdrachtgever

Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Auteurs

André Buys, Ilse Giesbers, Geert van der Wilt

Rapportnummer

P33050

Uitgave

juni 2016

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11
info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Samenvatting	3
2	Woningen en hun bewoners	9
2.1	De woningvoorraad	9
2.2	Huishoudens	12
3	Wie woont waar?	17
3.1	Woonsituatie en levensfase	17
3.2	Ontwikkeling van het eigen woningbezit	19
3.3	Passende en 'scheve' huisvesting	20
3.4	Het middensegment-huur	22
3.5	Profiel van de particuliere huursector	24
4	Woonlasten	26
4.1	Woonquoten	26
4.2	Hypotheekschulden	33
5	Dynamiek, vraag en aanbod	36
5.1	Gerealiseerde verhuizingen	36
5.2	Gewenste verhuizingen	40
5.3	Vraag en aanbod	44
6	Duurzaamheid, veiligheid en onderhoud	50
6.1	Woningen met een energielabel	50
6.2	Energieverbruik	52
6.3	Veiligheidsaspecten	54
6.4	Woningonderhoud	57
6.5	Vereniging van Eigenaren	58

7	Leefbaarheid, senioren en PO	60
7.1	Leefbaarheid	60
7.2	Senioren, wonen en zorg	63
7.3	Particulier opdrachtgeverschap	68
8	Bijlage	70
8.1	Representativiteit, betrouwbaarheid , zeggingskracht	70
8.2	Achterliggende tabellen bij de figuren	73
8.3	Begrippenlijst	85

1 Samenvatting

In het Woononderzoek Nederland (kortweg WoON) worden Nederlandse inwoners van 18 jaar en ouder geënquêteerd over hun woonsituatie, verhuishwensen en aanverwante onderwerpen. Het onderzoek dekt heel Nederland en wordt periodiek herhaald. In deze rapportage staan de resultaten van het WoON 2015 centraal. De vorige editie dateert uit 2012. De gemeente Den Haag heeft aan het onderzoek deelgenomen met een extra grote steekproef ('oversampling'). In totaal zijn in Den Haag ongeveer 2.110 enquêtes afgenomen, waaronder 1.010 in de oversampling.

De waarde van het WoON is vooral gelegen in de mogelijkheid om gegevens over huishoudens te combineren met gegevens over de woningvoorraad. Het WoON brengt in beeld wat voor huishoudens in wat voor woningen wonen, integraal voor alle type huishoudens en alle woningtypen en prijsklassen in heel Nederland. Ook voor (trends in) verhuishplannen en woonwensen is het WoON de meest geschikte bron. Dit zijn dan ook de onderwerpen die in deze rapportage de meeste aandacht krijgen.

Het feit dat het om een steekproef gaat, wil wel zeggen dat uitkomsten niet op de woning nauwkeurig zijn. Er zijn bronnen die nauwkeuriger informatie verschaffen over woningen of over huishoudens afzonderlijk. In één van de bijlagen wordt nader ingegaan op betrouwbaarheid en representativiteit. Met het WoON kan in grote lijnen de verhouding op de markt worden weergegeven. De analyses in dit rapport hebben vooral een signalerende functie. In deze samenvatting worden de meest sprekende signalen met elkaar in verband gebracht.

De woningmarkt krabbelt op

Nu het einde van de crisis in zicht lijkt, krabbelt ook de woningmarkt langzaam op. Het voorliggende rapport is echter nog geen directe weerspiegeling hiervan; het veldwerk van het WoON 2015 is afgenomen ten tijde van wat ongeveer het dieptepunt van de crisis was. Op dat moment was het aantal gerealiseerde verhuizingen nog erg laag en was er bijvoorbeeld nog geen sprake van de komst van grote groepen vluchtelingen door de burgeroorlog in Syrië en de daarmee gepaard gaande stijging van het aantal statushouders waardoor de druk op de gereguleerde huurwoningen is toegenomen.

Koopsector uit het dal

De waarde van koopwoningen was in 2015 fors gedaald ten opzichte van 2012 en het aantal eigenaren met een hypotheekschuld boven de verkoopwaarde ('onder water') was nog verder toegenomen. Tegelijkertijd liepen begin 2015 ongekend veel Haagse huishoudens rond met een (latente) verhuishwens. Veel dertigers en veertigers bleken hun verhuishambities te hebben uitgesteld, maar niet afgesteld. In alle koopprijsklassen en zowel voor eengezinshuizen als appartementen laat het WoON in 2015 een gestegen vraag zien ten opzichte van 2012.

Deze situatie kan, naar nu blijkt, worden gezien als stilte voor de storm. Inmiddels (medio 2016) vertoont de koopmarkt duidelijk tekenen van herstel. Er worden weer volop woningen verkocht en ook de prijzen zitten weer in de lift. Kennelijk weten kopers weer de daad bij het woord te voegen.

Hoe bestendig deze situatie is, is lastig te zeggen. De lage rentestand en de gedaalde prijzen helpen uiteraard. Aan de andere kant zijn de kredietvoorwaarden aangescherpt en is ook de arbeidsmarkt structureel veranderd (meer tijdelijke contracten). Voor jongeren is het hierdoor lastiger geworden een eerste woning te kopen. Zij zullen eerst een tijdje moeten huren of op een andere manier in hun huisvesting voorzien. Dit weerspiegelt zich in het eigen woningbezit. Beneden de dertig jaar is dit een uitzondering geworden.

Lagere prijzen, goedkoper en minder krediet en de verplichting tot aflossen werken wel gunstig uit voor de woonlasten in de koopsector. Degenen die recent kochten hebben minder hoge lasten dan recente kopers drie jaar geleden. In goedkope woningen, die veelal door starters met minder hoge inkomens worden bewoond, zijn de woonquotes nog altijd hoog, maar minder hoog dan in het verleden. De laagste koopquotes treffen we net als in het verleden aan onder degenen die lang geleden kochten. Zij zijn al geheel of gedeeltelijk uit de schulden.

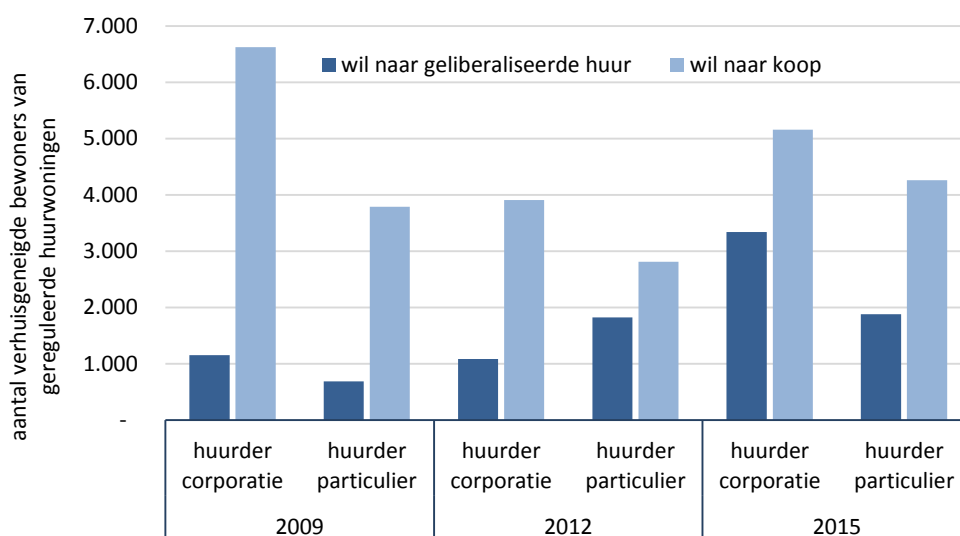
Uitstel, maar geen afstel

Door de economische crisis hebben veel huishoudens hun verhuishens op een laag pitje moeten zetten. Hoewel recente cijfers laten zien dat het aantal transacties van koopwoningen in Nederland zeer recent weer fors is toegenomen, is dit herstel in het WoON 2015 nog niet te zien: het aantal gerealiseerde verhuizingen was erg klein.

Van uitstel hoeft echter geen afstel te komen. Sterker nog, het aantal huishoudens met een verhuishens is flink gestegen: bijna 108.000 huishoudens zoeken een (andere) woning in Den Haag. Ten opzichte van 2012, toen een kleine 85.000 huishoudens een verhuishens hadden, is dat een stijging van maar liefst 27%. Het zijn vooral doorstromers die een (uitgestelde) verhuishens hebben, wat ook blijkt uit de leeftijden van de woningzoekers: vooral in de leeftijdscategorie 35-55 jaar is het aantal woningzoekenden toegenomen.

Starters willen het liefst een woning huren en de meeste huurders onder de doorstromers willen opnieuw huren. Onder huurders van een sociale huurwoning hebben geliberaliseerde huurwoningen aan populariteit gewonnen. In 2009 was dit segment nog van marginale betekenis: huishouden die de sociale huur ontgroeid waren gingen kopen. In 2015 is de marktsector huur voor één op de drie potentiële doorstromers uit de gereguleerde huursector een optie.

Woningzoekenden uit gereguleerde huurwoningen, op zoek naar een woning in de marktsector



Na 2009 daalde de animo om te gaan kopen, maar die is in 2015 weer flink toegenomen, zowel onder starters als onder doorstromers uit huur en doorstromers uit de koopsector. In het WoON is tevens gevraagd of er interesse is in particulier opdrachtgeverschap, al dan niet collectief. Circa 20.800 huishoudens geven aan hier interesse voor te hebben (11.090 woningzoekenden en 9.740 momenteel niet woningzoekenden).

Ontwikkeling eigen woningbezit

De in 2012 geconstateerde trendbreuk in de ontwikkeling van het eigen woningbezit, een terugloop van het eigen woningbezit onder jonge huishoudens, is nog steeds zichtbaar. Het eigen woningbezit onder jonge huishoudens tot 30 jaar is verder teruggelopen van 17% in 2012 tot 12% in 2015. Ten opzichte van 2009 is zelfs sprake van een halvering van het eigen woningbezit onder deze groep huishoudens. Strengere kredietvoorwaarden, waardoor het voor jongeren lastiger is geworden om de financiering rond te krijgen, liggen hier (deels) aan ten grondslag. Maar ook de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt zorgen er voor dat jonge huishoudens de stap naar een eigen woning minder snel kunnen of willen maken. Deze huishoudens doen daarom steeds vaker een beroep op de geliberaliseerde huursector. In 2015 bewoonde ongeveer één op de zeven huishoudens tot 30 jaar een geliberaliseerde huurwoning (met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, corporatiehuur en particuliere huur samen). In 2012 was dit één op de tien en in 2009 één op de veertien. Daarnaast wonen steeds meer jonge huishoudens in alternatieve vormen van huisvesting, waaronder wooneenheden of inwoning. Dit aandeel is sinds 2009 gestegen van 18% tot 24%. Een laatste optie voor jongeren is om langer bij de ouders in te blijven wonen. Landelijk is de trend dat jongeren later het ouderlijk huis verlaten dan in het verleden.

Goedkope scheefheid neemt af

Belangrijke ontwikkeling in de corporatiesector is de afgenomen scheefheid. Steeds minder woningen met een huurprijs in het gereguleerde segment (onder de liberalisatiegrens, 710 euro per maand) worden bewoond door huurders met een middeninkomen of hoger. In Den Haag wonen 11.700 huishoudens die niet tot de doelgroep van beleid (> €34.911) horen in een corporatiewoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Er is zodoende sprake van goedkope scheefheid in 17% van alle corporatiewoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Dat is minder dan in 2012, toen nog in 26% van de betreffende voorraad goedkoop scheef werd gewoond. Deels komt dit door in- en uitstroom, deels door ontwikkelingen in inkomens en huurprijzen. Volgens de door de gemeente Den Haag gehanteerde definitie van goedkope scheefheid (alleen hogere inkomens met een inkomen van meer dan €44.658 in corporatiewoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens worden als problematisch beschouwd) betreft het aantal gevallen van goedkope scheefheid in 2015 slechts 5.160 (7%). Ten opzichte van 2012 (11.050 gevallen, 15%) is dat een halvering.

Daar staat tegenover dat steeds meer huurders van corporatiewoningen relatief duur wonen. Dit zijn huurders die recht hebben op huurtoeslag en een woning bewonen met een huurprijs boven de zogeheten aftoppingsgrens. Rijksbeleid is er op gericht om dit soort situaties in de toekomst te beperken. Betaalbaarheid is een punt van aandacht. De corporatiesector wordt steeds meer het exclusieve domein van lage inkomens. De gemiddelde netto huurquote in de Haagse corporatiesector is tussen 2012 en 2015 gestegen van 23% naar 26%.

Voor de beschikbaarheid van corporatiewoningen is de afname van de goedkope scheefheid gunstig. Daar staat tegenover dat de doelgroep van beleid is toegenomen en dat er in 2015 nog altijd een aanbodtekort aan woningen in het reguliere segment bestaat. Dit nog los van de (tijdelijke?) druk op de sector als gevolg van de stroom statushouders.

Het belang van de particuliere huursector

Het aantal woningen in de particuliere huursector (waaronder woningen die tijdelijke verhuurd worden omdat de eigenaren ze niet verkocht krijgen) is in de afgelopen jaren verder toegenomen met (volgens het WoON) ca. 1.600 woningen van institutionele beleggers en 600 overige particuliere huurwoningen¹. Deze toename komt geheel voor rekening van woningen in de vrije sector. Het aantal woningen onder de €711 is juist afgenomen. De particuliere huurwoningmarkt (van institutionele beleggers en particuliere personen samen) vormt slechts 20% van de totale Haagse woningvoorraad, maar was goed voor 46% van alle recent betrokken woningen. Een relatief groot deel van de bewoners in de particuliere huursector is onder de 35 en een relatief groot deel is woningzoekend. Vanwege de dynamiek in dit segment, die relatief hoger is dan in de andere segmenten, is de particuliere huursector van groot belang voor

¹ Let op: het WoON betreft geen registratie, maar een steekproef. Er zijn bronnen die nauwkeurer informatie verschaffen over (de ontwikkeling van) het aantal woningen.

(jonge) woningzoekenden die snel een huurwoning willen betrekken of voor woningzoekenden die urgent een (andere) woning nodig hebben.

Het middensegment huur

Een relatief klein (13% van de totale bewoonde voorraad, 31.790 woningen), maar groeiend marktsegment zijn huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, ook wel vrije sector genoemd. Onder de 900 euro wordt dit ook wel het middensegment genoemd. In totaal gaat het in Den Haag om 20.370 woningen in het middensegment (45% in het bezit van corporaties en 55% in het bezit van particuliere verhuurders).

Voor wie niet kan of wil kopen en ook niet in de sociale huur terecht kan (te hoog inkomen, te lange wachttijd) is de vrije sector een optie. Dit marktsegment is sterk in ontwikkeling. Onder jonge huishoudens is het aandeel vrije sector toegenomen, ten koste van het aandeel koop. De vraag naar huurwoningen in de vrije sector is toegenomen, evenals het aanbod van deze woningen. Voor elke 100 aangeboden huurwoning in de vrije sector zijn er in 2015 106 vragers, tegenover 85 in 2012. Ook sommige potentiële doorstromers uit gereguleerde huurwoningen willen wel naar een huurwoning in dit segment.

Hoe groot kan de vrije sector worden? Recente wijzigingen in de systematiek woningwaardering maken het gemakkelijker om kleine woningen en woningen met een hoge WOZ-waarde per vierkante meter in de vrije sector te verhuren. Aanbieders, waaronder institutionele beleggers, hebben de woningmarkt (her)ontdekt. De limiet wordt waarschijnlijk bepaald door de vraag. Lang niet alle vragers naar vrije sector huurwoningen hebben een midden- of hoger inkomen. De vraag is sterk gericht op het prijssegment tot 900 euro, ofwel het middensegment. Daarboven is het aanbod groter dan de vraag. Van de kleine 108.000 verhuisgeneigde huishoudens zijn er circa 12.000 op zoek naar een huurwoning in het middensegment. De schoen wringt het meest bij vrije sectorwoningen tot 800 euro per maand: voor elke 100 aangeboden woningen zijn er hier 128 vragers.

Het aantal woningzoekenden dat zich een woning in de vrije sector kan veroorloven is eindig. En ook aanbieders stellen inkomenseisen. Daar zit mogelijk nog wel wat rek in (denk aan het verschijnsel woningdelen), maar niet onbeperkt.

Woonlasten

De gemiddelde netto woonquote van alle huurders is ten opzichte van 2012 gestegen van 25% naar 29%. De stijging van de woonquote is vooral terug te voeren op de gestegen huurprijzen. In de periode 2012-2015 is de gemiddelde netto huur gestegen, terwijl het netto inkomen van huurders nauwelijks is gestegen. De grote meerderheid van de huurders in Den Haag heeft een laag inkomen (tot € 34.911). Zij zijn, ondanks het effect van huurtoeslag, gemiddeld 42% van hun netto inkomen kwijt aan woonlasten; meer dan huurders met een hoger inkomen. De woonquotes van woningeigenaren zijn, in tegenstelling tot dat van de huurders, gedaald ten opzichte van 2012 van 32% naar 28%. Dit geldt het sterkst voor de jongere huishoudens en de lagere inkomensgroepen.

Toenemende aanpasbehoefte woningvoorraad onder senioren

Het aantal ouderen in Den Haag neemt toe. En ook het aantal ouderen in een koopwoning neemt toe. Over het algemeen zijn ouderen weinig verhuiscapabel; zij zullen zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen. Dit betekent dat de koopsector in Den Haag op den duur gaat vergrijzen. De huursector is op dit moment al vergrijd, op termijn zal de vergrijzing hier juist afnemen. Voor de woningvoorraad betekent de toename van het aantal zelfstandig wonende (en hulpbehoevende) ouderen dat de aanpassingsmogelijkheden hiervan steeds belangrijker wordt. Daarnaast wordt ook de zorg in de directe nabijheid steeds belangrijker. Op dit moment woont circa de helft van de huishoudens met een langdurige aandoening en (ernstige) fysieke beperking nabij een steunpunt. Hoewel lang niet al deze huishoudens er gebruik van maken (61% van de 75+ers met een langdurige aandoening en (ernstige) beperking), zal deze groep in de toekomst groter worden.

Leefbaarheid

Het percentage bewoners van Den Haag dat tevreden tot zeer tevreden is met hun woning is tussen 2009 en 2015 afgenomen, van 83% tot 79%. Grote verschillen zijn er in Den Haag tussen de woningeigenaren en de huurders. Hoewel de tevredenheid sinds 2009 en 2012 is afgenomen, is het aandeel woningeigenaren in de koopsector nog altijd aanzienlijk groter dat tevreden is met de woning dan de huurders. Dat neemt niet weg dat de meeste bewoners (zeer) gehecht zijn aan hun woning. Ontevredenheid bestaat er vooral over de hoeveelheid buitenruimte bij de woning. Met name het onderhoud en het ademen van een goede sfeer scoort aanzienlijk beter bij woningeigenaren dan bij huurders. Naast de tevredenheid is in het WoON ook gevraagd naar veiligheidsaspecten van de woning, zoals het hebben van een geiser, rookmelder of koolmonoxidemelder. In één op de drie woningen in Den Haag is geen rook- of koolmonoxidemelder aanwezig. Dit geldt vaker voor appartementen (40% van de appartementen heeft geen rook- of koolmonoxidemelder) dan eengezinswoningen (17%). Huishoudens met kinderen hebben vaker dit soort veiligheidsvoorzieningen dan alleenstaanden of huishoudens zonder kinderen.

Anders dan de tevredenheid over de woning is de tevredenheid over de woonomgeving de laatste jaren licht gestegen, van 73% in 2009 tot 75% in 2015. De meeste overlast in de directe woonomgeving wordt ervaren door rommel en hondenpoep op straat. De sociale cohesie lijkt wat af te nemen: bewoners voelen zich minder verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt en vinden minder vaak dat ze in een gezellige buurt wonen waar mensen elkaar helpen en samen dingen doen.

2 Woningen en hun bewoners

Den Haag telt volgens het WoON 2015 239.330 bewoonde woningen. Daarnaast hebben nog eens 13.210 huishoudens een andere vorm van onderdak, bijvoorbeeld een wooneenheid of inwonend. Circa 31.780 huurwoningen hebben een huurprijs boven de €711 per maand, waarvan 20.370 beneden de €900. Het belang van de geliberaliseerde (vrije) huursector is toegenomen. Van de huishoudens in de Haagse woningvoorraad behoort bijna de helft (49%) tot de (EU-)doelgroep van beleid. Dat is een iets groter aandeel dan in 2012 (47%).

2.1 De woningvoorraad

Den Haag telt volgens het WoON2015 239.330 bewoonde woningen. Dat zijn er ruim 5.000 meer dan in 2012. Daarnaast zijn er 4.640 huishoudens die aangeven in een zelfstandige wooneenheid te wonen. Nog eens 8.580 huishoudens hebben een andere vorm van onderdak. Dit kan uiteenlopen van een woonwagen tot een kamer bij een hospita of een studentenkamer met gedeelde voorzieningen.

Over die zelfstandige wooneenheden is een opmerking op zijn plaats, om verwarring te voorkomen. In de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn deze eenheden niet meer te onderscheiden van ‘gewone’ woningen, in tegenstelling tot voor kort gebruikte registraties. In het WoON worden ze echter niet als woning gerekend en blijven ze grotendeels buiten beschouwing, net als in vorige edities. Van wooneenheden zijn geen huurprijzen bekend. Analyses met betrekking tot opbouw van de bewoonde voorraad, scheefheid en woonlasten hebben dan ook alleen betrekking op woningen. Bewoners van zelfstandige eenheden tellen wel mee in de woningvraag, indien ze willen verhuizen naar een ‘gewone’ woning. In dat geval worden ze beschouwd als starters en niet als doorstromers.²

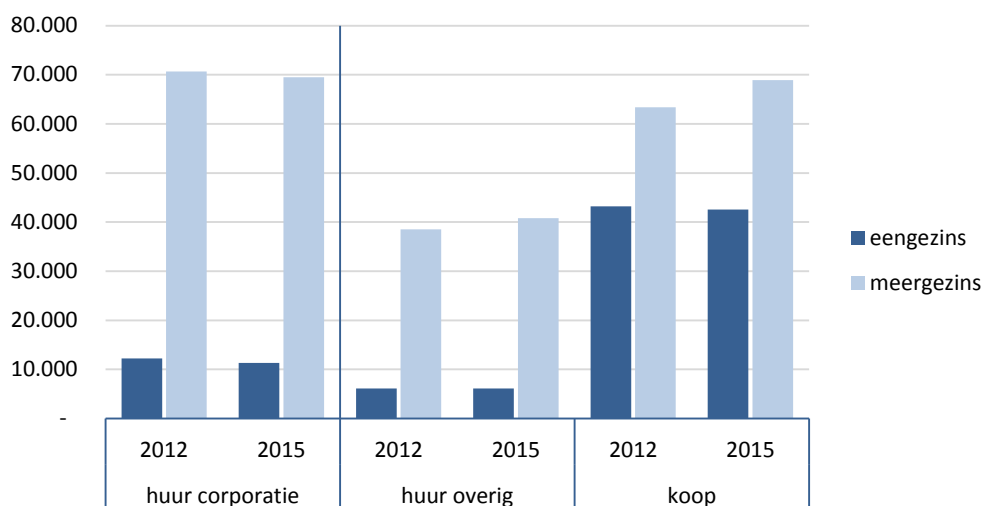
In figuur 2-1 is weergegeven hoe de bewoonde woningvoorraad is opgebouwd naar eigendom en woningtype. Het begrip eengezinswoning (ook wel ‘grondgebonden woning’) omvat ook herenhuizen. Van meergezinswoningen (ook wel ‘appartementen’) is sprake als er meerdere woningen in één pand zijn gelegen. Naast type woning onderscheiden we tevens eigendom, namelijk woningen in het bezit van corporaties, van particuliere verhuurders en van eigenaar-bewoners. Particuliere verhuurders kunnen zowel institutionele beleggers als overige particuliere verhuurders (particuliere per-

² Alle uitkomsten van het WoON, dus ook de gegevens over de bewoonde woningvoorraad en huishoudens, zijn steekproefuitkomsten. Deze kunnen afwijken van registraties van woningcorporaties, gemeente en anderen. In leegstaande woningen is uiteraard niet geënkquêteerd. Bovendien moet rekening worden gehouden met onbetrouwbaarheidsmarges (zie bijlage). Uitkomsten zijn in tabellen afgerond op tientallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen voorkomen tussen randtotalen en opgetelde celwaarden.

sonen, familie, zorginstellingen of 'onbekend') zijn. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingezoomd.

In vergelijking met 2012 is de verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen in zowel de corporatiesector als in de particuliere huursector vrijwel gelijk gebleven. In de koopsector zien we een toename van het aantal appartementen.

figuur 2-1 Bewoonde woningvoorraad in Den Haag naar eigendom en type



Huurwoningen

In tabel 2-1 wordt een overzicht gegeven van de bewoonde woningvoorraad, uitgesplitst naar verhuurder en prijsklasse. Bron voor deze aantallen is het WoON 2015. De uitkomsten wijken af van registratiegegevens van woningcorporaties en gemeente. Volgens registraties is bijvoorbeeld de omvang van de corporatievoorraad in het gereguleerde segment groter. Het WoON is echter een steekproefbestand en vooral bedoeld als middel om juist de bewoning (combinatie van huishoudens en woningen) in beeld te krijgen.

Voor we deze stap maken, eerst een overzicht van de voorraad volgens het WoON. Ruim de helft (53%) van de bewoonde woningvoorraad in Den Haag betreft huurwoningen (tabel 2-1). De meeste huurwoningen zijn van corporaties, in totaal 80.890 (34% van de totale voorraad). Volgens de WoON-respondenten is ongeveer één op de zeven corporatiewoningen momenteel geliberaliseerd. Dat wil zeggen dat de huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt (711 euro in 2015, ook wel 'vrije sector' genoemd). De rest heeft een huurprijs in het zogeheten gereguleerde segment.

Het 'middensegment', huurwoningen in de vrije sector maar tot 900 euro, bestaat uit ca. 20.370 woningen. Hiervan zijn circa 9.000 woningen in het bezit van corporaties en 11.290 in het bezit van particuliere verhuurders.

tabel 2-1 Woningvoorraad naar huurprijsklassen en type verhuurder³

	huurwoningen			totaal
	corporaties	particulier		
		inst. beleggers	overig	
huurwoning, gereguleerde sector				
< kwaliteitskortingsgrens	11.480	720	3.650	15.850
< 2e aftoppingsgrens	44.550	4.430	7.780	56.760
< liberalisatiegrens	13.880	3.090	6.460	23.430
	69.910	8.240	17.890	96.040
huurwoning, vrije sector				
< 900 euro	9.080	4.730	6.560	20.370
>= 900 euro	1.900	4.430	5.090	11.410
	10.980	9.150	11.650	31.780
totaal huurwoningen	80.880	17.390	29.540	127.820
koopwoningen				111.510
totaal bewoonde woningen				239.330

Bijna 47.000 huurwoningen worden door particuliere partijen verhuurd, waarvan de meerderheid door 'overige verhuurders', waaronder ook familie of personen. Ten opzichte van het WoON 2012 is het aantal huurwoningen van institutionele beleggers en 'overige verhuurders' toegenomen. In totaal een toename van ongeveer 2.300 woningen (1.700 van institutionele beleggers en 600 van overige particuliere verhuurders). De toename geldt enkel voor woningen in de vrije sector. Het aantal woningen in de gereguleerde sector is volgens het WoON juist afgenomen⁴. Particuliere huurwoningen zijn niet allemaal duurdere woningen, maar zijn gemiddeld wel duurder dan corporatiewoningen (720 euro tegen 537 euro gemiddeld volgens het WoON 2015). De particuliere verhuur vervult een specifieke positie op de Haagse woningmarkt voor specifieke doelgroepen, maar ook gekeken naar de grote dynamiek in dit segment. In het volgende hoofdstuk wordt dit nader uitgewerkt.

Koopwoningen

Den Haag telt in 2015 ruim 111.000 bewoonde koopwoningen. De verscheidenheid aan koopwoningen is groot. Er zijn ongeveer 42.600 grondgebonden koopwoningen (ook wel eengezinswoningen genoemd). Daaronder vallen rijtjeshuizen, maar ook

³ De twee aftoppingsgrenzen in deze tabel zijn weergegeven op basis van de bruto huurprijzen, ongeacht wie er momenteel in de woning woont. Bij analyses in relatie tot de huurders, elders in deze rapportage, wordt dit wel gedaan en wordt slechts gesproken van één aftoppingsgrens.

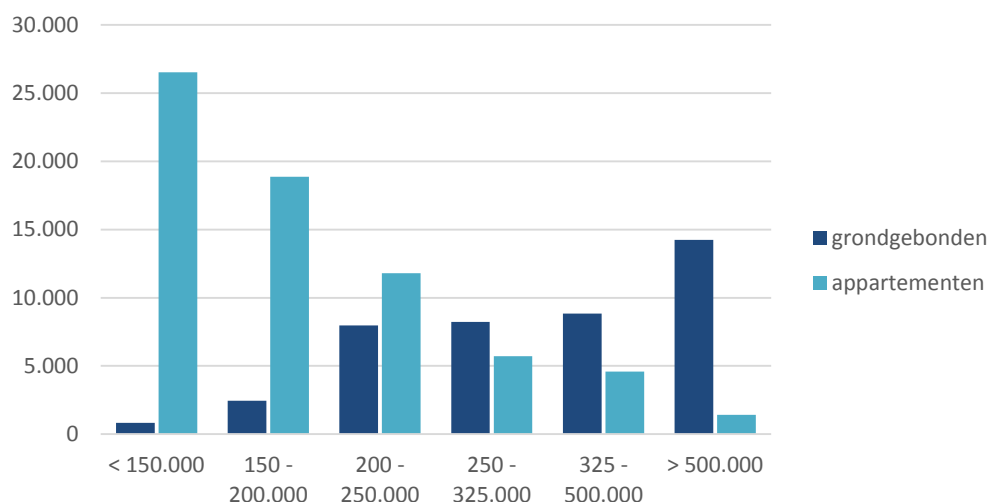
⁴ Let wel: deze gegevens zijn afkomstig uit het WoON en gebaseerd op een steekproef. Andere bronnen geven vaak nauwkeurigere uitkomsten over de (ontwikkeling) van de woningvoorraad.

herenhuizen en villa's. Grondgebonden koopwoningen van minder dan 200.000 euro zijn er nauwelijks in Den Haag. Eén op de drie grondgebonden koopwoningen heeft een (door bewoners zelf geschatte) verkoopwaarde van meer dan vijfhonderdduizend euro.

In vergelijking met grondgebonden koopwoningen zijn koopappartementen juist overwegend goedkoop. Bijna 40 procent van de circa 69.000 koopappartementen heeft een geschatte verkoopwaarde van niet meer dan 150.000 euro (zie

figuur 2-2). Ten opzichte van 2012 is zowel de gemiddelde als de mediane verkoopwaarde afgenomen bij grondgebondenwoningen en appartementen. De verkoopwaarde van de totale koopvoorraad is met 9% gedaald volgens de respondenten. Elders in deze rapportage zal blijken dat het aantal 'onderwatergevallen' nog is toegenomen. Dit zijn eigenaren met een schuld groter dan de verkoopwaarde. De daling van de verkoopwaarde is hiervan de belangrijkste verklaring. De enquête is afgenomen op het dieptepunt van de crisis. Inmiddels stijgt de huizenprijs weer. Deze effecten zijn nog niet terug te zien in de enquête.

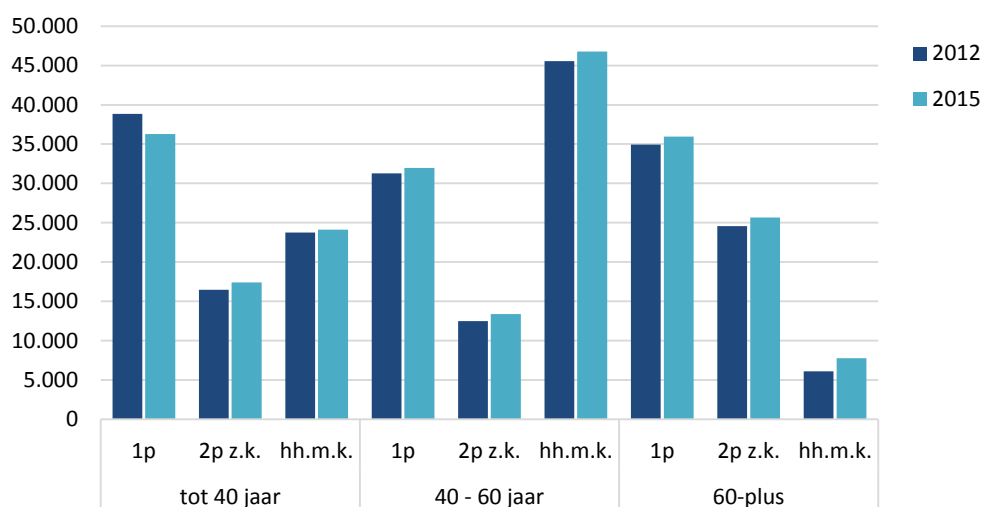
figuur 2-2 Koopwoningen naar door bewoners geschatte verkoopwaarde



2.2 Huishoudens

Alvorens in te gaan op de 239.330 huishoudens in de Haagse woningvoorraad is het van belang te melden dat er ook nog 13.210 huishoudens zijn die op een andere manier zijn gehuisvest. Dit zijn huishoudens in wooneenheden (zelfstandig dan wel onzelfstandig) of in andere bewoonbare objecten (zoals woonboten of woonwagens). Ook wonen ongeveer 3.400 huishoudens in bij een ander huishouden. Deze huishoudens zijn overwegend jong (81% is jonger dan 40 jaar), alleenstaand (93%) of beide (76% is een alleenstaande, jonger dan 40 jaar).

figuur 2-3 Huishoudens naar levensfase



Tenzij anders vermeld, spreken we in het vervolg over huishoudens in woningen. In figuur 2-3 is te zien hoe in grote lijnen de verdeling van de huishoudens in woningen is naar leeftijd en samenstelling.

Inkomens

Voor het inkomensafhankelijke huurbeleid van het Rijk wordt een driedeling van zelfstandig wonende huishoudens met betrekking tot inkomens gehanteerd, te weten (prijspeil 2015) tot 34.911 euro (de lagere inkomens), tussen de 34.911 en 44.658 euro (de ‘middeninkomens’) en vanaf 44.658 euro (de hogere inkomens).⁵ In onderstaande tabel wordt de grootte van de groepen weergegeven, zowel in aantal als in aandeel. Naast de drie inkomensgroepen is ook de doelgroep huurtoeslag weergegeven. Dit zijn de huishoudens die met hun inkomen in combinatie met hun huishoudenssamenstelling aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Met uitzondering van de middeninkomens is elke groep in aantal gestegen.

tabel 2-2 Inkomensgroepen 2012 en 2015 in aantal en in aandeel

	2012	2015	2012	2015
doelgroep huurtoeslag	80.910	82.380	35%	34%
< €34.911	30.010	34.480	13%	14%
€34.911-€44.658	29.450	27.690	13%	12%
> €44.658	93.700	94.780	40%	40%
totaal	234.070	239.330	100%	100%

Tot de Haagse doelgroep voor de kernvoorraad worden niet alleen de ruim 116.000 huishoudens met lage inkomens (tot de EU-grens) gerekend. Ook meerpersoonshuis-

⁵ Het gaat hier om het belastbare inkomen, exclusief de inkomens van inwonende kinderen tot en met 23 jaar en met een inkomen niet hoger dan 20.000 euro.

houdens tot 65 jaar met een inkomen tot 44.658 euro worden tot de doelgroep gerekend. Blijkens het WoON komt de Haagse doelgroep in 2015 dan op 127.000 huishoudens, 53% van alle zelfstandig wonende huishoudens. Ten opzichte van 2012 is de Haagse doelgroep met een kleine 7.000 huishoudens, ofwel 2%, gestegen.

Profiel van de inkomensgroepen

In tabel 2-3 is voor de vier inkomenscategorieën te zien om wat voor huishoudens het gaat in 2015. Huishoudens met lagere inkomens zijn veelal alleenstaanden, terwijl huishoudens met hogere inkomens vaak uit meerdere personen bestaan.

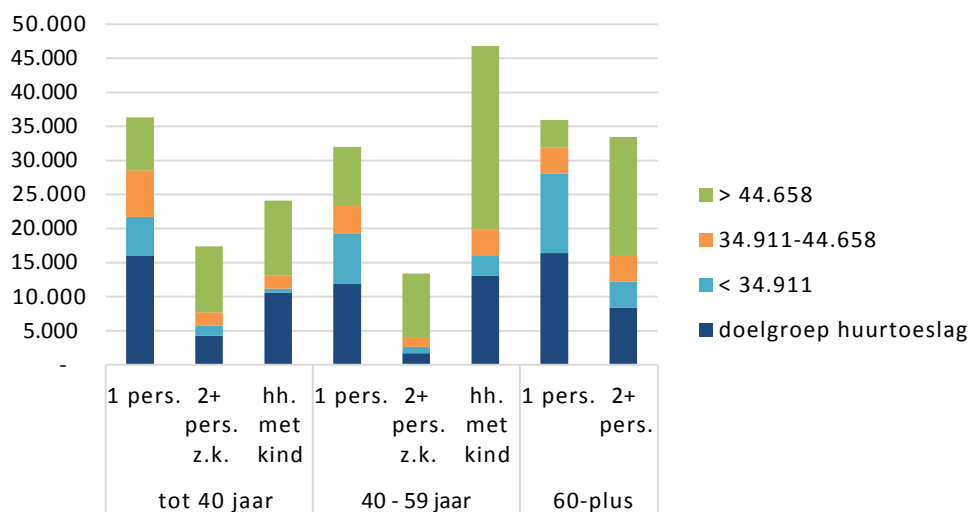
Middeninkomens verschillen qua huishoudenssamenstelling niet heel veel van lagere inkomens. In beide inkomensklassen gaat het om huishoudens van uiteenlopende leeftijden en samenstelling. Iets meer dan de helft van de middeninkomens is alleenstaand. Qua leeftijdsopbouw zijn zowel de jonge huishoudens, de middelbare huishoudens en de oudere huishoudens vertegenwoordigd. Naast type huishouden en leeftijd is in tabel 2-3 ook het opleidingsniveau in beeld gebracht. In tegenstelling tot de lagere inkomensgroepen zijn de middeninkomens hoger opgeleid. Bijna de helft van de middeninkomens heeft een HBO of universitaire opleiding. Bij de hogere inkomens is dit bij tweederde van de huishoudens het geval. Bij de doelgroep huurtoeslag gaat het om één op de vijf huishoudens.

tabel 2-3 Profiel van de vier inkomensklassen

	doelgroep huurtoeslag	< €34.911	€34.911-€44.658	> €44.658	alle hh
1 pers.	54%	59%	53%	22%	44%
2+ pers. zonder kind(eren)	14%	15%	25%	34%	24%
hh. met kind(eren)	32%	26%	22%	44%	33%
	100%	100%	100%	100%	100%
tot 40 jaar	37%	33%	39%	30%	33%
40 - 60 jaar	32%	32%	33%	48%	38%
60-plus	30%	35%	28%	23%	29%
	100%	100%	100%	100%	100%
< HAVO/VWO/MBO	45%	41%	18%	11%	26%
HAVO/VWO/MBO	35%	34%	36%	20%	29%
HBO/universiteit	20%	25%	46%	69%	45%
	100%	100%	100%	100%	100%

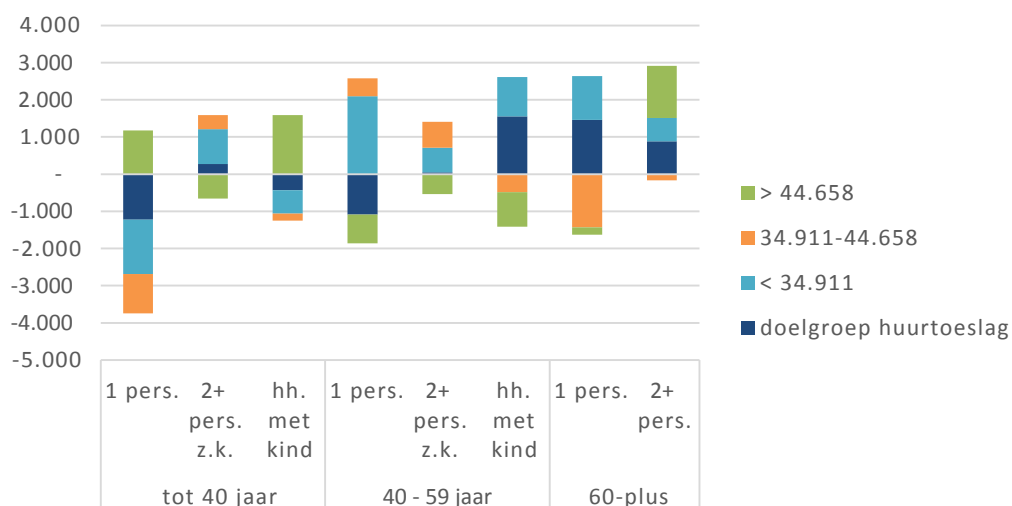
In figuur 2-4 wordt weergegeven hoe de zelfstandig wonende huishoudens in de diverse levensfasen zijn verdeeld naar inkomen. Het zijn dezelfde huishoudens als in figuur 2-3, maar dan stuk voor stuk onderverdeeld in de vier inkomensklassen. Bij de zestig-plussers zijn de huishoudens met kinderen – dat zijn er niet zo veel – samengevoegd met de stellen zonder kinderen.

figuur 2-4 Huishoudens naar levensfase en inkomensklasse



In totaal behoren circa 116.860 huishoudens tot de lagere inkomens (< €34.911), 49% van het totaal aantal zelfstandig wonende huishoudens in woningen. Vooral onder alleenstaanden is het aantal lagere inkomens huishoudens groot. Middelbare huishoudens met kinderen hebben veelal een hoger inkomen. In figuur 2-5 wordt de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling in Den Haag blijkens het WoON 2015 getoond ten opzichte van 2012. In 2012 waren er 110.910 huishoudens met een lager inkomen, 47% van de huishoudens. De omvang van de middeninkomens is iets afgenomen en de hogere inkomens wat toegenomen (zij het bij deze laatste groep beperkt en in aandeel gelijk gebleven).

figuur 2-5 Huishoudens naar levensfase en inkomensklasse, verschil 2012-2015



Diverse accentverschuivingen vonden plaats. Het aantal 60+ huishoudens is toegenomen met ruim 3.700. Deze toename heeft zich grotendeels onder de lagere inko-

mensgroep (< €34.911) voorgedaan. De groep alleenstaanden tot 40 jaar is sinds 2012 per saldo met ruim 2.500 afgenomen. Vooral zelfstandig wonende jongeren met een lager inkomen zijn in aantal gedaald. Uitzondering is de groep alleenstaanden met een hoger inkomen, deze is met bijna 1.200 gestegen. In de leeftijdsklasse tussen de 40 en 60 jaar zien we juist een toename van het aantal huishoudens met kind(eren) en een lager inkomen en een afname van huishoudens met kind(eren) en een midden- of hoger inkomen.

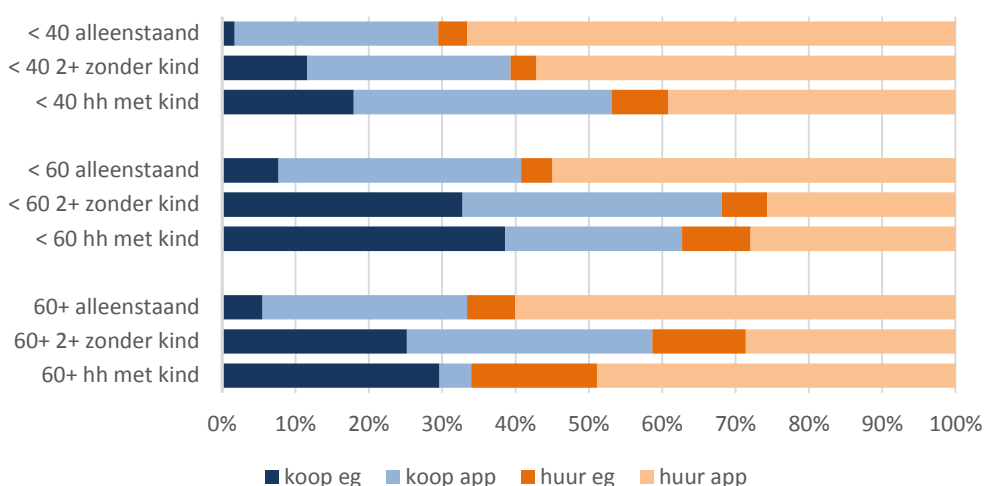
3 Wie woont waar?

In vergelijking met 2012 is de goedkope scheefheid afgenomen. Er wonen in 2015 nog 11.700 huishoudens die niet tot de doelgroep behoren in een corporatiewoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Deze vorm van scheefheid komt voor in 17% van de corporatiewoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, tegen 26% in 2012. Er zijn wel steeds meer huishoudens uit de primaire doelgroep die relatief duur wonen (boven de aftoppingsgrens). Vooral jonge huishoudens doen steeds meer een beroep op huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Beneden de dertig jaar is kopen steeds vaker een uitzondering.

3.1 Woonsituatie en levensfase

Het WoON is uitermate geschikt om te achterhalen wie waar woont of, omgekeerd, hoe de woningvoorraad wordt bezet. In figuur 3-1 wordt de woonsituatie van huishoudens in verschillende levensfasen naar woningtype in beeld gebracht. Alleenstaanden wonen in Den Haag relatief vaak in een huurappartement. Gezinnen met kinderen wonen ten opzichte van huishoudens zonder kinderen vaker in een eengezinswoning. Toch woont de helft van de gezinnen met kinderen in Den Haag in een appartement.

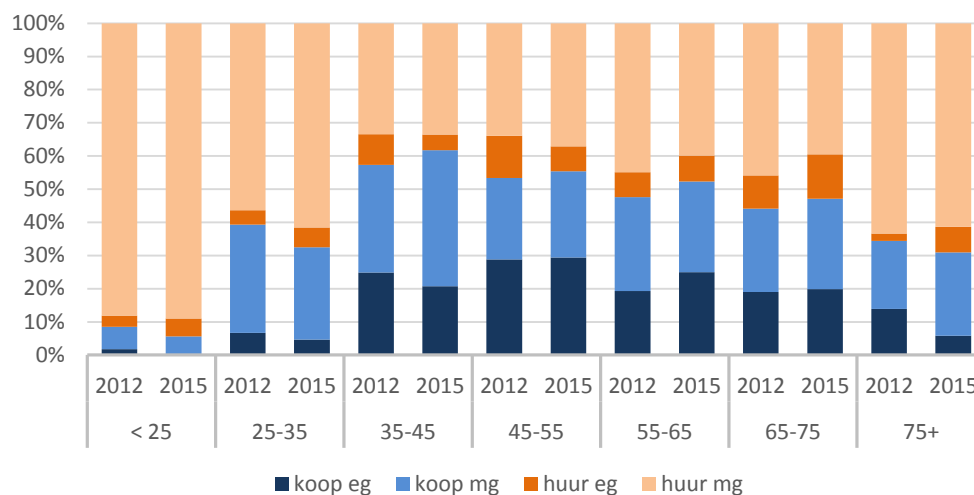
figuur 3-1 Woonsituatie van huishoudens in uiteenlopende levensfasen naar woningtype



Ten opzichte van 2012 zien we, zoals verwacht, geen hele grote veranderingen in de woonpatronen. In 2015 wonen de 65+ers relatief vaker in een koopappartement of

grondgebonden huurwoning, al zijn deze verschillen beperkt. Huishoudens tussen de 55 en 65 jaar wonen relatief vaker in een eengezins koopwoning.

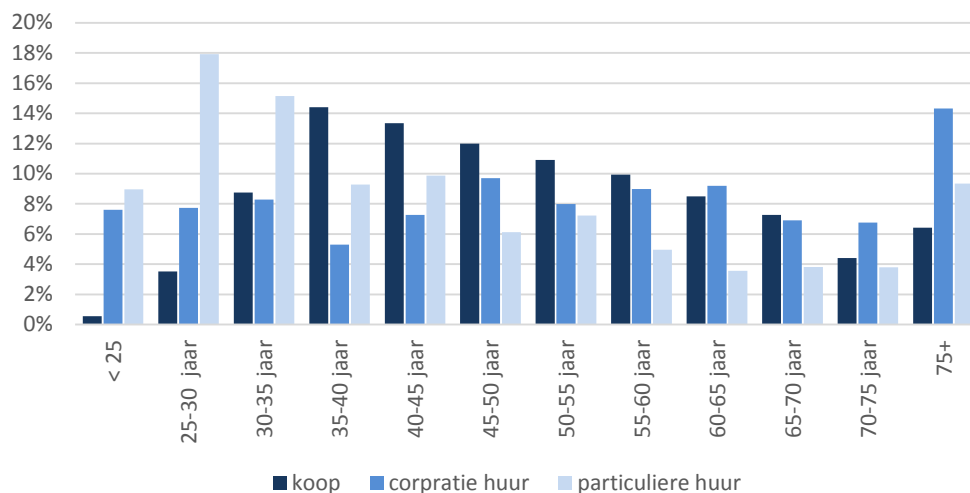
figuur 3-2 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en woningtype 2012 en 2015



Leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 3-3 staat de leeftijdsopbouw van zowel eigenaar-bewoners als huurders (zowel huurders van corporaties als huurders van de particuliere sector) weergegeven. De leeftijdsopbouw in de huursector van de corporaties is redelijk evenwichtig, maar de huursector is op dit moment wel sterker vergrijsd dan de koopsector. Circa 14% van de huurderspopulatie van corporaties is 75+ tegen 6% van de eigenaar-bewoners.

figuur 3-3 Bewoning huur- en koopvoorraad naar leeftijdsopbouw

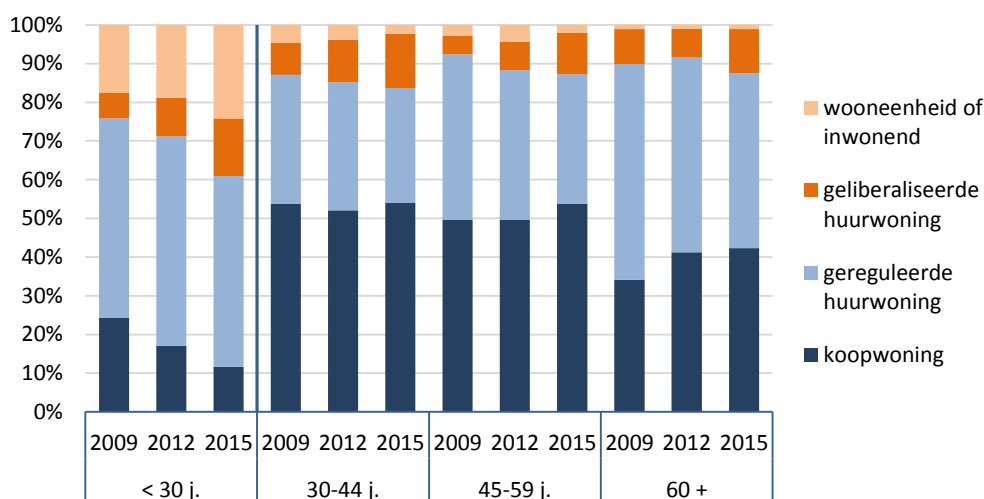


De koopsector is minder vergrijsd dan de huursector en zal juist in de toekomst te maken krijgen met vergrijzing. In de huursector is dit nu al het geval. De particuliere huur wordt momenteel relatief vaak bewoond door huishoudens tussen de 25 en 35 jaar.

3.2 Ontwikkeling van het eigen woningbezit

In 2012 constateerden we een trendbreuk in de ontwikkeling van het eigen woningbezit. Lange tijd konden achtereenvolgende generaties zich op steeds jongere leeftijd een koopwoning veroorloven. Sinds de crisis is dit echter afgelopen. Voor zover jongeren nog een koopwoning ambiëren is financiering lastiger geworden. Belangstelling voor koopwoningen is er nog volop, zo is te lezen in het hoofdstuk 'Dynamiek, vraag en aanbod'. Ondanks die belangstelling is het eigen woningbezit onder jongeren tot 30 jaar opnieuw teruggelopen.

figuur 3-4 Huishoudens naar segment per leeftijdsklasse



In figuur 3-4 is te zien dat nog geen 12% van de jonge huishoudens (tot 30 jaar) zich eigenaar-bewoner van een zelfstandige koopwoning mag noemen. In 2009 was dat nog een kwart. Jonge huishoudens doen in toenemende mate een beroep op de geliberaliseerde huursector en op alternatieve vormen van huisvesting, waaronder inwoning. En hierbij gaat het nog om jongeren die er in zijn geslaagd om een huishouden te vormen. Jonge gezinsleden (potentiële huishoudens) die nog bij hun ouders wonen vinden we in deze figuur niet terug. Die groep vinden we terug onder het toegenomen aantal potentiële starters. De landelijke trend is dat jongeren later uit huis gaan dan in het verleden.

Onder 30-plussers is het eigen woningbezit wel op peil gebleven en onder ouderen zelfs toegenomen. Behalve onder jongeren is het aandeel huishoudens in gereguleerde huurwoningen afgenomen. De geliberaliseerde huursector wint over de hele linie aan belang.

3.3 Passende en 'scheve' huisvesting

Een belangrijk gegeven in het woonbeleid is de relatie tussen inkomens van bewoners enerzijds en de samenstelling van de voorraad naar eigendom en huurprijsklassen anderzijds. Het hieraan gerelateerde onderwerp woonlasten komt elders in dit rapport ter sprake. In deze paragraaf richten we ons op de bezetting van de relevante segmenten in de woningvoorraad en, andersom, de huisvesting van beleidsmatig afgebakende inkomensgroepen. Het gaat hier zoals bij de meeste analyses van bewoning uitsluitend om zelfstandige woningen. Van wooneenheden (ook de zelfstandige) zijn geen huurprijzen bekend.

Afgenomen goedkope scheefheid

De rijksoverheid hanteert drie inkomensklassen in het kader van het inkomensafhankelijke huurbeleid. De onderste klasse, tot €34.911 (de 'EU-grens'), wordt de doelgroep van beleid genoemd, daarboven wordt gesproken over respectievelijk middeninkomens (tot €44.658) en hogere inkomens. Naast deze drie inkomensgroepen wordt ook vaak de doelgroep huurtoeslag als aparte groep genomen (zie voor de definitie de begrippenlijst in de bijlage). Het begrip 'scheefheid' volgens de definitie van de rijksoverheid, sluit aan op deze groepen. Huishoudens met midden- en hogere inkomens in gereguleerde huurwoningen (huurprijzen tot €711) wonen volgens de normering van het Rijk 'te goedkoop' oftewel goedkoop scheef, ongeacht of het gaat om een corporatiewoning of een particuliere huurwoning. In deze paragraaf focussen we op de goedkope scheefheid in de corporatiesector.

tabel 3-1 Bewoners naar inkomensklassen in woningen naar eigendom en prijsklassen

	doelgroep huurtoeslag	inkomensklassen			doelgroep kernvoorraad	
		< € 34.911	34.911 - 44.658	> € 44.658	ja	nee
huur corporatie						
< aft.gr.	34.160	8.720	4.540	2.860	45.060	5.200
< lib.gr.	11.670	3.670	2.010	2.300	16.350	3.290
> lib.gr.	3.340	1.320	1.560	4.760	5.600	5.370
huur particulier						
< aft.gr.	7.340	3.170	1.310	1.910	10.650	3.080
< lib.gr.	6.520	1.750	1.960	2.170	9.140	3.260
> lib.gr.	4.120	3.880	2.920	9.890	9.130	11.680
koop	15.250	11.970	13.400	70.900	31.070	80.450
	82.400	34.480	27.700	94.790	127.000	112.330
'te goedkoop'				11.700		

In tabel 3-1 is te zien hoe de inkomensgroepen zijn verdeeld over huur en koop en, binnen de huursector, over de huurprijsklassen, en vice versa. Te zien is onder meer dat huishoudens met hogere inkomens overwegend in koopwoningen zijn te vinden. Huishoudens in de laagste inkomensklasse blijken niet volledig afhankelijk te zijn van (goedkope) huurwoningen. We treffen ze ook aan in koopwoningen. Deze uitkomsten zijn gebaseerd op het WoON 2015. Registraties laten zien dat de omvang van de corporatiesector in het gereguleerde segment groter is. Of dit ook gevolgen heeft voor

de bewoning van de corporatievoorraad in het gereguleerde segment door de diverse inkomensgroepen is onbekend.

De goedkope scheefheid in de corporatiesector is in de tabel omljnd. In totaal gaat het om 11.700 huishoudens in Den Haag. Op het totaal van 69.900 gereguleerde corporatie huurwoningen is dit 17%. Dat is minder dan in 2012. Toen ging het om 19.120 gevallen op destijds 74.560 huurwoningen in het gereguleerde segment (26%). Deze afname komt door een combinatie van invloeden: veranderingen in de voorraad (minder goedkope woningen waarin überhaupt scheef kan worden gewoond), veranderingen bij zittende huurders (terugval in inkomen, waarna men niet meer scheef woont), uitstroom van scheefwoners en instroom van de doelgroep.

In Den Haag wordt, vanwege woonlasten en inkomenssegregatie, iets anders tegen scheefheid aangekeken dan landelijk. Alleen hogere inkomens in gereguleerde corporatiewoningen worden als problematisch beschouwd. Uit de tabel is af te leiden dat dit in 2015 slechts 5.160 gevallen betreft. In 2012 ging het nog om circa 11.000 gevallen.

Voor de bepaling van de benodigde kernvoorraad hanteert Den Haag een ruimere definitie voor de doelgroep dan het Rijk. Ook meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar met een middeninkomen worden tot de doelgroep voor de zogeheten kernvoorraad gerekend. De kernvoorraad bestaat in Den Haag uitsluitend uit corporatiewoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

Van 'te goedkoop' via 'passend' naar 'te duur'

Wie niet scheef woont, woont nog niet per definitie recht of, zoals dat heet, passend. Huurders kunnen ook 'te duur' wonen. Van dure scheefheid spreken we als huurders die gezien hun inkomen recht hebben op huurtoeslag (de primaire doelgroep) in een geliberaliseerde huurwoning wonen en daardoor geen beroep kunnen doen op de huurtoeslag.

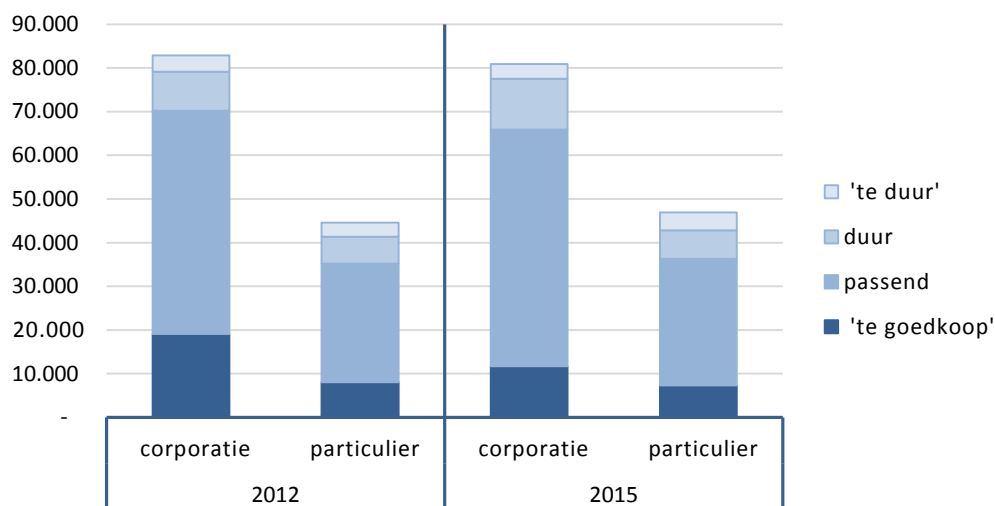
Onlangs is in het rijksbeleid het 'passend toewijzen' geïntroduceerd, met als achterliggend doel de woonlasten (en het beslag op de huurtoeslag) in de hand te houden. Passend betekent hier dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag bij voorkeur een woning krijgen toegewezen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Het recht op huurtoeslag en de aftoppingsgrens variëren al naar gelang leeftijd, inkomen en huishoudensomvang (zie bijlage).

In bijgaande figuur 3-5 is naast de goedkope scheefheid weergegeven in hoeverre huurders in Den Haag passend dan wel te duur wonen. Onder passend wonen wordt hier verstaan ofwel huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning beneden de (voor het betreffende type huishouden geldende) aftoppingsgrens, ofwel om midden- en hogere inkomens in geliberaliseerde huurwoningen.

Resteren nog twee groepen. Ten eerste 'duur' wonende huishoudens: de primaire doelgroep in woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Deze situatie zou dus in de toekomst door middel van passend toewijzen zo veel mogelijk vermeden moeten worden. Ten tweede 'te duur' wonende huishoudens: de primaire doelgroep in huurwoningen *boven* de liberalisatiegrens. In dat laatste geval wordt ook wel van 'dure scheefheid' gesproken. In de figuur is te zien dat de goedkope scheef-

heid tussen 2012 en 2015 is afgenomen, maar is daarnaast een lichte toename te constateren van het aantal (te) duur wonende huurders. Dat laatste is in lijn met de stijging van de gemiddelde woonlasten in de huursector. Meer hierover in het hoofdstuk woonlasten.

figuur 3-5 Huishoudens in huurwoningen in Den Haag naar vormen van scheefheid



Voor alle duidelijkheid: dit overzicht zegt niets over de mate waarin al of niet passend is toegewezen. Het gaat om een doorsnede van alle (in meerderheid lang zittende) huurders in 2015, toen passend toewijzen trouwens nog niet aan de orde was. Huurders kunnen (te) duur zijn komen wonen doordat hun inkomen is gedaald, maar ook doordat ze bewust een voor hun inkomen dure woning hebben betrokken. Denk aan ouderen met een laag inkomen, maar wel met een vermogen. Vermogens zijn hier buiten beschouwing gelaten.

3.4 Het middensegment-huur

Een segment dat sterk in de belangstelling staat is het middensegment-huur. Nu koopstarters lastiger aan krediet komen en ook de toegang tot de gereguleerde huurwoningen is aangescherpt, komt de geliberaliseerde huursector in beeld als alternatief. Mits niet al te duur zijn huurwoningen in de vrije sector bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen die niet in de gereguleerde huur terecht kunnen. Daarnaast kunnen ze interessant zijn voor hogere inkomens die om wat voor reden dan ook niet kunnen of niet willen kopen. In paragraaf 3.2 kwam reeds ter sprake dat de vrije huursector als geheel van toegenomen belang is onder met name jonge huishoudens. Elders in deze rapportage zal blijken dat de vraag naar duurdere huurwoningen is toegenomen.

De grens van het middensegment wordt hier gelegd bij een huurprijs van maximaal 900 euro in de maand. Bij een inkomenseis van vier keer de jaarhuur (niet ongebruikelijk).

kelijk onder commerciële verhuurders bij nieuwe verhuringen) is deze huurprijs nog bereikbaar voor inkomens tot 43.000 euro. Den Haag telt in 2015 bijna 31.800 geliberaliseerde huurwoningen, waarvan ruim 20.370 met een huurprijs tot 900 euro. Daarvan worden er 9.080 verhuurd door corporaties en de overige door particuliere verhuurders. In tabel 3-2 zijn enkele kenmerken van de betreffende woningen en in tabel 3-3 van de huurders in het middensegment weergegeven en vergeleken met andere segmenten.

tabel 3-2 Profiel van het middensegment (geliberaliseerde huurwoningen tot €1.000): kenmerken van de woningen

	alle woningen	koopwoningen	huurwoningen		
			€ 711		
			< € 710	tot € 900	> € 900
aantal	239.330	111.510	96.040	20.370	11.410
gebruiksoppervlakte					
kleinste 25% tot	67	79	57	75	91
mediane oppervlakte	84	101	68	92	107
grootste 25% vanaf	113	137	81	106	128
bouwjaar					
oudste 25% tot	1927	1925	1932	1933	1924
middelste bouwjaar	1959	1952	1960	1984	1978
jongste 25% vanaf	1992	1993	1987	2002	2003
eengezinswoningen	25%	38%	10%	24%	22%

tabel 3-3 Profiel van het middensegment (geliberaliseerde huurwoningen tot €1.000): kenmerken van bewoners

	alle huishoudens	eigenaar-bewoners	huurders		
			€ 711		
			< € 710	tot € 900	> € 900
aantal	239.330	111.510	96.040	20.370	11.410
leeftijd					
jongste 25% tot	36 jr.	39 jr.	32 jr.	31 jr.	35 jr.
middelste leeftijd	48 jr.	48 jr.	49 jr.	45 jr.	42 jr.
oudste 25% vanaf	62 jr.	60 jr.	65 jr.	60 jr.	57 jr.
inkomensklasse (conform huurbeleid)					
< 34.911	49%	24%	80%	48%	25%
34.911 tot 44.658	12%	12%	10%	16%	11%
> 44.658	40%	64%	10%	36%	63%
samentelling huishouden					
alleenstaand	44%	32%	58%	45%	36%
meerpers zonder k.	24%	28%	17%	28%	33%
hh met kinderen	33%	40%	26%	28%	31%
opleiding HBO / WO	45%	62%	24%	40%	68%

Profiel van woningen en huurders van het middensegment

Aan de woningen valt op dat ze betrekkelijk jong zijn. De helft is gebouwd na 1984 en een kwart na 2002. Ze zijn in doorsnee ook een stuk groter dan gereguleerde huurwoningen en vaker dan gemiddeld zijn het eengezinswoningen.

Woningen in het middensegment zijn niet synoniem met huurders met middeninkomens. Wel zijn de middeninkomens er met 16% meer vertegenwoordigd dan in heel Den Haag. Ook de doelgroep (tot de EU-grens) maakt nog 48% uit van de huurders in het middensegment. Eigenlijk vormen de huurders van het middensegment een redelijke afspiegeling van de Haagse bevolking. De afwijkingen qua huishoudenssamenstelling, inkomens en opleidingsniveau met het Haagse gemiddelde zijn gering, veel geringer dan in de andere segmenten. Alleen wat betreft leeftijd zijn de huurders in het middensegment aan de jonge kant. Dit spoort met de wetenschap dat dit segment vooral voor jongeren een alternatief is voor enerzijds koop, anderzijds huren in het sociale (gereguleerde) segment. Het gaat echter geenszins uitsluitend om jongeren. Een kwart is ouder dan zestig jaar.

3.5 Profiel van de particuliere huursector

De particuliere huursector vervult een belangrijke positie op de Haagse woningmarkt: voor specifieke doelgroepen en vanwege de grote dynamiek in dit segment. Net als in 2012 hebben we een profiel geschetst van de particuliere huursector en dit afgezet tegen de andere sectoren.

tabel 3-4 Profiel van de particuliere huursector in vergelijking met andere marktsegmenten

	huurwoningen			koop woningen	alle woningen
	corporaties	inst. beleggers	overige huur		
aantal woningen	80.880	17.390	29.540	111.510	239.330
kenmerken woningen (aandelen in het totaal)					
grondgebonden	14%	10%	15%	38%	25%
gebouwd voor 1945	12%	45%	68%	47%	38%
gebouwd na 1990	31%	30%	14%	26%	27%
kenmerken huishoudens (aandelen in totaal)					
recent verhuisd	18%	39%	37%	6%	16%
verhuisgeneigd	43%	64%	60%	39%	45%
leeftijd tot 35 jaar	24%	39%	44%	13%	22%
hh. met kind(eren)	30%	21%	21%	40%	33%
inkomen < 34.911	78%	48%	62%	24%	49%
inkomen 34.911 - 44.658	10%	12%	14%	12%	12%
gem. netto inkomen	€ 21.700	€ 30.100	€ 29.600	€ 46.300	€ 34.700
% gereguleerd	87%	47%	61%		
gem. huur	€ 540	€ 760	€ 700		
gem. woonquote	40%	43%	43%	24%	33%
indien verhuisgeneigd					
wil kopen	27%	48%	56%	81%	56%

Het merendeel van de huurwoningen in de particuliere sector wordt niet door institutionele beleggers verhuurd, maar door particuliere personen, familie, enkele zorgpar-

tijen en 'overige verhuurders'. Hiervan is tweederde gebouwd voor 1945. De particuliere huurwoningen zijn dan ook overwegend oud. Er zijn relatief weinig woningen (15%) onder de overige particuliere huurwoningen die gebouwd zijn na 1990. Dit is veel vaker het geval bij de huurwoningen van corporaties en de woningen van institutionele beleggers.

Opvallend is dat relatief veel huurders van particuliere verhuurders recent op hun adres zijn komen wonen. Dit komt overeen met het beeld dat deze sector steeds meer aan belang wint. Een relatief groot deel van de bewoners is nog onder de 35 jaar, maar ook een relatief groot deel van de huishoudens is woningzoekend. De dynamiek in dit segment is dan ook relatief groter dan in de andere segmenten. Het is een typisch segment dat wordt gebruikt als opstap. Ongeveer de helft van de particuliere huurders die wil verhuizen is gericht op een koopwoning. Dit wijkt af van de verhuisgeneigde huurders van corporatiewoningen. Daar wil ongeveer een kwart gaan kopen.

Eén of de vijf huishoudens in de particuliere sector betreft een gezin met kinderen. Het zijn echter voornamelijk alleenstaanden, gevolgd door stellen. De inkomens in de particuliere huursector zijn gemiddeld genomen hoger dan die in de gereguleerde huursector, maar wel lager dan de inkomens in de koopsector. Het aandeel huishoudens met een inkomen tot €34.911 is in de particuliere huursector dan ook aanzienlijk lager dan in de corporatiesector. Er wonen relatief gezien iets meer middeninkomens dan in de corporatiesector. Ten opzichte van de corporatiewoningen wonen er naar verhouding iets meer huishoudens met een hoger inkomen.

Ten opzichte van 2012 zien we vooral bij de institutionele beleggers relatief meer recent verhuisden (29% in 2012 en 39% in 2015). Deze woningen worden daarnaast ook vaker bewoond door gezinnen met kinderen dan volgens het WoON 2012 (11% in 2012 en 21% in 2015) en naar verhouding minder door huishoudens met een lager inkomen en meer door huishoudens met een hoger inkomen. Het aandeel huishoudens met een middeninkomen is ongeveer stabiel gebleven.

4 Woonlasten

Over het algemeen zijn de woonlasten in de huursector in de periode 2012-2015 gestegen. Uitzondering hierop zijn de (jonge) huurders met een korte woonduur. Deze groep heeft met iets lagere gemiddelde woonquotes te maken ten opzichte van 2012. Mogelijk heeft dit te maken met het strenger toewijzen in de huursector. In zowel de corporatiesector als de particuliere huur is sprake van een stijging van de gemiddelde huurquoten door een stijging van de gemiddelde huurprijzen. In de koopsector zijn de quoten over het algemeen iets gedaald ten opzichte van 2012. Het aantal 'onderwatergevalle' is toegenomen, zowel in de leeftijd tot 40 jaar als in de leeftijd tussen de 40 en 60 jaar met als belangrijkste reden een daling van de geschatte verkoopwaarde van de woning. Onder de woningen met een geschatte verkoopwaarde tot 150.000 euro is het aantal (en aandeel) juist afgenomen i.t.t. tot de woningen met een hoge (350.000 euro of meer) verkoopwaarde. Vermoedelijk door de strengere regels om een hypotheek te kunnen afsluiten hebben minder jongeren zich in te hoge schulden kunnen steken.

4.1 Woonquoten

In deze paragraaf worden de woonlasten van eigenaar-bewoners en huurders getoond. De woonlasten betreffen niet alleen de lasten voor de huur- of hypotheek, maar omvatten ook andere lasten zoals energie, gemeentehoeften etc. In deze paragraaf maken we niet alleen onderscheid naar huurders en woningeigenaren, maar ook naar inkomensgroepen, leeftijdsgroepen, woonduur en type verhuurders. Aansluitend bij de landelijke publicatie is, in tegenstelling tot in de vorige rapportage, gebruik gemaakt van een selectie van huishoudens om de woonlasten in beeld te brengen. Huishoudens met een inkomen onder 90% van het sociaal minimum zijn buiten beschouwing gelaten om extreme waarden er uit te halen. Daarnaast is bij de huurders de groep buiten beschouwing gelaten die geen huur betalen (maar inwonen bij bijvoorbeeld familie). Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald of doordat een persoon maar een deel van het jaar werkzaam is geweest (deze methode sluit aan bij de landelijke kernpublicatie).

Huurders

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor gas, elektriciteit en water. Opgeteld is een doorsnee huurder in de huurvoorraad van de corporaties in Den Haag rond de € 546 per maand kwijt aan de netto huur en € 713 aan het wonen totaal (inclusief alle overige bijkomende kosten) (zie tabel 4-1). De huurquote (het deel dat huurders aan de netto

huur kwijt zijn ten opzichte van hun inkomen) ligt in Den Haag gemiddeld op 28%. Dit betekent dat huurders iets minder dan een derde van hun inkomen kwijt zijn aan het betalen van de netto huur van de woning. De woonquote (het deel dat huurders aan wonen totaal kwijten zijn ten opzichte van hun inkomen) ligt in Den Haag op 37%. De meeste huurders in Den Haag hebben een inkomen tot 34.911 euro per maand (netto besteedbare inkomen exclusief huurtoeslag en inkomens uit de eigen woning). Deze groep is een groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten (respectievelijk 29% aan netto huur en 42% aan het wonen totaal), dit ondanks het effect van de huurtoeslag (het verschil tussen bruto en netto huur).

tabel 4-1 Woonlasten van huurders naar inkomensgroepen⁶

	doelgroep huurtoeslag	naar inkomensgroep 2015				alle huurders
		< 34.911	34.911-44.658	> 44.658	2015	2012*
aantal	54.340	75.880	13.940	23.760	113.590	110.590
netto inkomen						
gemiddeld	€ 17.000	€ 18.500	€ 28.900	€ 51.400	€ 26.700	€ 25.800
mediaan	€ 16.200	€ 18.000	€ 28.500	€ 42.900	€ 22.500	€ 22.100
bruto huur	€ 536	€ 545	€ 642	€ 832	€ 617	€ 551
huurtoeslag	€ 140	€ 106	€ 2	€ 2	€ 72	€ 73
netto huur	€ 396	€ 440	€ 640	€ 830	€ 546	€ 478
energielasten	€ 106	€ 105	€ 109	€ 125	€ 110	€ 138
overige bijkomende lasten	€ 56	€ 56	€ 59	€ 61	€ 57	€ 47
totale woonlasten	€ 558	€ 600	€ 807	€ 1.016	€ 713	€ 663
netto huurquote 2015	29%	30%	27%	21%	28%	
netto woonlastenquote 2015	42%	41%	34%	26%	37%	

* bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie aansluitend bij de landelijke publicatie

tabel 4-2 Woonlasten van huurders naar leeftijd

		naar leeftijd 2015				alle huurders*
		< 40 jaar	40-60 jaar	60-plus	2015	2012
aantal		38.340	37.650	37.600	113.590	110.590
netto inkomen						
gemiddeld	€ 27.200	€ 30.200	€ 22.600	€ 26.700	€ 25.800	
mediaan	€ 24.100	€ 23.200	€ 19.600	€ 22.500	€ 22.100	
bruto huur	€ 632	€ 635	€ 584	€ 617	€ 551	
huurtoeslag	€ 61	€ 75	€ 78	€ 72	€ 73	
netto huur	€ 571	€ 560	€ 506	€ 546	€ 478	
energielasten	€ 106	€ 116	€ 106	€ 110	€ 138	
overige bijkomende lasten	€ 58	€ 58	€ 55	€ 57	€ 47	
totale woonlasten	€ 735	€ 734	€ 668	€ 713	€ 663	
netto huurquote 2015	27%	27%	29%	28%		
netto woonlastenquote 2015	36%	36%	39%	37%		

* bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie aansluitend bij de landelijke publicatie

⁶ Het gemiddelde inkomen wordt sterk beïnvloed door uitschieters. Daarom is naast het gemiddelde inkomen ook de mediaan vermeld. Dit is de middelste waarneming en geeft in geval van scheve verdelingen een getrouwer beeld van de situatie dan het gemiddelde. In alle overige gevallen is wel uitsluitend het gemiddelde vermeld. Dit is omwille van de vergelijkbaarheid met landelijke publicaties.

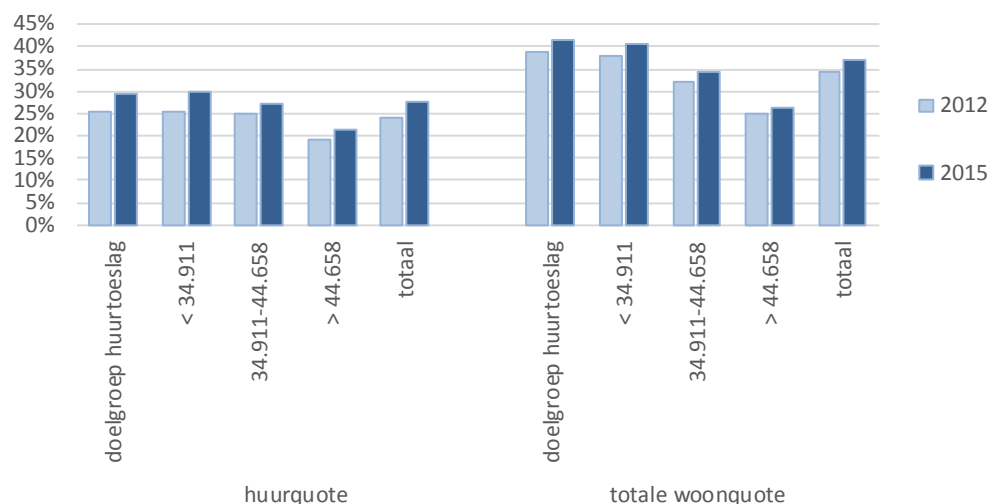
Er zijn ca. 26.340 huurders die een woonduur hebben van minder dan 3 jaar. De gemiddelde woonquote van deze groep is hoger dan gemiddeld. Naarmate de woonduur langer is, is de huurder een kleiner deel van hun inkomen kwijt aan de woonuitgaven. Dit komt niet zozeer door grote inkomensverschillen, maar vooral door de bruto (en netto) huur die lager is bij huurders die langer in de huurwoning wonen. Eén van de oorzaken hiervan is het harmonisatiebeleid van woningcorporaties, waardoor de huur van vrijkomende woningen omhoog gaat.

tabel 4-3 Woonlasten en woonquoten naar woonduur, 2015

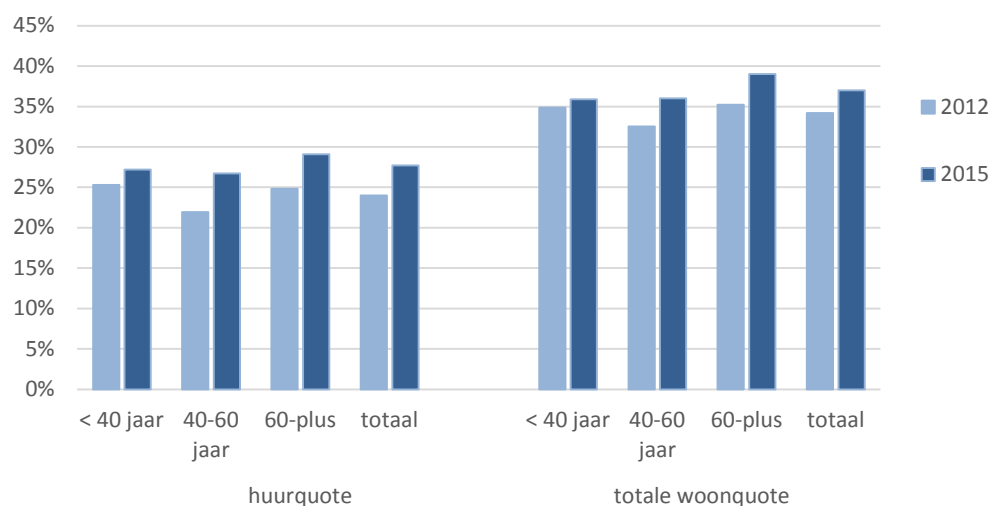
	< 3 jaar	2-5 jaar	5-10 jaar	10-15 jaar	15-20 jaar	20-25 jaar	> 25 jaar	alle huurders
aantal	26.340	18.340	21.130	13.490	14.320	6.480	13.490	113.580
netto inkomen								
gemiddeld	€ 28.900	€ 28.900	€ 25.600	€ 27.100	€ 24.600	€ 25.100	€ 23.400	€ 26.700
mediaan	€ 23.900	€ 22.900	€ 20.200	€ 21.000	€ 21.400	€ 22.800	€ 21.400	€ 22.500
bruto huur	€ 689	€ 685	€ 600	€ 602	€ 557	€ 540	€ 528	€ 617
huurtoeslag	€ 55	€ 57	€ 84	€ 101	€ 93	€ 65	€ 55	€ 72
netto huur	€ 635	€ 629	€ 515	€ 501	€ 464	€ 475	€ 473	€ 546
energielasten	€ 106	€ 104	€ 109	€ 113	€ 117	€ 116	€ 110	€ 110
overige bijkomende lasten	€ 58	€ 56	€ 56	€ 58	€ 60	€ 57	€ 55	€ 57
totale woonlasten	€ 798	€ 789	€ 681	€ 673	€ 641	€ 648	€ 638	€ 713
netto huurquote 2015	30%	29%	27%	26%	25%	27%	26%	28%
netto woonlastenquote 2015	39%	38%	37%	36%	35%	37%	36%	37%
netto huurquote 2012	28%	24%	24%	23%	23%	22%	22%	24%
netto woonlastenquote 2012	38%	34%	34%	32%	34%	33%	33%	34%

De ontwikkeling van de woonquoten zijn goed in beeld te brengen op basis van de verschillende WoON uitkomsten (zie de volgende figuren en tabellen).

figuur 4-1 Netto huurquote en woonlastenquote 2012, 2015 naar inkomen⁷



figuur 4-2 Netto huurquote en woonlastenquote 2012, 2015 naar leeftijd



Ten opzichte van 2012 is zowel de huurquote als de woonlastenquote gestegen. Dit geldt in ieder geval voor zowel het totaal als voor iedere inkomensgroep (figuur 4-1).

De stijging van de woonquoten zien we zowel bij huurders van corporaties als bij de huurders van particuliere verhuurders. Dit heeft vooral te maken met de huurprijzen die zijn gestegen. Particuliere huurwoningen zijn gemiddeld nog altijd duurder dan corporatiewoningen. Dit verschil is ook nog eens groter geworden ten opzichte van 2012.

⁷ De quoten in de tabellen in dit hoofdstuk zijn gemiddelden van alle individuele quoten en zijn dus niet af te leiden uit de gemiddelde woonlasten en gemiddelde inkomens uit de tabel.

tabel 4-4 Ontwikkeling van de woonlasten naar type verhuurders

	corporaties		part. verhuur		huur totaal	
	2012*	2015	2012*	2015	2012*	2015
netto inkomen	€ 24.000	€ 23.100	€ 29.800	€ 33.100	€ 25.800	€ 26.700
bruto huur	€ 503	€ 545	€ 651	€ 747	€ 551	€ 617
netto huur	€ 412	€ 454	€ 617	€ 712	€ 478	€ 546
totale woonlasten	€ 559	€ 617	€ 763	€ 885	€ 626	€ 713
netto huurquote	23%	26%	27%	30%	24%	28%
netto woonlastenquote	33%	36%	37%	38%	34%	37%

* bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie aansluitend bij de landelijke publicatie

Eigenaar-bewoners

De meeste eigenaar-bewoners vallen in de hoogste inkomensklasse, boven de 44.658 euro. Deze groep eigenaar-bewoners is gemiddeld 18% van hun inkomen kwijt aan het wonen. In de laagste inkomensklasse (< €34.911) zijn eigenaar-bewoners circa 28% van hun inkomen kwijt aan het wonen. Het gemiddelde (en mediane) inkomen is lager, evenals de woonlasten. Echter de verhouding hiertussen valt voor de lagere inkomensgroepen negatiever uit.

tabel 4-5 Woonlasten van eigenaar-bewoners naar inkomensgroepen⁸

	doelgroep huurtoeslag	naar inkomensgroep 2015				eigenaar-bewoners 2012*
		< 34.911	34.911-44.658	> 44.658	2015	
aantal	13120	23.290	13.240	70.240	106.770	103.950
netto inkomen						
gemiddeld	€ 24.000	€ 23.800	€ 29.200	€ 60.300	€ 48.500	€ 50.000
mediaan	€ 22.300	€ 21.900	€ 27.900	€ 52.300	€ 40.900	€ 43.300
bruto hypotheekuitgaven	€ 512	€ 370	€ 591	€ 916	€ 756	€ 864
bijkomende koopuitgaven	€ 28	€ 29	€ 33	€ 50	€ 43	€ 39
onderhoudskosten	€ 191	€ 193	€ 201	€ 176	€ 183	€ 215
bruto koopuitgaven	€ 731	€ 592	€ 826	€ 1.141	€ 982	€ 1.284
fiscaal effect	€ 141	€ 82	€ 157	€ 343	€ 263	€ 398
netto koopuitgaven	€ 590	€ 510	€ 669	€ 798	€ 719	€ 887
energielasten	€ 119	€ 123	€ 121	€ 161	€ 148	€ 194
overige bijkomende lasten	€ 64	€ 61	€ 60	€ 71	€ 68	€ 71
netto woonuitgaven	€ 774	€ 694	€ 850	€ 1.030	€ 934	€ 1.152
netto koopquote 2015	32%	28%	28%	18%	21%	
netto woonlastenquote 2015	42%	38%	35%	23%	28%	

* bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie aansluitend bij de landelijke publicatie

⁸ Het gemiddelde inkomen wordt sterk beïnvloed door uitschieters. Daarom is naast het gemiddelde inkomen ook de mediaan vermeld. Dit is de middelste waarneming en geeft in geval van scheve verdelingen een getrouwe beeld van de situatie dan het gemiddelde. In alle overige gevallen is wel uitsluitend het gemiddelde vermeld. Dit is omwille van de vergelijkbaarheid met landelijke publicaties.

De gemiddelde woonlasten nemen af naarmate het huishouden ouder is. De woonlasten zijn aanzienlijk lager dan bij de jongere huishoudens. Dit komt omdat ze veelal lang geleden tegen een lage prijs hebben gekocht en/of al een deel van hun schuld hebben afgelost. Eigenaar-bewoners in de leeftijd van 40-60 jaar hebben de hoogste bruto woonuitgaven, maar ook de hoogste inkomens. Zij genieten het meeste van de belastingvoordelen.

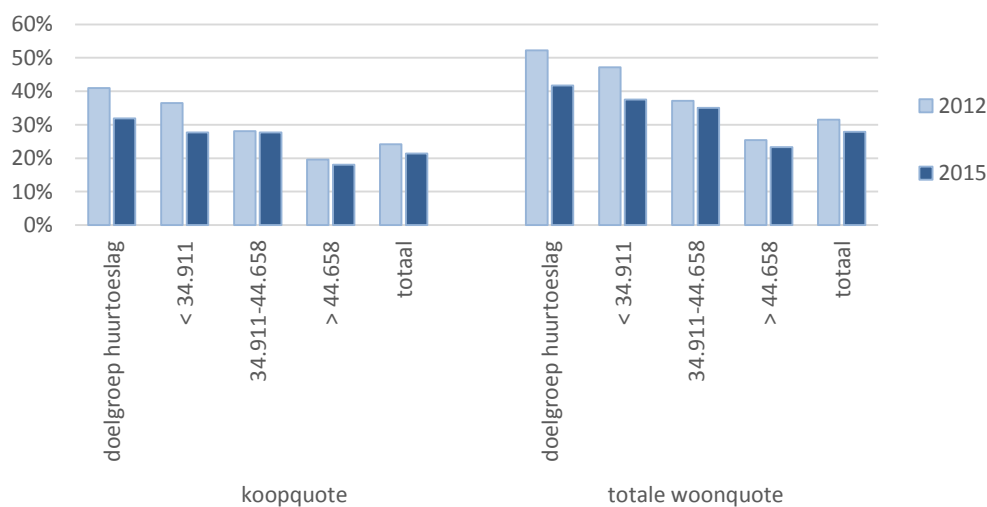
tabel 4-6 Woonlasten van eigenaar-bewoners naar leeftijd

	naar leeftijd 2015				eigenaar bewoners
	< 40 jaar	40-60 jaar	60-plus	2015	2012
aantal	38.340	37.650	37.600	113.590	103.950
netto inkomen					
gemiddeld	€ 43.300	€ 53.300	€ 45.200	€ 48.500	€ 50.000
mediaan	€ 24.100	€ 23.200	€ 19.600	€ 22.500	€ 43.300
bruto hypotheekuitgaven	€ 820	€ 915	€ 402	€ 756	€ 864
bijkomende koopuitgaven	€ 30	€ 45	€ 52	€ 43	€ 39
onderhoudskosten	€ 187	€ 173	€ 195	€ 183	€ 223
bruto koopuitgaven	€ 1.037	€ 1.134	€ 649	€ 982	€ 1.126
fiscaal effect	€ 287	€ 323	€ 128	€ 263	€ 304
netto koopuitgaven	€ 750	€ 811	€ 521	€ 719	€ 822
energielasten	€ 126	€ 157	€ 152	€ 148	€ 181
overige bijkomende lasten	€ 65	€ 69	€ 67	€ 68	€ 68
netto woonuitgaven	€ 941	€ 1.038	€ 741	€ 934	€ 1.071
netto koopquote 2015	24%	22%	17%	21%	
netto woonlastenquote 2015	30%	29%	24%	28%	

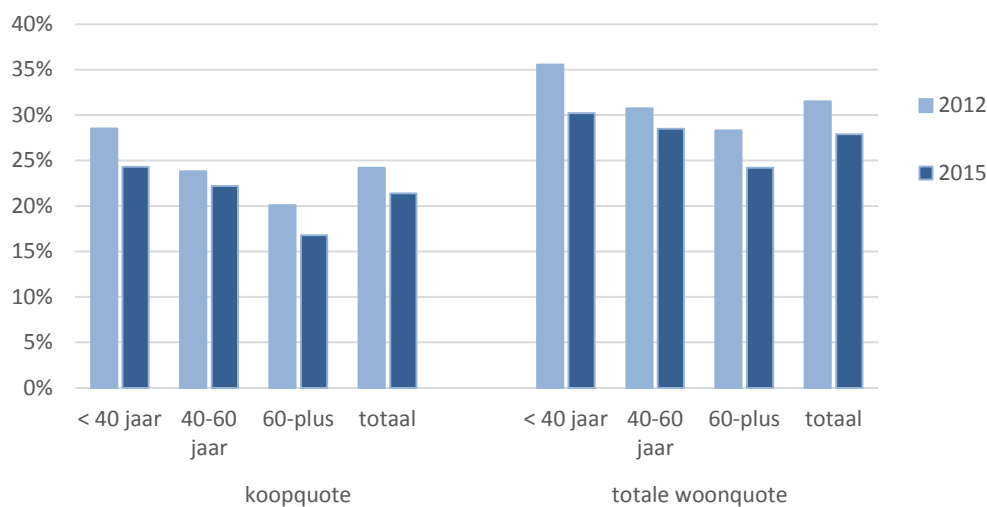
** bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie aansluitend bij de landelijke publicatie*

Ten opzichte van 2012 is zowel de koopquote als de woonlastenquote gemiddeld lager dan in 2015. Met name in de lagere inkomensgroepen en bij de huishoudens tot 40 jaar zijn de quoten het meeste afgenomen ten opzichte van 2012.

figuur 4-3 Koopquote en netto woonlastenquote 2012, 2015 naar inkomen⁹



figuur 4-4 Netto koopquote en netto woonlastenquote 2012, 2015 naar leeftijd



Net als bij de huurders neemt zowel de koopquote als de woonlastenquote af naar mate men langer in de woning woont. Bij de woningeigenaren komt dit grotendeels omdat de totale woonlasten fors zijn gedaald. Dit komt of doordat de woning is afbetaald of doordat lang geleden de woning tegen een lage prijs is aangekocht. Het is dan ook niet zozeer het inkomen dat de verschillen laat zien, maar vooral de totale woonlasten. Huishoudens die korter dan 3 jaar in de woning wonen zijn 31% van hun inko-

⁹ De quoten in de tabellen in dit hoofdstuk zijn gemiddelden van alle individuele quoten en zijn dus niet af te leiden uit de gemiddelde woonlasten en gemiddelde inkomens uit de tabel.

men kwijt aan het wonen, bij huishoudens die er langer dan 25 jaar wonen is dat 23%. Recent verhuisden hebben dan ook de meeste kans op betaalbaarheidsproblemen.

tabel 4-7 Woonlasten en woonquoten naar woontijd, 2015

	< 5 jaar	5-10 jaar	10-15 jaar	15-20 jaar	20-25 jaar	> 25 jaar	alle woningeigenaren
aantal	15.230	33.490	21.770	13.720	6.840	15.730	106.770
netto inkomen							
gemiddeld	€ 47.000	€ 52.300	€ 49.400	€ 41.700	€ 53.800	€ 44.100	€ 48.500
mediaan	€ 35.100	€ 45.300	€ 41.700	€ 35.500	€ 49.800	€ 38.100	€ 40.900
bruto hypotheekuitgaven	€ 925	€ 954	€ 840	€ 580	€ 635	€ 263	€ 756
bijkomende koopuitgaven	€ 43	€ 39	€ 39	€ 36	€ 63	€ 53	€ 43
onderhoudskosten	€ 186	€ 172	€ 167	€ 190	€ 194	€ 213	€ 183
bruto koopuitgaven	€ 968	€ 993	€ 880	€ 616	€ 697	€ 316	€ 799
fiscaal effect	€ 342	€ 348	€ 295	€ 169	€ 210	€ 64	€ 263
netto koopuitgaven	€ 812	€ 816	€ 752	€ 637	€ 682	€ 465	€ 719
energielasten	€ 127	€ 143	€ 149	€ 144	€ 181	€ 164	€ 148
overige bijkomende lasten	€ 66	€ 68	€ 68	€ 66	€ 72	€ 67	€ 68
netto woonuitgaven	€ 1.004	€ 1.028	€ 969	€ 847	€ 935	€ 696	€ 934
netto koopquote 2015	26%	22%	22%	22%	18%	15%	21%
netto woonlastenquote 2015	32%	28%	28%	30%	25%	23%	28%
netto koopquote 2012	26%	26%	24%	22%	21%	21%	24%
netto woonlastenquote 2012	33%	33%	31%	30%	28%	30%	32%

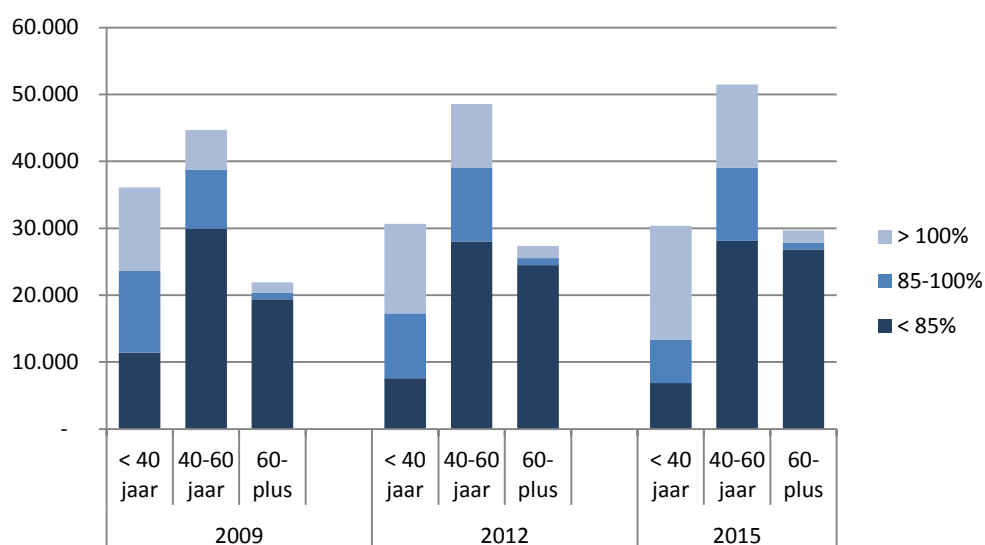
* bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie aansluitend bij de landelijke publicatie

4.2 Hypotheekschulden

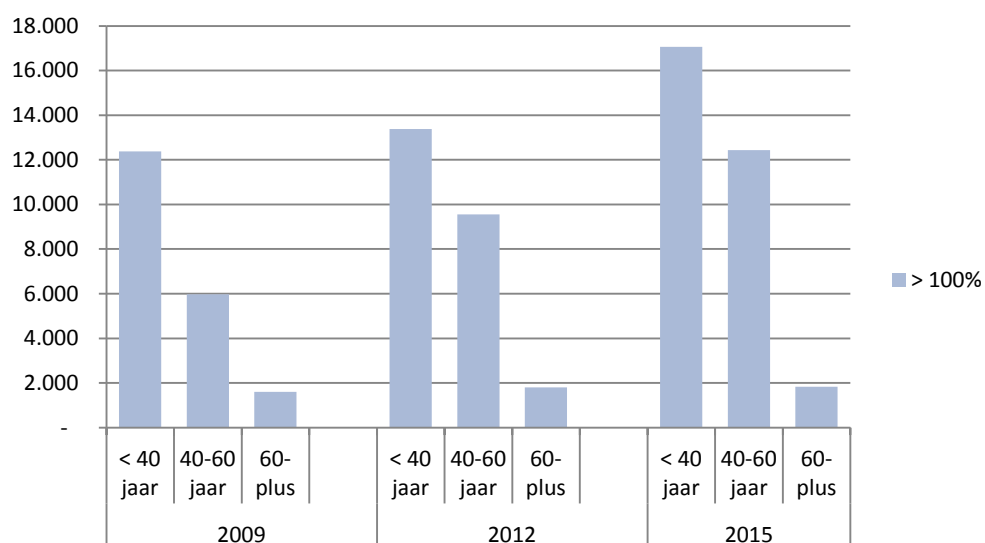
In deze paragraaf zoomen we in op de hypotheekschulden van eigenaar-bewoners in relatie tot de waarde van hun woning, ofwel hun loan-to-value (LTV). In 2012 was de woningwaarde van ongeveer 25.000 eigenaar-bewoners (23% van de koopwoningen) in Den Haag lager dan de hypotheekschuld (een LTV van meer dan 100%). Bij verkoop dreigen deze huishoudens met een restschuld te blijven zitten. In 2009 waren dit er 20.000 (19%). In 2015 is dit aantal opgelopen tot ruim 31.000. Eerder bleek dan ook dat de geschatte verkoopwaarde van de woningen is gedaald sinds 2012. Het aantal eigenaar-bewoners met een LTV tussen de 85% en de 100% is iets afgenomen ten opzichte van 2012. Bij deze ontwikkelingen moet wel worden opgemerkt dat het veldwerk voor het WoON2015 is afgenomen op wat ongeveer het dieptepunt van de crisis was. Inmiddels stijgt het aantal transacties van koopwoningen weer en stijgt de huizenprijs ook al weer een aantal jaar. De positieve effecten hiervan op de LTV zijn in de hier gepresenteerde cijfers nog niet terug te zien.

Het zijn met name de jonge eigenaar-bewoners tot 40 jaar en de eigenaar-bewoners tussen de 40 en 60 jaar met een LTV van meer dan 100% die in aantal zijn toegenomen. Zonder aanvullende middelen zit er voor deze huishoudens niets anders op dan te blijven zitten. Alleen het aantal oudere eigenaar-bewoners (met een LTV van meer dan 100%) is ongeveer gelijk gebleven.

figuur 4-5 Hypotheekschuld in relatie tot de waarde van de eigen woning (LTV)¹⁰



figuur 4-6 LTV van 100% of meer naar leeftijdsklasse



¹⁰ De hypotheekschuld is het bedrag waarover hypotheekrente is verschuldigd. Er is hier geen rekening gehouden met eventueel opgebouwde vermogens in spaar- of beleggingshypotheek.

tabel 4-8 Aandeel eigenaar-bewoners met een schuld hoger dan de geschatte verkoopwaarde, naar kenmerken van de woning

2015

geschatte verkoopwaarde		bouwperiode		woningtype	
tot 150.000	36%	voor 1945	26%	eengezins	25%
150-200.000	37%	1945-1959	22%	appartement	30%
200-250.000	26%	1960-1969	39%	alle eigenaren	28%
250-300.000	31%	1970-1979	38%		
300-350.000	23%	1980-1989	31%		
350.000 en hoger	14%	1990-1999	30%		
alle eigenaren	28%	2000-2004	25%		
		2005 en later	35%		
		alle eigenaren	28%		

2012

geschatte verkoopwaarde		bouwperiode		woningtype	
tot 150.000	45%	voor 1945	21%	eengezins	16%
150-200.000	29%	1945-1959	22%	appartement	28%
200-250.000	25%	1960-1969	42%	alle eigenaren	23%
250-300.000	16%	1970-1979	24%		
300-350.000	14%	1980-1989	25%		
350.000 en hoger	6%	1990-1999	19%		
alle eigenaren	23%	2000-2004	19%		
		2005 en later	31%		
		alle eigenaren	23%		

Ten opzichte van 2012 komen de onderwaterhypotheken vaker voor bij zowel eigenaar-bewoners van appartementen als van eengezinswoningen. Maar de toename is sterker geweest bij deze laatste categorie (van 16% in 2012 naar 25% in 2015). Hoewel het nog steeds de goedkopere woningen zijn waarvan de bewoners een hoge LTV hebben, heeft de toename zich vooral voorgedaan in het segment tussen de 250.000 en 300.000 euro. Opvallend is de afname in koopwoningen met een lagere geschatte verkoopwaarde en een toename in woningen met een hogere geschatte verkoopwaarde. Nadere analyse laat zien dat van de recente starters die hun wooncarrière gestart zijn in een koopwoning het aandeel eigenaar-bewoners met een LTV > 100% fors is afgenomen sinds 2012 (van 60% naar 33%). Mogelijk heeft dit te maken met de strengere hypotheekregels waarmee jongeren een hypotheek kunnen afsluiten. Eveneens blijkt een afname bij de recente doorstromers vanuit een huur- naar een koopwoning. De omvang van deze groep is ook sterk afgenomen, zo blijkt uit paragraaf 5.1.

5 Dynamiek, vraag en aanbod

Afgenomen op zo'n beetje het dieptepunt van de crisis, weerspiegelt het WoON 2015 een keerpunt op de woningmarkt. Terugkijkend zien we nog een ingestorte doorstroming, vooral in de koopsector. Vooruitkijkend zien we een sterk gestegen vraag, vooral naar eengezins koopwoningen en de betere koopappartementen. Dertigers en veertigers hadden hun verhuisplannen uitgesteld, maar niet afgesteld. Een stuwmeer van vragers naar koopwoningen is het gevolg. Ook de vraag naar huurwoningen in het middensegment is toegenomen.

5.1 Gerealiseerde verhuizingen

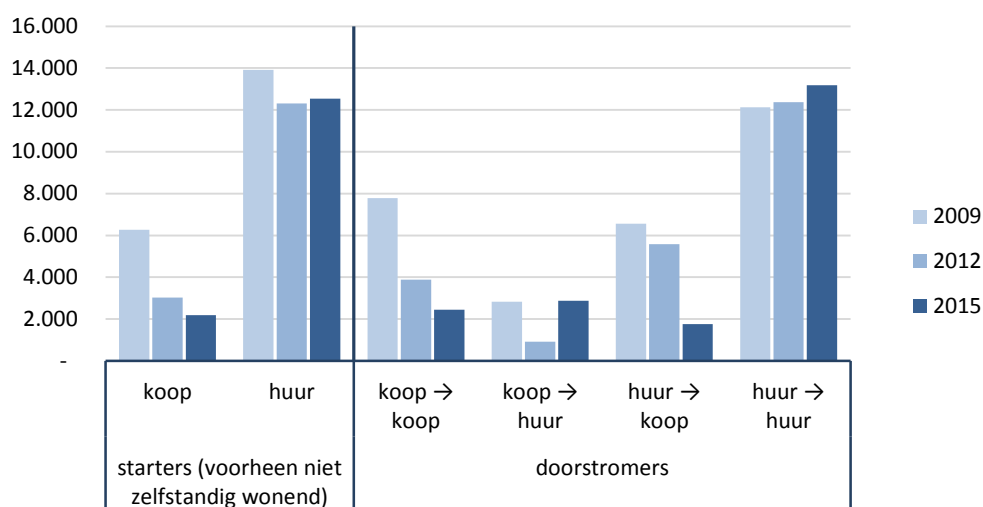
Koopmarkt: stilte voor de storm

Uit cijfers van het Kadaster en uit makelaarskringen weten we dat het aantal transacties van koopwoningen in Nederland zeer recent (2014 en vooral 2015) sterk is toegenomen, na een forse dip in de jaren 2010-2013. In het WoON 2015 is dit herstel nog niet te zien, althans niet in Den Haag. Dat komt vooral omdat het WoON is uitgevoerd in 2014 en begin 2015 en omdat gevraagd is naar verhuizingen in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek. De 'recente' verhuizingen vonden dus voor het grootste deel plaats midden in de crisisjaren. Of liever gezegd: ze vonden niet plaats. Het aantal gerealiseerde verhuizingen was dramatisch klein. In figuur 5-1 zijn de recente verhuizingen uitgesplitst naar gemaakte stap.

Voor het aantal betrokken koopwoningen is door een dal gegaan, dat twee jaar voorafgaand aan het WoON 2015 nog niet gepasseerd was. Tegenover een geringe feitelijke verhuisdynamiek in de jaren voorafgaand aan het onderzoek staat wel een sterk toegenomen koopwens onder woningzoekenden. Je zou dus kunnen zeggen dat er ten tijde van het onderzoek sprake was van stilte voor de storm. Op de woningzoekenden en hun wensen komen we later in dit hoofdstuk nog terug.

Opmerkelijk genoeg werd er in de huursector in de betreffende periode nog wel verhuisd. Het aantal betrokken huurwoningen nam zelfs nog iets toe ten opzicht van de meting uit 2012 (die eveneens betrekking had op twee jaar). Dit gold zowel voor starters als voor doorstromers binnen de huursector als voor doorstromers uit koopwoningen. Die laatste groep is maar klein.

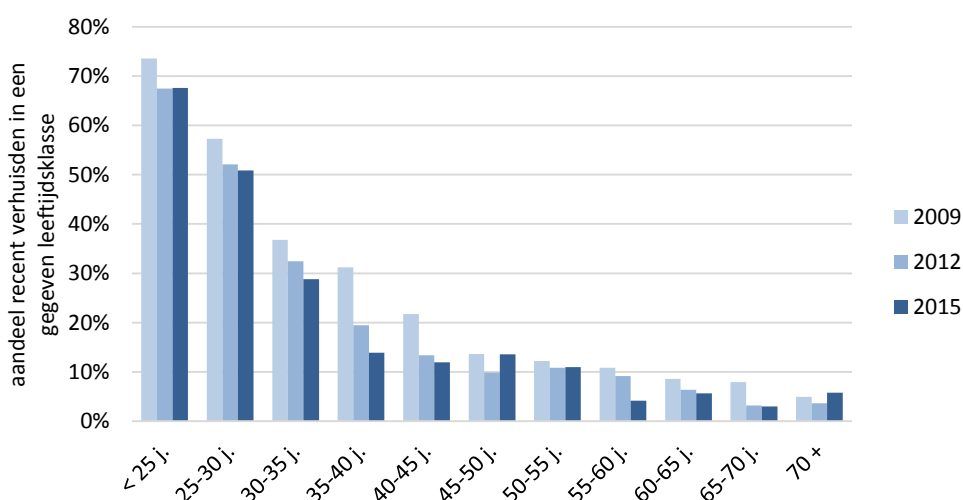
figuur 5-1 *Gerealiseerde verhuisstappen, twee jaar voorafgaand aan het onderzoek (aantal recent verhuisd)*



Dertigers en veertigers voelden de crisis

De terugval in verhuizingen kwam vooral voor rekening van dertigers en veertigers (figuur 5-2). Zij waren in de jaren voor de crisis (gemeten in het WoON 2009) nog bereid en in staat om zich in de schulden te steken voor een koopwoning. Inmiddels was er wel een nieuwe lichting twintigers actief op de woningmarkt. Deze starters, die niet de last droegen van een onverkoopbaar huis, verhuisden nog volop. Na het vijfenvijftigste levensjaar wordt nog slechts sporadisch verhuisd. Dat was voor de crisis ook al het geval.

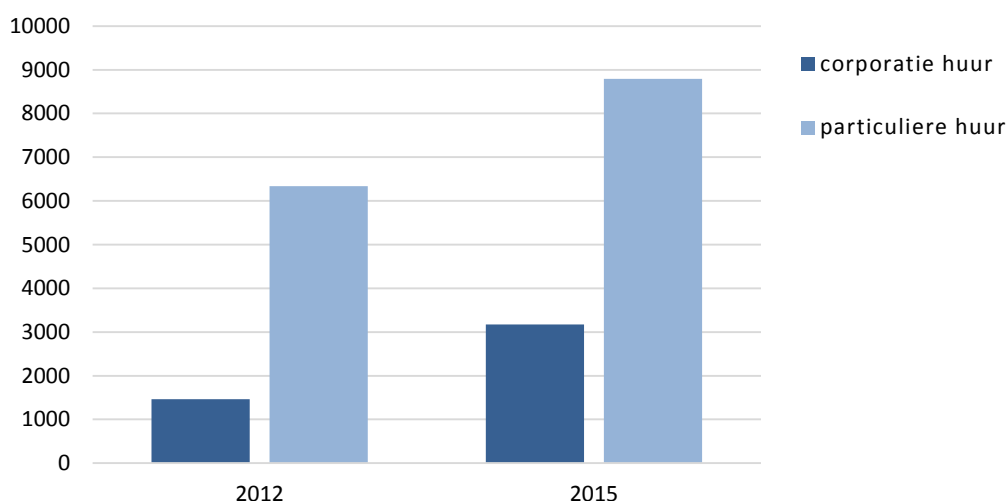
figuur 5-2 *Aandeel recent verhuisden, per leeftijdscategorie*



Opmars van de geliberaliseerde huur

Zoals gezegd was vooral de doorstroming binnen de koopsector in de jaren voorafgaand aan het WoON 2015 klein. In 2009 was 41% van alle betrokken woningen een koopwoning, in 2015 nog maar 17%. Naar en binnen de huursector werd nog wel verhuisd. Daarbij is het belang van de geliberaliseerde huursector toegenomen, niet alleen in relatieve zin, maar zelfs in absolute zin. Er werden in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek bijna 12.000 huurwoningen in de marktsector betrokken, 31% van alle betrokken woningen. Hiervan behoorde een kwart tot de corporatie sector en driekwart tot de particuliere huursector. In 2012 waren dit er nog maar 7.800 (19%). Relatief gezien is het aantal verhuizingen naar een corporatiewoning in het geliberaliseerde segment meer dan verdubbeld. Absoluut is de toename in de particuliere huursector het grootste geweest. De toename was tegen de trend van verminderde dynamiek in.

figuur 5-3 Aantal huishoudens afgelopen twee jaar verhuisd naar de geliberaliseerde huur per verhuurder, 2012 en 2015

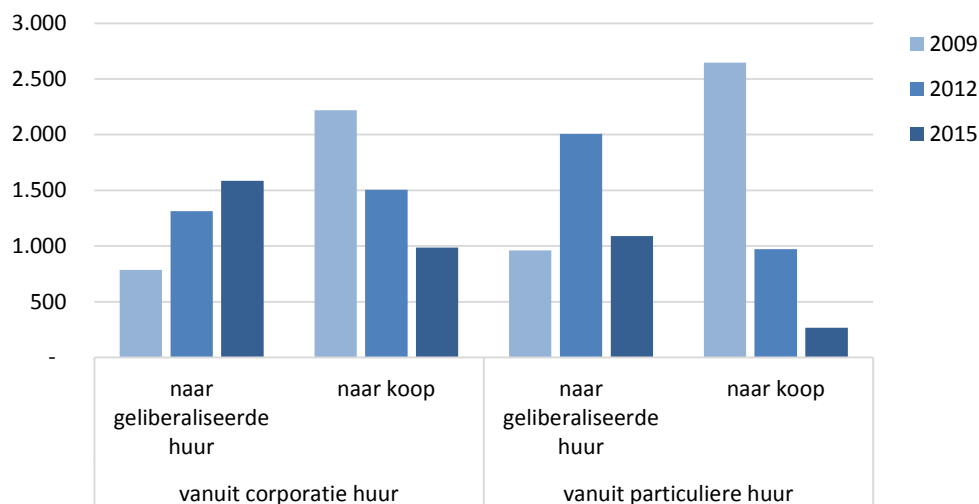


Uitstroom uit de gereguleerde huursector

Voor de beschikbaarheid van huurwoningen in het gereguleerde prijssegment is het van belang dat deze woningen vrijkomen, bijvoorbeeld doordat huurders uit dit segment doorstromen. Het aantal door doorstroming vrijkomende gereguleerde huurwoningen vertoonde in drie achtereenvolgende metingen een dalende lijn. In 2009 werden nog 6.620 recente doorstromers gemeten, in 2015 nog maar 3.930. Recent betekent ook hier 'twee jaar of korter voorafgaand aan het onderzoek'. Het gaat hier om huurders die binnen Den Haag een woning in de marktsector betrokken (koop of duurdere huur) en die een huurwoning in het gereguleerde segment achterlieten. Of die achtergelaten woning ook opnieuw in het gereguleerde segment is verhuurd kan met het WoON niet worden vastgesteld. In figuur 5-4 zijn de doorstromers uit de gereguleerde huurwoningen weergegeven en is tevens weergegeven of ze zijn gaan ko-

pen of opnieuw zijn gaan huren, onderverdeeld naar corporatie huur en particuliere huur.

figuur 5-4 Door doorstroming vrijgekomen gereguleerde huurwoningen, naar aard van de doorstroming



De doorstromers uit de gereguleerde huurwoningen betrokken in ongeveer twee op de drie gevallen opnieuw een huurwoning, maar dan in het duurdere segment. In de overige gevallen ging het om doorstroming naar de koopsector. Deze verhouding lag in het verleden omgekeerd. In 2009 was de stap van gereguleerde huur naar koop heel gebruikelijk.

Kijken we naar het profiel van de doorstromers uit de gereguleerde huursector (gemeten in 2015), dan onderscheiden ze zich doordat ze jonger zijn, hogere inkomens hebben en hoger opgeleid zijn dan de 'gemiddelde' doorstromers. Zoals in figuur 5-4 te zien is, is deze groep doorstromers uit de gereguleerde sector voor 65% afkomstig uit de gereguleerde corporatie huur en 35% uit de gereguleerde particuliere huur. In tabel 5-1 is hun profiel (laatste kolom) afgezet tegen dat van alle doorstromers. De helft is 31 jaar of jonger. Hun inkomens zijn hoger dan dat van doorstromers in het algemeen. Bijna twee derde (63%) is hoger opgeleid (HBO of hoger). Ook is ruim de helft (57%) alleenstaand. Het beeld dringt zich op van jonge, talentvolle en succesvolle stedelingen, hoewel dit uiteraard een versimpeling is van de werkelijkheid.

tabel 5-1 Profiel van recent verhuisden¹¹

		recent verhuisd		
		starters	doorstromers	
			uit huur	
	alle huishoudens		totaal	tot € 710 *)
aantal	239.330	14.730	20.250	3.930
leeftijd				
jongste 25% tot	36 jr.	25 jr.	28 jr.	27 jr.
middelste leeftijd	48 jr.	29 jr.	37 jr.	31 jr.
oudste 25% vanaf	62 jr.	39 jr.	50 jr.	41 jr.
inkomensklasse (conform huurbeleid)				
< 34.911	49%	67%	65%	48%
34.911 tot 44.658	12%	19%	12%	26%
> 44.658	40%	14%	23%	26%
samentelling huishouden				
alleenstaand	44%	54%	46%	57%
meerpers zonder k..	24%	25%	25%	27%
hh met kinderen	33%	21%	29%	16%
opleiding HBO / WO	45%	41%	54%	63%

starters inclusief 'semi-starters'

*) naar koop dan wel geliberaliseerde huur

5.2 Gewenste verhuizingen

Aantal woningzoekenden sterk toegenomen

Bijna 108.000 huishoudens geven aan binnen twee jaar een (andere) woning te zoeken in Den Haag. Dat is fors meer dan in de voorgaande metingen met het WoON. In 2012 ging het nog 'slechts' om een kleine 85.000 woningzoekenden (harde en zachte plannen bij elkaar), in 2009 om ruim 81.000. De meeste woningzoekenden (73%) in 2015 zijn doorstromers, de rest starters. Die verhouding starters / doorstromers verschilt weinig van voorgaande metingen.

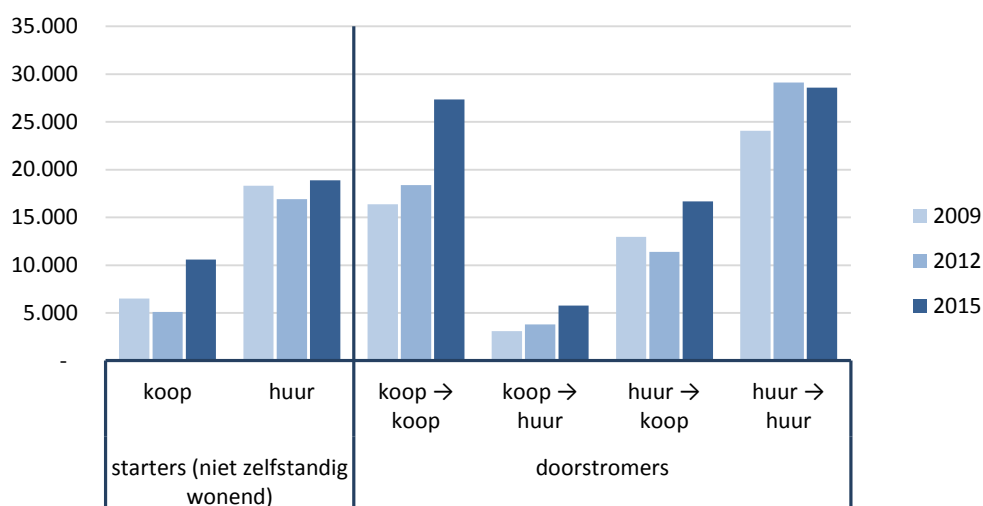
Niet alle verhuisplannen zijn even concreet. Wanneer alleen wordt gekeken naar woningzoekenden die ook al actief zochten, valt een groot deel af. De actief woningzoekenden worden 'vragers in de markt' genoemd. Ook dit aantal nam toe, van 42.910 in 2012 naar 53.030 in 2015.

In figuur 5-5 en figuur 5-6 zijn verschillende vormen van starters en doorstromers nog nader uitgesplitst. Starters willen liefst huren, onder doorstromers willen de meeste huurders opnieuw huren en de meeste eigenaar-bewoners opnieuw kopen. De belangstelling voor kopen is wel over de hele linie sterk toegenomen, zowel onder starters als onder doorstromers uit huur als onder doorstromers binnen de koopsector.

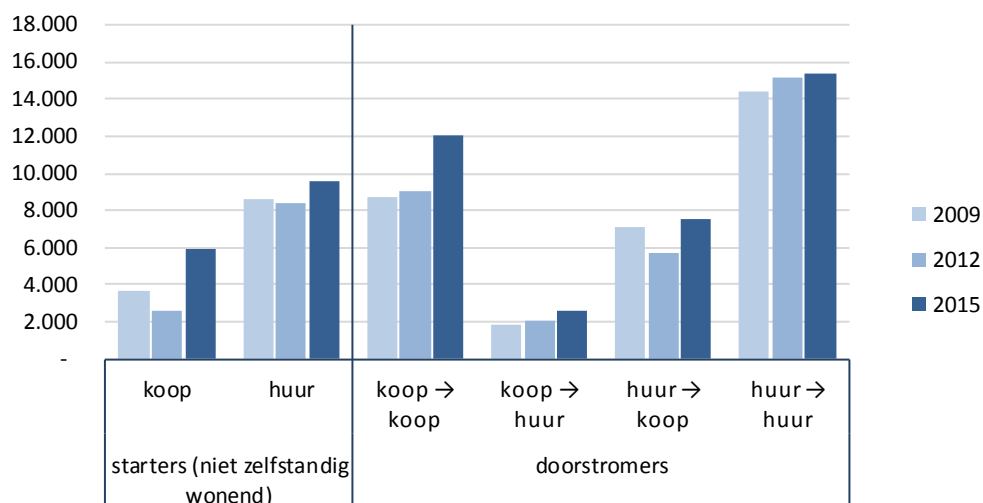
¹¹ Vanwege de celvulling is het niet mogelijk het profiel uit te splitsen naar doorstromers uit de corporatie huur en particuliere huur

Als dit gegeven wordt gecombineerd met de geringe verhuisdynamiek in de koopsector in de voorafgaande jaren, lijkt het er op dat veel potentiële kopers hun verhuishwens hebben uitgesteld en dat er een stuwmeer aan vragers naar koopwoningen is ontstaan.

figuur 5-5 Gewenste verhuisstappen, binnen twee jaar



figuur 5-6 Gewenste verhuisstappen binnen twee jaar, vragers 'in de markt'



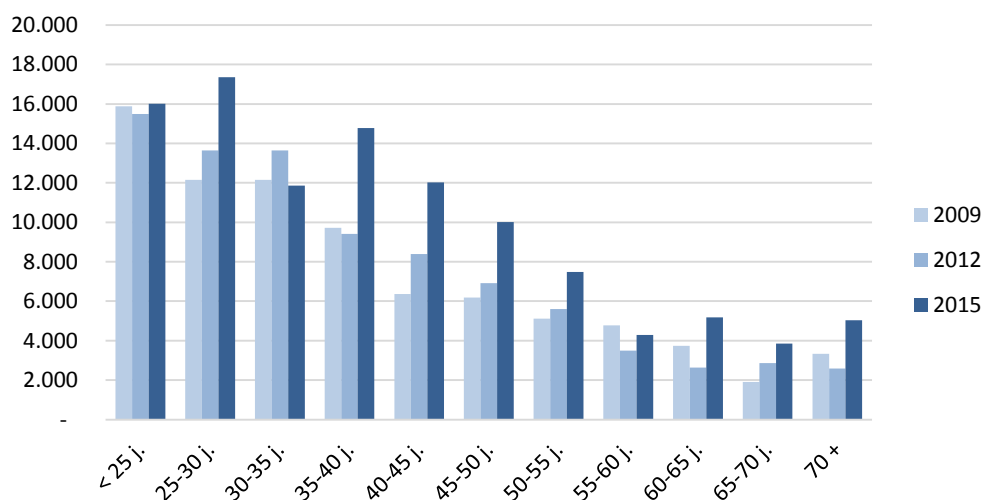
Van 73% van de woningzoekenden (doorstromers, binnen 2 jaar) is bekend of ze voorkeur voor een nieuwbouwwoning hebben. Van deze groep geeft 18% aan voorkeur te hebben voor een nieuwbouwwoning (bijna 14.000 huishoudens, waarvan 5.700 potentiële woningzoekenden naar een huurwoning en 8.250 potentiële woningzoekenden naar een koopwoning).

Uitgestelde verhuisplannen

Ook de leeftijden van de woningzoekenden wijzen op uitgestelde verhuisplannen (figuur 5-7). Net als de recent verhuisden zijn de meeste woningzoekenden jong. Wel zijn de leeftijden van woningzoekenden minder scheef verdeeld dan die van recent verhuisden. Dit verschil komt voor een deel door financiële belemmeringen (zoals voor dertigers en veertigers een koopwoning met restschuld), voor een deel door de hardheid van de verhuiscrisis. Twintigers zijn vaker bereid en in staat om compromissen te sluiten, terwijl ouderen vaak al goed wonen en alleen verhuizen als het aanbod precies aansluit op hun wensen. De onderwaterhypotheken, die belemmerend kunnen zijn voor de doorstroming op de koopmarkt, waren op het moment van meten in 2015 overigens nog niet uit de wereld. Elders in deze rapportage is dit al ter sprake gekomen.

In tegenstelling tot de recent verhuisden is het aantal woningzoekenden in de leeftijd 35-55 jaar toegenomen. Dit versterkt het vermoeden dat er sprake is van (door de crisis) uitgestelde, maar vooralsnog niet afgestelde verhuisplannen. Inmiddels blijkt uit andere bronnen (makelaars, kadaster) dat het aantal transacties van koopwoningen sinds het veldwerk van het WoON 2015 daadwerkelijk is toegenomen.

figuur 5-7 Woningzoekenden naar leeftijd



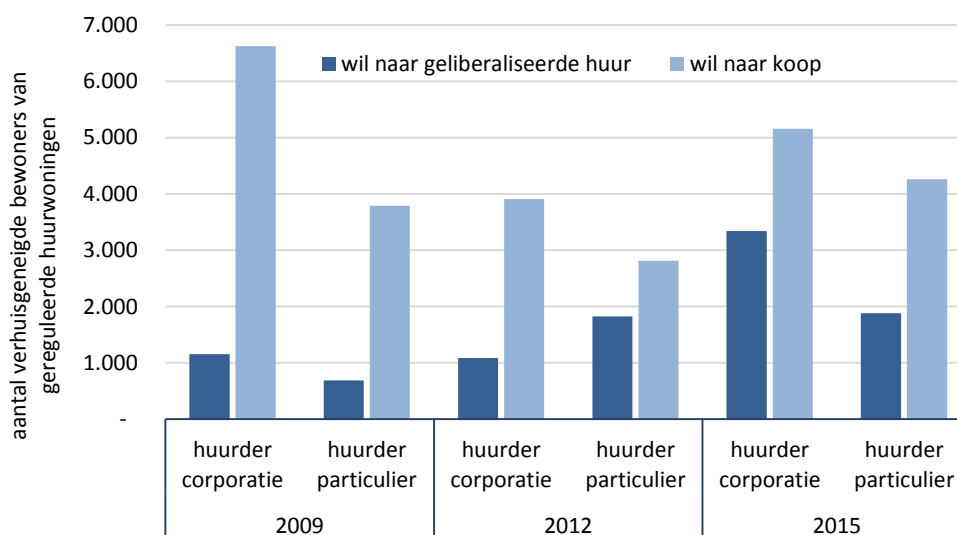
Doorstromers uit de gereguleerde huur

Ongeveer 14.650 woningzoekenden zeggen uit een gereguleerde huurwoning te willen doorstromen naar ofwel een duurdere huurwoning (in de geliberaliseerde sector) ofwel een koopwoning. Dit zijn er meer dan in 2012. Onder deze doorstromers heeft de marktsector-huur duidelijk aan populariteit gewonnen. Dit is te zien in figuur 5-8. In 2009 was dit segment nog van marginale betekenis. Wie de sociale huur ontgroeid was, ging kopen. In 2015 is ook marktsector huur voor een op de drie potentiële doorstromers uit de gereguleerde huur een optie.

Kijken we naar het profiel van de potentiële doorstromers uit de gereguleerde huursector, dan blijkt het te gaan om jonge huishoudens, rond de dertig, en veelal om alleenstaanden. Mede daardoor is hun inkomen minder hoog dan dat van de gemiddelde doorstromer; de meerderheid (65%) behoort toch nog tot de doelgroep van beleid. Zij zullen niet in staat zijn om een al te grote sprong in woonlasten te maken. De vraag in de geliberaliseerde sector is dan ook vooral gericht op huurprijzen net boven de liberalisatiegrens, ofwel het ‘middensegment’. Bij de behandeling van vraag en aanbod wordt het middensegment nog nader uitgelicht.

Wanneer het profiel van potentiële doorstromers uit de gereguleerde huur (tabel 5-2) wordt vergeleken met dat van degenen die daadwerkelijk deze stap hebben gemaakt (tabel 5-1) blijkt dat de laatste groep meer uit midden- en hogere inkomens bestaat. Dat is niet zo vreemd, want ook verhuurders in de marktsector stellen inkomenseisen. Ook vinden we onder de geslaagde doorstromers naar verhouding meer hoger opgeleiden en minder alleenstaanden dan onder de woningzoekenden.

figuur 5-8 Woningzoekenden uit gereguleerde huurwoningen, op zoek naar een woning in de marktsector



tabel 5-2 Profiel van woningzoekenden

	alle huishoudens	woningzoekenden		
		starters	doorstromers	
			totaal	uit huur tot € 710 *)
aantal	239.330	29.500	78.390	14.650
leeftijd				
jongste 25% tot	36 jr.	22 jr.	33 jr.	26 jr.
middelste leeftijd	48 jr.	27 jr.	41 jr.	30 jr.
oudste 25% vanaf	62 jr.	35 jr.	52 jr.	43 jr.
inkomensklasse (conform huurbeleid)				
< 34.911	49%	91%	46%	65%
34.911 tot 44.658	12%	1%	10%	12%
> 44.658	40%	8%	44%	23%
samentelling huishouden				
alleenstaand **)	44%	83%	40%	65%
meerpers zonder k..	24%	8%	25%	17%
hh met kinderen	33%	8%	36%	18%
opleiding HBO / WO	45%	31%	53%	53%

starters inclusief 'semi-starters'

*) naar koop dan wel geliberaliseerde huur

**) inclusief thans inwonende gezinsleden (bij starters)

5.3 Vraag en aanbod

Toegenomen druk op de markt

Met behulp van het WoON is een balans op te maken van in Den Haag gevraagde en uit de voorraad aangeboden woningen. Bij de vraag gaat het dan om zowel doorstromers als starters, bij het aanbod om woningen die bij verhuizing zouden worden achtergelaten door woningzoekende doorstromers en door huishoudens die aangeven naar een instelling te willen verhuizen. Ook de vraag van buiten Den Haag is meegeteld, maar niet die van Haagse huishoudens die expliciet in een andere gemeente zoeken. Bij het aanbod zijn alle woningzoekenden in Den Haag meegeteld, ongeacht of ze binnen of buiten de gemeente zoeken.¹²

Niet elke vorm van vraag en aanbod is met het WoON (goed) te meten. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of afkomstig van internationale vluchtelingen. Of denk aan aanbod als gevolg van overlijden of relatievorming. Ook aanbod door nieuwbouw blijft buiten beschouwing. In de praktijk worden ook lang niet alle verhuisplannen

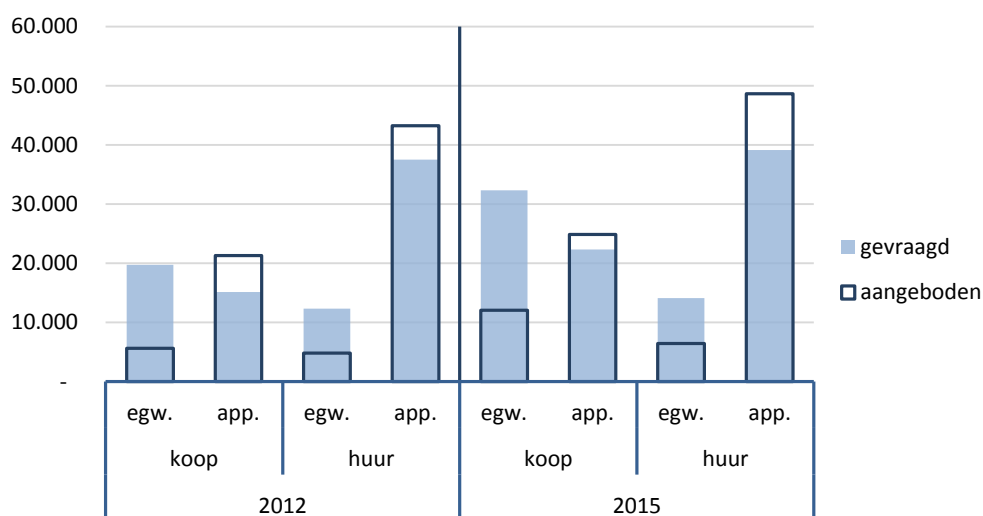
¹² Het WoON heeft een landelijke dekking. De vraag van starters en doorstromers die expliciet een andere dan hun huidige gemeente als gewenste bestemming hebben genoemd is toegerekend aan die andere gemeente. In alle andere gevallen (waaronder 'geen voorkeur') is de vraag toegerekend aan de huidige gemeente.

gerealiseerd, terwijl wel gerealiseerde verhuizingen lang niet altijd gepland zijn. Het gaat dus om een theoretische balans, die niettemin inzicht geeft in de verschillen in druk op de markt tussen segmenten en in ontwikkelingen door de tijd.

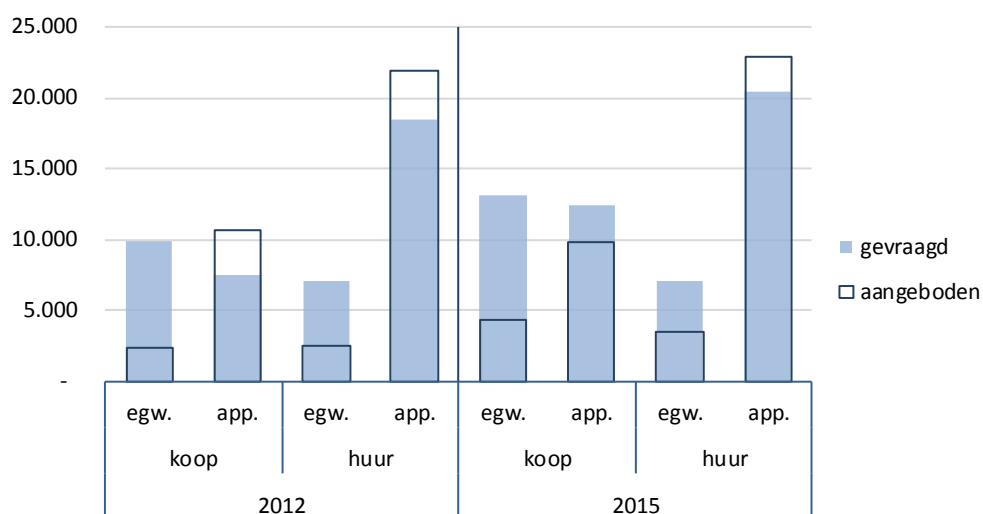
Eengezinswoningen worden veel gevraagd, maar weinig aangeboden (figuur 5-9). Appartementen worden iets meer aangeboden dan gevraagd. Dit geldt zowel voor huur- als voor koopwoningen. Wanneer alleen naar woningzoekenden 'in de markt' wordt gekeken (figuur 5-10) is er ook aan koopappartementen een aanbodtekort en is het aanbodoverschot aan huurappartementen in 2015 slechts gering.

In vergelijking met 2012 is in de koopsector de vraag sterker gestegen dan het aanbod. De druk op de koopmarkt is daarmee toegenomen. In de huursector steeg de totale vraag, maar ook het aanbod. Er zijn (weer) meer huurders die de stap naar een koopwoning willen maken. Per saldo is de actuele druk op de huurmarkt hierdoor iets afgenomen. Wanneer echter alle woningzoekenden 'in de markt' in beschouwing worden genomen is ook de huursector krapp(er) geworden. Dit alles in de veronderstelling dat alle verhuizingen ook tot stand komen. Overigens was tijdens het veldwerk van het WoON2015 nog geen sprake van grote groepen te huisvesten statushouders en de daarmee gepaard gaande druk op de huurmarkt.

figuur 5-9 *Gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen, alle verhuisge-
neigden*



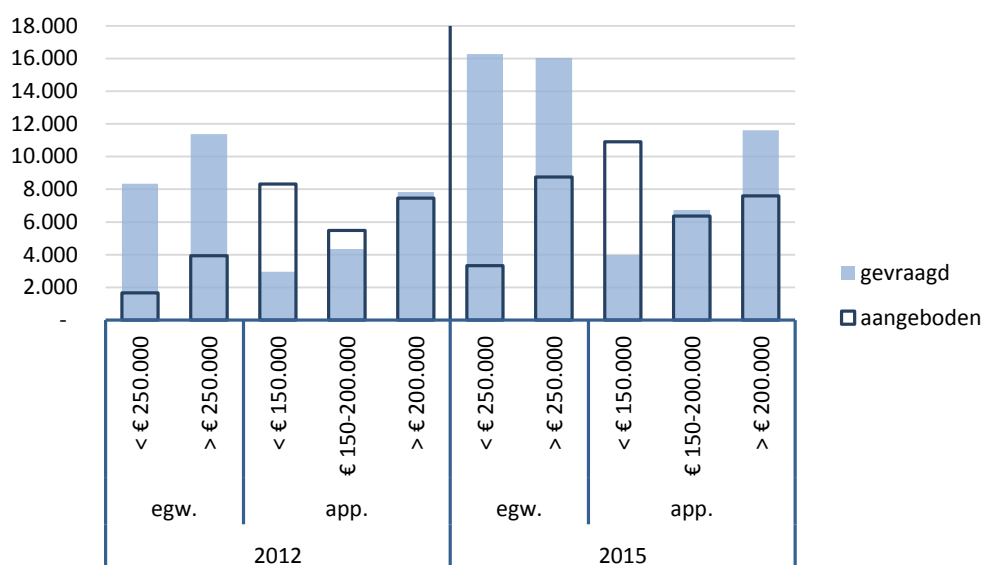
figuur 5-10 *Gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen, woningzoekenden 'in de markt'*



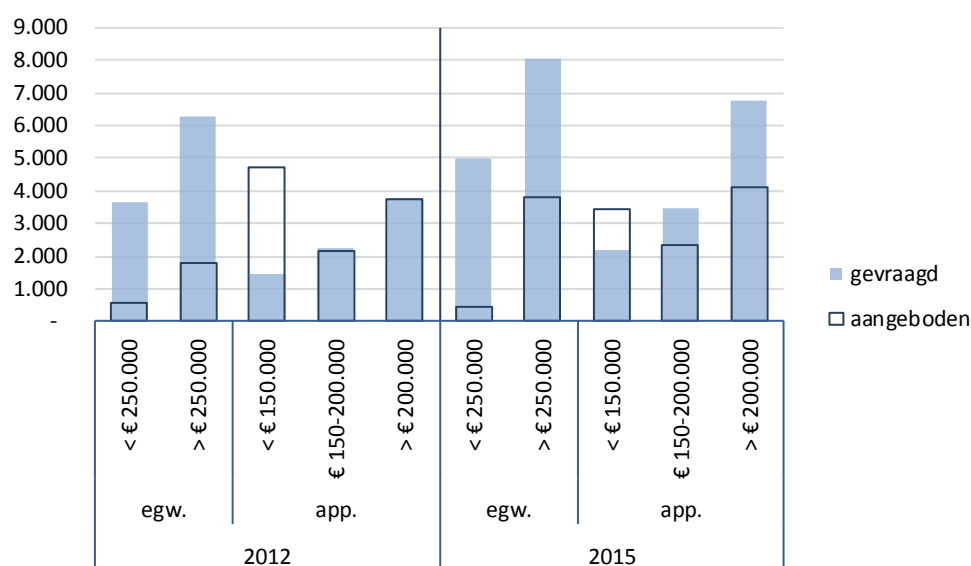
Toegenomen aanbodtekort aan koopwoningen

Als wordt ingezoomd op koopwoningen, blijkt dat zowel aan goedkopere als aan duurdere eengezinswoningen (in figuur 5-11 en figuur 5-12 is de knip gelegd bij 250.000 euro) een fors aanbodtekort bestaat. De goedkopere eengezinswoningen worden maar weinig uit voorraad aangeboden.

figuur 5-11 *Gevraagde en uit voorraad aangeboden koopwoningen, alle verhuis-geneigden*



figuur 5-12 *Gevraagde en uit voorraad aangeboden koopwoningen, woningzoekenden 'in de markt'*



Bij de appartementen is het beeld wisselend. Naarmate de prijs toeneemt, neemt ook de druk op de markt toe. Appartementen met een koopprijs tot 150.000 euro worden beduidend meer aangeboden dan gevraagd. Op elke tien vragers zijn er in 2015 25 aanbieders. In de prijsklasse boven de twee ton is echter de vraag groter dan het aanbod. De druk op de betere (duurdere) woningen is per saldo toegenomen. Hier zien we duidelijk tekenen van een aantrekkende koopmarkt.

Onder de woningzoekenden 'in de markt' is eveneens sprake van een aanbodoverschot aan appartementen tot 150.000 euro, maar is de verhouding minder scheef dan onder alle verhuisgeneigden. Ook onder woningzoekenden in de markt zien we een toegenomen krapte op de koopmarkt in alle prijsklassen en zowel bij eengezinshuizen als appartementen.

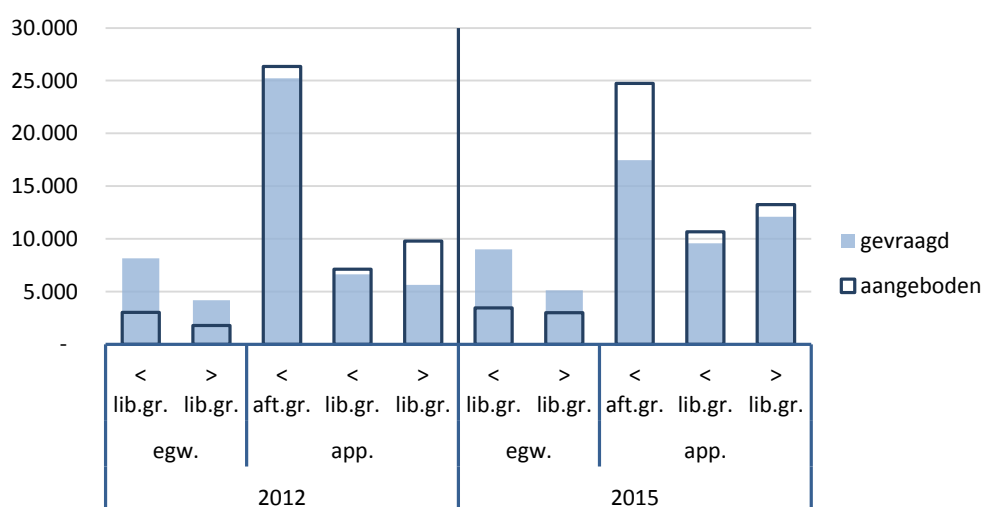
Druk op de goedkope huurmarkt in theorie iets afgenomen

In de huursector is het aanbod aan eengezinshuizen onvoldoende om aan de vraag te voldoen, zowel in de gereguleerde sector als in de vrije sector (figuur 5-13 en figuur 5-14). Dat laatste segment is wel heel klein, zowel in vraag als in aanbod. Wat betreft huurappartementen kan worden geconstateerd dat in het prijssegment tot de aftoppingsgrens meer aanbod is dan vraag. In vergelijking met 2012 is de vraag verder teruggelopen dan het aanbod. Veel aanbieders willen de stap maken naar de koopsector. In de praktijk slagen zij daar overigens lang niet altijd in. Het feitelijke aanbod wordt hier dus waarschijnlijk overschat, terwijl de vraag wordt onderschat.

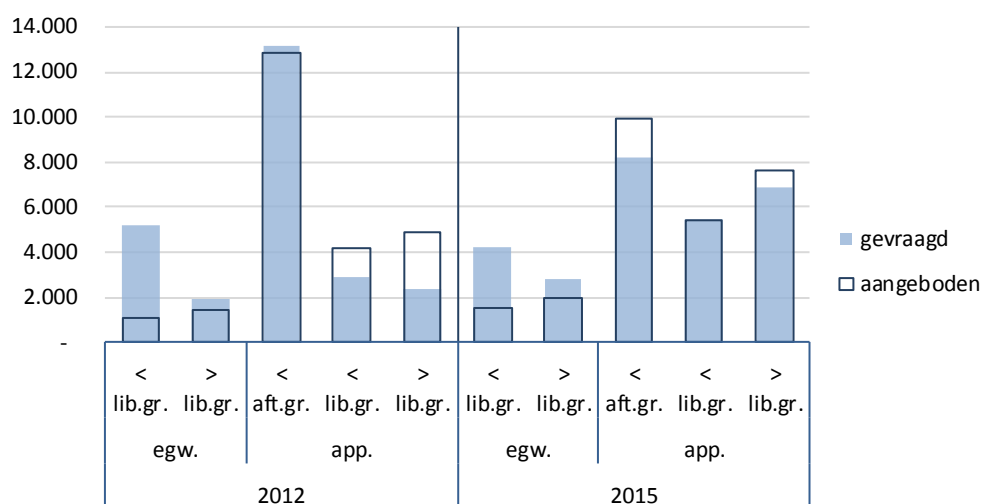
Hier is nog geen rekening gehouden met de groeiende groep statushouders, die een groot beroep doet op het aanbod huurwoningen tot de aftoppingsgrens. De figuur

geeft wat dat betreft dus een enigszins vertekend beeld. De vraag naar duurdere huurwoningen is juist toegenomen, inclusief die naar huurwoningen in de marktsector. In het geliberaliseerde prijssegment (de marktsector) zijn vraag naar en aanbod van huurwoningen nagenoeg even groot. In 2012 was nog sprake van een potentieel overaanbod aan marktsector-huurwoningen. Deze sector is dus aan een voorzichtige opmars bezig.

figuur 5-13 *Gevraagde en uit voorraad aangeboden huurwoningen, alle verhuisgeneigden*



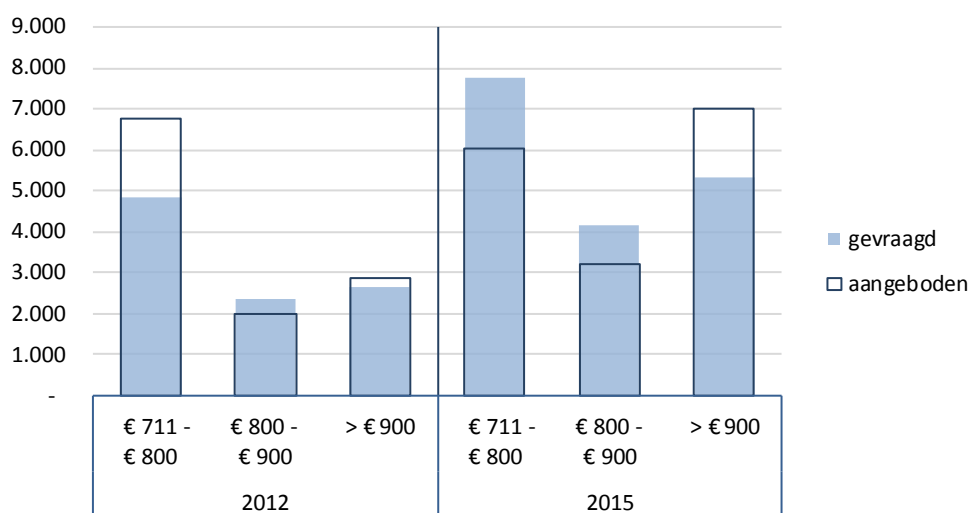
figuur 5-14 *Gevraagde en uit voorraad aangeboden huurwoningen, woningzoekenden 'in de markt'*



Toegenomen vraag in het middensegment

Onder het middensegment huur wordt hier verstaan woningen met een huurprijs in het geliberaliseerde segment (vanaf 711 euro in 2015) tot een maximum van 900 euro per maand. Daarboven is geen sprake meer van middensegment, maar veeleer van het topsegment.

figuur 5-15 *Gevraagde en uit voorraad aangeboden huurwoningen in het geliberaliseerde prijssegment, alle verhuiscapaciteiten*¹³



Een toenemend aantal woningzoekenden zoekt in de vrije sector. In 2015 gaat het om circa 17.000 woningzoekenden, tegen krap 10.000 in 2012. De meesten willen (of kunnen) niet hoger gaan dan 900 euro; een kleine groep is bereid meer te betalen (figuur 5-15). Tegelijkertijd zijn er ook woningzoekenden die momenteel een duurdere huurwoning bewonen. Het potentiële aanbod uit de voorraad is minder snel gestegen dan de vraag. Gevolg is een aanbodtekort, vooral in het 'goedkopere' deel van het middensegment. Boven de 900 euro per maand is de vraag kleiner dan het aanbod.

¹³ Omdat het hier om een heel klein aantal woningzoekenden gaat, kan hier niet worden ingezoomd op alleen woningzoekenden 'in de markt'.

6 Duurzaamheid, veiligheid en onderhoud

Bijna de helft van de Haagse corporatiewoningen heeft een groen label (A, B of C). Moderne woningen verbruiken niet per definitie veel minder gas dan oudere woningen; het elektriciteitsverbruik loopt op naarmate woningen moderner worden. In één op de drie woningen in Den Haag is geen rook- of koolmonoxidemelder aanwezig. Huishoudens met kinderen hebben vaker dit soort veiligheidsvoorzieningen dan alleenstaanden of huishoudens zonder kinderen. In een ruime meerderheid van de woningen in Den Haag heeft in de afgelopen drie jaar onderhoud plaatsgevonden.

6.1 Woningen met een energielabel

In het WoON2015 is, op basis van gegevens van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), het energielabel opgenomen. Dit label kent de letters A tot en met G en geeft de mate van energiezuinigheid van een woning aan. Woningen in klasse A zijn zeer zuinig, woningen in klasse G zijn zeer onzuinig in vergelijking met soortgelijke woningen.

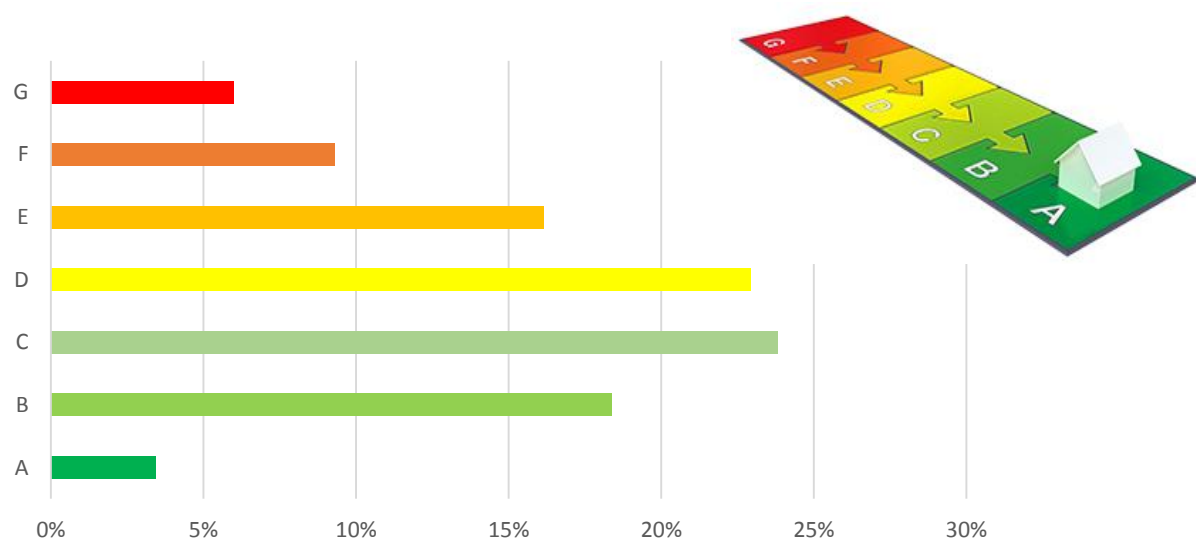
De cijfers hebben betrekking op bijna de helft (45%) van alle zelfstandige woningen. De woningen waarvan geen label bekend is zijn vooral koop- en particuliere huurwoningen: van respectievelijk 86% (95.400 koopwoningen) en 62% (29.080 particuliere huurwoningen) is geen label bekend. Bij de corporatiewoningen is dit aandeel veel lager (9%, 7.300 woningen). Vanwege de goede vulling bij corporatiewoningen en de veel minder goede vulling bij koopwoningen en particuliere huurwoningen beperken we ons hier verder tot de corporatiewoningen.

Bijna de helft van de corporatiewoningen (46%) heeft een groen label (A, B of C); drie op de tien zitten in de laagste 3 klassen qua energielabel (E, F of G) (figuur 6-1).

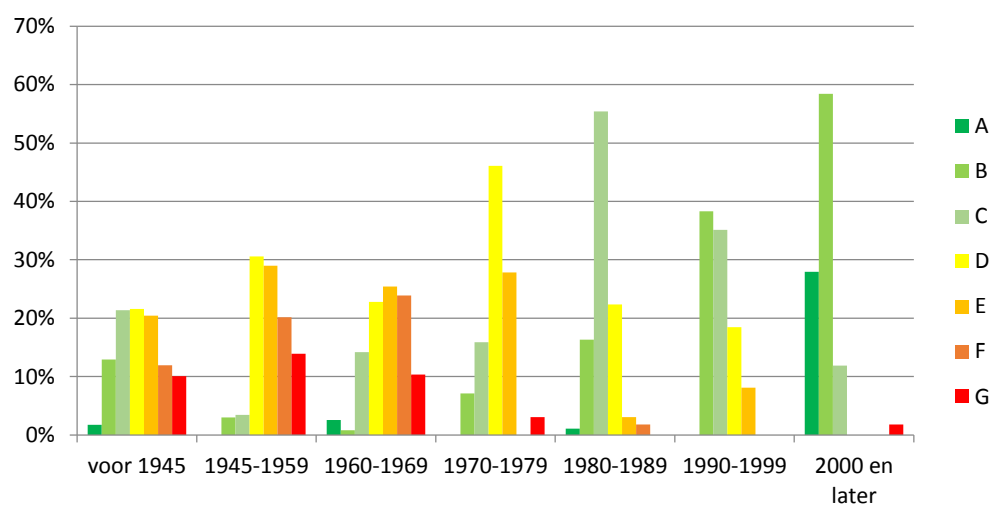
In figuur 6-2 is een relatie gelegd tussen de bouwperiode en het energielabel van de corporatiewoningen. Iets meer dan 40% van de vooroorlogse woningvoorraad van de corporaties heeft energielabel E, F of G. Van de kleine 26.000 corporatiewoningen die tussen 1945 en 1970 heeft ongeveer 60% één van de drie onzuinigste energielabels. Vanaf de jaren '70 zien we een kentering: het percentage woningen met label A, B of C loopt op naar uiteindelijk 98% van de 7.100 corporatiewoningen die na het jaar 2000 zijn gebouwd.

Naar woningtype (eengezins/meergezins) tenslotte (figuur 6-3) zien we dat tussen de 20- en 30% van de eengezinswoningen van corporaties een label B, C of D heeft en dat het zwaartepunt bij de meergezinswoningen vooral bij de labels C en D ligt.

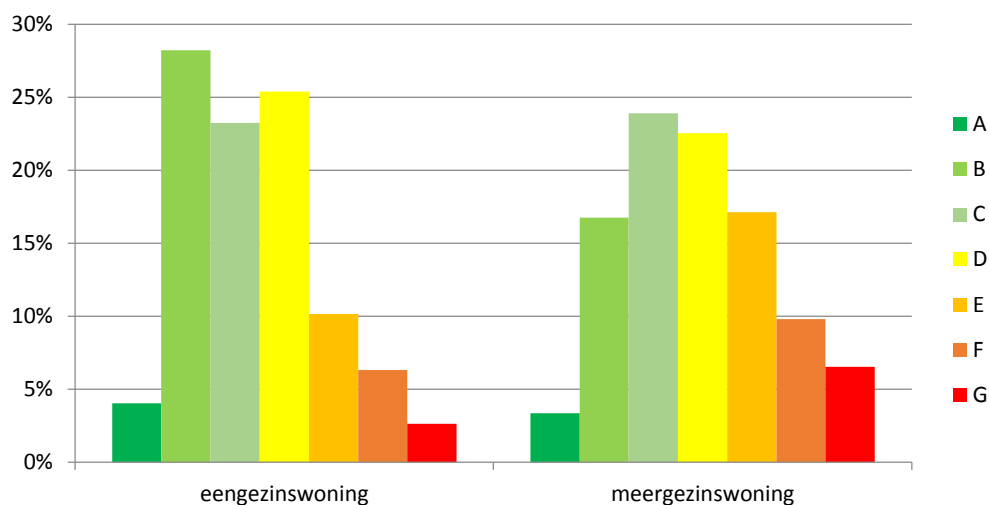
figuur 6-1 Verdeling energielabels van corporatiewoningen, 2015



figuur 6-2 Energielabels naar bouwperiode (corporatiesector)



figuur 6-3 Energielabel naar woningvorm (corporatiesector)



Bekendheid en gebruik energielabel

Aan woningeigenaren die hun woning hebben verkocht is een aantal aanvullende vragen over het energielabel gesteld. Ten eerste de vraag of men bekend was met het energielabel. Van de huishoudens die deze vraag hebben beantwoord, geeft tweederde aan bekend te zijn met het energielabel.

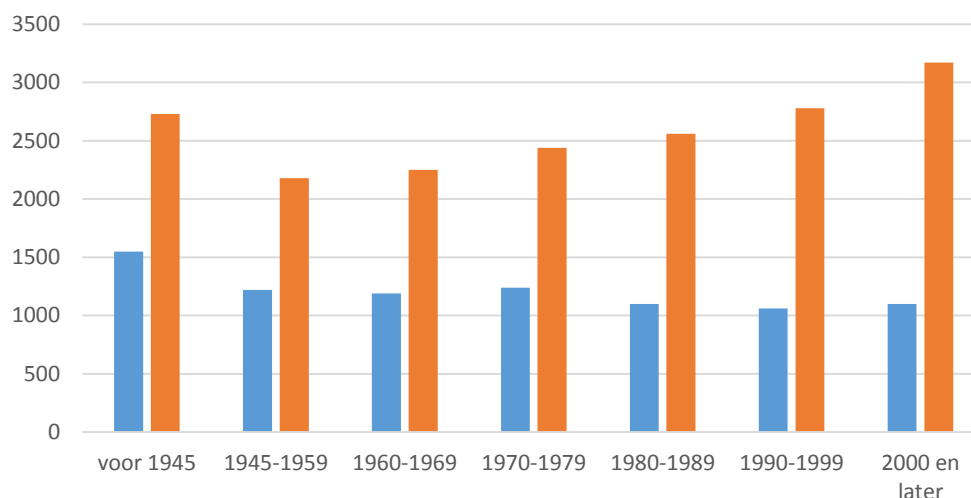
Vervolgens is gevraagd of men, ten behoeve van de verkoop van de vorige woning, een energielabel heeft laten opstellen. En indien dat niet het geval is, waarom niet. Van de huishoudens die bekend waren met het energielabel heeft 6% een energielabel laten opstellen ten behoeve van de verkoop.

6.2 Energieverbruik

Volgens cijfers van Milieu Centraal bedraagt het gemiddelde gasverbruik van huishoudens in Nederland 1.400 m³ per jaar en het gemiddelde elektriciteitsverbruik 3.100 kWh per jaar. In Den Haag bedraagt het gemiddelde gasverbruik per huishouden (afgerond) 1.300 m³ per jaar en het gemiddelde elektriciteitsverbruik 2.700 kWh per jaar. Het gemiddelde is echter, zoals Milieu Centraal ook aangeeft, geen goed vergelijkingspunt voor de vraag of verbruik hoog of laag is. Bij gasverbruik is dit (mede) afhankelijk van het soort huis waarin men woont (klein appartement of groot vrijstaand huis), het bouwjaar (oude woning of modern nieuwbouwhuis) en het aantal bewoners. Bij elektriciteitsverbruik hangt het, naast de grootte van het huishouden, ook af van de hoeveelheid apparaten die huishoudens hebben, hoe zuinig die apparaten zijn en hoe zuinig men apparaten gebruikt (bv. kouder wassen).

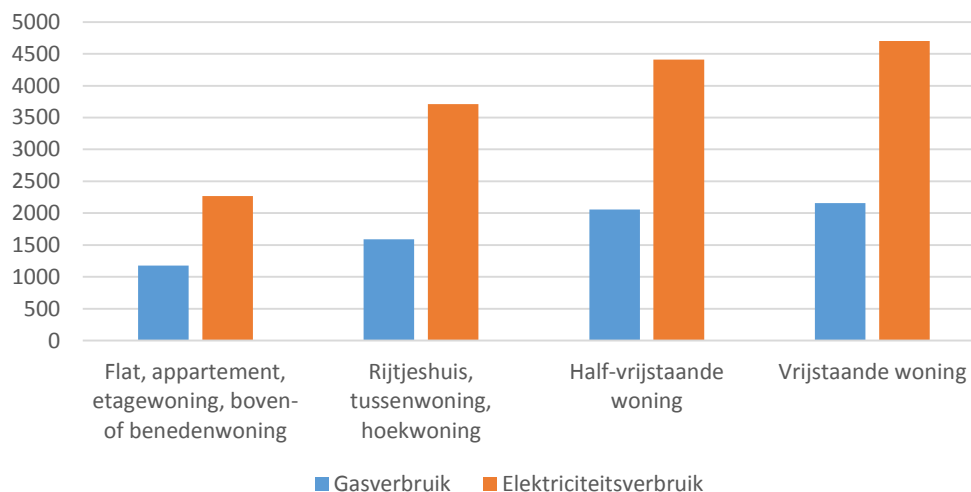
In figuur 6-4 is het gemiddelde gas- en elektriciteitsverbruik opgenomen naar bouwperiode. De figuur laat zien dat vooroorlogse woningen gemiddeld zo'n 300 m³ meer gas verbruiken dan woningen die tussen 1945 en 1980 zijn gebouwd. Woningen van na 1980 verbruiken vervolgens gemiddeld weer zo'n 100 m³ gas minder. Het elektriciteitsverbruik zien we toenemen naar mate de woningen moderner worden.

figuur 6-4 Gas- en elektriciteitsverbruik naar bouwperiode



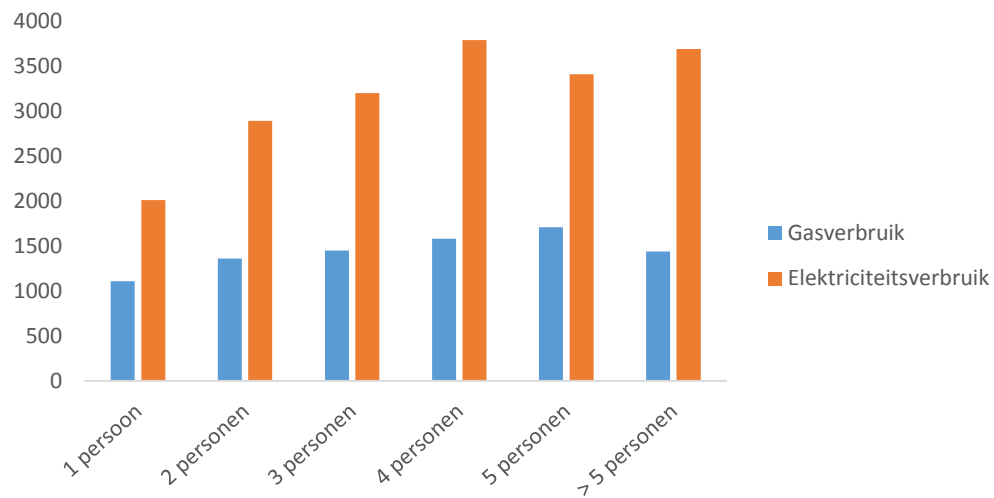
Naar type woningen zien we dat woningen die zijn ingesloten door de burens en vaak wat kleiner zijn (flatwoningen, appartementen, etagewoningen, boven- en benedenwoningen) een lager gemiddelde gasverbruik hebben dan woningen die minder of helemaal niet worden ingesloten door burens en die ook groter zijn. Diezelfde lijn zien we bij het elektriciteitsverbruik (figuur 6-5).

figuur 6-5 Gas- en elektriciteitsverbruik naar woningtype



In figuur 6-6 staat het gemiddelde gas- en elektriciteitsverbruik naar huishoudgrootte. Het gasverbruik loopt op naarmate er meer personen tot een huishouden behoren. Wordt een huishouden echter groter dan 5 personen, dan daalt het gasverbruik. Het gemiddelde elektriciteitsverbruik van huishoudens stijgt naarmate het huishouden groter wordt, tot huishoudens met 4 personen. Bij 5 personen ligt het gemiddelde verbruik wat lager en bij meer dan 5 personen neemt dit weer toe.

figuur 6-6 Gas- en elektriciteitsverbruik naar huishoudengrootte



6.3 Veiligheidsaspecten

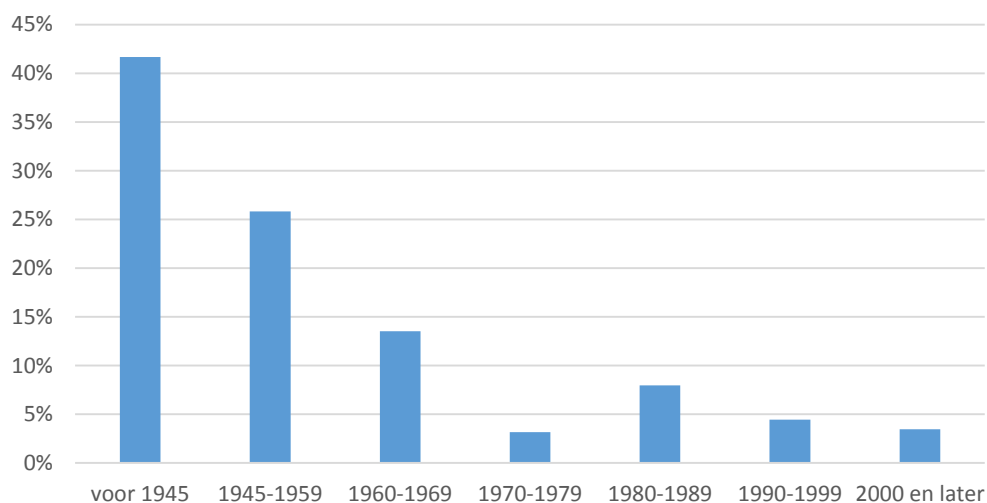
In het WoON is gevraagd naar de aanwezigheid van een aantal veiligheidsaspecten in de woning: geiser, rookmelder en/of koolmonoxidemelder.

Geiser

Een geiser is een warmwatertoestel dat water pas opwarmt op het moment dat dit gevraagd wordt. Hierdoor zijn geisers goedkoper in gebruik dan boilers, die een vaste hoeveelheid water altijd opgewarmd houden. Een nadeel van geisers is dat er vaak niet op twee punten tegelijk warm water getapt kan worden. Ook bestaat er bij oudere geisers het gevaar van koolmonoxidevergiftiging als er te weinig verse lucht wordt aangevoerd. Sinds de opkomst van de cv-ketels in de jaren '60, die voor zowel verwarming van de woning als warm water zorgen, worden er steeds minder geisers gebruikt.

In bijna één op de vijf woningen in Den Haag is een geiser aanwezig. De meeste woningen met een geiser dateren, zoals figuur 6-7 laat zien, van voor de jaren '70. Daarnaast zien we het hoogste aandeel woningen met een geiser in de gereguleerde huursector: 27%, tegenover 14% in de koopsector en 11% in de geliberaliseerde huursector. Van de eengezinswoningen heeft 12% een geiser, bij meergezinswoningen is dat 21%.

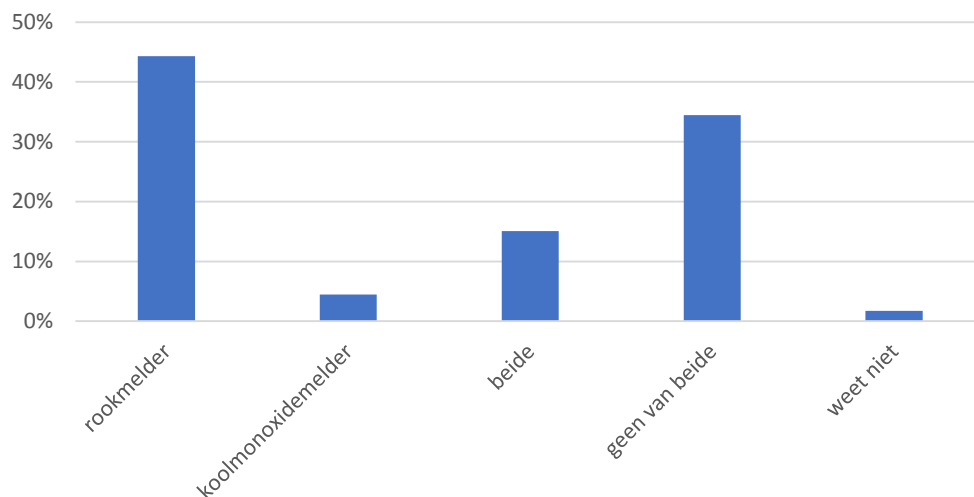
figuur 6-7 Woningen met een geiser naar bouwperiode



Rook- en/of koolmonoxidemelder

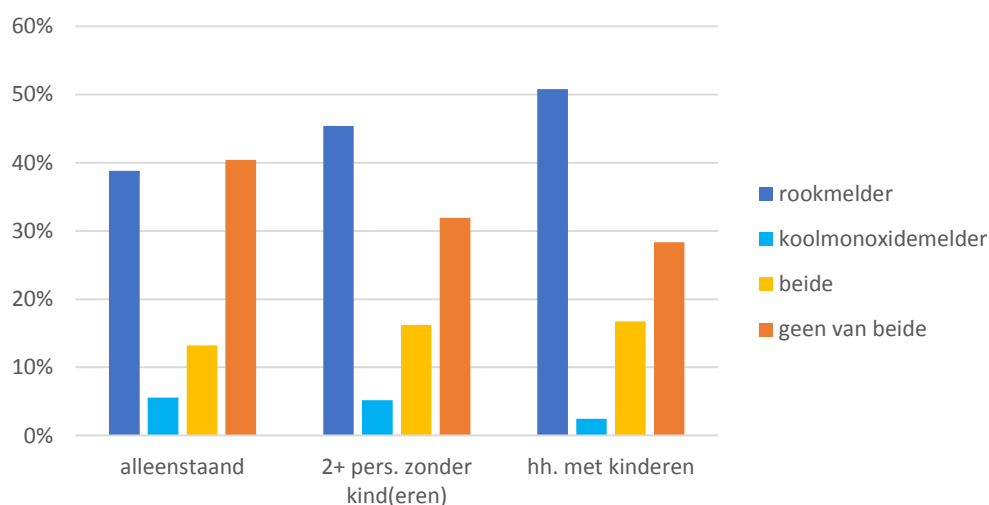
Bijna tweederde van de woningen in Den Haag is voorzien van een rookmelder, een koolmonoxidemelder of beide. In één op de drie woningen is geen van beide aanwezig.

figuur 6-8 Aanwezigheid rook- en/of koolmonoxidemelder



Huishoudens met een laag- of middeninkomen wonen relatief gezien vaker in een woning zonder veiligheidsvoorzieningen als rook- en/of koolmonoxidemelders dan huishoudens met een hoog inkomen. Daarnaast zien we dat huishoudens met kinderen vaker dan alleenstaanden of meerpersoons huishoudens zonder kinderen in een woning met bovengenoemde veiligheidsvoorzieningen wonen (figuur 6-9).

figuur 6-9 Aanwezigheid rook- en/of koolmonoxidemelder naar type huishouden



In tabel 6-1 staat een overzicht van de aan- of afwezigheid van rook- en/of koolmonoxidemelders naar woningkenmerken. Naar woninggrootte is te zien dat grotere woningen vaker een rookmelder hebben dan kleinere woningen en dat de combinatie van een rookmelder met een koolmonoxidemelder ook licht toeneemt met de woninggrootte. Naar bouwperiode is er nauwelijks verschil in de aan- of afwezigheid van rook en/of koolmonoxidemelders tussen woningen die in de diverse bouwperiodes voor 2000 zijn gebouwd. Rond de 40% van de woningen van voor 2000 is voorzien van alleen een rookmelder, maximaal 12% van alleen een koolmonoxidemelder en maximaal 17% van beide. In ongeveer 40% van de woningen die voor 2000 zijn gebouwd is noch een rookmelder noch een koolmonoxidemelder aanwezig. Dit laatste percentage loopt enorm terug in woningen die vanaf het jaar 2000 zijn gebouwd: hiervan heeft nog slechts 7% geen rookmelder en koolmonoxidemelder. Dat komt doordat er in woningen die vanaf 2000 zijn gebouwd vaak standaard rookmelders worden geplaatst. Dit percentage loopt dan ook enorm op (77%). Dat geldt niet voor de aanwezigheid van koolmonoxidemelders.

Naar eigendomsverhouding bestaan er geen hele grote verschillen: huurwoningen van corporaties hebben iets vaker dan gemiddeld alleen een rookmelder, particuliere huurwoningen hebben juist wat minder vaak dan gemiddeld alleen een rookmelder en koopwoningen hebben wat vaker dan gemiddeld zowel een rookmelder als een koolmonoxidemelder. Naar type tenslotte zien we dat bij eengezinswoningen veel vaker rookmelders of een combinatie van rookmelder en koolmonoxidemelder aanwezig zijn dan bij meergezinswoningen. Bij 40% van de meergezinswoningen is geen rookmelder en geen koolmonoxidemelder aanwezig.

tabel 6-1 Aanwezigheid rook/ koolmonoxidemelder naar woningkenmerken

	koolmonoxide			geen	
	rookmelder	melder	beide	van beide	weet niet
Woninggrootte					
> 70 m ²	39%	6%	14%	39%	2%
70 - 119 m ²	42%	4%	15%	38%	2%
> 119 m ²	59%	4%	17%	19%	1%
Bouwperiode					
voor 1945	37%	4%	17%	40%	2%
1945-1959	37%	7%	16%	39%	2%
1960-1969	36%	12%	12%	37%	3%
1970-1979	42%	0%	14%	44%	1%
1980-1989	37%	4%	14%	43%	2%
1990-1999	43%	3%	10%	40%	4%
2000 en later	77%	2%	14%	6%	1%
Eigendomsverhouding					
koop	44%	4%	17%	35%	1%
corporatie huur	47%	4%	14%	33%	2%
particuliere huur	41%	6%	13%	36%	4%
Woningvorm					
eengezinswoning	61%	2%	19%	17%	1%
meergezinswoning	39%	5%	14%	40%	2%
alle woningen	44%	4%	15%	34%	2%

6.4 Woningonderhoud

In ruim 60% van de woningen in Den Haag heeft er in de afgelopen drie jaar onderhoud plaatsgevonden en/of zijn er woningverbeteringen aangebracht (tabel 6-2). Het kan hierbij gaan om schilderwerk of reparaties aan het dak of de gevel, maar ook om het plaatsen van een nieuwe keuken of dakkapel. Kleine werkzaamheden, zoals het onderhoud van de cv-ketel, tuinonderhoud of het plaatsen van een nieuwe vloerbedekking vallen hier niet onder.

Naar type woning is te zien dat het woningonderhoud toeneemt naarmate de woning groter wordt. Aan modernere woningen is minder onderhoud gepleegd dan aan oudere woningen en aan eengezinswoningen meer dan aan meergezinswoningen. Van de woningeigenaren heeft driekwart in de afgelopen drie jaar woningonderhoud uitgevoerd, bij de verhuurders is dat de helft. Daarbij bestaat geen verschil tussen de corporatiesector en de particuliere huursector.

Naar huishoudenstype bestaan er nauwelijks verschillen, naar huishoudeninkomen zijn die er wel: hoe hoger het inkomen, hoe vaker er in de afgelopen drie jaar onderhoud aan de woning heeft plaatsgevonden en/of woningverbeteringen zijn aangebracht. Zo heeft 72% van de hogere inkomens de afgelopen drie jaar woningonderhoud uitgevoerd of uit laten voeren. Onder de lagere inkomens is dit 55%.

tabel 6-2 Wel/geen woningonderhoud plaatsgevonden naar kenmerken woning en huishouden

	ja	nee		ja	nee
Woninggrootte			Eigendomsverhouding		
> 70 m ²	54%	46%	koop	75%	25%
70 - 119 m ²	64%	36%	corporatie huur	51%	49%
> 119 m ²	72%	28%	particuliere huur	52%	48%
Bouwperiode			Type huishouden		
voor 1945	67%	33%	alleenstaand	62%	38%
1945-1959	62%	38%	2+ pers. zonder kind(eren)	61%	39%
1960-1969	63%	37%	hh. met kinderen	64%	36%
1970-1979	69%	31%	Inkomen huishouden		
1980-1989	58%	42%	< 34.911	55%	45%
1990-1999	58%	42%	34.911 tot 44.658	63%	37%
2000 en later	56%	44%	> 44.658	72%	28%
Woningvorm					
eengezinswoning	69%	31%			
meergezinswoning	61%	39%			
alle woningen	63%	37%			

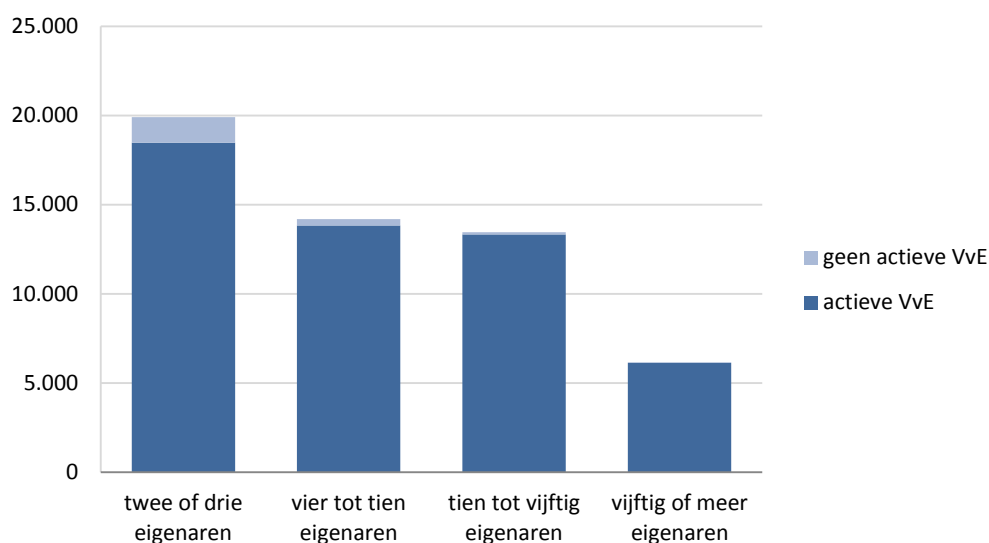
6.5 Vereniging van Eigenaren

De gemeente Den Haag telt 53.700 koopappartementen met twee of meer eigenaren¹⁴. In ongeveer 1 op de 10 gevallen gaat het om complexen met vijftig of meer eigenaren. Ongeveer een derde van de appartementen(complexen) heeft twee of drie eigenaren.

Een VvE is actief als er minimaal 1 keer per jaar vergaderd wordt, alle leden maandelijks of jaarlijks geld overmaken aan de VvE en er een reservefonds voor onderhoud is. Vrijwel alle appartementen in Den Haag hebben een actieve VvE, 4% heeft geen actieve Vereniging van Eigenaren. In 2012 gaf 89% aan een actieve VvE te hebben.

¹⁴ De aantallen zijn niet goed vergelijkbaar met 2009(2012?). In 2015 is er een extra antwoord categorie opgenomen 'weet niet'.

figuur 6-10 Eigenaar-bewoners van appartementen naar omvang en status van de Vereniging van Eigenaren (VvE)



Van de eigenaren met een actieve VvE die bestaat uit 2 of meer eigenaren zijn in tabel 6-3 enkele kenmerken van de VvE weergegeven. Uit het voorgaande onderzoek bleek dat er een positieve ontwikkeling was tussen 2009 en 2012, met name omdat een groter deel aangaf dat er sprake was van een meerjarenplan voor onderhoud. De vraagstelling is ten opzichte van 2012 aangepast en daarmee zijn de uitkomsten niet goed vergelijkbaar. In 2015 geeft 69% van de eigenaren aan dat er sprake is van een onderhoudsplan. Dit hangt sterk samen met de grootte van de VvE. Bij de grote complexen met 50 of meer eigenaren geeft iedereen aan dat er een onderhoudsplan aanwezig is. Terwijl bij de kleinere VvE's dit aandeel veel kleiner is.

tabel 6-3 Kenmerken die van toepassing zijn op de actieve VvE (multiple respons) naar grootte van VvE

	twee of drie	vier tot tien	tien tot vijftig	vijftig of meer	totaal
actief					
algemene leden vergadering	65%	90%	98%	100%	85%
gezamenlijke verzekering	75%	85%	93%	100%	85%
ingeschreven bij de kvk	80%	65%	85%	62%	75%
een gezamenlijke rekening	83%	84%	93%	91%	87%
een onderhoudsplan	43%	68%	91%	100%	69%
reserveert geld voor onderhoud	78%	92%	95%	97%	88%
geen van deze	1%	0%	0%	0%	0%

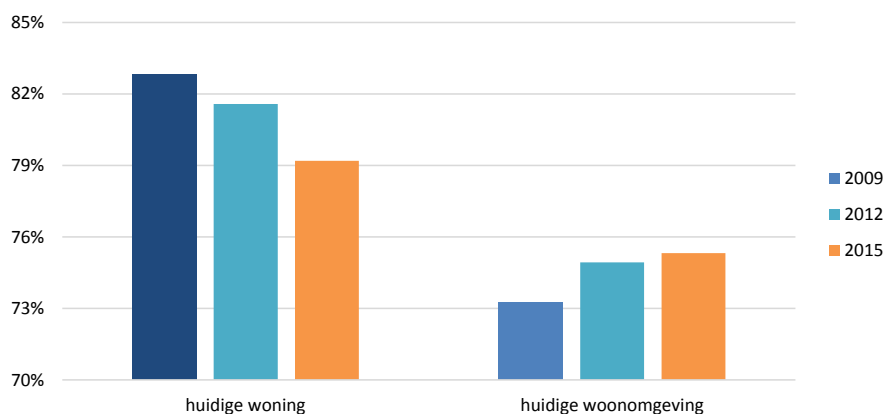
7 Leefbaarheid, senioren en PO

Bewoners van Den Haag zijn de afgelopen jaren iets minder tevreden geworden over hun eigen woning. Er is vooral ontevredenheid over de hoeveelheid buitenruimte bij de woning. De woonomgeving wordt de laatste jaren steeds beter gewaardeerd, al blijft er veel overlast door rommel en hondenpoep op straat. Het aantal ouderen in Den Haag neemt toe, waardoor op termijn vooral de koopsector zal vergrijzen. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen, maar kampen ook vaker met beperkingen naarmate de leeftijd stijgt. Dit vraagt om toenemende aanpassingsmogelijkheden van de huidige woningvoorraad. Het aantal belangstellenden voor particulier opdrachtgeverschap is toegenomen ten opzichte van 2012. Het grootste deel van de belangstellenden zou een woning willen bouwen op een eigen bouw-kavel.

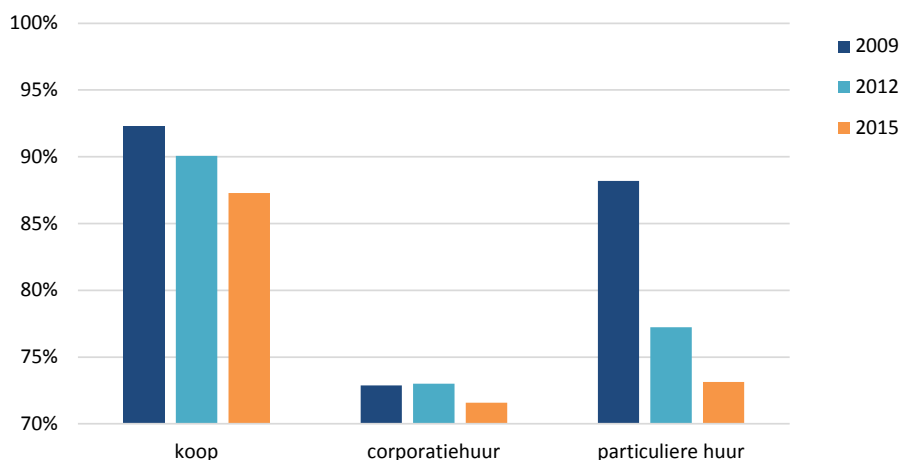
7.1 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat vele aspecten. Essentieel is dat het gaat om de perceptie van de bewoners. Het is dus subjectief; van belang is hoe bewoners hun woonomgeving waarderen en ervaren. In figuur 7-1 is te zien dat het percentage inwoners van Den Haag dat tevreden tot zeer tevreden is met de huidige woning tussen 2009 en 2015 licht is afgenomen, van 83% tot 79%. Bewoners van koopwoningen zijn over het algemeen tevredener met hun huidige woning (87% (zeer) tevreden) dan bewoners van huurwoningen van corporaties (72%) en van particulieren (73%). Het percentage dat tevreden tot zeer tevreden is over de huidige woonomgeving is licht gestegen, van 73% tot 75%.

figuur 7-1 *Percentage (zeer) tevreden met huidige woning en woonomgeving, 2009 – 2015*



figuur 7-2 Percentage (zeer) tevreden met huidige woning naar eigendom



Hoewel de tevredenheid met de huidige woning de afgelopen jaren wat is afgenomen, is driekwart van de bewoners van Den Haag (zeer) gehecht aan zijn of haar woning. Wanneer we kijken naar een aantal aspecten van de woning dan zien we dat 84% van de bewoners vindt dat de woning een goede sfeer ademt en 79% de indeling van de woning geschikt vindt. Eén op de vijf huishoudens vindt de woning te klein en één op de zeven vindt de woning slecht onderhouden. Waar de meeste bewoners (35%) echter ontevreden mee zijn is de hoeveelheid buitenruimte (zoals een terras, balkon of tuin bij de woning).

tabel 7-1 (helemaal) mee eens met enkele aspecten van de woning

		indeling			slecht	ademt een	onvoldoende
		geschikt	te klein	te groot	onderhouden	goede sfeer	buitenruimte
corporatiehuur	eengezins	79%	13%	6%	14%	90%	25%
	meergezins	74%	25%	4%	23%	75%	38%
	totaal	75%	24%	4%	22%	77%	36%
particuliere huur	eengezins	73%	17%	11%	17%	83%	22%
	meergezins	77%	20%	2%	24%	77%	40%
	totaal	76%	20%	3%	23%	78%	37%
koop	eengezins	89%	6%	13%	2%	97%	26%
	meergezins	79%	26%	2%	9%	90%	36%
	totaal	83%	18%	6%	6%	93%	32%
totaal	eengezins	85%	8%	12%	6%	94%	25%
	meergezins	77%	24%	3%	18%	81%	38%
	totaal	79%	20%	5%	15%	84%	35%

De lichte stijging van de tevredenheid over de huidige woonomgeving zien we terug in de mate waarin bewoners overlast ervaren (tabel 7-2): voor vrijwel alle ervaren vormen van overlast geldt tussen 2009 en 2015 een daling van het percentage bewoners dat aangeeft hier soms of vaak last van te hebben. Wat niet wegneemt dat er op veel vlakken wel degelijk overlast wordt ervaren. Vooral van rommel en hondenpoep op straat hebben veel bewoners van Den Haag last. De minste last wordt ervaren door bekladding van muren en gebouwen, maar toch is dit voor een kwart van de bewoners nog een bron van ergernis.

tabel 7-2 Ervaren vormen van overlast, 2009 – 2015

soms of vaak last	2009	2012	2015
bekladding van muren en gebouwen	40%	34%	25%
vernieling van bus- of tramhokjes e.d.	46%	44%	39%
rommel op straat	70%	69%	67%
hondenpoep op straat	76%	72%	71%
overlast door directe buren	30%	30%	29%
overlast door omwonenden	31%	31%	30%
overlast door jongeren	40%	38%	33%
geluidsoverlast	44%	43%	44%
last van stank, stof en vuil	35%	32%	32%
last van het verkeer	43%	45%	44%

Bij de verschillende aspecten van sociale cohesie zien we een duidelijke afname van het verantwoordelijkheidsgevoel voor de leefbaarheid in de buurt tussen 2009 en 2015. Ook is er sprake van een afnemende tevredenheid over de bevolkingssamenstelling in de buurt en vinden minder bewoners dat ze in een gezellige buurt wonen waar mensen elkaar helpen en samen dingen doen.¹⁵ Tegelijkertijd zien we echter ook een daling van het percentage bewoners dat aangeeft dat mensen in de buurt elkaar nauwelijks kennen.

tabel 7-3 Aspecten van sociale cohesie in de buurt, 2009 – 2015

	2009	2012	2015
Ik heb veel contact met mijn directe buren	47%	45%	45%
Ik heb veel contact met andere buurtbewoners	31%	30%	29%
Voel mij mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid in buurt	74%	70%	67%
In buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om	73%	71%	71%
Ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en samen dingen doe	43%	42%	39%
Mensen kennen elkaar in deze buurt nauwelijks	33%	32%	27%
Ik ben tevreden met de bevolkingssamenstelling in buurt	73%	69%	68%
Ik vind de verkeerssituatie in deze buurt veilig	58%	57%	-
Bang in deze buurt om lastiggevallen of beroofd te worden	15%	16%	13%

Positief over verleden en verwachting voor de toekomst

De lichte stijging van de tevredenheid over de woonomgeving zien we terug bij de beantwoording van de vraag over recente buurtontwikkelingen (figuur 7-3). Het percentage bewoners dat van mening is dat de buurt er in het afgelopen jaar op vooruit is gegaan (21%) is hoger dan het percentage dat vindt dat de buurt er in het afgelopen jaar op achteruit is gegaan (14%). In 2012, toen werd gevraagd een periode van 2 jaar te beoordelen, was deze verhouding juist omgekeerd. We vermoeden dat deze kanteling te maken heeft met het moment waarop de vragen zijn gesteld: op het moment van het veldwerk van het WoON2012 waren mensen somberder door het uit-

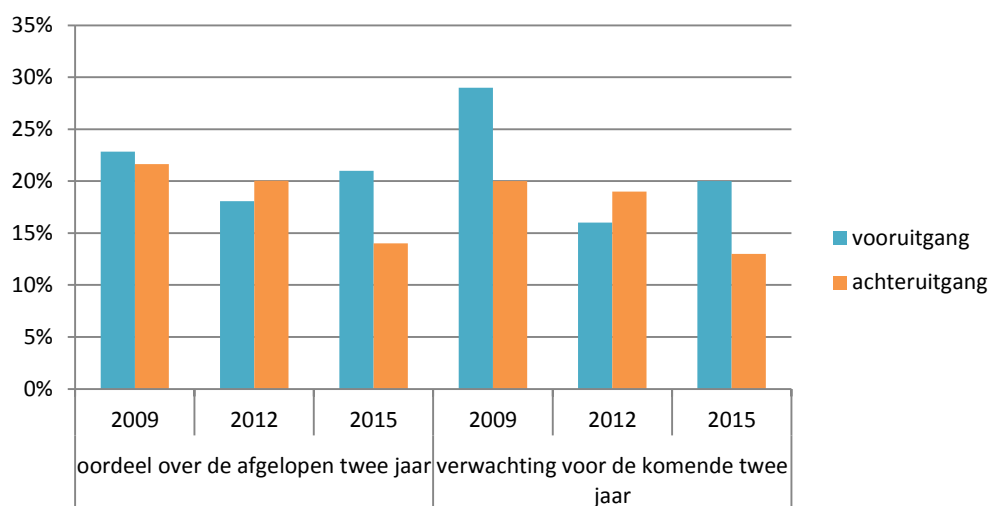
¹⁵ De formulering van deze stelling is enigszins gewijzigd ten opzichte van 2009 en 2012.

breken van de crisis en de onzekerheid voor de toekomst, terwijl tijdens het veldwerk van het WoON2015 de eerste tekenen van herstel weer te zien waren.

Bij de verwachting voor het komende jaar is het percentage bewoners dat denkt dat de buurt er op vooruit zal gaan hoger (20%) dan het percentage dat verwacht dat de buurt er op achteruit zal gaan (13%). Ook hier geldt dat de verhouding ten opzichte van 2012 omgekeerd is.

Het hierboven geschetste beeld voor 2015 wijkt dus af van 2012, maar komt overeen met het beeld uit 2009. Ook toen waren er meer bewoners van Den Haag positief dan negatief over de ontwikkelingen in de afgelopen periode en de verwachtingen voor de toekomst.

figuur 7-3 Oordeel en verwachting van de bewoners over de ontwikkeling van de buurt, 2009 - 2015

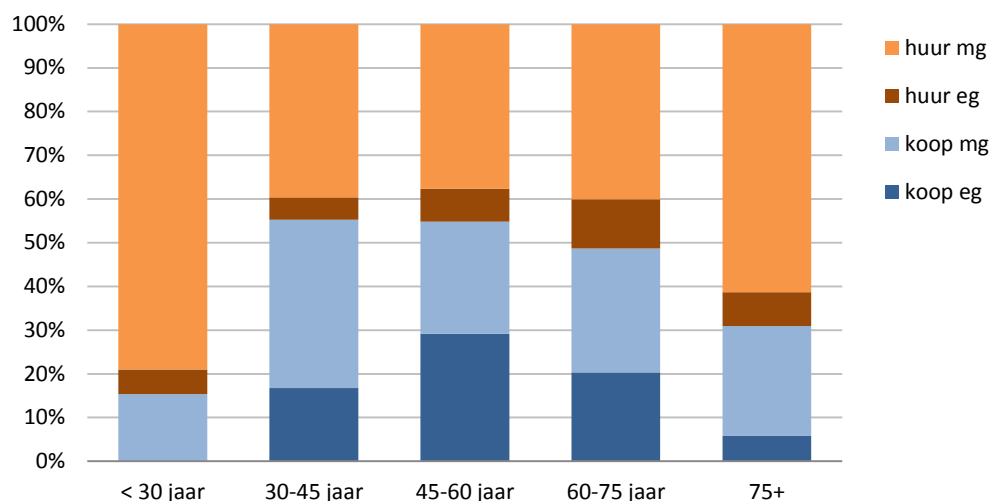


7.2 Senioren, wonen en zorg

Kenmerken van ouderen

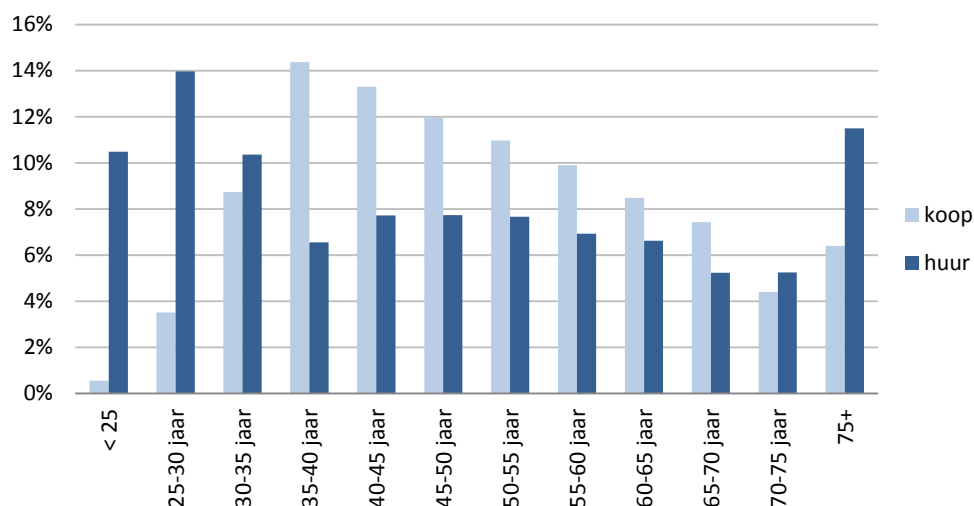
Het aantal ouderen neemt toe, zo ook in de gemeente Den Haag. Een steeds groter deel van de inwoners, waaronder veel ouderen, zal te maken krijgen met lichamelijke gebreken. Zo lang het kan zullen de meeste ouderen in de huidige woning blijven wonen. Ook het extramuraliseringsbeleid zorgt er voor dat zorgbehoevenden langer in een reguliere woning wonen. De aanpasbehoefte van de voorraad neemt hierdoor toe. In de gemeente Den Haag wonen volgens het WoON 2015 ruim 23.000 huishoudens van 75 jaar en ouder in een zelfstandige woning. Deze groep woont overwegend in een huur appartement, terwijl de toekomstige ouderen (45-60 jaar) veelal in een eengezins koopwoning wonen en daar veelal zullen blijven wonen zolang de gezondheid het toelaat.

figuur 7-4 Woonsituatie ouderen (zelfstandig wonend)



De toekomstige vergrijzing vindt vooral in de koopsector plaats. Het aantal (en aandeel) 50 tot 65 jarigen in de koopsector is groot en ook groter dan de huidige groep 65+ers. Dit betekent dat het aantal 65+ers in de koopsector zal gaan toenemen en deze sector vergrijst. Dit geldt niet voor de huursector. De huursector is momenteel al sterk vergrijsd. Zo wordt 11% van de huurwoningen bewoond door 75+ers. Het aantal oudere huurders zal op termijn afnemen, vanwege sterfte onder de huurders. De generaties die nu tussen de 60 en 75 jaar zijn, zijn kleiner in aantal.

figuur 7-5 De leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners, 2015

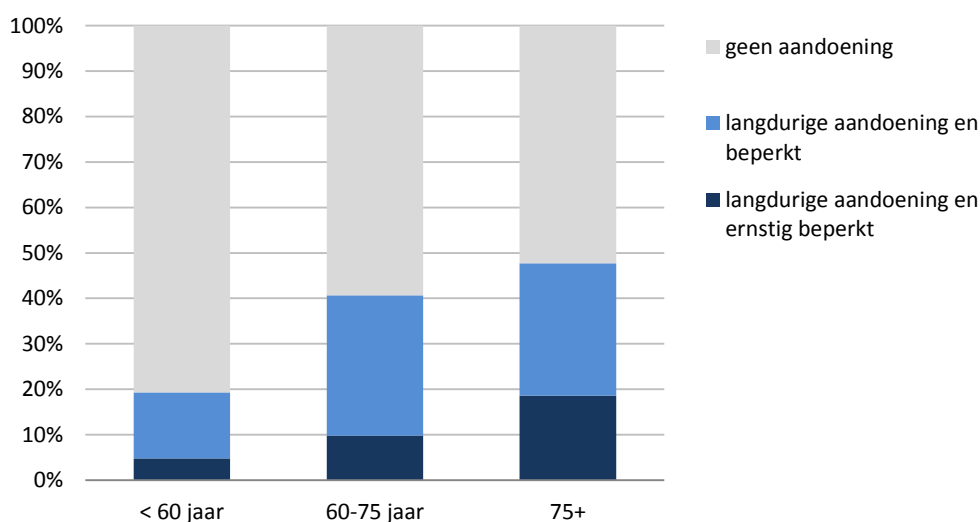


Zoals gezegd zullen steeds meer ouderen (met en zonder fysieke beperkingen) zelfstandig blijven wonen. In het WoON is gevraagd of de respondent en/of de partner

last heeft van één of meer langdurige ziekten, aandoeningen of handicaps. Vervolgens is gevraagd of de respondent (of de partner) beperkt is bij het uitvoeren van reguliere activiteiten (trap lopen, wassen, staan/zitten, woning verlaten/binnengaan, lopen, dagelijkse boodschappen en klussen met de huishoudtrap).

In figuur 7-6 wordt per leeftijdsklasse weergegeven in hoeverre de respondent zelf en/of de partner deze belemmeringen ervaart. Hierbij is een combinatie gemaakt van beide aspecten. Zoals verwacht neemt het aandeel huishoudens waarvan één of beide personen een langdurige aandoening heeft en zich beperkt voelt bij reguliere activiteiten toe bij de oudere leeftijdsgroepen. Van de 75+ers geeft 48% aan een aandoening te hebben en (ernstig) beperkt te zijn bij de uitvoer van de activiteiten.

figuur 7-6 Aandeel huishoudens (zelfstandige woningen en wooneenheden) waarvan de ondervraagde persoon en/of de partner een langdurige aandoening heeft en (ernstig) fysiek beperkt is bij reguliere activiteiten



Ongeveer de helft van de huishoudens met een aandoening en (ernstige) fysieke beperking woont nabij een steunpunt. Van de 75+ers is dit circa 61%. De nabijheid van een steunpunt wil nog niet zeggen dat alle diensten beschikbaar zijn en al helemaal niet dat zelfstandig wonende huishoudens er daadwerkelijk gebruik van maken. Het feitelijke gebruik van huishoudens met een aandoening en beperking nabij een steunpunt is gering (tabel 7-5).

tabel 7-4 Aantal huishoudens naar mate van beperking en de nabijheid van een steunpunt (hh in zelfstandige woningen en wooneenheden)

	hh met aandoening en beperking		hh zonder aandoening	
	totaal	nabijheid van steunpunt	totaal	nabijheid van steunpunt
< 60 jaar	33.540	15.720	140.470	50.130
60-75 jaar	18.970	9.790	27.700	13.530
75+	11.120	6.800	12.170	6.200
totaal	63.620	32.310	180.340	69.870

tabel 7-5 Aantal huishoudens met een langdurige aandoening en (ernstige) beperking nabij een steunpunt dat gebruik maakt van verschillende diensten

	maakt gebruik van
verpleging / verzorging	1.640
huishoudelijke hulp	1.400
recreatieve bezigheden	1.290
andere diensten (b.v. maaltijdverzorging)	1.620

In het WoON is tevens gevraagd of de ondervraagde persoon (of partner) hulp krijgt bij het huishouden, verpleging of verzorging. Het gaat dan om hulp van huisgenoten, familie, vrienden, burens, maar ook particuliere hulp of professionele hulp zoals de thuiszorg (tabel 7-6). Het meeste wordt gebruik gemaakt van de huishoudelijke hulp, circa 24% van de huishoudens met een langdurige aandoening en beperking maakt hier gebruik van.

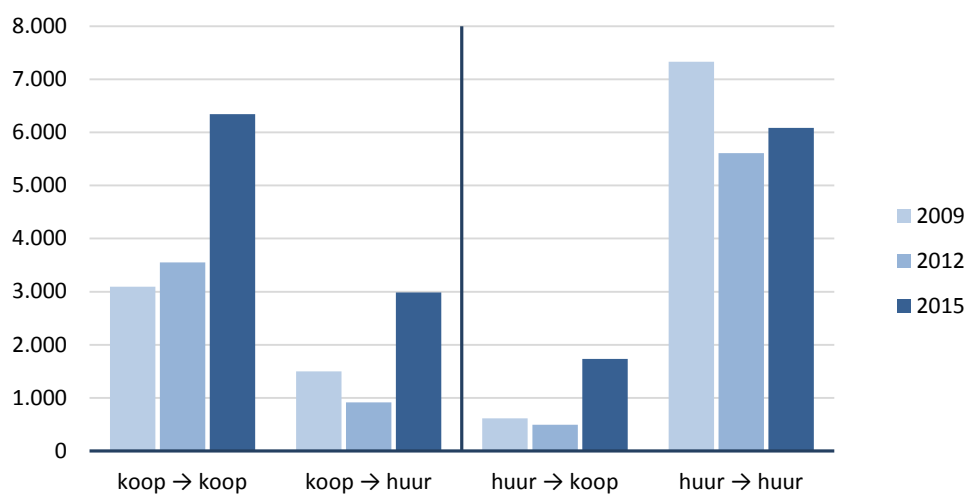
tabel 7-6 Aantal huishoudens met een langdurige aandoening en (ernstige) beperking dat gebruik maakt van huishoudelijke hulp, hulp bij verzorging of hulp bij verpleging (hh in zelfstandige woningen en wooneenheden)

	totaal hh aandoening en beperkt	hulp			totaal vorm van hulp
		huishoudelijk	verzorging	verpleging	
< 60 jaar	33.540	5.200	810	520	5.630
60-75 jaar	18.970	3.860	1.720	650	4.060
75+	11.120	6.140	2.430	1.790	6.770
totaal	63.620	15.200	4.950	2.960	16.460

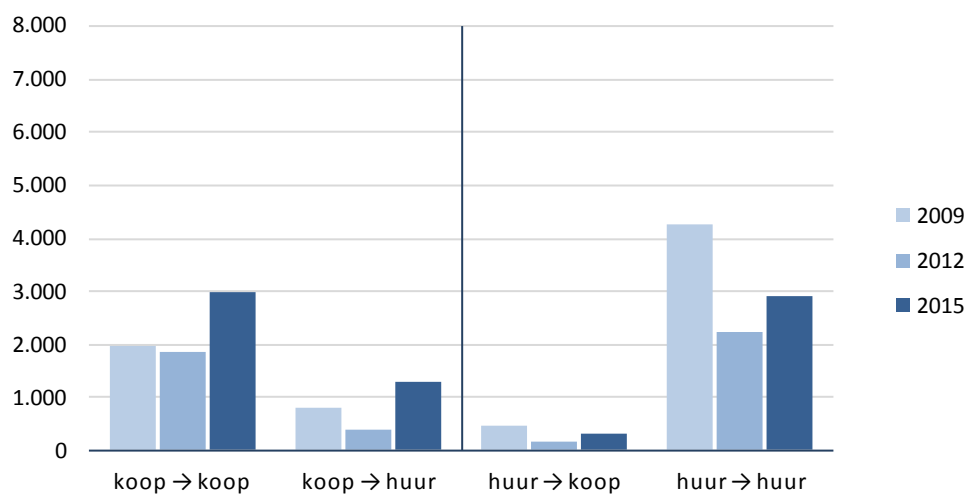
Verhuizingen ouderen

Ouderen zijn over het algemeen weinig verhuisgeneigd. Slechts een deel van de ouderen wil (en zal) de huidige woning inruilen voor een voor senioren geschikte woning; pas als de gezondheid het niet meer toelaat om in de huidige woning te blijven, of uit voorzorg. In Den Haag geven 17.150 doorstromers van 55+ aan te willen verhuizen naar een andere zelfstandige woning. Het merendeel van deze woningzoekenden wenst de stap te maken binnen de huursector, of binnen de koopsector. Kijken we naar de recent verhuisde 55+ers, dan heeft het merendeel de stap gezet binnen de huursector, gevolgd door de stap van koop naar huur. Deze laatste stap is door 1.130 55+ers gemaakt en 2.990 55+ers geven deze aan deze stap te willen maken. Zij 'verzilveren' hiermee de overwaarde van de vorige (of huidige) woning. Er zijn vele mogelijkheden om de overwaarde te verzilveren, de woning verkopen en gaan huren is daar één van. Dit is echter niet de enige oplossing, want veel mensen willen graag in hun huidige woning blijven wonen. Bovendien is een betaalbare huurwoning niet altijd beschikbaar. In Den Haag blijkt een tekort aan huurwoningen in het gereguleerde segment daar waar het gaat om eengezinswoningen, maar is onder de appartementen wel meer aanbod dan vraag. Andere mogelijkheden zijn het verkopen van de woning en deze terug huren van de bank of een zogenaamde 'opeethypotheek' afsluiten. Over beide producten zijn echter geen gegevens bekend vanuit het WoON.

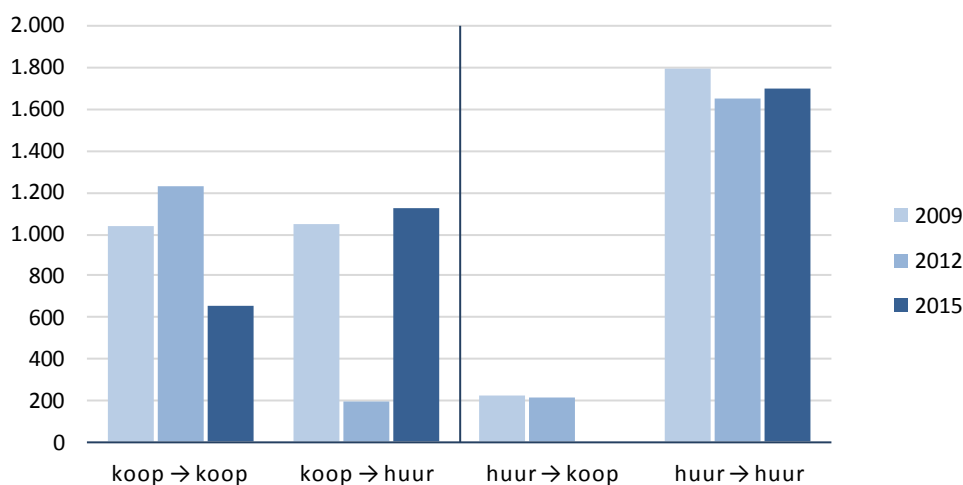
figuur 7-7 Gewenste verhuisstap doorstromers 55+ (totale woningvraag)



figuur 7-8 Gewenste verhuisstap doorstromers 55+ (vragers in de markt)



figuur 7-9 Gerealiseerde verhuizing doorstromers 55+



7.3 Particulier opdrachtgeverschap

In het WoON is gepolst of huishoudens belangstelling hebben voor particulier opdrachtgeverschap (PO), al dan niet collectief. Deze vraag is aan iedereen voorgelegd, niet alleen aan verhuisgeneigden of woningzoekenden met een voorkeur voor nieuwbouw.

tabel 7-7 Aantal belangstellenden voor particulier opdrachtgeverschap¹⁶

	aantal belangstellenden		
	2009	2012	2015
verhuisgeneigd			
op een eigen bouwkvavel	9.490	6.430	6.000
in een collectief	2.550	1.940	5.100
totaal belangstellend	12.040	8.370	11.090
niet-verhuisgeneigd			
op een eigen bouwkvavel	14.680	7.270	7.090
in een collectief	2.810	2.310	2.640
totaal belangstellend	17.490	9.580	9.740

Circa 20.800 huishoudens tonen belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap, waarvan iets meer dan de helft onder verhuisgeneigden. Het aantal, met name onder de woningzoekenden, is iets toegenomen ten opzichte van 2012. Dit komt geheel ten goede van het collectief particulier opdrachtgeverschap. In het WoON 2015 is een

¹⁶ In 2015 is een nieuwe antwoordcategorie opgenomen. Deze is in de tabel opgenomen bij 'in een collectief'. Deze huishoudens hebben de vraag of ze zelf willen ontwerpen, met een architect of uit een catalogus, echter niet ingevuld. Om deze reden wijken de totalen in 2015 af.

extra antwoordcategorie opgenomen in de vragenlijst. Bij collectief opdrachtgeverschap kon worden gekozen voor 'in een bouwproject dat u samen met andere particulieren ontwikkelt' of 'in een gebouw met een voormalige niet woonfunctie, zoals een kantoor of winkel'. De huishoudens met een voorkeur voor collectief opdrachtgeverschap vinkten beide opties in gelijke mate aan.

Van de huishoudens die hebben gekozen voor 'op een eigen bouwkvavel' of 'samen met andere particulieren' kiest het merendeel voor de optie 'samen met een architect'.

tabel 7-8 Aantal belangstellenden voor eigend ontwerp, samen met een architect of uit een catalogus

	aantal belangstellenden		
	2009	2012	2015
zelf ontwerpen	7.470	5.030	3.900
samen met een architect	16.040	9.980	11.350
kiezen uit een catalogus	5.120	2.170	1.770
weet niet	900	780	
alle belangstellenden (inclusief niet-verhuisgeneigden)	29.530	17.960	17.020

Nadere analyse van de verschillende inkomensgroepen en de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap laat zien dat onder de lagere inkomensgroepen 7% belangstelling heeft voor particulier opdrachtgeverschap, 6% van de middeninkomens en 12% van de hogere inkomens.

8 Bijlage

8.1 Representativiteit, betrouwbaarheid , zeggingskracht

Het WoON is een zogeheten survey, een onderzoek met behulp van vragen onder een steekproef uit de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder. Bij een steekproef moet met twee zaken rekening worden gehouden, te weten representativiteit en betrouwbaarheid.

Representativiteit

Onder representativiteit verstaan we dat de respons een getrouwe afspiegeling is van de werkelijke situatie. Kenmerken van die werkelijke situatie zijn bekend uit andere bronnen, zoals de gemeentelijke basisadministratie. De ruwe respons wijkt hier vrijwel altijd enigszins van af. Dit wordt gecorrigeerd met behulp van weging. Categorieën die in de respons zijn ondervertegenwoordigd krijgen extra gewicht, groepen die zijn oververtegenwoordigd een lager dan gemiddeld gewicht, zo dat de gewogen uitkomst overeenkomt met wat uit andere bronnen bekend is over de werkelijke verdeling. In het WoON wordt weging gecombineerd met ophoging. De totale respons wordt hiermee opgehoogd naar de totale bevolking. Er wordt op twee manieren opgehoogd, naar inwoners (van 18 jaar en ouder) en naar huishoudens.

Op regionaal en nationaal niveau wordt de respons gewogen naar (representatief gemaakt met) tal van kenmerken. Bij de weging wordt echter slechts summier gebruik gemaakt van lokale bronnen. Het kan dan ook gemakkelijk voorkomen dat uitkomsten op lokaal niveau (gemeenten) toch op details afwijken van de feitelijke lokale situatie. De weging en ophoging is wel zodanig dat de totale aantallen inwoners en huishoudens overeenkomen met de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bekende aantallen per gemeente op 1 januari 2015.

In het algemeen kan worden gesteld dat registraties, indien beschikbaar, altijd een meer getrouw beeld geven dan steekproefuitkomsten. Wie bijvoorbeeld wil weten hoe de huurprijzen van sociale huurwoningen zijn verdeeld (of veranderd) kan beter de administraties van corporaties raadplegen dan het WoON. De kracht van het WoON is niet gelegen in dit soort enkelvoudige gegevens, maar in de mogelijkheid om allerlei kenmerken met elkaar in verband te brengen.

Betrouwbaarheid

Het begrip betrouwbaarheid in relatie tot een steekproef heeft betrekking op de mate van zekerheid van de uitkomsten. Hoe groter de respons, des te minder worden de uitkomsten beïnvloed door toevallige afwijkingen van enkele respondenten. Er blijft altijd een mate van toeval. Een uitkomst moet daarom nooit absoluut worden genomen. Er moet rekening worden gehouden met een marge. Acceptabel is een marge, behorende bij een zekerheid van 95%. Dat wil zeggen dat als het onderzoek herhaald zou worden, de uitkomst in 95 van de 100 gevallen binnen deze marge zal liggen. Hoe

groter de respons, des te kleiner is deze marge. Bij ruim zeshonderd respondenten (het gebruikelijke aantal per gemeente in het WoON) betekent dit dat als een uitkomst 50% is, met 95% zekerheid kan worden gezegd dat de werkelijke situatie zal liggen tussen 46% en 54%.

In onderstaand overzicht is voor een aantal uitkomsten aangegeven welke marges gelden voor Den Haag (2.112 respondenten). Dit overzicht kan als leidraad dienen bij het lezen van tabellen. De tabel geeft een indicatie. Omdat de weegfactoren tussen respondenten verschillen, kan achter dezelfde uitkomst een verschillend aantal respondenten schuil gaan.

De betrouwbaarheidsmarges zijn in het bijzonder van belang bij het vergelijken van uitkomsten. Indien uitkomsten dicht bij elkaar liggen, mag aan dit verschil niet te veel betekenis worden gehecht. Als de marges rond twee uitkomsten overlappen, kan niet worden uitgesloten dat het verschil op toeval berust. Pas wanneer uitkomsten zo veel van elkaar verschillen dat de betrouwbaarheidsmarges niet overlappen, mag worden gesproken van een significant verschil.

Betrouwbaarheidsmarges bij 95% zekerheid (2.112 respondenten, opgehoogd 252.537 huishoudens)

uitkomst	marge	
	ondergrens	bovengrens
5%	4,1%	6,0%
10%	8,8%	11,4%
25%	23,2%	26,9%
50%	47,9%	52,1%
75%	73,1%	76,8%

Validiteit

Er is naast representativiteit en betrouwbaarheid nog een aspect dat van belang is, namelijk validiteit (zeggingskracht). Dit speelt bij elk onderzoek, niet alleen steekproeven. Het gaat er dan om of we wel meten wat we willen meten, ofwel om de vraag 'wat zegt een uitkomst nu precies'. Het zou te ver voeren om het WoON op dit punt uitputtend door te spitten. Wel willen we hier wijzen op veel voorkomende misverstanden rond de begrippen vraag, aanbod, tekorten en overschotten.

Vraag en aanbod, zoals gemeten in het WoON hebben een nogal theoretisch karakter en zijn niet hetzelfde als effectieve vraag en effectief aanbod. Het aanbod, zoals gemeten in het WoON is theoretisch aanbod dat vrij zou komen als doorstromers en woningverlaters ook echt verhuizen. Om allerlei redenen komt die verhuizing vaak niet tot stand, terwijl mensen die zeggen niet te willen verhuizen dat soms toch doen. Daar komt bij dat aanbod als gevolg van overlijden niet in beeld komt (dat zien respondenten zelden aankomen), evenmin als het aanbod door nieuwbouw. Aan de vraagkant wordt de vraag als gevolg van scheiding onderschat (weinig respondenten weten al dat ze binnen twee jaar gaan scheiden). De praktijk van vraag en aanbod ziet er aldus anders uit dan gemeten in het WoON. De gemeten vraag en aanbod (en dus

overschotten en tekorten) zijn wel indicatief voor de krapte dan wel ruimte in segmenten van de markt en verschuivingen daarin tussen meetmomenten.

Een ander veel voorkomend misverstand is dat het actuele woningtekort gelijk is aan de behoefte aan nieuwbouw (toevoegingen). Dat is niet het geval. Een tekort is een momentopname. De (kwantitatieve) woningbehoefte wordt bepaald door de toename van het aantal huishoudens in de loop der tijd. Ideaal gesproken houdt de uitbreiding van de woningvoorraad gelijke tred met de toename van het aantal huishoudens. Als de nieuwbouw achterblijft, dan leidt dit tot een oplopend tekort, dat dan bij een volgend WoON aan het licht komt.

8.2 Achterliggende tabellen bij de figuren

tabel 8-1 Bewoonde woningvoorraad in Den Haag naar eigendom en type

		eengezins	meergezins	totaal
huur corporatie	2012	12.260	70.650	82.900
	2015	11.320	69.490	80.810
huur overig	2012	6.090	38.510	44.610
	2015	6.120	40.810	46.930
koop	2012	43.200	63.360	106.560
	2015	42.590	68.930	111.510

tabel 8-2 Koopwoningen naar door bewoners geschatte verkoopwaarde

	grondgebonden	appartementen	totaal
< 150.000	820	26.520	27.340
150 - 200.000	2.460	18.880	21.340
200 - 250.000	7.980	11.800	19.780
250 - 325.000	8.240	5.720	13.960
325 - 500.000	8.850	4.580	13.430
> 500.000	14.240	1.420	15.650
totaal	42.590	68.920	111.510

tabel 8-3 Huishoudens naar levensfase

		2012	2015
tot 40 jaar	alleenstaand	38.860	36.300
	2+ pers. zonder kind(eren)	16.480	17.410
	hh. met kinderen	23.770	24.110
40 - 60 jaar	alleenstaand	31.270	31.980
	2+ pers. zonder kind(eren)	12.510	13.390
	hh. met kinderen	45.550	46.770
60-plus	alleenstaand	34.930	35.940
	2+ pers. zonder kind(eren)	24.570	25.670
	hh. met kinderen	6.120	7.770
totaal		234.070	239.330

tabel 8-4 Huishoudens naar levensfase en inkomensklasse

		doelgroep huurtoeslag	< 34.911	34.911- 44.658	> 44.658	totaal
tot 40 jaar	1 pers.	15.960	5.760	6.850	7.730	36.300
	2+ pers. z.k.	4.300	1.460	1.970	9.680	17.410
	hh. met kind	10.590	580	1.970	10.970	24.110
40 - 59 jaar	1 pers.	11.960	7.260	4.090	8.670	31.980
	2+ pers. z.k.	1.710	950	1.290	9.440	13.390
	hh. met kind	13.080	2.910	3.840	26.950	46.770
60-plus	1 pers.	16.400	11.710	3.800	4.020	35.940
	2+ pers.	8.370	3.870	3.890	17.310	25.670
totaal		82.380	34.480	27.690	94.780	239.330

tabel 8-5 Huishoudens naar levensfase en inkomensklasse, verschil 2012-2015

		doelgroep huurtoeslag	< 34.911	34.911- 44.658	> 44.658	totaal
tot 40 jaar	1 pers.	-1.220	-1.470	-1.050	1.180	-2.560
	2+ pers. z.k.	270	940	380	-660	920
	hh. met kind	-430	-630	-190	1.590	340
40 - 59 jaar	1 pers.	-1.090	2.100	480	-770	720
	2+ pers. z.k.	50	660	700	-540	880
	hh. met kind	1.550	1.060	-480	-930	1.210
60-plus	1 pers.	1.460	1.180	-1.430	-200	1.000
	2+ pers.	880	630	-170	1.400	2.750
totaal		2.900	4.870	-2.150	1.290	6.910

tabel 8-6 Woonsituatie van huishoudens in uiteenlopende levensfasen naar woningtypen

		koop eg	koop app	huur eg	huur app	totaal
tot 40 jaar	< 40 alleenstaand	2%	28%	4%	67%	36.300
	< 40 2+ zonder kind	12%	28%	4%	57%	17.410
	< 40 hh met kind	18%	35%	8%	39%	24.110
40 - 59 jaar	< 60 alleenstaand	8%	33%	4%	55%	31.980
	< 60 2+ zonder kind	33%	35%	6%	26%	13.390
	< 60 hh met kind	39%	24%	9%	28%	46.770
60-plus	60+ alleenstaand	6%	28%	7%	60%	35.940
	60+ 2+ zonder kind	25%	33%	13%	29%	25.670
	60+ hh met kind	30%	4%	17%	49%	7.770
totaal		18%	29%	7%	46%	239.330

tabel 8-7 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en woningtype 2012 en 2015

		koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	totaal
< 25	2012	2%	7%	3%	88%	11.690
	2015	0%	5%	5%	89%	10.960
25-35	2012	7%	33%	4%	56%	45.190
	2015	5%	28%	6%	62%	42.150
35-45	2012	25%	32%	9%	33%	47.650
	2015	21%	41%	5%	34%	50.080
45-55	2012	29%	25%	13%	34%	45.760
	2015	29%	26%	8%	37%	46.100
55-65	2012	19%	28%	8%	45%	35.780
	2015	25%	27%	8%	40%	39.260
65-75	2012	19%	25%	10%	46%	26.030
	2015	20%	27%	13%	40%	27.660
75+	2012	14%	21%	2%	63%	21.980
	2015	6%	25%	8%	61%	23.110

tabel 8-8 Bewoning huur- en koopvoorraad naar leeftijdsopbouw

	koop	corporatie huur	particuliere huur	totaal	koop	corporatie huur	particuliere huur
< 25	610	6.150	4.200	10.960	1%	8%	9%
25-30 jaar	3.930	6.250	8.410	18.590	4%	8%	18%
30-35 jaar	9.760	6.690	7.110	23.560	9%	8%	15%
35-40 jaar	16.060	4.290	4.350	24.710	14%	5%	9%
40-45 jaar	14.870	5.870	4.640	25.380	13%	7%	10%
45-50 jaar	13.360	7.840	2.870	24.080	12%	10%	6%
50-55 jaar	12.170	6.460	3.390	22.020	11%	8%	7%
55-60 jaar	11.070	7.260	2.330	20.660	10%	9%	5%
60-65 jaar	9.480	7.440	1.670	18.600	9%	9%	4%
65-70 jaar	8.120	5.580	1.790	15.490	7%	7%	4%
70-75 jaar	4.930	5.460	1.790	12.180	4%	7%	4%
75+	7.150	11.570	4.380	23.110	6%	14%	9%
totaal	111.510	80.890	46.930	239.330	100%	100%	100%

tabel 8-9 Huishoudens naar segment per leeftijdsklasse

		koop woning	gereguleerde huurwoning	geliberaliseerde huurwoning	wooneenheid of inwonend	totaal
< 30 j.	2009	24%	51%	7%	18%	38.540
	2012	17%	54%	10%	19%	39.110
	2015	12%	49%	15%	24%	38.960
30-44 j.	2009	54%	33%	8%	5%	76.320
	2012	52%	33%	11%	4%	75.640
	2015	54%	30%	14%	2%	75.350
45-59 j.	2009	50%	43%	5%	3%	61.260
	2012	50%	39%	7%	4%	66.810
	2015	54%	34%	11%	2%	68.110
60 +	2009	34%	56%	9%	1%	64.200
	2012	41%	50%	7%	1%	66.270
	2015	42%	45%	11%	1%	70.110

tabel 8-10 Huishoudens in huurwoningen in Den Haag naar vormen van scheefheid

		'te goedkoop'	passend	duur	'te duur'
2009	corporatie	19.650	57.130	7.570	1.790
	particulier	10.990	23.380	1.780	2.660
2012	corporatie	19.120	51.100	8.920	3.770
	particulier	8.050	27.180	6.120	3.260
2015	corporatie	11.700	54.180	11.670	3.340
	particulier	7.350	28.950	6.520	4.120

tabel 8-11 Netto huurquote en woonlastenquote 2012, 2015 naar inkomen

		2012	2015
huurquote	doelgroep huurtoeslag	25%	29%
	< 34.911	26%	30%
	34.911-44.658	25%	27%
	> 44.658	19%	21%
	totaal	24%	28%
totale woonquote	doelgroep huurtoeslag	39%	42%
	< 34.911	38%	41%
	34.911-44.658	32%	34%
	> 44.658	25%	26%
	totaal	34%	37%

tabel 8-12 Netto huurquote en woonlastenquote 2012 en 2015 naar leeftijd

		2012	2015
huurquote	< 40 jaar	25%	27%
	40-60 jaar	22%	27%
	60-plus	25%	29%
	totaal	24%	28%
totale woonquote	< 40 jaar	35%	36%
	40-60 jaar	33%	36%
	60-plus	35%	39%
	totaal	34%	37%

tabel 8-13 Netto koopquote en woonlastenquote 2012, 2015 naar inkomen

		2012	2015
koopquote	doelgroep huurtoeslag	41%	32%
	< 34.911	37%	28%
	34.911-44.658	28%	28%
	> 44.658	20%	18%
	totaal	24%	21%
totale woonquote	doelgroep huurtoeslag	52%	42%
	< 34.911	47%	38%
	34.911-44.658	37%	35%
	> 44.658	25%	23%
	totaal	32%	28%

tabel 8-14 Netto koopquote en woonlastenquote 2012 en 2015 naar leeftijd

		2012	2015
koopquote	< 40 jaar	29%	24%
	40-60 jaar	24%	22%
	60-plus	20%	17%
	totaal	24%	21%
totale woonquote	< 40 jaar	36%	30%
	40-60 jaar	31%	29%
	60-plus	28%	24%
	totaal	32%	28%

tabel 8-15 Hypotheekschuld in relatie tot de waarde van de eigen woning (LTV)

	< 85%	85-100%	> 100%
2009 < 40 jaar	11.420	12.280	12.380
40-60 jaar	29.940	8.800	5.980
60-plus	19.360	950	1.610
2012 < 40 jaar	7.590	9.700	13.390
40-60 jaar	28.020	10.970	9.560
60-plus	24.470	1.070	1.800
2015 < 40 jaar	6.870	6.430	17.060
40-60 jaar	28.110	10.930	12.430
60-plus	26.850	1.000	1.830

tabel 8-16 LTV van 100% of meer naar leeftijdsklasse

	> 100%
2009 < 40 jaar	12.380
40-60 jaar	5.980
60-plus	1.610
2012 < 40 jaar	13.390
40-60 jaar	9.560
60-plus	1.800
2015 < 40 jaar	17.060
40-60 jaar	12.430
60-plus	1.830

tabel 8-17 Gerealiseerde verhuistappen, twee jaar voorafgaand aan het onderzoek (aantal recent verhuisd)

		2009	2012	2015
starters (voorheen niet zelfstandig wonend)	koop	6.260	3.030	2.180
	huur	13.910	12.310	12.550
doorstromers	koop → koop	7.780	3.880	2.440
	koop → huur	2.820	910	2.870
	huur → koop	6.560	5.580	1.750
	huur → huur	12.130	12.370	13.180

tabel 8-18 Aandeel recent verhuisden, per leeftijdscategorie

	2009	2012	2015
< 25 j.	74%	67%	68%
25-30 j.	57%	52%	51%
30-35 j.	37%	32%	29%
35-40 j.	31%	19%	14%
40-45 j.	22%	13%	12%
45-50 j.	14%	10%	14%
50-55 j.	12%	11%	11%
55-60 j.	11%	9%	4%
60-65 j.	9%	6%	6%
65-70 j.	8%	3%	3%
70 +	5%	4%	6%

tabel 8-19 Aantal huishoudens afgelopen twee jaar verhuisd naar de geliberaliseerde huur per verhuurder, 2012 en 2015

	2012	2015
corporatie huur	1.460	3.170
particuliere huur	6.340	8.790
totaal	7.800	11.960

tabel 8-20 Door doorstroming vrijgekomen gereguleerde huurwoningen, naar aard van de doorstroming

		2009	2012	2015
vanuit corporatie huur	naar geliberaliseerde huur	790	1.310	1.590
	naar koop	2.220	1.510	990
vanuit particuliere huur	naar geliberaliseerde huur	960	2.010	1.090
	naar koop	2.650	970	270
totaal		6.610	5.800	3.930

tabel 8-21 Gewenste verhuisstappen, binnen twee jaar

		2009	2012	2015
starters (niet zelfstandig wonend)	koop	6.520	5.090	10.600
	huur	18.300	16.900	18.900
doorstromers	koop → koop	16.360	18.390	27.340
	koop → huur	3.090	3.810	5.790
	huur → koop	12.960	11.390	16.670
	huur → huur	24.080	29.120	28.590

tabel 8-22 Gewenste verhuisstappen binnen twee jaar, vragers 'in de markt'

		2009	2012	2015
starters (niet zelfstandig wonend)	koop	3.720	2.580	5.890
	huur	8.610	8.370	9.550
doorstromers	koop → koop	8.700	9.080	12.050
	koop → huur	1.850	2.000	2.580
	huur → koop	7.160	5.710	7.540
	huur → huur	14.450	15.160	15.420

tabel 8-23 Woningzoekenden naar leeftijd

	2009	2012	2015
< 25 j.	15.890	15.490	16.010
25-30 j.	12.150	13.650	17.360
30-35 j.	12.140	13.650	11.860
35-40 j.	9.720	9.410	14.790
40-45 j.	6.360	8.400	12.020
45-50 j.	6.180	6.920	10.020
50-55 j.	5.110	5.600	7.490
55-60 j.	4.780	3.500	4.280
60-65 j.	3.730	2.640	5.180
65-70 j.	1.910	2.860	3.860
70 +	3.330	2.590	5.040
totaal	81.310	84.700	107.890

tabel 8-24 Woningzoekenden uit gereguleerde huurwoningen, op zoek naar een woning in de marktsector

	wil naar geliberaliseerde huur	wil naar koop
2009 huurder corporatie	1.160	6.630
huurder particulier	690	3.790
2012 huurder corporatie	1.090	3.910
huurder particulier	1.830	2.810
2015 huurder corporatie	3.340	5.160
huurder particulier	1.880	4.260

**tabel 8-25 Gevraagde en uit de voorraad aangeboden woningen, alle verhuisge-
neigden**

		gevraagd	aangeboden
2012 koop	egw.	19.720	5.610
	app.	15.140	21.270
huur	egw.	12.340	4.810
	app.	37.500	43.250
2015 koop	egw.	32.310	12.070
	app.	22.300	24.860
huur	egw.	14.120	6.450

**tabel 8-26 Gevraagde en uit de voorraad aangeboden woningen, woningzoe-
kenden 'in de markt'**

		gevraagd	aangeboden
2012 koop	egw.	9.930	2.340
	app.	7.450	10.650
huur	egw.	7.070	2.450
	app.	18.460	21.880
2015 koop	egw.	13.050	4.300
	app.	12.420	9.850
huur	egw.	7.090	3.510
	app.	20.470	22.910

tabel 8-27 *Gevraagde en uit de voorraad aangeboden koopwoningen, alle verhuisgeneigden*

		gevraagd	aangeboden
2012	egw. < € 250.000	8.350	1.670
	> € 250.000	11.380	3.940
	app. < € 150.000	2.960	8.320
	€ 150-200.000	4.350	5.490
	> € 200.000	7.830	7.460
2015	egw. < € 250.000	16.280	3.330
	> € 250.000	16.040	8.750
	app. < € 150.000	3.970	10.900
	€ 150-200.000	6.730	6.370
	> € 200.000	11.610	7.590

tabel 8-28 *Gevraagde en uit de voorraad aangeboden woningen, woningzoekenden 'in de markt'*

		gevraagd	aangeboden
2012	egw. < € 250.000	3.670	560
	> € 250.000	6.270	1.790
	app. < € 150.000	1.470	4.720
	€ 150-200.000	2.230	2.160
	> € 200.000	3.750	3.770
2015	egw. < € 250.000	4.980	460
	> € 250.000	8.070	3.830
	app. < € 150.000	2.190	3.430
	€ 150-200.000	3.450	2.310
	> € 200.000	6.780	4.110

tabel 8-29 *Gevraagde en uit de voorraad aangeboden huurwoningen, alle verhuisgeneigden*

		gevraagd	aangeboden
2012	egw. < lib.gr.	8.150	3.030
	> lib.gr.	4.190	1.780
	app. < aft.gr.	25.240	26.340
	< lib.gr.	6.640	7.120
	> lib.gr.	5.620	9.800
2015	egw. < lib.gr.	8.990	3.450
	> lib.gr.	5.130	3.000
	app. < aft.gr.	17.470	24.730
	< lib.gr.	9.580	10.660
	> lib.gr.	12.110	13.250

tabel 8-30 *Gevraagde en uit de voorraad aangeboden huurwoningen, woningzoekenden 'in de markt'*

		gevraagd	aangeboden
2012	egw. < lib.gr.	5.160	1.040
	> lib.gr.	1.910	1.410
	app. < aft.gr.	13.190	12.830
	< lib.gr.	2.880	4.210
	> lib.gr.	2.400	4.850
2015	egw. < lib.gr.	4.240	1.530
	> lib.gr.	2.850	1.980
	app. < aft.gr.	8.180	9.890
	< lib.gr.	5.430	5.430
	> lib.gr.	6.860	7.590

tabel 8-31 *Gevraagde en uit de voorraad aangeboden huurwoningen in het geliberaliseerde prijssegment, alle verhuiseigenen*

		gevraagd	aangeboden
2012	€ 711 - € 800	4.840	6.740
	€ 800 - € 900	2.350	1.980
	> € 900	2.630	2.860
2015	€ 711 - € 800	7.740	6.030
	€ 800 - € 900	4.160	3.220
	> € 900	5.340	7.000

tabel 8-32 *Verdeling energielabels van corporatiewoningen, 2015*

label	%
A	3%
B	18%
C	24%
D	23%
E	16%
F	9%
G	6%
totaal	73.520

tabel 8-33 *Energielabels naar bouwperiode (corporatiesector)*

	A	B	C	D	E	F	G	totaal
voor 1945	2%	13%	21%	22%	20%	12%	10%	8.400
1945-1959	0%	3%	3%	31%	29%	20%	14%	16.060
1960-1969	3%	1%	14%	23%	25%	24%	10%	9.900
1970-1979	0%	7%	16%	46%	28%	0%	3%	5.300
1980-1989	1%	16%	55%	22%	3%	2%	0%	13.250
1990-1999	0%	38%	35%	18%	8%	0%	0%	13.490
2000 en later	28%	58%	12%	0%	0%	0%	2%	7.120
totaal	2.530	13.510	17.510	16.870	11.860	6.840	4.400	73.520

tabel 8-34 Energielabels naar woningtype (corporatiesector)

	A	B	C	D	E	F	G	totaal
eengezinswoning	4%	28%	23%	25%	10%	6%	3%	10.390
meergezinswoning	3%	17%	24%	23%	17%	10%	7%	63.120
totaal	2.530	13.510	17.510	16.870	11.860	6.840	4.400	73.520

tabel 8-35 Gas- en elektriciteitsverbruik naar huishoudensgrootte

	Gasverbruik	Elektriciteitsverbruik
voor 1945	1.550	2.730
1945-1959	1.220	2.180
1960-1969	1.190	2.250
1970-1979	1.240	2.440
1980-1989	1.100	2.560
1990-1999	1.060	2.780
2000 en later	1.100	3.170

tabel 8-36 Aanwezigheid rook- en/of koolmonoxidemelder naar type huishouden

	Ja	Nee
voor 1945	42%	37%
1945-1959	26%	10%
1960-1969	14%	7%
1970-1979	3%	6%
1980-1989	8%	9%
1990-1999	4%	12%
2000 en later	3%	19%
totaal	44.140	195.190

tabel 8-37 Eigenaar-bewoners van appartementen naar omvang en status van de Vereniging van Eigenaren

	geen actieve VvE	actieve VvE	totaal
twee of drie eigenaren	1.440	18.470	19.910
vier tot tien eigenaren	350	13.840	14.190
tien tot vijftig eigenaren	130	13.330	13.450
vijftig of meer eigenaren	30	6.120	6.160
totaal	1.950	51.760	53.710

tabel 8-38 Percentage huishoudens (zeer) tevreden met huidige woning en woonomgeving, 2009-2015

	huidige woning	huidige woonomgeving
2009	83%	73%
2012	82%	75%
2015	79%	75%

tabel 8-39 Percentage huishoudens (zeer) tevreden met huidige woning naar eigendom

	koop	corporatiehuur	particuliere huur	totaal
2009	92%	73%	88%	83%
2012	90%	73%	77%	82%
2015	87%	72%	73%	79%

tabel 8-40 Oordeel en verwachting van de bewoners over de ontwikkeling van de buurt 2009-2015

	oordeel over de afgelopen twee jaar			verwachting voor de komende twee jaar		
	2009	2012	2015	2009	2012	2015
vooruitgang	23%	18%	21%	29%	16%	20%
achteruitgang	22%	20%	14%	20%	19%	13%

tabel 8-41 Woonsituatie ouderen (zelfstandig wonend)

	koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	totaal
< 30 jaar	0%	15%	6%	79%	29.550
30-45 jaar	17%	39%	5%	40%	73.640
45-60 jaar	29%	26%	8%	38%	66.760
60-75 jaar	20%	28%	11%	40%	46.260
75+	6%	25%	8%	61%	23.110
totaal	42.590	68.930	17.440	110.370	239.330

tabel 8-42 De leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners, 2015

	koop	huur	koop	huur
< 25	610	14.760	1%	10%
25-30 jaar	3.930	19.660	4%	14%
30-35 jaar	9.760	14.580	9%	10%
35-40 jaar	16.060	9.220	14%	7%
40-45 jaar	14.870	10.870	13%	8%
45-50 jaar	13.360	10.890	12%	8%
50-55 jaar	12.250	10.780	11%	8%
55-60 jaar	11.070	9.760	10%	7%
60-65 jaar	9.480	9.330	8%	7%
65-70 jaar	8.300	7.370	7%	5%
70-75 jaar	4.930	7.380	4%	5%
75+	7.150	16.180	6%	11%
totaal	111.780	140.760	100%	100%

tabel 8-43 Aandeel huishoudens (zelfstandige woningen en wooneenheden) waarvan de ondervraagde persoon en/of de partner een langdurige aandoening heeft en (ernstig) fysiek beperkt is bij reguliere activiteiten

	langdurige aandoening en ernstig beperkt	langdurige aandoening en beperkt	geen aandoening	totaal
< 60 jaar	5%	14%	81%	174.010
60-75 jaar	10%	31%	59%	46.670
75+	19%	29%	52%	23.280
totaal	7%	19%	74%	243.960

tabel 8-44 Gewenste verhuisstap doorstromers 55+ (totale woningvraag)

		2009	2012	2015
doorstromers	koop → koop	3.090	3.550	6.340
	koop → huur	1.500	920	2.990
	huur → koop	610	500	1.740
	huur → huur	7.330	5.610	6.080
totaal		12.540	10.580	17.150

tabel 8-45 Gewenste verhuisstap doorstromers 55+ (vragers in de markt)

		2009	2012	2015
doorstromers	koop → koop	1.970	1.860	3.000
	koop → huur	800	400	1.280
	huur → koop	450	180	330
	huur → huur	4.280	2.230	2.900
totaal		8.220	4.810	8.150

tabel 8-46 Gerealiseerde verhuizing doorstromers 55+

		2009	2012	2015
doorstromers	koop → koop	1.040	1.230	650
	koop → huur	1.040	190	1.130
	huur → koop	220	220	-
	huur → huur	1.790	1.650	1.700
totaal		4.100	3.290	3.480

8.3 Begrippenlijst

Begrippenlijst Woononderzoek Nederland

NB Niet alle begrippen komen in alle WoON-rapportages aan de orde.

Aanbod Het aantal woningen dat vrijkomt door doorstromers en woningverlaters.

BAR (Bewoonde Andere Ruimte) Een woonverblijf dat niet aan de woningdefinitie (zie woning) voldoet zoals: woonruimte in een studenten- of verpleegtehuis, woonruimte in een hotel, pension of kamerverhuurpand, een woonschip, woonwagen, caravan, zomerhuis, woonkeet, barak en dergelijke.

Basishuur De basishuur wordt gehanteerd bij het vaststellen van de hoogte van de individuele huurotoeslag. Deze huur is gelijk aan de bruto huur verminderd met de eventueel in dat bedrag opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privé-gebruik. Subsidieerbare servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Belastbaar inkomen Het inkomen waarover inkomstenbelasting wordt geheven. Het belastbaar inkomen vormt de grondslag voor de te betalen belasting en premies volksverzekeringen. Vermeerdering van het belastbaar inkomen in box 1 met de inkomens in box 2 en 3 geeft het verzamelinkomen.

Besteedbaar inkomen CBS Het besteedbaar inkomen is gelijk aan het bruto inkomen verminderd met

- Betaalde inkomensoverdrachten,
- Premies inkomensverzekeringen,
- Premies ziektekostenverzekeringen, en
- Belastingen op inkomen en vermogen.

Besteedbaar inkomen VROM (def. 89) Het verschil met de CBS-definitie betreft de behandeling van de inkomsten/uitgaven gerelateerd aan de huisvestingssituatie. Inkomstenbelasting en premies volksverzekeringen worden nu berekend zonder rekening te houden met aftrekbaar hypotheekrente, de bijtelling van het eigen-woningforfait en de overheidsbijdragen voor de eigen woning.

Bijkomende woonuitgaven De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL)

Bijkomende koopuitgaven De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en voor de erfpacht.

Bruto huur De brutohuur is het totale huurbedrag (inclusief bijkomende kosten) dat de huurder aan de verhuurder is verschuldigd.

Bruto hypotheekuitgaven De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto inkomen Dit inkomen omvat het primair inkomen vermeerderd met de ontvangen overdrachten (hetzij rechtstreeks van de overheid, hetzij via de sociale verzekering, hetzij anderszins ontvangen).

Bruto koopuitgaven De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de onderhoudskosten.

Bruto woonuitgaven De vaste woonuitgaven. Voor huurders is dit de bruto huur. Voor eigenaar-bewoners is dit de som van de bruto hypotheekuitgaven en bijkomende vaste uitgaven (opstalverzekering, OZB-eigenarendeel en erfpacht) minus een eventuele rijksbijdrage in de vorm van een premie.

Doorstromer Men spreekt van doorstromen indien een huishouden binnen Nederland verhuist. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning.

Doelgroep huurtoeslag Vanaf het WoOn 2009 worden de grenzen voor het vaststellen van de aandachtsgroep bepaald conform de regeling huurtoeslag (netto jaarinkomen):

	2012	2015
Eénpersoonshuishouden (grens 65+ jr)	< € 22.025 (€ 20.675))	< € 21.950 (€ 21.950)
Meerpersoonshuishouden (grens 65+ jr)	< € 29.900 (€ 28.225)	< € 29.800 (€ 29.825)

Doelgroepen huurbeleid Indeling in drie inkomensklassen ten behoeve van het inkomensafhankelijke huurbeleid. Belastbaar huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun inkomen niet meer is dan €19.253 per jaar.

Doelgroep kernvoorraad Specifiek voor Den Haag: huishoudens met een belastbaar inkomen onder de €34.911 en meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar met een inkomen onder de €44.658 (inkomensbegrip volgens het inkomensafhankelijke huurbeleid, peildatum 1-1-2015).

Dure scheefheid Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens.

Eengezinswoning Ook wel grondgebonden woning.

Energielabel Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

Fiscaal effect Het saldo van rente-af trek in verband met de hypotheek, het te betalen huurwaardeforfait en een eventuele bijdrage eigen-woningbezit.

Gereguleerde huurwoning Huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Goedkope scheefheid Huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning onder de liberalisatiegrens.

Hogere inkomens Huishoudens met een belastbaar inkomen vanaf €44.658 (peildatum 1-1-2015).

Hoofdbewoner Die persoon uit een huishouden die de bewoonde ruimte oftewel in eigendom heeft ofwel gehuurd heeft van een eigenaar/verhuurder die niet op hetzelfde adres woont.

Hoofd van een huishouden Hij of zij die huurder of eigenaar van het woonverblijf is.

Huishouden Elke alleenstaande en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenleven.

Huurprijsgrenzen In het WoON worden de volgende prijsgrenzen gehanteerd, afgeleid uit de huurtoeslag (euro's):

	WoON 2012	WoON 2015
< kwaliteitskortingsgr.	€ 361,66	€ 389,05
tot aftoppingsgrens	€ 517,64/554,76	€ 556,82/596,75
tot liberalisatiegr.	€ 652,52	€ 699,48
> liberalisatiegr.	vanaf € 652,52	vanaf € 669,48

Huurharmonisatie Bij harmonisatie van de huur is sprake indien de huurprijs wordt gelijkgetrokken naar de streefhuur. Dit kan plaatsvinden indien de woning door een nieuwe huurder wordt betrokken.

Huurtoeslag (HT) Rijkssubsidie die wordt verstrekt aan huurders, die in verhouding tot hun inkomen, te duur (moeten) wonen.

Inflatie Stijging van het gemiddeld prijsniveau. Bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.

Ingezetenenomslag De heffing die de waterschappen opleggen aan huishoudens om de kosten voor het kwantiteitsbeheer en de waterkering te dekken.

Institutionele beleggers Onder institutionele beleggers worden verstaan banken, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen die op commerciële basis woningen verhuren of laten verhuren.

Inwonend Een huishouden dat ruimte huurt van de hoofdbewoner.

Kernvoorraad Specifiek voor Den Haag: huurwoningen van corporaties, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Kale huur De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten.

Kamer Alle vertrekken minus een open keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang worden als kamer gerekend.

Lagere inkomensgroepen huishoudens met een belastbaar inkomen tot €34.911 (peildatum 1-1-2015).

Leden van een huishouden Personen in een meerpersoonshuishouden die niet het hoofd van het huishouden, echtgeno(o)t(e) respectievelijk vaste partner van het hoofd zijn. Meestal betreft het hier thuiswonende kinderen.

Meergezinswoning Een deel van een meergezinshuis, zoals een flatwoning, etage-, boven- of benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Middeninkomens Huishouden met een belastbaar inkomen tussen de €34.911 en €44.658 (peildatum 1-1-2015).

Minimuminkomen Inkomen waarop iedere werknemer van 15 tot en met 64 jaar, die in meer dan 1/3 van de gebruikelijke arbeidstijd in dienstbetrekking werkt, recht heeft.

Modaal inkomen Inkomen van een modale werknemer. Een modale werknemer is een werknemer met twee kinderen beneden de 12 jaar en een looninkomen dat juist beneden de premie-inkomensgrens van de verplichte ziekteverzekering ligt.

Netto huur De netto huur is de basishuur minus individuele huurtoeslag.

Netto (vaste) huurquote De netto (vaste) woonuitgaven van huurders uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen.

Netto huishoudinkomen De som van de bruto inkomsten van de leden van het huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, ontvangen overdrachten en andere inkomsten, verminderd met betaalde overdrachten, de inhouding bij ambtenaren en loon- en inkomstenbelasting. Ontvangen overdrachten zijn uitkeringen van overheden en sociale verzekeringen en overige overdrachten als pensioen, lijfrente en alimentatie c.q. bijstandsverhaal. De andere inkomsten betreffen gratificaties, tantièmes en vaste winstdeling. Bij betaalde overdrachten gaat het om de premies voor sociale verzekeringen. Het netto huishoudinkomen is verder inclusief kinderbijslag en vakantietoeslag.

Netto (vaste) koopquote De netto (vaste) woonuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen.

Netto koopuitgaven De bruto koopuitgaven verminderd met het fiscaal effect.

Netto (totale) woonquote De totale woonuitgaven (inclusief OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven) uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen.

Netto (vaste) woonuitgaven De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur, respectievelijk de netto koopuitgaven, vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Niet-subsidiabele servicekosten De servicekosten die niet worden meegenomen bij het vaststellen van de IHS, zoals kosten voor garage, energie en water.

Omslagheffing De heffing die de waterschappen opleggen aan de eigenaren van onroerende zaken

om de kosten voor het kwantiteitsbeheer en de waterkering te dekken.

Onderhoudskosten De maandelijkse uitgaven aan woningonderhoud. De gemiddelde jaarlijkse uitgaven aan woningonderhoud zijn verkregen uit de Energiemodule van het WoON 2012. Deze zijn geïndexeerd naar 2015 met behulp van de bouwkostenindex.

OPL-heffingen De uitgaven die huishoudens moeten doen voor heffingen en belastingen van de Overige Publiekrechtelijke Lichamen, zoals OZB, reinigingsheffing, rioolrecht, verontreinigingsheffing en omslagheffing.

Ouderenhuisvesting/Ouderenwoning Een zelfstandige woning bestemd of geschikt gemaakt voor ouderen. Voorbeelden zijn een bejaardenwoning (aangepast voor ouderen), een aanleunwoning (nabij een verzorgingstehuis), een serviceflat (met dienstverlening) of een woonzorgcomplex (met zorgverlening).

Overwaarde De overwaarde van de woning is de verkoopprijs min de eigenwoningschuld en de verkoopkosten van die woning.

OZB Onroerend Zaak Belasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. Deze bestaat uit een eigenaren- en gebruikersdeel.

Particuliere verhuurders Dit zijn institutionele beleggers en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren. Zie ook commerciële verhuurders en institutionele beleggers.

Reinigingsheffing Verzamelbegrip voor de afvalstoffenheffing (gebaseerd op de Wet Milieubeheer) en het reinigingsrecht (gebaseerd op de Gemeentewet).

Rioolrecht Gemeentelijke heffing om de kosten van onderhoud aan en vervanging van het gemeentelijk rioleringsstelsel te dekken.

Scheefheid Van scheefheid is volgens Rijksdefinitie sprake indien een huishouden met een inkomen boven de 34.911 euro (zie inkomensbegrip *doelgroepen inkomensafhankelijk huurbeleid*) een woning bewoont met een huur onder de liberalisatiegrens (zie *huurprijsgrenzen*). In Den Haag wordt pas van problematische scheefheid gesproken indien het gaat om inkomens vanaf 44.658 euro in *corporatiewoningen* onder de liberalisatiegrens (peildatum 1-1-2015).

Sociale verhuurders Dit zijn woningcorporaties, categoriale stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen, enz.) en gemeentelijke woningbedrijven.

Starter Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd is, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

Subsidiabele servicekosten Hierbij gaat het om de servicekosten die worden meegenomen bij de berekening van de IHS, zoals bijvoorbeeld de schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimten en de kosten van een huismeester.

Totale woonuitgaven De som van de vaste woonuitgaven en de bijkomende woonuitgaven.

Tweeverdieners Huishouden met een (echt)paar van wie beide partners inkomen hebben.

Verkoopwaarde Het door de respondent geschatte bedrag dat de woning bij verkoop in onbewoonde staat zou opbrengen.

Verhuisgeneigdheid Men is verhuisgeneigd als men de vraag "Wilt u binnen twee jaar gaan verhuizen?", met "ja" beantwoord heeft.

Vragers in de markt Iemand is een vrager in de markt als men binnen 2 jaar wil gaan verhuizen en er wordt voldaan aan de criteria van actief zijn (minstens 1 zoekactiviteit ondernomen).

Woning Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een één- of meerpersoonshuishouden. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouw-

technische voorschriften voor woningen is voldaan. Woningen worden onderscheiden in

- gewone woning: een woning die volgens de bouw of verbouw volledig is bestemd voor bewoningsdoeleinden;
- bedrijfswoning: een boerderij of tuinderswoning of een woning welke binnendoor verbonden is met een winkel-, kantoor-, praktijk-, en/of bedrijfsruimte.

Woningbouwcorporaties Privaatrechtelijke instellingen (stichtingen of verenigingen) die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon zijn toegelaten (toegelaten instellingen).

Wooneenheid Een afzonderlijke woonruimte die volgens de bouw of door verbouwing blijvend is bestemd voor de permanente bewoning door een één- of meerpersoonshuishouden en die niet voldoet aan de woningdefinitie vanwege het ontbreken van een keukeninrichting die bestemd is voor het bereiden van complete maaltijden en/of het ontbreken van een toilet, dat uitkomt op een gang, overloop of portaal, terwijl de ruimte bovendien gelegen is in een gebouw dat ter compensatie van deze aan de woonruimte ontbrekende elementen gemeenschappelijke voorzieningen bevat. Opgemerkt zij dat een aantal van de in het kader van de subsidieregeling voor de huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens gebouwde "wooneenheden, (kleine) woningen zijn.

Woonzorgcomplex Een woning bestemd of geschikt gemaakt voor ouderen met zorgverlening.

WOZ Wet Waardering Onroerende Zaken. De WOZ maakt de wijze van waardebeoordeling van onroerende zaken uniform; ze wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait).

