

Schaarste op de woningmarkt in Rijswijk

Onderzoek in het kader van de actualisatie Huisvestingsverordening 2022

Uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Rijswijk

Michael Stuart-Fox

9 december 2022 | r2022-0002MS | 21315-WRG

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2022
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Verkamering en schaarste 5
1.2 Huisvestingsverordening (Hvw 2014): schaarste en onevenwichtige effecten 5
1.3 Leeswijzer 7
2 Schaarste in algemene zin 9
2.1 Woningtekort 9
2.2 Vraag versus (doorstroom)aanbod (WoON) 11
3 Schaarste in de koopsector 15
3.1 Transactieprijzen koopwoningen 15
3.2 Leencapaciteit en woonwensen van inkomensgroepen 18
3.3 Verschillen tussen postcodegebieden 21
3.4 WOZ-waarden 24
4 Schaarste in de sociale huursector 27
5 Schaarste in de private huursector 29
6 Verkamering en leefbaarheid 31
7 Belangrijkste bevindingen 33

1 Inleiding

1.1 Verkamering en schaarste

Hoge marktdruk leidt tot een ‘splitsingsprikkel’ bij beleggers, omdat ook voor kleinere wooneenheden veel geld gevraagd kan worden. Bij verkamering (ook wel omzetting genoemd) wordt één zelfstandige woning in meerdere onzelfstandige wooneenheden gesplitst. Bij woningsplitsing (ook wel woningvorming genoemd) wordt één zelfstandige woning in meerdere (kleinere) zelfstandige woonruimten opgedeeld. Hoewel in kwantitatieve zin splitsing en verkamering leiden tot meer woonruimten (onzelfstandig of zelfstandig), betreffen het in de regel kleine, kwalitatief ondermaatse eenheden die voor veel reguliere woningzoekenden niet geschikt of aantrekkelijk genoeg zijn. Ook in Rijswijk is dat het geval. Door verkamering en woningsplitsing ‘verdwijnen’ dus veelal ‘gewone’ woningen van de markt voor reguliere woningzoekenden en ontstaat dus toenemende schaarste aan reguliere woningen. De woningen die verdwijnen kunnen vóór de omzetting koopwoningen of private huurwoningen[1] zijn en het kunnen (voormalige) eengezinswoningen of meergezinswoningen[2] zijn. De toename van schaarste als *direct* gevolg van verkamering en splitsing kan dus in verschillende segmenten optreden. *Indirect* kan de schaarste ook toenemen in segmenten waar niet direct woningen worden verkamerd of gesplitst, zoals bij corporatiewoningen. Het kleinere aanbod aan koop en private huur kan immers leiden tot een toename van de vraag naar corporatiewoningen.

1.2 Huisvestingsverordening (Hvw 2014): schaarste en onevenwichtige effecten

Op grond van de Huisvestingswet (Hvw) 2014 kunnen gemeenten regels verordenen met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad van zowel huur- als koopwoningen. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels ten aanzien van verkamering en woningsplitsing. Voor het vastleggen van regels in een Huisvestingsverordening (Hvv) dient een gemeente aan te tonen dat er sprake is van

- actuele schaarste aan woningen én
- dat die schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden én
- dat het instellen van regels (zoals een vergunningplicht) ten aanzien van verkamering en woningsplitsing noodzakelijk en effectief is voor het bestrijden van die effecten.

De Huisvestingswet 2014 bevat geen uniforme definitie van schaarste of de effecten daarvan en schrijft niet voor hoe schaarste en de effecten daarvan onderzocht en aangetoond moet worden. De Huisvestingswet schrijft ook niet voor welke woningen gemeenten vergunningplichtig kunnen maken. In theorie kunnen alle

[1] Met “private huur” wordt in dit rapport bedoeld: alle huurwoningen niet in eigendom van woningcorporaties.

[2] Met ‘eengezins’ worden grondgebonden woningen bedoeld en met ‘meergezins’ bedoelen we gestapelde woningen (appartementen).

woningen vergunningplichtig worden gemaakt, zolang de noodzaak daartoe (ter voorkoming van schaarste) kan worden onderbouwd. Het is dus aan gemeenten zelf om te bepalen wanneer er sprake is van schaarste en hoe zij dit wil aantonen. In zijn algemeenheid is er sprake van schaarste aan woonruimte als de vraag het aanbod overtreft. De onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste komen in verschillende segmenten van de woningmarkt op verschillende manieren tot uiting.

- In de koopsector heeft schaarste het effect dat de (gevraagde) koopprijzen stijgen en op een hoog niveau liggen en dat, als gevolg daarvan, het betaalbare aanbod gering is.
- In de corporatiesector heeft (een toename van de) schaarste het effect dat de benodigde gemiddelde inschrijfduur hoog is (ofwel een lange 'wachttijd') en dat de slaagkans van woningzoekenden laag is.
- In de private huursector heeft schaarste het effect dat de (gevraagde) huurprijzen stijgen en op een hoog niveau liggen en dat, als gevolg daarvan, het betaalbare aanbod gering is.

Belangrijk om op te merken is dat prijsstijgingen en hoge prijsniveaus zeker niet uitsluitend het gevolg zijn van schaarste aan woningen in kwantitatieve zin. Andere factoren zoals de macro-economische ontwikkelingen (zoals hypotheekrente) en het Rijksbeleid ten aanzien van de koop- en huursector (zoals hypotheekrenteaftrek) beïnvloeden de prijsontwikkeling eveneens. Wel is duidelijk dat schaarste een belangrijke bijdrage levert aan de prijsontwikkeling.

De effecten van schaarste zijn niet beperkt tot prijsstijgingen (en hoge prijsniveaus) zelf. Via het mechanisme van prijsstijgingen draagt (toenemende) schaarste bij aan:

- Minder doorstroming binnen en tussen segmenten: prijsstijgingen maken het moeilijker om te verhuizen naar een andere woning. Zo is het voor (sociale) huurders moeilijker om door te stromen naar een vrijesectorhuur- of koopwoning als de prijzen in die sectoren stijgen en op een hoog niveau liggen. Minder doorstroming leidt tot een minder optimale verdeling van huishoudens over de (verschillende segmenten van de) woningvoorraad.
- Minder keuzemogelijkheden en verminderde toegankelijkheid: prijsstijgingen leiden ertoe dat (steeds) grote(re) delen van het vrijkomend aanbod niet betaalbaar zijn voor met name lagere en middeninkomens.
- Minder (keuze)mogelijkheden om te verhuizen naar een woning naar keuze of om überhaupt een (geschikte) woning te vinden, leidt tot verschillende ongewenste effecten. Die effecten zijn afhankelijk van onder andere de financiële positie, levensfase en huidige woonsituatie (starter/doorstromer) van woningzoekenden. De effecten zijn bijvoorbeeld:
    - Woningzoekenden betalen meer voor hun woning (koop of huur) dan ze eigenlijk zouden willen of dan verantwoord is.
    - Woningzoekenden kiezen voor een woning die eigenlijk niet goed bij de levensfase of woonwensen past, bijvoorbeeld een woning die te klein is.
    - Woningzoekenden blijven tegen hun zin in langer thuis wonen terwijl ze eigenlijk zelfstandig zouden willen wonen.
    - Woningzoekenden houden een woning 'bezet' die geschikter is voor andere groepen woningzoekenden, zoals ouderen in eengezinswoningen die zouden willen verhuizen naar een appartement maar geen geschikt (betaalbaar) aanbod kunnen vinden.

Niet de enkel de prijsstijgingen zelf kunnen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zijn, maar dus juist ook de vermindering van de doorstroming, keuzemogelijkheden en toegankelijkheid van de woningmarkt.

Het reguleren van verkamering en splitsing kan bijdragen aan het verminderen van (kwantitatieve) schaarste aan reguliere woningen en kan daarmee bijdragen aan het verbeteren van de betaalbaarheid van reguliere woningen. Regulering kan ook bijdragen aan de betaalbaarheid doordat het de concurrentie tussen beleggers en particulieren bij woningaankopen vermindert. Regulering van verkamering en splitsing maakt woningaankopen voor een deel van de beleggers immers minder aantrekkelijk.

We kijken in dit rapport veelal naar afzonderlijke segmenten op de woningmarkt. Belangrijk om te beseffen is dat segmenten op de woningmarkt sterk met elkaar verbonden zijn. Een verminderd aanbod en toenemende prijzen als gevolg van verkamering of splitsing hebben niet alleen invloed in het desbetreffende segment waarin de woning zich bevindt, maar kunnen ook leiden tot toenemende schaarste en prijsstijgingen in andere prijssegmenten. Dat komt onder meer doordat een deel van de woningzoekenden uitwijkt naar een ander segment. Schaarste en prijsstijgingen in het ene segment kunnen dus ‘doorwerken’ in een ander segment. Dat geldt ook voor een vergunningplicht voor verkameren en splitsen. Een dergelijke vergunningplicht kan ook doorwerken in segmenten waar geen regulering is, onder andere omdat dan in andere segmenten mogelijk meer woningen worden verkamerd en gesplitst.

Nog los van de schaarste en effecten daarvan die in de volgende hoofdstukken aan bod komen kan deze samenhang tussen segmenten een argument zijn om een vergunningplicht voor de gehele woningvoorraad in te voeren.

1.3 Leeswijzer

In dit rapport onderzoeken we de schaarste aan woningen in alle segmenten van de woningmarkt in Rijswijk en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten die dat met zich meebrengt. De uitkomsten van het onderzoek kan de gemeente gebruiken bij de actualisatie in 2022 van de Huisvestingsverordening van Rijswijk, zowel als het gaat om regels ten aanzien van wijzigingen in de woonruimtevoorraad (verkamering en splitsing) als de eventuele (toekomstige) invoering van een opkoopbescherming.

In een apart hoofdstuk (6) besteden we daarnaast kort aandacht aan de gevolgen die verkamering en splitsen hebben voor de leefbaarheid in buurten in Rijswijk. Negatieve effecten voor de leefbaarheid kunnen voor gemeenten ook een reden zijn om verkamering, splitsen en het opkopen van woningen voor verhuur te willen reguleren.

Dit rapport is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2: Schaarste in algemene zin
- Hoofdstuk 3: Schaarste in de koopsector
- Hoofdstuk 4: Schaarste in de sociale huursector
- Hoofdstuk 5: Schaarste in de private huursector
- Hoofdstuk 6: Verkamering en leefbaarheid
- Hoofdstuk 7: Conclusies

2 Schaarste in algemene zin

2.1 Woningtekort

De schaarste aan woningen in algemene zin onderzoeken we hier allereerst met behulp van het statistisch woningtekort van ABF. Het woningtekort is een indicator van de spanning op de regionale woningmarkt die als onderdeel van het prognosemodel Primos 2022 wordt geraamd.[1] Deze indicator wordt onder meer door het ministerie van BZK gebruikt voor het bepalen van de (nieuw)bouwopgave in Nederland[2]. Bij de berekening van het statistisch woningtekort worden de vraag en het aanbod met elkaar geconfronteerd. De **vraag** naar woningen is afkomstig van (op hoofdlijnen) twee groepen: reeds gevormde huishoudens en nieuwe huishoudens, zoals starters op de woningmarkt en immigranten.

De vraag van door **reeds gevormde huishoudens** wordt geraamd op basis van een deel van het aantal huishoudens van 25 jaar en ouder dat in een alternatieve woonvorm woont, dat wil zeggen een woning deelt of in een niet-woongebouw[3] (zoals een recreatiewoning of kantoor) woont. Van de woningdelers wordt niet ieder huishouden meegerekend, maar uitsluitend de 'extra huishoudens' op een adres[4]. Daarnaast is er de vraag van **nieuwe huishoudens**[5] op de woningmarkt zoals jongeren die uit huis gaan, personen die gaan scheiden, uitstromers uit (zorg)instellingen en nieuwe immigranten uit het buitenland.

Het beschikbare **aanbod** bestaat uit woningen die één jaar of langer leeg staan en die daadwerkelijk niet in gebruik zijn[6]. De confrontatie tussen vraag en aanbod vindt plaats per ABF-woningmarktregio en levert het regionale woningtekort op. Omdat de woningmarkt vooral regionaal functioneert (de meeste verhuizingen zijn binnen regio's), zegt het woningtekort vooral iets op het regionale schaalniveau. Het woningtekort wordt uitgedrukt in aantallen reguliere (zelfstandige) woningen en als percentage van de totale bestaande voorraad. De vraag naar onzelfstandige eenheden (zoals kamers) blijft buiten beschouwing bij het

[1] Zie voor meer toelichting op de berekeningswijze ook https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave . Het woningtekort wordt sinds 2018 met behulp van een nieuwe methode berekend. Een uitgebreide toelichting is te vinden in het rapport "Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem" (ABF Research, 2018) dat online beschikbaar is.

[2] Zie bijvoorbeeld het Programma Woningbouw van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (maart 2022).

[3] Om precies te zijn gaat het om huishoudens (25+) die in zogenoemde verblijfsobjecten (vbo's) zonder woonfunctie wonen. Dat zijn vastgoedobjecten in de BAG die geen woonfunctie hebben, zoals recreatiewoningen (doorgaans een logiesfunctie) of kantoren.

[4] Het hoofdhuishouden (hoofdbewoner) wordt dus niet meegeteld. Het huishouden met de langste woonduur wordt als hoofdbewoner aangemerkt

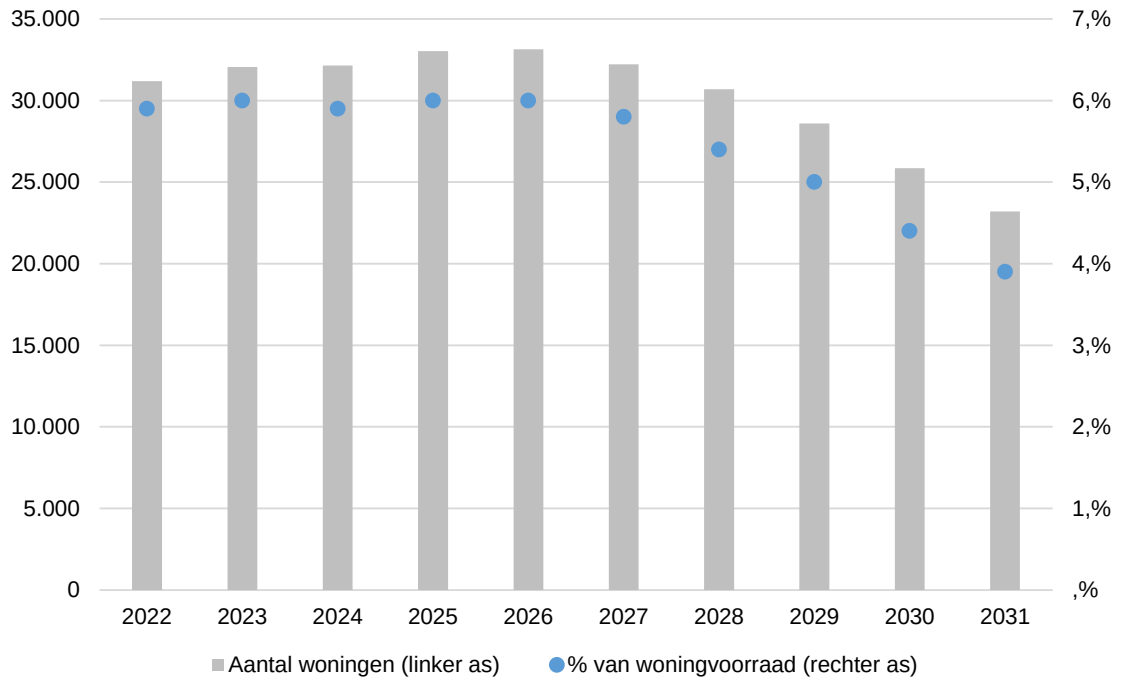
[5] Om precies te zijn: de vraag van nieuwe huishoudens op de woningmarkt wordt gedefinieerd als het saldo van (1) nieuwe huishouden op de woningmarkt en (2) huishoudens die de woningmarkt verlaten vanwege uitstroom naar zorginstellingen, overlijden of emigratie. Dit saldo is gelijk aan de verwachte (netto) groei van het aantal particuliere huishoudens in het eerste prognosejaar. Voor het woningtekort per 1-1-2022 wordt gekeken naar de huishoudensgroei gedurende 2022 (tussen begin en eind van het jaar).

[6] Als een volgens de koppeling van de basisregistraties leegstaande woning aan een van de volgende vier criteria voldoet, dan wordt de woning bestempeld als 'in gebruik': 1) de woning heeft een aanzienlijk energieverbruik (stroom en gas) boven een bepaalde drempelwaarde, 2) de woning is volgens de WOZ-registratie een recreatiewoning, overige woning, boerderij of niet-woning, 3) de woning heeft volgens de BAG ook een logies- winkelfunctie of 4) de woning betreft een tweede woning.

woningtekort, wat niet wegneemt dat deze vraag voor Rijswijk en andere plaatsen waar veel arbeidsmigranten wonen wel degelijk van belang is en van invloed is op het woningtekort.

De gemeente Rijswijk behoort tot de ABF-woningmarktregio[7] Den Haag, waar in totaal 9 gemeenten[8] toe behoren. In die regio bedraagt het huidig woningtekort (in 2022) naar schatting ruim 31 duizend woningen, oftewel 5,9% van de bestaande woningvoorraad. Ter vergelijking: op nationaal niveau bedraagt het tekort in 2022 naar schatting ruim 310 duizend woningen ofwel 3,9% van de voorraad. In de regio rondom Rijswijk is het woningtekort dus naar verhouding beduidend groter dan gemiddeld. Het woningtekort blijft naar verwachting de komende jaren nog relatief hoog op het huidige niveau. Dat komt omdat de nieuwbouwproductie (nog) onvoldoende is in verhouding tot de forse bevolkings- en huishoudensgroei die wordt verwacht . In 2030 wordt in de regio Den Haag, op basis van de huidige inzichten ten aanzien van de (netto) groei van de woningvoorraad en huishoudens, een nog steeds aanzienlijk tekort verwacht van bijna 26 duizend woningen (4,4%). Gelet op het grote woningtekort is het 'verdwijnen' van reguliere woningen door middel van verkamering of splitsing ongewenst.

Figuur 2.1: Ontwikkeling woningtekort in de ABF-woningmarktregio Den Haag in aantallen woningen (linker as) en als percentage van de totale woningvoorraad (rechter as) (2022-2031); bron: ABF Primos 2022



[7] Op basis van verhuisstromen tussen gemeenten heeft ABF een indeling van Nederland in 31 woningmarktregio's vastgesteld. Deze woningmarktregio's kunnen afwijken van andere regionale indelingen waartoe Rijswijk behoort.

[8] Het gaat om de gemeenten Den Haag, Zoetermeer, Westland, Delft, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Midden-Delfland.

2.2 Vraag versus (doorstroom)aanbod (WoON)

Op basis van de grootschalige landelijke enquête van het WoonOnderzoek Nederland[9] (WoON) 2021 laten we hier de vraag en het aanbod in 2021 op de regionale woningmarkt zien, op het niveau van de regio Haaglanden[10]. Inzicht op het niveau van de gemeente Rijswijk is niet mogelijk omdat er niet voldoende respondenten op dit niveau zijn. De woningmarkt functioneert op regionaal niveau en patronen van schaarste (in welke segmenten meer of minder schaarste) zijn doorgaans gelijk voor alle gemeenten binnen een regio. De regionale cijfers geven dus ook een goed beeld van de schaarste in Rijswijk.

De in WoON gemeten **vraag** is afkomstig van huishoudens (zowel bestaande als nieuw te vormen huishoudens zoals starters) die 'misschien' of 'beslist' in de komende twee jaar willen verhuizen naar een zelfstandige woning in de regio Haaglanden[11]. De volgende elementen van de vraag blijven echter buiten beschouwing in WoON:

- Vraag van personen in instellingen[12], zoals statushouders in asielzoekerscentra en uitromers uit (zorg)instellingen
- Vraag van nieuwe immigranten uit het buitenland en andere groepen die (nog) niet in de BRP staan ingeschreven
- Vraag als gevolg van 'spontane verhuizingen': verhuizingen die bewoners niet (ruim) van tevoren zien aankomen, zoals verhuizingen door een (echt)scheiding of vanwege een plots verslechterde gezondheid

Deze groepen vragers op de woningmarkt hebben allen een duidelijk bovengemiddelde vraag naar huurwoningen (zoals blijkt uit andere bronnen). Juist de vraag naar huurwoningen wordt in WoON dus onderschat.

Het in WoON gemeten **aanbod** is afkomstig van bestaande huishoudens die wonen in een zelfstandige woning in de regio Haaglanden en die 'misschien' of 'beslist' in de komende twee jaar willen verhuizen en daarbij hun woning leeg zouden achterlaten (zodat die vrijkomt voor nieuwe bewoners)[13]. Het in WoON gemeten aanbod kan dus worden gezien als het 'doorstroomaanbod'. De volgende elementen van het aanbod blijven echter buiten beschouwing in WoON:

- Aanbod van nieuwbouwwoningen en andere (nog) niet bewoonde woningen
- Aanbod in bestaande woningvoorraad dat ontstaat als gevolg van overlijden

[9] Meer informatie over WoON 2021 is te vinden op www.woononderzoek.nl

[10] Het gaat wederom om de gemeenten Den Haag, Zoetermeer, Westland, Delft, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Midden-Delfland.

[11] Het gaat om verhuisgeneigde huishoudens die een gemeente binnen de regio Haaglanden hebben opgegeven als gewenst woongemeente. Van een deel van de verhuisgeneigde respondenten in WoON is geen gewenste gemeente bekend. Bij deze groep wordt gekeken naar de huidige woongemeente (op moment enquête): als die in Haaglanden ligt dan wordt het huishouden hier meegeteld bij de vraag. Verhuisgeneigde huishoudens/respondenten die aangeven dat ze gaan intrekken bij een ander huishouden, worden niet meegeteld bij de vraag. Zij oefenen immers geen vraag uit naar op de markt aangeboden woningen.

[12] Om precies te zijn gaat het om personen die wonen in zogeheten institutionele huishoudens (zoals bepaald door CBS).

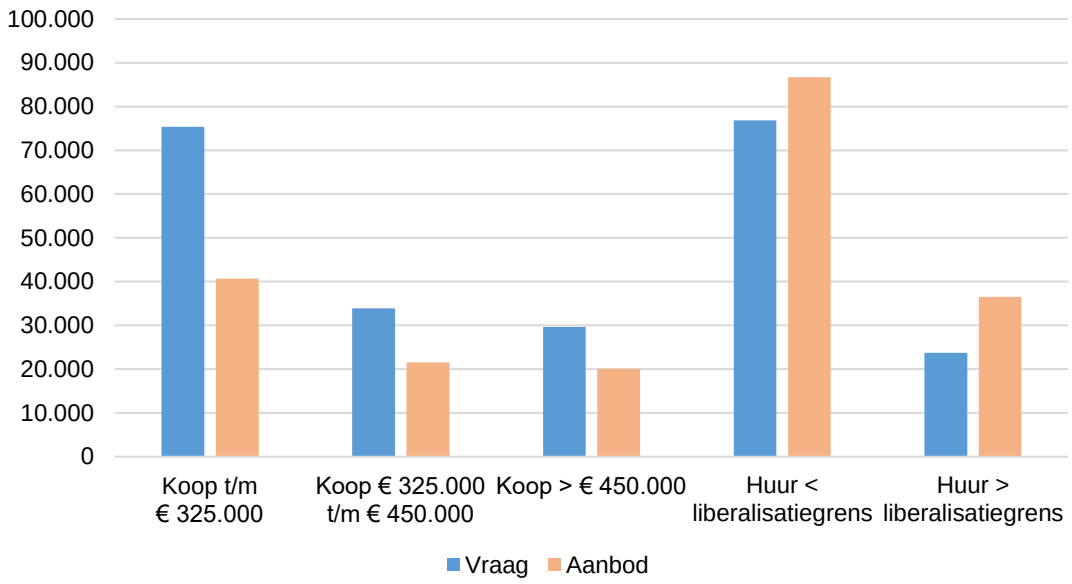
[13] De bestemming van de gewenste verhuizing kan binnen of buiten Haaglanden liggen en kan naast een zelfstandige woning ook een (zorg)instelling of het buitenland zijn. Het gemeten aanbod is dus niet uitsluitend het aanbod van doorstromers die naar een andere zelfstandige woning willen verhuizen.

- Aanbod in bestaande woningvoorraad dat ontstaat als gevolg van zogenoemde ‘spontane verhuizingen’

Ondanks deze kanttekeningen laat het WoON wel zien in welke segmenten van de woningmarkt de spanning tussen vraag en aanbod relatief groot is als primair wordt gekeken naar de woonwensen van verhuisgeneigden. De indeling van de vraag in prijsklassen is gebaseerd op de gewenste maximale koopprijzen van verhuisgeneigde respondenten. De indeling van het aanbod in prijsklassen is gebaseerd op de door respondenten verwachte verkoopwaarde oftewel marktwaarde (op moment enquête) van hun woning.

Onderstaande figuur laat zien dat in alle onderscheiden koopsegmenten de vraag het aanbod ruimschoots overtreft. Het vraagoverschot is zowel in absolute als in relatieve zin het grootst bij het betaalbare koopsegment tot € 325.000, gevolgd door het segment tussen € 325.000 en € 450.000. In de prijsklasse vanaf € 450.000 is het vraagoverschot het kleinst maar ook in die prijsklasse is er duidelijk meer vraag dan aanbod. De schaarste aan woningen doet zich dus ook voor in het duurdere koopsegment. In de huursector is het omgekeerde beeld te zien: meer aanbod dan vraag. Dit betekent echter niet dat er in dit segment geen schaarste is: zoals hierboven al toegelicht wordt met name de vraag naar huurwoningen in WoON onderschat.

Figuur 2.2: Vraag en aanbod in regio Haaglanden per segment, in 2021; bron: WoON 2021, bewerking ABF

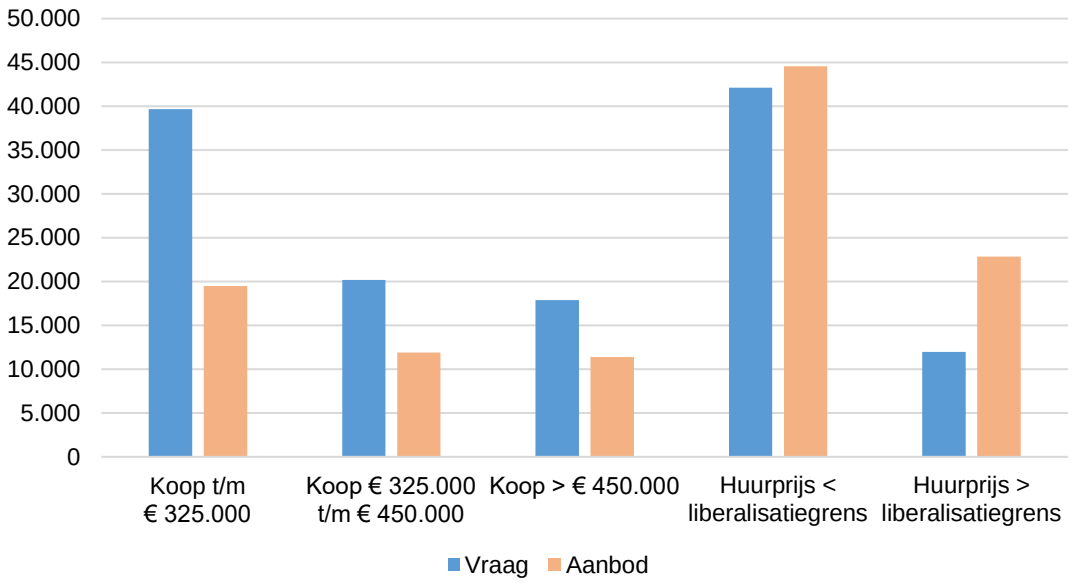


Tot nu toe hebben we gekeken naar de vraag en het aanbod van alle verhuisgeneigde huishoudens. Het is ook mogelijk om te kijken naar specifiek de vraag en het aanbod van actief woningzoekenden[14]. Dit zijn huishoudens die aangeven al minstens één concrete zoekactie te hebben ondernomen om een andere woning te vinden. Ruim de helft (55%) van de totale groep vragers behoort tot de actief woningzoekenden.

[14] Ook wel ‘vragers in de markt’ genoemd.

Uit onderstaande figuur blijkt dat ook bij actief woningzoekenden er sprake is van een substantieel vraagoverschot – en dus duidelijke schaarste – in alle onderscheiden prijsklassen van de koopsector. In alle prijsklassen van de koopsector is het verdwijnen van reguliere woningen door woningsplitsing of verkamering is daarmee onwenselijk.

Figuur 2.3: Vraag en aanbod van actief woningzoekenden in regio Haaglanden per segment, in 2021; bron: WoON 2021, bewerking ABF



3 Schaarste in de koopsector

In dit hoofdstuk onderzoeken we de effecten van schaarste in de koopsector. We kijken eerst naar de ontwikkeling van de woningprijzen (koopsommen) in Rijswijk (3.1). Vervolgens onderzoeken we welke inkomensgroepen met name in de knel komen door het gebrekkige betaalbare aanbod (3.2). Daarna komen verschillen tussen postcodegebieden (3.3) en de ontwikkeling van de WOZ-waarden (3.4) aan bod.

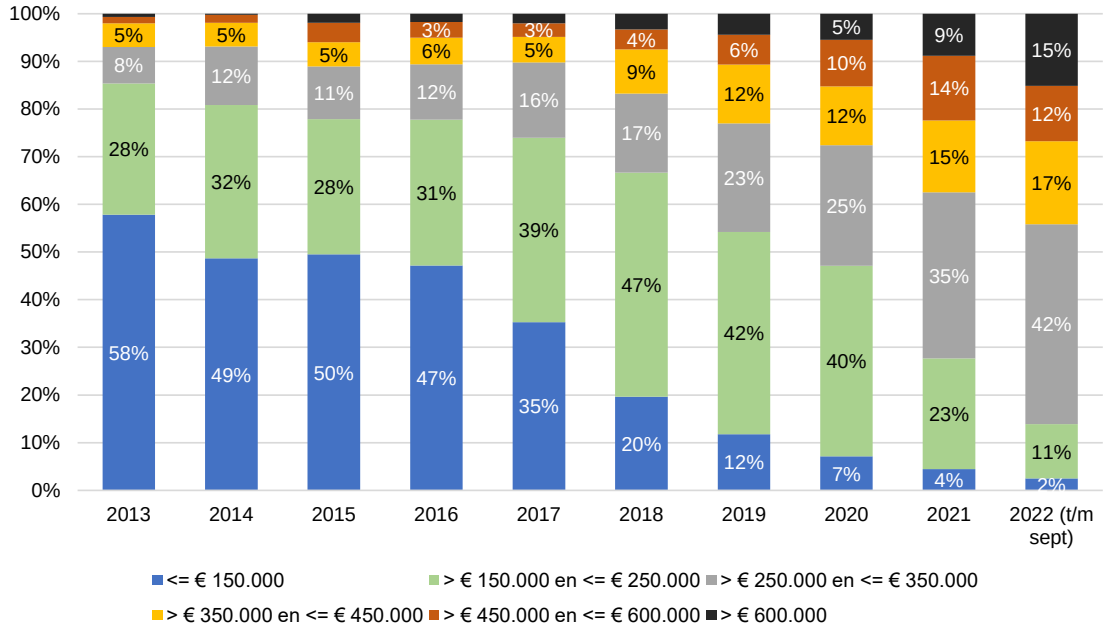
3.1 Transactieprijzen koopwoningen

Schaarste in de koopsector draagt bij aan prijsstijgingen. Prijsstijgingen en (te) hoge prijsniveaus van koopwoningen kunnen daarom worden gezien als de onevenwichtige effecten van (onder meer) schaarste.

Net als in andere regio's zijn de prijzen in de koopsector in Rijswijk de laatste jaren fors gestegen. Het aanbod van voor starters en middeninkomens bereikbare koopwoningen is daarmee aanzienlijk gedaald. Cijfers van het Kadaster laten zien hoe het aantal transacties[1] in de lagere koopsomklassen is gedaald en in de hogere prijsklassen juist is gestegen. In de jaren 2013 t/m 2015 had ongeveer 50% van de verkochte woningen een prijs van maximaal € 150.000 en viel zo'n 30% in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000. In 2021 viel nog maar 4% van de verkochte woningen in de laagste prijsklasse. Nog maar 27% van de verkochte woningen had daarmee een prijs van maximaal € 250.000. In de eerste drie kwartalen van 2022 was dat percentage verder gedaald tot 15% (Figuur 3.1).

[1] De transactiecijfers in dit hoofdstuk hebben betrekking op individuele woningaankopen door particulieren (natuurlijke personen). Aankopen door rechtspersonen en bulkaankopen zitten in principe niet (behoudens een enkele uitzondering) in de cijfers.

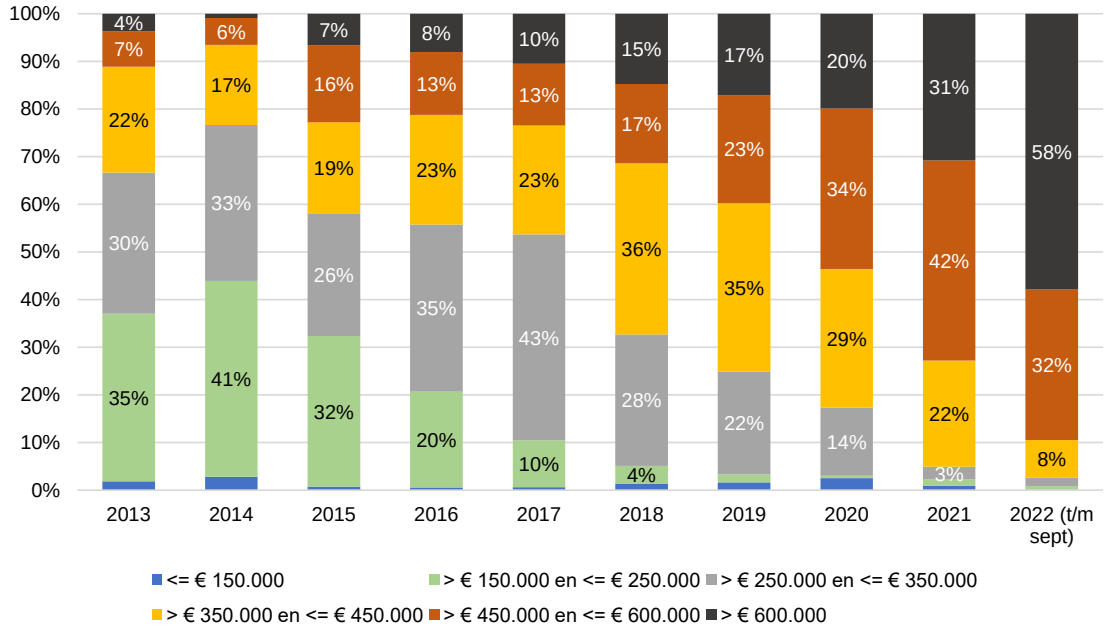
Figuur 3.1: Transacties bestaande koopwoningen (eengezins + meergezins) naar koopsomklassen in Rijswijk (2013 t/m 2022 (t/m september)); bron: Kadaster, bewerking ABF



De totale koopwoningvoorraad in Rijswijk bestaat per begin 2021 uit ca. 13.320 woningen. Dat komt neer op 49% van de totale woningvoorraad. Binnen de koopsector zijn er 6.110 eengezinswoningen (46%) en 7.210 meergezinswoningen (54%). Binnen het totaal aantal transacties op de koopwoningmarkt hebben meergezinswoningen een iets groter aandeel (ruim 70%). De ontwikkeling van koopsomklassen voor eengezinswoningen[2] is opgenomen in onderstaande figuur. Daarin is duidelijk de toegenomen schaarste aan goedkope en betaalbare (eengezins)koopwoningen te zien. Slechts ca. 5% van de verkochte eengezinswoningen in 2021 en de eerste helft van 2022 had een prijs van maximaal € 350.000. Ruim zeven op de tien van de in 2021 verkochte eengezinswoningen kostte € 450.000 of meer en in de eerste drie kwartalen van 2022 is dat aandeel verder gestegen (Figuur 3.2).

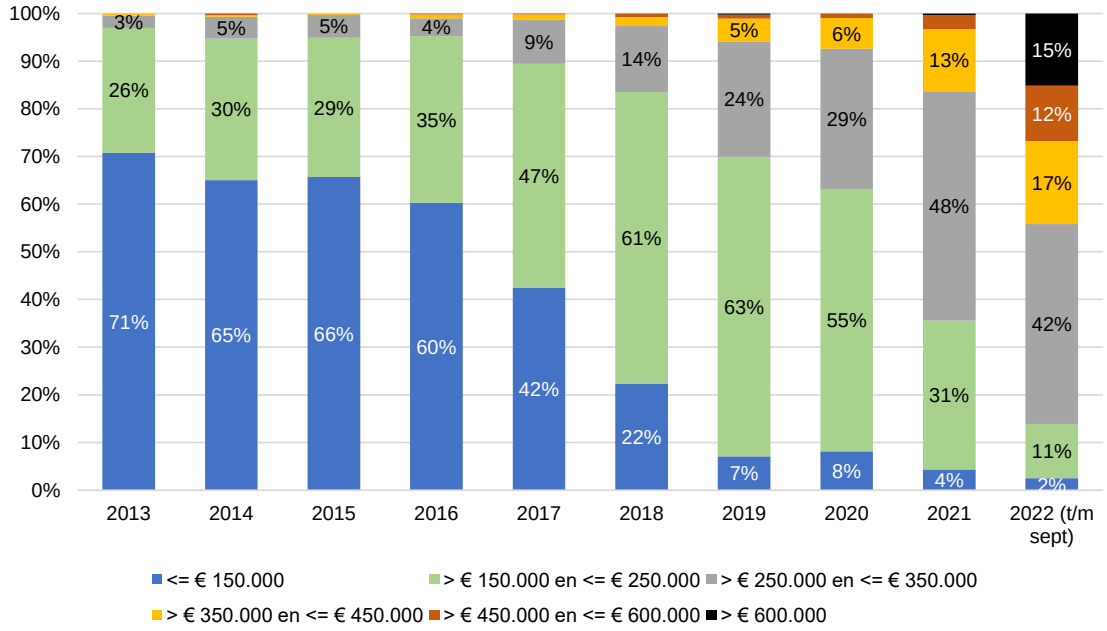
[2] Het totaal van tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Figuur 3.2: Transacties bestaande eengezinskoopwoningen naar koopsomklassen in Rijswijk (2013 t/m 2022 (t/m september)); bron: Kadaster, bewerking ABF



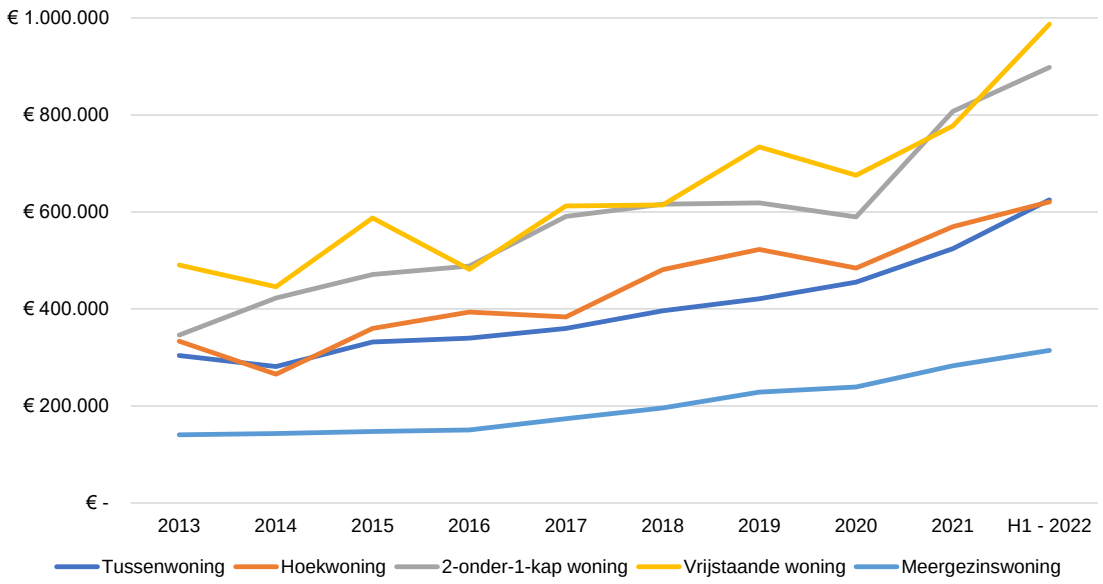
Het prijsniveau bij meergezinswoningen (appartementen) ligt lager dan bij eengezinswoningen, zoals te zien in onderstaande figuur. Ook bij meergezinswoningen zijn de prijzen echter duidelijk gestegen. Het aandeel goedkope woningen (tot € 150.000) in het aanbod is inmiddels zeer gering (ca. 3%) en ook het aandeel tussen € 150.000 en € 250.000 is de afgelopen jaren sterk gedaald (Figuur 3.3).

Figuur 3.3: Transacties bestaande meergezinskoopwoningen naar koopsomklassen in Rijswijk (2013 t/m 2022 (t/m september)); bron: Kadaster, bewerking ABF



Een nader onderscheid naar woningtypen is opgenomen in onderstaand figuur. De gemiddelde transactieprijs van een appartement bedroeg in 2021 € 283.000. Bij tussen- en hoekwoningen was dat respectievelijk € 525.000 en € 569.000. Bij alle woningtypen zijn de prijzen in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit laat zien dat de schaarste en de gevolgen daarvan zich voordoen bij alle woningtypen binnen de koopsector.

Figuur 3.4: Ontwikkeling gemiddelde koopsom bestaande koopwoningen in Rijswijk naar woningtype (2013 t/m eerste halfjaar 2022); bron: Kadaster, bewerking ABF



3.2 Leencapaciteit en woonwensen van inkomensgroepen

In de vorige paragraaf is gebleken dat de transactieprijzen van koopwoningen sterk zijn gestegen en dat daarmee het betaalbare aanbod in de lagere prijsklassen sterk is gedaald. In deze paragraaf maken we inzichtelijk voor welke inkomensgroepen dat geslonken betaalbare aanbod een probleem is. Dat doen we op basis van de maximale leencapaciteit en op basis van de voorkeuren voor maximale koopprijs uit het WoON 2021.

Maximale huidige leencapaciteit

Het grootste deel van de woningkopers doet dat met behulp van een hypotheek. De maximale hypotheek is onder meer afhankelijk van de hoogste van het huishoudinkomen en de actuele stand van de hypotheekrente.

- Voor woningkopers (zoals starters) met een modaal huishoudinkomen (€ 38.000 bruto per jaar[3]) bedraagt de maximale leencapaciteit voor een hypothecaire lening nu (november 2022) ca. € 165.000.
- Voor huishoudens met 1,5 keer modaal (ca. € 57.000 bruto) is dat circa € 250.000.
- Bij 2 keer modaal (ca. € 76.000) is de maximale leencapaciteit ca. € 370.000.
- Bij 3 keer modaal (ca. € 114.000 bruto) is de maximale leencapaciteit ca. € 590.000

Dat betekent dat het grootste deel van het aanbod koopwoningen in Rijswijk niet of nauwelijks meer toegankelijk is voor huishoudens met een inkomen rond 1 á 1,5 keer modaal. We zagen eerder in dit hoofdstuk immers dat het aanbod van koopwoningen (ook van appartementen) tot € 250.000 zeer gering is. Huishoudens rond 2 keer modaal hebben al duidelijk meer mogelijkheden in het segment appartementen maar komen ook zeer moeilijk aan een voor hen betaalbare eengezinswoning van ca. € 370.000 omdat ook dat aanbod heel beperkt is.

Bekeken vanuit de maximale leencapaciteit van huishoudens maakt bovenstaande duidelijk dat de schaarste aan koopwoningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten in dat segment. Die effecten zijn het grootst voor de lagere en middeninkomensgroepen, maar de prijsstijgingen leiden natuurlijk ook in de hogere prijsklassen en dus voor de hogere inkomensgroepen tot ongewenste effecten. Hogere inkomens krijgen immers ‘minder woning’ voor hun geld dan vóór de sterke prijsstijgingen het geval was.

Maximale gewenste koopprijzen volgens WoON

Een andere manier om de negatieve effecten van schaarste in beeld te brengen, is om te kijken naar de maximale gewenste koopprijzen van verschillende inkomensgroepen. In het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 geven verhuisgeneigde huishoudens op hoeveel de gewenste koopwoning maximaal mag kosten. Hierbij houden verhuisgeneigden niet alleen rekening met hun huidige of toekomstige huishoudinkomen[4] maar ook met hun vermogen (zoals spaargeld) en de eventuele overwaarde van hun huidige koopwoning[5].

We kijken naar de groep verhuisgeneide huishoudens (bestaande + nieuwe huishoudens maar exclusief thuiswonenden[6]) die in de regio Haaglanden op zoek zijn naar een koopwoning. Allereerst bekijken we de

[3] Volgens CPB.

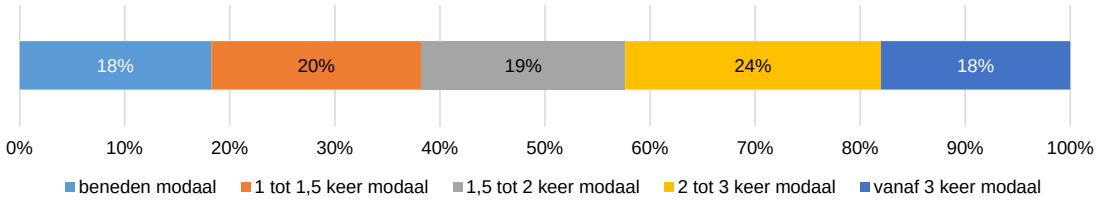
[4] Een kanttekening bij de relatie tussen inkomen en maximale gewenste woningprijs is dat bij sommige respondenten een verhuizing gepaard gaat met een verandering van huishouden, bijvoorbeeld bij samenwonen scheiden. Dan is het in WoON opgenomen huishoudinkomen (afkomstig van Belastingdienst en betrekking op het jaar 2020) niet per definitie het huishoudinkomen dat bij het beantwoorden van de enquêtevragen over de gewenste woning (zoals maximale gewenste koopprijs) het relevante inkomen is. Dat in WoON opgenomen inkomen kan dan namelijk achterlopen bij de nieuwe huishoudenssamenstelling na verhuizing.

[5] In de periode tussen de afname van de laatste enquêtes voor WoON 2021 (september 2021) en het opstellen van dit rapport (november 2022) zijn de hypotheekrentes sterk gestegen. Dat heeft geleid tot een daling van de maximale leencapaciteit, gemiddeld met ca. 10%. Het is daardoor goed mogelijk dat de gewenste maximale koopprijzen van respondenten nu lager zouden uitvallen dan tijdens WoON 2021.

[6] Van thuiswonende kinderen is enkel het huishoudinkomen van hun ouder(s) bekend en niet het eigen inkomen dat voor de verhuis- en woonwensen relevant is. Daarom worden thuiswonende kinderen buiten beschouwing gelaten. Overige starters op de woningmarkt (die wel al een zelfstandig huishouden vormen maar in een onzelfstandige woonruimte wonen, zoals een kamer) worden wel gewoon meegenomen.

inkomensverdeling van deze huishoudens: bijna vier op de tien hebben een inkomen tot 1,5 keer modaal (ca. € 57.000 bruto) en een op de vijf heeft een inkomen tussen 1,5 en 2 keer modaal.

Figuur 3.5: Verhuisgeneigde huishoudens op zoek naar koopwoning in regio Haaglanden, naar inkomensklassen bruto huishoudinkomen, 2021; bron: WoON 2021, bewerking ABF

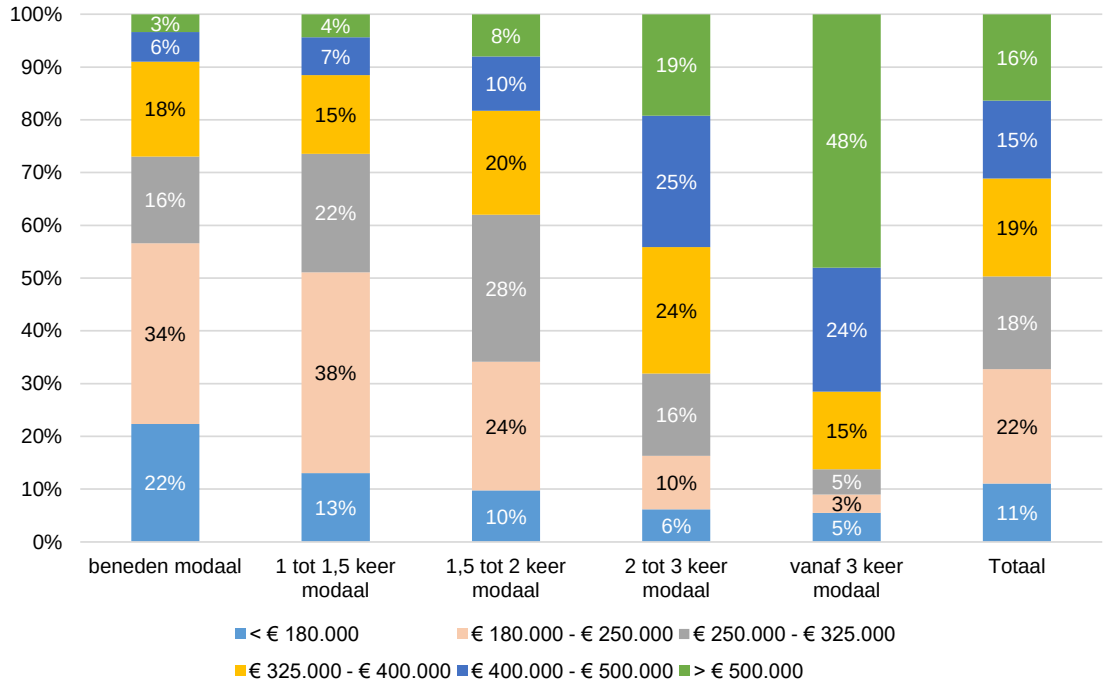


Vervolgens kijken we naar de maximale gewenste koopprijzen van deze inkomensgroepen (zie figuur hieronder).

- Uit WoON 2021 blijkt dat ruim de helft van de verhuisgeneigde huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer modaal (eerste twee categorieën in figuur) maximaal € 250.000 of minder wil uitgeven. Bij ruim 70% van deze inkomensgroep ligt de maximale prijs onder de € 325.000 (NHG-grens van 2021).
- Ook vanuit de inkomensgroep tussen 1,5 en 2 keer modaal is de vraag naar woningen met een koopsom tot € 325.000 groot: ruim 60% is op zoek naar een woning onder dat bedrag.
- Van de totale groep verhuisgeneigden (op zoek naar koop) heeft de helft een maximale koopprijs onder de € 325.000.

Deze uitkomsten laten nogmaals zien dat de vraag naar betaalbare koopwoningen groot is en dat de sterk gestegen woningprijzen en het sterk gedaalde betaalbare aanbod er voor veel inkomensgroepen toe leiden dat ze niet of nauwelijks een (betaalbare) koopwoning kunnen vinden. De schaarste aan (koop)woningen leidt dus duidelijk tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Het verdwijnen van reguliere woningen aan de inmiddels schaarse voorraad goedkope en middeldure (koop)woningen door woningsplitsing of verkamering is daarmee onwenselijk.

Figuur 3.6: Gewenste maximale koopprijs van verhuisgeneigde huishoudens op zoek naar koopwoning in regio Haaglanden, naar inkomensklassen bruto huishoudinkomen, 2021; bron: WoON 2021, bewerking ABF

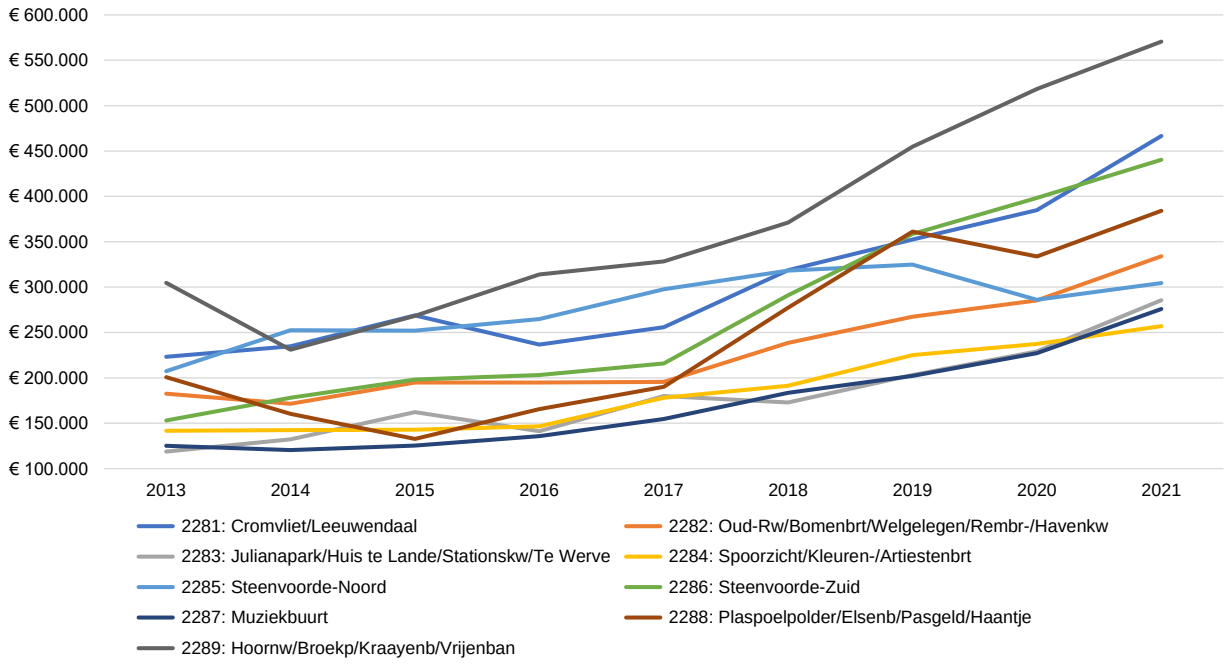


3.3 Verschillen tussen postcodegebieden

Tot nu toe hebben we gekeken naar de (effecten van) schaarste op gemeenteniveau. Ook relevant zijn de eventuele ruimtelijke verschillen binnen Rijswijk. Daartoe kijken we in deze paragraaf naar de ontwikkeling en samenstelling van woningtransacties per postcodegebied.

Sinds 2013 is in elk postcodegebied de gemiddelde koopsom sterk toegenomen (zie figuur hieronder). De precieze ontwikkeling verschilt per gebied en is mede afhankelijk van de aanwezige woningtypen, maar in alle gebieden is duidelijk dezelfde trend te zien.

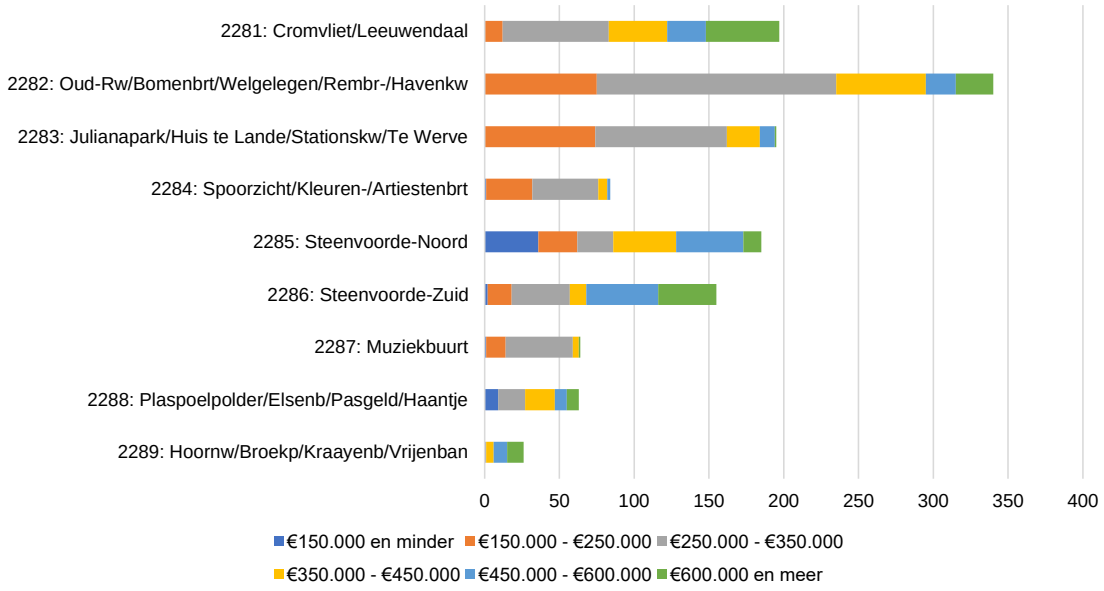
Figuur 3.7: Ontwikkeling gemiddelde koopsom bestaande koopwoningen in Rijswijk naar postcodegebied (2013 t/m 2021[7]); bron: Kadaster, bewerking ABF



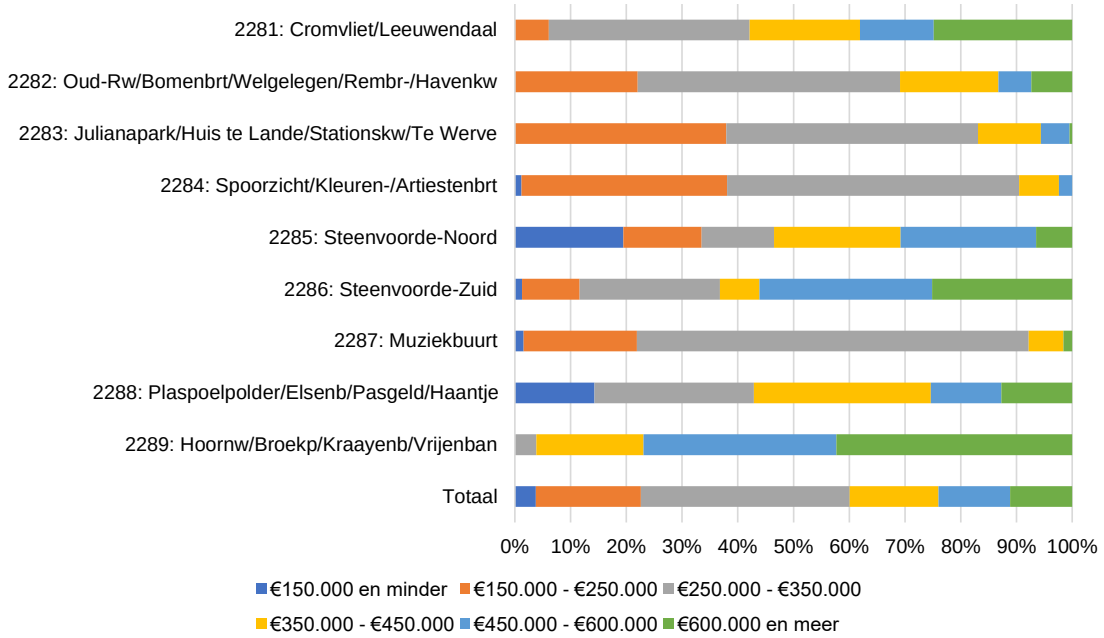
Vanwege verschillen in de samenstelling (naar eengezins/meergezins en oppervlakte) van de voorraad koopwoningen, zijn er duidelijke verschillen tussen postcodegebieden als het gaat om het aandeel transacties per prijsklasse. In de onderstaande figuur zijn de aantallen transacties per koopsomklasse weergegeven, in de figuur daaronder de procentuele verdelingen. Ondanks verschillen tussen de gebieden is in alle gebieden het aandeel transacties in de lagere prijsklassen (tot € 250.000) relatief beperkt. De schaarste in de koopsector en de daarmee gepaard gaande prijsstijgingen doen zich dus in heel Rijswijk voor.

[7] Omdat de (onderliggende) aantallen transacties per postcodegebied relatief klein zijn, laten we alleen hele jaren zien (en is dus 2021 het laatste in de figuur opgenomen jaar).

Figuur 3.8: Transacties bestaande koopwoningen naar koopsomklassen in postcodegebieden in Rijswijk (totaal van 2021 en 2022 (t/m september) samen); bron: Kadaster, bewerking ABF



Figuur 3.9: Transacties bestaande koopwoningen naar koopsomklassen in postcodegebieden in Rijswijk (totaal van 2021 en 2022 (t/m september) samen); bron: Kadaster, bewerking ABF



3.4 WOZ-waarden

De schaarste en de prijsstijgingen zijn ook terug te zien in de WOZ-waarden van woningen in Rijswijk. De gemeente heeft een bestand aangeleverd met daarin de WOZ-waarden van (de OZB-aanslag van) 2021, met waardepeildatum 1-1-2020. Belangrijke kanttekening is dat de WOZ-waarden altijd achterlopen op de transactieprijsontwikkeling. De meest recente (koop)prijsstijgingen zijn dus niet verwerkt in de meest recent beschikbare WOZ-gegevens. De WOZ-gegevens dienen hier vooral om weer te geven dat de gehele woningvoorraad duurder is geworden.

Woningen die in het aangeleverde bestand zijn gekenmerkt als huurwoningen zijn weggelaten: dit zijn veelal corporatiewoningen. Ook objecten met een zeer lage WOZ-waarde[8] zijn buiten beschouwing gelaten. De resterende woningen betreffen 14.984 woningen. Dit zijn voor het overgrote deel woningen van eigenaar-bewoners maar er zitten ook private huurwoningen tussen[9]. Het totaal aantal koopwoningen (eigendom van eigenaar-bewoners) volgens het CBS in Rijswijk bedraagt per begin 2021 namelijk ruim 13.320 woningen.

De kleine 15.000 woningen uit het bestand die zijn meegenomen, hebben een gemiddelde WOZ-waarde van (afgerond) € 339.000[10]. De verdeling van woningen over de WOZ-waardeklassen is in onderstaande tabel weergegeven. Slechts zo'n 18% van de woningen heeft een WOZ-waarde van maximaal € 200.000. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn dus duidelijk terug te zien in de opbouw van de woningvoorraad naar WOZ-waarden. Zoals vermeld zijn de prijsstijgingen gedurende 2020 en 2021 nog niet in deze WOZ-waarden verwerkt.

Tabel 3-1: Koop- en private huurwoningen* in Rijswijk naar prijsklassen; bron: WOZ-registratie gemeente Rijswijk, bewerking ABF

	Aantal	%
< € 150.000	163	1%
€ 150.000 - € 200.000	2.599	17%
€ 200.000 - € 250.000	2.966	20%
€ 250.000 - € 350.000	3.353	22%
€ 350.000 - € 450.000	2.970	20%
€ 450.000 - € 600.000	1.831	12%
> € 600.000	1.102	7%
Totaal	**14.984**	**100%**

**Zoals toegelicht in de tekst gaat het om koopwoningen aangevuld met een deel van de private huurwoningen*

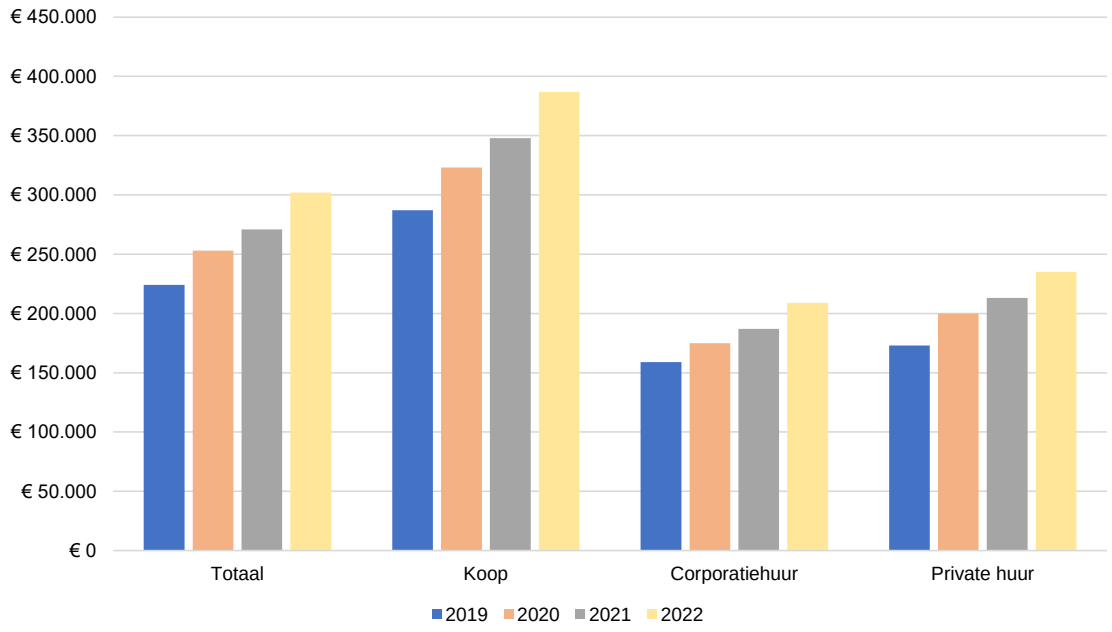
[8] Onder de € 120.000.

[9] De gemeente heeft geen actueel zicht op welke woningen na aankoop door de eigenaar zelf worden bewoond of worden verhuurd.

[10] Volgens CBS bedraagt de gemiddelde WOZ-waarde van woningen van eigenaar-bewoners in Rijswijk per begin 2021 € 349.000. Het verschil met de € 334.000 wordt voor het grootste deel verklaard door het feit dat het door de gemeente aangeleverde bestand deels ook private huurwoningen omvat.

De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen[11] in Rijswijk is toegenomen van gemiddeld € 287.000 in 2019 tot € 387.00 in 2022. Dat is een stijging van 35% in vier jaar tijd. De gemiddelde WOZ-waarden van corporatiewoningen en private huurwoningen liggen lager maar ook in deze segmenten zijn de gemiddelde waarden sterk toegenomen. Dit laat zien dat de prijsstijgingen op de koopwoningmarkt ook hebben geleid tot hogere marktwaarden van huurwoningen en dat dit – bij private verhuurders – heeft bijdragen aan de sterke stijging van de huurprijzen.

Figuur 3.10: Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde naar type eigendom, 2019 t/m 2022*; bron: CBS, bewerking ABF



**De waardepeildatum is telkens t-1. Dus de waardepeildatum van de WOZ-waarde van 2022 is 1-1-2021.*

[11] Het gaat hier om de koopwoningen volgens CBS.

4 Schaarste in de sociale huursector

In de sociale huursector van woningcorporaties heeft schaarste lange wachttijden (inschrijfduur) en lage slaagkansen als effecten.

In 2021 bedroeg de mediane inschrijfduur[1] van geslaagde woningzoekenden in Rijswijk 78 maanden (6,5 jaar). In de regio Haaglanden[2] was dat 73 maanden. In 2018 was de inschrijfduur in doorsnee nog 66 maanden. Dat komt neer op een toename van 12 maanden ofwel ca. 18%. De inschrijfduur is dus sterk toegenomen en ligt op een hoog niveau.

Tabel 4-1: Mediane inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden[3]; bron: Jaarmonitoren SVH

	2018	2019	2020	2021	H1 - 2022
Rijswijk	66	76	81	78	77
Haaglanden	54	62	72	73	71

De slaagkans[4] wordt berekend door het aantal verhuringen[5] te delen door het aantal woningzoekenden dat minimaal één goede reactie heeft ingezonden op het verhuurde aanbod, aangevuld met de woningzoekenden die zijn geslaagd zonder minimaal één goede reactie in te dienen. De slaagkans in 2021 bedroeg 10,0%. De slaagkans schommelt al jaren rond dit percentage. Dat betekent dat het overgrote deel van de woningzoekenden er niet in slaagt om een sociale huurwoning te vinden. De slaagkans voor woningzoekenden die zijn aangewezen op het geadverteerde woningaanbod en die dus niet buiten het aanbod om een woning toegewezen kunnen krijgen (zoals statushouders via directe bemiddeling), is overigens nog lager.

Tabel 4-2: Slaagkans woningzoekenden aanbod in Rijswijk; bron: Jaarmonitoren SVH

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Rijswijk	10,2%	10,0%	8,6%	11,1%	8,6%	10,0%

[1] De wachtduur of de (zuivere) inschrijfduur is de verstreken tijd tussen de inschrijfdatum en de ingangsdatum van de verhuring.

[2] Het gaat om de gemeenten die onderdeel zijn van Woonnet Haaglanden: gemeenten Den Haag, Zoetermeer, Westland, Delft, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Midden-Delfland.

[3] De cijfers zijn op basis van verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen en vrijesectorwoningen.

[4] Bij het berekenen van de slaagkans in een gemeente worden de reacties van de woningzoekenden fractioneel meegeteld in de verschillende gemeenten. Zo wordt gezorgd dat alle woningzoekenden eenmaal meetellen. De berekening van de slaagkans is alleen gebaseerd op verhuringen onder de vrijesectorgrens. Verhuringen aan rechtspersonen worden buiten beschouwing gelaten.

[5] Het gaat om alle verhuringen tot de vrijesectorgrens, dus inclusief toewijzingen op basis van urgentie, lokaal maatwerk of directe bemiddeling.

Op basis van beide indicatoren kan worden gesteld dat in Rijswijk sprake is van schaarste in de sociale huursector en dat die schaarste in de afgelopen jaren is toegenomen (hogere inschrijfduur). Dit komt overeen met het beeld en de ontwikkeling in de regio Haaglanden als geheel en veel andere regio's in Nederland. De schaarste heeft als effect dat woningzoekenden lang (en langer dan enkele jaren geleden) moeten wachten totdat zij een sociale huurwoning kunnen betrekken en dat de slaagkans klein is.

Het verdwijnen van reguliere woningen door woningsplitsing of verkamering vergroot de druk op het sociale huursegment verder, kan leiden tot lagere slaagkansen en langere 'wachttijden' en is daarmee onwenselijk.

5 Schaarste in de private huursector

De private huursector[1] vormt met ruim 5.000 woningen ca. 18% van de totale woningvoorraad in Rijswijk. Woningen in dit segment zijn eigendom van private verhuurders, variërend van kleine particuliere beleggers tot grote bedrijfsmatige eigenaren zoals institutionele beleggers. Ruim negen op de tien private huurwoningen in Rijswijk zijn appartementen[2]. Ruim 40% van deze appartementen zijn kleiner dan 70 m². In vergelijking met de voorraad koopappartementen in Rijswijk telt de voorraad private huurappartementen relatief veel kleinere woningen en juist minder grotere woningen (Tabel 5-1).

Tabel 5-1: Huidige woningvoorraad meergezinswoningen (appartementen) naar oppervlakte, 1-1-2021; bron: ABF Syswov

	Private huur (app.)		Koop (app.)		Corporatiehuur (app.)	
50 m² en kleiner	590	13%	115	2%	265	4%
50-70 m²	1.335	29%	1.385	19%	2.630	35%
70-90 m²	1.005	22%	2.020	28%	3.305	45%
90-120 m²	1.100	24%	2.645	37%	1.105	15%
120-150 m²	355	8%	830	11%	55	1%
150-200 m²	115	3%	185	3%	45	1%
200 m² en groter	30	1%	30	0%	10	0%
Totaal	**4.530**	**100%**	**7.210**	**100%**	**7.410**	**100%**

De mutatiegraad[3] in de private huursector ligt hoog: in Rijswijk de laatste jaren rond de 15% per jaar. Dat is meer dan het dubbele van de mutatiegraad in de corporatiesector en bijna drie keer zo hoog als de mutatiegraad in de koopsector[4]. Er komen in Rijswijk jaarlijks in absolute aantallen ongeveer evenveel bestaande private huurwoningen als corporatiewoningen beschikbaar voor nieuwe huurders. De private huursector heeft daarmee een belangrijke rol op de woningmarkt, in het bijzonder voor nieuwkomers in de gemeente/regio, jongeren en migranten (arbeidsmigranten en expats).

In de private huursector heeft schaarste hoge en stijgende huurprijzen als effect, met name de aanvangshuurprijzen bij nieuwe verhuringen. Ook in (lange) zoektijden zou schaarste terug te zien kunnen

[1] Alle verhuurders anders dan woningcorporaties worden hier tot de private huursector gerekend. Andere termen voor dit segment zijn de particuliere of commerciële huursector.

[2] Per begin 2021: 93% (bron: ABF Syswov).

[3] De mutatiegraad is het aandeel (percentage) woningen per jaar dat vrijkomt omdat de vorige bewoners zijn verhuisd.

[4] Bron: Lokale Monitor Wonen (te bereiken via Waarstaatjegemeente.nl).

zijn. In tegenstelling tot de corporatiesector zijn er weinig integrale (register)gegevens bekend over de (aanvangs)huurprijzen of zoektijden in de private huursector[5]. Een deel van de private huurwoningen wordt verhuurd in het gereguleerde (sociale) segment en een deel in het geliberaliseerde segment (vrije sector). Op basis van het actuele aanbod op de websites Funda (huur) en Pararius kan op hoofdlijnen een beeld worden geschetst van de samenstelling van het aanbod van bestaande private huurwoningen (exclusief kamers met gedeelde voorzieningen) naar prijsniveau. Van het aanbod eind november 2022 van 54 beschikbare woningen op deze twee websites hebben slechts drie woningen een geadverteerde huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 763,47, prijspeil 2022). De gevraagde huurprijs betreft soms de kale huur en soms de totale huur, inclusief servicekosten en eventuele kosten voor stoffering en meubels.

- De gevraagde huur van de woningen bedraagt gemiddeld € 1.352 en de gemiddelde oppervlakte is 94 m². Gemiddeld is de gevraagde huur € 14,40 per m².
- 17% van het actuele woningaanbod eind november 2022 valt in de categorie middenhuur (tot € 1.000 per maand). Een kwart (26%) valt in de categorie tussen € 1.000 en € 1.250 en 57% valt in de categorie vanaf € 1.250.

Niet alle private huurwoningen worden aangeboden op Funda en Pararius. Er zijn ook andere (kleinere) verhuurwebsites, sommige verhuurders bieden woningen enkel via eigen kanalen aan en er zijn ook woningen die via via worden verhuurd. Het aanbod op Funda en Pararius omvat een belangrijk deel van het totale aanbod en laat duidelijk zien dat het beschikbare aanbod aan private huurwoningen voor het overgrote deel relatief dure vrijesectorwoningen betreft.

In de private huursector in Rijswijk worden overwegend hoge huurprijzen gevraagd. De schaarste in dit segment draagt sterk bij aan dit effect. Het verdwijnen van reguliere woningen door woningsplitsing of verkamering kan de druk op het private huursegment verder vergroten en is daarmee onwenselijk.

[5] Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) en de CBS Huurenquête zijn bronnen die landelijk veel worden geraadpleegd. Deze bronnen geven echter geen informatie voor specifiek de gemeente Rijswijk en zijn hier dus niet goed bruikbaar.

6 Verkamering en leefbaarheid

Het verkameren en splitsen van woningen – al dan niet na aankoop door investeerders – kan negatieve effecten hebben voor de leefbaarheid in buurten. Voor gemeenten kan het voorkomen van deze effecten een (extra) reden zijn om buy-to-let-aankopen, verkameren en splitsen te reguleren.

De gemeente Rijswijk heeft de volgende informatie aangeleverd over de mate waarin zij waarnemen dat verkamering tot negatieve leefbaarheidseffecten leidt.

- Van de meldingen van burgers die de gemeente heeft binnengekregen over verkamering de afgelopen twee jaar (2020 en 2021) was bij zo'n 80% van de gevallen sprake van overlast.
- Concreet: van de 26 adressen waar melding van verkamering werd gemaakt speelden er bij 20 adressen overlast. Een groot deel van deze adressen is eigendom van een uitzendbureau.
- De overlast uit zich in geluidsoverlast (harde tv en muziek, feestjes, schreeuwen en lachen, stampen over de gang, ook in de nachtelijke uren), verkeerd aanbieden van vuil (grof vuil bij de container, (voedsel)afval over het balkon gooien), zwerfvuil (peuken, bierblikjes, voedselresten), stankoverlast (wiet, BBQ/brandlucht), vechtpartijtjes (twee keer een steekincident) en een enkele keer intimidatie van buren.
- De buren van verkamerde overlastpanden geven aan dat de leefbaarheid in hun ogen verslechtert. De gemeente ziet dat bepaalde overlastpanden (met name die van dat uitzendbureau) in bepaalde buurten geconcentreerd zijn en dat de ervaren overlast zich ook vertaalt naar de uitstraling en verminderde leefbaarheid van de buurt (zwerfvuil, grof vuil bij containers, gespannen sfeer tussen bewoners).
- Buren melden dat de bewoners geregeld om de vier maanden wisselen (om inschrijving te voorkomen). De overlastproblemen beginnen elke keer opnieuw, omdat de nieuwe tijdelijke bewoners (vaak met Midden/Oost-Europese achtergrond) andere gedrags- en omgangsregels kennen.

7 Belangrijkste bevindingen

De belangrijkste bevindingen van de voorgaande hoofdstukken zijn als volgt.

De actuele schaarste op de woningmarkt in Rijswijk en de daarmee gepaard gaande onevenwichtige effecten voor woningzoekenden zijn duidelijk terug te zien in verschillende indicatoren:

- Het huidige woningtekort (2022) in de woningmarktregio waartoe Rijswijk behoort is met naar schatting 5,9% (31 duizend woningen) van de bestaande voorraad relatief groot en naar verhouding duidelijk groter dan het landelijke gemiddelde (3,9%).
- Het WoON 2021 laat zien dat in alle onderscheiden prijsklassen in de koopsector in de regio Haaglanden de vraag van verhuisgeneigde huishoudens groter is dan het (doorstroom)aanbod. De vraagoverschotten en daarmee dus de schaarste zijn het grootst in de lage (tot € 325.000) en middeldure prijsklassen (tot € 450.000) maar ook in de hoogste prijsklasse overtreft de vraag het aanbod en kan dus van schaarste worden gesproken.
- De effecten van schaarste in de koopsector zijn (onder meer) stijgende prijzen en hoge prijsniveaus. De prijzen van bestaande koopwoningen in Rijswijk zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Het aanbod aan goedkope en middeldure koopwoningen is daardoor aanzienlijk gedaald en dat geldt voor alle deelgebieden binnen Rijswijk. In 2021 had nog maar 27% van de verkochte woningen in Rijswijk een prijs van maximaal € 250.000. Dit terwijl een aanzienlijk deel van de woningzoekenden in de koopsector vanwege hun inkomen (bijvoorbeeld tot 1,5 keer modaal) op woningen met een dergelijke lagere prijs is aangewezen.
- De effecten van schaarste in de corporatiesector zijn een lange wachttijd (inschrijfduur) en lage slaagkansen. De mediane inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden in dit segment is de laatste jaren sterk gestegen en bedraagt nu (2021) 78 maanden. De slaagkans voor woningzoekenden is slechts 10,0%.
- De effecten van schaarste in de private huursector zijn (onder meer) hoge prijzen. In de private huursector in Rijswijk zijn de gevraagde huurprijzen relatief hoog te noemen. 17% van het actuele woningaanbod eind november 2022 (Funda en Pararius) valt in de categorie middenhuur (tot € 1.000 per maand). Een kwart (26%) valt in de categorie tussen € 1.000 en € 1.250 en 57% valt in de categorie vanaf € 1.250.