



De particuliere huursector in Den Haag





De particuliere huursector in Den Haag

Inhoudsopgave

1	Noodzaak eenduidige beeldvorming particuliere huursector	5
1.1	Weinig zicht op particuliere huursector	5
1.2	Inhoud	5
2	Samenvatting, eindconclusies en aanbevelingen	7
2.1	Profiel particuliere huurvoorraad	7
2.2	De specifieke rol van de particuliere huursector op de Haagse woningmarkt	7
2.3	Beleidsmatige vervolgvragen	8
3	De particuliere huurvoorraad	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Een grote particuliere huursector	11
3.3	De particuliere huursector neemt af	11
3.4	Woningprofielen	13
3.5	Spreading over woonmilieus en herstructureringsgebieden	14
3.6	Niet tweetoppig	16
3.7	Mogelijkheden voor uitponing	17
3.8	Samenvatting	19
4	De bewoners van de particuliere huursector	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Grote rol in huisvesten aandachtsgroep	21
4.3	Veel jongeren en ouderen	22
4.4	Forse groei aandeel alleenwonenden	23
4.5	Sociaal-economische positie	23
4.6	Woonlasten en scheefwonen	24
4.7	Samenvatting	26
5	Op wie heeft de particuliere huursector aantrekkingskracht?	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Particuliere huursector aantrekkelijk voor huishoudens van buiten de regio	27
5.3	Grote uitstroom naar koopsector	28
5.4	Veel starters vinden woning in particuliere huursector	28
5.5	Helft van de instroom behoort tot de aandachtsgroep	28
5.6	Jongeren stromen in, gezinnen vertrekken	29
5.7	In de particuliere huursector vindt inkomensontwikkeling plaats	30
5.8	Kwart verlaat de particuliere huursector vanwege ontevredenheid over de woning	31
5.9	Samenvatting	31
6	De woonkwaliteit van de particuliere huursector	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Toekomstwaarde woonkwaliteit	33
6.3	Huurders zijn tevreden over woning en woonomgeving	34
6.4	Verhuisgeneigdheid met name onder gezinnen met kinderen	35
6.5	Samenvatting	36

7	Particuliere huursector ingedeeld naar 4 typen verhuurders	39
7.1	Inleiding	39
7.2	Kleine verhuurders zijn grootste groep	39
7.3	Zand en veen brengt scheiding tussen typen verhuurders	40
7.4	Duidelijke verschillen in woningprofielen van 4 typen verhuurders	42
7.5	Samenvatting	44
Bijlage 1	Bronnen	45
Bijlage 2	Begrippenlijst	46
Bijlage 3	Kaart splitsingsinzet per buurt	48
Bijlage 4	Totale instroom Den Haag van buiten de regio	49

1 Noodzaak eenduidige beeldvorming particuliere huursector

1.1 Weinig zicht op particuliere huursector

Velen hebben zich een beeld gevormd van de particuliere huursector in Den Haag. Maar deze beelden zijn zeer divers en slechts zelden gefundeerd op cijfers en onderzoeken. Van de sociale huursector en de koopsector is door middel van onderzoeken een vrij eenduidig beeld naar voren gekomen en door een traject van monitoring worden de ontwikkelingen in deze sectoren sinds enige tijd op de voet gevolgd. Informatie over de particuliere huursector was niet beschikbaar of moeilijk toegankelijk en er werd weinig prioriteit aan gegeven om deze informatie boven water te krijgen. Hierdoor is onderzoek naar de particuliere huursector tot nu toe zeer beperkt gebleven. Aangezien de particuliere huursector ongeveer een kwart van de totale Haagse woningmarkt beslaat is het voor het maken van beleid en het nemen van beslissingen van belang om ook inzicht te krijgen in de samenstelling en dynamiek van dit deel van de woningmarkt.

Daarnaast is door de toegenomen marktwerking binnen de volkshuisvesting en de verzelfstandiging van de woningcorporaties, de samenwerking tussen marktpartijen voor het realiseren van gewenste woningmarktontwikkelingen in een ander daglicht komen te staan. De gemeente wil zo goed mogelijk haar regiefunctie op de lokale woningmarkt vervullen, maar kan dat niet zonder goede participanten die ook hun kijk op de zaak voor het voetlicht (moeten) brengen. Van oudsher hebben gemeente en woningcorporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid om te komen tot een ongedeelde stad, met voldoende woonruimte van goede kwaliteit voor lage- inkomensgroepen. Eén van de beleidspunten in het Stedelijk Beleidsplan Wonen 1998-2001 is om te streven naar een duidelijker rol en medeverantwoordelijkheid van de particuliere huursector met betrekking tot deze gezamenlijke verantwoordelijkheid. Een begin is reeds gemaakt door het opstellen van een convenant tussen de gemeente en een aantal particuliere verhuurders. In dit convenant zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de bouwtechnische kwaliteit van de woningen.

Voordat gemeente en particuliere verhuurders echter verder kunnen bouwen aan een gedeelde verantwoordelijkheid voor de stad is het van belang als gemeente een kader en doel te bepalen. Wat is de mogelijke en gewenste rol van de particuliere huursector op de Haagse woningmarkt en welke sturingsinstrumenten zijn hierbij van belang?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is het noodzakelijk eerst een beter beeld te krijgen van deze sector. Dit onderzoek wil inzicht verschaffen in de functie die de particuliere huursector vervult op de woningmarkt van Den Haag.

1.2 Inhoud

In dit rapport staat de vraag naar de functie van de particuliere huursector op de Haagse woningmarkt centraal. Hoe ziet de particuliere huursector eruit en wat zijn de ontwikkelingen ten opzichte van de totale woningsector in Den Haag?

Na dit inleidende hoofdstuk zijn in hoofdstuk 2 de belangrijkste bevindingen van het onderzoek weergegeven in de samenvatting, eindconclusies en aanbevelingen. In hoofdstuk 3 wordt antwoord gegeven op de vraag hoe de particuliere huurvoorraad eruit ziet. Er is gekeken naar de omvang van de voorraad, de spreiding, woningprofielen en huurprijzen. Hoofdstuk 4 kijkt naar de huurders van de particuliere huursector. Hoe zijn de huurders te typeren en welk deel van de aandachtsgroep wordt gehuisvest in particuliere huurwoningen. In hoofdstuk 5 wordt gekeken naar de in- en uitstroom. Het aandeel starters en doorstromers komt aan bod, de herkomst en vestigingsplaats, typering van de huurders en de verhuisredenen. Hoofdstuk 6 is een beschrijving van de woonkwaliteit van de particuliere huurvoorraad. Welk type woningen heeft toekomstwaarde en wat is de waardering van huurders voor hun woning en woonomgeving.

Tenslotte komen in hoofdstuk 7 de verhuurders aan bod. Welke verschillende typen verhuurders zijn er en is er verschil te zien in het soort bezit dat zij hebben.

Er is hoofdzakelijk gewerkt met 2 gegevensbronnen. Het WOZ-bestand (Wet Waardering Onroerende Zaken) van 1999, waar gegevens over de woningvoorraad en de verhuurders uit zijn gehaald. En het WBO-bestand (Woning Behoeftte Onderzoek) van 1998, waar gegevens over de huurders, de in- en uitstroom en de tevredenheid uit zijn gehaald. Daarnaast zijn Swing '98 en Syswov '99 gebruikt voor ontwikkelingen in de woningvoorraad. In dit onderzoek is alleen gekeken naar zelfstandige woningen. Vanwege gebrek aan informatie in de bestanden over onzelfstandige eenheden en kamers zijn deze buiten beschouwing gelaten. Voor meer informatie over de bronnen, wordt verwezen naar bijlage 1.



Noodzaak eenduidige beeldvorming particuliere huursector van belang.

2 Samenvatting, eindconclusies en aanbevelingen

2.1 Profiel particuliere huurvoorraad

De particuliere huursector telt 51.000 woningen (1999). Dit is een kwart van de totale woningvoorraad van Den Haag. De particuliere huurvoorraad bestaat in vergelijking met het stedelijk gemiddelde in Den Haag voor een groot deel uit vooroorlogse woningen (66%). Qua woningtypen zijn er veel portiekwoningen, bovenwoningen en flats met lift. Dit zijn grotendeels goedkope woningen (huurprijs < 849, prijspeil 1998 aftoppingsgrens huursubsidie) van gemiddelde grootte (60-99m²). Slechts 11% van de particuliere woningvoorraad bestaat uit dure woningen (huurprijs > 1.085, prijspeil 1998 huursubsidiegrens).

In dit onderzoek zijn 4 typen verhuurders onderscheiden: de kleine verhuurders, de beleggers, de niet winst beogende instellingen (NWT's) en de overige particuliere verhuurders. 95% van de verhuurders behoort tot de categorie kleine verhuurders (< 10 won.). Ze hebben echter maar 37% van de totale particuliere huurvoorraad in bezit. Van de grotere verhuurders (> 50 won.) zijn de beleggers de grootste groep, zij bezitten ca. een kwart van de particuliere huurvoorraad. De NWT's hebben 14% en de overige particuliere instellingen hebben 7% van de particuliere huursector in handen¹.

Een grote concentratie van particuliere huurwoningen is te zien in de centrumwoonmilieus en dan met name aan de zandkant van Den Haag. De kleine verhuurders en overige particuliere instellingen hebben grotendeels bezit in de woonmilieus aan de zandkant van Den Haag. Dit is bijna geheel vooroorlogs bezit en bestaat voornamelijk uit portiekwoningen. Ze hebben ook relatief veel bezit in de pioniersgebieden.

De beleggers en NWT's hebben veel naoorlogs bezit in de woonmilieus op het veen en in de uitbreidingswijken van Den Haag. Dit zijn veel flats met lift en de WOZ-waarde van de woningen is gemiddeld hoger dan van de kleine verhuurders (beleggers 37% > f 185.000, kleine verhuurders 30% > f 185.000). Het bezit van particuliere verhuurders in de centrale vernieuwingsgebieden is beperkt, maar wat er staat is voornamelijk van beleggers of NWT's.

De afgelopen jaren is de particuliere huurvoorraad door sloop en uitponding fors afgenomen (2% per jaar).

De verwachting is dat het verkoopproces de komende jaren door zal blijven gaan. Dit is ook mogelijk, aangezien 64% van de particuliere huurvoorraad juridisch gesplitst is en zonder tussenkomst van de gemeente (splittingsbeleid) verkocht kan worden.

Het is dus aannemelijk dat de particuliere huurvoorraad de komende jaren af zal blijven nemen. Dit in tegenstelling tot de totale woningvoorraad in Den Haag, die de afgelopen jaren is toegenomen en gezien de bouwprogramma's ook zal blijven toenemen. Hoe de omvang van de particuliere huurvoorraad zich zal ontwikkelen is afhankelijk van de keuzes van verhuurders op het gebied van verkoop of aankoop/nieuwbouw van woningen en in beperkte mate van het gemeentelijk splitsingsbeleid. Deze keuzes worden grotendeels bepaald door de ontwikkelingen op de markt en de rendementsoverwegingen van de verhuurders.

2.2 De specifieke rol van de particuliere huursector op de Haagse woningmarkt

Boort eigen markt aan: jonge starters van buiten de regio

De specifieke ligging (in- en rondom het centrum) en de prijs/kwaliteits verhouding van een groot deel van de particuliere huurvoorraad zorgen ervoor dat er een eigen markt wordt aangeboden. Zowel de goedkope oudbouw als de dure nieuwbouwwoningen hebben aantrekkingskracht op jongeren van buiten de regio.

Het betreft opvallend veel starters en hoogopgeleiden. De oudbouw met zijn gunstige huurprijzen trekt met name huishoudens met een vrij laag inkomen. De nieuwbouw met veel kwaliteit trekt de huishoudens met hoge inkomens².

Ook als gekeken wordt naar de totale instroom van buiten de regio naar Den Haag, blijkt dat de meeste jongeren (met name in de categorie 18-24 jaar) in de particuliere huursector terecht komen.

Een verklaring hiervoor kan zijn dat de toegankelijkheid van de particuliere huursector voor jongeren groter is

¹ De categorie verhuurders met 10-50 woningen is buiten beschouwing gelaten om de handmatige indeling in categorieën verhuurders te houden.

² Bron: Huurappartementen in hartje Den Haag, Blom, juni 1999. Onderzoek naar dure particuliere huurwoningen in het nieuwbouwcomplex Spuihof. Wonen in Laakhaven Den Haag, Boender, aug. 2000. Onderzoek naar dure particuliere huur- en koopwoningen in het nieuwbouwproject 'Aquadriga'.

dan van de sociale huursector of dat het aanbod van de particuliere huursector (met name de gunstige ligging ten opzichte van het centrum) jongeren meer aanspreekt.

Ondanks dat het aandeel jongeren in de particuliere huursector sinds 1990 fors is toegenomen, stromen veel jongeren vanuit de particuliere huursector ook weer door naar de sociale huur- of koopsector in Den Haag.

De reden dat jongeren weer uit de particuliere huursector vertrekken heeft in de meeste gevallen niet te maken met de woonkwaliteit. Over het algemeen zijn jongere alleenwonenden en paren zonder kinderen tevreden over de woonkwaliteit van hun woning en woonomgeving.

Voor de jongeren met lage inkomens zouden de hogere woonlasten in de particuliere huursector een reden kunnen zijn om te verhuizen naar een woning in de sociale huursector. Voor jongeren met hoge inkomens is het de afgelopen jaren waarschijnlijk voordeliger geweest om een woning te kopen. Daarnaast zijn status en meer zeggenschap over de woning ook nog steeds redenen om te kopen in plaats van te huren.

Toch biedt de particuliere huurvoorraad in en nabij het centrum ook in de toekomst veel mogelijkheden om nieuwe markten aan te boren. Er zijn steeds meer huishoudens, die bewust kiezen voor de aantrekkelijke kanten van een woning in een centrumwoonmilieu (WBO 1998).

Grote rol in huisvesting ouderen

De particuliere huursector kent veel specifieke ouderencomplexen (NWT's) en een groot aandeel flats met lift (beleggers en overige particuliere instellingen). Deze woningvoorraad is aantrekkelijk voor ouderen, wat blijkt uit het grote aandeel ouderen in de particuliere huursector (34%). De ouderen zijn erg tevreden over hun woning en woonomgeving en de mobiliteit en verhuisgeneigdheid zijn laag.

Bescheiden rol in het huisvesten van gezinnen met kinderen

De grote voorraad particuliere huurwoningen in of nabij het centrum wordt door de ligging en kwaliteit (nabij voorzieningen, levendigheid etc.) wel vaak aantrekkelijk gevonden door kleine huishoudens, maar veel minder door gezinnen met kinderen. Zij zijn ontevreden over de woonomgeving, omdat er te weinig speelgelegenheden en voorzieningen voor jongeren zijn, onvoldoende parkeergelegenheid en zij ondervinden overlast van stank en lawaai, verkeer en vernieling.

Tevens worden de woningen als te klein ervaren en is er ontevredenheid over het slechte onderhoud. Er wonen dus relatief weinig gezinnen met kinderen in de particuliere huursector en de uitstroom en verhuisgeneigdheid van dit type huishoudens is groot. Dit geldt overigens niet alleen voor de particuliere huursector; gezinnen met kinderen in Den Haag zijn gemiddeld genomen minder tevreden over hun woonsituatie dan huishoudens zonder kinderen.

Huisvesting van groot deel van de aandachtsgroep

Ook in het huisvesten van de aandachtsgroep speelt de particuliere huursector een belangrijke rol. De particuliere huurvoorraad bestaat voor ruim tweederde uit goedkope woningen en is bereikbaar voor de aandachtsgroep.

Ongeveer de helft van de particuliere huursector wordt ook daadwerkelijk bewoond door de aandachtsgroep.

Dit betekent dat een kwart van de totale aandachtsgroep in Den Haag in de particuliere huursector woont.

2.3 Beleidsmatige vervolgvragen

Rol particuliere huursector in de toekomst

Gezien de verwachting dat de particuliere huurvoorraad de komende jaren af zal nemen is het de vraag of de particuliere huursector in de toekomst dezelfde rollen blijft vervullen. De beleggers en NWT's zullen zich meer laten leiden door rendementsstrategieën op de lange termijn en ideële doelstellingen, waardoor ze minder snel over zullen gaan tot verkoop van hun woningbezit. De rol die de particuliere huursector vervult in de huisvesting voor ouderen zal dus waarschijnlijk niet snel veranderen. De verkoop van particuliere huurwoningen zal meer plaatsvinden bij de kleine verhuurders en overige particuliere instellingen.

Dit zou betekenen dat de particuliere huursector een minder grote rol zal gaan spelen in de huisvesting van jongeren, de aandachtsgroep en het aantrekken van jongeren van buiten de regio.

Instandhouden goedkope particuliere huurvoorraad ?

De herstructureringsplannen in Den Haag zijn erop gericht om zowel op regionaal als op stedelijk niveau de inkomenssegregatie beperkt te houden door te streven naar meer differentiatie in de eenzijdig goedkope gebieden. Dit betekent dat in die eenzijdig goedkope gebieden veel goedkope sociale huurwoningen zullen verdwijnen om plaats te maken voor duurdere koopwoningen. Een afname van de (in omvang beperkte voorraad) goedkope particuliere huurwoningen in de eenzijdig goedkope gebieden zou in dit beleid passen. De afname van de goedkope particuliere huursector wordt echter juist verwacht in de meer gedifferentieerde woonmilieus. Of door de verkoop van de particuliere huursector de goedkope huurvoorraad daadwerkelijk afneemt is afhankelijk van wie de woningen aankoopt.

Bij continuering van de huidige trend, zullen de particuliere huurwoningen verkocht worden aan individuele eigenaren en overgaan in de koopsector. De goedkope huurvoorraad in de gedifferentieerde gebieden wordt hiermee kleiner en waarschijnlijk onbereikbaar voor de aandachtsgroep. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat het door de nieuwe Wet Bevordering Eigen Woningbezit voor meer huishoudens met lage inkomens mogelijk zou moeten zijn om een woning te kopen.

Indien echter de woningcorporaties een actief aankoopbeleid gaan voeren kan een deel van de goedkope particuliere huurvoorraad in de meer gedifferentieerde gebieden overgaan in sociale huurvoorraad. De goedkope huurvoorraad vermindert daardoor niet. Tevens kan het een voordeel zijn in het licht van de herstructureringsopgave, waarbij de sociale huursector herhuisvestingsmogelijkheden nodig heeft voor de huishoudens van de te slopen woningen in de eenzijdig goedkope gebieden.

Naast de functie van goedkoop aanbod voor de aandachtsgroep in gedifferentieerde woongebieden heeft de particuliere huursector een specifieke rol in het aantrekken van jonge (hoogopgeleide) huishoudens van buiten de regio naar Den Haag. Deze rol is voor het versterken van het (toekomstige) sociaal-economische draagvlak van groot belang. Bij afname van de goedkope particuliere huurvoorraad in de gedifferentieerde gebieden, zal



Vooroorlogse portiekwoning, gordel 20-40 veen.

deze rol sterk verminderen. De koopsector zal deze rol niet overnemen, aangezien de koopsector met name huishoudens van binnen Den Haag trekt, die niet tot de aandachtsgroep behoren. De sociale huursector zou deze rol eventueel over kunnen nemen, maar dit vereist een actief aankoopbeleid van de woningcorporaties en vervolgens een handhaven van de huidige gunstige prijs/kwaliteitsverhouding van de woningen en de toegankelijkheid voor jongeren.

Gezien de specifieke rol, die de particuliere huursector vervult met betrekking tot het aantrekken van jongeren van buiten de regio, pleit dit voor behoud van de goedkope particuliere huursector in de gedifferentieerde woonmilieus.

Uitbreiden dure huurvoorraad ?

Tevens vervult de particuliere huursector een belangrijke rol in de dure huursector in Den Haag. Het aandeel dure huurwoningen (huurprijs > f 1.085) in de particuliere huursector is klein (11%), maar van de totale dure huurvoorraad in Den Haag is 72% in handen van particuliere verhuurders.

Eén van de doelstellingen van het gemeentelijk beleid is om het sociaal-economische draagvlak en de vitaliteit in Den Haag te versterken. In de nota 'De Kracht van Den Haag' wordt dit concreet gemaakt door te streven naar het vasthouden en aantrekken van 21.000 huishoudens met midden- en hogere inkomens. Een middel hiervoor is het stimuleren van het bouwen van (middel)dure woningen in herstructureringsgebieden, waardoor tevens naar meer differentiatie wordt gestreefd. Uit onderzoeken naar nieuwbouwcomplexen in Spuihof en Laakhaven blijkt dat er niet alleen vraag is naar duurdere koopwoningen, maar ook naar duurdere huurwoningen.

Duurdere huurappartementen blijken in trek als entree op de Haagse woningmarkt voor goed opgeleide en goed verdienende één- en tweepersoonshuishoudens. Dit komt overeen met uitkomsten uit het WBO 1998, waarin naar voren komt dat er een grotere vraag naar duurdere huurwoningen wordt verwacht en dat er op korte termijn een tekort aan dit type woningen zal komen. Het is van belang bovenstaande ontwikkelingen mee te nemen in de planvorming en bij nieuwbouw flexibiliteit in eigendomsvormen in te bouwen.

3 De particuliere huurvoorraad

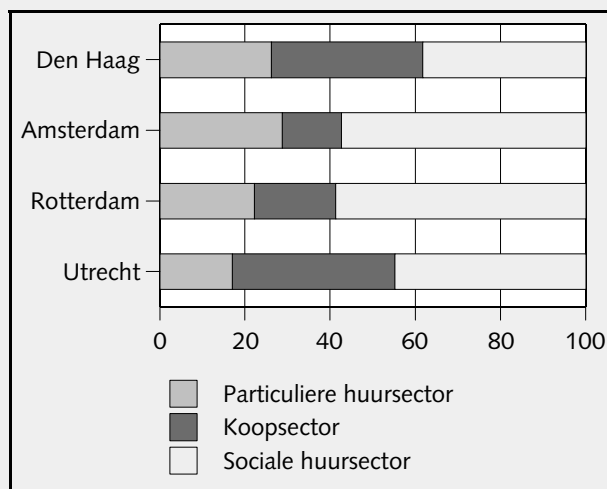
3.1 Inleiding

Om het beeld van de particuliere huursector vorm te geven, is het ten eerste van belang te weten hoe de particuliere woningvoorraad is samengesteld. Dit hoofdstuk beschrijft de grootte van de particuliere huursector, de spreiding, bouwjaren, type woningen, huurprijzen en de grootte van de gesplitste voorraad. Er is met name gebruik gemaakt van het bestand van de Wet Waardering Onroerende Zaken³.

3.2 Een grote particuliere huursector

Den Haag telt in 1999 een woningvoorraad van ruim 212.000 woningen. Hiervan behoren 51.000 woningen tot de particuliere huursector⁴. Dit is 24 % van de totale woningvoorraad in Den Haag. In Nederland omvat de particuliere huursector maar 13 % van de totale woningvoorraad. In de andere drie grote steden ligt het aandeel particuliere huurwoningen wel hoger dan het landelijk gemiddelde, maar alleen Amsterdam heeft een grotere particuliere huursector. De koopsector in Den Haag is ook groot (37 %), waardoor de particuliere sector in zijn geheel (huur en koop) 61 % beslaat en daarmee de grootste particuliere sector is van de 4 grote steden.

Eigendomsverhoudingen 4 grote steden⁵.



Bron: VROM, Swing Ardu 1998.

3.3 De particuliere huursector neemt af

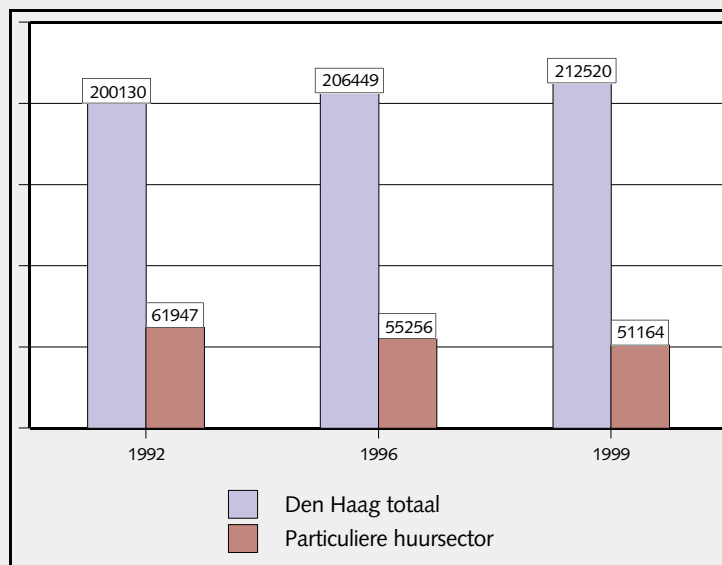
In tegenstelling tot de totale woningvoorraad in Den Haag, die in 8 jaar tijd (1992 -1999) is toegenomen met ruim 12.000 woningen (6%), is de particuliere huurvoorraad afgenomen met ruim 10.000 woningen (16%). In de andere drie grote steden is eenzelfde trend waarneembaar. Er is een toename van de totale woningvoorraad en een afname van de particuliere huurvoorraad.

³ Zie voor uitleg WOZ-bestand bijlage 1 Bronnen.

⁴ Bron WOZ-bestand gemeentelijke belastingdienst 1999. De categorie onbekend bestaat uit woningen, die in transactie zijn. Voor de vaststelling van het aantal particulieren huurwoningen wordt deze categorie evenredig verdeeld over de 3 eigendomssectoren.

⁵ De gegevens van Swing 1998 zijn de meest complete recente gegevens als het gaat om eigendomsverhoudingen van de 4 grote steden. Deze percentages wijken enigszins af van de cijfers uit het WOZ'99 en het aandeel koopwoningen door gemeenten zelf opgegeven over 1999.

Ontwikkeling omvang woningvoorraad



Bron: VROM, Swing Ardu 2000

Oorzaken afname particuliere huurvoorraad⁶

De grootste afname is de afgelopen jaren veroorzaakt door sloop. Dit zijn waarschijnlijk nog de laatste stadsvernieuwingsprojecten. In de nieuwe herstructureringsopgave zijn nog wel particuliere huurwoningen die gesloopt moeten worden, maar deze aantallen zijn veel lager dan tijdens de stadsvernieuwing.

Daarnaast wordt de afname veroorzaakt door uitponding, dit is het verkopen van juridisch gesplitste appartementen aan verschillende eigenaren. Hierin is sinds 1992 wel een afname te zien.

Er worden in verhouding weinig particuliere huurwoningen verkocht aan de corporaties en er vindt ook weinig nieuwbouw plaats in de particuliere huursector.

Onttrekkingen en toevoegingen particuliere huursector periode 1992 - 1999.

	Onttrekkingen (gem. aantal woningen per jaar)	Toevoegingen (gem.aantal woningen per jaar)
Sloop	640	
Uitponding	580	
Omzetting part. huur -soc. huur	230	
Nieuwbouw		200

Bron : Syswov 1999

Particuliere huursector blijft afnemen

De verwachting is dat de particuliere huursector de komende jaren af zal blijven nemen⁷. De particuliere huursector zou dus op de lange termijn een aflopende zaak zijn. Of deze prognoses uitkomen heeft alles te maken met het beleid van de particuliere verhuurders en de veranderende woningmarkt. Nieuwbouw, verkoop en aankoop van woningbezit is sterk afhankelijk van rendementsoverwegingen van de verhuurders.

Nu is het gunstig te verkopen (hoge opbrengst bij verkoop). Als de koopprijs zich niet langer positief ontwikkelt, wordt doorexploiteren als huurwoning weer aantrekkelijk.

⁶ Bron Syswov 1999, schattingen op basis van CBS en WBO, omdat het om schattingen gaat moet er voorzichtig worden omgesprongen met de cijfers en conclusies. Voor nadere toelichting bestand zie bijlage 1 Bronnen.

⁷ Bron: Syswov 1999.

3.4 Woningprofielen

Bouwperiode

Het grootste deel van de particuliere huurwoningen zijn vooroorlogs (66%). In de totale woningvoorraad van Den Haag is het aandeel vooroorlogse woningen veel kleiner (48%).

In de vroeg-naoorlogse woningvoorraad, de bouw uit de jaren '70-'80 en de nieuwbouw zijn veel minder particuliere huurwoningen te vinden (34%).

Bouwperiode

Bouwperiode	Particuliere huursector	Den Haag totaal
tot 1905	24 %	15 %
1906 - 1944	42 %	33 %
1945 - 1970	16 %	27 %
1971 - 1999	18 %	25 %

Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/wonen/sb

Woningtypen

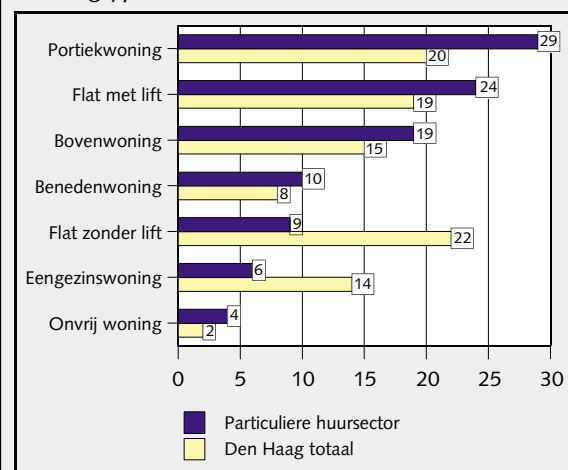
Het grootste deel van de particuliere huursector bestaat uit portiekwoningen, flats met lift en bovenwoningen.

Daarnaast zijn er relatief veel benedenwoningen en onvrije woningen. Er zijn weinig flats zonder lift en eengezinswoningen.

Het grootste verschil met Den Haag totaal is te zien bij de flats zonder lift.

In Den Haag totaal is dit de grootste categorie (22%), in de particuliere huursector is dit een kleine categorie (9%).

Woningtypen



Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/wonen/sb

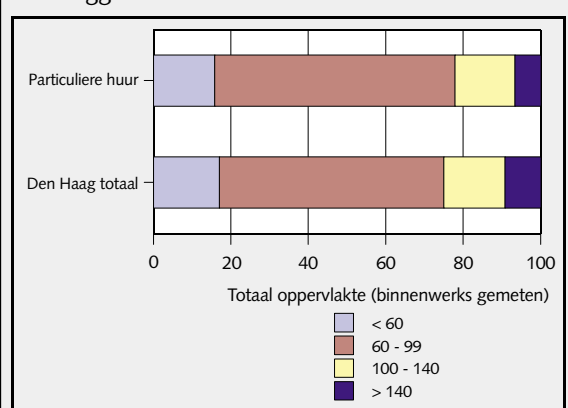
Woninggrootte

In de particuliere huursector is 16% van de woningen kleiner dan 60m². Dit ligt iets lager dan het aandeel kleine woningen in Den Haag (17%).

Het grootste deel van de voorraad heeft een oppervlakte van 60-99m² (61%).

Het aandeel grote woningen >100m² is maar 23%, dit is iets minder groot dan het aandeel grote woningen in Den Haag totaal (25%).

Woninggrootte



Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/wonen/sb

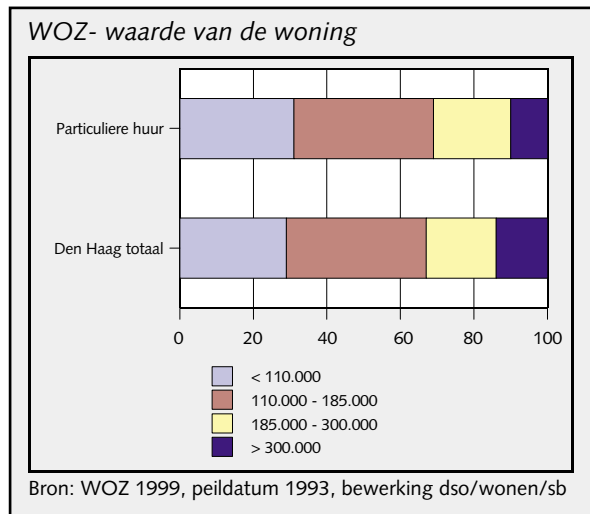
WOZ- waarde van de woning

De WOZ-waarde is de waarde van de woning, die door de gemeentelijke belastingdienst wordt gebruikt om de hoogte van de onroerend zaak belasting vast te stellen.

Door middel van taxatie op pandniveau wordt de marktwaarde van de woning vastgesteld.

Het grootste deel (69%) van de particuliere huursector heeft een waarde van minder dan f 185.000. De categorie 185.000 - 300.000 beslaat 21%. Woningen met een hoge waarde (>300.000) zijn er slechts weinig (10%).

De gemiddelde waarde van de particuliere huursector is iets lager dan in Den Haag totaal, maar de verschillen zijn minimaal.



3.5 Spreiding over woonmilieus en herstructureringsgebieden

Woonmilieus

Voor het denken over het stedelijk wonen, over de kansen en knelpunten ervan is kennis van de verscheidenheid aan Haagse woonmilieus en inzicht in de (veranderende) functie van de verschillende woonmilieus binnen de Haagse woningmarkt onontbeerlijk. In het stedelijk beleidsplan wonen 1998-2001 zijn er op basis van ouderdoms- en welvaartsgeleding, inrichtingsaspecten, locatie, prijs, sociale en sfeeraspecten 9 woonmilieus onderscheiden. Na een andere onderverdeling zijn dit 11 woonmilieus geworden.

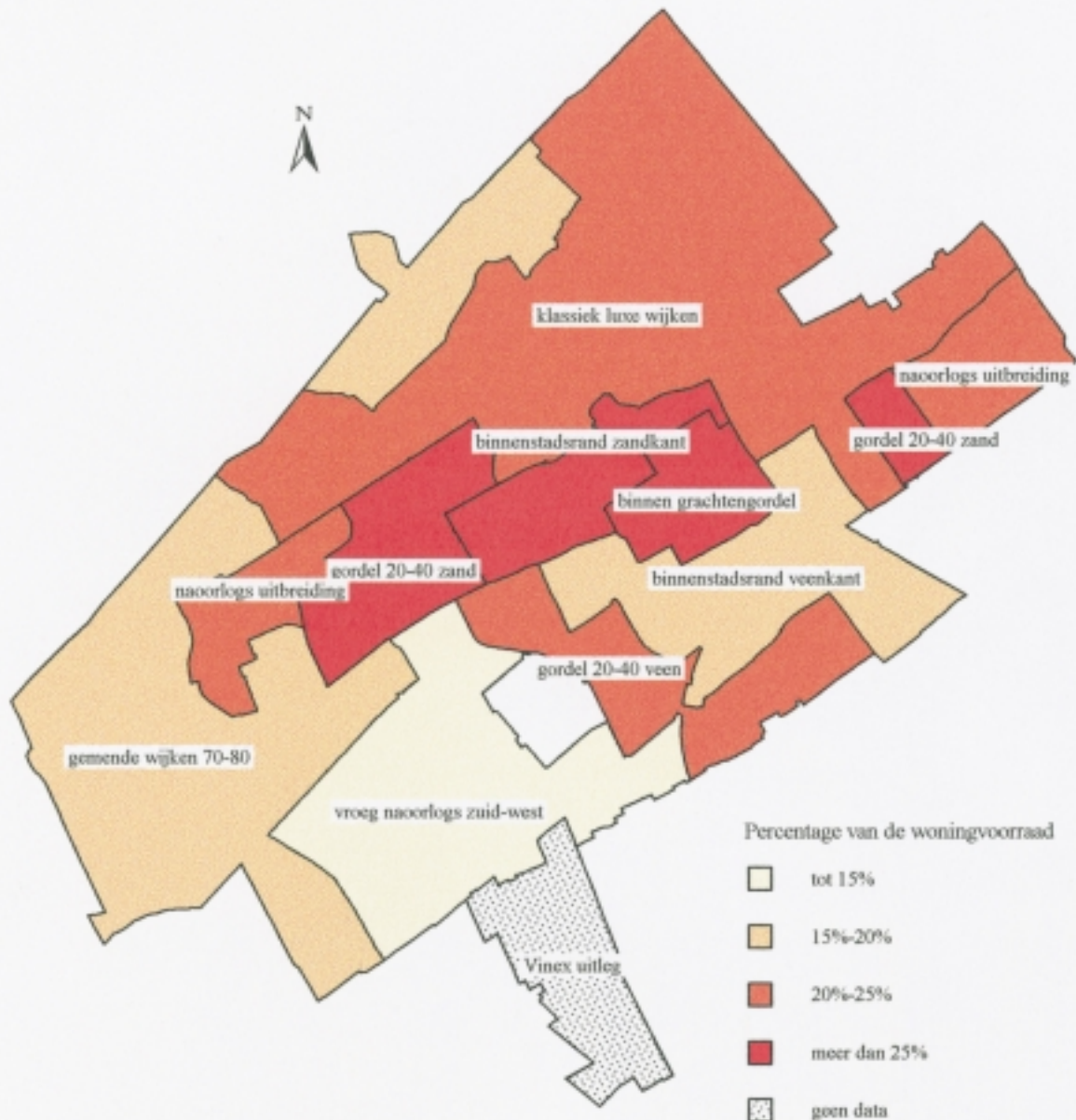
De particuliere huursector heeft het grootste aandeel in de woonmilieus in en rondom het centrum. In de woonmilieus binnenstadsrand zandkant en binnen de grachtengordel behoort meer dan een derde van de woningen tot de particuliere huursector. Ook in de gordel 20-40 zand is het aandeel particuliere huurwoningen bovengemiddeld. In de gordel 20-40 veen en de klassieke luxe wijken is het aandeel particuliere huur gemiddeld en in de overige woonmilieus ligt het aandeel onder het gemiddelde. Het woonmilieu vroeg naoorlogs zuid-west heeft met 11 % het kleinste aandeel particuliere huurwoningen. Sinds 1992 is alleen binnen de grachtengordel een toename te zien in het aandeel particuliere huurwoningen⁸. In de overige woonmilieus is het aandeel kleiner geworden. In de binnenstadsrand zand, de klassieke luxe wijken en zuid-west is de afname gering (minder dan 10%). In Scheveningen, de naoorlogse uitbreiding en gordel 20-40 zand ligt de afname tussen de 10% - 30%. In de gordel 20-40 veen, de gemengde wijken 70-80 en de binnenstadsrand veen is de afname boven de 30%.

Herstructureringsgebieden

In het kader van het Investeringsprogramma Stedelijke Vernieuwing (ISV) en het Grote Stedenbeleid (GSB) is de nota 'De Kracht van Den Haag' verschenen. Hierin wordt Den Haag ingedeeld in 3 herstructureringsgebieden. De centrale vernieuwingsgebieden, waar een forse transformatieopgave noodzakelijk is en waar een hoge prioriteit aan herstructurering, met name sloop/nieuwbouw wordt gegeven. Ook in de pioniersgebieden is een forse opwaardering van de woningvoorraad nodig. De nadruk komt hier te liggen op samenvoeging van incourante woningen. De gemeente wil in deze gebieden investeren en de markt verleiden. Het grootste deel van de stad bestaat uit beheergebieden. Hier wordt de concrete aanpak van de voorraad voor het grootste deel overgelaten aan marktpartijen. De eigendomsverhouding was één van de criteria bij het bepalen van de grenzen van de herstructureringsgebieden. Het is dus logisch dat er weinig particuliere huurwoningen in de centrale vernieuwingsgebieden zijn, dit komt grotendeels overeen met de woonmilieus vroeg naoorlogs zuid-west, de gordel 20-40 veen, de binnenstadsrand veen en de kust Scheveningen/duindorp. De particuliere huursector is relatief groot in de pioniersgebieden, dit is voornamelijk binnenstadsrand zandkant en de gordel 20-40 veen. Het groot-

⁸ Bron Swing 1999.

Aandeel particuliere huursector per woonmilieu, 1999



ste deel van de particuliere huurvoorraad bevindt zich echter in de beheergebieden. Sinds 1992 is de grootste afname van particuliere huurvoorraad te zien in de centrale vernieuwingsgebieden⁹. Het aandeel particuliere huur verminderde daar met meer dan de helft (55%). Het aandeel particuliere huurvoorraad in de pioniersgebieden nam slechts af met 13%. In de beheergebieden is deze afname 21%.

<i>Particuliere huurwoningen in herstructureringsgebieden</i>			
Herstructureringsgebieden	Aantal particuliere huurwoningen	%	Afname sinds 1992
Centrale vernieuwingsgebieden	3.600	7 %	55 %
Pioniersgebieden	13.200	26 %	13 %
Beheergebieden	34.200	67 %	21 %
Totaal	51.000	100 %	

Bron: WOZ 1999, peildatum 1993 / WBO 1998

Specifiek bezit in pioniersgebieden

Omdat er in de pioniersgebieden geprobeerd wordt om met kleine impulsen de markt te verleiden tot met name het samenvoegen van incurante woningen, is het van belang te weten hoe het bezit van de particuliere huursector eruit ziet in deze gebieden. Zo'n 1600 particuliere huurwoningen in de pioniersgebieden vallen in de categorie kleine woningen (< 60m²). De verwachting is dat een deel van deze woningen door hun slechte woonkwaliteit (grootte van de woning, maar ook de ligging, de woonomgeving en prijs) incurant worden op de markt. Qua type woning zijn dit grotendeels vooroorlogse portiekwoningen. De verhuurders van deze woningen zouden gestimuleerd moeten worden om de woningen te verbeteren en/of samen te voegen.

3.6 Niet tweetoppig

Bij velen leeft het beeld dat de particuliere huursector tweetoppig is: aan de ene kant een hele goedkope huurvoorraad, aan de andere kant een hele dure voorraad. Het middensegment ontbreekt. Om dit beeld te kunnen toetsen is gekeken naar de goedkope voorraad (bereikbaar voor de aandachtsgroep), de middeldure voorraad en de dure voorraad (vrije sector). Omdat huurprijsgegevens in het WOZ-bestand ontbreken, is in deze paragraaf gebruik gemaakt van het Woningbehoefte Onderzoek 1998 (WBO). Het WBO is gebaseerd op enquêtes onder bewoners en niet op harde feiten. Hierdoor zouden de cijfers enigszins af kunnen wijken van de werkelijkheid. De bereikbaarheidsgrens voor de kernvoorraad is in 1998 vastgelegd op f 740,-¹⁰. Daarnaast wordt gewerkt met een ruimere definitie van bereikbare voorraad, deze wordt bepaald door de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie. Deze aftoppingsgrenzen liggen op f 849,- voor huishoudens met 1-2 personen en op f 910,- voor huishoudens met 3 of meer personen¹¹. Omdat beide definities naast elkaar gebruikt worden zijn beiden weer gegeven. Tevens is gekeken naar het aantal vrije sector woningen. De vrije sectorgrens was in 1998 f 1085,-¹².

<i>Kernvoorraad/Bereikbare voorraad/Vrije sector</i>				
	Particuliere huur		Sociale huur	
Kernvoorraad (< 740)	61 %	(31.200 woningen)	68 %	(59.000 woningen)
Bereikbare voorraad (< 849/910)	69 %	(35.400 woningen)	81 %	(70.800 woningen)
Middeldure voorraad (849/910-1.085)	20 %	(10.000 woningen)	16 %	(14.000 woningen)
Vrije sector (> 1.085)	11 %	(5.600 woningen)	3 %	(2.200 woningen)

Bron : WBO 1998.

⁹ Bron Swing 1999.

¹⁰ De kernvoorraad wordt gedefinieerd als woningen, die door huishoudens met een minimuminkomen kunnen worden gehuurd zodat de fatteringsgrens van de IHS wordt overschreden. Dit is afgeleid van de fatteringsgrens uit de Wet IHS die tot 1997 van kracht was en ieder jaar geïndexeerd is.

¹¹ Wet op de individuele huursubsidie tijdvak 1/7/98 - 1/7/99.

¹² Boven deze grens van f 1085,- is het niet nodig een woonvergunning aan te vragen *Huisvestingswet) en is het niet mogelijk om huursubsidie te ontvangen (Huisvestingsverordening Stadsgewest Haaglanden 1996 p. 64).



Kleine dure huursector: eengezinswoning in de klassieke luxe wijken.

Met de aftoppingsgrenzen van de IHS als uitgangspunt is ruim tweederde van de particuliere huursector bereikbaar voor de aandachtsgroep. 20% bestaat uit middeldure huurwoningen en maar 11% bestaat uit dure huurwoningen. Het verschil met de sociale huursector, waar 81% bereikbaar is en 3% van de voorraad bestaat uit dure huurwoningen is niet eens zo groot. Van de zogenaamde tweetoppigheid is dus geen sprake. De particuliere huursector bestaat grotendeels uit goedkope woningen. Het dure segment is erg klein. Van de totale dure huurvoorraad in Den Haag is echter wel het grootste deel in handen van de particuliere huursector (72%).

3.7 Mogelijkheden voor uitpolding

Vaak zijn particuliere verhuurders eigenaar van een heel portiek of complex van woningen. Als zij besluiten deze woningen afzonderlijk te verkopen (uitponden) is dit alleen mogelijk als de appartementen juridisch gesplitst zijn. Dit betekent dat in een notariële splitsingsakte is vastgelegd hoe het pand is opgesplitst in appartementen en hoe de verantwoordelijkheid is verdeeld van de afzonderlijke appartementen voor de gezamenlijke bouwdelen, zoals dak, riolering, portiek etc. De splitsing wordt rechtsgeldig als deze is vastgelegd in het Kadaster.

Als appartementen niet juridisch gesplitst zijn is het niet mogelijk de appartementen afzonderlijk te verkopen. Ligt de huurprijs van de appartementen boven de vrije sector grens (*f* 1.107,- in 2000), dan kan de splitsingsakte worden opgesteld. Ligt de huurprijs onder de vrije sector grens, dan is een splitsingsvergunning vereist. In het kader van de beleidsdoelstelling om te komen tot een vitale, ongedeelde en duurzame stad is gekozen voor een gebiedsgerichte differentiatie in het nieuwe splitsings- en samenvoegingsbeleid. In de nota 'Ruimte voor Beleid 1999' is dit uitgewerkt en is vastgesteld waar in de stad ruimte moet worden gegeven aan splitsingen en waar dit tegengegaan moet worden.

In de nota 'Ruimte voor Beleid 1999' wordt uitgegaan van een particuliere huurvoorraad van 49.900 woningen¹³. 64% van deze woningen zijn reeds juridisch gesplitste appartementen (56 %) of het zijn eengezinswoningen (8%). Deze woningen kunnen dus zonder meer verkocht worden. De overige 18.100 appartementen (36%) zijn nog ongesplitst¹⁴. Liggen de huurprijzen van deze appartementen onder de vrije sector grens dan hebben zij eerst een splitsingsvergunning nodig voordat zij het pand in afzonderlijke appartementen kunnen splitsen en verkopen.

De komende jaren zou het uitpoundingsproces in de particuliere huursector in principe door kunnen blijven gaan ook zonder dat er nieuwe splitsingsvergunningen worden afgegeven, aangezien 56 % van de voorraad uit gesplitste appartementen bestaat en ook de eengezinswoningen (8%) vrij verkocht kunnen worden.

Daarnaast staan er in de wijken waar ruimte wordt gegeven aan splitsing ruim 6.000 particuliere huurwoningen, waarvan een deel van de ongespliste voorraad ruimte krijgt om gesplitst te worden¹⁵. De verwachtingen zijn dat het uitpoundingsproces zich voort zal zetten, maar door het nieuwe splitsingsbeleid kan er wel gestuurd worden op dat deel van de particuliere huurvoorraad dat nog ongesplitst is.



Uitpounding: verkoop van appartementen aan individuele eigenaren.

¹³ Dit wijkt af van de 51.000 woningen, waarvan in dit onderzoek uit wordt gegaan. Ook in de nota 'Ruimte voor Beleid' is het WOZ-bestand gebruikt, maar hier zijn de woningen die nog in transactie waren niet meegerekend.

¹⁴ Nota Ruimte voor Beleid, gemeente Den Haag februari 2000, Bijlagen p. 25.

¹⁵ Kaart van Splitsingsinzet per buurt in bijlage 3.

3.8 Samenvatting

Particuliere huurvoorraad blijft afnemen

Een kwart van de totale woningvoorraad in Den Haag behoort tot de particuliere huursector, dit zijn 51.000 woningen. In vergelijking met de drie andere grote steden is de particuliere huursector in Den Haag vrij groot. Toch was de particuliere huursector in het verleden nog veel groter, maar deze is de afgelopen jaren flink afgenomen (2% per jaar). Dit in tegenstelling tot de totale woningvoorraad in Den Haag, die juist ieder jaar is toegenomen.

De belangrijkste oorzaken voor de afname van de particuliere huurvoorraad waren sloop en uitpanding. Er was weinig omzetting van particuliere huur naar sociale huur en er zijn weinig nieuwbouwwoningen aan de particuliere huursector toegevoegd. De verwachting is dat de afname van de particuliere huursector de komende jaren in hetzelfde tempo door zal blijven gaan, terwijl de totale woningvoorraad in Den Haag blijft toenemen.

Toch is het niet waarschijnlijk aan te nemen dat de particuliere huursector geheel zal verdwijnen. Particuliere verhuurders laten zich sterk leiden door rendementsoverwegingen. Nu is het gunstig te verkopen, als de koop-prijs zich niet langer positief ontwikkeld wordt doorexploiteren of investeren in nieuwbouw weer aantrekkelijk.

Grotendeels vooroorlogse voorraad

De grootste verschillen tussen de particuliere huurvoorraad en de totale voorraad in Den Haag zijn te zien in de bouwperiode en de woningtypen. In de particuliere huursector zijn de meeste woningen vooroorlogs (66%), terwijl er in Den Haag iets meer na-oorlogse woningen zijn.

Qua woningtypen kent de particuliere huursector in vergelijking met de woningvoorraad in Den Haag veel portiekwoningen, flats met lift en bovenwoningen en heel weinig flats zonder lift en eengezinswoningen.

De grootte van de particuliere huurwoningen wijkt nauwelijks af van het stedelijk gemiddelde. Het grootste deel van de woningen heeft een oppervlakte van 60-99m². De voorraad kleine woningen (<60m²) beslaat 11% en 23% behoort tot de categorie grote woningen (>100m²).

De gemiddelde WOZ- waarde van de particuliere huursector is iets lager dan het stedelijk gemiddelde, maar ook deze verschillen zijn minimaal. 70% van de particuliere huurvoorraad heeft een lage WOZ-waarde (< 185.000) en slechts 10% heeft een waarde boven de 300.000.

Centrummilieus, zandkant en pioniersgebieden

De meeste particuliere huurwoningen zijn te vinden in de centrumwoonmilieus en dan met name aan de zandkant van Den Haag. In deze woonmilieus is ook de minst grote afname of zelfs een toename van het aandeel particuliere huurwoningen te zien. Bij de gebiedsindeling van de herstructureringsgebieden uit de nota.

De Kracht van Den Haag is eigendomsverhouding één van de criteria geweest. Een gevolg hiervan is dat zich een grote concentratie particuliere huurwoningen (ruim 13.000) in de pioniersgebieden bevindt. 1600 woningen zijn kleine woningen (< 60m²). Een deel van deze woningen zal door de woonkwaliteit (grootte, ligging, woon-omgeving etc.) incourant zijn of worden. In de centrale vernieuwingsgebieden is de particuliere huursector klein (3.000) en deze voorraad is sinds 1992 ook sneller afgenomen dan in de pioniersgebieden.

Niet tweetoppig

In tegenstelling tot het beeld dat bij velen leeft over een tweetoppige particuliere huursector (een grote goedkope en grote dure voorraad) bestaat de particuliere huursector voor het grootste deel uit goedkope woningen (69%). 20% bestaat uit middeldure woningen en maar 11% behoort tot de dure woningvoorraad (>1.085).

Er is dus maar 1 top zichtbaar; de goedkope top.

Mogelijkheden voor uitpanding zijn groot

56 % van de particuliere huurvoorraad bestaat uit juridisch gesplitste appartementen en 8 % uit eengezinswoningen. 64% van de voorraad kan dus worden verkocht zonder dat een splitsingsvergunning vereist is.

De overige 36% van de appartementen, die een huurprijs onder de vrije sector grens hebben (< f 1.107,- in 2000) zal eerst een splitsingsvergunning moeten verkrijgen, voordat een juridische splitsing en afzonderlijke verkoop van appartementen mogelijk is.

4 De bewoners van de particuliere huursector

4.1 Inleiding

De particuliere huursector biedt onderdak aan 51.000 huishoudens. In dit hoofdstuk wordt de vraag beantwoord wie die huurders zijn. Deze huurdersprofielen zijn afgezet tegen de bewonersprofielen in Den Haag. En er is gekeken of de huurdersprofielen zijn gewijzigd de afgelopen jaren.

In dit hoofdstuk zijn gegevens gebruikt uit het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van 1990, 1994 en 1998. In het WBO wordt uitgegaan van in totaal 226.600 huishoudens in Den Haag. Dit is opgesplitst in 208.200 huishoudens in zelfstandige woningen en 18.300 in niet-woningen. In dit onderzoek is uitgegaan van de huishoudens in zelfstandige woningen. Hiervan wonen er 51.000 huishoudens in de particuliere huursector¹⁶.



Ouderenhuisvesting: naoorlogse flat met lift.

4.2 Grote rol in huisvesten aandachtsgroep

Als de aandachtsgroep als geheel als uitgangspunt wordt genomen dan huisvest de particuliere huursector ruim een kwart van de aandachtsgroep. De particuliere sector in zijn geheel (huur en koop) huisvest 44% van de aandachtsgroep. Zij vervullen dus een grote rol in het huisvesten van de aandachtsgroep.

¹⁶ Volgens het Syswov-bestand (CBS-cijfers) is de particuliere huursector de afgelopen jaren afgenomen en zal deze trend zich de komende jaren voortzetten. Volgens het WBO neemt de particuliere huurvoorraad in de periode 1990 - 1998 toe. Dit maakt het lastig de ontwikkelingen volgens het WBO te interpreteren. De gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk geïnterpreteerd.

Verdeling aandachtsgroep over sectoren

	Aandachtsgroep 1998	
	aantal huishoudens	percentage
Particuliere huursector	24.300	26 %
Koopsector	16.400	18 %
Sociale huursector	52.900	56 %
Totale aandachtsgroep	93.600	100 %

Bron: WBO 1998.

Binnen de particuliere huursector behoort bijna de helft van de huishoudens tot de aandachtsgroep¹⁷. Dit aandeel is sinds 1990 bijna ongewijzigd gebleven.

Ontwikkeling aandeel aandachtsgroep

	% Aandachtsgroep binnen PH	% Aandachtsgroep binnen Den Haag
1990	49 %	44 %
1994	44 %	45 %
1998	47 %	45 %

Bron: WBO 1990,1994,1998.

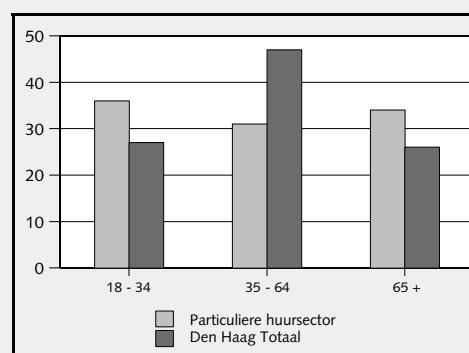
4.3 Veel jongeren en ouderen

Leeftijd hoofdbewoner huishouden

Het aandeel jongeren (36 %) en ouderen (34%) in de particuliere huursector is groot. Zeker in vergelijking met Den Haag totaal, waar juist de middelbaren het grootste aandeel hebben.

Deze verschillen zijn sinds 1990 steeds groter geworden. Het aandeel jongeren en ouderen is sinds 1990 toegenomen met resp. 5% en 1%, terwijl het aandeel middelbaren juist is afgenomen met 6%.

In Den Haag totaal is slechts een geringe toename van jongeren te zien (1%) en een afname van ouderen (1%). Het aandeel middelbaren blijft gelijk.

Leeftijd hoofdbewoner huishouden

Bron: WBO 1998.

¹⁷ Tot de aandachtsgroep van de volkshuisvesting behoren volgens de definitie van VROM de volgende huishoudens: Netto huishoudinkomen van éénpersoonshuishouden < f 27.300 per jaar. Netto huishoudinkomen van meerpersoonshuishouden < f 37.200 per jaar.

4.4 Forse groei aandeel alleenwonenden

Huishoudenssamenstelling

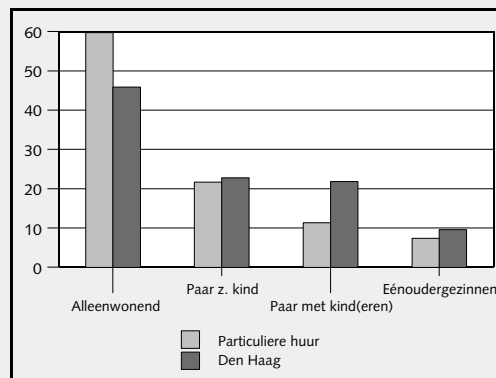
De particuliere huursector bestaat voor bijna twee-derde uit alleenwonenden (61%).

Het aandeel alleenwonenden in Den Haag is veel kleiner (46%).

In de particuliere huursector is het aandeel paren zonder kinderen ook nog vrij groot (21 %).

De gezinnen met kinderen, zowel de paren met kinderen als de éénuoudergezinnen zijn echter ondervertegenwoordigd (18% ten opzichte van 31% in Den Haag).

Huishoudenssamenstelling



Bron: WBO 1998

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Gezien het grote aandeel jongeren en ouderen en het kleine aandeel gezinnen met kinderen in de particuliere huursector is het logisch dat het aandeel alleenwonenden sinds 1990 is toegenomen.

Dit beeld is ook in Den Haag totaal te zien, maar de toename van de alleenwonenden in de particuliere huursector is veel groter (15%) dan in Den Haag totaal (4%). De categorie paren zonder kinderen is juist fors afgenomen sinds 1990.

In Den Haag totaal is ook een afname te zien, maar deze is veel minder groot. De categorieën gezinnen met kinderen zijn in de particuliere huursector sneller afgenomen sinds 1990 dan in Den Haag totaal, daar is zelfs een lichte toename te zien bij het aandeel éénuoudergezinnen.

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

	1990	1994	1998
Part. Huur	%	%	%
Alleenwonend	46	55	61
Paar z. kinderen	29	27	21
Paar m. kinderen	15	15	11
Eénoudergezin	10	3	7
Den Haag totaal			
Alleenwonend	42	44	46
Paar z. kinderen	26	27	23
Paar m. kinderen	24	23	22
Eénoudergezin	8	6	9

Bron: WBO 1990, 1994, 1998.

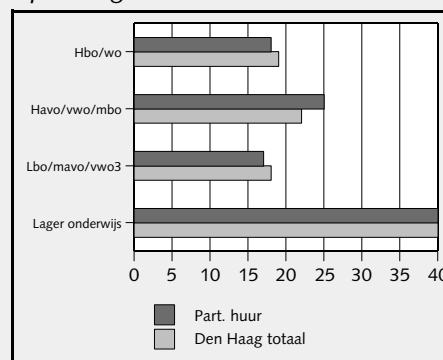
4.5 Sociaal-economische positie

Opleidingsniveau

Het opleidingsniveau van de huurders van de particuliere huursector komt bijna overeen met het stedelijk gemiddelde in Den Haag.

Nb. omdat er teveel gegevens misten van de kostwinner, is hier gekeken naar de ondervraagde persoon van het WBO.

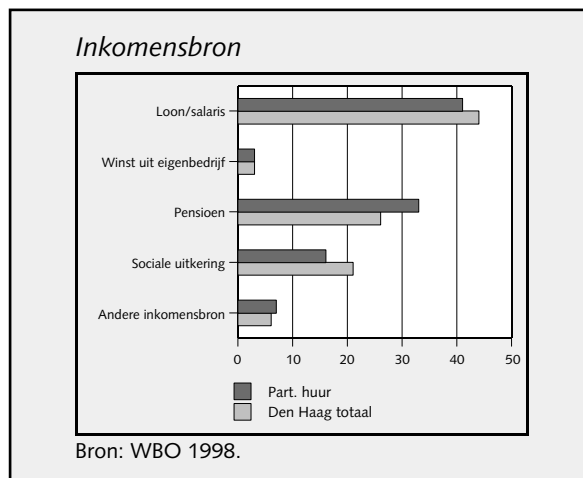
Opleidingsniveau



Bron: WBO 1998

Inkomensbron

Het grootste deel van de huishoudens in de particuliere huursector heeft een inkomen uit arbeid. Daarnaast zijn er veel huishoudens die een pensioen als inkomensbron hebben. Slechts 16% van de huishoudens heeft een sociale uitkering, dit is minder dan het aandeel in Den Haag.



Inkomen

In de particuliere huursector zijn er iets meer huishoudens, die onder het sociaal minimum zitten dan in Den Haag totaal.

Het grootste deel van de huurders in de particuliere huursector heeft een netto besteedbaar inkomen tussen het sociaal minimum en modaal (47 %). Slechts 7% heeft een hoog inkomen > 2x modaal. Het gemiddelde inkomen in de particuliere huursector is lager dan het gemiddelde in Den Haag. Een uitgebreide uitleg van de begrippen is terug te vinden in de begrippenlijst in bijlage 2.

Inkomen

netto besteedbaar huishoudinkomen per jaar	PH	DH
onder sociaal minimum (ca. 20.000)	14 %	12 %
tot modaal (37.300)	47 %	43 %
tot 1.5x modaal (56.000)	23 %	22 %
tot 2x modaal (74.600)	9 %	12 %
> 2x modaal	7 %	11 %

Bron: WBO 1998

Inkomensontwikkeling

De verschillen tussen de particuliere huursector en Den Haag totaal zijn sinds 1990 groter geworden. Het verschil tussen het gemiddelde huishoudinkomen in de particuliere huursector en Den Haag totaal was in 1990 f 2.200.

In 1998 was dit verschil f 5.400.

Dit verschil wordt veroorzaakt door een forse stijging van inkomens in de koopsector. De stijging in de particuliere huur- en sociale huursector zijn vergelijkbaar.

Inkomensontwikkeling

Gem. besteedbaar huishoudinkomen	PH	DH
1990	f 32.300	f 34.500
1994	f 38.400	f 39.700
1998	f 39.400	f 44.800

Bron: WBO 1990,1994,1998

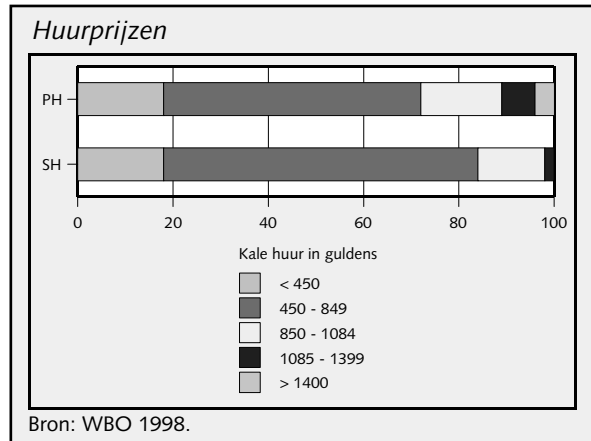
4.6 Woonlasten en scheefwonen

Scheefwonen is tweeledig: goedkoop scheefwonen is een term voor huurders, die in een goedkope huurwoning wonen, maar niet tot de aandachtsgroep behoren. Duur scheefwonen betreft huurders, die in een dure huurwoning wonen en juist wel tot de aandachtsgroep behoren. In deze paragraaf worden de woonlasten en het

scheefwonen besproken. De particuliere huursector is in deze paragraaf afgezet tegen de sociale huursector, omdat huurprijzen en huursubsidiegebruik niet in de koopsector voorkomen.

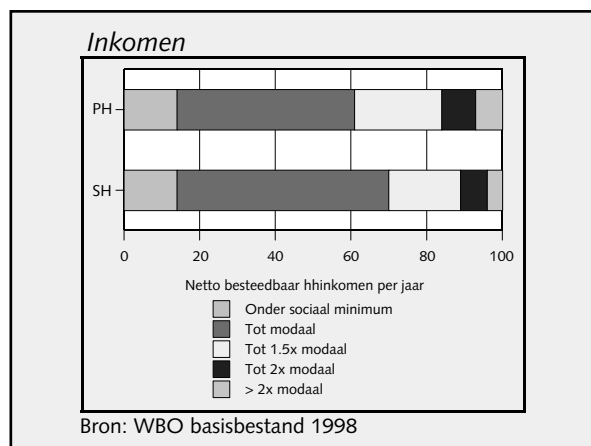
Huurprijzen

De hele goedkope particuliere huursector (kale huur < f 450) is even groot als in de sociale huursector (18%). De particuliere huursector heeft een kleinere bereikbare voorraad (tot f 849). Maar ze kent een grotere dure huurvoorraad, met name boven de vrije sector grens (11%).



Inkomen

Zowel de particuliere huur- als de sociale huursector hebben eenzelfde aandeel huurders met een inkomen onder het sociaal minimum. De particuliere huursector kent een iets kleinere groep huurders met een inkomen tot modaal. In de particuliere huursector is het aandeel dat tot de aandachtsgroep behoort 47 %, in de sociale huursector is dit aandeel 61%. Met name het aandeel huurders met een hoog inkomen is in de particuliere huursector groter.



Netto huurquote

De netto huurquote is de netto huur uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. In de particuliere huursector ligt de netto huurquote hoger dan in de sociale huursector. De huurquote in de particuliere huursector is sinds 1990 fors toegenomen, meer dan in de sociale huursector.

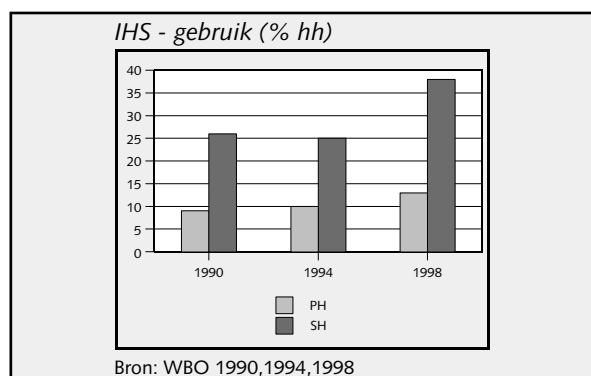
Netto huurquote

	PH	SH
1990	20 %	18 %
1994	22 %	21 %
1998	28 %	24 %

Bron: WBO 1990,1994,1998

IHS - gebruik

In de particuliere huursector is het huursubsidiegebruik in vergelijking met de sociale huursector erg laag (13% ten opzichte van 38%). Daarnaast is het verschil tussen het huursubsidiegebruik in de particuliere- en de sociale huursector sinds 1990 groter geworden.



Huurscheefheid

De goedkope scheefheid is in de particuliere huursector veel groter dan de dure scheefheid. Een kwart van de huurders op de particuliere markt woont 'te goedkoop'. Slechts 6% woont 'te duur'. In de sociale huursector is zowel het aandeel goedkoop-scheefwonenden als duur-scheefwonenden kleiner.

<i>Huurscheefheid</i>		
	PH	SH
Goedkope scheefheid	25 %	19 %
Geen scheefheid	69 %	77 %
Dure scheefheid	6 %	4 %
Bron: WBO 1998.		

4.7 Samenvatting***Grote rol in huisvesten aandachtsgroep***

Ongeveer de helft van de particuliere huursector wordt bewoond door de aandachtsgroep. Dit is gelijk aan een kwart van de totale aandachtsgroep. Het aandeel huishoudens uit de aandachtsgroep in de particuliere huursector is de afgelopen jaren gelijk gebleven.

Jongere en oudere alleenwonenden bepalen het beeld

De particuliere huurwoningen worden in vergelijking met Den Haag veel gehuurd door jongeren en ouderen. Ook het aandeel alleenwonenden is veel groter dan in heel Den Haag. Het aandeel middelbaren en gezinnen met kinderen is erg klein en is de afgelopen jaren alleen maar kleiner geworden.

Sociaal-economische status lager in particuliere huursector

De huurders van de particuliere huursector hebben in vergelijking met Den Haag een vergelijkbare opleiding, maar minder inkomen en minder inkomensgroei. Ze ontvangen opvallend genoeg ook minder vaak een sociale uitkering dan gemiddeld in Den Haag. Een verklaring hiervoor is te vinden in het grote aandeel ouderen in de particuliere huursector. Zij ontvangen wel pensioen, maar hun inkomen is gemiddeld genomen toch lager en de inkomensgroei idem dito.

Hoge woonlasten tegenover goedkoop-scheefwonen

Aan de ene kant is te zien dat de woonlasten in de particuliere huursector hoger zijn dan in de sociale huursector. Dit betekent dat de huurders op de particuliere markt meer geld over hebben of genoodzaakt zijn meer geld aan huur uit te geven dan in de sociale huursector.

Het kan ook betekenen dat huurders minder aanspraak maken op huursubsidie terwijl ze daar wel recht op hebben. De aandachtsgroep in de particuliere huursector is namelijk niet veel kleiner dan in de sociale huursector. Het huursubsidiegebruik is echter 3x zo laag als in de sociale huursector. Dit komt overeen met het landelijke beeld dat er in de particuliere huursector minder gebruik wordt gemaakt van huursubsidie door huishoudens die daar recht op hebben dan in de sociale huursector¹⁸.

Aan de andere kant wordt er in de particuliere huursector door een kwart van de huurders goedkoop-scheefgewoond. Dit betekent dat zij niet tot de aandachtsgroep behoren en toch een goedkope woning bewonen. Het verschil met de sociale huursector is echter niet zo groot, daar woont 19% van de huurders 'te goedkoop'.

¹⁸ Bron: Persbericht van de Ministerraad van 20 april 2000 en Het financieel dagblad van 21 april 2000.

5 Op wie heeft de particuliere huursector aantrekkingskracht ?

5.1 Inleiding

De particuliere huursector kent een vrij hoge mutatiegraad (10% per jaar). In Den Haag ligt dit percentage op 9%¹⁹. Dit betekent dat jaarlijks ca. 5.000 huishoudens naar een particuliere huurwoning in Den Haag verhuizen en ca. 5.000 huishoudens een particuliere huurwoning in Den Haag achterlaten. Op basis van deze in- en uitstroom uit de particuliere huursector wordt een beeld geschetst van de aantrekkingskracht van de particuliere huursector op bepaalde huishoudens.

In dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van gegevens uit het WBO 1998. De gegevens zijn op basis van gerealiseerde verhuizingen in de periode 1994-1998 en er is gekeken naar het profiel van de hoofdbewoner. Van de 5.000 mutaties per jaar zijn er ca. 1.000 huishoudens, die van de ene naar de andere particuliere huurwoning verhuizen. Deze huishoudens zijn in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten omdat zij de particuliere huursector niet in- of uitstromen. De instroom is gedefinieerd als huishoudens, die uit de sociale huur- of koopsector in Den Haag komen of het zijn vestigers van buiten Den Haag. Zij kunnen zowel uit zelfstandige als onzelfstandige woonruimte komen. De uitstroom bestaat uit huishoudens, die uit een zelfstandige woning in de particuliere huursector verhuizen naar een woning buiten Den Haag of naar een sociale huur- of koopwoning binnen Den Haag²⁰.

5.2 Particuliere huursector aantrekkelijk voor huishoudens van buiten de regio

Opvallend is dat 31% van de totale instroom in Den Haag naar zelfstandige woningen terecht komt in de particuliere huursector. Dit is een erg groot deel in vergelijking met de huidige verdeling van de woningvoorraad over de verschillende sectoren.

Van de instroom in de particuliere huursector komt ruim tweederde van buiten Den Haag. Bij de uitstroom vertrekt juist maar een heel klein deel (28%) naar een woning buiten Den Haag. De meeste huishoudens verhuizen vanuit de particuliere huursector naar de sociale huur- of koopsector binnen Den Haag. De particuliere huursector is dus een toegang op de Haagse woningmarkt voor huishoudens van buiten de regio. Slechts 6% komt uit Haaglanden naar de particuliere huursector in Den Haag toe. De uitstroom naar Haaglanden is wel iets groter dan de instroom, maar het blijft een klein deel (10%).

<i>Totale instroom Den Haag</i>		
	Huidige verdeling n=212.000	Instroom n=ca. 9.000 p. jr.
Part. huur	24 %	31 %
Soc. huur	39 %	37 %
Koop	37 %	30 %
Onbekend	0 %	2 %

Bron: WBO 1998

<i>Herkomst en vestigingsplaats PH</i>		
	Instroom n=ca. 4.000	Uitstroom n=ca. 4.000
Den Haag	31 %	72 %
Haaglanden	6 %	10 %
Buiten Haaglanden	63 %	18 %

Bron: WBO 1998

¹⁹ Bron: WBO 1998

²⁰ Omdat in de vorige versies van het aantal respondenten voor Den Haag heeft plaatsgevonden is het aantal casus in- en uitstroom zo klein, dat de gegevens van 1998. Het is daarom niet mogelijk de ontwikkelingen van de in- en uitstroom weer te geven.

5.3 Grote uitstroom naar koopsector

Ongeveer de helft van de in- en uitstroom in de particuliere huursector komt van en gaat naar de sociale huursector. Opvallend is dat een heel groot deel van de huishoudens, die de particuliere huursector verlaat naar een koopwoning verhuist. Slechts weinigen vertrekken naar een particuliere huurwoning buiten Den Haag.

<i>In- en uitstroom verschillende sectoren</i>		
	Instroom	Uitstroom
Koop	28 %	44 %
Sociale huur	51 %	46 %
Particuliere huur (buiten Den Haag)	21 %	10 %

Bron: WBO 1998

5.4 Veel starters vinden woning in particuliere huursector

In de particuliere huursector stromen ongeveer net zoveel (semi) starters als doorstromers in. Dit zijn veel starters in verhouding met de instroom van starters op de totale woningmarkt van Den Haag (17 %).

De particuliere huursector is dus zeker aantrekkelijk voor starters op de Haagse woningmarkt.

Bij de uitstroom zijn geen starters, omdat alleen naar de uitstroom uit zelfstandige particuliere woningen is gekeken. Wel is er nog een vrij groot aandeel semi-starters. Zij huurden wel een zelfstandige woning, maar laten deze niet leeg achter. 9% verlaat de reguliere woningmarkt en verhuist bijvoorbeeld naar een verzorgingshuis. Maar het grootste deel van de uitstroom is doorstromer.

Starters / Doorstromers PH

Starters: huishoudens, die op het moment dat zij een nieuwe woning gaan huren of kopen geen zelfstandige woning achterlaten.

Semi-starters: bewoners geweest van een zelfstandige woning, maar laten de woning niet leeg achter (bijv. bij scheidingen).

Woningverlater: gaat niet naar een nieuwe woning, maar bijvoorbeeld naar een verzorgingshuis.

Doorstromer: laat een zelfstandige woonruimte achter, dit kan een koop- of een huurwoning zijn.

<i>Starters / Doorstromers PH</i>		
	Instroom	Uitstroom
Starter	29 %	0 %
Semi-starter	23 %	15 %
Woningverlater	0 %	9 %
Doorstromer	48 %	76 %

Bron: WBO 1998

5.5 Helft van de instroom behoort tot de aandachtsgroep

Huurprijzen

Een groot aandeel huishoudens stroomt in in de bereikbare particuliere huurvoorraad (65 %).

De uitstroom uit de bereikbare voorraad is echter nog groter (73 %). Dit zou kunnen betekenen dat er in veel gevallen een prijsstijging bij mutatie plaatsvindt. In de middeldure voorraad is dit juist andersom. De instroom is relatief groot, de uitstroom juist klein. In het dure segment zijn de in- en uitstroom met elkaar vergelijkbaar, maar de mutatiegraad is in vergelijking met de grootte van de dure voorraad vrij hoog.

<i>Huurprijzen</i>			
	Instroom	Huidige voorraad	Uitstroom
< 849	65 %	69 %	73 %
850 - 1084	22 %	20 %	13 %
> 1085	13 %	11 %	14 %

Bron: WBO 1998



Vooroorlogse kleine bovenwoningen nabij het centrum: aantrekkingskracht op jongeren.

Aandachtsgroep

De particuliere huursector heeft aantrekkingskracht op huishoudens uit de aandachtsgroep. Bijna de helft van de instroom behoort tot de aandachtsgroep. Dit is iets meer dan de gemiddelde instroom van de aandachtsgroep in Den Haag (46 %). De uitstroom van de aandachtsgroep is kleiner dan de instroom, maar het blijft een vrij groot aandeel (41%).

Aandachtsgroep

	Instroom	Huidige voorraad	Uitstroom
Aandachtsgroep	48 %	47 %	41 %

Bron: WBO 1998

5.6 Jongeren stromen in, gezinnen vertrekken

Leeftijd

De particuliere huursector heeft een grote aantrekkingskracht op jongeren, tweederde van de instroom heeft een leeftijd van 18-34 jaar. Maar deze jongeren stromen ook massaal weer uit (57%). Bij de middelbaren is te zien dat er juist meer huishoudens uitstromen dan instromen. Bij de ouderen is de mutatiegraad erg laag, er stromen maar zeer weinig huishoudens in en uit de particuliere huursector.

Leeftijd

	Instroom	Huidige bewoners	Uitstroom
18 - 34	66 %	36 %	57 %
35 - 64	25 %	30 %	35 %
65 plus	9 %	34 %	8 %

Bron: WBO 1998

Huishoudenssamenstelling

De grootste instroom bestaat uit alleenstaanden (60%). Duidelijk is te zien dat de alleenstaanden veel meer instromen dan uitstromen. Bij de overige categorieën is er juist meer uitstroom dan instroom. Het grootste verschil is te zien bij de paren met kinderen, daar stromen 2x zoveel huishoudens uit als er instromen. De gezinnen met kinderen vertrekken dus inderdaad voor een groot deel uit de particuliere huursector.

Huishoudenssamenstelling

	Instroom	Huidige bewoners	Uitstroom
Alleenstaand	60 %	61 %	42 %
Paar z. kind	22 %	21 %	28 %
Paar m. kind	10 %	11 %	22 %
Eénoudergezin	5 %	7 %	7 %
Overig	3 %	0 %	1 %

Bron: WBO 1998

5.7 In de particuliere huursector vindt inkomensontwikkeling plaats**Inkomensbron**

Circa tweederde van de huishoudens, die instroomt en uitstroomt in de particuliere huursector heeft een inkomen uit werk. Huishoudens met een pensioen stromen erg weinig in en uit. Zowel bij de huishoudens, die een sociale uitkering ontvangen of andere inkomensbronnen hebben (bijv. studiefinanciering) stromen er meer huishoudens in dan uit.

Inkomensbron

	Instroom	Huidige bewoners	Uitstroom
Loon/salaris	58 %	41 %	64 %
Winst uit eigen bedrijf	4 %	3 %	6 %
Pensioen	9 %	33 %	8 %
Sociale uitkering	16 %	16 %	14 %
Andere inkomensbron	13 %	7 %	8 %

Bron: WBO 1998

Inkomen

De huishoudens die instromen in de particuliere huursector, hebben over het geheel genomen een lager inkomen dan de huishoudens die uitstromen. Het grootste verschil is te zien bij de huishoudens met een inkomen >2x modaal. Hier verlaten ruim 2x zoveel huishoudens de particuliere huursector als er instromen.

Inkomen

Netto besteedb. hhinkomen per jaar	Instroom	Huidige bewoners	Uitstroom
tot modaal	57 %	61 %	49 %
tot 1,5 x modaal	25 %	23 %	18 %
tot 2x modaal	10 %	9 %	14 %
>2x modaal	8 %	7 %	19 %

Bron: WBO 1998

Opleidingsniveau

De particuliere huursector heeft over het algemeen aantrekkingskracht op huishoudens, die vrij hoog zijn opgeleid. De uitstroom is echter nog hoger opgeleid. Dit kan verklaard worden door het aandeel jongeren dat hoogopgeleid instroomt, maar ook weer uitstroomt.

Nb. Ook hier is de ondervraagde persoon als uitgangspunt genomen in verband met te weinig gegevens van de kostwinaar.

Opleidingsniveau

	Instroom	Huidige bewoners	Uitstroom
lager onderwijs	41 %	40 %	31 %
lbo,mavo,vwo3	9 %	17 %	10 %
havo,vwo, mbo	26 %	25 %	27 %
hbo, universiteit	24 %	18 %	31 %

Bron: WBO 1998

5.8 Kwart verlaat de particuliere huursector vanwege ontevredenheid over de woning

Belangrijkste verhuisredenen

De belangrijkste verhuisredenen voor zowel instromers en uitstromers van de particuliere huursector zijn persoonlijke omstandigheden (huwelijk, scheiding, zelfstandig wonen, gezondheid).

Opvallend is dat veel meer uitstromers aangeven te verhuizen vanwege hun vorige woning, dan de instromers. Dit geldt in mindere mate ook voor de vorige woonbuurt. Een klein deel van de huishoudens verhuist vanwege hun werk. En er zijn maar zeer weinig huishoudens die zijn verhuisd vanwege hun studie.

Belangrijkste verhuisredenen

	Instroom	Uitstroom
Pers. omstandigheden	49 %	30 %
Vorige woning	14 %	26 %
Werk	14 %	15 %
Vorige woonbuurt	6 %	9 %
Studie	4 %	3 %
Geen van deze	13 %	17 %

Bron: WBO 1998

5.9 Samenvatting

Instroom in de particuliere huursector

De particuliere huursector in Den Haag biedt huishoudens van buiten de regio de mogelijkheid om de Haagse woningmarkt te betreden. Tweederde van de instroom in de particuliere huursector komt van buiten Den Haag. Het algemene beeld van de instroom is dat het voornamelijk jongere alleenwonenden zijn. Hierbij zijn opvallend veel starters en hoogopgeleiden. Ze hebben een inkomen uit arbeid (< 52.000 bruto) en een groot deel behoort tot de aandachtsgroep.

Ze komen uit de sociale en particuliere huursector, persoonlijke omstandigheden zijn de belangrijkste verhuisredenen en ze komen vaak terecht in de bereikbare voorraad. Ter onderbouwing van deze conclusie is tevens gekeken naar de totale instroom in Den Haag van buiten de regio. Ook hieruit blijkt dat de particuliere huursector ten opzichte van de sociale huursector en de koopsector een uitzonderlijke positie inneemt als het gaat om het aantrekken van jongeren van buiten de regio. Dit overzicht is terug te vinden in bijlage 4.

Uitstroom uit de particuliere huursector

Ook bij de huishoudens, die de particuliere huursector verlaten zijn opvallend veel jongeren. Veel van deze jongeren zijn alleenstaanden of paren met of zonder kinderen, die doorstromen naar de sociale huursector (ca. 50%). Ze hebben een laag inkomen uit arbeid en een groot deel behoort tot de aandachtsgroep.

Een ander deel van de uitstroom bestaat uit jonge en middelbare paren met of zonder kinderen. Met name de middelbaren stromen meer uit de particuliere huursector dan dat zij instromen. Deze uitstromers zijn over het algemeen hoog opgeleid, hebben een hoog inkomen en ze vertrekken naar de koopsector (40%).

Bij de uitstroom verhuist de overgrote meerderheid van de huishoudens juist naar een andere woning binnen Den Haag. De uitstroom naar Haaglanden of buiten de regio is erg klein. Alle huishoudens, die de particuliere huursector verlaten geven aan dat persoonlijke omstandigheden de belangrijkste verhuisreden is, maar daarnaast wordt vaak aangegeven dat verhuist wordt vanwege de woning of woonbuurt. De meesten laten een woning in de bereikbare voorraad achter.

Ouderen blijven massaal in de particuliere huursector

Het aandeel ouderen in de particuliere huursector is groot. De in- en uitstroom van ouderen is echter erg laag. Eén van de redenen dat ouderen in de particuliere huursector blijven is dat zij tevreden zijn over hun woning en woonomgeving. Dit komt in het volgende hoofdstuk uitgebreid aan bod. Een andere reden is dat ouderen over het algemeen liever in een huurwoning wonen dan in een koopwoning, vanwege de onderhoudsverplichtingen die een eigen huis met zich meebrengt.

6 De woonkwaliteit van de particuliere huursector

6.1 Inleiding

Wat betreft de kwaliteit van de woningen in de particuliere huursector is ervoor gekozen te kijken naar de kwaliteiten die van groot belang zijn voor de toekomstwaarde van de particuliere huursector. De toekomstwaarde van een woning wordt niet zozeer bepaald door de bouwtechnische kwaliteit, want door de woning op te knappen is deze kwaliteit eenvoudig te verhogen. Het is veel meer van belang wat de woontechnische kwaliteit is en de afstemming tussen het aanbod (type woning, grootte, ligging, stedenbouwkundige kwaliteiten) en de vraag.

Om een beeld te krijgen van de vraag naar bepaalde typen woningen en woonmilieus is gekeken in welk segment de vraag groter dan het aanbod is en hoe zich dit ontwikkelt in de toekomst. In de tweede plaats is gekeken naar de waardering van bewoners voor de woning en de woonomgeving. Deze waardering is ook weer terug te vinden in de verhuisgeneigdheid en het potentieel gewenste type woning. Aan de hand van deze gegevens is het mogelijk een beeld te schetsen van de (toekomstige) woonkwaliteit van de particuliere huursector.

In dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van gegevens uit het Woningbehoefte Onderzoek 1998.



Hofjeswoningen in de Schilderswijk.

6.2 Toekomstwaarde woonkwaliteit

Om de toekomstwaarde van het type woningen in de particuliere huursector te kunnen bepalen is in eerste instantie met behulp van het Woningbehoefte Onderzoek gekeken naar de verwachte tekorten en overschotten van type woningen in Den Haag. Het grootste tekort wordt verwacht in de categorie grotere (≥ 4 kamers) een-gezins huur- en koopwoningen in de (middel) dure sector en een overschot in de categorie goedkopere kleinere meergezinswoningen²¹.

²¹ Bron: CitaVista 2000.

De particuliere huursector bestaat voor het grootste deel uit goedkope kleinere meergezinswoningen (ca. 70%). Naar deze woningen blijft in de toekomst wel vraag, maar de verwachting is dat er meer aanbod zal zijn dan vraag. Dit betekent dat deze woningen zich op andere punten zullen moeten onderscheiden. De particuliere huursector neemt qua ligging een bijzondere positie in ten opzichte van de sociale huursector.

Veel van de particuliere huurwoningen bevinden zich in of nabij het centrum, met name aan de zandkant (rijke kant) van Den Haag. Dit zijn woonmilieus, die bepaalde kwaliteiten hebben, die aantrekkingskracht hebben op kleine huishoudens. Dit kunnen jongeren of ouderen zijn, die veel belang hechten aan voorzieningen in de buurt en een levendige of luxe woonomgeving. Daarnaast geven karakteristieke elementen (glas-in-lood, hoge bewerkte plafonds) in de grotendeels vooroorlogse particuliere huurvoorraad de woningen extra aantrekkingskracht. In deze woonmilieus zal een groot deel van de kleinere meergezinswoningen zeker aantrekkelijk blijven en toekomstwaarde hebben.

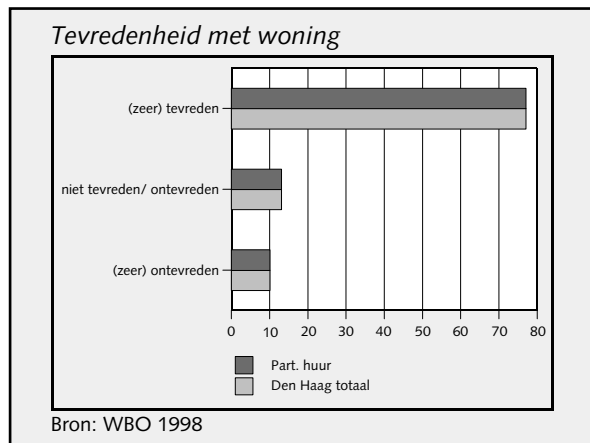
De goedkope kleinere meergezinswoningen verder van het centrum, bijvoorbeeld in Den Haag Zuid-West of de gemengde wijken 70-80 zullen kwetsbaarder zijn. Dit zijn veelal naoorlogse flats, waarbij het type woning, de ligging en stedenbouwkundige opzet van de wijken veelal als minder aantrekkelijk wordt beschouwd door kleine huishoudens. Hier kan eerder leegstand worden verwacht en zullen ingrijpendere maatregelen nodig zijn om de particuliere huurvoorraad aantrekkelijk te houden. Een mogelijkheid is om woningen samen te voegen of een aantrekkelijke prijs/kwaliteit verhouding te bieden.

Een kleiner deel van de particuliere huursector valt in de categorie grotere, (middel)dure (eengezins)woningen (ca. 30%)²². Veel van deze woningen bevinden zich in de rijkere woonmilieus aan de zandkant, zijn vooroorlogse en de verwachting is dat er een tekort komt aan dit soort woningen. Dit betekent dat een groot deel van deze duurdere particuliere huurvoorraad goed in de markt komt te liggen en toekomstwaarde heeft.

6.3 Huurders zijn tevreden over woning en woonomgeving

Tevredenheid met woning

De bewoners van de particuliere huursector zijn over het algemeen tevreden tot zeer tevreden over hun woning. In Den Haag ligt dit percentage nog iets hoger, maar de verschillen zijn niet zo groot. Het minst tevreden zijn jonge gezinnen met kinderen met een middelhoog inkomen (modaal - 2x modaal). De echt hoge inkomens (> 2x modaal) zijn juist het meest tevreden. Ouderen zijn over het algemeen ook erg tevreden. Dit beeld wijkt niet af van het beeld in Den Haag.



Redenen van ontevredenheid

Een grotere afwijking van de particuliere huursector en Den Haag is te zien bij de beoordeling van het onderhoud. Bijna een kwart van de huishoudens is van mening dat hun woning slecht onderhouden is. In Den Haag is dit 17%.

Een vijfde van de huishoudens vindt hun woning te klein en bij 12% is de indeling niet naar wens.

Redenen van ontevredenheid

	PH	DH
slecht onderhoud	24 %	17 %
woning te klein	21 %	20 %
woning te groot	7 %	5 %
indeling niet naar wens	12 %	11 %

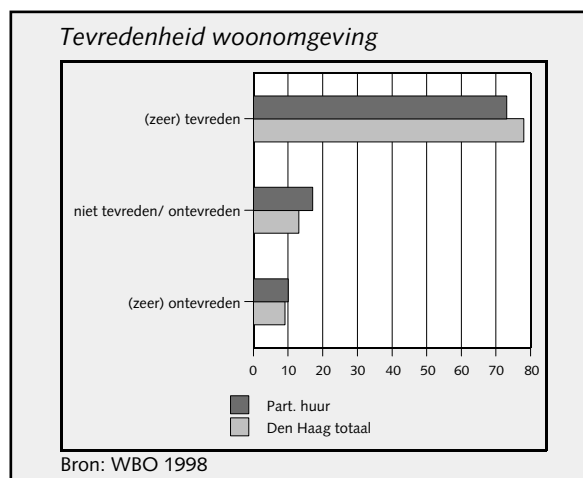
Bron: WBO 1998

²² Bron: WOZ 1999, peildatum 1993.

Tevredenheid woonomgeving

Ruim driekwart van de bewoners van de particuliere huursector is tevreden over de woonomgeving. Slechts 10% is ontevreden. Opvallend is dat dit beeld geheel overeenkomt met het beeld van Den Haag.

Het minst tevreden zijn de jonge en middelbare gezinnen met kinderen. De ouderen zijn juist vaak tevreden. Er is geen bepaalde inkomensgroep die eruit springt. Dit geldt ook voor Den Haag totaal.

**Redenen ontevredenheid**

Het meest werden de redenen genoemd, die in de tabel zijn weergegeven. Qua voorzieningen zijn er voornamelijk onvoldoende speelgelegenheden en voorzieningen voor jongeren en er is onvoldoende parkeergelegenheid.

Overlast wordt het meest ondervonden van stank en lawaai, verkeer en vernieling en bekladding. Dit beeld wijkt niet veel af van het beeld van Den Haag.

Redenen ontevredenheid

meest genoemde redenen	PH	DH
onvoldoende speelgelegenheden	43 %	40 %
onvoldoende voorzieningen voor jongeren	41 %	44 %
onvoldoende parkeergelegenheid	36 %	31 %
overlast stank/lawaai	39 %	37 %
overlast verkeer	34 %	31 %
overlast vernieling/bekladding	32 %	31 %

Bron: WBO 1998

Bereid huurwoning te kopen

Een vijfde van de huishoudens in de particuliere huursector zou hun huurwoning wel willen kopen. Dit zijn voornamelijk de middelbare paren met of zonder kinderen met hoge inkomens. Dit beeld wijkt niet af van Den Haag.

Bereid huurwoning te kopen

	PH	DH
Bereid huurwoning te kopen	21 %	20 %

Bron: WBO 1998

6.4 Verhuigeneidheid met name onder gezinnen met kinderen**Verhuigeneidheid**

Binnen de particuliere huursector is de verhuigeneidheid hoger dan in Den Haag. Dit komt door de lagere verhuigeneidheid in de koopsector. In de sociale huursector is de verhuigeneidheid even groot als in de particuliere huursector.

Verhuigeneidheid

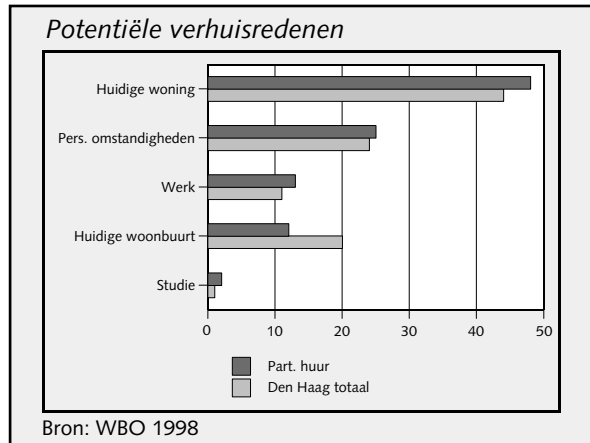
	PH	DH
Wil binnen 2 jaar verhuizen	38 %	33 %

Bron: WBO 1998

Het grootste deel van de verhuisgeneigden zijn jonge gezinnen met kinderen met een hoog inkomen ($> 1,5$ x modaal). In Den Haag zijn het ook voornamelijk jonge gezinnen met kinderen, maar met een inkomen van hoog tot laag. Ouderen zijn het minst verhuisgeneigd.

Potentiële verhuisredenen

De belangrijkste verhuisreden is de huidige woning. Degene die dit als reden opgeven zijn grotendeels jonge gezinnen met kinderen. Zij vinden de woning meestal te klein. Daarnaast geven jonge gezinnen met kinderen aan dat ze willen verhuizen vanwege de woonbuurt (overige bewoners / criminaliteit). Toch wordt de woonbuurt veel minder vaak als verhuisreden opgegeven dan in Den Haag. Een kwart geeft aan dat zij vanwege persoonlijke omstandigheden willen verhuizen. Dit zijn veel middelbaren, die vanwege gezondheid, zorg of een andere reden willen verhuizen. Met name oudere paren zonder kinderen verhuizen vanwege werk.



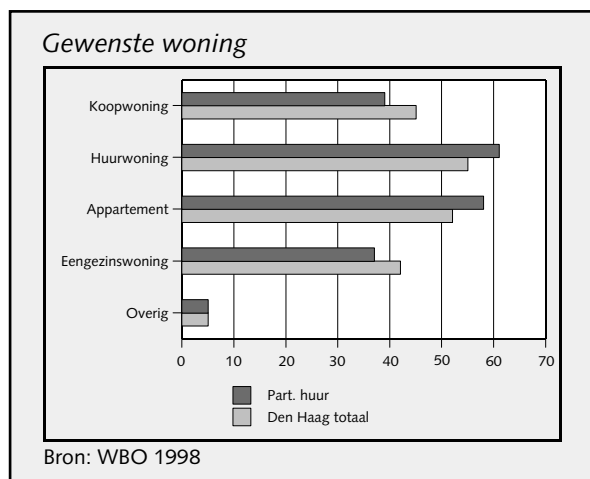
Gewenste woning

In de particuliere huursector zijn 2 stromingen te zien. De meerderheid van de huishoudens (ca. 60%) wenst een goedkoop huurappartement (huurprijs tot f 701,-).

Dit zijn voornamelijk jongere en middelbare alleenstaanden en éénouder-gezinnen met een inkomen tot $1,5$ x modaal. De ouderen wensen bijna allemaal een huurwoning, grotendeels in de duurdere huurcategorieën ($> 701,-$).

De andere stroom zijn huishoudens die een wat duurdere eengezinskoopwoning wensen (> 210.000). Dit zijn met name jongere en middelbare paren met en zonder kinderen met een hoog inkomen ($> 1,5$ x modaal).

Het percentage huishoudens dat een koopwoning wenst ligt iets lager dan in Den Haag.



6.5 Samenvatting

Kleine huishoudens waarderen woonkwaliteit kleinere goedkopere meergezinswoning.

De particuliere huursector bestaat voor het grootste deel uit kleinere, goedkopere meergezinswoningen (ca. 70%). De waardering van de woningen en woonomgeving door de bewoners van de particuliere huursector is groot. Met name ouderen, alleenwonenden en paren zonder kinderen zijn (zeer) tevreden over hun woning en woonomgeving. Zij zijn ook weinig verhuisgeneigd. Toch wordt van bovenstaande categorie woningen verwacht dat er in de nabije toekomst meer aanbod dan vraag zal zijn in Den Haag. Een deel van deze voorraad zal daardoor kwetsbaar worden. Er gaan dan andere factoren meespelen, die ervoor zorgen dat de woningen goed in de markt blijven liggen. Een groot deel van de particuliere huursector heeft als extra kwaliteit dat zij zich bevindt in of nabij het centrum, met name aan de zandkant (rijkere kant) van Den Haag. Deze woonmilieus hebben door de vele voorzieningen en levendige of luxe straatbeeld aantrekkingskracht op kleine huishoudens. Daarnaast geven

karacteristieke elementen (glas-in-lood, hoge bewerkte plafonds) in de grotendeels vooroorlogse particuliere huurvoorraad de woningen extra marktwaaarde. In deze woonmilieus zal een groot deel van de kleinere meergezinswoningen zeker aantrekkelijk blijven en toekomstwaarde hebben. De goedkope kleinere meergezinswoningen verder van het centrum, bijvoorbeeld in Den Haag Zuid-West of de gemengde wijken 70-80 zullen kwetsbaarder zijn. Dit zijn veelal naoorlogse flats, waarbij het type woning, de ligging en stedenbouwkundige opzet van de wijken veelal als minder aantrekkelijk wordt beschouwd door kleine huishoudens. Hier kan eerder leegstand worden verwacht en zullen ingrijpendere maatregelen nodig zijn om de particuliere huurvoorraad aantrekkelijk te houden. Een mogelijkheid is om woningen samen te voegen of een aantrekkelijke prijs/kwaliteit verhouding te bieden.

Woonkwaliteit particuliere huurvoorraad voldoet niet aan wensen van gezinnen met kinderen

Slechts 10% van de bewoners is (zeer) ontevreden, dit zijn voornamelijk gezinnen met kinderen. Zij zijn ontevreden over het onderhoud van de woning en vinden de woning te klein. Wat betreft de woonomgeving zijn er onvoldoende voorzieningen voor kinderen en jongeren, er zijn te weinig parkeerplaatsen en ze ondervinden overlast van lawaai, stank, verkeer, vernieling en bekladding. Dit beeld is overigens niet specifiek voor de particuliere huursector, maar komt overeen met het stedelijk beeld in Den Haag. De gezinnen met kinderen met een hoog inkomen zijn meer verhuisgeneigd dan de overige categorieën. zij zouden het liefst verhuizen naar een eengezinswoning in de koopsector. Opvallend is dat gezinnen met kinderen ook vaker bereid zijn hun eigen huurwoning te kopen. Dit zou te verklaren zijn doordat dit deel van de gezinnen met kinderen in een grotere en/of eengezinswoning woont.

Woonkwaliteit grotere, duurdere eengezins- of meergezinswoning heeft toekomst.

Slechts een klein deel van de particuliere huursector bestaat uit grotere, duurdere een- of meergezinswoningen (ca. 30%). Toch wordt verwacht dat er meer vraag dan aanbod zal komen naar dit type woningen. Afhankelijk van de ligging en de prijs/kwaliteit verhouding is het toch aannemelijk dat dit deel van de particuliere huursector veel kwaliteit en toekomstwaarde heeft. Een groot deel van deze woningen bevindt zich ook aan de zandkant van Den Haag in de rijkere woonmilieus. Dit type woningen heeft waarschijnlijk ook aantrekkingskracht op gezinnen met kinderen en paren zonder kinderen met hoge inkomens. Het feit dat er zo weinig van dit type woningen beschikbaar zijn in de particuliere huursector, kan een reden zijn om (noodgedwongen) uit te wijken naar de koopsector.



Vooroorlogse portiekwoning in gordel 20-40 zandkant.

7 Particuliere huursector ingedeeld naar 4 typen verhuurders

7.1 Inleiding

In Den Haag zijn ruim 10.700 particuliere verhuurders actief. In dit hoofdstuk wordt de vraag beantwoord hoe deze verhuurders zijn te typeren. Er wordt gekeken naar de grootte en spreiding van hun bezit, verschillen in type woningen en het doel dat zij met de verhuur hebben: belegging, handel of niet winst beogend. Er is gebruik gemaakt van het WOZ-bestand²³.

7.2 Kleine verhuurders zijn grootste groep

Kleine en grote verhuurders

Allereerst is gekeken hoeveel grote en kleine verhuurders er zijn binnen de particuliere huursector. Opvallend is dat het overgrote deel van de verhuurders minder dan 10 woningen verhuurt (95%). Slechts 1% van de verhuurders heeft meer dan 50 woningen in de verhuur. Toch hebben deze grotere verhuurders bijna de helft van de totale particuliere huurvoorraad in handen (45%).

<i>Kleine en grote verhuurders</i>		
Categorieën aantal woningen	Aantal verhuurders per categorie	
minder dan 10	10.215	95 %
10 tot 50	435	4 %
50 tot 200	62	0.7 %
200 tot 400	16	0.2 %
400 en meer	10	0.1 %
Totaal	10.738	100 %

Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/wonen/sb

<i>Aantal woningen in categorieën</i>		
Categorieën aantal woningen	Aantal woningen per categorie	
minder dan 10	17.192	37 %
10 tot 50	8.451	18 %
50 tot 200	6.714	14 %
200 tot 400	5.921	13 %
400 en meer	8.754	18 %
Totaal	47.032	100 %

Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/wonen/sb

4 hoofdcategorieën

Ten tweede is een indeling gemaakt naar 4 hoofdcategorieën, vergelijkbaar met de indeling die gebruikt is in recent onderzoek naar de particuliere huursector van het ministerie van VROM²⁴. De kleine verhuurders zijn een aparte categorie, de grotere verhuurders zijn ingedeeld naar het doel dat zij met de verhuur van hun woningen hebben.

- Kleine verhuurders
 - (Institutionele) beleggers²⁵
 - Niet winst beogende instellingen²⁶
 - Overige particuliere instellingen²⁷
- verhuurders met minder dan 10 woningen in bezit
 - doel van verhuur is winst op de langere termijn
 - doel van verhuur is anders dan winst maken
 - doel van verhuur is winst op korte termijn

De indeling in de diverse categorieën in het WOZ is handmatig met behulp van expertise binnen de gemeente gedaan²⁸. Om het onderzoek uitvoerbaar te houden is daarom alleen gekeken naar de 88 verhuurders met meer dan 50 woningen. De groep verhuurders met 10-50 woningen is buiten beschouwing gelaten.

Van de grotere verhuurders zijn de beleggers in de meerderheid. Zij hebben dan ook een kwart van de totale particuliere huursector in bezit. Ook de niet winst beogende instellingen (NWT's) hebben vrij veel bezit (14%). De overige particuliere instellingen verhuren maar 7% van het totale particuliere woningbezit. Van de 26 verhuurders, die meer dan 200 woningen verhuren, is de meerderheid belegger (14). Daarna komen de overige particuliere instellingen (8) en er zijn maar weinig niet winst beogende instellingen met meer dan 200 woningen (4).

²³ Het is niet mogelijk om iets te zeggen over de verschillen in huurprijzen en huurdersprofielen, aangezien de informatie, die het WOZ en WBO hier bieden ontoereikend is.

²⁴ Particuliere huursector in beeld. VROM september 1998. Companen.

²⁵ (Institutionele) beleggers zijn bijvoorbeeld pensioenfondsen, beursfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

²⁶ Niet winst beogende instellingen zijn vaak instellingen die ouderenhuisvesting verhuren.

²⁷ Overige particuliere instellingen zijn bijvoorbeeld bouwbedrijven, projectontwikkelaars en handelaren.

²⁸ Expertise binnen DSO/HOB/projectleiding en erfpacht, DSO/Wonen/woonvergunningen en subsidies, Gemeentelijke belastingdienst.

<i>Aantal verhuurders</i>		
	Aantal verhuurders	
Kleine verhuurders	10.215	95 %
(Institutionele) beleggers	42	0.6 %
Niet winst beogende instellingen (NWI)	25	0.2 %
Overige particuliere instellingen	21	0.2 %
Totaal	10.303	96 %

Bron: bewerking WOZ, gemeente Den Haag, 1999

<i>Aantal woningen</i>		
	Aantal woningen	
Kleine verhuurders	17.192	37 %
(Institutionele) beleggers	11.261	24 %
Niet winst beogende instellingen (NWI)	6.896	14 %
Overige particuliere instellingen	3.232	7 %
Totaal	38.581	82 %

Bron: bewerking WOZ, gemeente Den Haag, 1999

7.3 Zand en veen brengt scheiding tussen typen verhuurders

Woonmilieus

In tegenstelling tot het beeld dat bij velen leeft hebben juist de beleggers een groot aandeel in de woonmilieus aan de veenkant, de van oorsprong 'armere' kant van Den Haag. Daarnaast hebben zij veel bezit in de naoorlogse uitbreidingswijken. Ook de niet winst beogende instellingen hebben een groot aandeel in de woonmilieus aan de veenkant, daarnaast hebben ze relatief veel bezit in Scheveningen.

De kleine verhuurders hebben daarentegen juist veel bezit aan de zandkant in de vooroorlogse woonmilieus.

Dit geldt ook voor de overige particuliere instellingen, alhoewel zij ook een groot aandeel hebben in de gordel 20-40 veen.

<i>Groot aandeel woningen in woonmilieus</i>		
	Groot aandeel woningen in woonmilieus	
Kleine verhuurders	Binnenstadsrand zand Klassieke luxe wijken Scheveningen	
Beleggers	Binnen grachtengordel Binnenstadsrand veen Vroeg naoorlogs zuid-west Naoorlogse uitbreiding Gemengde wijken 70-80	
N.W.I.	Binnenstadsrand veen Vroeg naoorlogs zuid-west Scheveningen	
Overige particuliere instellingen	Gordel 20-40 zand Gordel 20-40 veen Klassieke luxe wijken	

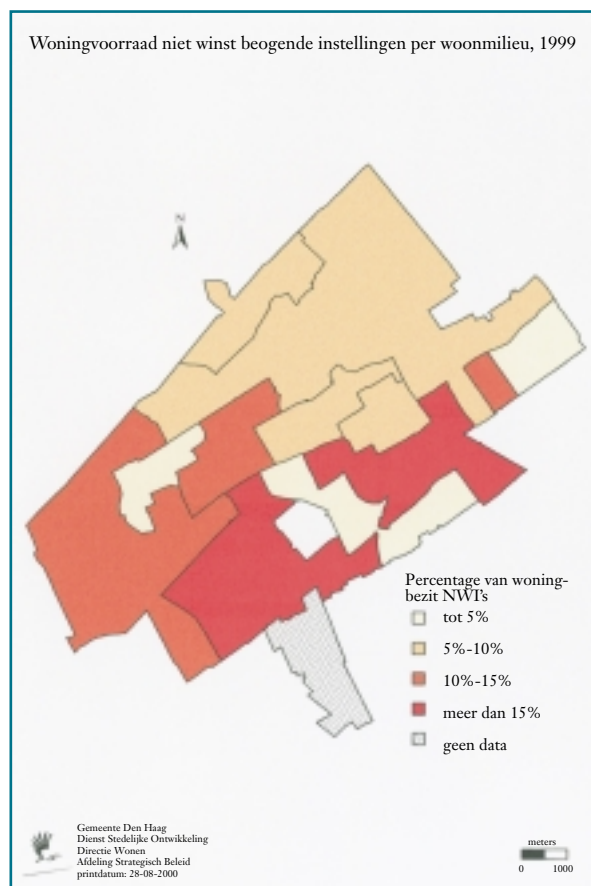
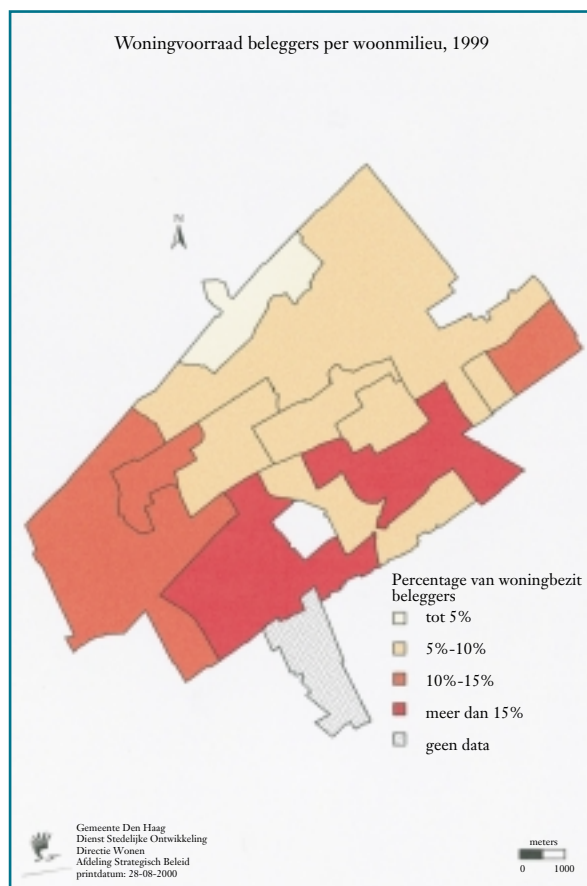
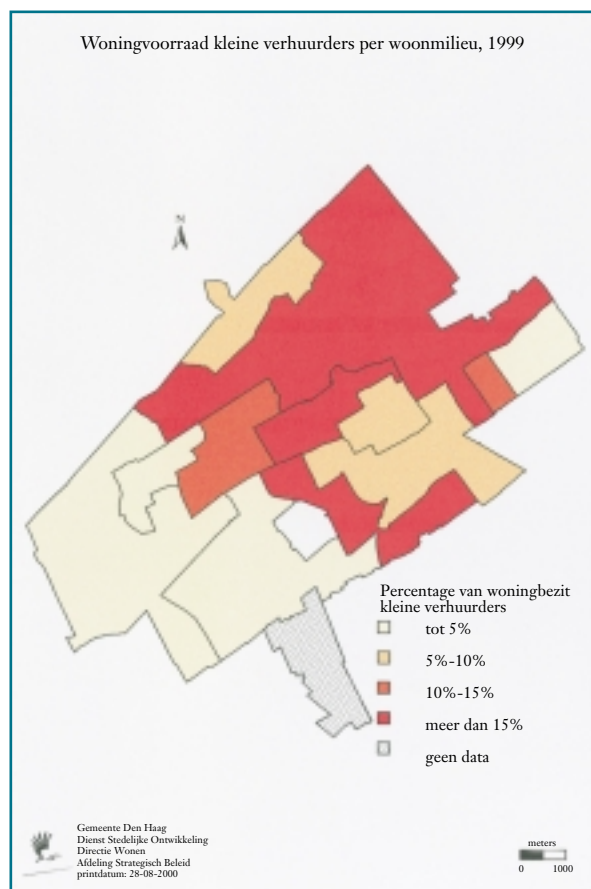
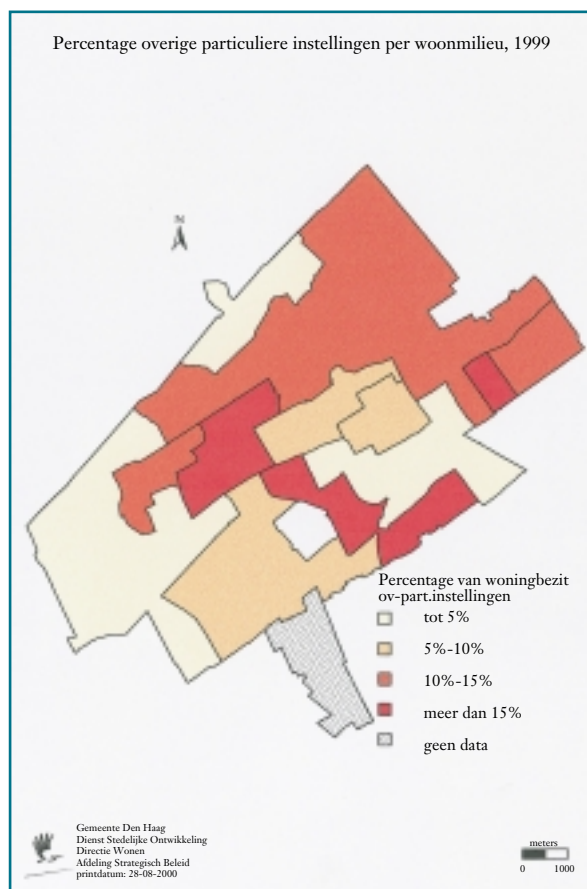
Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/sb.

Herstructureringsgebieden

Het is logisch dat ook bij de herstructureringsgebieden de tweedeling van beleggers en NWI's enerzijds en kleine verhuurders en overige particuliere instellingen anderzijds naar voren komt. De kleine verhuurders en overige particuliere instellingen hebben in verhouding veel bezit in de pioniersgebieden, de beleggers en de NWI's hebben relatief gezien meer bezit in de centrale vernieuwingsgebieden. Dit is relatief veel, omdat de totale particuliere huursector in de centrale vernieuwingsgebieden erg klein is (6%).

<i>Bezit in herstructureringsgebieden</i>		
	Bezit in herstructureringsgebieden	
Kleine verhuurders	pioniersgebieden	35 %
	centrale vern.gebieden	6 %
Beleggers	pioniersgebieden	9 %
	centrale vern.gebieden	10 %
N.W.I.	pioniersgebieden	13 %
	centrale vern.gebieden	13 %
Overige particuliere instellingen	pioniersgebieden	27 %
	centrale vern.gebieden	4 %

Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/sb.



7.4 Duidelijke verschillen in woningprofielen van 4 typen verhuurders

Bouwjaren

De kleine verhuurders en overige particuliere instellingen hebben over het algemeen vooroorlogs bezit. De beleggers en de niet winst beogende instellingen hebben juist veel naoorlogs bezit. Bij de NWI's is zelfs het meeste bezit van na 1971.

Bouwjaren

	Meest voorkomende categorie bouwjaren	
Kleine verhuurders	< 1944	85 %
Beleggers	> 1945	69 %
N.W.I.	> 1971	63 %
Overige particuliere instellingen	< 1944	62 %

Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/sb.

Woningtypen

De kleine verhuurders en overige particuliere instellingen hebben vooral portiekwoningen in bezit. De beleggers en NWI's hebben grotendeels flats met lift.

Woningtypen

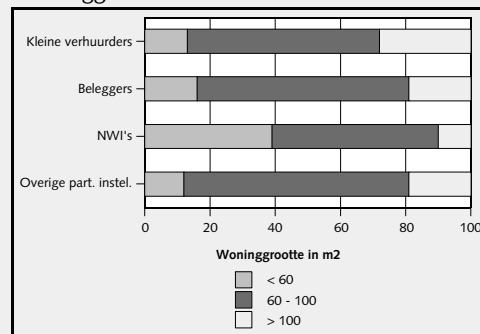
	Meest voorkomende woningtype	
Kleine verhuurders	Portiekwoningen	32 %
	Boven- en benedenwoningen	27 %
	12 %	
Beleggers	Flat met lift	49 %
N.W.I.	Flat met lift	53 %
Overige particuliere instellingen	Portiekwoning	35 %
	Flat met lift	30 %

Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/sb.

Woninggrootte

De meest voorkomende woninggrootte (60-99m²) is bij alle 4 categorieën gelijk. Deze oppervlakte komt ongeveer overeen met een 4 kamer woning. De kleine verhuurders hebben daarnaast de meeste grote woningen (> 100 m²) en de NWI's hebben de meeste kleine woningen (< 60 m²). Dit zijn in heel veel gevallen ouderenwoningen.

Woninggrootte

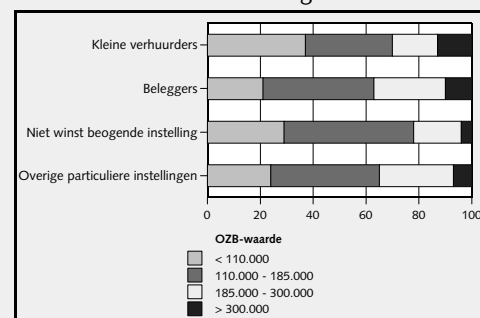


Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/sb.

WOZ-waarde van de woning

De woningen van de kleine verhuurders en de NWI's hebben vaker een lagere WOZ-waarde dan het bezit van de beleggers en de overige particuliere instellingen. Daarnaast hebben de kleine verhuurders wel het grootste aandeel in de categorie woningen, die meer waard zijn dan 300.000 gulden, gevolgd door de beleggers.

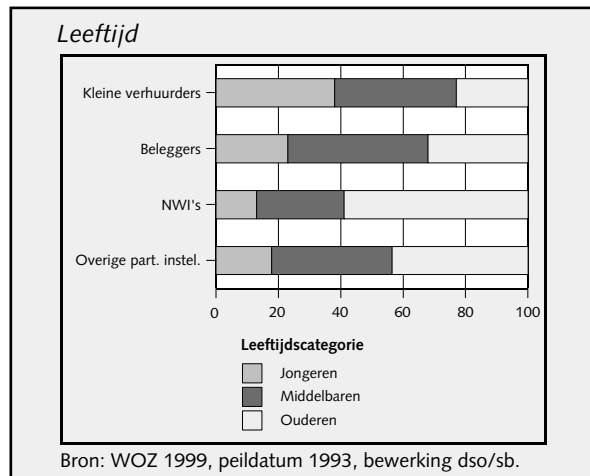
WOZ-waarde van de woning



Bron: WOZ 1999, peildatum 1993, bewerking dso/sb

Leeftijd

Opvallend is dat de kleine verhuurders als enige categorie een groot aandeel jongeren heeft, daarnaast is het aandeel middelbaren erg groot. De beleggers en overige particuliere instellingen verhuren voornamelijk aan middelbaren en ouderen. En bij de NWT's is vanwege het grote aantal ouderwoningen dat zij verhuren de categorie ouderen in de meerderheid.



Flat met lift van belegger in Den Haag Zuid-West.

7.5 Samenvatting

Kleine verhuurders: vooroorlogs bezit op het zand

95 % van de particuliere verhuurders behoort tot de kleine verhuurders (< 10 woningen). Toch hebben zij maar 37 % van de totale particuliere huursector in bezit. In tegenstelling tot het beeld dat bij velen leeft hebben zij met name bezit aan de zandkant van Den Haag in de vooroorlogse woonmilieus en vrij veel bezit in de pioniersgebieden. Het meeste bezit is vooroorlogs. Dit zijn portiekwoningen of boven- en benedenwoningen. De oppervlakte ligt meestal tussen de 60-99 m², maar het aandeel grote woningen is ook vrij groot. De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is laag (70% < 185.000), maar zij hebben het grootste aandeel in de categorie grote en dure woningen (> 300.000) van de 4 typen verhuurders. Tevens hebben zij als enige type verhuurder een groot aandeel jongeren als huurders, daarnaast verhuren ze veel aan middelbaren.

Overige particuliere instellingen: minder bezit dan verwacht

Maar 0,2 % van de particuliere verhuurders behoort tot de grotere overige particuliere instellingen (> 50 won.). Dit zijn bijvoorbeeld projectontwikkelaars, bouwbedrijven en handelaars. Ook hebben zij maar 7% van de totale particuliere huurvoorraad in handen. Wat betreft het bezit zijn er veel overeenkomsten met de kleine verhuurders. Ook zij zitten met name in de vooroorlogse woonmilieus aan de zandkant en in de gordel 20-40 veen. Wat betreft de herstructureringsgebieden hebben ze vrij veel bezit in de pioniersgebieden. Het woningprofiel is als volgt: veel vooroorlogs bezit, veel portiekwoningen, maar opmerkelijk genoeg ook een vrij groot aandeel flats met lift. De oppervlakte ligt tussen de 60-99 m², maar de meest voorkomende waarde van de woningen is hoger dan bij de kleine verhuurders (110.000 - 300.000). Zij verhuren met name aan middelbaren en ouderen.

Beleggers: veel naoorlogse flats op veen en uitbreidingswijken

0,6 % van de particuliere verhuurders is belegger en hiermee zijn zij de grootste categorie binnen de grotere verhuurders (> 50 won.). Zij hebben ook veel bezit: 24 % van de totale particuliere huursector. Hun bezit is grotendeels te vinden in de woonmilieus aan de veenkant en de naoorlogse uitbreidingswijken. Relatief gezien hebben zij vrij veel bezit in de centrale vernieuwingsgebieden. De woningen van de beleggers zijn voornamelijk naoorlogs. Dit zijn veelal flats met lift. De meest voorkomende oppervlakte ligt ook tussen de 60-99 m² en de waarde van de woningen is vrij hoog (110.000 - 300.000). Ook de beleggers verhuren veel aan middelbaren en ouderen.

Niet winst beogende instellingen: recente bouw voor ouderen

De grotere NWT's (> 50 won.) maken ook maar 0,2 % uit van alle particuliere verhuurders. Toch hebben zij 2x zoveel bezit (14 %) als de overige particuliere instellingen. Net zoals de beleggers zijn ze grotendeels in de woonmilieus aan de veenkant te vinden, daarnaast hebben ze veel bezit in Scheveningen. Net zoals de beleggers hebben de NWT's relatief gezien vrij veel bezit in de centrale vernieuwingsgebieden. De NWT's hebben erg veel nieuw bezit, de meerderheid van de woningen is gebouwd na 1971. Het zijn met name flats met lift. De oppervlakte van de woningen ligt grotendeels tussen de 60-99 m², maar het aandeel kleine woningen (< 60m²) is ook groot. De waarde van de woningen is dan ook vrij laag (78 % < 185.000). De huurders zijn veelal ouderen.

Bijlage 1 - Bronnen

WoningBehoeftte Onderzoek (WBO)

Grootschalige landelijke enquête over het wonen die sinds 1964 periodiek uitgevoerd wordt. Het is een gezamenlijk project van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het onderzoek is bedoeld om inzicht te krijgen in de huishoudenssamenstelling, de huisvestingssituatie, de woonwensen en het verhuisgedrag van de Nederlandse bevolking en de ontwikkelingen daarin.

Sinds 1998 is de steekproefgrootte 60.000 personen en een oversampling (extra steekproef) voor o.a. Den Haag, waardoor gegevens op lager schaalniveau beschikbaar zijn.

De ophoogfactoren zijn geschat / berekend door het CBS. Na overleg met de grote gemeenten zijn de randen voor wat betreft de koop/huur verhouding en de etniciteit gecorrigeerd met cijfers van de gemeenten.

Voor Den Haag is een combinatie van de koop/huur verhouding gebruikt van de jaren 1998 en 1999 uit het WOZ-bestand en gegevens van de bevolking voor 1998.

De percentages wat betreft opleiding, die uit het basisbestand van het WBO komen, wijken af van de percentages in Cita Vista vanwege gebruik van andere variabelen. In de uitkomsten van Cita Vista missen echter een groot aantal huishoudens.

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de gegevens van het WBO van 1990, 1994 en 1998.

Swing (Ardu)/ Syswov

Het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting (DGVH) heeft een informatiesysteem opgezet om aan de systematische behoefte aan woningvoorraadgegevens te voldoen. De basis voor dit SYStem WOningVoorraad (SYSWOV) bestaat uit aangeleverde informatie met betrekking tot woningvoorraadmutaties door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Daar waar deze informatie onvoldoende is, zijn (met name op basis van de Woningbehoefteonderzoeken) aanvullende schattingen gemaakt. Uitgangspunt voor de berekening van de woningvoorraad is de Woningtelling van 1971. Woningvoorraadgegevens zoals koop/huur, type, bouwjaarclassen en grootte zijn in syswov te vinden. Om het bestand leesbaar/buikbaar te maken zijn de gegevens in het programma Swing gezet, hierdoor kunnen gemakkelijk gegevens worden weergegeven in tabellen, grafieken etc. Swing Ardu is een verzameling van bovenstedelijke gegevens, waardoor gegevens van Den Haag met andere steden vergeleken kunnen worden.

Bestand Waardering Onroerende Zaken (WOZ)

De gemeentelijke belastingdienst heeft een overzicht van de kenmerken van alle woningen in Den Haag.

Bekend zijn koop/huur verhouding, bouwjaar, grootte en type woning. De woningvoorraadgegevens zijn in grote mate betrouwbaar. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het bestand van 1999, wat gebaseerd is op een taxatie in 1993.

Bewerking WOZ-taxatieprijs in klassen

Om de marktwaarde van de woningen in beeld te krijgen, is gebruik gemaakt van waarden in klassen. Het bestand dat gebruikt is geeft de waarden in klassen aan van de taxatie van 1993. De grenzen van de klassen zijn verhoogd met 48 %, naar de gemiddelde indexverhoging uit de signaleringsnotitie koopmarkt.

Bijlage 2 - Begrippenlijst

Basishuur

De basishuur wordt gehanteerd bij het vaststellen van de hoogte van de individuele huursubsidie. 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 privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

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-inkomsgrens van de verplichte ziekenfondsverzekering ligt.

Netto huishoudinkomen / besteedbaar inkomen

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, werknemers- en werkgeversaandeel ziekenfondspremie en de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten.

Bij de indeling in inkomensklassen gelden de volgende grenzen voor het netto besteedbaar inkomen (1997)

Sociaal minimum alleenstaand	f 16.000
(echt)paar	f 23.400
eenoudergezin	f 21.300
Minimumloon	f 24.500
Modaal inkomen	f 37.300
1.5 x modaal	f 56.000
2 x modaal	f 74.600

Netto huurquote

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

Netto koopquote

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

Niet-woning

Een niet-woning is een BAR (Bewoonde Andere Ruimte) of een wooneenheid. BAR is een woonverblijf dat niet aan de woningdefinitie voldoet zoals: woonruimte in een studenten- of verpleegtehuis, woonruimte in een hotel, pension of kamerverhuurpand, een woonschip, woonwagen, caravan, zomerhuis, woonkeet, barak en dergelijke. Een wooneenheid is een afzonderlijke woonruimte die volgens bouw of door verbouwing blijvend is bestemd voor de permanente bewoning en die niet voldoet aan de woningdefinitie vanwege het ontbreken van een keukeninrichting of toilet dat uitkomt op een gang, overloop of portaal.

Particuliere verhuurder

Institutionele beleggers (zoals banken, pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige particuliere instellingen (zoals bouwbedrijven, projectontwikkelaars en handelaren), particuliere personen, die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren. En de niet winst beogende instellingen (vaak ouderenhuisvesting, monumentale hofjeswoningen), die woningen verhuren met een ander doel dan winst.

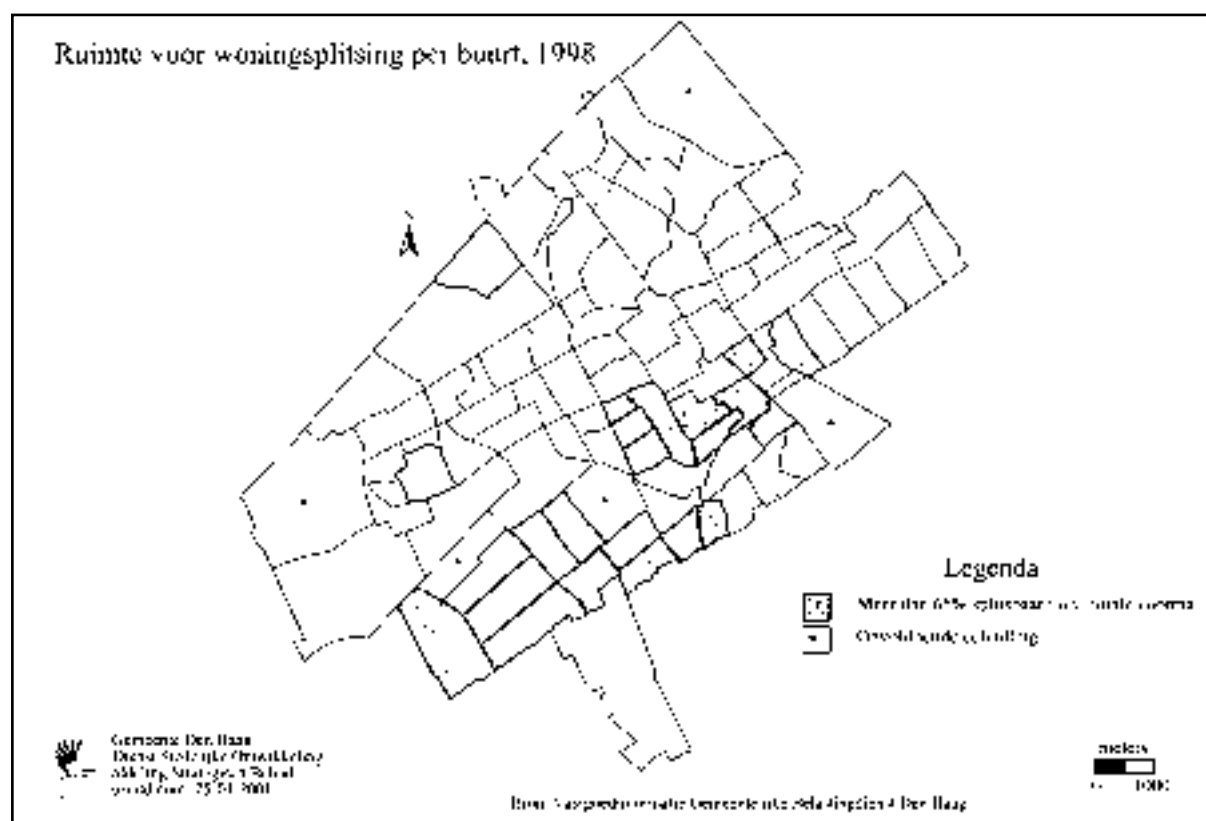
Sociale minima

Huishoudens met een inkomen dat beneden 105% van het sociaal minimum ligt.

Sociale verhuurder (bij gegevens uit WBO)

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

Bijlage 3 - Kaart splitsingsinzet per buurt



Bijlage 4 - Totale instroom Den Haag van buiten de regio

Ter onderbouwing van de conclusie dat de particuliere huursector een belangrijke rol speelt bij de huisvesting van jonge huishoudens van buiten de regio, waarbij veel starters en hoogopgeleiden is gekeken naar de particuliere huursector ten opzichte van de totale instroom in Den Haag van buiten de regio. Hierbij is het Woningbehoefte Onderzoek 1994-1998 gebruikt.

Totale instroom Den Haag van buiten de regio naar zelfstandige woningen (1994-1998).

	Instroom van buiten de regio 1994-1998	Instroom van buiten de regio (jaarlijks)	Percentage
Particuliere huursector	10.170	2.540	31 %
Sociale huursector	12.340	3.080	37 %
Koopsector	9.850	2.460	30 %
Onbekend	770	190	2 %
Totaal	33.130	8.270	100 %

Bron: WBO 1998

Dat er in de sociale huursector 3.080 huishoudens per jaar instromen van buiten de regio wijkt overigens sterk af van de uitkomsten uit de 'Aanbodgegevens Den Haag 1999' waaruit blijkt dat maar 654 huishoudens van buiten de regio de sociale huursector instromen.

Instroom van buiten de regio naar Den Haag naar leeftijd

	PH	SH	KP	Totaal
Jongeren 18-24	60 %	26 %	12 %	100 %
Jongeren 25-34	32 %	30 %	36 %	100 %
Middelbaren 36-64	17 %	39 %	41 %	100 %
Ouderen 65+	20 %	72 %	7 %	100 %

Bron: WBO 1998

Hieruit blijkt dat met name de jongeren in de leeftijd van 18-24 jaar in grote getale de particuliere huursector instromen, in tegenstelling tot de sociale huur- en koopsector waar de instroom van deze groep erg klein is.

Instroom van buiten de regio naar Den Haag naar woningmarktpositie

	PH	SH	KP	Totaal
Starters	42 %	31 %	24 %	100 %
Semi-starters	29 %	51 %	19 %	100 %
Doorstromers	25 %	37 %	36 %	100 %

Bron: WBO 1998

De particuliere huursector heeft in vergelijking met de sociale huur- en de koopsector een grote aantrekkingskracht op starters van buiten de regio. De sociale huur- en koopsector hebben daarentegen meer instroom van semi-starters en doorstromers.

Tevens valt uit het WBO 1998 af te leiden dat er in de particuliere huursector in vergelijking met de sociale huur- en koopsector meer huishoudens zijn met een hogere opleiding en met een hoger inkomen.

Colofon

Uitgave

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Directie Wonen
Afdeling Strategisch Beleid

Druk

Facilitaire Dienst/Multimedia

Inlichtingen

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Directie Wonen
Afdeling Strategisch Beleid
Geke Blokland (070) 3534127
Wim van Bogerijen (070) 3534041

Februari 2001