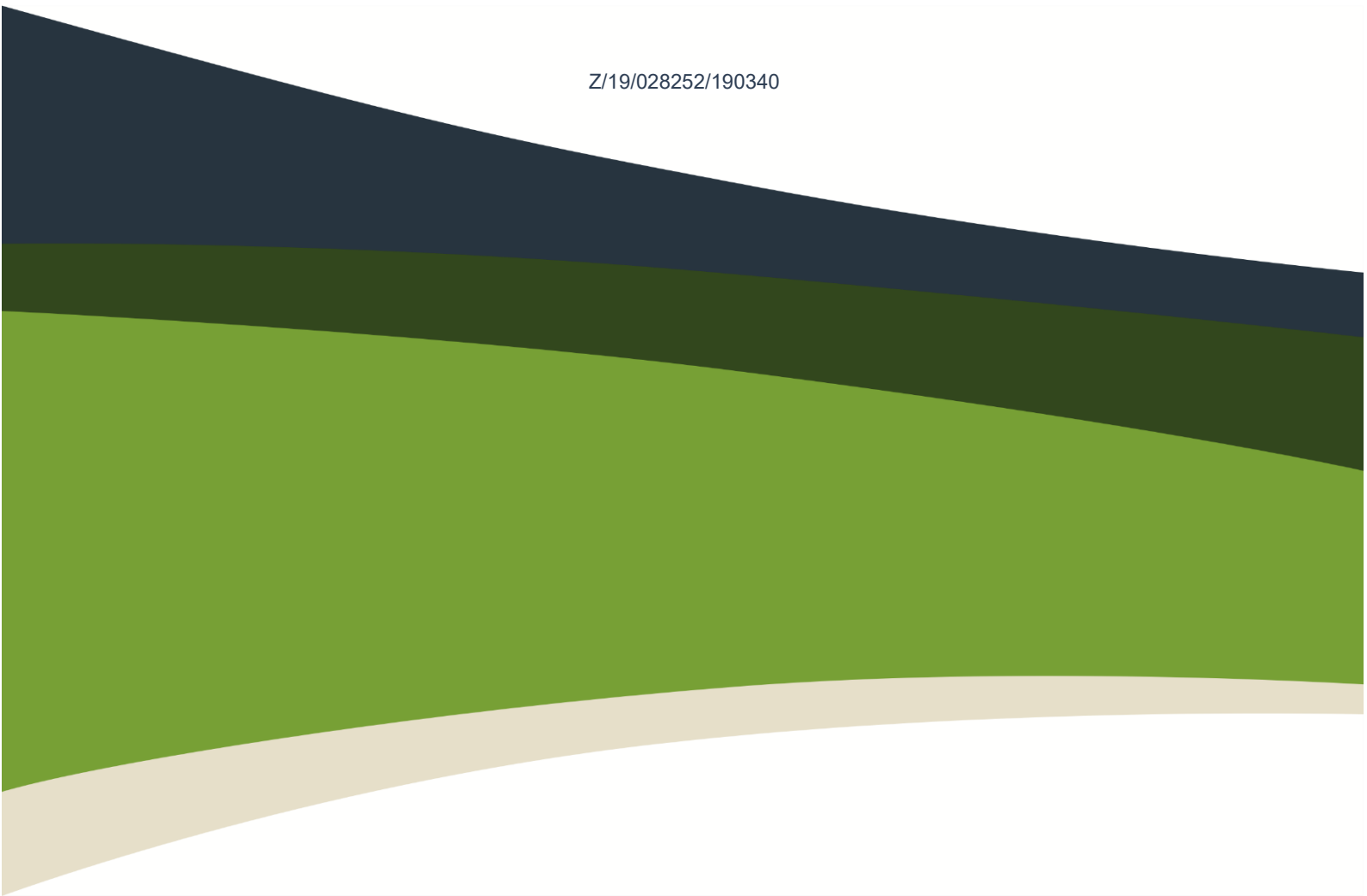


**Toelichting**  
**Woningmarktmonitor**  
**2019 – 2020**

Z/19/028252/190340



## Inhoud

1.	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding en doelstelling .....	3
1.2	Opzet .....	3
2.	Sturing op Wonen .....	4
2.1.	Sturen op beleid .....	5
2.2.	Sturen op woningbouwprojecten .....	5
2.3	Sturing op woningbouwprogramma .....	6
2.4	Het sturingsplan .....	6
3.	Woningmarktmonitor .....	8
3.1	Prognoses .....	8
3.1.1.	De opbouw van prognoses .....	8
3.1.2.	Prognoses Wassenaar .....	9
3.2	Woningbouwprogrammering .....	10
3.3	Bestaande bouw .....	11
3.1.1.	Woningvoorraad .....	11
3.2.2.	Aanbod .....	13
3.2.3	Transacties .....	15
3.3.4.	Leegstand .....	16
3.4	Sociale huur .....	18
3.4.1.	De sociale huursector .....	18
3.4.2.	Toelichting monitor .....	18
3.4.1	Voorraad woningen sociale huur en verhuringen .....	19
3.5	Vrije sector huur .....	23
3.6	Duurzaamheid .....	24

# 1. Inleiding

Hierbij presenteert het college van Wassenaar de eerste woningmarktmonitor. In deze monitor wordt inzicht geboden in ontwikkelingen in de lokale woningmarkt. De woningmarktmonitor maakt onderdeel uit van een sturingsinstrumentarium op wonen. De monitor is openbaar toegankelijk op <https://was.incijfers.nl/dashboard>.

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Met de woningmarktmonitor wil het college een betere en structurele cijfermatige basis bieden voor het woonbeleid en het woningbouwprogramma. De monitor biedt onder andere met behulp van bevolkingsprognoses input voor beleid, maar geeft ook de mogelijkheid om beleid en het behalen van doelstellingen te monitoren. Bijvoorbeeld met de monitor van het woningbouwprogramma.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat er circa 50 tot en met 75 woningen per jaar gebouwd worden en dat het bouwprogramma voor 25% uit sociale huurwoningen bestaat. Het overige deel mag bestaan uit een mix van middeldure huurwoningen en middeldure en dure koopwoningen. De mix mag per bouwlocatie verschillen. Voor de verhuur van sociale huurwoningen wordt maximaal gebruik gemaakt van de mogelijkheid om lokaal maatwerk te bieden.

Vanuit de raad is meerdere malen gevraagd om inzicht te bieden in het behalen van deze doelstellingen en inzicht te geven in het woningbouwprogramma. Het college wil hier met deze monitor op een meer structurele wijze invulling aan gaan geven. Zowel om vragen vanuit de raad te kunnen beantwoorden, maar ook vragen van belangrijke stakeholders als de corporaties, de regio en de provincie. Dit wordt gedaan doormiddel van deze woningmarktmonitor. Het woningbouwprogramma maakt hier onderdeel van uit. Het college wil van deze woningmarktmonitor geen eenmalige rapportage maken, maar deze onderdeel uit laten maken van het sturingsinstrumentarium dat is aangekondigd in de notitie Uitwerking woningbouwprogrammering naar locaties en bij de beantwoording van de Motie over bouwplannen in Wassenaar.

Samenvattend kan de monitor gebruikt worden voor:

- ✓ Beleidsvoorbereiding
- ✓ Beleidsmonitoring en behalen van resultaten
- ✓ Bijsturing van beleid
- ✓ Gerichtte interventies in projecten
- ✓ Informatieverstrekking aan de raad, stakeholders en inwoners.

## 1.2 Opzet

In hoofdstuk 2 wordt gestart met een weergave van het sturingsplan voor wonen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beleid, projecten en programmering. De programmering is de verbinding tussen beleid en projecten waarin terug te zien is of het beleid voldoende doorwerking heeft gehad bij de realisatie van woningbouwprojecten.

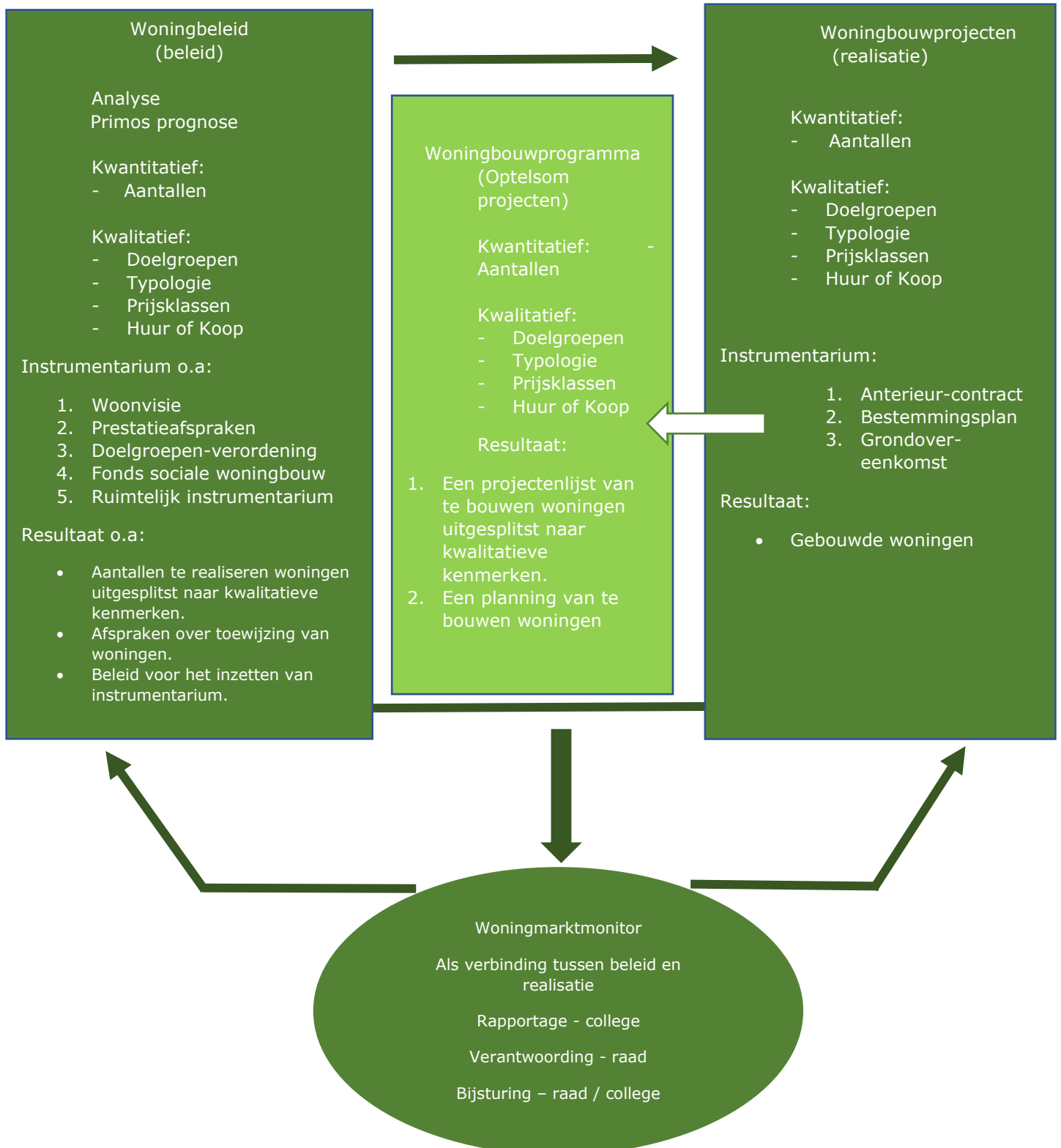
In het sturingskader wordt aangegeven op welke momenten de raad geïnformeerd wordt over het woningbouwprogramma en de individuele projecten waardoor zij in staat gesteld wordt om te toetsen of beleidsvoornemens worden behaald.

In hoofdstuk 3 worden de onderdelen van de woningmarktmonitor toegelicht. Hiermee wordt een cijfermatige onderlegger geboden voor het woonbeleid en het woningbouwprogramma. De monitor biedt inzicht in cijfers, maar is geen spoorboekje voor toekomstige ontwikkelingen. Er worden in de monitor ook geen beleidsadviezen gegeven. Wel biedt de monitor een gemeenschappelijk referentiekader.

## 2. Sturing op Wonen

Het woondomein bestaat uit beleid en uit bouwprojecten. In de figuur op de volgende pagina staat de relatie en het onderscheid schematisch weergegeven. In paragraaf 2.1 wordt eerst het sturingsinstrumentarium aan de beleidskant besproken. In paragraaf 2.2. het instrumentarium aan de projectkant en in paragraaf 2.3 de verbinding tussen beiden in de woningbouwprogrammering. In paragraaf 2.4 wordt het sturingsplan beschreven zoals aangekondigd in november 2019 in de notitie woningbouwprogrammering naar locaties.

### Beleid, Programma en Projecten



## 2.1. Sturen op beleid

Iedere vier jaar wordt er een nieuwe woonvisie opgesteld. In de woonvisie worden de prioriteiten en de beleidsvoornemens vastgesteld die richtinggevend zijn voor de verdere doorvertaling van beleid en de uitvoering. In de woonvisie kan vastgelegd worden hoeveel nieuwe woningen de gemeente nastreeft en hoe hier invulling aan wordt gegeven. Bijvoorbeeld door een actief ruimtelijk beleid en eventueel grondpolitiek, met name faciliterend of een combinatie. Ook kan er richtinggevend vastgesteld worden wat de gewenste verdeling is van woningbouwcategorieën en of deze verdeling een randvoorwaarde is voor ieder project of voor het geheel van projecten. Vaak wordt hierbij een combinatie gemaakt met doelgroepen, zoals jongeren, gezinnen of ouderen. Op deze wijze komt er een beleidsmatig gewenst Woningbouwprogramma tot stand.

Beleidsmatig kan in de woonvisie ook de wens uitgesproken worden dat sociale huurwoningen voor minimaal een X-aantal jaren verhuurd blijven worden als sociale huurwoning en is de woonvisie een belangrijke onderlegger voor de prestatieafspraken. Van corporaties wordt verwacht dat zij naar redelijkheid bijdragen aan het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid. De woonvisie wordt onder de Woningwet gezien als vastgesteld volkshuisvestelijk beleid. Beleidsstukken die naar aanleiding van de woonvisie opgesteld kunnen worden zijn bijvoorbeeld de doelgroepenverordening. Hierin leg je algemeen verbindend het beleidsvoornemen om woningen voor een X-aantal jaren in het sociale domein te houden in vast. Met behulp van een Fonds sociale woningbouw kun je regelen dat vanuit projecten waarin geen sociaal wordt gebouwd een bijdrage wordt geleverd om elders sociaal te realiseren. Het voornemen leg je vast in de woonvisie en de uitwerking in een verordening of beleidsregel. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het voornemen om maximaal gebruik te maken van lokaal maatwerk. Dit is uitgewerkt in de huisvestingsverordening en een beleidsregel. In het ruimtelijk instrumentarium, de structuurvisie en straks de omgevingsvisie kunnen gebieden aangewezen worden voor wonen. De uitwerking vindt dan vaak plaats in een bestemmingsplan bij de daadwerkelijke realisatie van projecten.

De woningmarktmonitor kan zowel input leveren voor beleid, bijvoorbeeld op basis van de bevolkingsprognoses als het kijken of beleidsdoelstellingen worden gehaald. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de toepassing van lokaal maatwerk. Als doelstellingen niet worden gehaald kan de monitor worden gebruikt voor het bijsturen van beleid of de beleidsuitvoering.

## 2.2. Sturen op woningbouwprojecten

Doormiddel van concrete bouwprojecten wordt uitvoering gegeven aan een belangrijk deel van het woonbeleid. Binnen de projecten worden afspraken gemaakt over de aantallen woningen, de prijscategorieën, de typologie en de doelgroepen. Daarnaast komen diverse kwaliteitsaspecten aan bod zoals de bouwmassa, het aantal parkeerplaatsen en kunnen er afspraken gemaakt worden over voorzieningen voor specifieke doelgroepen, denk hierbij aan elektrische deuren in een complex voor ouderen. Er kunnen ook afspraken gemaakt worden over bijdragen aan openbare voorzieningen zoals een ontsluitingsweg, de aanleg van groen, parkeerplaatsen etc.

Om in projecten gemeentelijke doelstellingen te behalen kan langs de privaatrechtelijke lijn gebruik gemaakt worden van anterieure contracten en in de publiekrechtelijke lijn van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de doorwerking van algemeen verbindende voorschriften zoals een doelgroepenverordening. Bij het aangaan van anterieure contracten ligt een grote mate van vrijheid. Veelal wordt voor het maken van afspraken over kostenverhaal gebruik gemaakt van de kaders die gelden voor het opstellen van een exploitatieplan. In anterieure contracten kunnen afspraken gemaakt worden over beleidsmatige doelstellingen zoals prijscategorieën, typologie en doelgroepen. In bestemmingsplannen kunnen langs de publiekrechtelijke lijn dwingende 'volkshuisvestelijke' regels worden opgesteld voor het aandeel sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en middeldure huur.

Er ligt een duidelijke relatie tussen beleid en woningbouwprojecten. Het beleid uit de woonvisie geeft richting aan wat er in projecten wordt afgesproken en uiteindelijk gerealiseerd.

## 2.3 Sturing op woningbouwprogramma

Het totaal aan woningbouwprojecten telt op tot een woningbouwprogramma. Hieruit blijkt of er in Wassenaar gebouwd wordt in lijn met beleid zoals vastgelegd in de woonvisie en het beleidsmatig gewenste woningbouwprogramma. De uitkomst van de optelsom van projecten geeft inzicht in het aantal woningen dat gebouwd wordt, inzicht in de woningbouwcategorieën (o.a. het aandeel sociaal), de typologie woning (eengezinswoningen of appartementen) en het jaartal waarin woningen opgeleverd worden. Door de uitkomsten van het woningbouwprogramma te vergelijken met het woonbeleid en het daarin geformuleerde gewenste woningbouwprogramma wordt het mogelijk om bij te sturen. Dit kan door het opstellen van nieuwe beleid maar ook door het gericht sturen in de bouwprojecten bij het maken van anterieure contracten en/of het vaststellen van bestemmingsplannen. Als bijvoorbeeld blijkt dat er te weinig woningen worden gebouwd in het middeldure segment kan dit aanleiding zijn om hier gerichte afspraken over te maken met ontwikkelende partijen in enkele projecten.

## 2.4 Het sturingsplan

In paragraaf 2.1. is aangegeven langs welke lijnen gestuurd kan worden op beleid en hoe de woningmarktmonitor hiervoor gebruikt kan worden. In paragraaf 2.2. is een schets gegeven van de volkshuisvestelijke instrumenten om op woningbouwprojecten te sturen. In paragraaf 2.3. is het beschreven hoe het woningbouwprogramma een opstelsom vormt van projecten die vergeleken kan worden met het woningbouwprogramma dat beleidsmatig gewenst is.

In deze paragraaf wordt aangegeven op welke momenten de raad geïnformeerd wordt over het woningbouwprogramma en de individuele projecten waardoor zij in staat gesteld wordt om te toetsen of beleidsvoornemens worden behaald en er eventueel voor kan kiezen om bij te sturen. Het geschetste instrumentarium gericht op beleid of projecten kan hiervoor gebruikt worden.

Het sturingsplan is een groeimodel dat jaarlijks aangepast kan worden naar aanleiding van de ervaringen en de wensen van de raad. Het sturingsplan bestaat uit een aantal onderdelen op project en programmaniveau.

**Wat:** *Woningmarktmonitor*

**Wanneer:** *Jaarlijks eind april*

**Doelstelling:** *De woningmarktmonitor geeft een breed beeld van de ontwikkelingen in de woningmarkt en biedt een cijfermatige basis voor zowel het woonbeleid als de uitvoering in projecten.*

**Wijze van aanbieden:** *Via een informatiebrief*

**Wat:** *Woningbouwprogrammering*

**Wanneer:** *2 maal per jaar in april (als onderdeel van de monitor) en oktober (zoals die jaarlijks aan de provincie wordt aangeboden).*

**Doelstelling:** *Inzicht bieden in de woningbouwprogrammering (woningbouwcategorieën (o.a. het aandeel sociaal), de typologie woning (eengezinswoning of appartement) en het jaartal waarin deze gebouwd wordt.*

**Wijze van aanbieden:** *Jaarlijks via een informatiebrief in april en jaarlijks via een informatiebrief in oktober.*

**Wat:** *Projectenboek*

**Wanneer:** *Jaarlijks (gelijktijdig met de woningmarktmonitor)*

**Doelstelling:** *Inzicht geven in de status van de verschillende projecten.*

**Wijze van aanbieden:** *Via een informatiebrief (vertrouwelijk) \*\**

*\*Onderdeel van veel woningbouwprojecten zijn privaatrechtelijke afspraken die voorafgaan aan het publiekrechtelijke traject.*

*\* In oktober wordt van 2 projecten een overzicht met de raad gedeeld als een pilot ter voorbereiding op het projectenboek in april van het komend jaar.*

**Wat:** *Startnotitie en informatiebrief voor projecten vanaf 10 woningen*

**Wanneer:** *Bij aanvang van ieder project*

**Doelstelling:** *In de startnotitie wordt een eerste verkenning gemaakt van de wenselijkheid van een project, het programma, planologische beperkingen en mogelijkheden en het ontwikkeltraject. Ook wordt er aangegeven wat het beslag is op de ambtelijke capaciteit en hoe deze gedekt is.*

**Wijze van aanbieden:** *De startnotitie wordt aangeboden aan het college. Dit heeft te maken met de mogelijke vertrouwelijkheid van projecten. Wanneer mogelijk wordt bij het vaststellen van de startnotitie gelijktijdig een informatiebrief aan de raad vastgesteld om de raad van de start mee te kunnen nemen. Bij projecten die nog vertrouwelijk van aard zijn wordt de raad in ieder geval vertrouwelijk geïnformeerd in april.*

**Wat:** *Publiekrechtelijke besluitvorming\**

**Wanneer:** *Gedurende de voorbereiding van een project*

**Doelstelling:** *De raad tijdig betrekken en laten besluiten over uitgangspunten en financiële, programmatische en ruimtelijke uitgangspunten. Per project kan dit verschillen. In de informatiebrief aan de raad zal de betrokkenheid van de raad en het besluitvormingsproces worden beschreven.*

**Wijze van aanbieden:** *Wisselend afhankelijk van het project, de projectfase en de wensen van de raad. B.v. informatiebrief, een presentatie of een raadsvoorstel.*

*\*Gelijktijdig met de pilot voor het projectenboek wordt een informatiesessie 'gebiedsontwikkeling en woningbouw' aangeboden om de raad meer inzicht te geven in de wijze waarop projecten tot stand komen en in gesprek te gaan over de betrokkenheid van de raad.*

### 3. Woningmarktmonitor

De woningbouwmonitor is opgebouwd uit verschillende 'deelmonitoren'. Met prognoses wordt gekeken naar de toekomst en met de onderdelen bestaande bouw, sociale huur en vrije sector huur worden de huidige ontwikkelingen in de markt geschetst. Het onderdeel woningbouwprogrammering biedt inzicht in het bouwprogramma. De monitor wordt afgesloten met het onderwerp duurzaamheid waarmee inzicht wordt geboden in verduurzaming van de woningvoorraad in Wassenaar. De monitor is opgebouwd met diverse databronnen, hierdoor is het niet altijd mogelijk om over gelijke tijdsvakken te monitoren en gelijke prijscategorieën te gebruiken. Ook kunnen termen soms verschillen. Zo wordt voor een eengezinswoning ook de term grondgebonden woning gebruikt.

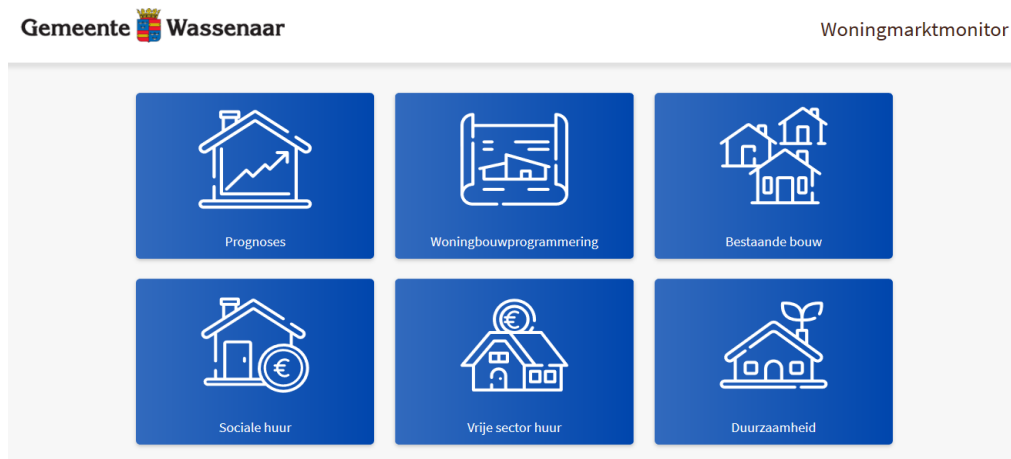


Fig. 1.

#### 3.1 Prognoses

Prognoses over de toekomst van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling vormen een belangrijk vertrekpunt voor het inschatten van de benodigde hoeveelheid woningen. Deze prognoses zijn modelmatige inschatting van de werkelijkheid. In paragraaf 3.1.1 wordt kort toegelicht hoe deze prognoses zijn opgebouwd. In paragraaf 3.1.2. worden de prognoses voor Wassenaar toegelicht.

##### 3.1.1. De opbouw van prognoses

Bevolkingsprognoses omtrent de omvang van het aantal inwoners in een gemeente zijn opgebouwd uit drie variabelen.

1. Natuurlijke aanwas (saldo van geboortes en overlijdens).
2. Binnenlandse migratie (saldo van vestiging in de gemeente en vertrek naar andere gemeenten in Nederland).
3. Buitenlandse migratie (saldo van vestiging in de gemeente vanuit het buitenland en vertrek naar het buitenland).

Bij alle drie de variabelen worden keuzes gemaakt die van invloed zijn op de uitkomsten. Het afgelopen decennia hebben we bijvoorbeeld kunnen zien dat het positieve saldo buitenlandse migratie hoger was dan werd aangenomen. Ook de levensverwachting is met regelmaat naar boven toe bijgesteld. Beide dragen bij aan de druk op de woningmarkt zoals die te zien is in heel Nederland. De binnenlandse migratie heeft een sterke correlatie met het aantal banen in de regio. Economisch sterke regio's zoals Haaglanden kennen daarom een grotere druk op de woningmarkt dan regio's waar minder banen zijn.

Binnen de prognoses omtrent de omvang van de bevolking worden aannames gedaan over de opbouw van leeftijdscategorieën. Deze opbouw wordt grotendeels bepaald door de bestaande leeftijdsopbouw van de bevolking. Kent een gemeente nu relatief veel 65-plussers dan vertaalt zich dat in veel 75-plussers in de nabije toekomst.



Als afgeleide van de bevolkingsprognoses worden prognoses gedaan over de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Hier is de aanname omtrent het aantal bewoners per huishouden (de huishoudensgrootte) belangrijk. In een gemeente met relatief veel senioren en ouderen ligt deze huishoudensgrootte lager dan in een gemeente met relatief veel gezinnen. De gemiddelde huishoudensgrootte is de afgelopen jaren naar beneden toe bijgesteld. Dit komt door een hogere levensverwachting, meer singles en meer relatie beëindiging. Ook hierdoor is de druk op de woningmarkt toegenomen. In 2010 bedroeg de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland nog 2,22 inwoners per woning, in 2019 was dit gedaald naar 2,15 inwoners per woning.

### 3.1.2. Prognoses Wassenaar

Eind 2019 kende Wassenaar 26.187 inwoners. De verwachting is dat de bevolking doorgroeit naar 26.600 inwoners tegen het einde van 2020. Voor de periode 2020 tot aan 2030 geeft de prognose aan dat de bevolkingsomvang van Wassenaar licht afneemt naar 26.100 inwoners. Ondanks deze prognose zal het aantal huishoudens tot aan 2030 licht toe nemen. Dit komt door de afname van de huishoudgrootte. In 2030 worden er 11.600 huishoudens voorspeld.

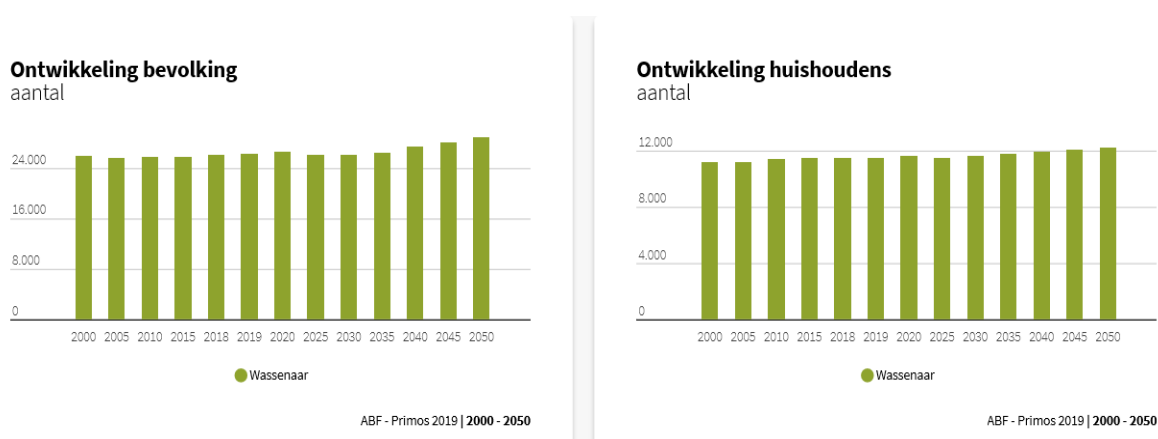


Fig. 2.

Vanaf 2030 tot aan 2040 wordt er weer een stijging voorspeld van het aantal inwoners in Wassenaar van 26.100 inwoners in 2030 naar 27.340 inwoners in 2040. Ook het aantal huishoudens neemt dan verder toe van 11.600 in 2030 naar 11.930 in 2040.

Wat opvalt is dat in periode tot aan 2030 ondanks de licht dalende bevolking er meer huishoudens zullen zijn, terwijl juist in de periode na 2030 het aantal inwoners sneller toeneemt dan het aantal huishoudens. Dit komt mogelijk omdat er na 2030 een snellere groei van kinderen tot en met 14 jaar wordt voorspeld. De huishoudichtheid neemt hierdoor toe. Aan de bovenkant neemt het aantal 65 tot en met 74 jarigen licht af. Het aantal 75-plussers zal nog langer blijven stijgen tot en met 19% van de bevolking in 2040. Met de toename van deze leeftijdscategorie zal er in toenemende mate een beroep worden gedaan op huisvesting in zorginstellingen.

De demografische ontwikkeling zoals hierboven beschreven wordt voor een groot gedeelte bepaald door de huidige samenstelling van de bevolking en valt slechts beperkt bij te sturen. Wel is het zo dat in een regio met een sterke ruimtelijke samenhang en een hoge druk op de woningvoorraad zoals in Haaglanden het geval is er niet direct een overschot aan woningen ontstaat op het moment dat er meer woningen gebouwd worden dan noodzakelijk volgens de prognoses.

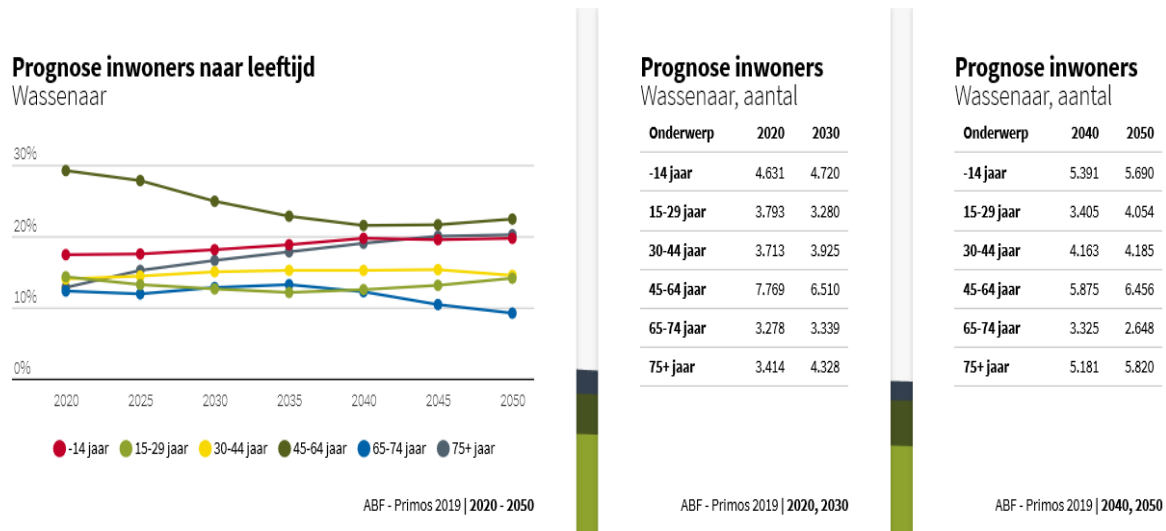


Fig. 3.

Positief voor Wassenaar is dat het aantal inwoners tot en met 14 jaar stabiel blijft en op termijn weer gaat groeien. Hiermee kunnen voorzieningen voor deze doelgroep zoals scholen in stand blijven.

## 3.2 Woningbouwprogrammering

**Projectomvang bruto**  
aantal

**742**

Wassenaar

Woningbouwprogrammering 2020-2030

**Te slopen woningen**  
aantal

**76**

Wassenaar

Woningbouwprogrammering 2020-...

**Projectomvang netto**  
aantal

**666**

Wassenaar

Woningbouwprogrammering 2020-...

Fig. 4.

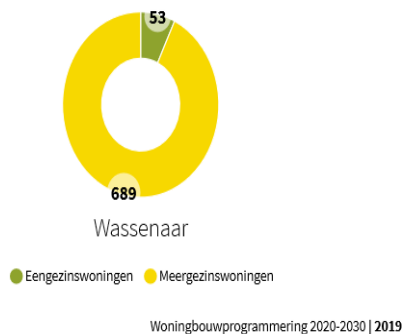
Het woningbouwprogramma van Wassenaar wordt gevormd door een optelsom van verschillende projecten. Veelal zijn dit private initiatieven. De gemeente Wassenaar heeft beperkt eigen grond in bezit en voert geen actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat er geen beleid is om gronden ten behoeve van ontwikkelingen aan te kopen. De ontwikkelstrategie in Wassenaar richt zich met name op het ruimtelijk faciliteren van initiatieven van private partijen en woningcorporaties. Dit betekent ook dat de sturingscapaciteit van de gemeente zelf beperkt is. Er kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen maar te zware eisen kunnen aan de andere kant ontwikkelingen ook belemmeren.

Het woningbouwprogramma kent momenteel 742 woningen bruto en 666 woningen netto. Het verschil tussen het bruto en netto programma wordt veroorzaakt door te slopen woningen. Alleen de meer planmatige ontwikkelingen vanaf 10 woningen zijn in de programmering meegenomen.

Diverse projecten zoals de Ridderlaan-Poortlaan fase 2, Van Polanenpark en de Stompwijkstraat worden momenteel voorbereid. Dit zal met name vanaf 2021 in toenemende mate tot de oplevering van woningen leiden. De projecten in Wassenaar zijn over het algemeen beperkt in omvang. Uitzondering hierop is de ANWB-locatie. Deze is in de huidige programmering opgenomen met 400 woningen. Gezien de locatie, zullen deze woningen niet alleen bijdragen aan de behoefte in Wassenaar maar ook aan de behoefte aan woningen in Den-Haag. Nu de ANWB heeft aangekondigd om te vertrekken kan het aantal te bouwen woningen op deze locatie nog verder omhoog gaan. Het netto woningbouwprogramma buiten de ANWB-locatie om bedraagt 266 woningen.

Er worden in Wassenaar slechts beperkt eengezinswoningen gebouwd. In het totale programma zijn er momenteel 53 eengezinswoningen opgenomen. Met een beperkte hoeveelheid beschikbare ruimte en een groeiende vergrijzing wordt er door marktpartijen en woningcorporaties ingezet op het stimuleren van de doorstroming.

**Woningbouw naar type**  
aantal



**Geplande bouw**  
Wassenaar, aantal

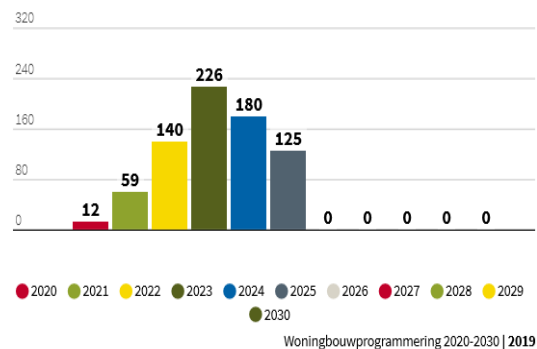
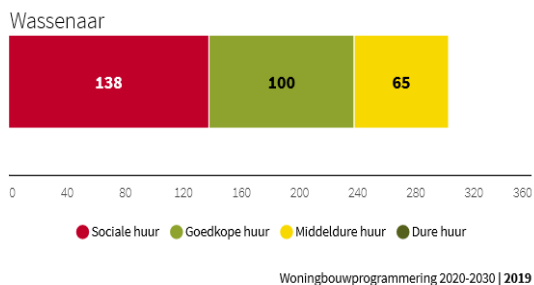


Fig. 5.

In totaal worden er 238 sociale huurwoningen gebouwd onder andere op herstructureringslocaties als Ridderlaan Poortlaan Fase 2 en op de Stompwijkstraat. Van de 238 sociale huurwoningen staan er momenteel 100 geprogrammeerd voor de ANWB-locatie. Naast sociale huur staan er 65 middeldure huurwoningen in de programmering. Het middeldure programma komt voor een belangrijk gedeelte terecht in de ontwikkeling Ridderlaan-Poortlaan fase 2 waarin totaal 44 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Het grootste gedeelte van de programmering bestaat uit koopwoningen in het dure segment vanaf € 284.000,- (189 woningen) en het extra dure segment vanaf € 517.000,- (228 woningen).

**Geplande bouw - huurwoningen**  
aantal



**Geplande bouw - koopwoningen**  
aantal

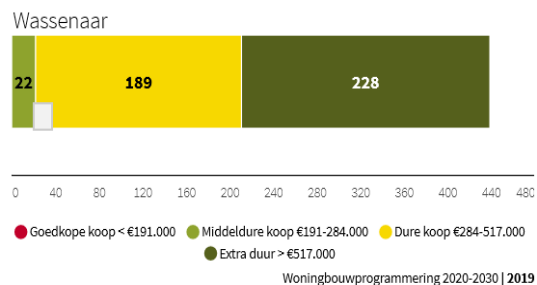


Fig. 6.

Het aantal verstrekte bouwvergunningen is de afgelopen periode laag, maar zal met de plannen die momenteel voorbereid worden op niet al te lange termijn weer gaan stijgen.

### 3.3 Bestaande bouw

De monitor voor de bestaande bouw bestaat uit vier onderwerpen. Eerst wordt de woningvoorraad zelf in beeld gebracht op basis van CBS en BAG-gegevens. De ontwikkelingen in de koopmarkt worden beschreven onder het aanbod met gegevens van Huizenzoeker.nl en onder transacties op basis van Kasaster gegevens. Tot slot wordt er meer inzicht gegeven in de leegstand in Wassenaar.

#### 3.1.1. Woningvoorraad

Wassenaar heeft eind 2019, 12.222 woningen. In 2019 is de woningvoorraad met 31 woningen toegenomen. In 2019 zijn er 60 nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd en 6 gesloopt. Daarnaast zijn er overige toevoegingen en onttrekkingen. Dit zijn bijvoorbeeld woningen die toegevoegd of onttrokken worden in bestaande gebouwen. Denk bijvoorbeeld aan een woning die 'verkamerd' is en die omgezet wordt in 3 zelfstandige appartementen. Er wordt dan 1 woning onttrokken en 3 toegevoegd. Ook kantoren die omgevormd worden tot woningen dragen bij aan de

categorie overige toevoegingen. Tot slot zijn er administratieve correcties. Dit zijn correcties op verkeerd geregistreerde objecten. Bijvoorbeeld een garagebox die als woning stond aangemerkt.

### **Mutaties woningvoorraad**

Wassenaar, aantal

Onderwerp	2018	2019
Beginstand voorraad	12.176	12.191
Nieuwbouw	23	60
Overige toevoeging	2	16
Sloop	2	6
Overige onttrekking	6	37
Correctie	-2	-2
Saldo voorraad	15	31
Eindstand voorraad	12.191	12.222

CBS | 2018, 2019

Fig. 7.

Voor gemeenten met een beperkt woningbouwprogramma kan de stijging of daling van de woningvoorraad behoorlijk fluctueren. Sloop ter voorbereiding op nieuwbouw kan bijvoorbeeld leiden tot een tijdelijke daling van de voorraad.

Opvallend voor Wassenaar is de gemiddelde oppervlakte van woningen. Deze is met 142m<sup>2</sup> ver boven het gemiddelde van Nederland. Dit komt met name door de in verhouding grote voorraad van woningen in Wassenaar Zuid met een hoog aantal vierkante meters. In Wassenaar Noord zal het gemiddelde aantal vierkante meters dichterbij het Nederlandse gemiddelde liggen. Met de nieuwbouw van met name appartementen zal het gemiddelde oppervlakte van woningen in Wassenaar verder omlaag gaan. Het gemiddeld bouwjaar van woningen in Wassenaar is 1959, 10 jaar onder het landelijk gemiddelde.

In de grafiek woningvoorraad naar oppervlakte valt op dat 2.378 woningen een oppervlakte hebben groter dan 200m<sup>2</sup>. Dit is ruim 19% van de woningvoorraad in Wassenaar.

Aan de andere kant laat deze grafiek zien dat Wassenaar slechts weinig woningen kent die kleiner zijn dan 70m<sup>2</sup>. Dit aantal zal in de komende jaren naar verwachting toenemen.

### Gemiddelde oppervlakte van woningen

**142 m<sup>2</sup>**  
Wassenaar

**115 m<sup>2</sup>**  
Nederland

BAG/ABF | 2020

### Gemiddeld bouwjaar van woningen

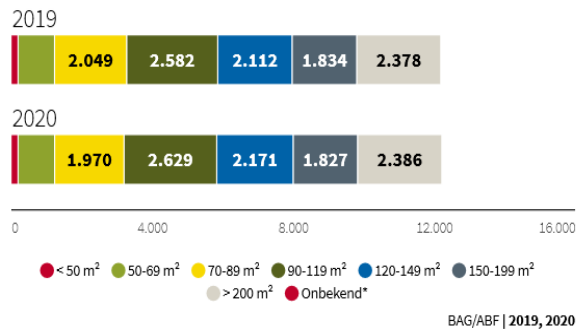
jaar  
**1959**  
Wassenaar

**1969**  
Nederland

BAG/ABF | 2020

### Woningvoorraad naar oppervlakte

Wassenaar, aantal



### Woningvoorraad naar bouwjaar

Wassenaar, aantal

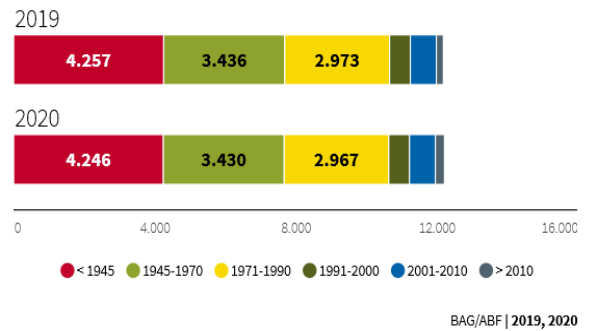
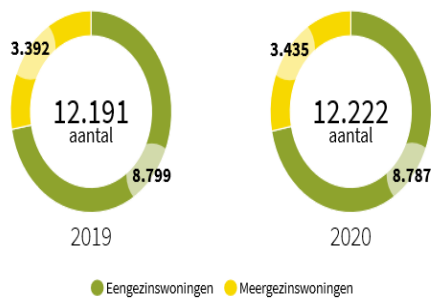


Fig. 8.

In de grafiek woningvoorraad naar type valt te zien dat Wassenaar een groot aandeel eengezinswoningen kent (8.787) en een veel beperkter aantal appartementen (3.435). Gezien de toenemende vergrijzing zullen er steeds minder gezinnen wonen in eengezinswoningen als er niet voldoende mogelijkheden zijn voor senioren en ouderen om door te stromen naar een appartement.

### Woningvoorraad naar type

Wassenaar, aantal



### Gemiddelde oppervlakte woningvoorraad naar type

m<sup>2</sup>

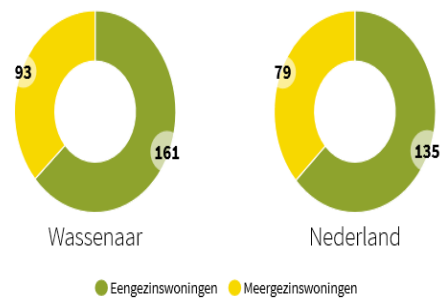


Fig. 9.

### 3.2.2. Aanbod

Door het aanbod van te koop staande woningen te volgen wordt inzicht gekregen in de ruimte of krapte op dit deel van de woningmarkt. Het aantal te koop staande woningen wordt jaarlijks geactualiseerd. Het aanbod in Wassenaar gemeten over een jaar lijkt redelijk stabiel. In april 2019 stonden er 177 woningen te koop en in april 2020 waren dit er 171. Het aanbod had een piek in het najaar van 2019 met een aanbod van 190 woningen.

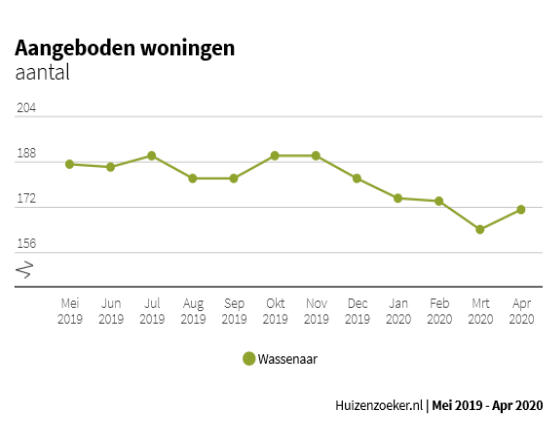


Fig. 10.

Het aanbod in Wassenaar is relatief duur. Hier is gekeken naar zowel de gemiddelde als de mediane vraagprijs. In Wassenaar ligt de mediane vraagprijs met € 875.767,- in april 2020, structureel lager dan de gemiddelde vraagprijs van € 1.189.575,-. Dit komt door het aanbod van enkele zeer dure woningen die het gemiddelde onevenredig beïnvloeden. De mediaan is daarmee voor Wassenaar een betere maatstaf om naar de betaalbaarheid van woningen te kijken. Om een woningen te kunnen kopen met de mediane vraagprijs met 100% financiering is een bruto jaarinkomen nodig van circa € 160.000,- (bron Rabobank) en een eigen inleg van minimaal € 17.906,- voor de overdrachtsbelasting.

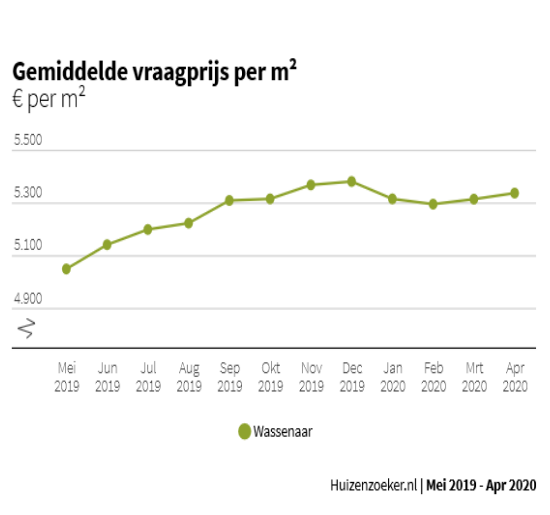
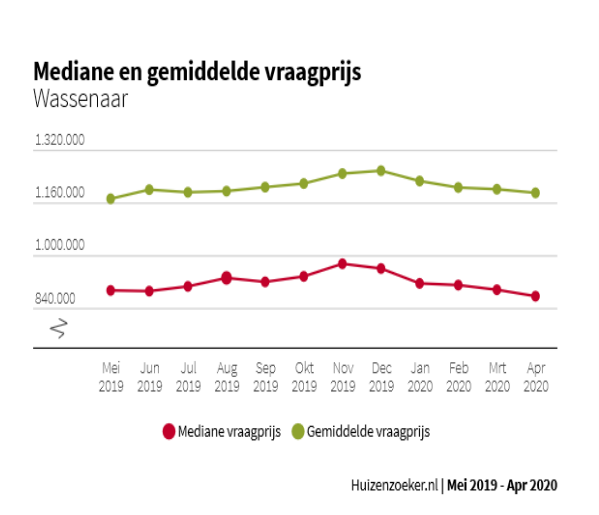


Fig. 11.

Zowel de gemiddelde als de mediane vraagprijs zijn gestegen in 2019. Beiden lijken in 2020 te stabiliseren tot licht af te nemen ten opzichte van de piek rond november – december 2019. De vraagprijs per vierkante meter wordt vaak gebruikt om woningen binnen en tussen gemeenten te vergelijken. In Wassenaar is de gemiddelde vraagprijs in maart 2020, € 5.336,- per m<sup>2</sup>. Ter vergelijking in Den Haag ligt deze op ca. € 3.350 per m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Transacties



Fig. 12.

Transactiegegevens worden jaarlijks bij het Kadaster ingekocht en bieden inzicht in de vraag naar woningen. Hierbij is het geen vanzelfsprekendheid dat 'hoe meer woningen er verkocht worden hoe groter de vraag is'. Het aantal verkochte woningen kan in een krappe markt beperkt worden door een schaars aanbod. In dat geval zullen vooral de prijzen omhoog gaan. De gemiddelde koopsom uitgesplitst naar woningtype is daarom de beste indicator om te bepalen of er sprake is van een krappe of een ruime markt.

In 2019 zijn er 323 woningen verkocht en overgedragen in Wassenaar. Dit is ongeveer gelijk aan het aantal in 2018 (325 woningen). In 2015 en 2016 lag het aantal verkopen met ruim 400 woningen nog een stuk hoger. Dit zal te maken gehad hebben met een ruimer aanbod in een toen nog herstellende woningmarkt. De gemiddelde koopsom lag in 2019 met € 711.264 ruim hoger dan in 2015 toen deze nog € 531.231 bedroeg. Deze stijging van de gemiddelde verkoopprijs komt zowel door een algemene stijging van de prijzen van woningen maar in Wassenaar waarschijnlijk ook doordat er vanaf 2017 weer meer woningen van boven de miljoen verkocht zijn dan in de jaren daarvoor. Opvallend is dat de gemiddelde koopsom ruim onder de gemiddelde vraagprijs van € 1.200.595 ligt. Van de kadaster cijfers zijn geen medianen bekend.

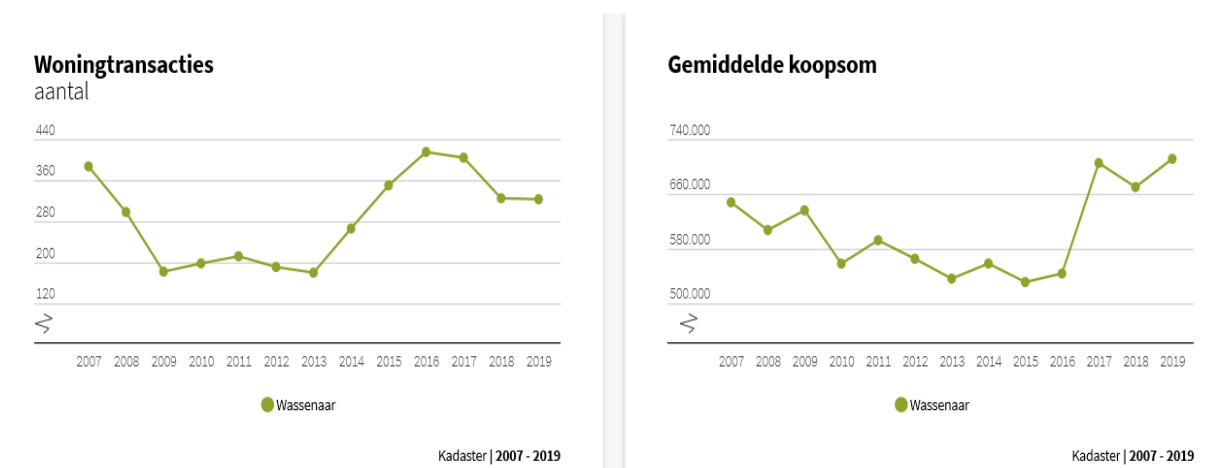


Fig. 13.

Om meer zicht te krijgen op de ontwikkeling van verkopen en prijzen wordt gekeken naar de gegevens per woningtype. Uit de grafiek transacties naar woningtype valt af te leiden dat de meest verkochte woning in Wassenaar de tussenwoning is met 112 transacties. De gemiddelde koopsom van de tussenwoning is sinds 2015 sterk gestegen van € 374.982 naar € 489.179,- in 2019. Om een gemiddelde rijwoning in Wassenaar te kunnen kopen met 100% financiering is een bruto jaarinkomen nodig van circa € 90.000,- (bron Rabobank) en een eigen inleg van minimaal € 9.783,- voor de overdrachtsbelasting. Voor appartementen geldt dat er 65 transacties zijn geweest in 2019 en dat de gemiddelde koopsom is gestegen van € 216.626 in 2015 naar € 358.150 in 2019. Een gemiddeld appartement in Wassenaar kan met 100% financiering gekocht worden met een bruto jaarinkomen van circa € 69.000,- (bron Rabobank) en een eigen inleg van minimaal € 7.163,- voor de overdrachtsbelasting. De gemiddelde koopsom van een vrijstaande woning bedroeg in 2015 nog € 1.215.244,- en is in 2019 gestegen naar € 1.692.683,-.

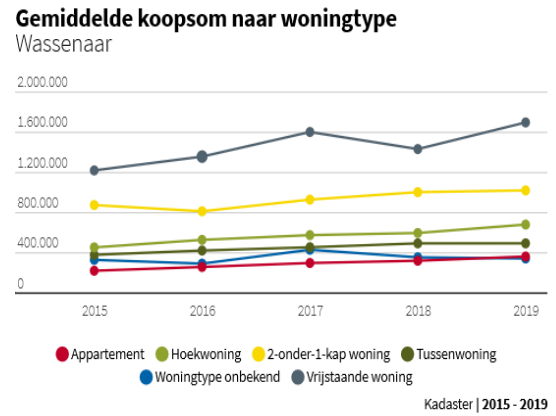
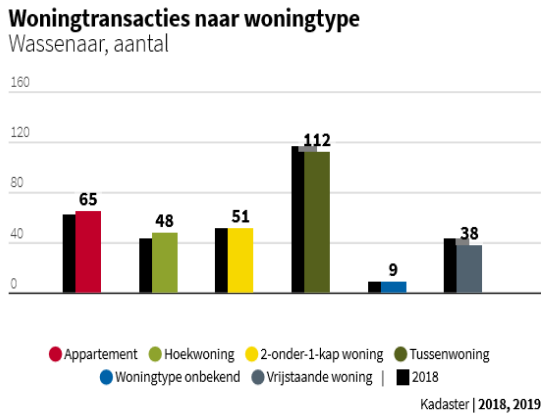


Fig. 14.

Tot slot ligt het aantal transacties in het segment > € 600.000,- in Wassenaar met 137 transacties in 2019 het hoogst. In het segment tot en met € 250.000,- zijn er 32 transacties geweest in 2019.

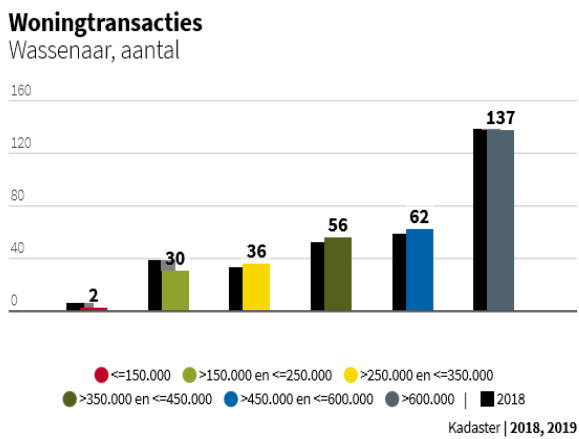


Fig. 15.

### 3.3.4. Leegstand



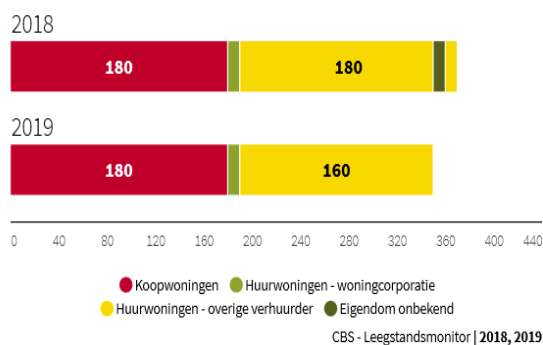
Fig. 16.



Het percentage leegstaande woningen is in Wassenaar met 3% (350 woningen) in 2019 relatief hoog. Door de jaren heen is dit percentage redelijk stabiel in Wassenaar. Landelijk ligt het gemiddelde percentage leegstaande woningen op 1% (bron CBS). Leegstaande woningen zijn in 2019 met name terug te vinden in de categorie koopwoningen (180) en onder huurwoningen overige verhuurders (160). De woningen van de woningcorporaties kennen nauwelijks leegstand. Voor leegstaande koopwoningen geldt overwegend dat er altijd een deel leegstaat ten gevolge van verkoop. Er zit enige tijd tussen overdracht van een woning en de inschrijving van de nieuwe bewoners. De leegstand bij de overige verhuurders heeft veel meer te maken met het verhuurproces en het zoeken naar de juiste huurder. Ook in andere gemeenten is dit het geval.

### Leegstand naar eigendom

Wassenaar, aantal



### Leegstand naar prijsklasse

Wassenaar, aantal

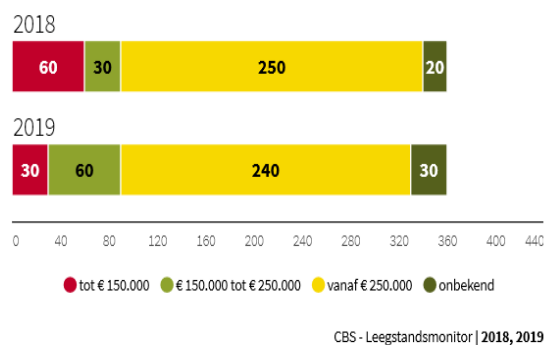
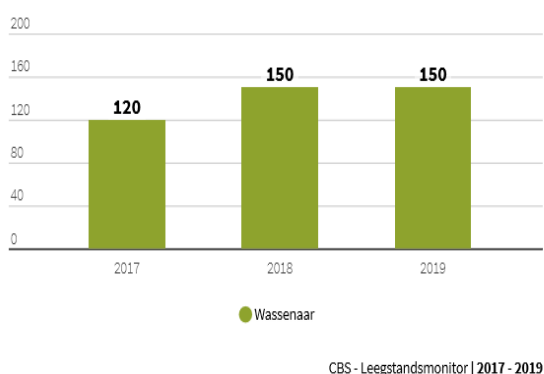


Fig. 16.

De langdurige leegstand is landelijk gezien circa 30% tot en met 40% van het totale aantal leegstaande woningen. Onder langdurige leegstand vallen woningen die op twee peildata met een tussentijd van een jaar administratief niet in gebruik waren, terwijl in die tussenperiode geen sprake is geweest van substantieel energieverbruik. In Wassenaar ligt dit percentage met 43% in 2019 ook aan de hoge kant. Het gaat om 150 woningen in totaal. Gezien het internationale karakter van Wassenaar zou het kunnen zijn dat er relatief veel woningen langdurig leegstaan door verblijf in het buitenland van de bewoners.

### Langdurig leegstaande woningen

aantal



### Langdurig leegstaande woningen

% t.o.v. leegstaande woningen

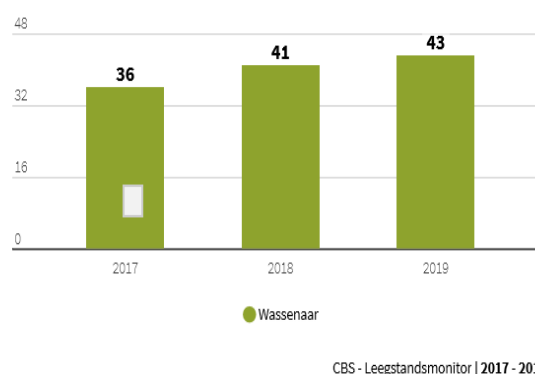


Fig. 17.

## 3.4 Sociale huur

In dit onderdeel van de monitor wordt eerst een toelichting gegeven op de regulering vanuit het Rijk op de verschillende prijsgrenzen waarnaar verwezen wordt in de monitor. De monitor zelf is gebaseerd op gegevens van Woonnet-Haaglanden.

### 3.4.1. De sociale huursector

De sociale huursector wordt vanuit het Rijk gereguleerd. Deze regulering heeft onder andere betrekking op de prijsgrenzen die corporaties mogen hanteren en die gehanteerd worden voor het verkrijgen van huurtoeslag. Jaarlijks worden deze prijsgrenzen herzien. Een enkele keer worden ze voor meerdere jaren bevroren. Voor dit onderdeel van monitor wordt het prijspeil van 2019 gehanteerd. De informatie in deze paragraaf is voornamelijk afkomstig van de website van de woonbond.

#### 1. De basishuur (€ 224,99 – € 228,62)

Voor elk huishouden dat in aanmerking komt voor huurtoeslag wordt eerst de zogenaamde 'basishuur' vastgesteld. Dat deel van de huur moet het huishouden zelf betalen, er is geen toeslag over mogelijk. De hoogte van de basishuur is afhankelijk van het inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe lager het bedrag dat het huishouden zelf moet betalen. De overheid heeft minimumbedragen vastgesteld die ieder huishouden (ook huishoudens met zeer lage inkomens) hoe dan ook zelf moeten betalen. De minimale basishuur verschilt enigszins voor verschillende type huishoudens.

#### 2. De kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44)

Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Voor huurders met een iets hoger inkomen geldt dat hun 'basishuur' hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens. Die huurders krijgen dus géén toeslag over het deel van de huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Voor jongeren tot 23 bepaalt de kwaliteitskortingsgrens of er recht op huurtoeslag bestaat of juist niet. Een jongere die sociaal gaat huren voor een hogere huurprijs heeft géén recht op toeslag.

#### 3. Aftoppingsgrens (1 en 2-persoonshuishoudens € 607,47 - vanaf 3 personen € 651,03)

65% Van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt door de huurtoeslag vergoed. Er zijn 2 aftoppingsgrenzen, die ieder jaar op 1 januari worden aangepast. Als de huurprijs hoger is dan de aftoppingsgrens? Dan heeft dat invloed op de huurtoeslag. De basisregel is dat meerpersoonshuishoudens het gedeelte van de huur dat boven de voor hen geldende aftoppingsgrens ligt volledig zelf betalen

#### 4. De Liberalisatiegrens - Huurtoeslaggrens (€ 720,42)

Dit is de maximale huurprijs van een woning waarbij het nog mogelijk is om huurtoeslag te krijgen. Tevens is dit de maximale huurprijs waarvoor een sociale huurwoning verhuurd mag worden. Over het verschil tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens wordt maximaal 40% huurtoeslag gegeven voor een beperkt aantal groepen:

- 1-persoonshuishoudens;
- meerpersoonshuishoudens waarvan minstens 1 bewoner ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd;
- meerpersoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen (bron: woonbond.nl).

### 3.4.2. Toelichting monitor

De monitor voor de sociale huur heeft alleen betrekking op de verhuur van huurwoningen die verhuurd zijn in Wassenaar via Woonnet Haaglanden en aangeboden worden door De Wassenaarsche

Bouwstichting en Woningbouwvereniging St. Willibrordus. Hier maken soms ook de woningen in het geliberaliseerde segment van boven de € 720,42 (prijsspeil 2019) onderdeel van uit.

De monitor is opgebouwd uit voorraadgegevens, het aantal advertenties en reacties, kenmerken van woningzoekenden en verhuisbewegingen in de eigen gemeente. Met deze indicatoren ontstaat er een beeld van de vraag en aanbod, de ruimte of krapte in de markt en wordt het lokale beleid zoals vormgegeven in Lokaal maatwerk gemonitord.

### 3.4.1 Voorraad woningen sociale huur en verhuringen

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de voorraad huurwoningen van de corporaties en de verhuringen. In de grafiek Sociale huurwoningen en betaalbare voorraad wordt het aantal sociale huurwoningen weergegeven en het aandeel dat valt onder de hoge aftoppingsgrens. De beide corporaties hebben eind 2019 opgeteld 2.884 sociale huurwoningen. In 2019 lag de grens voor een sociale huurwoningen op maximaal € 720,42. De voorraad is licht gestegen ten opzichte van 2018 toen de voorraad 2.833 woningen betrof. Onder de betaalbare voorraad worden woningen verstaan tot de hoge aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens van minimaal 3 personen (2019 – max. € 651,03). In 2019 betrof dit 2.451 woningen. Ook dit aandeel van de sociale huurwoningvoorraad is in 2019 licht gestegen.

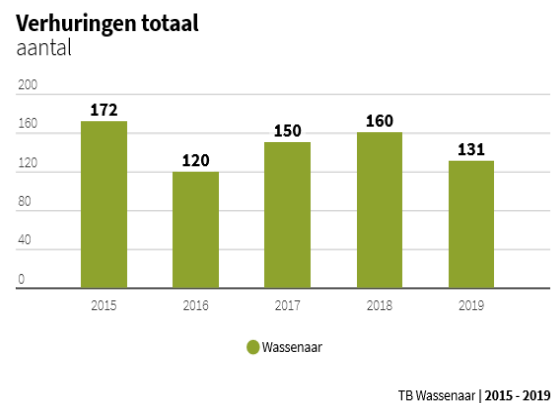
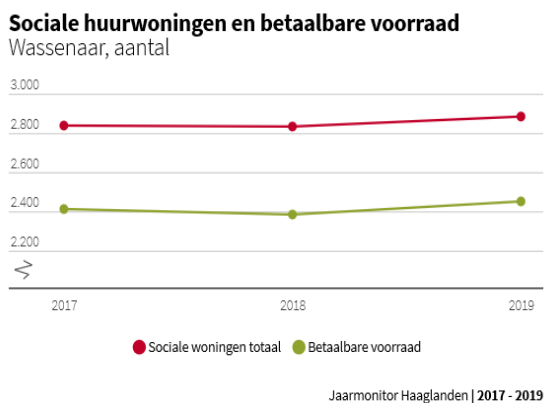


Fig. 18.

In de grafiek verhuring totaal wordt een overzicht gegeven van het aantal verhuringen van 2015. In 2019 zijn er in totaal 131 sociale huurwoningen verhuurd door de corporaties. Dit is minder dan in de 2 voorafgaande jaren. Voor het kunnen verhuren van woningen zijn de corporaties afhankelijk van het vrij komen van woningen in de bestaande voorraad en het bouwen van nieuwe woningen.

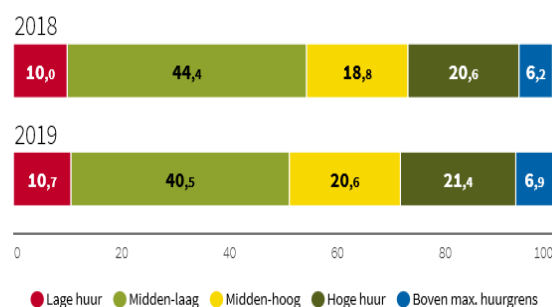
In de beide grafieken die betrekking hebben op de verhuring wordt een uitsplitsing gegeven van verhuringen naar prijscategorie. In Wassenaar worden de meeste woningen verhuurd in de prijscategorie midden-laag met huurprijzen tussen de € 424,44 en € 651,03. De verdeling tussen de jaren 2018 en 2019 wijkt niet significant van elkaar af.

### Verhuringen Wassenaar, aantal

Onderwerp	2018	2019
lage huur	16	14
midden-laag	71	53
midden-hoog	30	27
hoge huur	33	28
boven max. huurgrens	10	9
verhuringen totaal	160	131

TB Wassenaar | 2018, 2019

### Verhuringen - procentueel Wassenaar, percentage



TB Wassenaar | 2018, 2019

Fig. 19.

### 3.4.2 Advertenties en reacties

In dit onderdeel van de monitor wordt een beeld gevormd van de ruimte of krapte in de markt voor sociale huurwoningen.

In 2019 zijn er 95 advertenties geplaatst op Woonnet Haaglanden. Dit is minder dan in 2018, toen waren dit er 126. Het aantal advertenties ligt onder het aantal verhuringen. Niet elke vrijgekomen woning wordt geadverteerd doordat een deel wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen of wordt ingezet om bewoners uit te slopen woningen een andere woning aan te kunnen bieden. Bijzondere doelgroepen zijn bijvoorbeeld de statushouders waarvoor een verplichting, opgelegd vanuit Rijk, bestaat om deze te huisvesten. De provincies zien hierop toe.

In totaal is er 15.444 maal gereageerd op de geadverteerde woningen dit is ruim meer dan in 2018. Dit valt ook terug te zien in de reactiegraad. Dit is het aantal reacties per advertentie. Deze is gestegen van 112 naar 163 reacties per advertentie.

### Advertenties (exclusief nieuwbouw)

Wassenaar, aantal

**126**

2018

**95**

2019

TB Wassenaar | 2018, 2019

### Goede reacties (exclusief nieuwbouw)

Wassenaar, aantal

**14.138**

2018

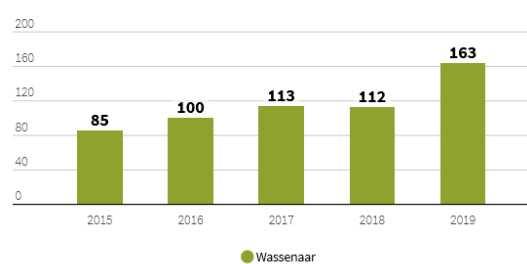
**15.444**

2019

TB Wassenaar | 2018, 2019

### Reactiegraad (exclusief nieuwbouw)

aantal



TB Wassenaar | 2015 - 2019

Fig. 20.

In de grafieken die betrekking hebben op het gemiddeld aantal reacties wordt aangegeven op welke prijscategorieën er het meeste gereageerd wordt. Op woningen die geadverteerd worden met een lage huurprijs (2019 – max. € 424,44) wordt gemiddeld 216 keer gereageerd en op woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen voor 1 en 2-persoonshuishoudens of huishoudens met minimaal 3 personen wordt gemiddeld 225 keer gereageerd per advertentie. Op woningen met een hogere huur dan de aftoppingsgrenzen (2019 – max. 651,03) of in het geliberaliseerde segment (2019 vanaf € 720,42) wordt minder vaak gereageerd.

Ondanks dat vaak gereageerd wordt op woningen, worden woningen ook relatief vaak geweigerd door het huishouden dat de woning toegewezen heeft gekregen (gemiddeld 6-maal). Om allerlei redenen wordt er toch afgezien van een woning. Veelal heeft dit te maken met een kwaliteitswens.

De woningzoekende heeft lang gewacht op een woning en zal bij acceptatie van een woning niet snel voor een andere woning in aanmerking komen. Vaak wordt het besluit om toch af te zien van een woning genomen voor de bezichtiging.

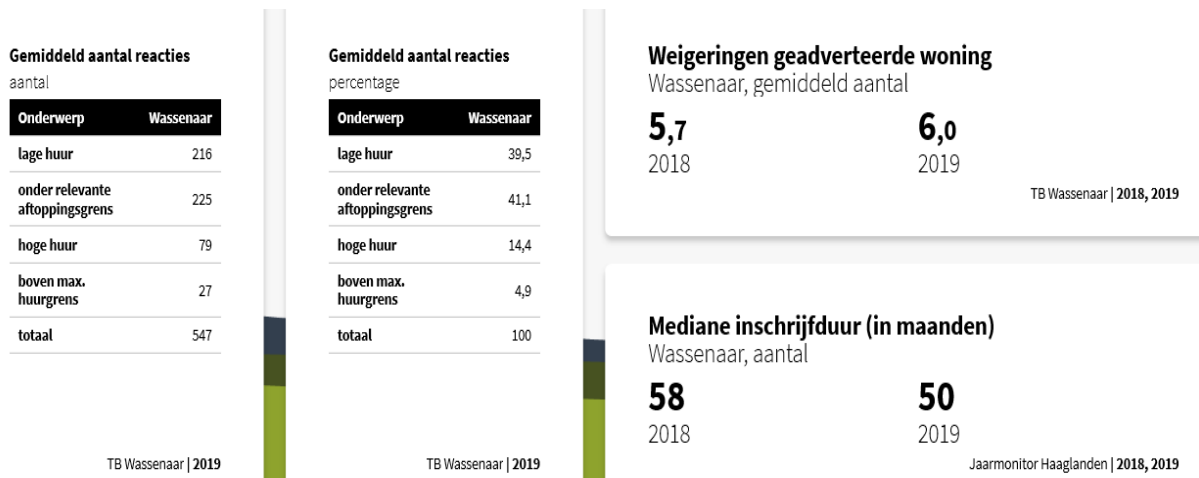


Fig. 21.

De mediane inschrijfduur is in 2019 licht gedaald ten opzichte van 2018. Dit betekent dat woningzoekenden die een woning toegewezen en geaccepteerd hebben minder lang stonden ingeschreven.

In onderste twee grafieken van het onderdeel Advertenties en reacties worden vraag en aanbod vertaald naar indicatoren voor de krapte of ruimte in de markt.

De eerste indicator geeft de kans op een woning aan. De kans op een woning wordt berekend door het aantal geslaagde woningzoekenden binnen het geadverteerde woningaanbod te delen door het aantal reagerende woningzoekenden op het geadverteerde woningaanbod. Hoe hoger dit percentage hoe hoger de kans op een woning. Het aandeel geslaagde woningzoekenden binnen het geadverteerde woningaanbod betrof in 2019, 1,5%.

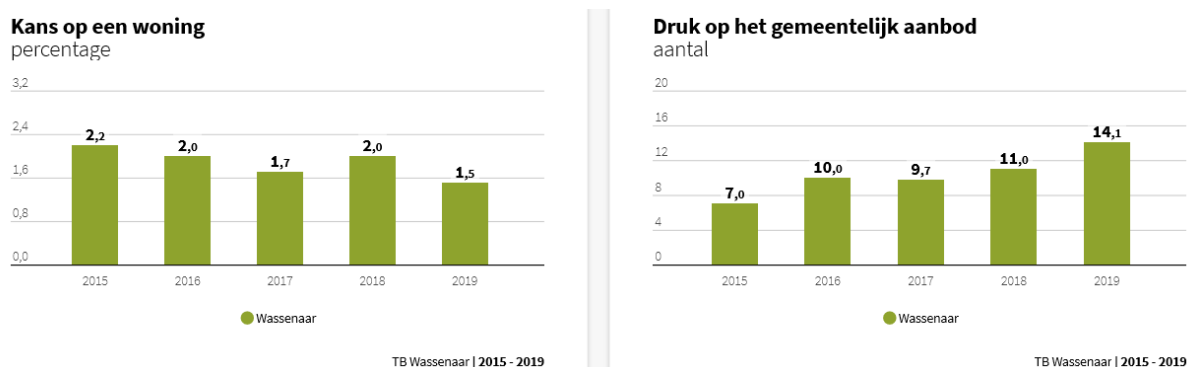


Fig. 22.

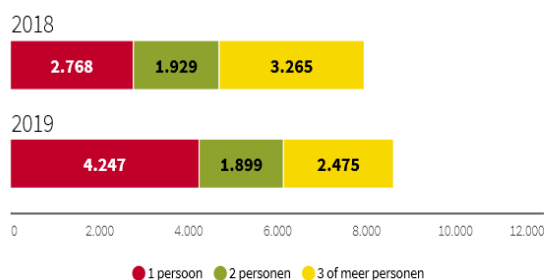
Om te komen tot de druk op het aanbod van sociale huurwoningen in een gemeente wordt het aantal woningzoekenden zonder aanbieding, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat een aanbieding heeft gekregen. Het betreft woningzoekenden die (minimaal 1-maal) gereageerd hebben in een gemeente. Hoe hoger dit getal hoe hoger de druk op het gemeentelijk aanbod. In 2019 betrof deze 14,1 terwijl deze in 2015 nog 7,0 betrof.

### 3.4.3 Woningzoekenden

In de eerste grafiek wordt hier het profiel van de reagerende woningzoekende gegeven. Dit zijn woningzoekenden die minimaal 1 maal op een woning gereageerd hebben in 2019. Wat opvalt is dat het aantal 1-persoonshuishoudens in 2019 met 4.247 woningzoekenden ruim is toegenomen ten opzichte van 2018 terwijl het aantal reagerende meerpersoonshuishoudens is gedaald ten opzichte van 2018. Het is echter lastig om hier harde conclusies uit te trekken. Het profiel van de reagerende woningzoekende hangt deels samen met het betreffende aanbod in een jaar. Zeker wanneer het aantal verhuringen relatief beperkt is, is de invloed van vrijkomende woningen en nieuwbouw van grote invloed op het profiel van de reagerende woningzoekende.

#### Profiel reagerende woningzoekenden

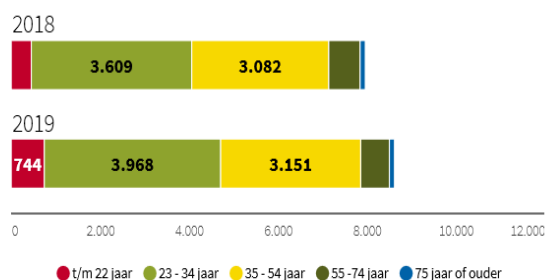
Wassenaar, aantal



TB Wassenaar | 2018, 2019

#### Leeftijd reagerende woningzoekenden

Wassenaar, aantal



TB Wassenaar | 2018, 2019

Fig. 23.

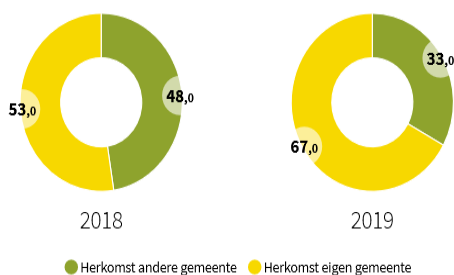
De verdeling in de leeftijd van de reagerende woningzoekende is relatief stabiel. Het grootste segment woningzoekende bevindt zich in de leeftijdscategorie van 23 t/m. 34 jaar. In 2019 betroffen dit 3.968 woningzoekenden. Wat ook opvalt is dat ondanks de groei van het aandeel senioren ouder dan 65 in Wassenaar hier geen groei heeft plaatsgevonden in het aantal reacties voortkomend uit deze leeftijdscategorie. Ook hier kan een directe relatie liggen met het beschikbare aanbod in een kalenderjaar.

### 3.4.4 Verhuisbewegingen in de eigen gemeente / Lokaal Maatwerk

Wassenaar maakt onderdeel uit van de Woningmarktregio Haaglanden waarvoor een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem bestaat. In de basis wordt er geen verschil gemaakt tussen woningzoekenden uit bijvoorbeeld Den Haag, Westland of Wassenaar bij de toewijzing van woningen. Wel is het wenselijk om te meten in welke mate sociale huurwoningen in Wassenaar toebedeeld worden aan woningzoekenden uit Wassenaar.

#### Verhuringen naar herkomst

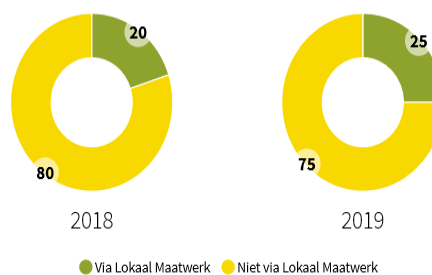
Wassenaar, percentage



TB Wassenaar | 2018, 2019

#### Verhuringen via Lokaal Maatwerk

Wassenaar, percentage



Jaarmonitor Haaglanden | 2018, 2019

Fig. 24.

In de eerste grafiek wordt het aantal verhuring naar herkomst weergegeven. Hieruit valt op dat het aantal verhuringen in Wassenaar aan inwoners van Wassenaar is gestegen. In 2019 bestond 67% van het aantal verhuringen uit woningzoekenden uit Wassenaar. Dit hoge aantal verhuringen aan woningzoekenden uit Wassenaar valt voor een deel te verklaren door het maximale wettelijke gebruik van lokaal maatwerk. In 2019 heeft 25% van het aantal verhuringen plaats gevonden via lokaal maatwerk waarmee woningzoekenden uit Wassenaar voorrang hadden op woningzoekenden van buiten Wassenaar.

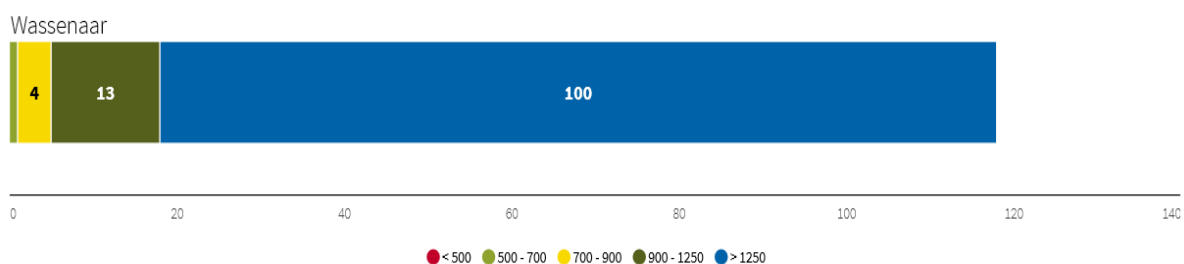
### 3.5 Vrije sector huur

Onder dit onderdeel van de monitor vallen verhuurde zelfstandige woningen anders dan door woningcorporaties. Van dit segment in de woningmarkt is er geen centrale registratie van verhuringen zoals het Kadaster dat is voor de koopmarkt en Woonnet Haaglanden voor de sociale huurwoningen. De data is afkomstig van de verhuursite Pararius waar een groot deel, maar niet alle, particuliere huurwoningen aangeboden worden. Ook via Funda vindt er steeds meer verhuur plaats.

Uit de verhuurgegevens van Pararius blijkt dat er in 2019 in totaal 118 woningen verhuurd zijn anders dan door de corporaties. Afgezet tegen de 131 verhuring door de corporaties in 2019 levert dit segment een belangrijk bijdrage aan de woningmarkt in Wassenaar.

#### Verhuringen grondgebonden en appartementen (totaal 118)

aantal



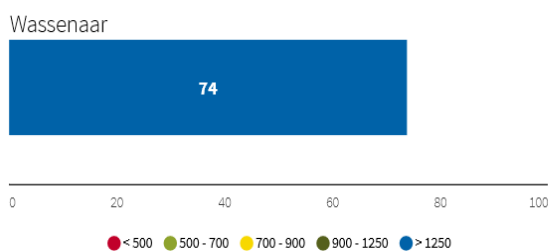
Pararius | 2019

Fig. 25.

De huren in de vrije sector huur liggen hoog in Wassenaar. Van de 118 verhuurde woningen hebben er 100 een huurprijs vanaf € 1.250 per maand. In het huursegment van € 900 tot € 1.250 waren dit er 13. Het merendeel van de woningen betrof grondgebonden eengezinswoningen, 74 in totaal. Deze hadden allen een huurprijs vanaf, maar meestal ver boven de € 1.250. Via Pararius zijn er 44 appartementen verhuurd waarvan 18 met een huurprijs tot maximaal € 1.250,-.

#### Verhuringen grondgebonden (totaal 74)

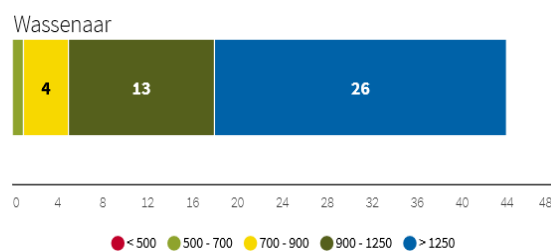
aantal



Pararius | 2019

#### Verhuringen appartementen (totaal 44)

aantal



Pararius | 2019

Fig. 26.

De mediane verhuurprijs voor grondgebonden eengezinswoningen betrof € 3.800,- het gemiddelde lag nog iets hoger. Voor appartementen betrof de mediane verhuurprijs € 1.364,-, ruim onder het gemiddelde van € 1.946,-. Dit verschil komt waarschijnlijk door de verhuur van enkele zeer dure appartementen. De mediaan is hiermee de beste maatstaf voor de betaalbaarheid van zowel de grondgebonden woningen als de appartementen.

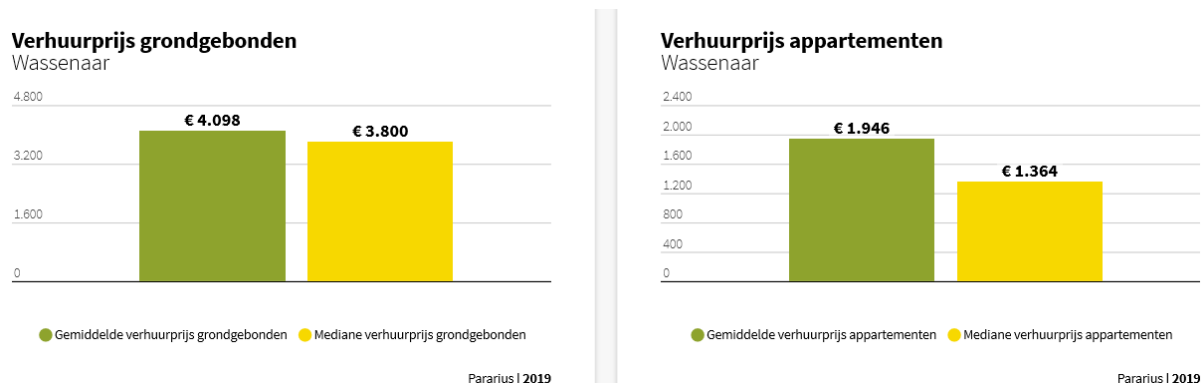


Fig. 27.

De gemiddelde verhuurprijzen per vierkante meter liggen in Wassenaar niet verwonderlijk ook hoog. Voor de grondgebonden woningen betrof dit € 18,40 en voor appartementen € 17,04. Omdat er weinig informatie beschikbaar is over deze sector zijn vergelijkingen lastig te maken. Pararius meldde in oktober 2019 dat de gemiddelde verhuurprijs van een woning die via hun werd aangeboden lag op € 11,56 m2. Voor een gestoffeerde of gemeubileerde woning wordt aanzienlijk meer gevraagd. In Wassenaar zal waarschijnlijk een groter aandeel woningen gestoffeerd en mogelijk gemeubileerd worden aangeboden dan in andere delen van het land.



Fig. 28.

### 3.6 Duurzaamheid

In dit onderdeel van de monitor wordt inzicht geboden in hoe duurzaam de woningvoorraad in Wassenaar is. De mate van duurzaamheid wordt weergegeven met het energielabel. In Wassenaar is het aantal geregistreerde energielabels toegenomen van 445 labels in 2014 naar 3.980 labels in 2020. Het energielabel maakt onderdeel uit van de overdracht van een woning en moet voor het passeren van de akte bij de notaris in bezit zijn. De verwachting is daarom dat het aantal geregistreerde energielabels ook in de komende jaren snel zal blijven stijgen. Van de woningen met een geregistreerd energielabel hebben 585 woningen een A+ of A++ label. Veel woningen met een energielabel hebben het label C gekregen.



### Woningen met energielabel

Wassenaar, aantal

**445**

2014

**3.980**

2019

RVO | 2014, 2019

### Woningen naar energielabel A,A+,A++

Wassenaar, aantal

**290**

2018

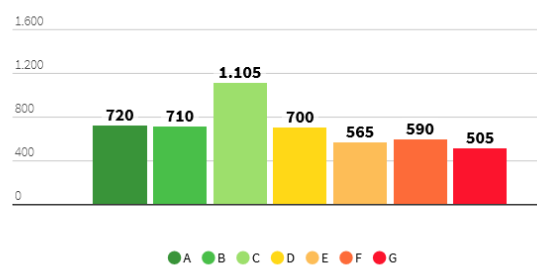
**585**

2019

RVO | 2018, 2019

### Woningen met geregistreerd label

Wassenaar, aantal



RVO | 3e kwartaal 2019

Fig. 29.

Het gasverbruik laat over de afgelopen jaren een stabiel beeld zien terwijl het elektriciteitsgebruik waarschijnlijk door meer efficiënte apparatuur de afgelopen jaren licht is gedaald. In 2019 gebruikte een huishouden in Wassenaar gemiddeld 1.960 m<sup>3</sup> gas. Het landelijk gemiddelde ligt rond de 1.470 m<sup>3</sup> (bron: *energiedirect.nl*). Aangezien de woninggrootte in Wassenaar ruim boven het landelijke gemiddelde ligt en Wassenaar een oudere woningvoorraad kent is het niet vreemd dat het gasgebruik in Wassenaar boven gemiddeld is. Het gemiddelde elektriciteitsgebruik bedroeg 3.370 kWh (bron: *energiedirect.nl*). Het landelijke gebruik is gemiddeld 2.990 kWh per huishouden. In vrijstaande woningen wordt zowel het meeste gas als elektriciteit gebruikt en in appartementen juist het minst.

### Gasverbruik woningen (gemiddeld)

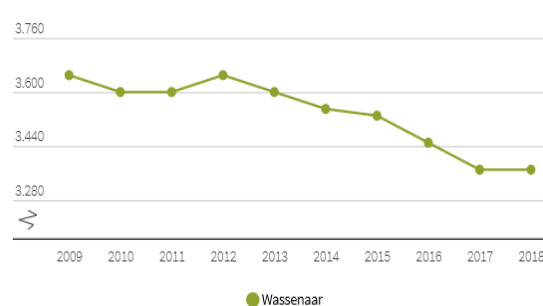
m<sup>3</sup>



CBS KWB - bewerking ABF Research | 2009 - 2018

### Elektriciteitsverbruik woningen (gemiddeld)

kWh

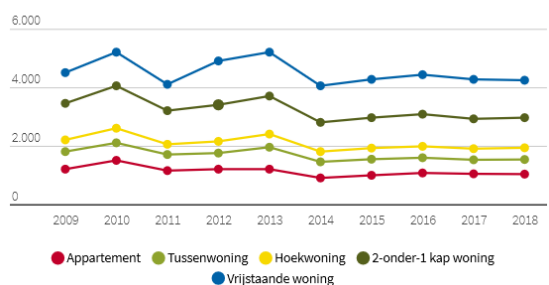


CBS KWB - bewerking ABF Research | 2009 - 2018

Fig. 30.

### Gasverbruik naar woningtype

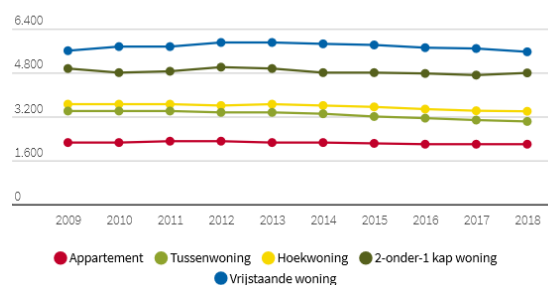
Wassenaar, m<sup>3</sup>



CBS KWB - bewerking ABF Research | 2009 - 2018

### Elektriciteitsverbruik per woningtype

Wassenaar, kWh



CBS KWB - bewerking ABF Research | 2009 - 2018

Fig. 31.

In het gebruik van zonnepanelen zit een geleidelijke groei in Wassenaar. In 2019 was er van 632 woningen bekend dat er zonnepanelen zijn geïnstalleerd. Het opgestelde vermogen vertoont dezelfde trendlijn als het aantal installaties van zonnepanelen. Het totale vermogen bedraagt 1.548 KW. De gegevens over het aantal installaties en opgestelde vermogen komen van het CBS. Het CBS gaat er vanuit hiermee circa 90% van het totaal opgestelde vermogen in beeld te hebben.

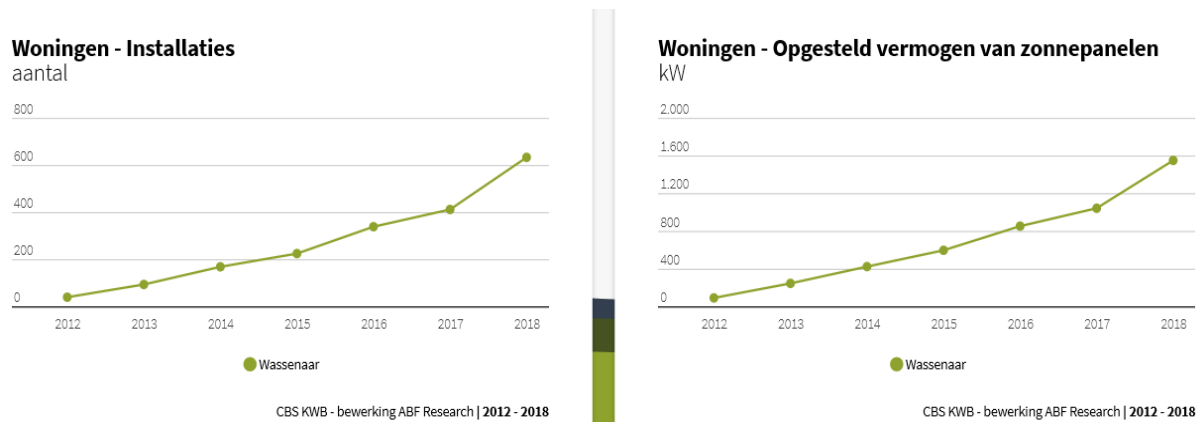


Fig. 32.