

PARTICULIERE HUUR IN DEN HAAG



- [Het onderzoek](#)
- [De woningen](#)
- [Wie zijn de huurders?](#)
- [Huurprijs en overige kosten](#)
- [Contact met de verhuurder](#)
- [Staat van onderhoud](#)
- [Duurzaamheid van de woning](#)
- [Informatie en communicatie](#)
- [Conclusies](#)



Aanleiding

In het kader van een pilotproject Goed Verhuurderschap (over de particuliere huursector) van het ministerie heeft de gemeente Den Haag een enquête uitgezet onder huurders van een particuliere huurwoning. De Haagse pilot is gefocust op het informeren van huurders en verhuurders over hun rechten en plichten en op het aanpakken van malafide verhuurders. Doel van het onderzoek is beter zicht te krijgen op de status van de particuliere huursector in Den Haag, na te gaan in hoeverre de huurprijs acceptabel is in relatie tot de geboden kwaliteit en tot de door de gemeente geraamde huurprijs voor de betreffende huurwoning en of huurders voldoende geïnformeerd zijn over hun rechten en plichten.

Opzet van het onderzoek

Den Haag telt circa 60.000 adressen waarbij sprake is van particuliere verhuur. De gemeente heeft daaruit een aselechte steekproef getrokken van 4.100 adressen, waarvan de bewoners een vragenlijst in verschillende talen op papier hebben ontvangen. Men kon de vragenlijst online invullen of op papier terugsturen. In totaal hebben 956 huurders de enquête ingevuld, een respons van 23%. Om te zorgen voor een zo representatief mogelijk respons, is het databestand gewogen naar de door de gemeente Den Haag geraamde huurprijsklasse op basis van het Woningwaarderingstelsel (laag, midden, hoog) en naar stadsdeel (8 stadsdelen). Aan het einde van deze inleiding wordt die raming kort toegelicht. In de rapportage wordt deze huurprijs weergegeven als geraamde huurprijs of huurprijs volgens het WWS. Het bestand met de resultaten van de enquête is vervolgens opgehoogd naar het werkelijke aantal particuliere huurwoningen onderverdeeld naar de geraamde huurprijsklasse en stadsdeel. Hierdoor kunnen ook inschattingen in absolute aantallen worden gemaakt. Om een relatie te kunnen leggen met tussen feitelijke woningkenmerken en de mening van de huurders, zijn de gegevens uit het databestand van de gemeente gekoppeld aan de enquêtegegevens op basis van het woonadres.

Opzet van de rapportage

De uitkomsten van het onderzoek zijn in deze rapportage bij elkaar gezet. Achtereenvolgens is op basis van het databestand van particuliere huurwoningen van de gemeente eerst een schets gemaakt van de particuliere huursector in Den Haag: om wat voor woningen gaat het? Daarna wordt ingezoomd op de (kenmerken van de) huurders en hun huurwoning (huurprijs, woonduur, contractvorm e.d.). Vervolgens wordt vanuit het gezichtspunt van de huurders aandacht besteed aan het contact met de verhuurder, de onderhoudsstaat van de woning en de mate van duurzaamheid van de woning. Tot slot wordt gekeken naar de informatie en communicatie over rechten en plichten.

Waar relevant is ingezoomd op enkele specifieke doelgroepen te weten studenten, expats en arbeidsmigranten. Samen nemen deze doelgroepen ongeveer een kwart in van de huurders van een particuliere huurwoning. De cijfers voor de doelgroepen worden vergeleken met het totaalcijfer. Ook wordt hier en daar onderscheid gemaakt tussen segmenten van de particuliere huurmarkt, zoals huurprijsklasse, bouwperiode, woningtype en dergelijke. In principe worden alleen significante verschillen vermeld, tenzij het interessant is om te laten zien dat de verschillen juist klein zijn. In de figuren wordt onderaan de vraag uit de enquête weergegeven waar de figuur betrekking op heeft en de bron waarop de gegevens zijn gebaseerd. Uit de analyse van het bestand en de enquête leiden we uiteindelijk af hoe de particuliere huurders hun woningen en de prijs die ze ervoor betalen ervaren en waar het wringt op de particuliere huurdersmarkt.

Berekening van huurprijsklasse aan de hand van het Woningwaarderingstelsel (WWS).

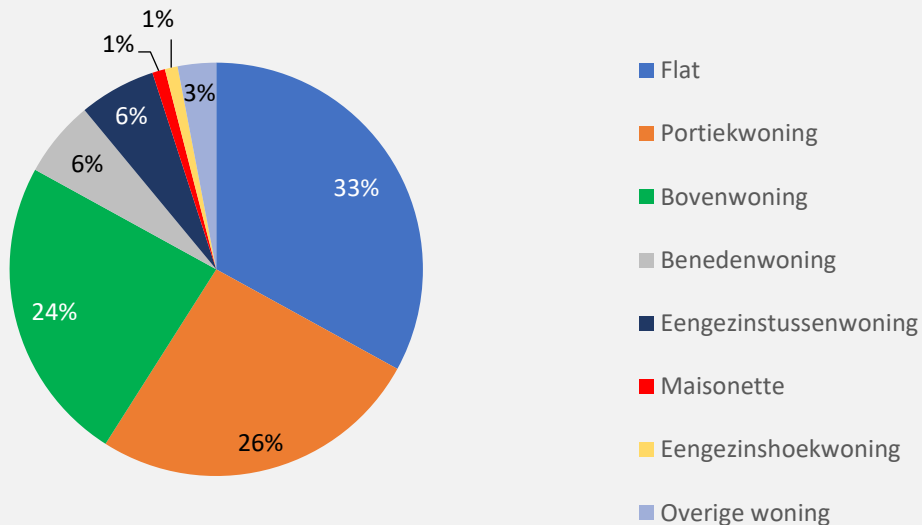
Het Woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. Hoewel het puntensysteem niet geldt voor huurwoningen in de vrije sector, is in de vigerende Huisvestingsverordening van Den Haag opgenomen dat de gemeente voor het afbakenen van de categorie middeldure woonruimten uitgaat van het WWS. Daarbij wordt de puntenvaststelling gebaseerd op gegevens van woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerendzaakbelasting (OZB).

Aan de hand van de leidraad van het Rijk “Hoe tel ik de punten van een zelfstandige huurwoning?” en de gegevens in het gemeentelijke OZB-bestand is door de gemeente een routine opgesteld die de woningwaarderingpunten berekent voor zelfstandige woningen. Hoewel niet alle benodigde gegevens voor de berekening in het OZB-bestand beschikbaar zijn, blijkt uit een vergelijking met de integrale puntentelling van de corporatiesector dat het resultaat van de puntenberekening de werkelijkheid vrij goed benadert. Het resultaat van de puntenberekening wordt overigens alleen gebruikt als grens om woningen te kunnen selecteren in een bepaalde huurprijscategorie (142 punten voor de liberalisatiegrens en 185 punten als bovengrens voor de middenhuur). Voor huurwoningen die binnen deze grenzen vallen gelden bij het betrekken van zo’n woning regels en is een huisvestingsvergunning vereist.

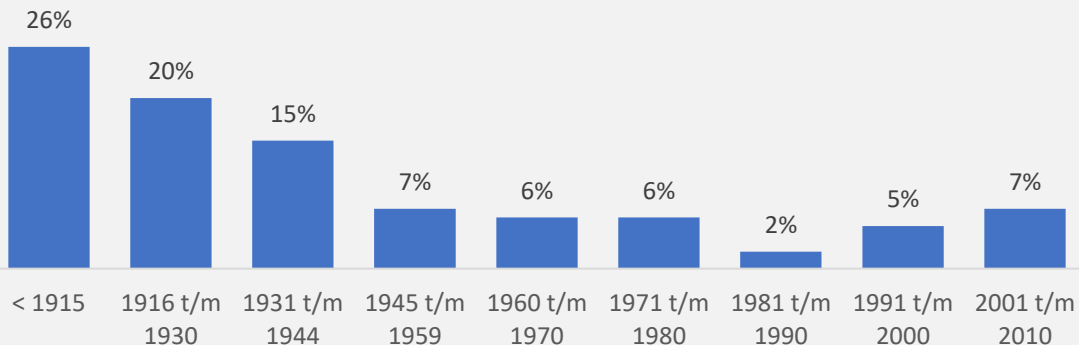
Particuliere huurwoningen

- De meeste particuliere huurwoningen in Den Haag dateren van vóór 1945 (circa 60%).
- Het gaat voor een belangrijk deel om flats, portiekwoningen en bovenwoningen (samen > 80%).
- De meeste particuliere huurwoningen staan in het Centrum (24%) en in Segbroek, Escamp, Scheveningen, Laak en Haagse Hout (elk 11-16%).
- Op basis van het WWS-puntenaantal zou ruim de helft van de particuliere huurwoningen een huur onder de liberalisatiegrens moeten hebben en bijna een kwart een middenhuur.

Kenmerken van de particuliere huurwoningen in Den Haag



Typen huurwoningen, 2020 (bron: gemeente Den Haag, OZB 1-1-2020).



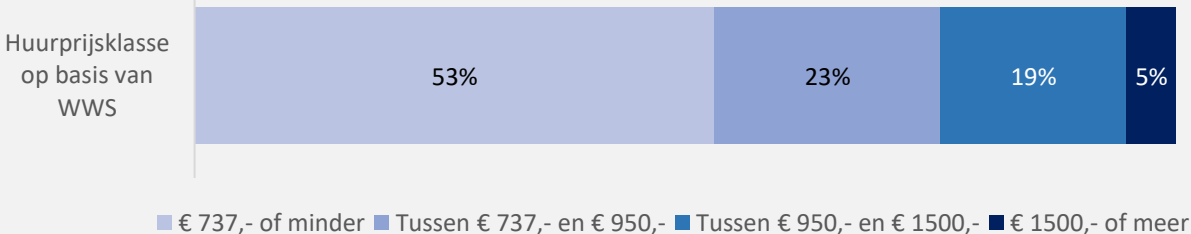
Bouwjaar particuliere huurwoningen (bron: gemeente Den Haag, OZB 1-1-2020)

De gemeente telt per 1 januari 2020 circa 60.000 huurwoningen in eigendom van een particulier persoon of particuliere instelling (dus niet van een toegelaten instelling). Dit is bijna een kwart van de totale woningvoorraad in de gemeente. Negen op de tien particuliere huurwoningen zijn meergezinswoningen. Het gaat hierbij voor het merendeel om flats (33%), portiekwoningen (26%) en bovenwoningen (24%). Benedenwoningen (6%), eengezins-, tussen- of hoekwoningen (7%) en maisonnettes (1%) komen minder vaak voor in de particuliere huursector.

Veel particuliere huurwoningen zijn oudere woningen. Ruim een kwart dateert van vóór 1915 (26%) en nog eens ruim een derde is gebouwd tussen 1916 en 1945 (35%). Een kleine 20% van de particuliere huurwoningen is van na 1990.

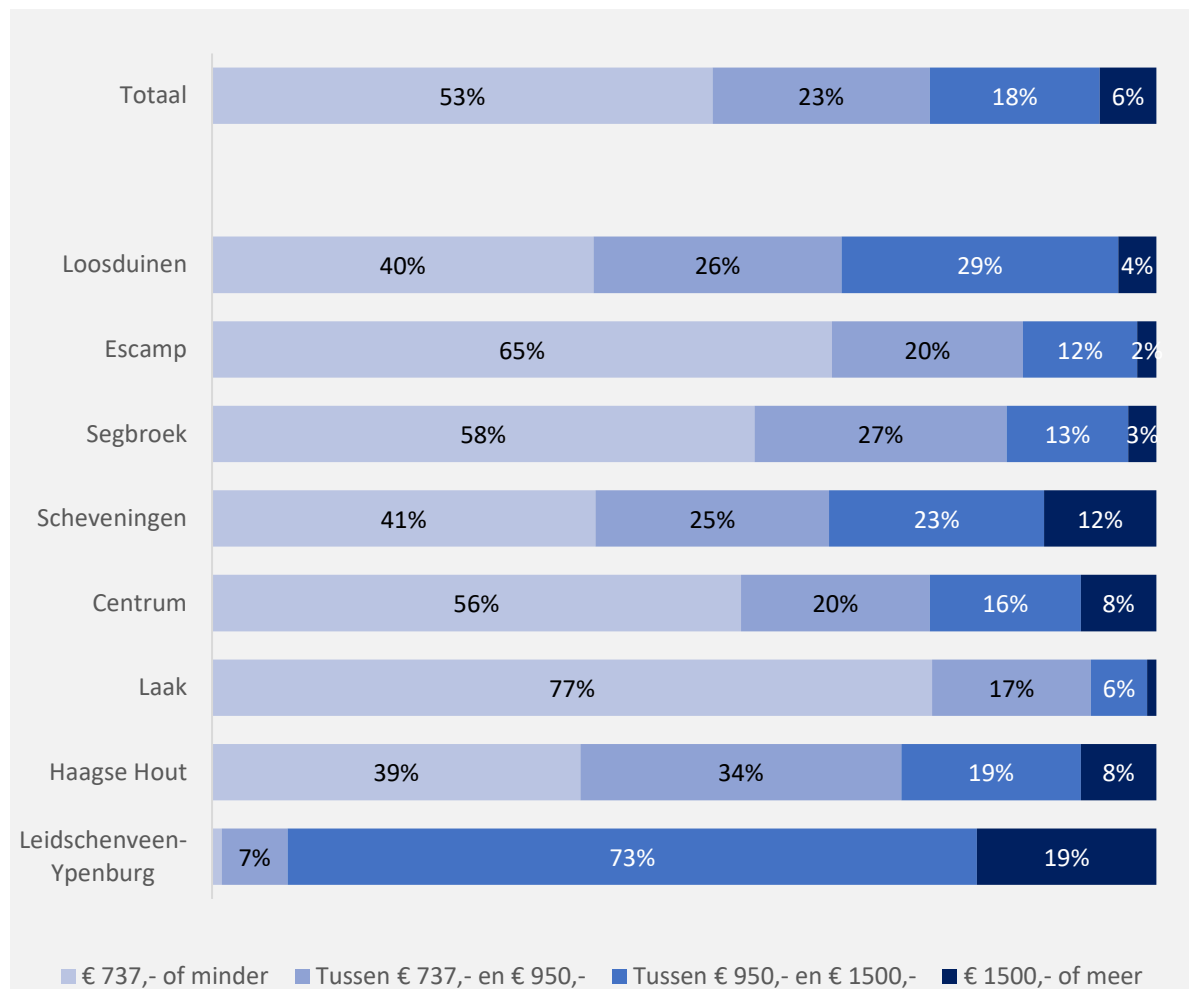
De helft van de huurwoningen valt volgens het Woningwaarderingssysteem in de laagste huurprijsklasse tot maximaal € 737 (53%). Van een kwart ligt de huurprijs tussen € 737 en € 950 (23%) en van een kleine 20% tussen € 950 en € 1.500. Circa 5% valt in de duurste klasse van € 1.500,- of meer.

In de bijlage zijn de absolute aantallen weergegeven.



Huurprijsklasse, 2020 (bron: Gemeente Den Haag, OZB 1-1-2020, bewerking DSO/PSO).

Huurwoningen naar geraamde huurprijsklasse naar stadsdeel



Woningen naar **geraamde** huurprijsklasse, per stadsdeel, 2020 (bron Gemeente Den Haag, OZB, bewerking DSO/PSO)

De meeste particuliere huurwoningen liggen in het Centrum (ruim 14.600 woningen ofwel 24% van alle particuliere huurwoningen). De stadsdelen Segbroek, Escamp, Scheveningen, Laak en Haagse Hout tellen elk tussen de 5.000 en 10.000 particuliere huurwoningen (11-16%). In Loosduinen (6%) en Leidschenveen-Ypenburg (4%) is het aantal particuliere huurwoningen kleiner.

Het percentage flatwoningen in de particuliere huursector is het grootst in Loosduinen (75%) en Haagse Hout (51%). Het aandeel portiekwoningen is het grootst in Laak (61%) en Escamp (50%). Segbroek, Scheveningen en het Centrum kennen relatief veel boven- en benedenwoningen (resp. 51%, 51% en 47%). In stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg is de helft (49%) van de particuliere huurwoningen een eengezinswoning, in de andere stadsdelen is dat percentage laag.

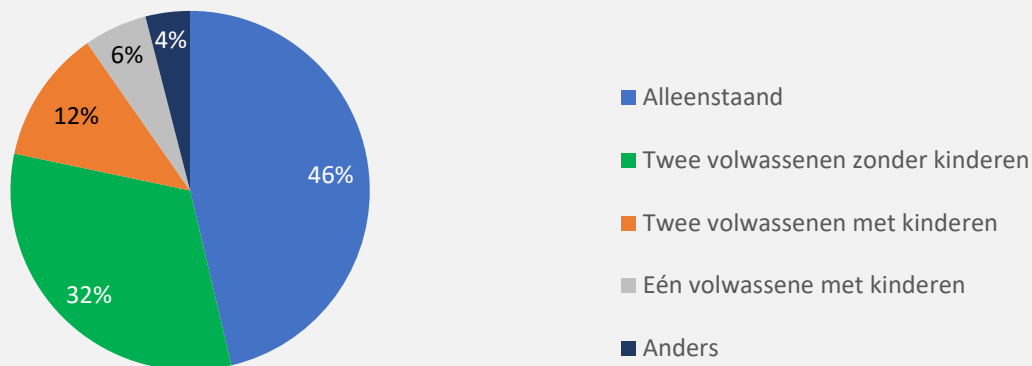
In Segbroek (48%), Scheveningen (46%) en Centrum (44%) is het aandeel woningen van vóór 1915 het grootst. Laak (73%), Escamp (52%) en Haagse Hout (35%) kennen relatief veel woningen uit de periode 1915-1945.

Het aandeel particuliere huurwoningen in de hoogste prijsklasse is het grootst in Leidschenveen-Ypenburg (19%) en Scheveningen (12%) en in mindere mate in het Centrum (8%) en Haagse Hout (8%). In de andere stadsdelen is dat maximaal 4%. Met name Laak (77%) en Escamp (65%) en in mindere mate Segbroek (58%) en Centrum (56%) tellen een groter aandeel goedkopere particuliere huurwoningen. In Haagse Hout komen relatief veel woningen voor in het lagere tussensegment (€737-€950) (34%), in Leidschenveen-Ypenburg relatief veel in het hogere tussensegment (€950 tot €1500) (73%). In Laak zijn er maar weinig woningen duurder dan €950 (6%). Ook in Escamp (15%) en Segbroek (15%) is dit percentage lager dan gemiddeld (24%).

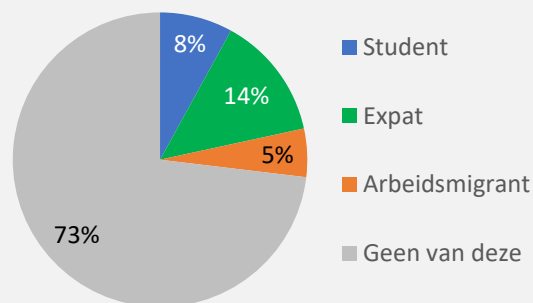
De particuliere huurders

- De meeste huurders in de particuliere huursector vormen een één- (46%) of tweepersoons (32%) huishoudens. Driekwart heeft een vast huurcontract.
- Twee op de drie (65%) huurders wonen maximaal vijf jaar in de woning, 38% woont er korter dan twee jaar.
- De respondenten uit de doelgroepen (studenten, expats en arbeidsmigranten) wonen er veelal minder lang dan gemiddeld.

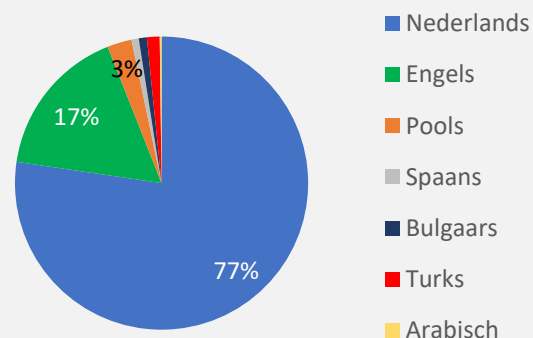
Wie zijn de huurders?



Samenstelling huishouden respondenten, 2020.



Doelgroep respondenten, 2020.



Taal respondenten, 2020.

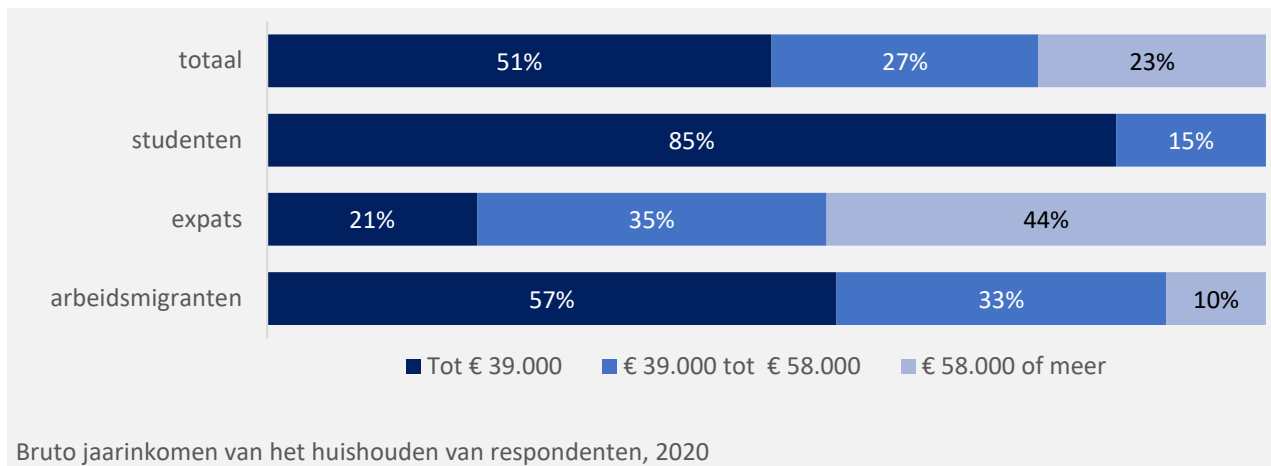
Bijna de helft van de huurders is alleenstaand (46%). Dat zijn naar schatting tussen 25.000 en 30.000 mensen. Daarnaast bestaat een derde van de huishoudens uit twee volwassenen zonder (thuiswonende) kinderen (32%, ca 18.000-20.000). Bij een vijfde gaat het om gezinnen met één (6%, ca 3.000-3.500) of twee ouders (12%, ca 7.000-7.500).

In Loosduinen wonen in verhouding minder alleenstaanden (35%) en meer tweepersoons-huishoudens (40%) en gezinnen met kinderen (16%). Leidschenveen-Ypenburg heeft in verhouding veel alleenstaande huurders in een particuliere huurwoning (60%).

In de vragenlijst is de huurders gevraagd of zij tot een specifieke doelgroep behoren. Zo gaat het bij 8% om studenten (naar schatting ca 4.500-5.000), bij 14% om expats (ca 7.500-8.000) en bij 5% (ca 3.000-3.200) om arbeidsmigranten. Het merendeel behoort echter tot geen van deze groepen (73%).

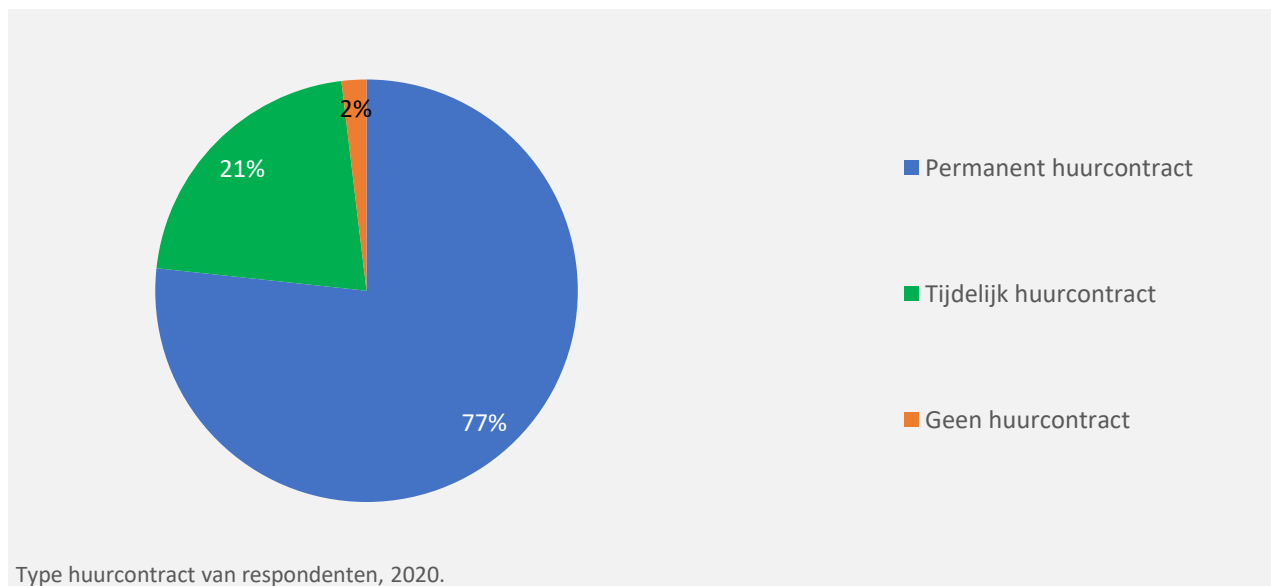
Ruim driekwart van de huurders heeft de Nederlandse versie van de vragenlijst ingevuld (77%). Van diegenen die een andere taal hebben gekozen, heeft het grootste deel de Engelstalige versie ingevuld (17%). Talen als Pools (3%), Spaans (1%), Bulgaars (1%), Turks (1%) en Arabisch (0%, één respondent) zijn minder vaak gebruikt om de vragenlijst in te vullen.

Jaarinkomen en type contract



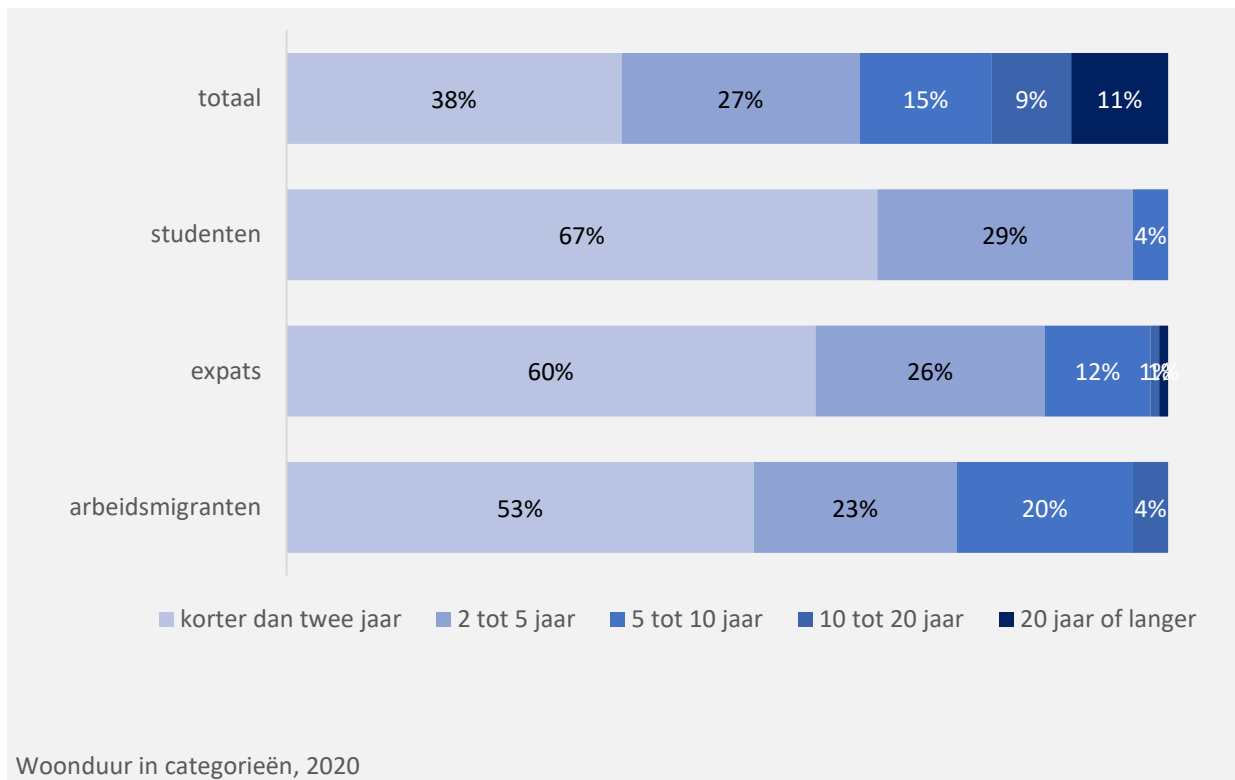
De helft van de huurders heeft met het gehele huishouden een bruto jaarinkomen onder de € 39.000. Ruim een kwart (27%) valt in de middelste categorie van € 39.000 tot € 58.000 en bijna een kwart in de hoogste categorie van € 58.000,- of meer.

Studenten zitten voor het merendeel (86%) in de laagste inkomensgroep en ook onder arbeidsmigranten is dit aandeel hoog (57%). Expats zitten vaker in de hoogste inkomenscategorie (44%) of in de midden-categorie (33%).



Drie op de vier huurders hebben een permanent huurcontract voor de woning (77%). Eén op de vijf heeft een tijdelijk huurcontract (21%) en een klein percentage heeft géén huurcontract afgesloten (2%).

Zowel onder arbeidsmigranten (31%), expats (36%) als studenten (51%) komen tijdelijke huurcontracten veel vaker voor dan gemiddeld en is het aandeel vaste huurcontracten lager (resp. 65%, 61% en 48%). Het percentage zonder huurcontract is in verhouding groter onder arbeidsmigranten (4%).



Twee derde van de huurders woont op het moment van invullen van de vragenlijst korter dan vijf jaar in de huidige huurwoning (65%), waarvan het grootste deel (38%) korter dan twee jaar. Bijna een zesde woont hier vijf tot tien jaar (15%) en een vijfde woont inmiddels tien jaar of langer in de woning (20%).

Studenten, expats en arbeidsmigranten zijn veel minder honkvast dan gemiddeld. De meeste studenten (67%), expats (60%) en arbeidsmigranten (53%) wonen korter dan twee jaar op het huidige adres. Aan de andere kant woont een kwart (23%) van de arbeidsmigranten er al minimaal vijf jaar.

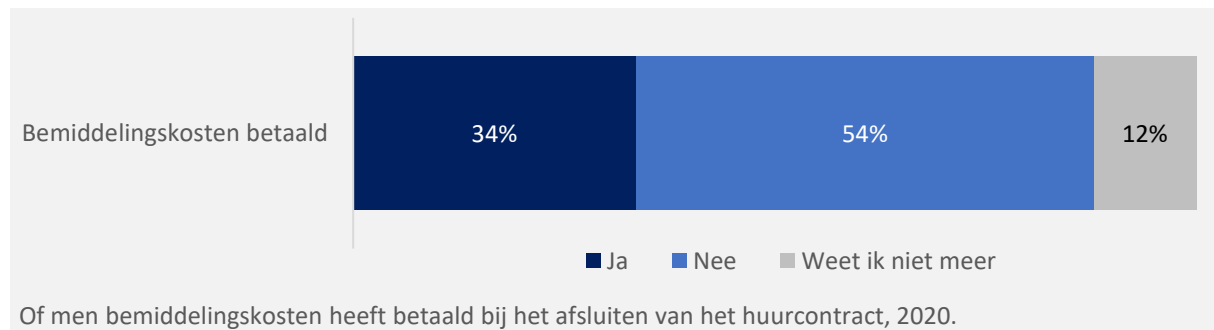
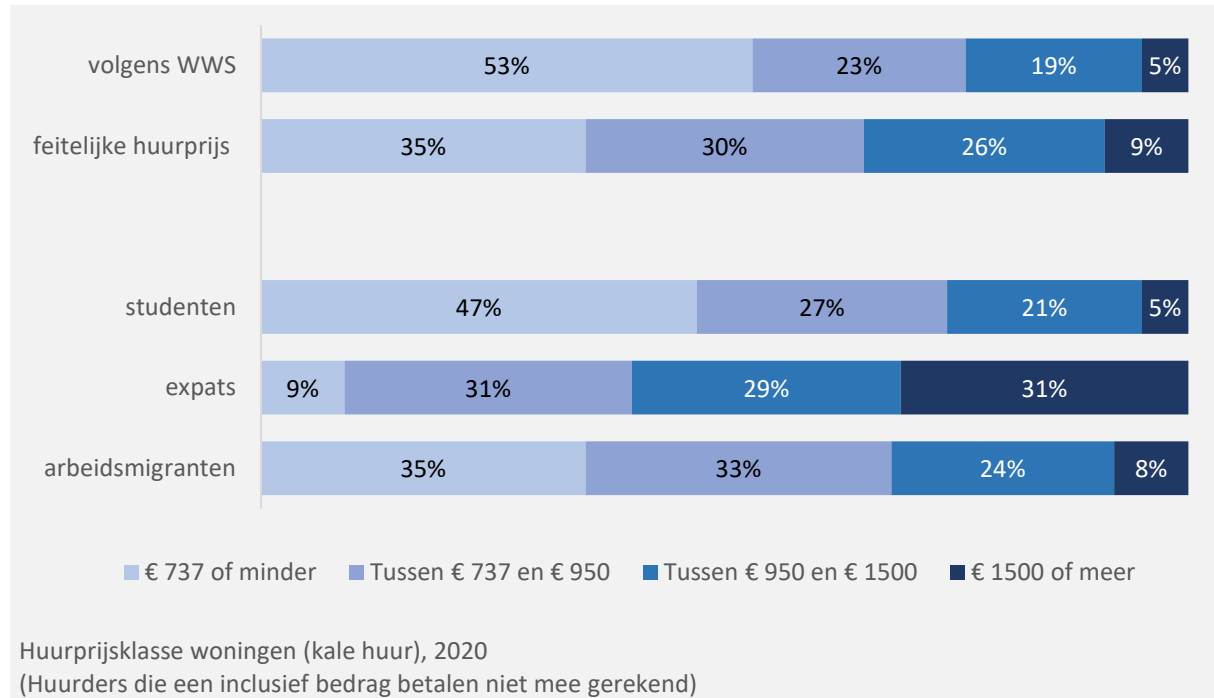
Huurders die nog geen twee jaar in hun woning wonen, hebben vaker een tijdelijk huurcontract (41%). Huurders die er vijf jaar of langer wonen, hebben vaker een permanent huurcontract (minimaal 91%).

- Volgens het WWS behoort circa de helft (53%) van de particuliere huurwoningen tot het goedkopere segment (<€ 737), nog eens een kwart (23%) tot de categorie € 737-€ 950 per maand en 24% behoort tot het duurdere segment.
- Veel huurders betalen meer dan volgens het WWS reëel is: zo zou 35% een huur moeten hebben van maximaal € 737 per maand, 30% € 737 en € 950 en 35% meer dan € 950.
- Als deze gegevens op elkaar worden gelegd, betekent dit dat bijna de helft (45%) in een hogere huurprijsklasse zit dan zou moeten volgens het puntensysteem: 25% zit één huurprijsklasse hoger en 20% zelfs twee. Deze scheefheid is het grootst bij de goedkoopste woningen (65% betaalt teveel) en dan met name bij portiekwoningen en bovenwoningen. Circa één op de vijf huurders betaalt minder dan is gerechtvaardigd volgens het WWS.

- Expats betalen vaker dan gemiddeld teveel voor hun huurwoning (74%). Van de arbeidsmigranten is dat 42% en van de studenten 33%. Hiermee samenhangend zit de scheefheid meer bij hogere inkomens dan bij lagere inkomens.
- Eén op de drie huurders (35%) vindt de prijs die men betaalt wel een eerlijke prijs, een vergelijkbaar aandeel (38%) vindt de prijs niet eerlijk. Opmerkelijk is dat het daarbij niet veel uitmaakt of men een lagere prijs of een prijs conform het WWS betaalt of dat men een hogere huurprijs betaalt: de beoordeling van de prijs is ongeveer gelijk. Ook de feitelijke huurprijsklasse waarin de woning valt, is niet van invloed op het oordeel over het al of niet betalen van een eerlijke huurprijs.
- De helft van de respondenten (49%) is op de hoogte van het bestaan van een puntensysteem. Bij de doelgroepen is de bekendheid lager, vooral bij de expats (18%), maar ook bij de arbeidsmigranten (36%) en studenten (41%).

- Circa één op de zes huurders (16%) heeft aan de hand van het puntensysteem de huurprijs berekend, iets meer dan de helft (56%) heeft het nog niet gedaan maar is dit nog wel van plan en een kwart (28%) gaat dit niet doen. De respondenten uit de doelgroepen hebben minder dan gemiddeld de huurprijs berekend aan de hand van het puntensysteem, maar zijn wel meer dan gemiddeld van plan dit te gaan doen. Het maakt daarbij niet uit of men al dan niet teveel betaalt voor de woning.
- Eén op de drie respondenten (35%) zou naar aanleiding van de berekening zeker contact opnemen (of heeft dat al gedaan) met de verhuurder om ervoor te zorgen dat de prijs wordt bijgesteld naar de norm en nog eens een kwart (26%) zegt dit misschien te gaan doen.

Feitelijke huurprijs en huurprijs volgens het WWS



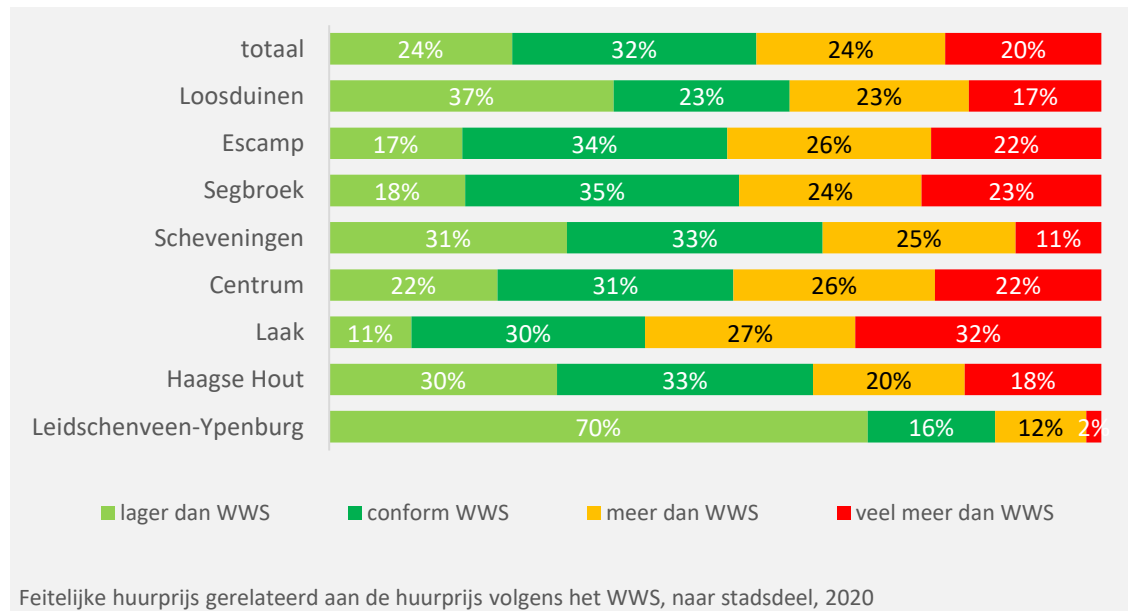
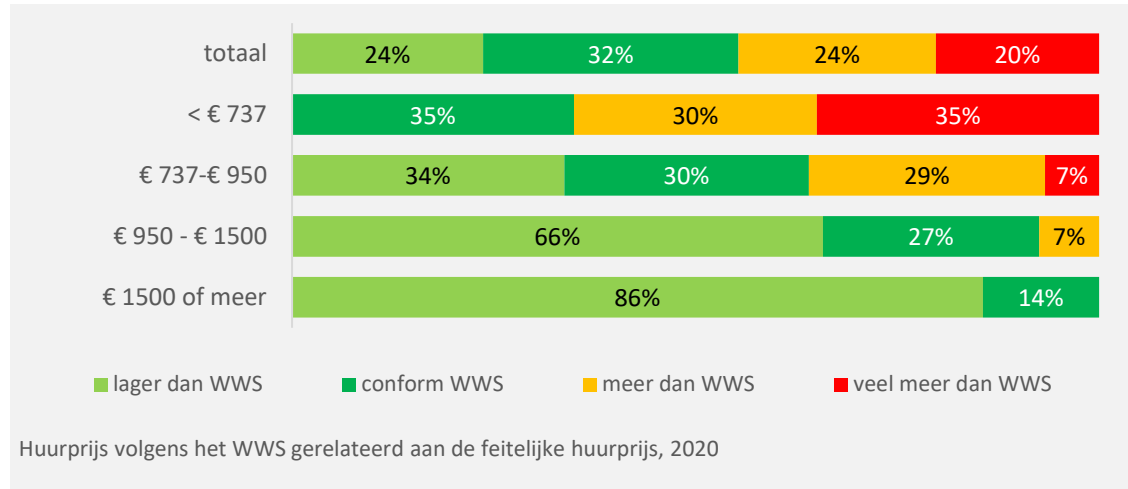
Als wordt gekeken naar de feitelijke kale huurprijs dan betaalt één op de drie respondenten (35%) maximaal € 737. Dat zijn naar schatting 18.000 tot 20.000 huishoudens. Dat is veel minder dan wat verwacht zou mogen worden op basis van de geraamde huurprijs op basis van het WWS. Volgens het WWS zou immers iets meer dan de helft (53%) van de particuliere huurwoningen (ca 32.000) vallen in de goedkoopste categorie. Dat betekent dat in verhouding meer mensen een hoger huurbedrag betalen dan is geraamd volgens het WWS. De mensen die een huurbedrag betalen inclusief service- en energiekosten zijn hier buiten beschouwing gelaten (dat is 10% van de respondenten).

Van de doelgroepen betalen studenten meer dan gemiddeld een huurprijs tot € 737 (47%). Expats betalen vaker een huurprijs van € 950 of meer (60%). Bijna een derde van de expats is zelfs te vinden in het duurste segment. Slechts één op de tien expats woont in een woning tot € 737.

Iets meer dan de helft van de huurders heeft geen bemiddelingskosten (zoals sleuteld, contractkosten of administratiekosten) betaald (54%) bij het afsluiten van het huurcontract. Eén op de drie huurders heeft hiervoor wel moeten betalen (34%) en 12% van de huurders weet zich dit niet meer te herinneren.

Zowel studenten (41%), expats (45%) als arbeidsmigranten (52%) hebben meer dan gemiddeld bemiddelingskosten moeten betalen. Met name voor portiekwoningen worden vaker (43%) bemiddelingskosten in rekening gebracht.

Feitelijke huurprijs en huurprijs volgens het WWS



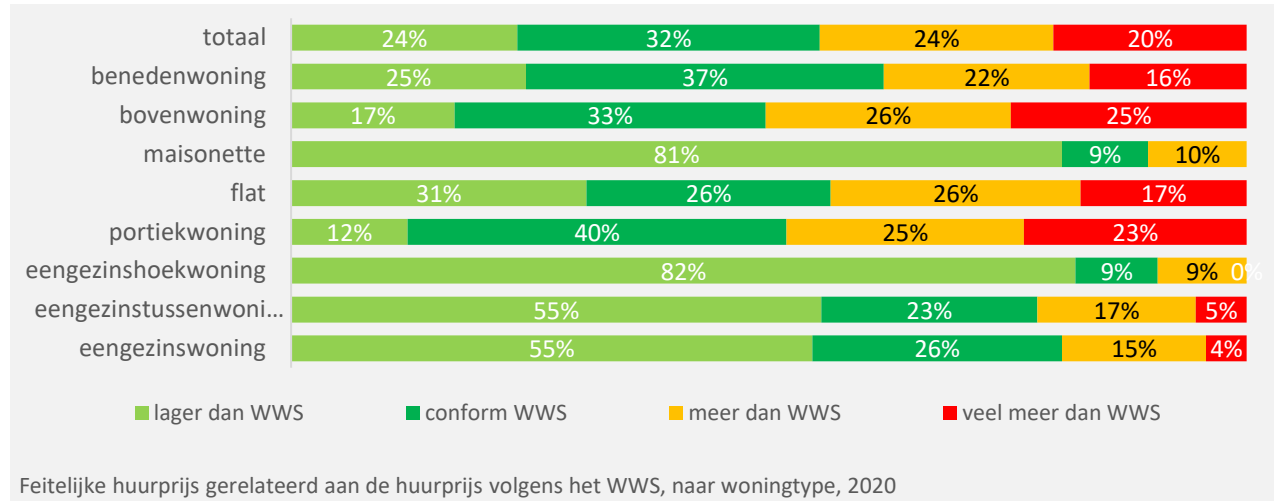
Om na te gaan waar de belangrijkste discrepanties zitten tussen de geraamde huurprijs volgens het WWS en de feitelijke huurprijs die men betaalt, zijn deze naast elkaar gelegd. Daarbij is gekeken of de huurders een prijs betalen conform de WWS-huur, of ze meer betalen (d.w.z. één huurprijsklasse hoger) of juist veel meer (twee of meer huurprijsklassen hoger) of mogelijk ook minder dan de geraamde huurprijs.

Van alle particuliere huurders betaalt iets meer dan de helft een huurprijs conform het WWS (32%) of zelfs een lagere huurprijs (24%). Dat betekent aan de andere kant dat bijna de helft van alle huurders (naar schatting 20.000 tot 25.000 huurders) teveel betaalt. Een kwart betaalt een bedrag dat één huurprijsklasse hoger ligt dan de WWS-huur en een vijfde veel meer (twee of meer huurprijsklassen hoger).

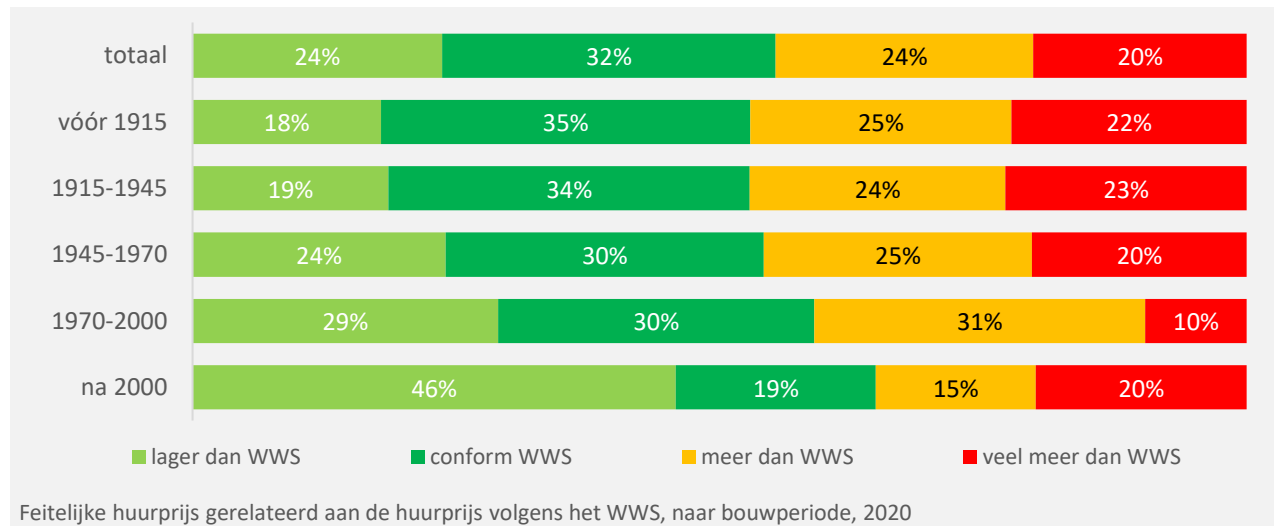
Voor de huurders van woningen in het goedkoopste segment (tot € 737) betalen vaak teveel: 30% zit één klasse hoger dan passend is volgens het WWS en 35% zit twee klassen hoger. In het segment hierboven (€ 737 - € 950) betaalt ruim een derde (36%) meer dan volgens de richtlijnen van het WWS, waarvan 7% veel te duur.

Tussen de stadsdelen verschilt het beeld enigszins. In Leidschenveen-Ypenburg zijn de huurprijzen die men betaalt vaak veel lager dan volgens het WWS rechtvaardig zou zijn. Het aandeel dat daar meer betaalt dan de WWS-huur is in dit stadsdeel het laagst. Bij de interpretatie moet rekening worden gehouden met het beperkte aandeel particuliere huurwoningen in dit stadsdeel (3,5%). In Scheveningen en Haagse Hout en in mindere mate in Loosduinen worden huurprijzen gevraagd die redelijk overeen komen met de geraamde huurprijzen volgens het WWS. Het meest scheef is het beeld in Laak. Zes op de tien particuliere huurders in Laak betalen meer dan de richtlijnen aangeven, waarvan 32% zelfs veel te veel. In Laak behoort een belangrijk deel van de particuliere huurwoningen volgens het WWS tot het goedkope segment.

Feitelijke huurprijs en huurprijs volgens het WWS

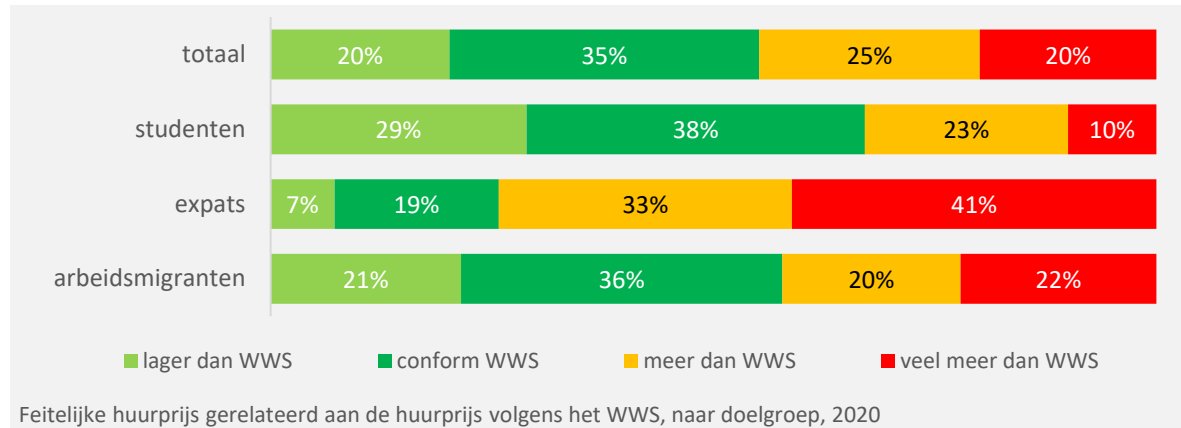


De scheefheid tussen de huurprijs volgens het WWS en de huurprijs die men betaalt, is het grootst bij bovenwoningen en portiekwoningen. Circa de helft van de bewoners van een dergelijke woning betaalt teveel en een kwart betaalt zelfs een prijs die twee huurklassen hoger is dan de richtlijnen aangeven. Hiervan staan er veel in Laak, vooral in het goedkopere segment. Voor benedenwoningen (62%) en met name voor eengezinswoningen (81%) is de feitelijke huurprijs vaak conform de WWS-huur of zelfs lager dan de geraamde huurprijs volgens het WWS.



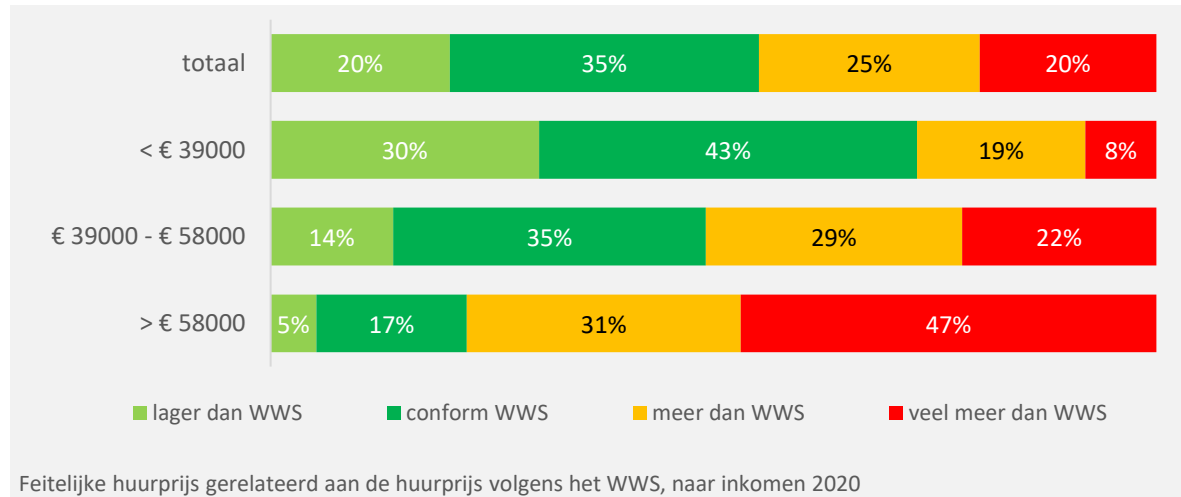
Als wordt gekeken naar de bouwperiode van de huurwoningen zijn de verschillen over het algemeen beperkt. In woningen van vóór 1970 betaalt men over het algemeen iets vaker meer dan de geraamde huurprijs volgens het WWS. Woningen van ná 1970 komen er iets beter uit als het gaat om de juiste prijs die men hiervoor betaalt.

Feitelijke huurprijs en huurprijs volgens het WWS



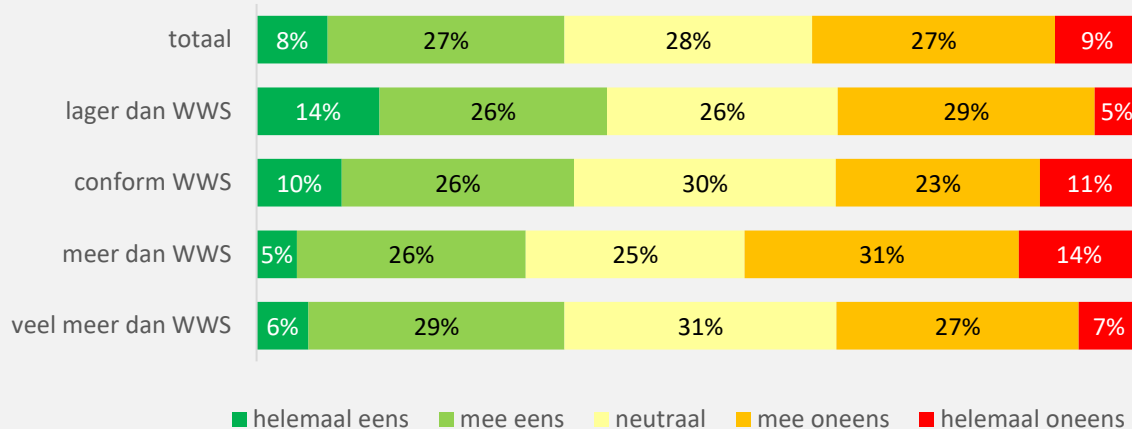
Als wordt gekeken naar de kenmerken van de bewoners worden meer verschillen zichtbaar. Van de onderscheiden doelgroepen betalen vooral expats vaak een veel hogere huur dan de geraamde huurprijs volgens het WWS. Driekwart van hen betaalt een hogere huurprijs, iets meer dan 40% zelfs een veel hogere huurprijs. Studenten betalen in verhouding minder vaak een veel hogere huur dan de richtlijnen aangeven (10%).

Het zijn iets meer dan gemiddeld huurders die een tijdelijk contract hebben die veel te veel betalen (30%). Daarnaast gaat het meer dan gemiddeld om huurders die er korter dan twee jaar wonen (32%).



Ook het inkomen van de bewoners heeft een sterke relatie met de juistheid van de huurprijs. Naarmate het inkomen hoger is, neemt het aandeel dat in een huurwoning woont met een huurprijs die veel hoger is dan de huurprijs volgens het WWS toe. Zo betaalt driekwart van de huishoudens met een bruto jaarinkomen van € 58.000 Of meer een hogere huurprijs dan de geraamde huurprijs. Bij een derde valt de huurprijs één huurklasse hoger (31%) en bij bijna de helft zelfs twee klassen of meer (46%). Vanwege het hogere inkomen zal men meer mogelijkheden hebben om daadwerkelijk ook een hogere huurprijs te kunnen betalen en lijkt men minder gevoelig hiervoor. Huishoudens met een lager inkomen hebben veel minder mogelijkheden om een hogere huurprijs te betalen en betalen dan ook vaker een huurprijs die conform (38%) of lager (35%) is dan de geraamde huurprijs volgens het WWS.

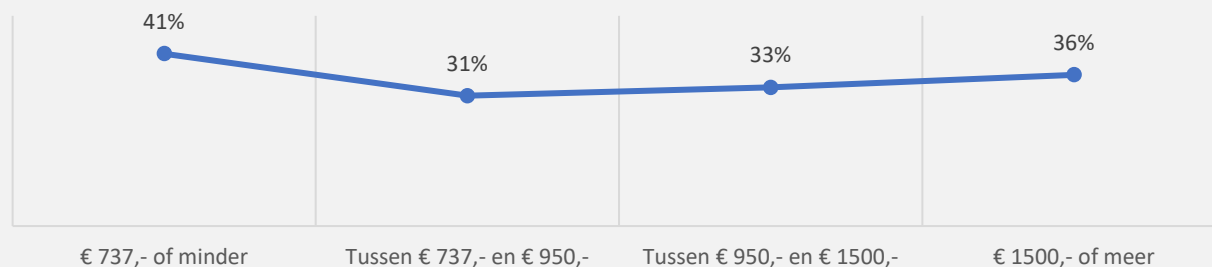
Oordeel over de feitelijke huurprijs



(Helemaal) eens met stelling: 'Ik betaal een eerlijke huurprijs gezien wat ik ervoor krijg'
naar betaalde huurprijs naar feitelijke huurprijs gerelateerd aan de huurprijs volgens het WWS, 2020.

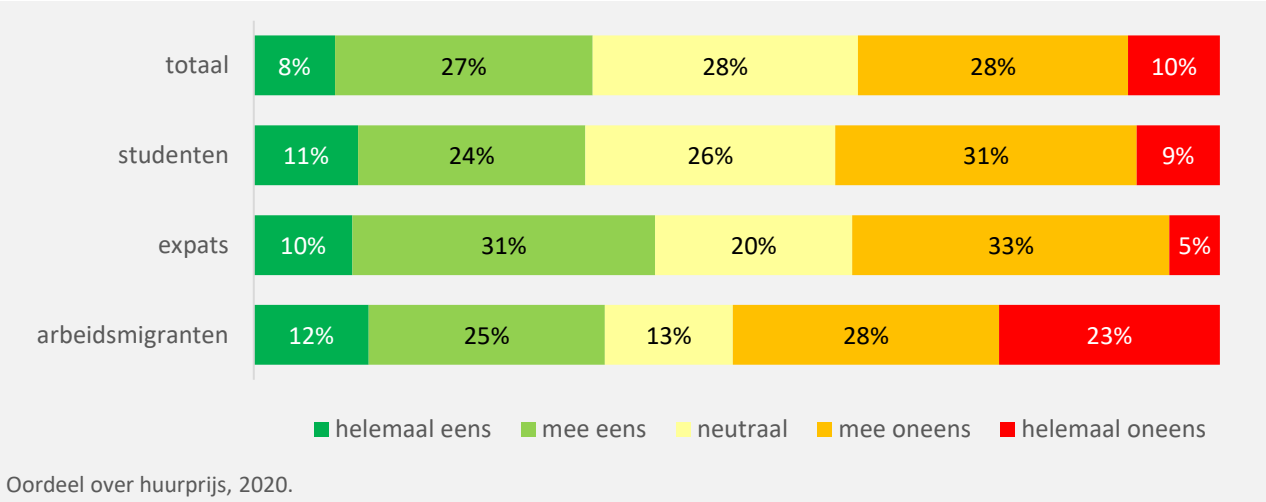
Op de vraag of huurders de prijs die men voor de woning betaalt een eerlijke prijs vinden gezien wat men hiervoor terug krijgt, antwoordt iets meer dan een derde bevestigend (36%). Het aandeel dat het hier niet mee eens is, is met 38% iets groter. Zij vinden dat ze geen eerlijke prijs betalen. Een kwart is neutraal (28%). Opvallend is dat het oordeel nauwelijks afwijkt naarmate het verschil tussen de feitelijke huurprijs en de geraamde huurprijs volgens het WWS groter is. Zo vindt 40% van de huurders die minder betalen dan de geraamde huurprijs de huurprijs niet eerlijk en 35% van de huurders die veel meer betalen. Huurders waarvan de feitelijke huurprijs één huurprijsklasse hoger ligt, zijn in verhouding het minst te spreken over de eerlijkheid van de huurprijs: 45% vindt deze niet eerlijk tegenover 31% die de prijs wel eerlijk vindt.

Ook de feitelijke huurprijs zelf lijkt weinig invloed te hebben op het oordeel over de juistheid van de prijs. Zo vindt 41% van de huurders die een huurprijs tot € 737 betalen dit een eerlijke prijs. Bij respondenten die een hogere prijs betalen, is dat wel iets lager, maar toch vindt 31% tot 36% dit een eerlijke prijs. Toch vinden vooral huurders die een huurprijs betalen tussen € 737 en € 950 dit meer dan gemiddeld geen eerlijke prijs (45%).

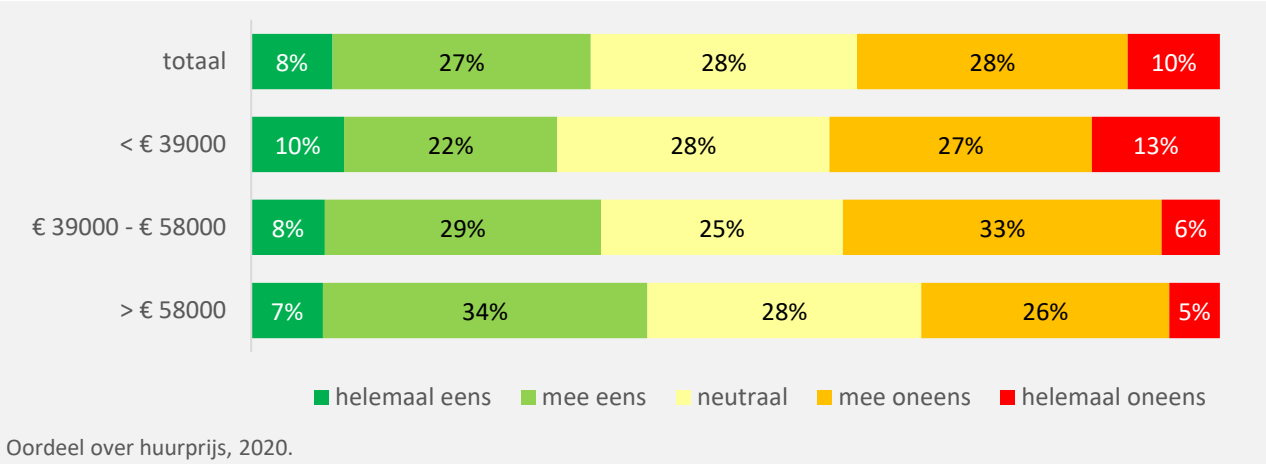


(Helemaal) eens met stelling: 'Ik betaal een eerlijke huurprijs gezien wat ik ervoor krijg'
naar betaalde huurprijs

Oordeel over de feitelijke huurprijs

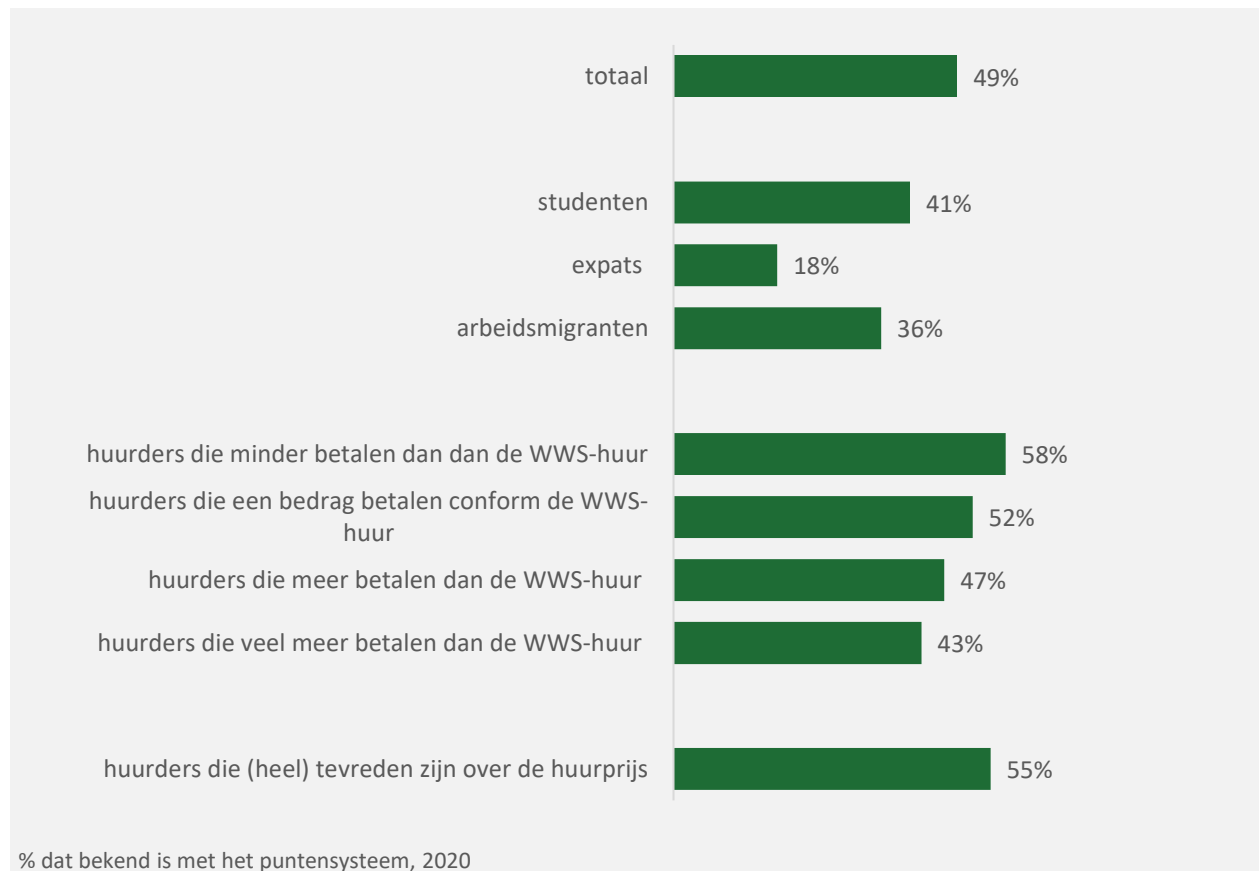


Ook het oordeel van de doelgroepen wijkt niet heel erg af van het gemiddelde beeld. Van de studenten vindt 35% de prijs (helemaal) eerlijk en 40% niet, van de expats is dat respectievelijk 41% die de huurprijs eerlijk vindt en 38% die deze niet eerlijk vindt. Alleen de arbeidsmigranten vinden meer dan gemiddeld dat zij geen eerlijke prijs betalen (51%), maar ook in deze doelgroep vindt 37% de prijs wel eerlijk.



Als het oordeel over de huurprijs wordt gelegd naast het gemiddelde inkomen dan is te zien dat het oordeel over de huurprijs positiever is naarmate het inkomen toeneemt (van 32% in de laagste categorie naar 41% in de hoogste). Aan de andere kant neemt het aandeel dat de prijs niet eerlijk vindt af (van 40% naar 31%).

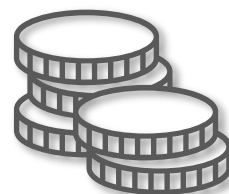
Bekendheid met het puntensysteem



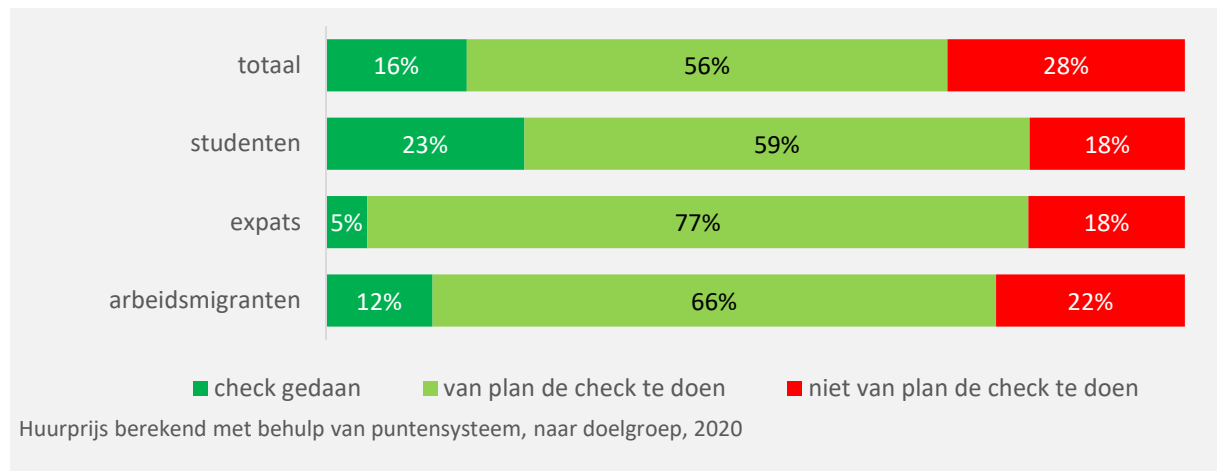
Met behulp van het puntensysteem voor particuliere huurwoningen kunnen huurders zelf berekenen hoe hoog de huur voor de woning zou moeten zijn (de huurprijscheck). De helft (49%) van de huurders is hiervan op de hoogte.

De respondenten in alle drie de doelgroepen zijn minder dan gemiddeld bekend met dit puntensysteem. Met name expats zijn hiervan niet op de hoogte: 18% is hiermee bekend, 82% kent het niet. Ook bij arbeidsmigranten (36%) en studenten (41%) is de bekendheid lager dan gemiddeld. Naar type woning varieert de mate van bekendheid met de huurprijscheck niet veel. Huurders van een flatwoning zijn het minst bekend (47%).

Huurders die minder huur betalen dan de WWS-huurprijs zijn iets meer bekend met de mogelijkheden van de huurprijscheck (58%) dan huurders die één (47%) of twee of meer huurklassen hoger zitten (43%). Als wordt ingezoomd op de mate waarin huurders de huurprijs eerlijk vinden, dan blijkt dat hoe minder tevreden huurders zijn over de huurprijs, hoe minder bekend ze zijn met de huurprijscheck (42% tegenover 55% van de huurders die de prijs (heel) eerlijk vinden).



Berekenen van de huurprijs a.d.h.v. het puntensysteem

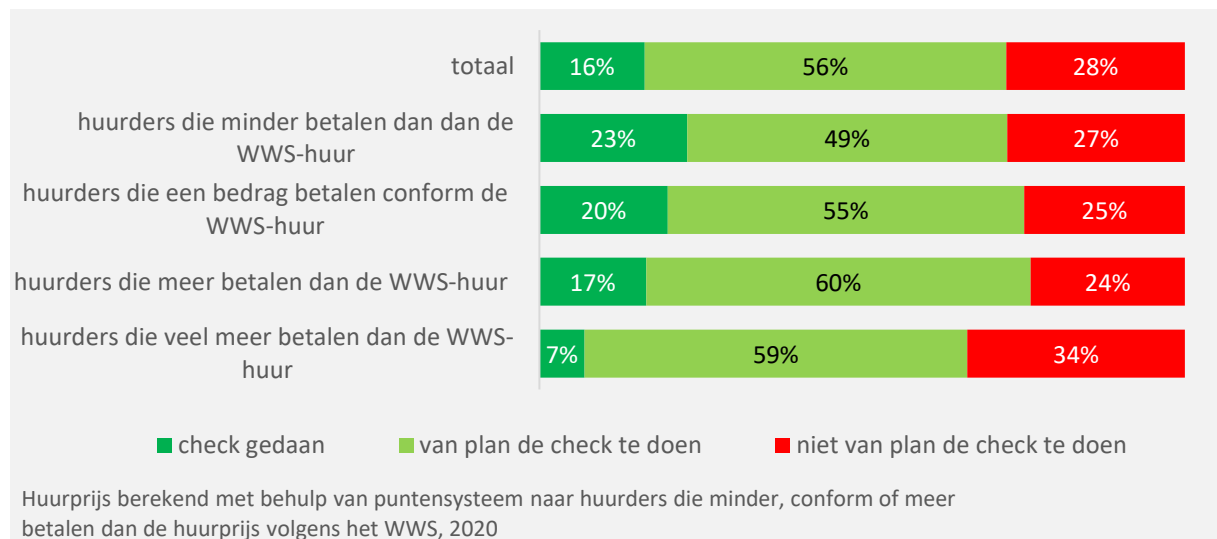


De meeste huurders hebben nog niet met behulp van het puntensysteem berekend hoe hoog de huur van de woonruimte eigenlijk zou moeten zijn. Een groot deel (56%) is dit wel van plan te gaan doen. Eén op de zes huurders heeft dit al wel een keer gedaan (16%). Een kwart van de huurders is niet van plan dit te gaan doen. Veel respondenten die nog geen berekening hebben gemaakt maar dit wel van plan zijn, wisten (nog) niet van het bestaan van het puntensysteem (71%).

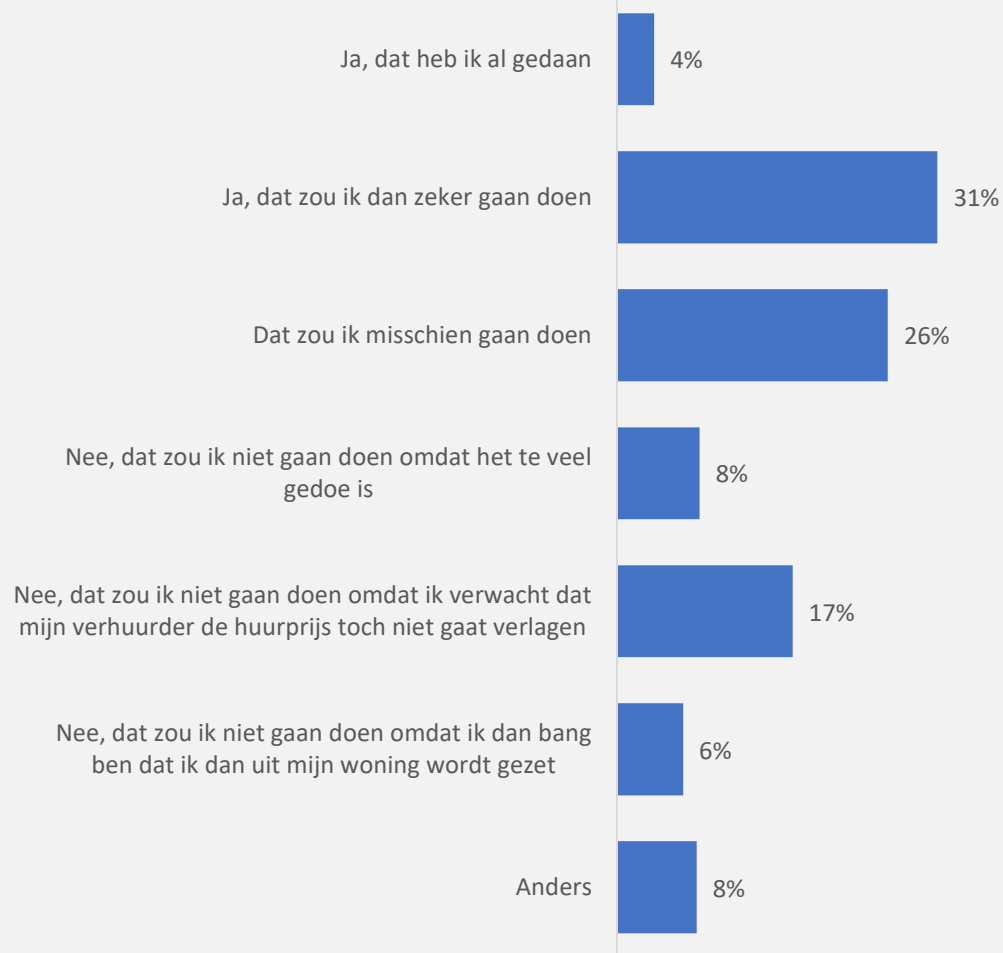
Studenten hebben iets vaker dan gemiddeld de huurprijs berekend aan de hand van dit puntensysteem (23%). Bij expats en arbeidsmigranten is dit percentage veel lager, maar zij zijn wel vaker van plan om dit te gaan doen (resp. 77% en 66%).

Mensen die een woning huren in de hoogste huurprijsklasse zijn vaker niet van plan om een berekening te maken (31%), ook als ze meer dan twee huurprijsklassen betalen voor hun woning dan volgens het puntensysteem reëel is (34%).

Van de huurders die een berekening hebben gemaakt met het puntensysteem vindt 37% dat men een eerlijke huurprijs betaalt (mee eens en helemaal mee eens). Van de huurders die dit nog niet hebben gedaan maar het wel van plan zijn is dat 27%. Huurders die niet van plan zijn om een berekening te maken, zijn vaker tevreden over de huurprijs die ze betalen (50%).



Actie na berekenen van de huurprijs



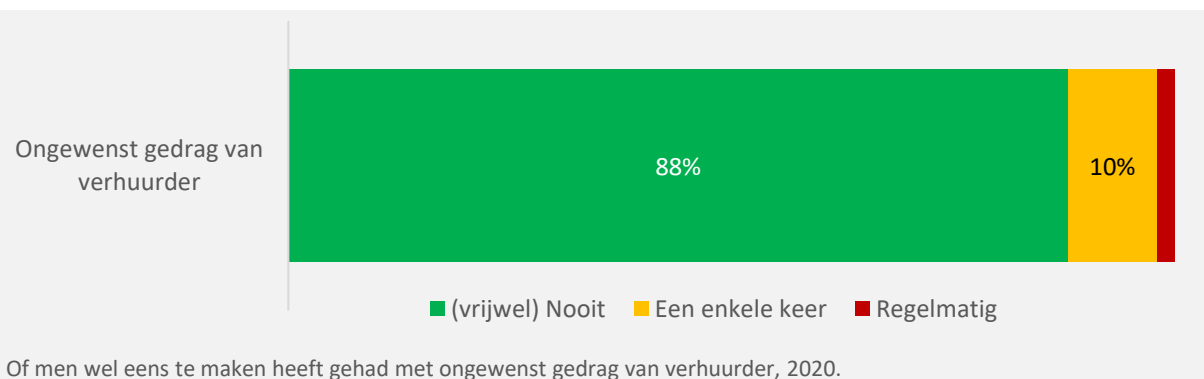
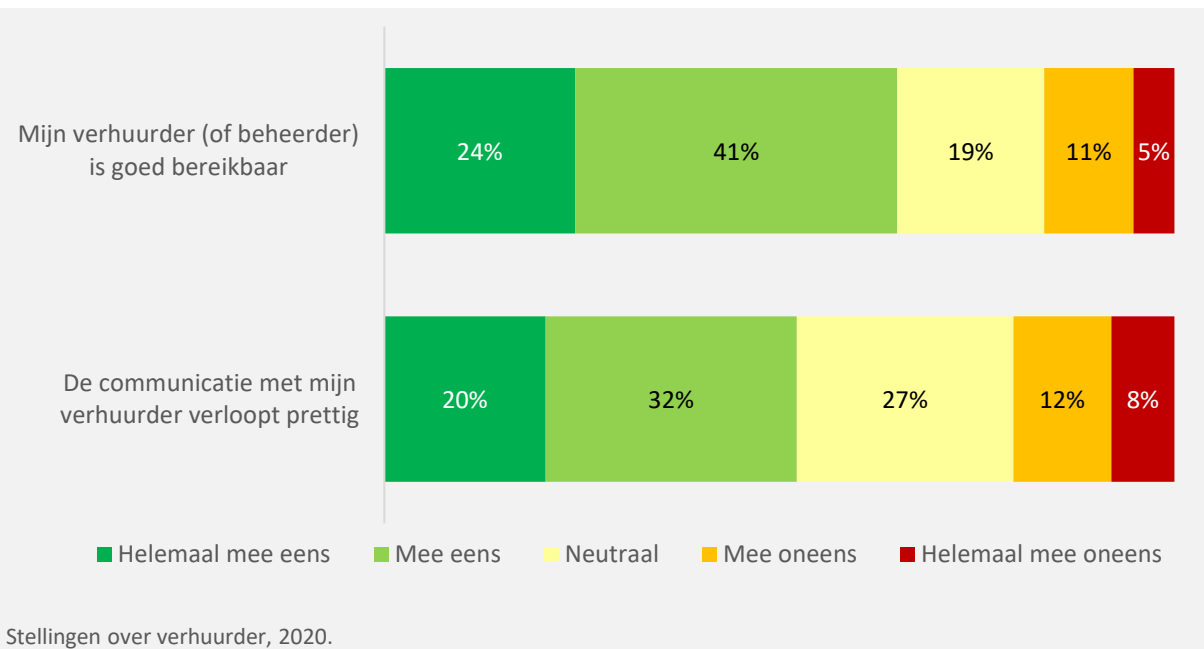
Zou men naar een instantie gaan om ervoor te zorgen dat de huur mogelijk lager wordt, 2020.

Op de vraag of men naar een instantie zou gaan om ervoor te zorgen dat de huur mogelijk lager wordt wanneer blijkt dat zij te veel betalen, antwoordt ruim een derde van de huurders bevestigend: zij hebben dit al gedaan (4%) of zouden dit zeker gaan doen (31%). Een kwart zou dit misschien gaan doen (26%). Bijna een derde geeft echter aan dat ze dit niet van plan zijn, vaak omdat ze niet verwachten dat dit effect heeft op de huurprijs (17%), maar ook omdat ze het teveel gedoe vinden (8%) of bang zijn om uit de woning gezet te worden (6%). Sommige huurders geven andere redenen (8%) zoals dat ze al tevreden zijn met de huurprijs of dat ze de relatie met de verhuurder goed willen houden.

Voorar arbeidsmigranten en studenten geven vaker aan bang te zijn uit hun woning te worden gezet wanneer zij hulp zouden vragen van een instantie om de huur mogelijk te verlagen (resp. 15% en 13%).

- Over de bereikbaarheid van en de communicatie met de verhuurder verschillen de meningen. Meer dan de helft van de huurders is echter positief hierover en 16% tot 20% oordeelt (zeer) negatief. Studenten en arbeidsmigranten zijn iets vaker negatief in hun oordeel over de verhuurder. Vaak betreft het bij deze doelgroepen huurders van goedkopere woningen en huurders die de huurprijs niet eerlijk vinden.
- Eén op de tien huurders ervaart wel eens ongewenst gedrag van de verhuurder, arbeidsmigranten meer dan gemiddeld.

Contact met de verhuurder



Over het contact tussen huurder en verhuurder zijn stellingen opgenomen in de enquête die gaan over de tevredenheid over de bereikbaarheid van de verhuurder en de wijze waarop het contact verloopt. Twee op de drie huurders vinden dat de verhuurder (of beheerder) in het algemeen goed bereikbaar is (65% is het (helemaal) eens met de stelling hierover). Eén op de zes (16%) is echter niet tevreden hierover. Als het gaat over de communicatie met de verhuurder dan geeft de helft aan dat deze prettig verloopt en een kwart antwoordt neutraal. Eén op de vijf huurders vindt de communicatie niet prettig. Van de respondenten waarvan de verhuurder niet goed bereikbaar is, geeft 87% ook aan dat de communicatie met de verhuurder niet prettig verloopt.

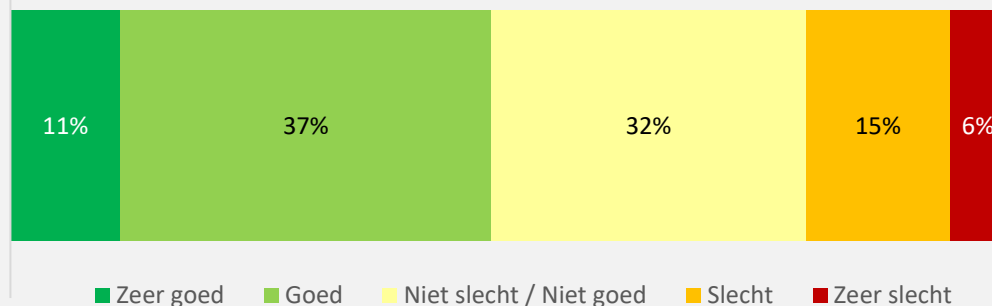
Studenten en arbeidsmigranten oordelen vaker dan gemiddeld negatief over de bereikbaarheid van en communicatie met de verhuurder, expats zijn juist vaker dan gemiddeld tevreden. Dat impliceert ook dat huurders van woningen in de goedkopere segmenten vaker ontevreden zijn en huurders van een dure woning vaker tevreden. Ook is er een significante relatie met de beoordeling van de huurprijs. Huurders die de prijs van hun woning niet eerlijk vinden, zijn ook vaker ontevreden over de bereikbaarheid van en het contact met de verhuurder.

Het merendeel van de huurders heeft geen ervaring met ongewenst gedrag van de verhuurder zoals intimidatie of discriminatie (88%). Toch heeft één op de tien hier wel eens mee te maken gehad en 2% zelfs regelmatig. Vooral arbeidsmigranten geven vaker aan dat zij soms (17%) of regelmatig (9%) hiermee te maken hebben gehad.

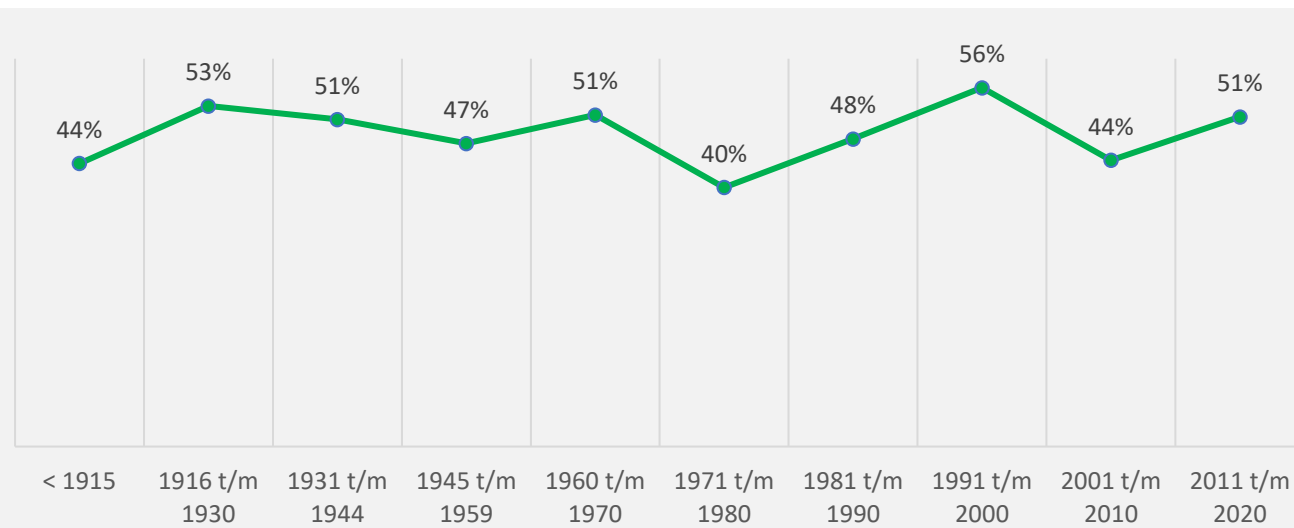
- Bijna de helft van de particuliere huurders vindt de onderhoudsstaat van de woning goed (17%) tot zeer goed (11%). Eén op de vijf huurders is van mening dat deze slecht (15%) tot zeer slecht (6%) is.
- Vier op de tien huurders vinden dat de verhuurder snel reageert op reparatieverzoeken (43%), één op de drie (32%) vindt dit echter niet het geval. Dat geldt vooral voor de huurders van woningen die in een slechte onderhoudsstaat verkeren (bij 80% wordt niet snel gereageerd).

Staat van onderhoud van de woning

Staat van onderhoud
van de woning



Oordeel over staat van onderhoud van de woning, 2020.



Mening huis is (zeer) goed onderhouden, naar bouwjaarcategorieën.

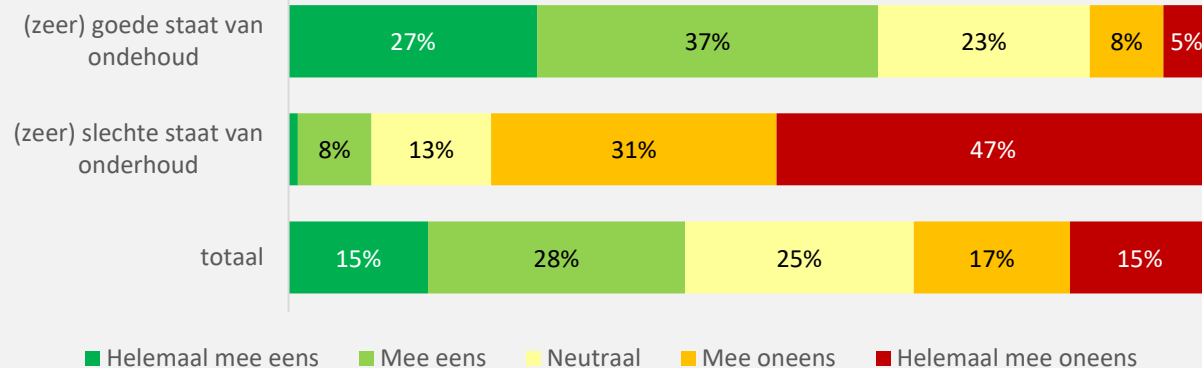
Bijna de helft van de huurders bestempelt de staat van onderhoud van de woning als goed (37%) of zeer goed (11%). Eén derde vindt deze niet goed maar ook niet slecht (32%). Eén op de vijf huurders is van mening dat de onderhoudsstaat van de woning slecht (15%) of zeer slecht (6%) is. Het gaat hierbij om naar schatting 10.000 tot 15.000 woningen, waarvan er ca 3.000–4.000 een zeer slechte onderhoudsstaat zouden kennen. Een groot aandeel van de woningen met een (zeer) slechte onderhoudsstaat staat in het Centrum.

Volgens de huurders zijn de woningen van vóór 1915 minder vaak (zeer) goed onderhouden (44%), net als woningen uit de periode 1971 t/m 1980 (40%) en uit de periode 2001 t/m 2010 (44%). De verschillen in de tevredenheid over het onderhoud naar bouwperiode zijn verder gering.

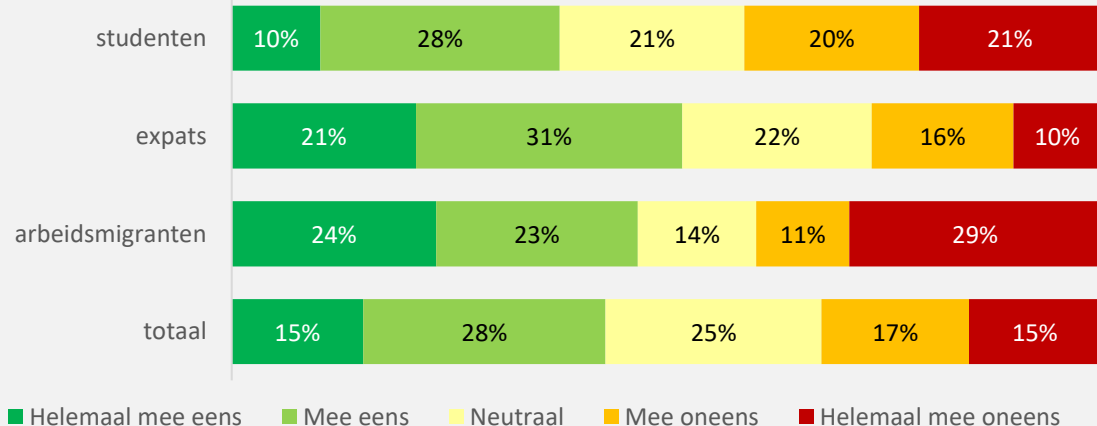
Expats en studenten vinden vaker dan gemiddeld dat hun woning (zeer) goed wordt onderhouden (resp. 57% en 54%). Bij arbeidsmigranten is dit het minst vaak het geval (37%). Aan de andere kant vindt 23% van de studenten en 27% van de arbeidsmigranten de staat van onderhoud (zeer) slecht. De goedkopere woningen (<€ 737: 30%; € 737–€ 950: 22%) krijgen vaker dan gemiddeld de kwalificatie (zeer) slecht.

De mensen die in een te dure huurwoning wonen (die één of twee huurklassen meer betalen dan volgens het WSS) zijn veelal meer tevreden over de staat van het onderhoud van de woning dan de huurders die een passende of zelfs lagere prijs betalen voor hun woning. Blijkbaar betaalt men dan wel teveel huur volgens het WWS maar dat betaalt zich klaarblijkelijk terug in een betere staat van onderhoud.

Reactie op reparatieverzoeken



Stelling: als iets kapot is in mijn woning wordt het snel gerepareerd, naar staat van het onderhoud, 2020.



Stelling: als iets kapot is in mijn woning wordt het snel gerepareerd, naar doelgroep, 2020.

De huurders is de uitspraak voorgelegd: “Wanneer er iets kapot is in mijn woning wordt het snel gerepareerd”. De meningen hierover zijn sterk verdeeld. Iets meer dan vier op de tien huurders geven aan dat er snel een reparatie wordt uitgevoerd als er iets kapot is (43%). Bij één op de drie huurders is dit echter niet het geval (32%).

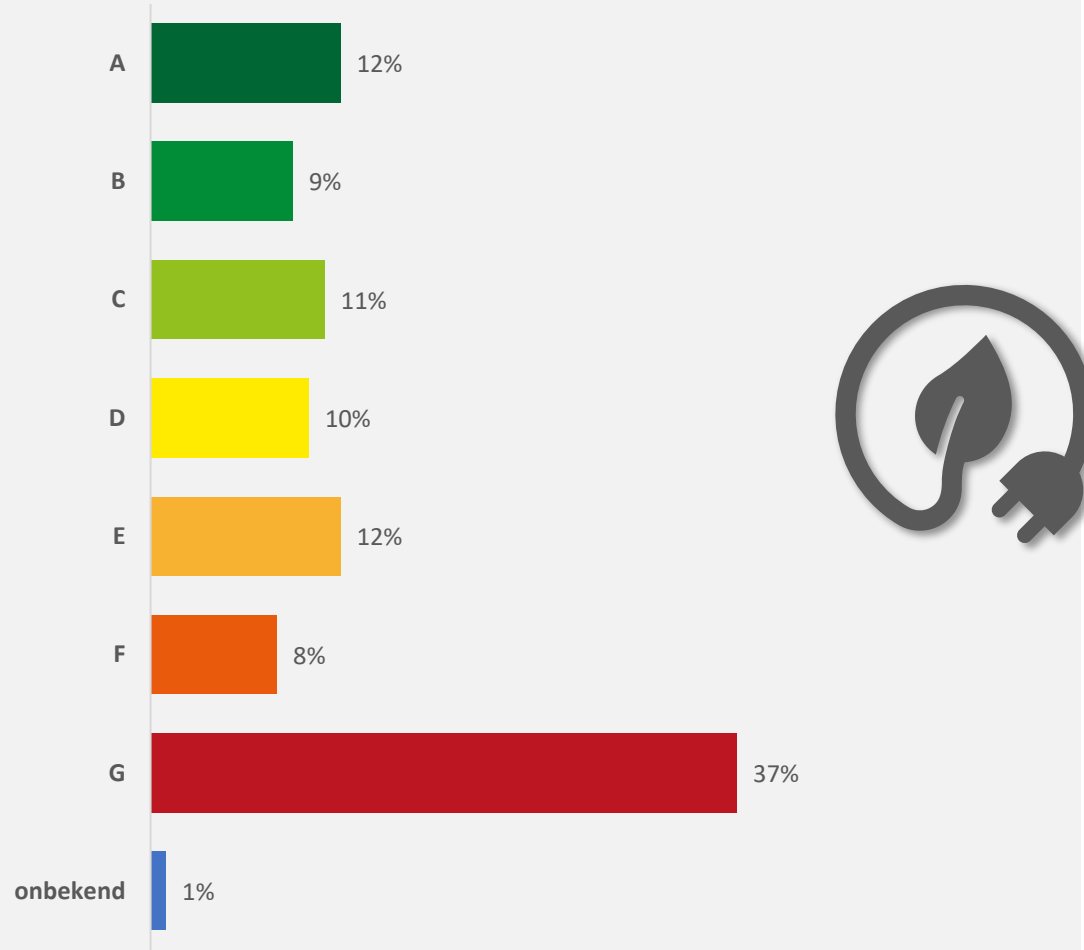
Er is een duidelijke relatie tussen de staat van onderhoud van de woning en de mate waarin de stelling al of niet wordt onderschreven. De huurders van een (zeer) goed onderhouden woning geven vaker dan gemiddeld aan dat reparaties snel worden uitgevoerd. Bij huurders van een woning in een (zeer) slechte onderhoudsstaat is het omgekeerde het geval: in bijna 80% van de gevallen wordt er niet snel gereageerd op een reparatieverzoek.

Expats, die vaker in een duurdere woning wonen, zijn vaker dan gemiddeld tevreden over de snelheid waarmee reparaties worden uitgevoerd. Studenten zijn juist minder vaak tevreden en vaker ontevreden. Ook arbeidsmigranten zijn vaker dan gemiddeld ontevreden, maar aan de andere kant ook meer dan gemiddeld tevreden.

Van de huurders die aangeven dat de verhuurder (helemaal) niet goed bereikbaar is, geeft 89% ook aan dat reparaties niet snel worden uitgevoerd.

- Bijna vier op de tien particuliere huurwoningen hebben het energielabel G. Dit zijn veelal oude woningen. Ongeveer een derde heeft een groen label (A,B,C).
- Veel huurders (83%) hechten waarde aan een duurzame woning. Iets meer dan de helft van de huurders (52%) heeft er zelfs een huurverhoging voor over om de woning te verduurzamen, mits dit in verhouding staat tot de besparing op de energierekening.

Energieklasse woningen



Energieklasse huurwoningen, 2020 (bron: gemeente Den Haag)

Bijna vier op de tien (37%) particuliere huurwoningen hebben het laagste energielabel G en zijn daarmee het minst energiezuinig. Het gaat om ruim 22.000 woningen. Een derde (32%) heeft een groen energielabel A, B of C. Nog eens een derde heeft een geel of oranje energielabel (30%).

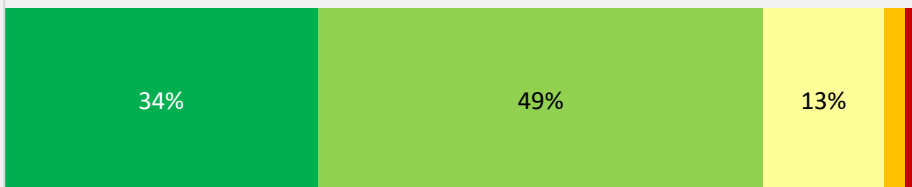
De meeste woningen met een G-label dateren van vóór 1945. Van deze woningen heeft circa 60% een G-label. Veel woningen die tussen 1945 en 1970 zijn gebouwd, hebben een E-label.

De stadsdelen Segbroek (54%), Scheveningen (44%), Centrum (41%) en Laak (40%) kennen in verhouding meer particuliere huurwoningen met een G-label, in Escamp en Haagse Hout is dit rond de 30%. Leidschenveen-Ypenburg heeft de meeste woningen met een A-label (23%) en ook Laak kent relatief veel woningen met een A-label (21%). Het gaat bij de woningen met een G-label vooral om boven- (63%) en benedenwoningen (57%) en om portiekwoningen (60%).

Het energielabel van de woning blijkt niet van invloed te zijn op de tevredenheid over de huurprijs die men betaalt.

Een duurzame woning

Belang van een duurzame woning



■ Heel belangrijk ■ Belangrijk ■ Neutraal ■ Onbelangrijk ■ Heel onbelangrijk

Belang van een duurzame woning volgens huurders, 2020.

Nee, dat heb ik er niet voor over

29%

Nee, want mijn woning is al duurzaam

19%

Ja, als de verhoging in verhouding staat tot de besparing op mijn energierekening

52%

Bereidheid om meer huur te betalen voor een duurzame woning, 2020.

Als wordt gevraagd hoe belangrijk huurders het vinden dat hun huidige woning duurzaam is, geeft een ruime meerderheid (83%) aan dit (heel) belangrijk te vinden. Slechts een klein deel is het hier niet mee eens (4%).

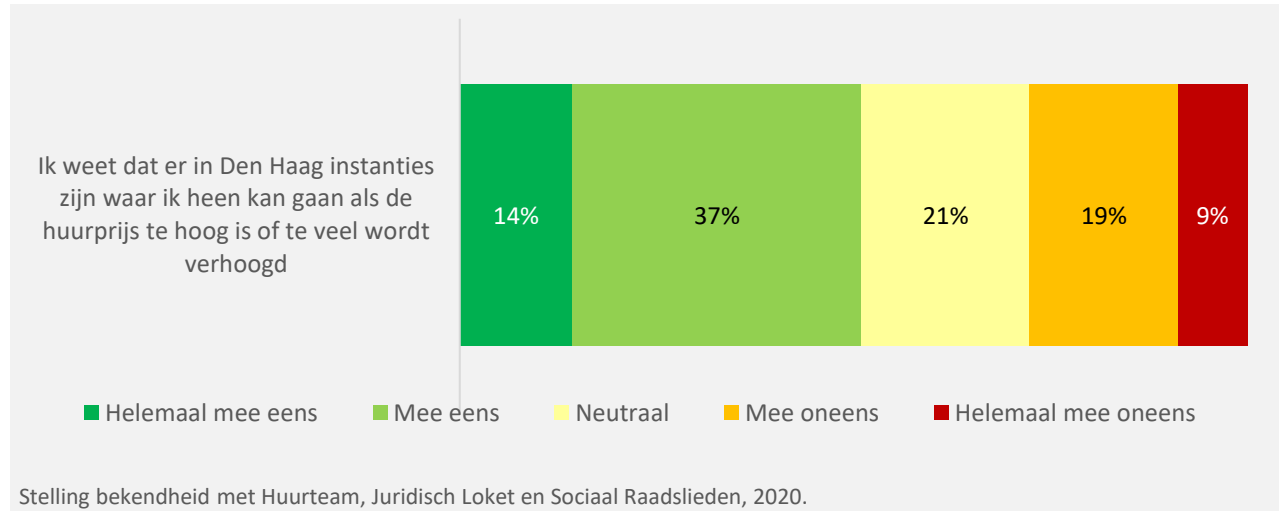
Vervolgens is gevraagd of de huurders ook bereid zijn om meer huur te betalen voor een duurzame woning. Iets meer dan de helft heeft dit er voor over, mits de verhoging in verhouding staat tot de besparing op de energierekening (52%). Drie op de tien huurders hebben er geen huurverhoging voor over (29%). Bij twee op de tien huurders speelt dit niet omdat de woning al duurzaam genoeg is (19%).

Het belang van duurzaamheid verschilt nauwelijks tussen de verschillende doelgroepen. Wel is het zo dat naarmate bewoners het belang van een duurzame woning meer onderschrijven, ze ook vaker bereid zijn meer huur te betalen voor een duurzamere woning.

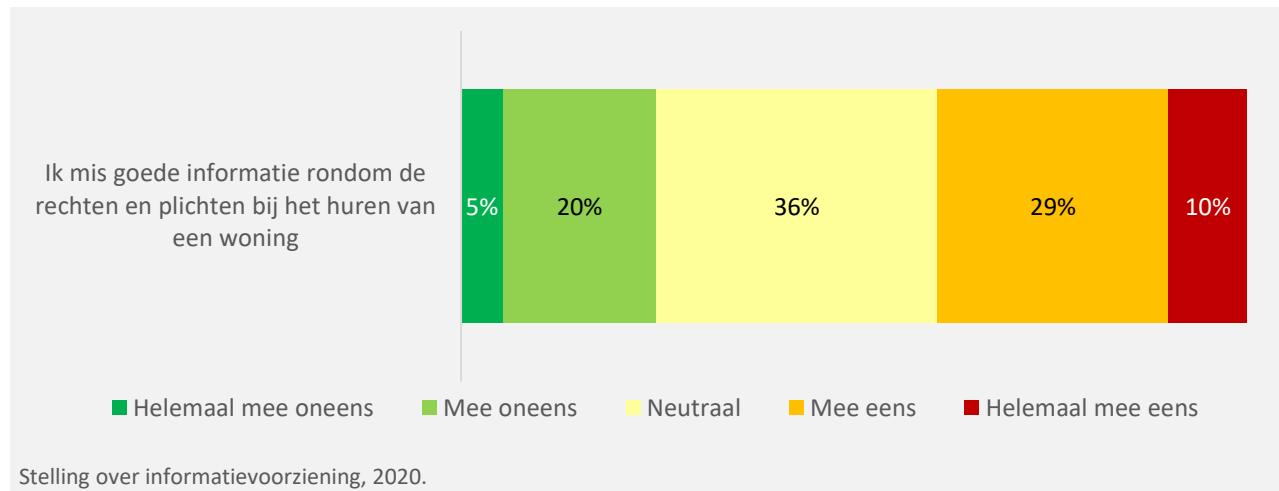
Voorals studenten hebben vaker een huurverhoging over voor een meer duurzame woning mits dit terug te zien is op de energierekening (66%). Arbeidsmigranten hebben dit er vaker niet voor over (44%).

- De helft van de ondervraagde huurders weet dat er in Den Haag instanties zijn waar men terecht kan met vragen over de huurprijs of huurverhoging, ruim een kwart (28%) kent deze instanties niet. Expats en studenten zijn in verhouding minder bekend met deze instanties.
- Vier op de tien huurders missen goede informatie rondom rechten en plichten bij het huren van een woning. Een kwart zegt wel goed geïnformeerd te zijn. Bij de doelgroepen is het percentage huurders dat goede informatie mist iets hoger dan gemiddeld (studenten 44%, expats 47% en arbeidsmigranten 54%).

Bekendheid met instanties



De helft van de huurders weet dat er in Den Haag instanties zijn (zoals het Huurteam, het Juridisch Loket en Sociale Raadslieden) waar zij heen kunnen gaan als de huurprijs te hoog is of als deze te veel wordt verhoogd (51%). Bijna drie op de tien huurders weten echter niet dat dergelijke instanties in Den Haag aanwezig zijn (28%). De overige huurders hebben een neutraal oordeel gegeven (21%). Wellicht weten ze wel dat er iets is, maar onvoldoende om aan te geven dat men het weet of niet weet. Expats en studenten zijn minder bekend met deze instanties (van deze groepen is circa 40% het (helemaal) oneens met de stelling)). Bij arbeidsmigranten is dat 25%. Zij zijn in verhouding juist iets vaker (55%) bekend met deze instanties.



Vier op de tien huurders missen goede informatie rondom de rechten en plichten bij het huren van een woning (39%). Ruim een derde heeft hierover een neutrale mening (36%), wat wellicht betekent dat men hierover moeilijk iets kan zeggen. Een kwart is wel goed ingelicht en mist geen informatie rondom de rechten en plichten bij het huren (25%).

Alle drie de onderscheiden doelgroepen geven in verhouding vaker aan goede informatie rond dit onderwerp te missen: zo mist iets meer dan de helft van de arbeidsmigranten deze informatie (54%), maar ook bijna de helft van de expats (47%) en studenten (44%). Bij de respondenten die buiten deze doelgroepen vallen, is dit 37%.

Conclusies over al dan niet goed
verhuurderschap ten aanzien van:

- de huurprijs / het huurcontract
- duurzaamheid en onderhoud
- huurder/verhuurder relatie en
informatiepositie

Huurprijs/huurcontract

- Eén op de drie huurders (35%) vindt de prijs die men betaalt een eerlijke prijs, een vergelijkbaar aandeel (38%) vindt de prijs niet eerlijk. Opmerkelijk is dat het daarbij niet veel uitmaakt of de huurprijs onder of boven de huurprijs ligt conform het WWS.
- Als het oordeel over de huurprijs wordt gelegd naast het gemiddelde inkomen dan is te zien dat het oordeel over de huurprijs positiever is naarmate het inkomen toeneemt.
- Wanneer de daadwerkelijk betaalde huurprijs wordt vergeleken met de huurprijs conform het WWS dan blijkt dat bijna de helft in een hogere huurprijsklasse zit dan zou moeten volgens het puntensysteem: 25% zit één huurprijsklasse hoger en 20% zelfs twee. Deze scheefheid is het grootst in het goedkopere segment (tot en met de liberalisatiegrens betaalt 65% teveel). In absolute zin worden hierdoor circa 10.000 woningen aan het goedkopere segment onttrokken.
- Het meest scheef is het beeld in Laak. Zes op de tien particuliere huurders in Laak betalen meer dan de richtlijnen aangeven, waarvan 32% zelfs veel te veel. In Laak behoort een belangrijk deel van de particuliere huurwoningen volgens het WWS-systeem tot het goedkopere segment.
- Eén op de vijf heeft een tijdelijk huurcontract (21%) en een klein percentage heeft géén huurcontract afgesloten (2%). Zowel onder arbeidsmigranten, expats als studenten komen tijdelijke huurcontracten veel vaker voor dan gemiddeld.
- Twee derde woont korter dan 5 jaar in de woning (65%). Met name huurders die korter in hun woning wonen, betalen 'te veel' evenals huurders met een tijdelijk contract.
- Ruim 34% van de huurders heeft bemiddelingskosten (zoals sleutelgeld, contractkosten of administratiekosten) betaald (voor de doelgroepen expats, arbeidsmigranten en studenten ligt dit hoger dan gemiddeld).

Duurzaamheid en onderhoud

- Eén op de vijf huurders is van mening dat de onderhoudsstaat van de woning slecht (15%) of zeer slecht (6%) is. Het gaat hierbij om naar schatting 10.000 tot 15.000 woningen, waarvan ongeveer 3.000-4.000 een zeer slechte onderhoudsstaat zouden kennen. Een groot aandeel van de woningen met een (zeer) slechte onderhoudsstaat staat in het Centrum. Arbeidsmigranten wonen vaker in een minder goed onderhouden woning.
- Ruim 30% geeft aan dat indien er iets kapot is in de woning het niet snel wordt gerepareerd door de verhuurder of beheerder. Dit is vooral het geval bij de woningen waarvan huurders aangeven dat de staat van onderhoud slecht is.
- Veel huurders (83%) hechten waarde aan een duurzame woning. Iets meer dan de helft van de huurders (52%) heeft er zelfs een huurverhoging voor over om de woning te verduurzamen, mits dit in verhouding staat tot de besparing op de energierekening. Arbeidsmigranten hechten hier minder waarde aan.

Informatiepositie en huurder/verhuurders relatie

- De helft van de respondenten (49%) is op de hoogte van het bestaan van een puntensysteem. Bij de doelgroepen is de bekendheid lager, vooral bij de expats (18%), maar ook bij de arbeidsmigranten (36%) en studenten (41%).
- Slechts een klein gedeelte van de huurders geeft aan ooit zelf de huurprijs te hebben berekend met behulp van het puntensysteem (16%). Opmerkelijk is dat ruim de helft aangeeft dit wel te willen gaan doen in de toekomst. Ook is één op de drie respondenten geneigd om vervolgactie te ondernemen richting de verhuurder indien de huur te hoog is. Onder arbeidsmigranten is het animo minder groot. Zij zijn, evenals studenten, vaker bang uit huis te worden gezet als ze bezwaar maken.
- Eén op de zes huurders (16%) geeft aan dat de verhuurder (of beheerder) niet goed bereikbaar is, één op de vijf huurders (20%) is van mening dat de communicatie niet prettig verloopt.
- Eén op de tien huurders heeft aangegeven met ongewenst gedrag van de verhuurder zoals intimidatie of discriminatie te maken gehad. In absolute zin komt dit neer op zo'n 6.000 huurders. Arbeidsmigranten hebben hier meer dan gemiddeld last van gehad.
- Huurders weten lang niet allemaal wat hun rechten en plichten zijn bij het huren van een woning: zo missen vier op de tien huurders goede informatie hierover.

Bijlage tabellen: kenmerken particuliere huurwoningen

(bron: gemeente Den Haag)

Stadsdeel	ABS.	IN %
1 Loosduinen	3704	6,1
2 Escamp	8601	14,3
3 Segbroek	9678	16,0
4 Scheveningen	7739	12,8
5 Centrum	14671	24,3
6 Laak	6899	11,4
7 Haagse Hout	6870	11,4
8 Leidschenveen-Ypenburg	2140	3,5
Total	60302	100,0
Woningtype	ABS.	IN %
Benedenwoning	3717	6,2
Bovenwoning	14357	23,8
Maisonnette	749	1,2
Flat	20152	33,4
Portiekwoning	15556	25,8
Eengezinshoekwoning	720	1,2
Eengezinstussenwoning	3316	5,5
Vrijstaande woning	111	0,2
Helftdubbelwoning	213	0,4
Overige woning	1411	2,3
Total	60302	100,0

Bouwperiode	ABS.	IN %
< 1915	15397	25,5
1916 t/m 1930	12165	20,2
1931 t/m 1944	9003	14,9
1945 t/m 1959	3990	6,6
1960 t/m 1970	3684	6,1
1971 t/m 1980	3596	6,0
1981 t/m 1990	1326	2,2
1991 t/m 2000	3181	5,3
2001 t/m 2010	4225	7,0
2011 t/m 2020	3731	6,2
onbekend	4	0,0
Total	60302	100,0
Huurklasse	ABS.	IN %
<737	32058	53,2
737 - 950	13827	22,9
950 - 1.500	10755	17,8
1.500 of meer	3662	6,1
Total	60302	100,0

Energielabel	ABS.	IN %
A	7054	11,7
B	5568	9,2
C	6461	10,7
D	6016	10,0
E	7339	12,2
F	4702	7,8
G	22324	37,0
onbekend	838	1,4
Total	60302	100,0

Colofon

Dimensus en Companen: Bundeling van kennis, kunde en kracht

Dimensus helpt opdrachtgevers bij het vinden van passende antwoorden op hun beleidsvraagstukken op het brede maatschappelijke werkteerrein. Dit doen wij vanuit een bevoegenheid en passie voor sociaal-wetenschappelijk onderzoek. U bent daarbij partner in het proces; een goed resultaat komt namelijk niet tot stand zonder goede input. De onderzoeken van Dimensus richten zich op thema's als leefbaarheid en veiligheid, wonen, zorg en welzijn, cultuur, sport en recreatie en klanttevredenheid.

Companen helpt gemeenten, regio's, woningcorporaties en zorginstellingen, onder andere door onderzoek naar vraag en aanbod op de woningmarkt; op het niveau van de regionale woningmarkt, op locatieniveau, op het niveau van uw vastgoedportefeuille. In de onderzoeken is er aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor zorg en diensten aan huis. Het onderzoek van Companen biedt een praktische opmaat voor advies, beleidsplannen en samenwerking.

Dimensus en Companen bundelen de krachten om u nog beter van dienst te kunnen zijn met innovatief onderzoek, passend bij uw vraag. Wij koppelen deskundigheid en logistieke ervaring, kwaliteit, flexibiliteit en een plezierige samenwerking aan een betaalbare prijs. In gezamenlijkheid ontwikkelen we producten. Voorbeeld hiervan is de GemeenteBeleidsMonitor (GBM) die inzicht geeft in waar uw gemeente staat op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en sociale kracht. En ook het WoonWaardeModel, waarmee gericht informatie wordt verkregen voor gebiedsmarketing rond nieuwe woonbestemmingen, samen met potentiële bewoners.

Zo gaan Dimensus en Companen samen op zoek naar antwoorden op uw vragen!

Dimensus

■ Wilhelminasingel 1a | 4818 AA Breda | t. 076-515 03 04 | f. 076-515 13 88 | info@dimensus.nl | www.dimensus.nl

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING