

Bijlage I: Uitvoering Woonvisie regio Haaglanden

In 2017 hebben de gemeenten in woningmarktregio Haaglanden met elkaar afspraken gemaakt in de regionale Woonvisie, met een horizon tot 2025. We kunnen concluderen dat we goed op weg zijn met de uitvoering. In deze notitie worden de belangrijkste bevindingen beschreven.

1. Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma 2018 staan onze projecten voor de periode tot en met 2040. Onze plannen tot en met 2025 zijn het meest concreet en lichten wij hierna daarom uitgebreid toe. Daarna (paragraaf 1.8) geven wij nog een korte doorkijk naar de plannen t/m 2040.

In de onderstaande cijfers laten wij de studentenwoningen buiten beschouwing. In de gemeenten Den Haag, Delft en Rijswijk zijn in totaal 1.172 zelfstandige en 442 onzelfstandige studentenwoningen gepland.

1.1. Harde en zachte plannen

Type plan	Definitie	Aantal woningen	Aandeel
Hard	<ul style="list-style-type: none">• Vastgesteld bestemmingsplan• Bindende afspraken• Omgevingsvergunning verleend	35.645	51%
Waarschijnlijk	<ul style="list-style-type: none">• Bestemmingsplan in voorbereiding• Intentionele afspraken	12.820	18%
Onzeker	Nog geen van bovenstaande	21.510	31%
Totaal		69.975	100%

In totaal hebben wij bijna 70.000 woningen gepland tot en met 2025. De helft daarvan definiëren wij als een hard plan, wat betekent dat er een bestemmingsplan is vastgesteld, er bindende afspraken zijn en/of een omgevingsvergunning verleend is. De andere plannen zijn waarschijnlijk tot onzeker: daarvoor zit het planproces nog in een vroegere fase of bestaat het slechts als schetsplan.

34% van de woningen (ruim 24.000) op de lijst is dit jaar nieuw toegevoegd. Dat heeft voor een groot deel te maken met de projecten die vallen onder de Verstedelijkingsalliantie. De gemeenten Den Haag, Delft, Rijswijk en Zoetermeer hebben voor de periode tot en met 2025 voor de alliantie ruim 22.000 woningen opgevoerd op de lijst.

1.2. Woningbehoefte

Periode	Bandbreedte provincie	Programma 2018 - 2025			
		hard	waarschijnlijk	onzeker	Totaal
2017 t/m 2019	19.373 - 19.536	12.750 ¹	144 ¹	229 ¹	13.123 ¹
2020 t/m 2024	23.368 - 24.476	20.980	7.954	12.392	41.326
2025 t/m 2029	17.991 - 21.297	1.145 ²	644 ²	6.216 ²	8.005 ²
PM		770	4.078	2.673	7.521
Totaal	60.895 - 65.146	35.645	12.820	21.510	69.975

¹ Cijfers zijn exclusief 2017.

² De provincie hanteert de periode 2025 t/m 2029 in haar woningbehoefteraming, maar voor onze regio zijn hier alleen de woningen uit 2025 opgenomen.

De provincie laat elke drie jaar een woningmarktverkenning uitvoeren, waaruit de actuele regionale behoefte blijkt. De meest recente woningmarktverkenning is die van 2016. In bovenstaande tabel is die behoefte voor regio Haaglanden aangegeven als bandbreedte en afgezet tegen onze plannen.

Voor de periode 2017 t/m 2019 blijven we iets onder de bandbreedte; met de 5.323 gerealiseerde woningen in 2017 komen we uit op 18.446 woningen in deze periode. De ambitie uit onze Woonvisie om tot en met 2020 per jaar 5.000 woningen toe te voegen, halen we ruimschoots met dit programma.

De plannen voor de periode 2020 t/m 2024 overtreffen de bandbreedte sterk (ruim 41.000 t.o.v. ongeveer 24.000 woningen). Echter bij slechts 21.000 woningen daarvan is sprake van een hard plan. We hebben zodoende ruimte en flexibiliteit om ons uiteindelijke programma nog aan te passen. Dit zullen we prioriteren conform onze woonvisie. Begin 2019 verschijnt een nieuwe woningmarktverkenning en wij verwachten dat die een hogere behoefte laat zien.

Voor de periode 2025 t/m 2029 zijn de plannen nog niet uitgekristalliseerd. Vandaar dat ons aantal toe te voegen woningen nog achterblijft bij de bandbreedte.

1.3. Type plan

Plantype	Programma 2018 - 2025
Uitleg	20,0%
Transformatie	56,7%
Verdichting	16,9%
Herstructurering	5,9%
Anders/onbekend	0,5%
Totaal	100,0%

In onze woonvisie gaven wij aan met name woningen toe te willen voegen door middel van transformatie van leegstaande kantoren en oude bedrijfsterreinen. De provincie vraagt de regio ook om met name hieraan te werken. De projecten in ons woningbouwprogramma bestaan zodoende voor meer dan de helft (57%) uit transformaties. Met verdichting en herstructurering worden zo vier op de vijf woningen toegevoegd binnen BSD (Bestaand stads- en dorpsgebied). Slechts 20% van de woningen is gepland op een uitleglocatie. 82% van de woningen is gelegen bij hoogwaardig openbaar vervoer.

1.4. Woonmilieus

woonmilieu	Programma 2018 - 2025		Programma 2017 - 2030	
dorps	11.152	15,9%	8.664	17,5%
landelijk	158	0,2%	561	1,1%
suburbaan	9.375	13,4%	11.002	22,3%
stedelijk	41.281	59,0%	26.418	53,5%
waarvan stedelijk rustig	8.578	12,3%	8.613	17,4%
grootstedelijk	7.002	10,0%	1.456	2,9%
onbekend	1.007	1,4%	1.227	2,5%
totaal	69.975	100,0%	49.417	100,0%

In onze woonvisie hebben wij aangegeven dat we aan de kwalitatieve behoefte willen voldoen van de vraag naar *dorpse* en *stedelijk rustige* woonmilieus. Wij zijn echter afhankelijk van beschikbare bouwlocaties en constateren dat er in onze verstedelijkte regio weinig mogelijkheden zijn om deze woonmilieus toe te voegen. De opgave van de Verstedelijkingsalliantie versterkt dit beeld. Toch is het aantal woningen in dorpse en stedelijk rustige woonmilieus met ongeveer 2.500 toegenomen ten opzichte van het woningbouwprogramma 2017. Het aandeel van woningen in deze woonmilieus is niet toegenomen.

1.5. Prijsklassen

prijsklasse	Programma 2018 – 2025*		Programma 2017 – 2030*	
Sociale huur < €710 (door toegelaten instelling)	7.568	10,8%	6.072	10,1%
Goedkope huur < €710 (niet door toegelaten instelling)	3.182	4,5%	1.763	3,6%
middenhuur €710 - €900	9.634	13,8%	6.235	12,6%
dure huur > 900	2.565	3,7%	1.572	3,2%
goedkope koop < €191.000	1.182	1,7%	2.249	4,6%
Middeldure koop €191.000 - 258.000	7.125	10,2%	6.880	13,9%
Dure koop €258.000 - 517.000	12.259	17,5%	12.647	25,6%
Extra duur > €517.000	3.135	4,5%	1.488	3,0%
Prijssegment nog te bepalen	23.325	33,3%	10.561	21,4%
totaal	69.975	100,0%	49.417	100,0%

* De periode is aangepast om aan te sluiten bij woningmarktafspraken met corporaties.

Ons voornemen is om tot en met 2025 ongeveer 12.230 sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad, om aan de groeiende behoefte te voldoen. Verder willen we het aandeel middenhuur (€ 710 tot € 900) in ons nieuwbouwprogramma verhogen.

De bovenstaande tabel laat zien dat er momenteel plannen zijn voor toevoeging van ruim 7.500 sociale huurwoningen van toegelaten instellingen (woningcorporaties). Ook valt op dat er een toename is van goedkope huurwoningen (< € 710) die door andere partijen worden gebouwd (van

ruim 1.700 in 2017 naar bijna 3.200 dit jaar). In totaal zijn er 10.750 goedkope huurwoningen gepland t/m 2025. In 2017 zijn al 1.908 huurwoningen tot € 710 opgeleverd, waarvan 522 woningen door corporaties en 1.386 door andere partijen.

Cijfers van de woningcorporaties (SVH) van juli 2018 laten zien dat zij op dit moment al plannen hebben voor ongeveer 10.000 woningen. Zoals hierboven aangegeven, zijn van de 10.000 door corporaties geplande woningen 7.500 bekend bij de gemeenten. Voor de overige 2.500 woningen is er dus nog geen locatie gevonden. Samen met de plannen voor goedkope huur van niet toegelaten instellingen zijn er nu in totaal al plannen voor ruim 13.000 goedkope huurwoningen tot en met 2025. Van de categorie 'nog te bepalen' moet dus nog een deel in de sociale voorraad worden gerealiseerd.

Ook de plannen voor middeldure huurwoningen zijn toegenomen. Voor deze prijs categorie zijn 3.400 woningen toegevoegd aan het woningbouwprogramma (van 6.235 naar 9.634 woningen.) Daar staat tegenover dat het aantal geplande goedkope koopwoningen terugloopt.

Voor een derde van de projecten t/m 2025 is het prijssegment nog niet bepaald.

1.6. Woningtype

woningtype	Programma 2018 -2025
Appartement	63,6%
Eengezinswoning	25,7%
Nog te bepalen	10,7%

Van de woningen is 63,6% gepland als appartement en 25,7% als eengezinswoning. Voor de overige woningen is nog geen keuze gemaakt.

1.7. Onderverdeling naar gemeenten

	Programma 2018 -2025	Waarvan sociaal (door corporaties)		Waarvan goedkoop (door andere partijen)	
		aantal	percentage	aantal	percentage
Delft	6.336	53	0,8%	294	4,6%
Den Haag	33.972	3.594	10,6%	1.753	5,2%
Leidschendam- Voorburg	2.435	284	11,7%	105	4,3%
Midden-Delfland	949	230	24,2	30	3,2%
Pijnacker-Nootdorp	2.850	503	17,6%	20	0,7%
Rijswijk	4.559	696	15,3%	0	0
Wassenaar	389	62	15,9%	0	0
Westland	6.923	273	3,9%	558	8,1%
Zoetermeer	11.562	1.873	16,2%	422	3,6%
Totaal	69.975	7.568	10,8%	3.182	4,5%

Wij streven niet alleen naar een absolute toename van het aantal sociale huurwoningen, maar werken tegelijkertijd ook toe naar een evenwichtiger verdeling van de sociale huurwoningen over de regiogemeenten. Hieraan zullen we de komende tijd werken.

In bovenstaande tabel is te zien hoe de geplande toevoeging van woningen, waaronder sociale en andere goedkope huurwoningen, verdeeld is over de gemeenten. Van de woningbouwplannen tot en met 2025 neemt Den Haag bijna de helft voor haar rekening. Zoetermeer volgt als tweede. Van alle woningen is momenteel 10,8% gepland als sociale huurwoning en 4,5% als goedkope huurwoning. Kanttekening hierbij is dat voor een derde van de woningen de prijsklasse nog niet bepaald is.

1.8. Doorkijk 2026 – 2040

Voor de periode 2026 tot en met 2040 zijn nog eens 51.000 woningen gepland. Het gaat voor bijna de helft om projecten die vallen binnen de gebieden van de Verstedelijkingsalliantie. In totaal zijn er momenteel 45.000 woningen gepland voor de Verstedelijkingsalliantie, waarvan ongeveer de helft in de periode tot en met 2025 valt en de andere helft in de periode 2026-2040.

Via de Verstedelijkingsalliantie werken acht Zuid-Hollandse gemeenten, de provincie Zuid-Holland en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag aan de bouw van 170.000 (duurzame en gasloze) woningen tot 2040 langs de spoorlijn van Leiden naar Dordrecht en HOV-systeem in Zoetermeer. Dit gebeurt in een integrale aanpak die de woningbouwopgave koppelt aan andere maatschappelijke doelen: complexe gebiedsontwikkeling, energietransitie, innovatie van de economie en de versterking van het metropolitane OV-systeem. Uitgangspunt is hierbij dat de woningbouw goed aansluit bij de toekomstige regionale vraag, de programmering in onderlinge samenhang is gezien en op juist die

plekken gebouwd wordt waar deze de agglomeratiekracht ten goede komt. Door te kiezen voor een geconcentreerde verstedelijking langs bestaande infrastructuur wordt de woningbouwopgave in samenhang met investeringen in HOV in een integrale aanpak uitgewerkt. Het doel is het borgen van een continue bouwstroom in de woningbouwproductie (kwantitatief) en realisatie van gemengde (hoog)stedelijke milieus met HOV-ontsluiting die complementair zijn (kwalitatief). Nieuwe plannen worden aan deze doelstellingen getoetst.

2. Overige onderdelen van de Woonvisie

2.1. Voldoende betaalbare woningen

Een van de ambities uit onze regionale woonvisie is dat er voldoende betaalbare woningen moeten zijn voor de lage inkomens. Om daarvoor te zorgen, bouwen we zoals aangegeven de komende jaren ruim 12.000 sociale huurwoningen. Ook stimuleren we investeringen van beleggers en commerciële verhuurders in de bouw van sociale huurwoningen. We gaan op korte termijn regionaal afstemmen welke voorwaarden we aan deze partijen stellen. Hoe lang moeten woningen sociaal verhuurd worden? Op welke manier worden deze woningen aangeboden? Zo voorkomen wij dat gemeenten door marktpartijen tegen elkaar worden uitgespeeld.

Verder hebben we met de woningcorporaties afspraken gemaakt over het vrijkomende aanbod van betaalbare huurwoningen. In de huidige regionale prestatieafspraken met de SVH is afgesproken dat 85% van de verhuringen sociaal wordt verhuurd (< € 710) en dat weer 70% daarvan betaalbaar wordt verhuurd (< € 640). Hierover willen we ook in de volgende regionale prestatieafspraken weer afspraken maken.

Omdat er schaarste aan sociale huurwoningen is in de regio Haaglanden, hebben de gemeenten alle een huisvestingsverordening om deze woningen te verdelen. Per 1 juli 2019 vervallen deze huisvestingsverordeningen. Aangezien de schaarste in de afgelopen jaren alleen maar groter is geworden, werken wij momenteel gezamenlijk aan het opstellen van nieuwe huisvestingsverordeningen. Omdat wij een ongedeelde regio nastreven, zijn onze verordeningen zoveel mogelijk gelijk en stemmen wij de verschillen af. Voor het opstellen van de verordeningen hebben wij discussiebijeenkomsten georganiseerd met een vertegenwoordiging van woningcorporaties (SVH) en huurdersorganisaties (onlangs gestart als Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden). In de huisvestingsverordeningen nemen we maatregelen om o.a. de doorstroming te bevorderen, schaarse woningen vrij te spelen, de kansen voor starters te vergroten en het aantal urgenties terug te dringen.

Wij zien dit jaar dat er bij de huisvesting van statushouders meer vraag is naar (extreem) grote woningen. Dit heeft te maken met gezinshereniging, waardoor gezinnen van soms wel 8 of meer personen gehuisvest moeten worden. Omdat er erg weinig grote, sociale huurwoningen beschikbaar komen per jaar, hebben wij hiervoor in overleg met de SVH naar een oplossing gezocht. Op regionaal niveau bekijken we nu waar we deze grote gezinnen kunnen huisvesten in plaats van dat elke gemeente en corporatie dit afzonderlijk probeert op te lossen. Voor de overgrote meerderheid is onze taakstelling voor het huisvesten van statushouders ingehaald.

Voor woonwagens en standplaatsen ontwikkelen wij momenteel nieuw beleid naar aanleiding een nieuw beleidskader van het ministerie van BZK. Ook huisvesting van arbeidsmigranten heeft onze aandacht. In Westland is de Taskforce Arbeidsmigranten opgericht, die actief zoekt naar locaties. De ervaringen van de taskforce worden gedeeld met de overige Haaglandengemeenten.

2.2. Duurzaam bouwen en renoveren

Duurzaam bouwen en renoveren hebben wij ook als ambitie in onze woonvisie opgenomen. Bij nieuwbouwplannen neemt duurzaamheid vanzelfsprekend een belangrijke plek in. Bij bijna alle woningbouwplannen is geen sprake meer van gasaansluitingen en alle woningen worden voorzien van dikke lagen isolatiemateriaal zoals het Bouwbesluit voorschrijft.

Bij de bestaande woningvoorraad is de opgave veel groter. Het gaat om grotere hoeveelheden woningen dan bij de nieuwbouw en de opgave is een stuk complexer. Aan de ene kant gaat het om het verbeteren van de energielabels van de woningen en aan de andere kant om overschakelen op andere warmtebronnen.

De gemeenten werken momenteel aan het opstellen van energietransitieplannen. De warmtekoudeatlas van de provincie is daarbij zeer behulpzaam. In onze regio doen twee wijken mee aan de proeftuin aardgasvrije wijken van het ministerie van BZK, namelijk Bouwlust/Vrederust in Den Haag en Palenstein in Zoetermeer. Daarnaast wordt ook op andere plekken in de regio geëxperimenteerd met alternatieve warmtevoorziening.

Wij zien de energietransitie en het woningbouwprogramma als integrale opgave. In de nieuwe regionale prestatieafspraken willen wij daarom met corporaties afspraken maken over onderlinge afstemming van onze plannen (energietransitie en renovatie van woningcomplexen) en over het tempo van verduurzamen van het corporatiebezit. Ook leefbaarheid en functiemenging in wijken zal onderwerp van gesprek zijn.

Binnen onze regio zijn enkele gebieden gevoelig voor klimaatverandering. Bij de uitwerking van bouwplannen nemen wij de bodemgesteldheid, bodemdaling en wateroverlast mee.

2.3. Wonen en zorg

Een andere ambitie is om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad levensloopgeschikt is. In de nieuwbouw levert dit geen problemen op. Alle nieuwe appartementen worden goed toegankelijk ontworpen.

Waar wij in 2019 mee aan de slag gaan, is het in kaart brengen van de vraag en het aanbod aan zorgwoningen. Dan gaat het om levensloopgeschikte woningen, woningen met zorg en/of begeleiding, verpleeghuisplaatsen en uitstroomwoningen. We willen hierbij onderzoeken voor welke groepen woningzoekenden tijdelijke contracten en/of flexibele woonvormen een uitkomst zouden zijn.

Woningbouwmonitor 2018

Woningmarktregio Haaglanden



November 2018

Woningmarktmonitor Haaglanden

Om zicht te houden op ontwikkelingen op de woningmarkt en de woningbouwproductie in de woningbouwregio Haaglanden wordt elk jaar de Woningbouwmonitor Haaglanden opgesteld. Deze monitor brengt de ontwikkelingen op de markt voor bestaande en nieuwbouwkoopwoningen in beeld. Verder wordt in deze monitor vooruitgeblikt op de voorgenomen woningbouwproductie op de korte en langere termijn.

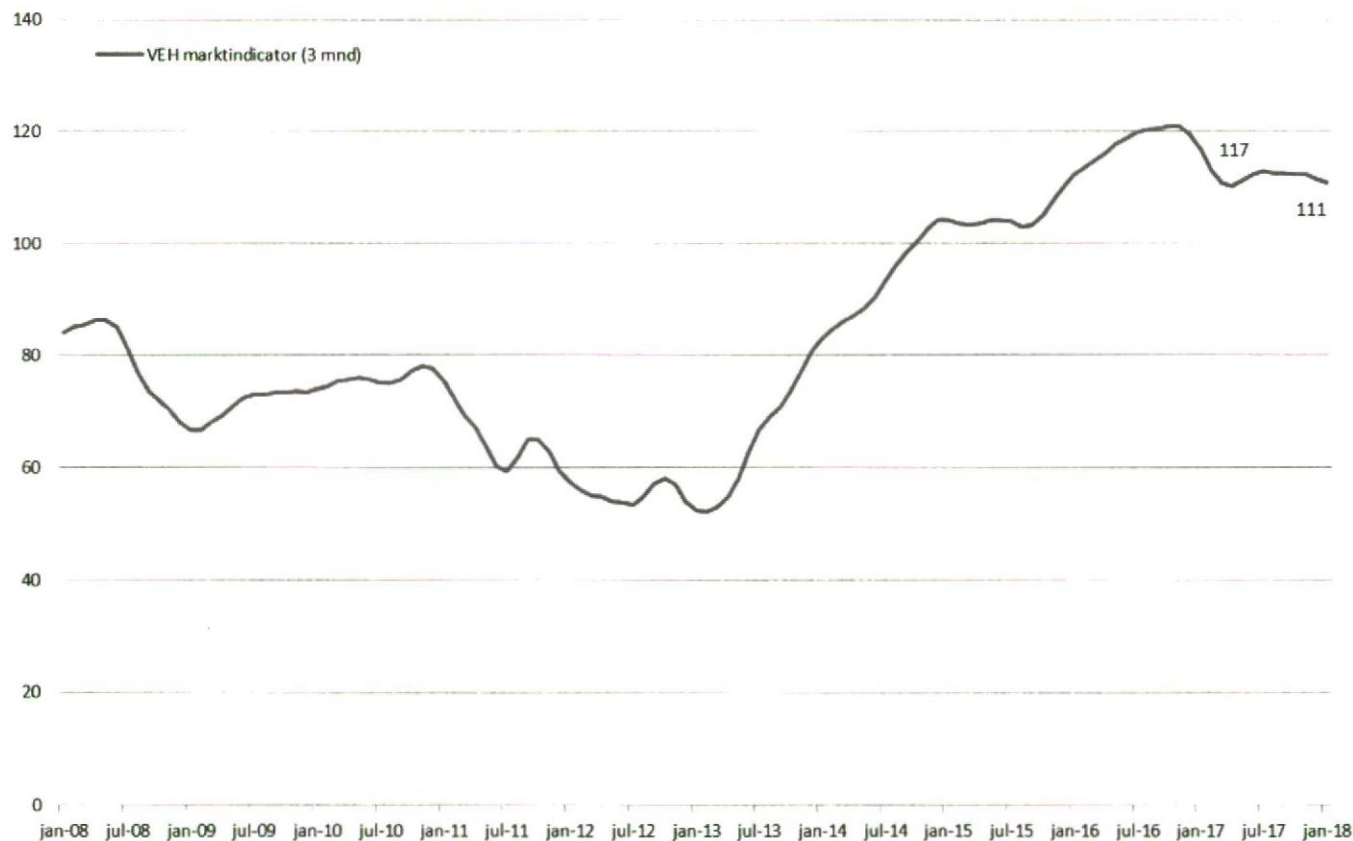
Voor de monitor wordt gebruikt gemaakt van verschillende bronnen, zoals de Nederlandse Bank (DNB), Vereniging Eigen Huis (VEH), de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Monitor Nieuwe Woningen (MNW). Voor de vooruitblik op de voorgenomen woningbouwproductie in de woningmarktregio is gebruik gemaakt van de zogenaamde planlijsten, die door de regiogemeenten zijn aangeleverd.

Inhoudsopgave

Woningmarktontwikkeling	4
▪ Marktstemming	4
▪ Bestaande bouw: aanbod, verkopen, prijsontwikkeling, verkooptijd	5
▪ Nieuwbouw: aanbod, afzet, prijsontwikkeling, verkooptijd	11
Realisatie en onttrekkingen 2017	15
Voorgenomen woningbouwproductie	18
▪ Woningbouwproductie 2018-2040	18
▪ Woningbouwproductie 2018-2025	21

Marktstemming (marktindicator VEH)

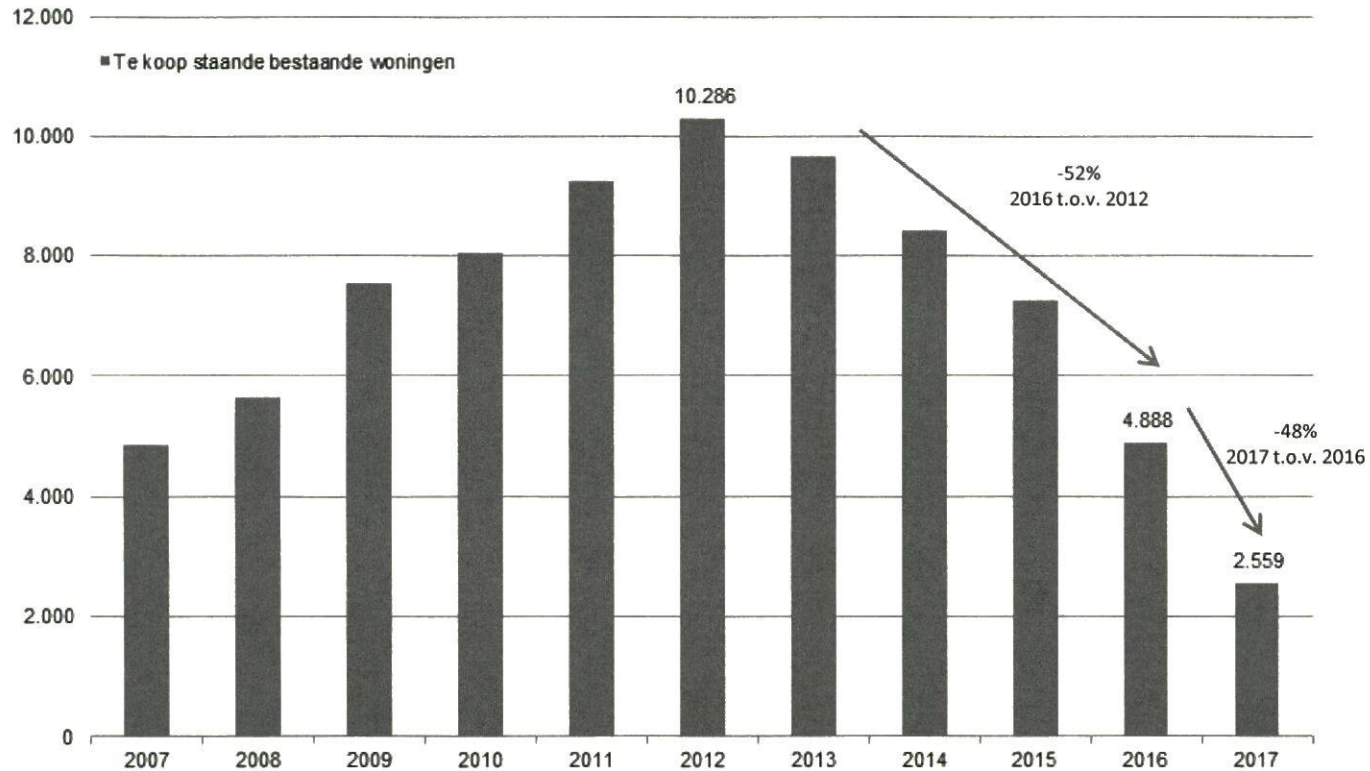
Dalend vertrouwen in de koopwoningmarkt stabiliseert in de laatste kwartalen van 2017.



Bron: Vereniging Eigen Huis

Te koop staande bestaande woningen in Haaglanden

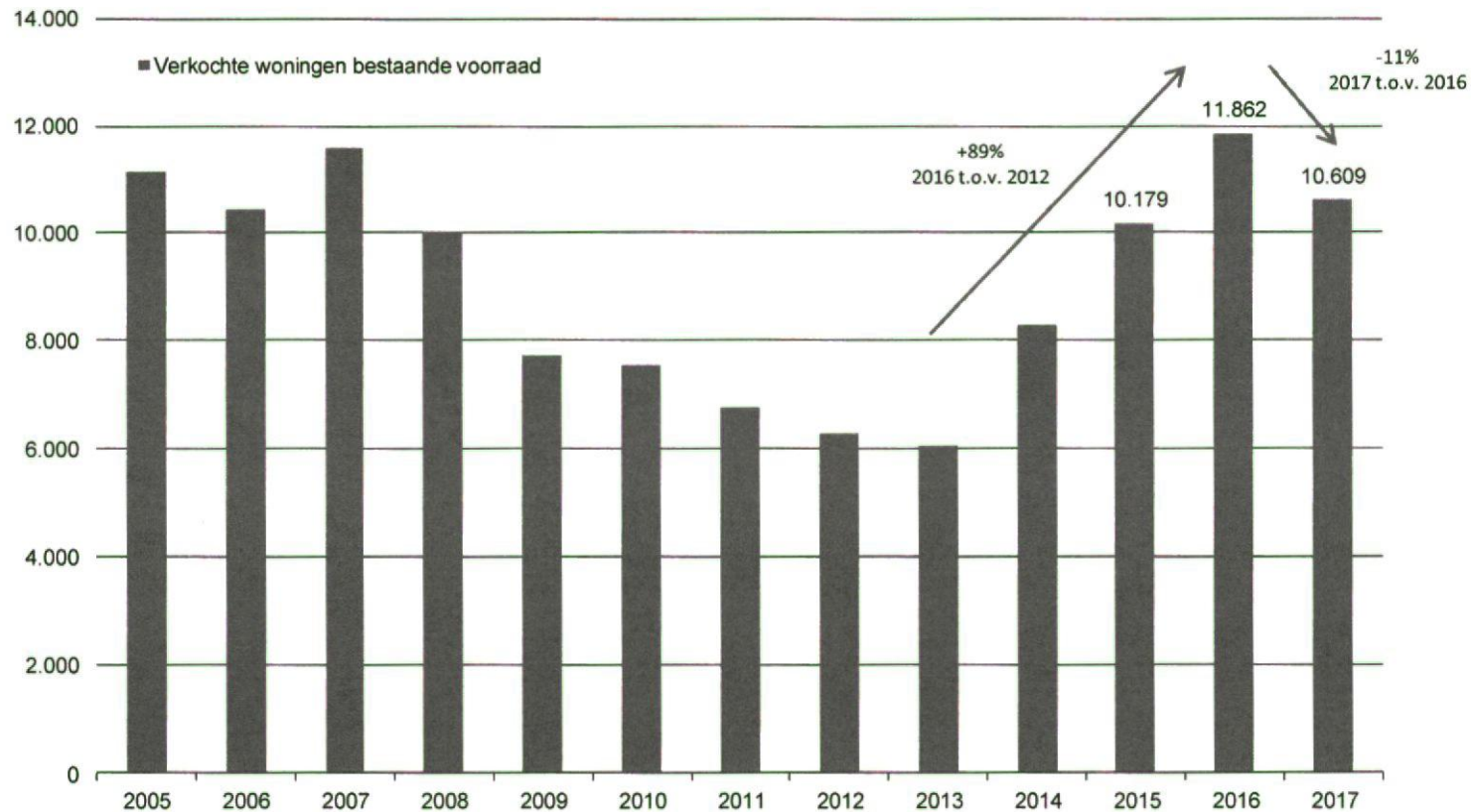
Aantal te koop staande woningen neemt verder af. Het aanbod daalde in 2017 t.o.v. 2016 met bijna 50%.



Bron: NVM

Verkochte bestaande woningen in Haaglanden

Na een stijging van het aantal verkochte bestaande woningen in de periode ervoor daalde in 2017 het aantal verkopen met 11%.



Bron: NVM

Verkochte bestaande woningen, naar type

Aantal verkochte appartementen daalde met 13% en het aantal verkochte eengezinswoningen daalde met 7%.

Gemeente	2007		2016		2017		2017 t.o.v. 2007		2017 t.o.v. 2016	
	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins
Delft	455	436	548	503	443	422	-3%	-3%	-19%	-16%
Den Haag	4.679	1.389	4.261	1.416	3.769	1.462	-19%	5%	-12%	3%
Leidschendam-Voorburg	813	400	725	372	638	386	-22%	-4%	-12%	4%
Midden-Delfland*	11	40	25	110	13	66	18%	65%	-48%	-40%
Pijnacker-Nootdorp*	38	322	106	384	78	344	105%	7%	-26%	-10%
Rijswijk	563	159	527	168	460	146	-18%	-8%	-13%	-13%
Wassenaar*	60	254	80	299	59	288	-2%	13%	-26%	-4%
Westland	113	561	183	698	112	561	-1%	0%	-39%	-20%
Zoetermeer	590	720	634	823	610	752	3%	4%	-4%	-9%
Haaglanden	7.322	4.281	7.089	4.773	6.182	4.427	-16%	3%	-13%	-7%

Bron: NVM, * cijfer indicatief (< 100 transacties)

Verkochte bestaande woningen, naar type

**Meest verkochte woningen in 2017: eengezins-tussenwoning en flatwoningen.
Gemiddelde verkoopprijs stijgt in 2017 met 16%.**

Woningtype	2007		2016		2017		2017 t.o.v. 2007		2017 t.o.v. 2016	
	Prijs	Aantal	Prijs	Aantal	Prijs	Aantal	Prijs	Aantal	Prijs	Aantal
Eengez-vrijstaand	€ 916.600	265	€ 715.662	354	€ 834.440	357	-9%	35%	17%	1%
Eengez-helftdubbel	€ 575.583	360	€ 548.463	506	€ 603.374	477	5%	33%	10%	-6%
Eengez-hoekwoning	€ 368.412	894	€ 338.890	1.066	€ 379.400	948	3%	6%	12%	-11%
Eengez-tussenwoning	€ 333.314	2.698	€ 330.513	2.847	€ 366.197	2.645	10%	-2%	11%	-7%
Maisonette	€ 217.194	621	€ 199.323	485	€ 223.371	469	3%	-24%	12%	-3%
Meer-Boven+Beneden	€ 346.536	104	€ 346.785	138	€ 390.821	115	13%	11%	13%	-17%
Meergez-Benedenwoning	€ 210.668	1.190	€ 215.513	1.255	€ 250.648	1.042	19%	-12%	16%	-17%
Meergez-Bovenwoning	€ 212.057	2.198	€ 230.032	1.835	€ 266.450	1.624	26%	-26%	16%	-11%
Flat	€ 158.800	3.198	€ 160.066	3.376	€ 190.913	2.932	20%	-8%	19%	-13%
Totaal	€ 267.164	11.603	€ 270.661	11.862	€ 312.689	10.609	17%	-9%	16%	-11%

Bron: NVM

Verkoopprijs bestaande woningen, naar woningtype

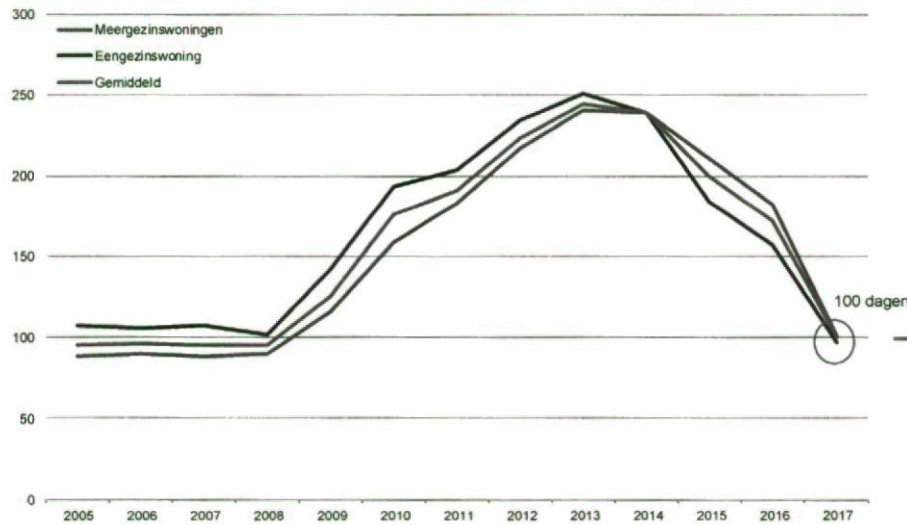
Gemiddelde verkoopprijs van appartementen (17%) stijgt harder dan de verkoopprijs van eengezinswoningen (13%). Prijsstijging het grootst in Den Haag.

Gemeente	2007		2016		2017		2017 t.o.v. 2007		2017 t.o.v. 2016	
	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins
Delft	€ 190.412	€ 305.441	€ 183.048	€ 300.862	€ 209.719	€ 334.175	10%	9%	15%	11%
Den Haag	€ 197.763	€ 451.508	€ 207.693	€ 467.413	€ 246.375	€ 513.358	25%	14%	19%	10%
Leidschendam-Voorburg	€ 179.868	€ 444.420	€ 178.551	€ 433.517	€ 218.679	€ 488.374	22%	10%	22%	13%
Midden-Delfland*	€ 232.773	€ 384.243	€ 240.140	€ 322.204	€ 225.206	€ 383.054	-3%	0%	-6%	19%
Pijnacker-Nootdorp*	€ 227.553	€ 318.704	€ 204.116	€ 322.128	€ 224.654	€ 373.980	-1%	17%	10%	16%
Rijswijk	€ 161.932	€ 386.181	€ 155.236	€ 371.011	€ 179.045	€ 422.255	11%	9%	15%	14%
Wassenaar*	€ 253.794	€ 832.800	€ 298.213	€ 725.355	€ 283.475	€ 800.815	12%	-4%	-5%	10%
Westland	€ 221.874	€ 304.295	€ 198.959	€ 282.763	€ 213.681	€ 302.267	-4%	-1%	7%	7%
Zoetermeer	€ 163.744	€ 281.520	€ 146.739	€ 270.859	€ 162.083	€ 290.048	-1%	3%	10%	7%
Haaglanden	€ 190.861	€ 397.668	€ 194.314	€ 384.055	€ 227.006	€ 432.339	19%	9%	17%	13%

Bron: NVM; * cijfer indicatief (< 100 transacties)

Verkooptijd bestaande woningen, naar woningtype

Gemiddelde verkooptijd van bestaande woningen daalt naar 100 dagen.
 Verkooptijd van bestaande koopwoningen het laagst in Leidschendam-Voorburg.

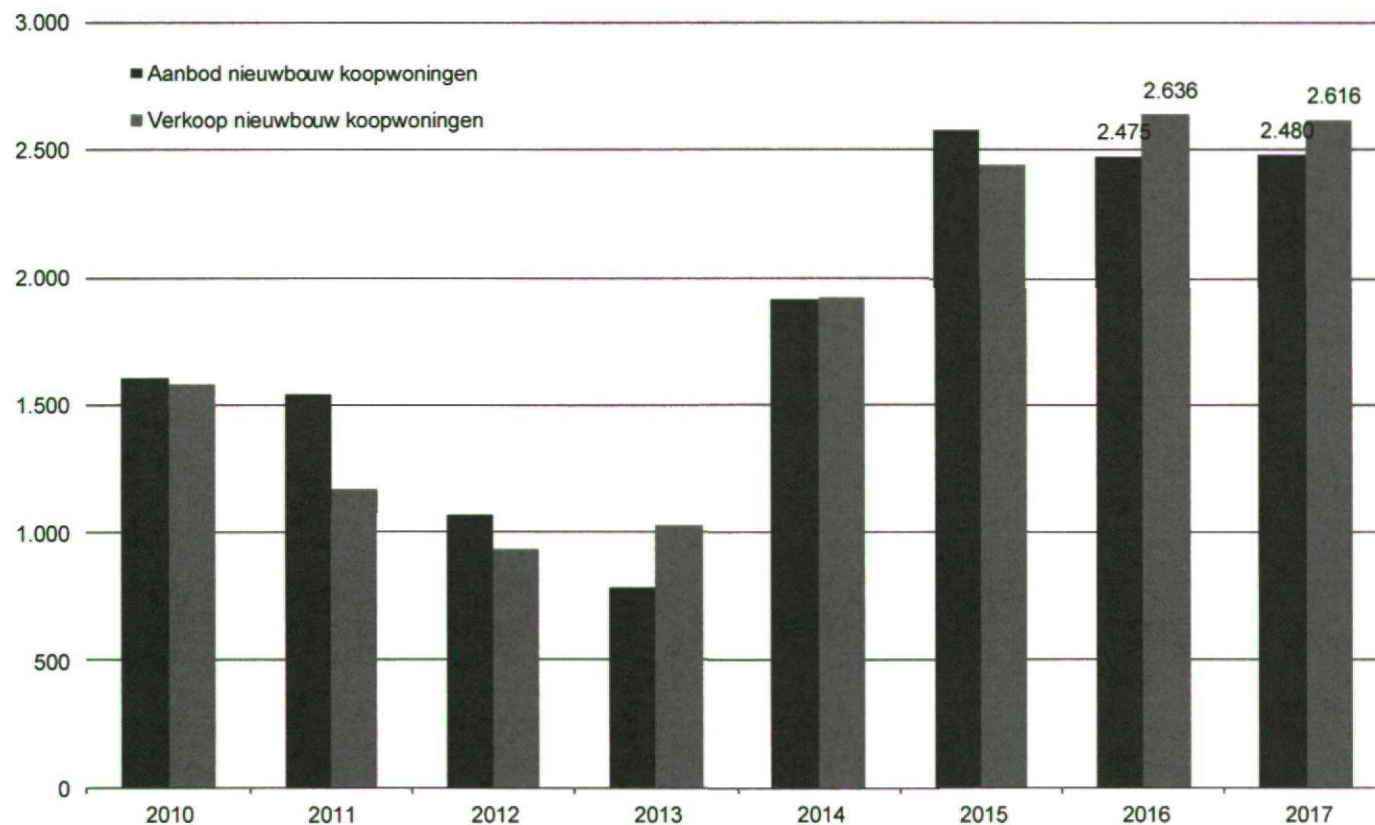


Verkooptijd (dagen)	Meergezins	Eengezins	Totaal
Delft	127	93	110
Den Haag	87	88	87
Leidschendam-Voorburg	65	73	68
Midden-Delfland	82	96	94
Pijnacker-Nootdorp	75	112	105
Rijswijk	136	125	134
Wassenaar	121	158	152
Westland	152	99	108
Zoetermeer	181	93	133
Haaglanden	101	97	100

Bron: NVM

Verkoop en aanbod* nieuwbouw koopwoningen

Verkopen en afzet van nieuwbouw koopwoningen is in 2017 nagenoeg gelijk gebleven.

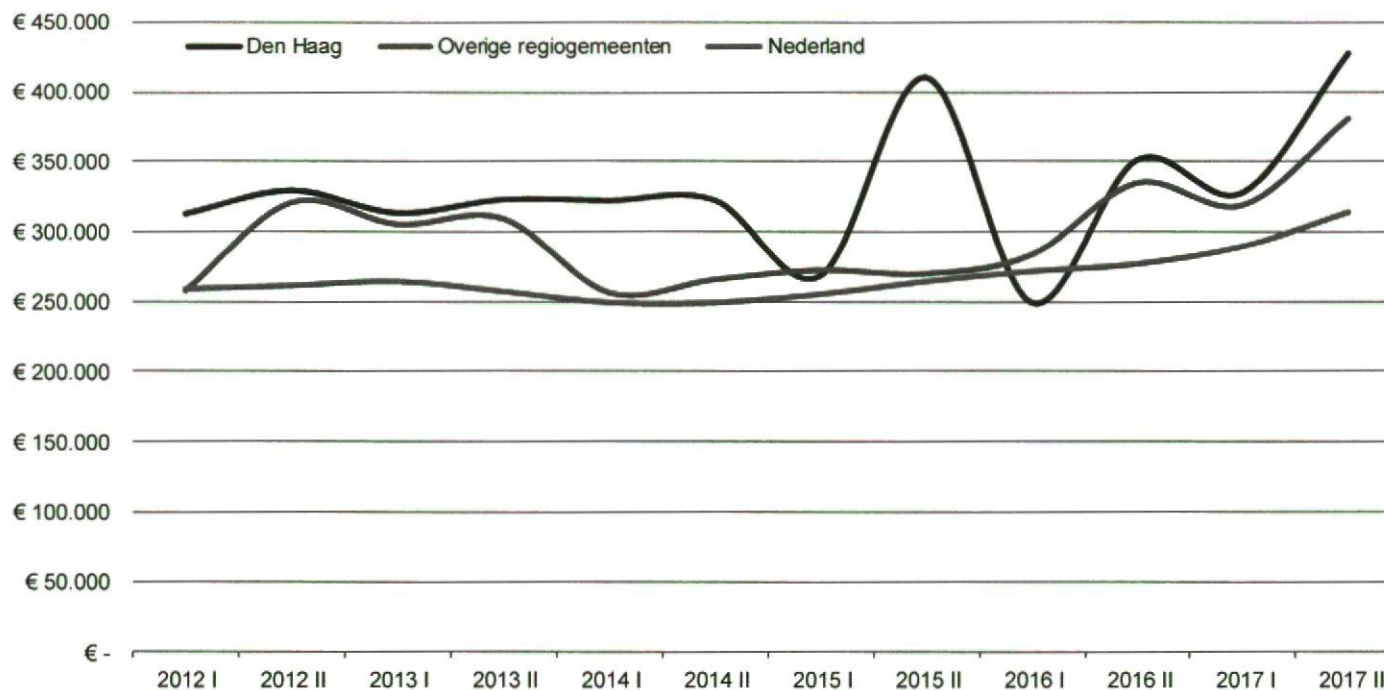


Bron: Monitor Nieuwe Woningen

* Betreft nieuwbouw koopwoningen in projecten die in het betreffende jaar op de markt zijn gekomen.

Verkoopprijs nieuwbouw eengezinskoopwoningen

Gemiddelde verkoopprijs eengezinswoningen stijgt in de tweede helft van 2017, ten opzichte van een jaar eerder, met 22% in Den Haag en met 14% in overig Haaglanden.



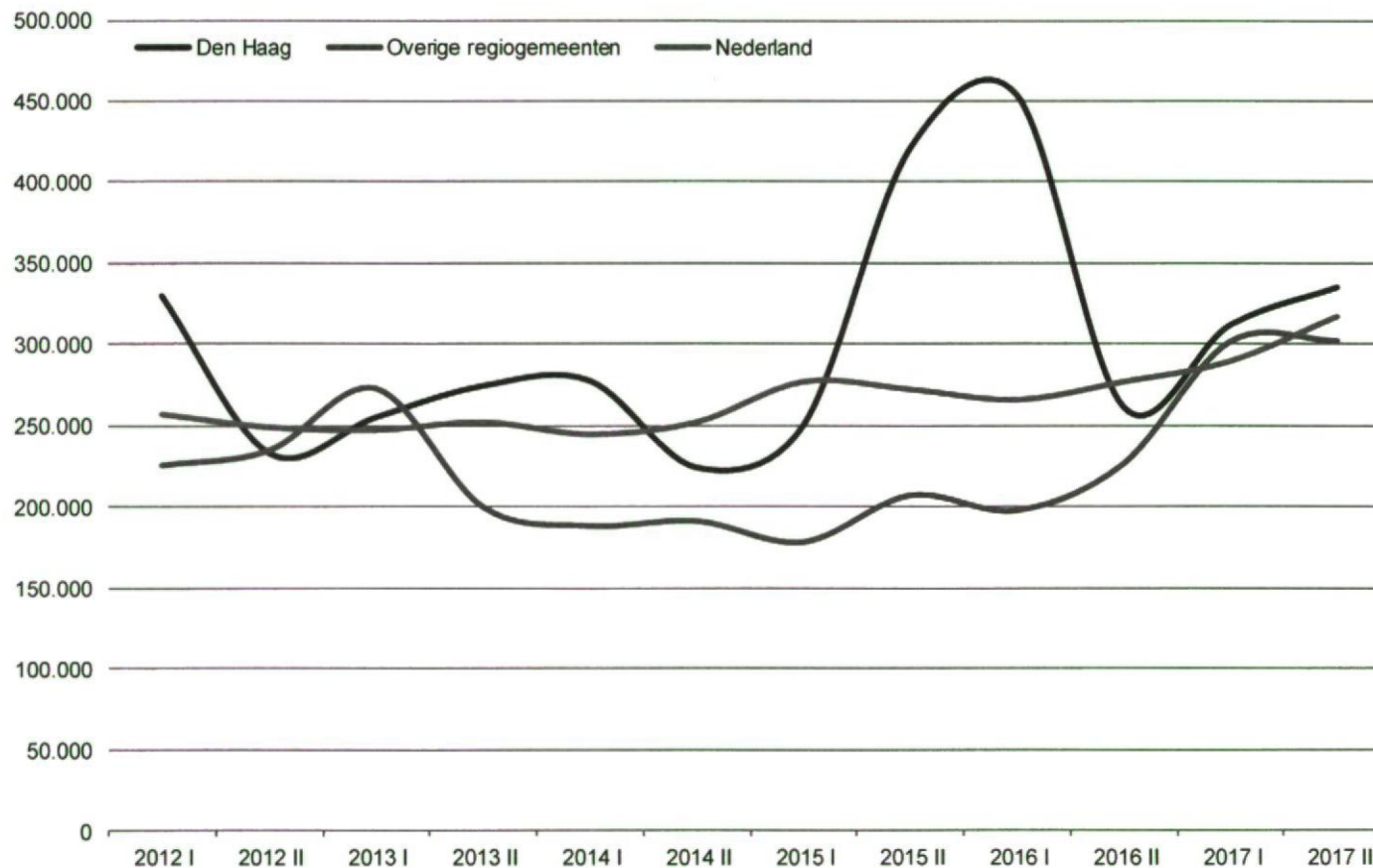
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Toelichting:

Veranderingen in de gemiddelde verkoopprijs kunnen (deels) samenhangen met wijzigingen in de pakkeetsamenstelling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Een relatief sterke stijging van de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen geeft veelal aan dat er meer nieuwbouwwoningen in het hogere/luxere prijssegment zijn verkocht en betekent het niet alleen dat er sprake is van een zuivere prijsstijging.

Verkoopprijs nieuwbouw koopappartementen

Gemiddelde verkoopprijs appartementen stijgt in de 2^e helft van 2017 28% in Den Haag en 33% in overig Haaglanden ten opzichte van een jaar eerder.

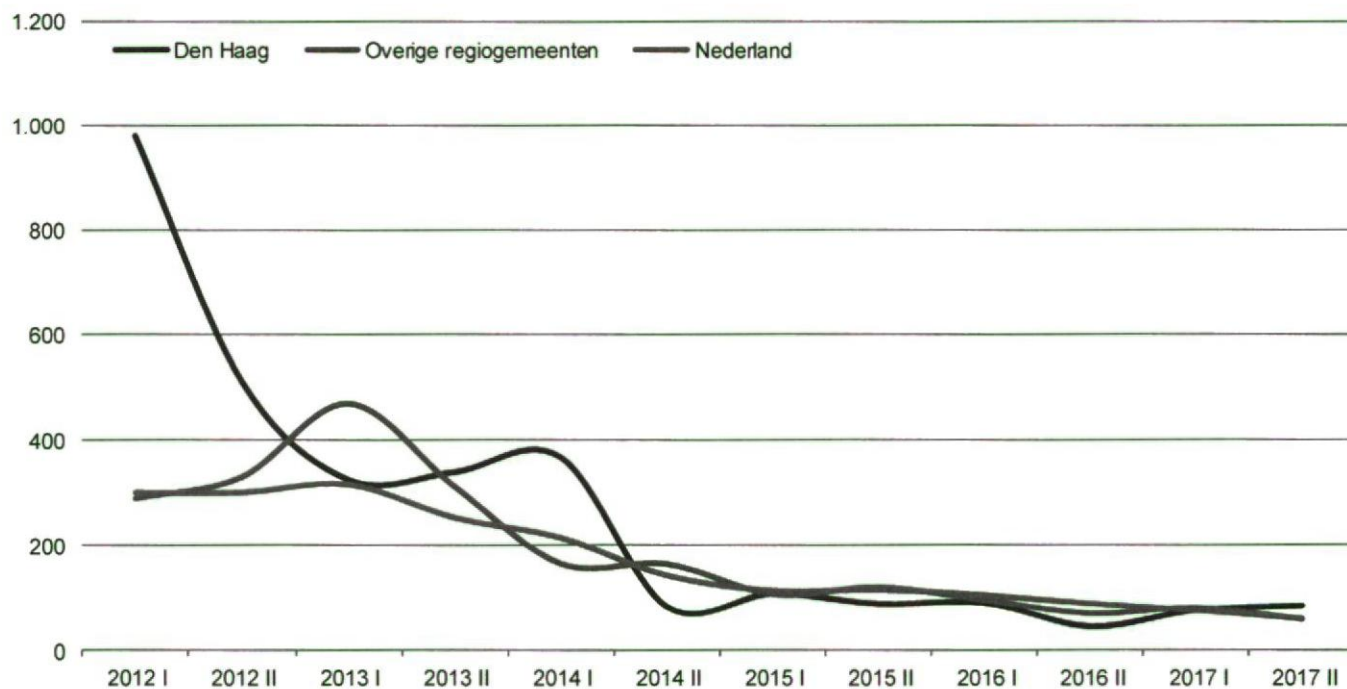


Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Toelichting:
Veranderingen in de gemiddelde verkoopprijs kunnen (deels) samenhangen met wijzigingen in de pakkeetsamenstelling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Een relatief sterke stijging van de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen geeft veelal aan dat er meer nieuwbouwwoningen in het hogere/luxere prijssegment zijn verkocht en betekent het niet alleen dat er sprake is van een zuivere prijsstijging.

Verkooptijd nieuwbouw koopwoningen

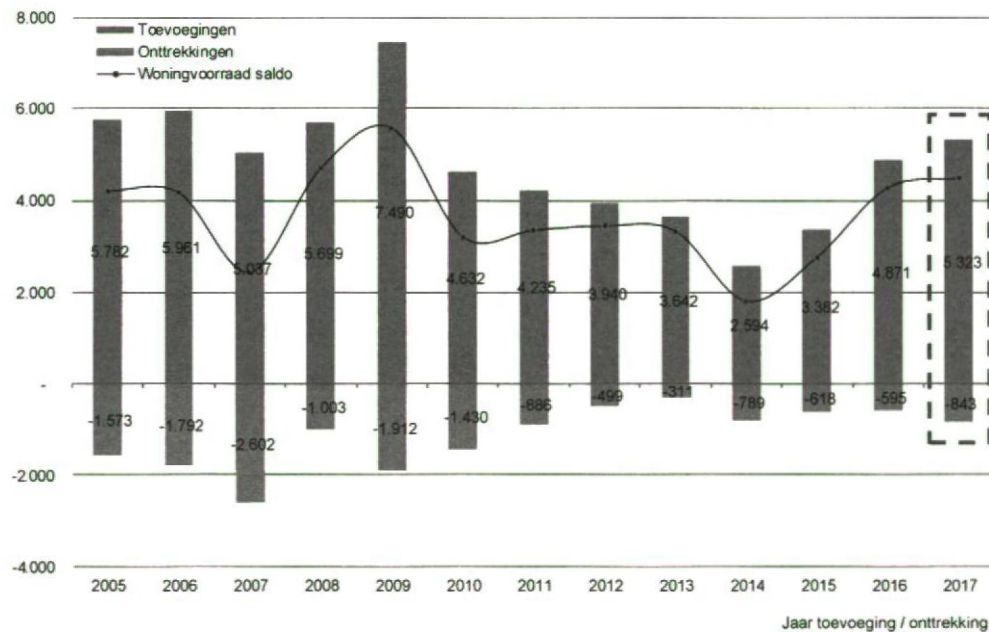
Gemiddelde verkooptijd van nieuwbouw is sterk teruggelopen. Verkooptijd van nieuwbouw onder de gemiddelde verkooptijd van bestaande koopwoningen.



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Toevoegingen en onttrekkingen Haaglanden in 2017

In het 2017 zijn in Haaglanden 5.323 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Bijna 10% meer dan in 2016.



	Toevoegingen	Onttrekkingen	Saldo
Delft	493	4	489
Den Haag	2.902	526	2.376
Leidschendam-Voorburg	34		34
Midden-Delfland	214	29	185
Pijnacker-Nootdorp	392		392
Rijswijk	279	59	220
Wassenaar			
Westland	510	55	455
Zoetermeer	499	170	329
Totaal	5.323	843	4.480

Bron: Gemeentelijke opgave, excl. studentenwoningen

Toelichting:

Toevoegingen: nieuwbouw en toevoegingen anderszins.

Toevoegingen en onttrekkingen Haaglanden in 2017

Circa 50% van de gerealiseerde woningen is een huurwoning en 40% is een koopwoning. 10% van het totaal aantal gerealiseerde woningen is een sociale huurwoning met een huur onder €710 van/door een toegelaten instelling. In de koopsector werden vooral dure koopwoningen opgeleverd.

	D	DH	L-V	M-D	P-N	R	Wa	We	Z	HGL
Sociaal (huur < € 710, toegelaten instelling)		246		55	64	34		34	89	522
Goedkope huur (< € 710)	160	1.037		15					174	1.386
Middeldure huur (€ 710-900)	224	325						43	3	595
Dure huur (> € 900)		111			49	10		18		188
Goedkope koop (< €191.000)		22			24			32		78
Middeldure koop (€ 191-258/284.000)		243		2	76	3		200	38	562
Dure koop (€258/284-517.000)	109	397	34	67	114	209		168	195	1.293
Extra dure koop (> 517.000)		41		7	65	23		15		151
Diff.nnb		480		68						548
Totaal	493	2.902	34	214	392	279		510	499	5.323

	D	DH	L-V	M-D	P-N	R	Wa	We	Z	HGL
Sociaal (huur < € 710, toegelaten instelling)		8%		26%	16%	12%		7%	18%	10%
Goedkope huur (< € 710)	32%	36%		7%					35%	26%
Middeldure huur (€ 710-900)	45%	11%						8%	1%	11%
Dure huur (> € 900)		4%			13%	4%		4%		4%
Goedkope koop (< €191.000)		1%			6%			6%		1%
Middeldure koop (€ 191-258/284.000)		8%		1%	19%	1%		39%	8%	11%
Dure koop (€258/284-517.000)	22%	14%	100%	31%	29%	75%		33%	39%	24%
Extra dure koop (> 517.000)		1%		3%	17%	8%		3%		3%
Diff.nnb		17%		32%						10%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%		100%	100%	100%

Bron: Gemeentelijke opgave, excl. studentenwoningen

Gerealiseerde huurwoningen door SVH-corporaties

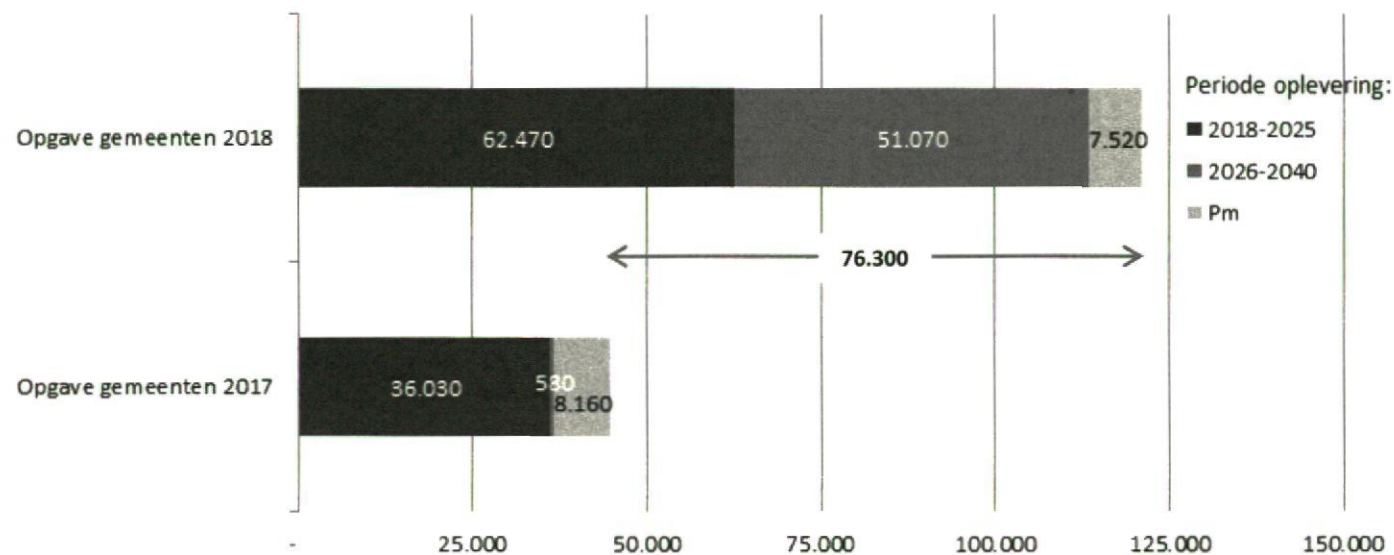
In 2017 zijn 437 sociale woningen (huur onder € 711) door SVH-corporaties gerealiseerd.

	Onder kwaliteitsgrens	Laagste aftoppingsgrens	Hoogste aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Nnb	Totaal
Delft	149	33		18	1		201
Den Haag	1	8	21	94			124
Leidschendam-Voorburg							
Midden-Delfland	11	4		5	10		30
Pijnacker-Nootdorp							
Rijswijk			15	9			24
Wassenaar							
Westland							
Zoetermeer	1	52	16				69
SVH-corporaties 2017	162	97	52	126	11		448
SVH-corporaties 2016	476	27	22	62	30	2	619
SVH-corporaties 2015	2	7	31	241	33		314
SVH-corporaties 2014	608	106	5	609	107		1.435
SVH-corporaties 2013	166	229	93	661	318	80	1.547

Bron: Sociale Verhuurders Haaglanden, bewerking DSO/PSO

Voorgenomen woningbouwproductie 2018-2040

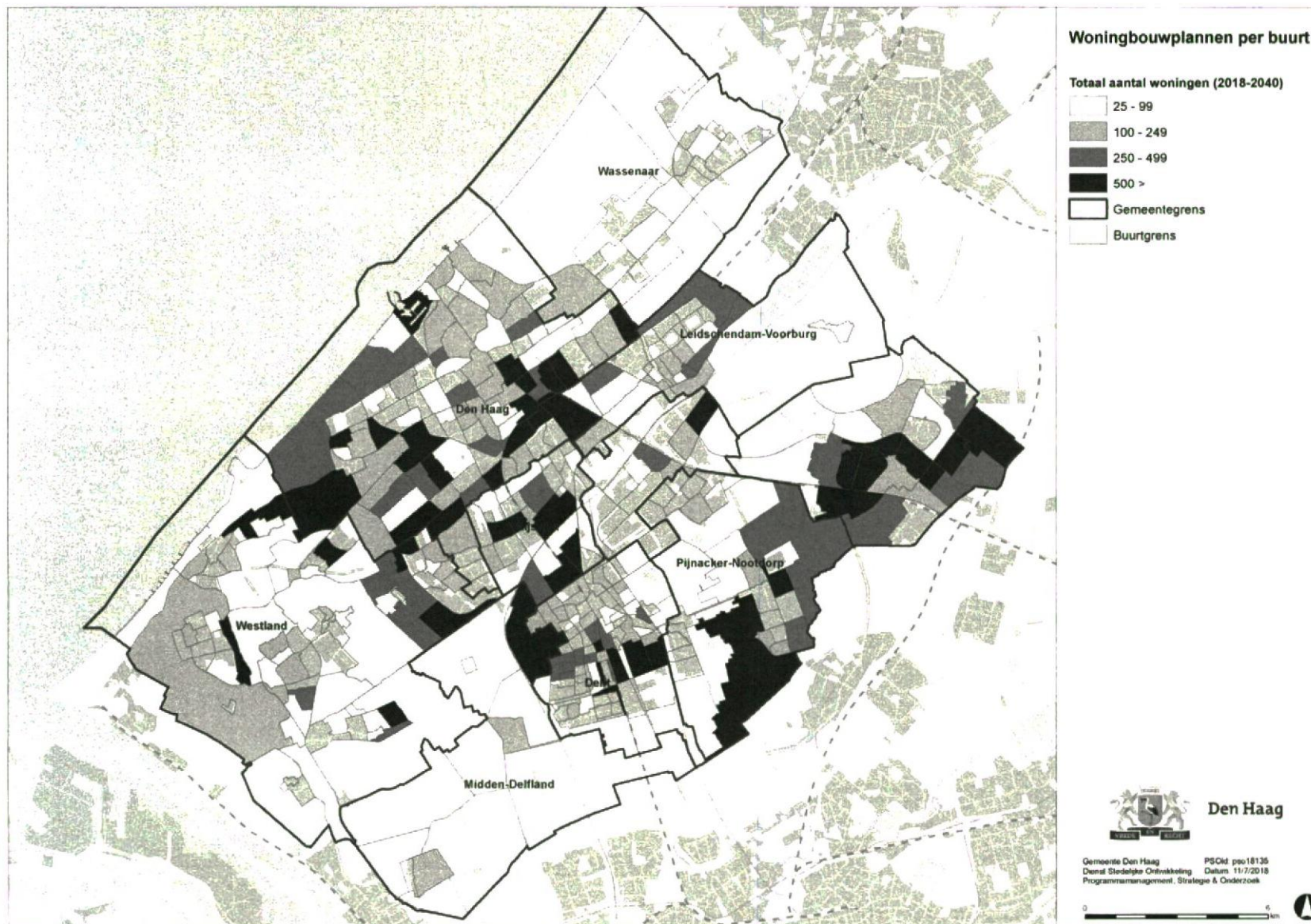
Voorgenomen woningbouwproductie 2018-2040 door Haaglanden-gemeenten: circa 121.000 woningen. Circa 76.000 woningen zijn 'nieuwe' woningbouwplannen.



Bron: Opgave gemeenten, excl. studentenwoningen/eenheden
PM: betreft projecten, waarbij de planning nog onzeker is.

Toelichting:
De provincie verzamelt jaarlijks woningbouwgegevens van gemeenten via de regio's. Het bleek echter dat in de provinciale database veel plannen voor de langere termijn (met name 2026-2040) ontbraken. Om die reden zijn met name de gemeenten Delft, Den Haag, Rijswijk en Zoetermeer in juni/juli 2018 gevraagd een aanvulling aan te leveren. Dit verklaart de toename van het aantal woningen. De status van deze aanvullingen betreft in veel gevallen: verkenningsfase en nog geen concrete woningbouwplannen.

Voorgenomen woningbouwproductie 2018-2040



Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, excl. studentenwoningen/eenheden.
De gekleurde vakken betreffen buurten, geen bouwkvavels.
Zie ook toelichting op pagina 18.

Voorgenomen woningbouwproductie 2018-2040

Voorgenomen productie 2018-2025+Pm circa 70.000 woningen. Voor de periode 2026-2040: 51.000 woningen.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2020-2025	2026-2040	Pm	Totaal
Delft	80	540	1.080	1.230	900	1.350	210	510		9.370	440	15.700
Den Haag	3.810	2.950	6.670	4.330	2.270	940	530	130	7.460	22.630	4.880	56.600
Leidschendam-Voorburg	40	380	320	990	310	200	140	50				2.440
Midden-Delfland		70	230	130	220						300	950
Pijnacker-Nootdorp	360	360	660	480	440	270	190	100		20		2.870
Rijswijk	340	490	590	1.080	620	610	380	450		2.500		7.060
Wassenaar		90	20		20			260				390
Westland	900	1.560	960	550	470	520	440	430		550	1.100	7.480
Zoetermeer	520	630	2.910	180	150	130	180	6.070		16.000	790	27.560
Totaal	6.060	7.060	13.440	8.970	5.390	4.010	2.070	8.010	7.460	51.070	7.520	121.050

Bron: Opgave gemeenten naar jaar oplevering, excl. studentenwoningen/eenheden.
Zie ook toelichting op pagina 18.

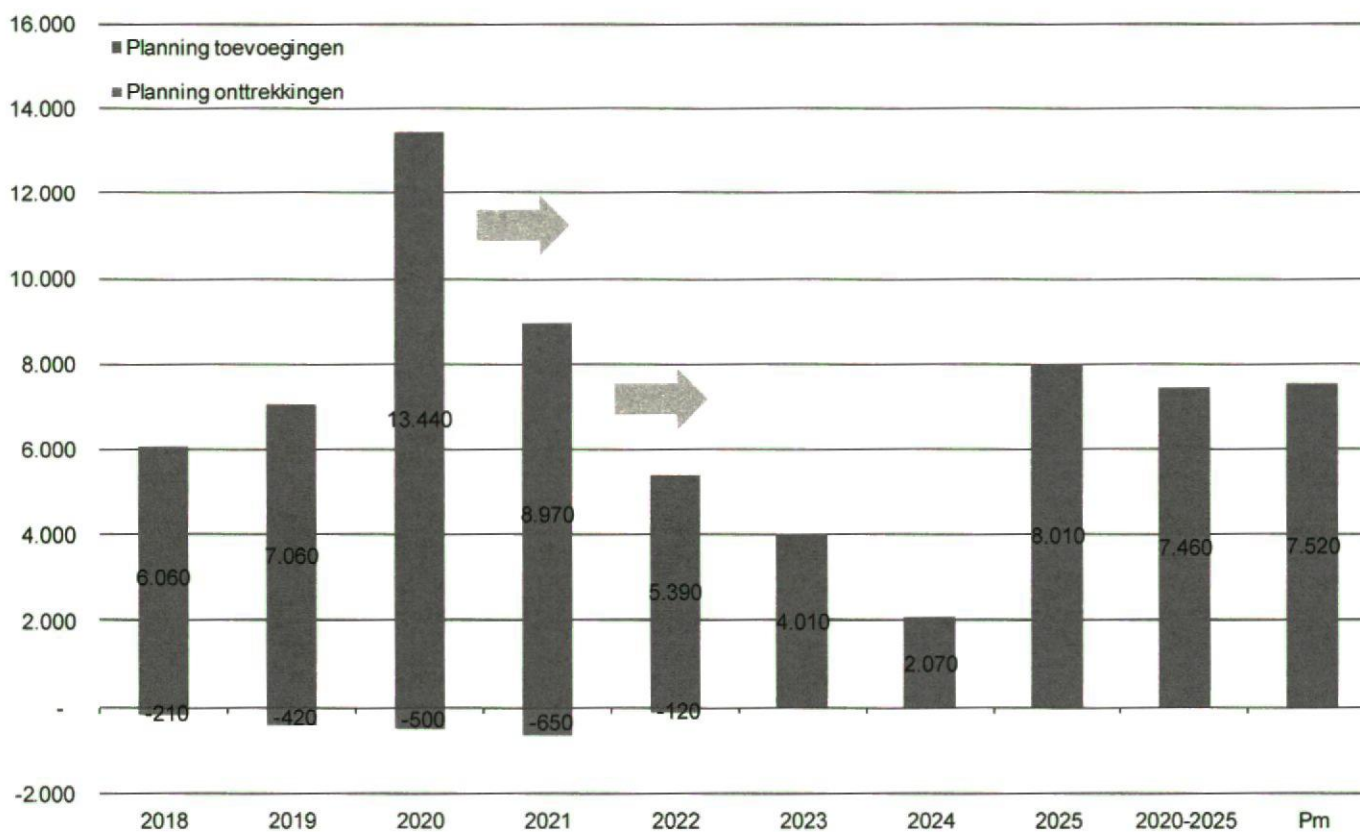
Voorgenomen woningbouwproductie 2018-2025+Pm



Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, excl. studentwoningen/eenheden. De gekleurde vakken betreft buurten, geen bouwkvavels.

Voorgenomen woningbouwproductie 2018-2025+Pm

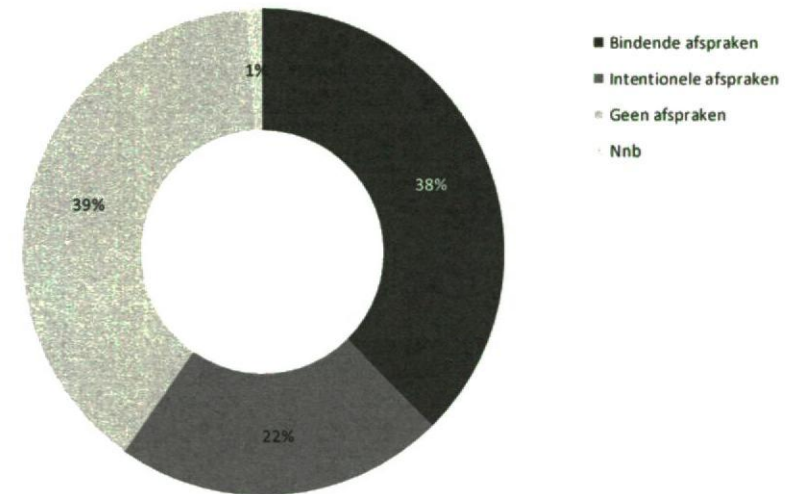
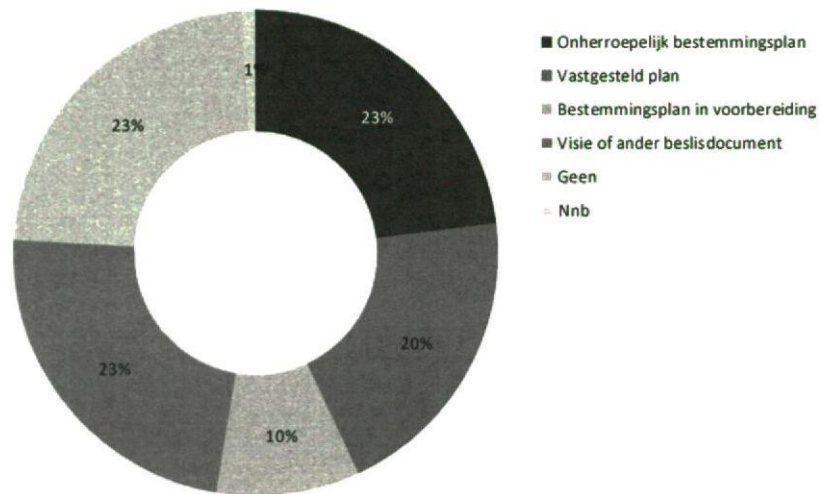
Voorgenomen productie 2018 en 2019 past in trendmatige opwaartse ontwikkeling van de bouwproductie in Haaglanden. Boeggolf door planningsoptimisme in 2020 en 2021. Deel van deze productie schuift door in de tijd.



Bron: Opgave gemeenten, excl. studentenwoningen/eenheden

Hardheid woningbouwproductie 2018-2025+Pm

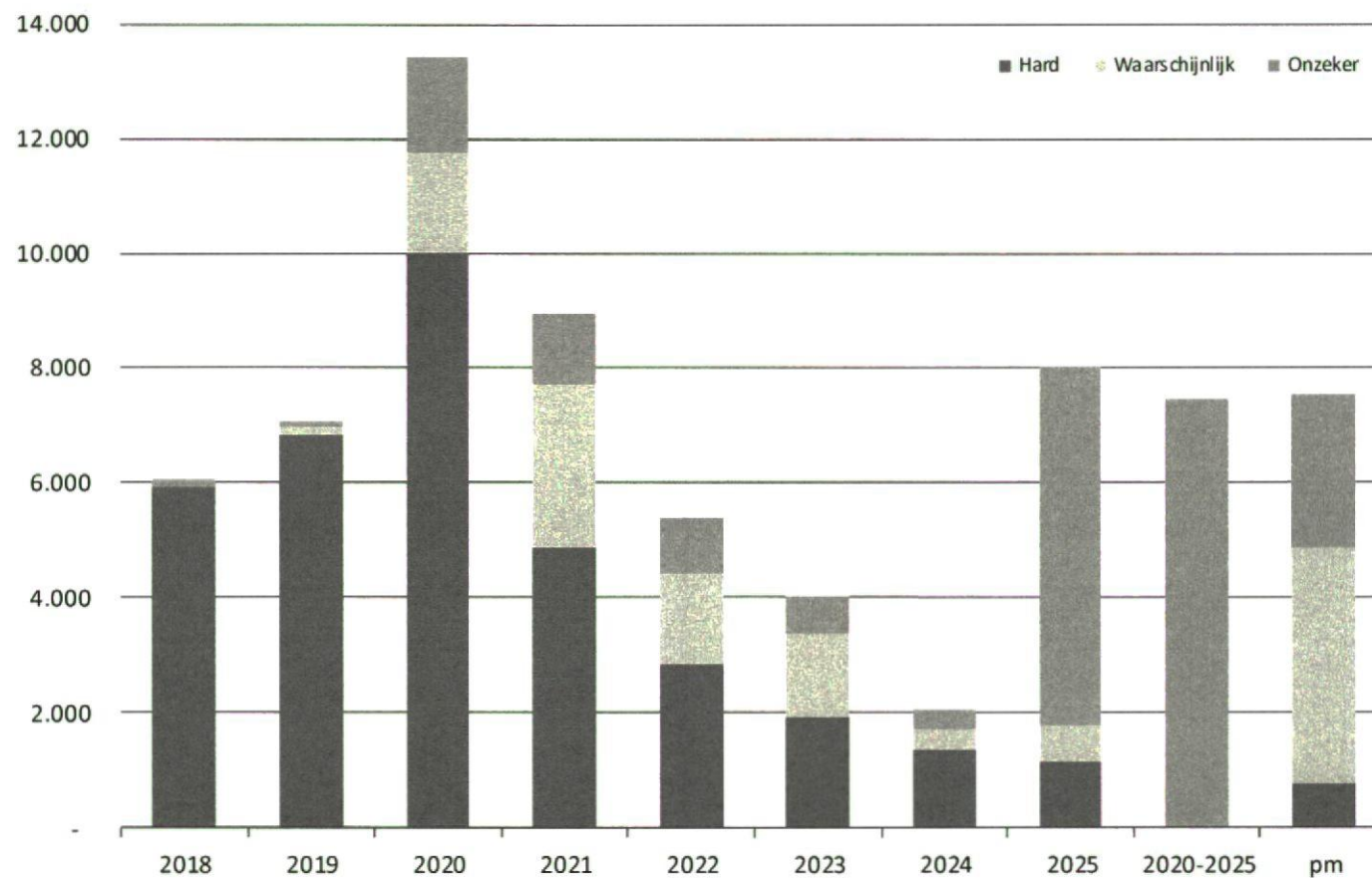
Bij een groot aantal woningen moet de juridisch-planologische procedure nog worden doorlopen en moeten nog afspraken worden gemaakt.



Bron: Opgave gemeenten, excl. studentenwoningen/eenheden

Hardheid woningbouwproductie 2018-2025 + Pm

Circa 51% van de woningen is hard. Vooral na 2020 nog veel zachte plannen.

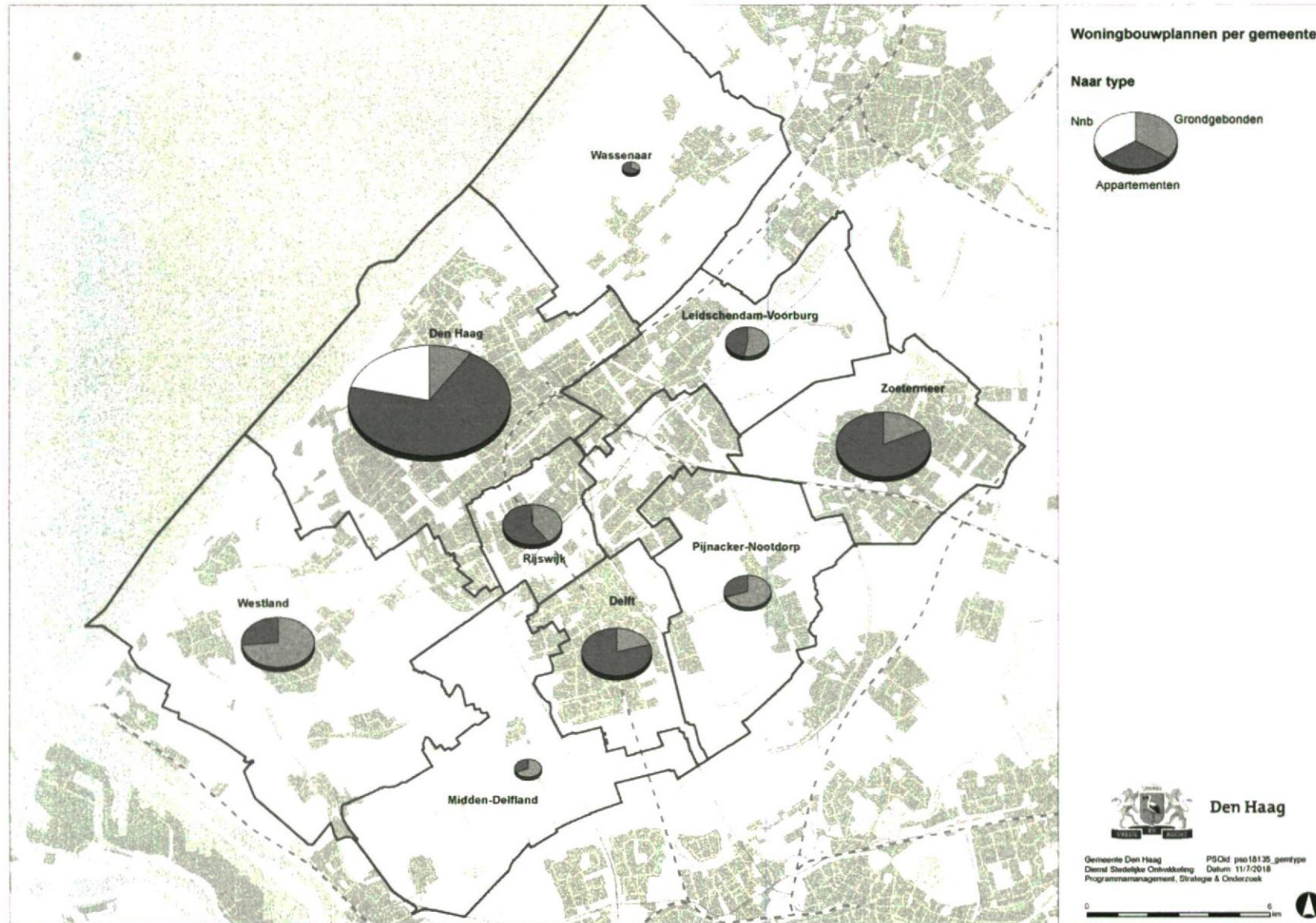


Bron: Opgave gemeenten naar jaar oplevering, excl. studentenwoningen/eenheden.

Toelichting:

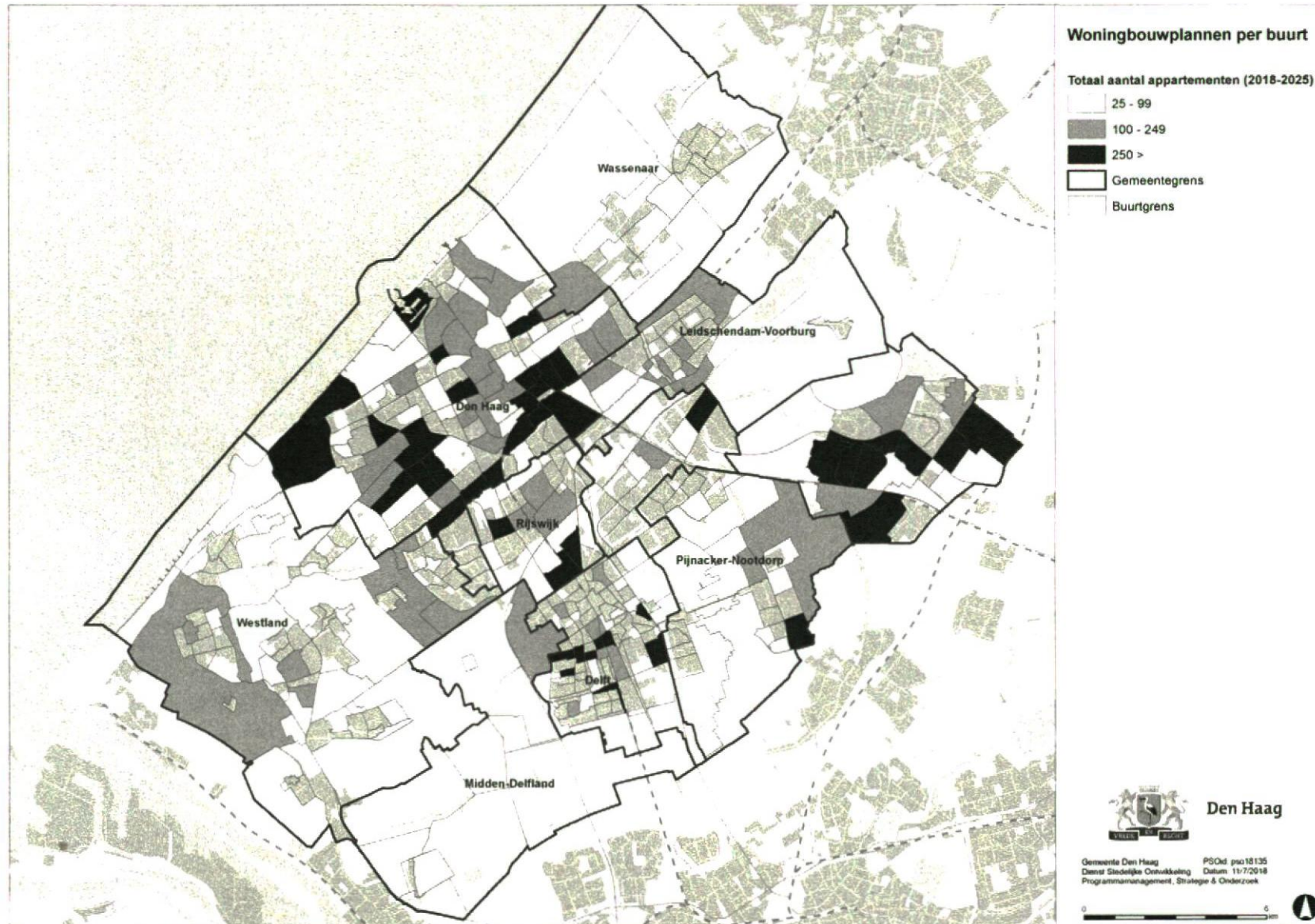
Hard:	Omgevingsvergunning verleend, vastgesteld bestemmingsplan en/of bindende afspraken
Waarschijnlijk	Bestemmingsplan in voorbereiding en/of intentionele afspraken
Onzeker	Nog geen van bovenstaande

Voorgenomen woningbouwproductie, naar woningtype



Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, excl. studentenwoningen/eenheden

Voorgenomen woningbouwproductie, appartementen



Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, excl. studentenwoningen/eenheden.
De gekleurde vakken betreft buurten, geen bouw kavels.

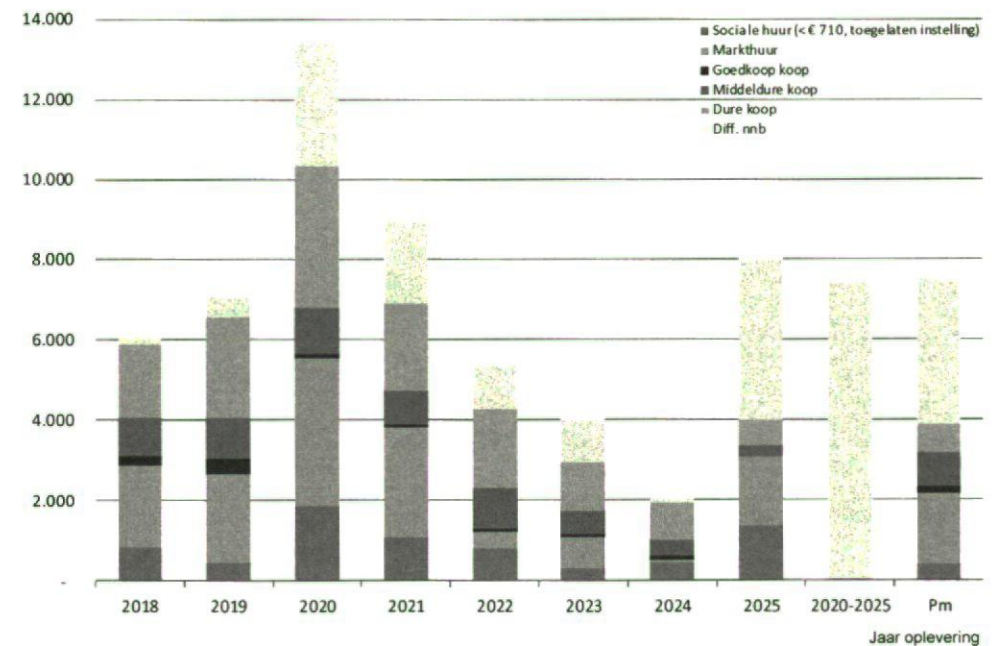
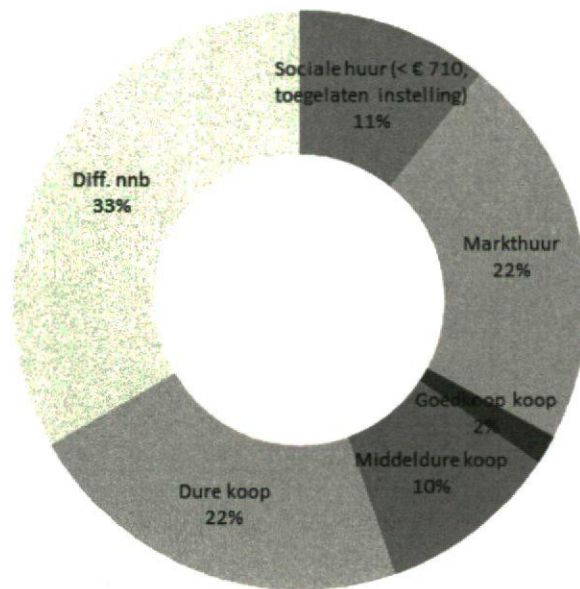
Voorgenomen woningbouwproductie, grondgebonden



Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, excl. studentenwoningen/eenheden.
De gekleurde vakken betreft buurten, geen bouwkvavels

Differentiatie woningbouwproductie 2018-2025+Pm

Aandeel sociale- en markthuurloningen in de programmering bedraagt respectievelijk 11% en 22%. Bij een derde van de plannen is de differentiatie bij gemeenten nog niet bekend.



Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, bewerking DSO/PSO
Excl. studentenwoningen/eenheden

Differentiatie woningbouwproductie 2018-2025 + pm

	Sociale huur <€710	Markthuur <€710	Markthuur €710-900	Markthuur >€900	Goedkope koop <€189.000	Middeldure koop €189-258/284.000	Dure koop >€258/284.000	Diff.nnb	HGL
Delft	50	290	1.100	370		350	1.310	2.870	6.340
Den Haag	3.590	1.750	6.340	1.680	480	2.030	4.810	13.300	33.970
Leidschendam-Voorburg	280	110	190			10	1.640	200	2.440
Midden-Delfland	230	30	20		10	360	130	170	950
Pijnacker-Nootdorp	500	20		80	210	760	1.270		2.850
Rijswijk	700		520	240	60	860	1.390	810	4.560
Wassenaar	60						140	190	390
Westland	270	560	230	40	330	1.750	3.710	30	6.920
Zoetermeer	1.870	420	1.240	160	80	1.020	1.000	5.770	11.560
Totaal	7.570	3.180	9.630	2.570	1.180	7.130	15.390	23.330	69.980

	Sociale huur <€710	Markthuur <€710	Markthuur €710-900	Markthuur >€900	Goedkope koop <€189.000	Middeldure koop €189-258/284.000	Dure koop >€258/284.000	Diff.nnb	HGL
Delft	1%	5%	17%	6%		6%	21%	45%	100%
Den Haag	11%	5%	19%	5%	1%	6%	14%	39%	100%
Leidschendam-Voorburg	11%	5%	8%			0%	67%	8%	100%
Midden-Delfland	24%	3%	2%		1%	38%	14%	18%	100%
Pijnacker-Nootdorp	18%	1%		3%	7%	27%	45%		100%
Rijswijk	15%		11%	5%	1%	19%	30%	18%	100%
Wassenaar	15%						36%	49%	100%
Westland	4%	8%	3%	1%	5%	25%	54%	0%	100%
Zoetermeer	16%	4%	11%	1%	1%	9%	9%	50%	100%
Totaal	11%	5%	14%	4%	2%	10%	22%	33%	100%

Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, excl. studentenwoningen/eenheden

Vergelijking woningdifferentiatie 2018 t.o.v. 2017

Inventarisatie van de woningbouwplannen in de periode 2018-2025+pm laat een toename van het aantal geplande woningen zien. Toename met name in het huursegment.

	Sociale huur <€710	Markthuur <€710	Markthuur €710-900	Markthuur >€900	Goedkope koop <€189.000	Middeldure koop €189-258/284.000	Dure koop >€258/284.000	Diff.nnb	HGL
Delft	-228	167	496	249	-646	37	-320	1.819	1.574
Den Haag	961	776	1.601	647	-83	50	712	10.472	15.126
Leidschendam-Voorburg	-18	18	27		-45	-3	532	-170	351
Midden-Delfland	-3		5		7	356	82	-588	-141
Pijnacker-Nootdorp	16	-4	-125	29	2	99	-293	-247	-513
Rijswijk	-66		125	-53	6	577	615	-1.573	-389
Wassenaar	34			-70			60	190	214
Westland	-279	512	98	36	-276	-800	-60	-503	-1.272
Zoetermeer	1.180	-52	1.178	160	1	-5	-15	3.379	5.826
Totaal	1.617	1.417	3.395	998	-1.024	301	1.303	12.769	20.776

Bron: Opgave gemeenten, excl. studentenwoningen/eenheden
Zie ook toelichting op pagina 18.

Geplande studentenwoningen / eenheden

Aantal geplande studentenwoningen/eenheden neemt af.

Studenten - woningen/zelfstandige eenheden

	2018	2019	2020	2021	Pm	Totaal
Delft		100				100
Den Haag	644	113	49		266	1.072
Rijswijk						
Totaal	644	213	49		266	1.172

Studenten - onzelfstandige eenheden

	2018	2019	2020	2021	Pm	Totaal
Delft			342			342
Den Haag						
Rijswijk		100				100
Totaal		100	342			442

Studenten - totaal

	2018	2019	2020	2021	Pm	Totaal
Delft		100	342			442
Den Haag	644	113	49		266	1.072
Rijswijk		100				100
Totaal	644	313	391		266	1.614

Bron: Opgave gemeenten, naar jaar oplevering

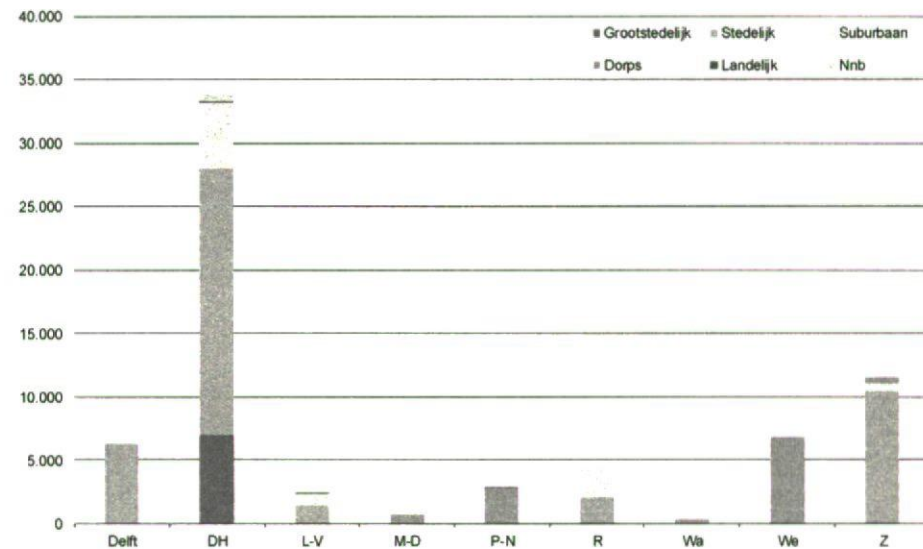
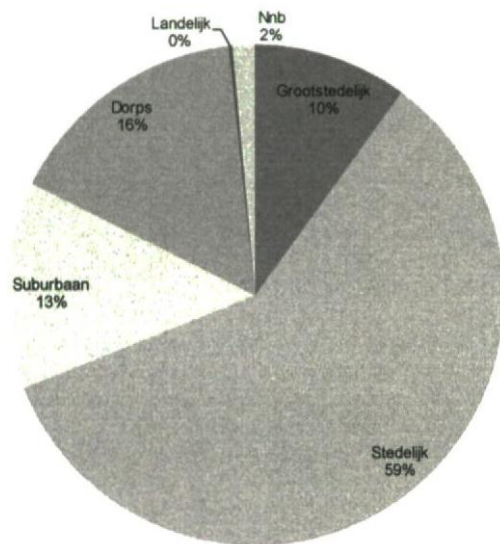
Woningbouwproductie 2018-2025+Pm, naar woonmilieu

Woonmilieus Haaglanden (Rosetta)



Woningbouwproductie 2018-2025+Pm, naar woonmilieu

Het merendeel van de woningen staat gepland in het stedelijke woonmilieu (59%). In de woonmilieus suburbaan en dorps staan respectievelijk 13% en 16% van de woningen gepland.



Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, bewerking DSO/PSO

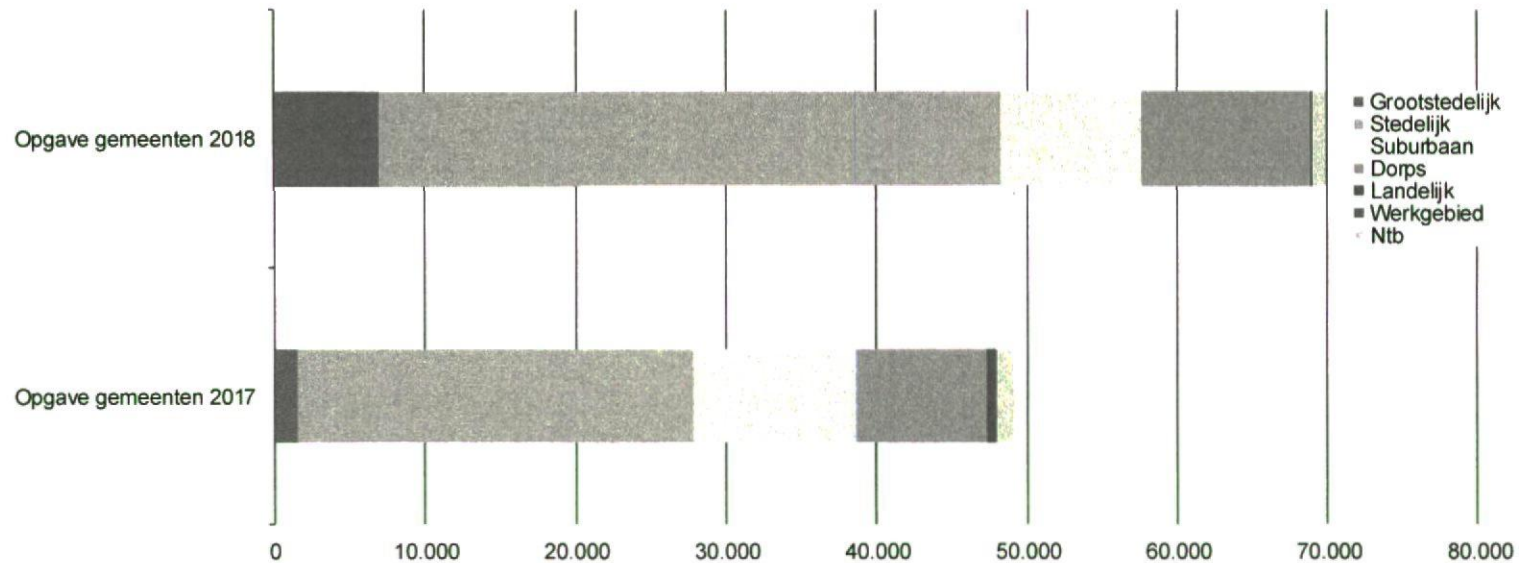
Voorgenomen woningbouwproductie, naar woonmilieu



Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, excl. studentenwoningen/eenheden

Woningbouwproductie 2018-2025 + Pm, naar woonmilieu

Toename van de voorgenomen woningbouwproductie vooral in de grootstedelijke en stedelijke woonmilieus.



Bron: Opgave gemeenten naar periode oplevering, excl. studentenwoningen/eenheden



COLOFON

Gemeente Den Haag
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
in opdracht van adviseurs Bestuurlijke Tafel Wonen

November 2018

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens. Afwijkingen in absolute aantallen en % kunnen worden veroorzaakt door afronden. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.