

# Onderzoek Particuliere Huurmarkt

## Gemeente Rijswijk

*26 januari 2026*



## Context van het onderzoek:

Het onderzoek heeft als doel een algemeen beeld te schetsen van de particuliere huurmarkt in de gemeente Rijswijk in de periode 2019-2025. Daarbij zijn particuliere huurwoningen die vóór deze periode zijn verhuurd en tot op heden door dezelfde bewoner worden gehuurd, niet meegenomen in het onderzoek. Daarnaast voert het onderzoek, met het oog op de Wet Betaalbare Huur, een analyse uit op de mogelijke impact van deze wet op de particuliere huurmarkt in de gemeente Rijswijk.

Het onderzoek is gebaseerd op de volgende bronnen; Huurgegevens zijn verkregen uit de huurdatabase van Realstats, die bestaat uit de twee grootste huurwoningplatformen van Nederland: Pararius en Huurwoningen.nl. In deze database staan **nieuwe particuliere verhuurtransacties** uit de periode 2019-2025. Naast deze data is er gebruikgemaakt van deskresearch om aanvullende bronnen te vinden (zie hoofdstuk 4 voor verdere toelichting).

Het is belangrijk te vermelden dat, ondanks de beschikbaarheid van een uitgebreide dataset met verhuurtransacties, er nog steeds transacties plaatsvinden die niet worden geregistreerd in deze dataset. Dit gebeurt omdat sommige woningen verhuurd worden via onderhandse kanalen of niet-digitale platformen. Hierdoor zijn sommige verhuurtransacties in de gemeente Rijswijk niet opgenomen in de uitgevoerde analyse.

*Datum: 1 oktober 2025*

*Uitvoerende partij: Realstats B.V.*

*Opdrachtgever: gemeente Rijswijk. Copyright Realstats B.V. 2025.*

*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Realstats B.V. 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

<b>Introductie Realstats</b>	<b>4</b>
<b>1. Introductie van het onderzoek</b>	<b>4</b>
<b>2. Onderzoeksvragen</b>	<b>5</b>
2.1. Zicht op de particuliere huurmarkt	5
<b>3. Definities huuronderzoek</b>	<b>6</b>
3.1. Definities huuronderzoek	6
3.1.1. Prijsgrenzen	6
3.1.2. Particuliere huurmarkt	6
3.1.3. Huur observaties vanuit huurdata	6
3.1.4. Woningwaarderingstelsel (WWS)	6
3.1.5. Gereguleerde huurwoningen	7
3.1.6. Geliberaliseerde huurwoningen	7
3.1.7. Woninggrootte	8
3.1.8. Type opleveringsvorm	8
3.1.9. Kale huurprijs	8
3.1.10. Vierkante meterprijs	9
3.1.11. Onzelfstandig en zelfstandige woonruimte	9
<b>4. Onderzoeksmethodiek</b>	<b>10</b>
4.1. Huurders observaties	10
5.1.3. WWS-punten	10
4.2. Combinatie van bronnen	10
4.2.1. Huurdatabase	10
4.2.2. Deskresearch	10
<b>5. Analyse</b>	<b>12</b>
5.1. Gemeente Rijswijk	12
5.1.1. Algemeen beeld particuliere huurmarkt	12
5.1.2. Huurtransacties	13
5.1.3. WWS-punten	17
<b>6. Conclusie en limitatie</b>	<b>28</b>
6.1. Conclusie	28
6.2. Limitatie	29
<b>7. Bijlagen</b>	<b>30</b>
7.1. Bijlage 1: Realstats model voor het schatten van WWS-punten	30
7.2. Bijlage 2: WWS-puntentabel	32
7.3. Bijlage 3: Voorbeelden van woningen	33
7.4. Bijlage 4: Bijlage copyright Realstats	34

# Introductie Realstats

Realstats is een onafhankelijk onderzoeks- en data-analysebedrijf gericht op de gebouwde omgeving, oftewel de Nederlandse woningmarkt. Het bedrijf heeft als doel om de woningmarkt transparanter te maken door overheidsinstanties als gemeenten, maar ook professionele marktpartijen, te voorzien van inzicht in het thema wonen. Met deze data helpt Realstats verschillende partijen bij het onderbouwen van (beleids)keuzes.

Realstats B.V. is ontstaan uit een strategische samenwerking tussen moederbedrijven Clappform B.V. en TreeHouse B.V. Hiermee combineren we het beste van twee werelden: gerenommeerde woningdatabases en de expertise voor het doen van onderzoek en analyses middels data. Voor dit onderzoek zijn de unieke, en tevens exclusief voor Realstats, beschikbare huurdatabases gebruikt.

## 1. Introductie van het onderzoek

Voor gemeenten is het belangrijk ontwikkelingen in de particuliere huurmarkt goed te kunnen monitoren. De behoeften van bewoners veranderen continu, waarbij gemeenten proberen een zo leefbaar mogelijke omgeving te creëren. Niet alleen de algemene ontwikkelingen in de markt en de particuliere huurvoorraad zijn belangrijk om in kaart te brengen, maar ook de vraag vanuit de woningzoekenden is van belang. Het constant monitoren van veranderingen in de markt is van grote toegevoegde waarde. Het halen van waarde uit bepaalde gegevens is een complexe taak, maar kan de dagelijkse werkzaamheden van gemeenten aanzienlijk verbeteren.

Momenteel wordt inzicht in de ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt in de gemeente Rijswijk nog niet volledig gebaseerd op beschikbare data. Realstats biedt data-gedreven oplossingen om deze inzichten over de particuliere huurvoorraad te genereren aan de hand van de Realstats database.

Het hoofddoel voor gemeente Rijswijk dat centraal staat in het onderzoek is om de particuliere huurmarkt in kaart te brengen.

## 2. Onderzoeksvragen

De hoofdvraag voor het onderzoek luidt als volgt: “Hoe is de situatie op de particuliere huurmarkt in de gemeente Rijswijk en hoe ziet de WWS-verdeling er binnen deze markt uit?”. De volgende aspecten zijn tijdens het onderzoek behandeld:

### 2.1. Zicht op de particuliere huurmarkt

- Inzage in de opbouw van de huurmarkt in de gemeente Rijswijk
- Zicht op de verschillende huurprijzen in de gemeente Rijswijk
- In kaart brengen van het aantal WWS-punten van de verhuurde woningen.
  - *N.B.: Door middel van het schattingsmodel dat is ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Rotterdam, op peiljaar van 2024.*

## 3. Definities huuronderzoek

### 3.1. Definities huuronderzoek

#### 3.1.1. Prijsgrenzen

De verschillende prijsgrenzen in onderstaande tabel (tabel 1) zijn op basis van landelijke gegevens. Verdere uitleg voor de keuzes van deze prijsgrenzen staat in 3.1.5.

*Tabel 1. Prijsgrenzen gemeente Rijswijk (peiljaar 2025) bron: Rijksoverheid.*

Prijsgrens	Prijspeil 2025
Sociale huur (t/m 143 punten)	<= €900,07
Middenhuur (144 t/m 186 punten)	€900,07 - €1.184,82
Vrije sector huur (vanaf 187 punten)	> €1.184,82

#### 3.1.2. Particuliere huurmarkt

De particuliere huurmarkt is het deel van de huurwoningmarkt dat niet door corporaties wordt verhuurd. De particuliere huurmarkt omvat daarom alle huurwoningen die in bezit zijn van institutionele beleggers, pensioenfondsen en particuliere verhuurders.

#### 3.1.3. Huur observaties vanuit huurdata

De Realstats huurdatabase bevat onder andere observaties van huurwoningtransacties. Iedere observatie omvat details over de transactie zoals de publicatiedatum, de afmelddatum, de huurprijs, aanwezigheid en eventuele hoogte van servicekosten, opleveringsvorm van de woning (kaal, gestoffeerd of gemeubileerd), energielabel, oppervlakte van de woning, aantal kamers en andere woningkarakteristieken.

#### 3.1.4. Woningwaarderingstelsel (WWS)

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is ontwikkeld zodat een redelijke huurprijs voor een woning kan worden vastgesteld. Het werkt als volgt: op basis van een aantal woningkarakteristieken worden WWS-punten aan een woning toegekend. Indien het puntentotaal onder de liberalisatiegrens valt (2025: niet meer dan 186 punten), valt de woning in de gereguleerde sector en mag de maximale huurprijs niet meer dan €1.184,82 bedragen. Dan gelden de punten zoals beschreven in bijlage 2. Als het puntentotaal boven de liberalisatiegrens ligt, valt de woning in de geliberaliseerde sector en is er geen limiet voor de maximale huurprijs. Belangrijk om te vermelden is dat het hier om de kale huurprijs gaat. Dat wil zeggen, de huurprijs exclusief servicekosten en kosten voor eventuele stoffering of meubilering.

Als onderdeel van de analyse is, in samenwerking met de gemeente Rotterdam, een WWS-schattingmodel ontwikkeld (zie bijlage 1). Het aantal WWS-punten wordt geschat voor iedere observatie (woning) in de dataset. Dit is mogelijk omdat via de huurdatabase en interne datasets informatie beschikbaar is over veel woningkarakteristieken die het aantal WWS-punten beïnvloeden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de WOZ-waarde, woonoppervlakte, energielabel, en of de woning al dan niet een buitenruimte heeft. Echter, niet altijd is de volledige informatie voor de WWS-puntenbepaling beschikbaar. Bijvoorbeeld, de lengte van het aanrecht en het aantal wastafels dat aanwezig is, is onbekend. Hierdoor is de schatting altijd een afspiegeling van de werkelijkheid, de mogelijkheid bestaat dat het werkelijke aantal WWS-punten van woningen hoger of lager is.

Om toch tot een WWS-puntenschatting te komen wordt een aantal aannames gedaan met betrekking tot woningkarakteristieken waarvoor informatie ontbreekt. Deze aannames staan beschreven in bijlage 1.

In het model zijn twee scenario's gedefinieerd die elk een verschillende set aan aannames bevatten, een laag scenario en een hoog scenario. Het hoge scenario staat voor het ideaalplaatje, en het lage scenario voor het slechtste geval. Oftewel, in het hoge scenario wordt bijvoorbeeld aangenomen dat woningen altijd een aanrecht hebben van 1-2 meter (hoog) in plaats van minder dan 1 meter (laag). Het kan voorkomen dat het aantal punten in het lage scenario en het hoge scenario in een ander WWS-segment vallen. Dit kan ook in het eindresultaat voorkomen van een WWS-berekening van een woning. Dit zijn woningen waarbij niet met zekerheid gezegd kan worden in welke categorie ze vallen. Voor dit soort woningen de extra categorieën Sociaal/Midden en Midden/Vrij toegevoegd. Op deze manier worden de grensgevallen ook meegenomen in het totaalbeeld.

*Tabel 2. Overzicht van de verschillende segmenten en de bijbehorende WWS-punten. Peildatum 1 januari 2025.*

WWS-segment	Aantal WWS-punten Peiljaar 2025	WWS-punten uitgedrukt in euro's
Sociaal	<= 143	<= €900,07
Middenhuur	144 - 186	€900,07 - €1.184,82
Vrije sector	=> 187	> €1.184,82

### 3.1.5. Gereguleerde huurwoningen

Een gereguleerde huurwoning is een woning die gehuurd wordt voor een huur die niet hoger is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens (2025: €1.184,82, 186 punten). De huur van gereguleerde huurwoningen mag gedurende de huurperiode verhoogd worden, maar er geldt wel een maximale jaarlijkse verhoging. Huurders van gereguleerde huurwoningen hebben mogelijk recht op huurtoeslag.

### 3.1.6. Geliberaliseerde huurwoningen

Een geliberaliseerde huurwoning in de vrije sector is een huurwoning met een niet-gereguleerde huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (2025: €1.184,82, 186 punten). Voor huurwoningen in de vrije sector gelden geen regulerende bepalingen, in tegenstelling tot de gereguleerde sector. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een maximale huurprijs en huurders hebben geen recht op huurtoeslag. Echter, jaarlijkse huurverhogingen zijn wel gelimiteerd door wetgeving.

### 3.1.7. Woninggrootte

Bij de huurprijsontwikkeling wordt gebruikgemaakt van een classificering op basis van de grootte van een woning. De grootte per woning wordt onderverdeeld in verschillende oppervlaktes en gecategoriseerd in vierkante meters (tabel 3):

*Tabel 3. Onderverdeling woning groottes op basis van vierkante meters.*

Classificatie van de woninggrootte	Vierkante meters
Zeer klein	<= 24 m <sup>2</sup>
Klein	25-49 m <sup>2</sup>
Gemiddeld klein	50-74 m <sup>2</sup>
Gemiddeld groot	75-99 m <sup>2</sup>
Groot	100-149 m <sup>2</sup>
Zeer groot	=> 150 m <sup>2</sup>

### 3.1.8. Type opleveringsvorm

In de volgende tabel (tabel 4) worden de verschillende leveringsvormen nader toegelicht.

*Tabel 4. Verschillende type opleveringsvormen.*

Type stoffering (oplevervorm)	Omschrijving
Kaal opgeleverd	Woning met kale wanden en geen vloerbedekking, met een keuken en badkamer
Gestoffeerd opgeleverd	Kale woning inclusief vloer- en raambekleding, verlichting en keukenvoorzieningen
Gemeubileerd opgeleverd	Gestoffeerde woning inclusief meubel-inrichting, klaar voor direct wonen

### 3.1.9. Kale huurprijs

De kale huurprijs is het deel van de totale huurprijs dat wordt betaald voor een kale woning in termen van oplevervorm en zonder bijkomende service- en/of andere kosten. Voor woningen met een oplevervorm anders dan kaal en/of woningen waarvoor extra servicekosten worden gevraagd, zal de totale huurprijs altijd hoger liggen dan de kale huurprijs. In dit rapport worden alle berekeningen met de kale huurprijs gedaan, tenzij anders vermeld, om verschillende woningen op een eenduidige en juiste manier met elkaar te kunnen vergelijken. Het WWS-puntenstelsel gaat uit van een kale huurprijs en het is daarom van belang om in alle analyses met een kale huurprijs te rekenen.

De kale huurprijs per vierkante meter wordt berekend door voor elk type woning (eengezins/meergezins) het verschil in prijs per vierkante meter tussen woningen die kaal, gestoffeerd en gemeubileerd worden aangeboden te onderzoeken. De gestoffeerde en gemeubileerde woningen

worden vervolgens aangepast naar het prijsniveau van kale woningen. In de voetnoot is een rekenvoorbeeld toegevoegd<sup>1</sup>.

### 3.1.10. Vierkante meterprijs

De vierkante meterprijs (prijs/m<sup>2</sup>) is de kale huurprijs van een woning gedeeld door de totale oppervlakte (in m<sup>2</sup>) van de woning. Het aantal vierkante meters is bekend in de Realstats database. Bij het aggregeren van vierkante meterprijzen wordt gebruikgemaakt van een harmonisch gemiddelde. Het harmonisch gemiddelde is een speciaal gemiddelde, van toepassing bij het berekenen van gemiddelden van verhoudingsgetallen (ratio's). In dit geval gaat het om de verhouding van de kale huurprijs per eenheid oppervlakte. Een bijkomende eigenschap van het harmonisch gemiddelde is dat het, vergelijkbaar met de mediaan, minder gevoelig is voor uitschieters (extreem hoge of lage waarden) in de vierkante meterprijzen. Door de grote variatie in prijzen ten opzichte van een beperkte variatie in oppervlakte afmetingen is er een relatief grotere kans op extreme waarden in de berekende vierkante meterprijzen. Het gebruik van het harmonisch gemiddelde borgt dat er desondanks een representatief gemiddelde wordt berekend. De berekening bestaat uit de omgekeerde (inverse) van het rekenkundig gemiddelde van de te middelen getallen.

### 3.1.11. Onzelfstandig en zelfstandige woonruimte

Een zelfstandige woonruimte is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Woningen zonder eigen toegang zijn onzelfstandige woonruimten, hetzelfde geldt wanneer er een gedeelde keuken en/of toilet aanwezig is. Zelfstandige woningen zijn bijvoorbeeld: eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen, tussenwoningen), appartementen, portiekwoningen, maisonnettes of galerijflats. Voorbeelden van onzelfstandige woonruimten: kamers in studentenhuizen of hospitakamers (kamer in huis van hoofdbewoner). In dit onderzoek ligt de nadruk op zelfstandige woonruimtes omdat het overgrote deel van de observaties uit deze categorie afkomstig is.

---

<sup>1</sup>Stel dat gestoffeerde appartementen gemiddeld €13,50 per vierkante meter kosten, terwijl kale appartementen gemiddeld €12,- per vierkante meter kosten. Het verschil tussen beide bedraagt dan een factor 1,125.

Stel dat een gestoffeerd appartement €16,20 per vierkante meter kost, dan zou de kale huurprijs voor dat appartement berekend worden als €16,20 / 1,125 = €14,40 per vierkante meter.

## 4. Onderzoeksmethodiek

### 4.1. Huurders observaties

Realstats gebruikt huurgegevens (zie 3.1. voor meer uitleg). Er zijn in de periode van 2019 tot en met 2025 in totaal 1.618 unieke<sup>2</sup> huurobservaties (transacties) in de gemeente Rijswijk waargenomen. Sommige adressen zijn tijdens deze looptijd meermaals gemuteerd.

*Tabel 5. Aantal observaties in de gemeente Rijswijk in de periode 2019 – 2025. Bron: Realstats database*

	Aantal observaties 2019-2025 in de gemeente Rijswijk
<b>Totaal</b>	1.778

### 4.2. Combinatie van bronnen

Voor dit onderzoek zijn verschillende databronnen gecombineerd; (1) de Realstats huurdatabase en (2) aanvullende databronnen. Deze verschillende databronnen zijn aan elkaar toegevoegd en vormen gezamenlijk het fundament van het onderzoek. Deze bronnen bevatten zowel numerieke (bijvoorbeeld de huurprijs) als kwalitatieve (bijvoorbeeld de straatnaam) variabelen.

#### 4.2.1. Huurdatabase

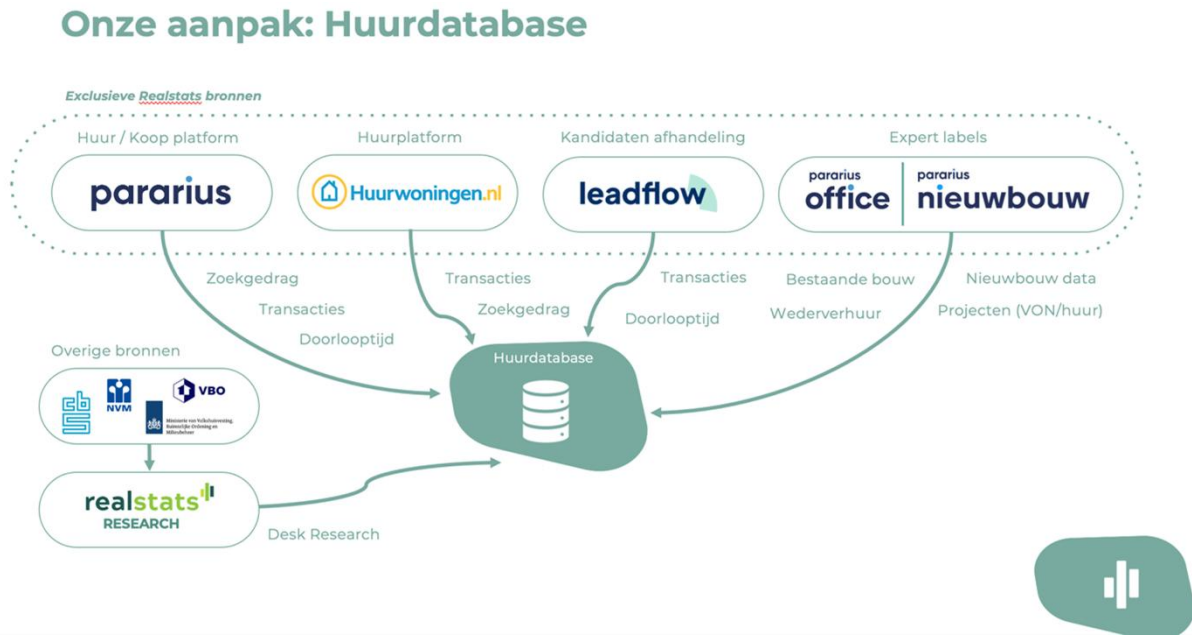
In het onderzoek is gebruikgemaakt van de huurdatabase van Realstats. Realstats beschikt over de grootste, onafhankelijke huurdatabase van Nederland, bestaande uit de data van de twee grootste huurwoning platformen van Nederland, Pararius en Huurwoningen.nl. Daarnaast ontvangt het data vanuit de internationale websites van Pararius.com, Kamers.nl (data tot 2020, daarna gefuseerd in Huurwoningen.nl), Pararius Office (het CRM-systeem waarin makelaars woningen en contracten beheren) en LeadFlow (programma voor digitaal selecteren en screenen van huurders en contractbeheer). Zie figuur 1 voor een visuele weergave van de huurdatabase. In het onderzoek is gekeken naar nieuwe verhuurtransacties tussen 2019-2025. Een woning die al een langere tijd wordt bewoond door dezelfde huurder wordt niet meegenomen in het onderzoek. Het is belangrijk te vermelden dat, ondanks de beschikbaarheid van een uitgebreide dataset met verhuurtransacties, er nog steeds transacties plaatsvinden die niet worden geregistreerd in deze dataset. Dit kan doordat sommige woningen verhuurd worden via onderhandse kanalen of niet-digitale platformen. Hierdoor zijn sommige verhuurtransacties in de gemeente Rijswijk niet opgenomen in de uitgevoerde analyse.

#### 4.2.2. Deskresearch

Realstats verzamelt data van verschillende platforms, waaronder Pararius, Huurwoningen.nl, maar ook overige woningplatforms en bronnen waar huurobservaties beschikbaar zijn. Het doel is om een zo volledig mogelijk beeld te vormen van de huurprijzen per kwartaal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kwartaalrapportages vanuit de NVM en VBO.

<sup>2</sup> Een transactie wordt beschouwd als uniek wanneer hetzelfde verblijfsobject niet opnieuw binnen een jaar wordt aangeboden.

Figuur 1. Visuele weergave van de Realstats huurdatabase.



## 5. Analyse

### 5.1. Gemeente Rijswijk

#### 5.1.1. Algemeen beeld particuliere huurmarkt

Deze paragraaf schetst een algemeen beeld van de particuliere huurmarkt in gemeente Rijswijk. Zo wordt gekeken naar de verhouding tussen de totale woningvoorraad ten opzichte van de particuliere huurwoningvoorraad, het type woning en het type woningeigenaar.

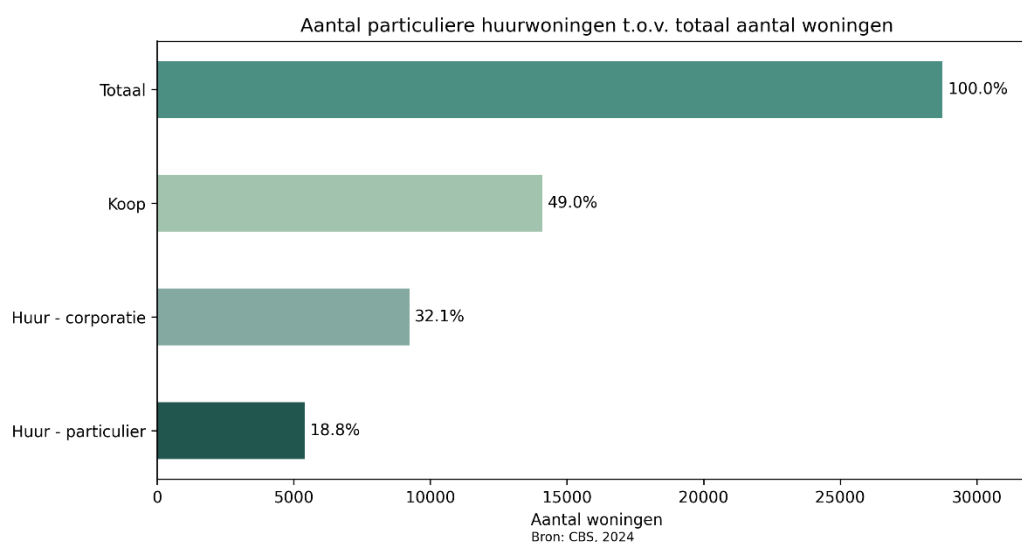
De gegevens in onderstaande tabel (tabel 6) zijn gebaseerd op data van het CBS. Deze data is gemeten op 1 januari 2025 en betreft cijfers over het jaar 2024. Uit de data van het CBS blijkt dat 5.393 huurwoningen in handen zijn van particuliere verhuurders. Figuur 2 toont een visuele weergave van de verdeling van de woningvoorraad in de gemeente Rijswijk op basis van data van het CBS. De analyses in het vervolg van dit rapport zijn gebaseerd op gegevens afkomstig uit de Realstats-database.

*Tabel 6. Verdeling woningvoorraad gemeente Rijswijk 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025.*

Woningvoorraad naar bezit	Aantal woningen	% van totaal
Totale woningvoorraad gemeente Rijswijk	28.745	100%( <sup>1</sup> )
Koop	14.098	49,05%
Huur - Corporatie	9.231	32,11%
Huur - Particulier	5.393	18,76%

(1) In de CBS-brondata zijn 23 woningen opgenomen waarvan het eigendomstype onbekend is. Hierdoor komt de som van de weergegeven percentages niet exact uit op 100%.

*Figuur 2. Verdeling woningvoorraad gemeente Rijswijk 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025.*

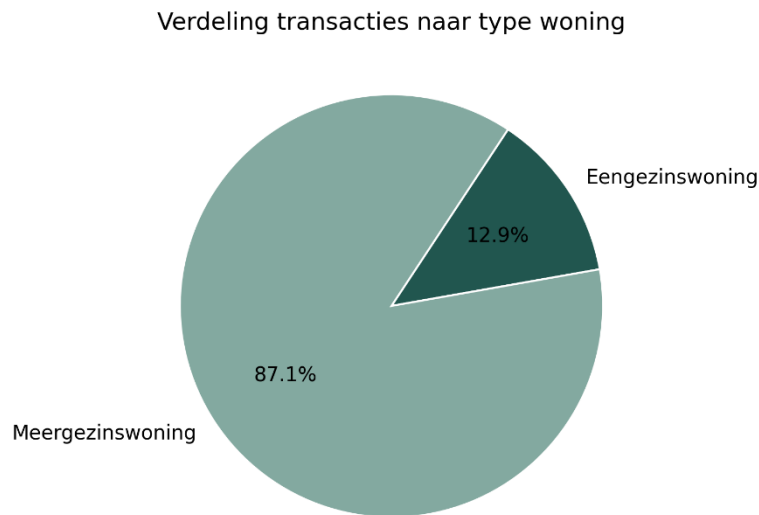


(1) In de CBS-brondata zijn 23 woningen opgenomen waarvan het eigendomstype onbekend is. Hierdoor komt de som van de weergegeven percentages niet exact uit op 100%.

Volgens het woningbestand van de gemeente Rijswijk zijn er 33.048 woningen met de omschrijving “woonfunctie”. Andere functies, zoals winkel-, sport- of kantoorfuncties, zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Wanneer we dit aantal meenemen en uitgaan van de 5.393 particuliere huurwoningen volgens het CBS, komt dit neer op 16,32% van de totale woningvoorraad.

De transactiedata uit de Realstats huurdatabase weerspiegelt de volgende verdeling aan woningen in de gemeente Rijswijk: 1.548 meergezinswoningen (87,06%) en 230 eengezinswoningen (12,94%). Deze verdeling is weergegeven in figuur 3.

*Figuur 3. Verdeling huurwoningen naar type woning in de gemeente Rijswijk 2025. (Bron: Realstats huurdatabase) Peildatum 1 oktober 2025.*



Bron: Realstats huurdatabase, 01-10-2025

### Samenvattend:

Volgens het CBS zijn er in de gemeente Rijswijk 5.393 particuliere huurwoningen ten opzichte van een totale woningvoorraad van 28.745 woningen. Dit betekent dat de particuliere huurvoorraad 18,8% van de totale woningvoorraad beslaat.

Op het meetmoment van 1 oktober 2025 zijn over de periode 2019-2025 in de gemeente Rijswijk in totaal 1.778 particulier verhuurde woningen geconstateerd op basis van de Realstats huurdatabase. Hiervan is 87,06% een meergezinswoning en 12,94% een eengezinswoning.

### 5.1.2. Huurtransacties

Dit hoofdstuk behandelt de analyse van de particuliere verhuurmarkt in de gemeente Rijswijk gedurende de periode van 2019 tot 2025.

In totaal zijn er 1.778 huurobservaties (transacties) waargenomen in de periode 2019-2025. Iedere observatie in de dataset is een afzonderlijk moment waarop een specifieke woning te huur is aangeboden. Dezelfde woning kan binnen de periode 2019-2025 op meer dan 1 moment te huur zijn aangeboden. Pas wanneer er minimaal één jaar verschil zit tussen afmelddata wordt een observatie als een unieke transactie beschouwd. Deze huurobservaties vormen de basis van het onderzoek en zijn opgenomen in *Addendum A*. Dit bestand is separaat meegestuurd bij dit rapport.

In dit hoofdstuk worden de volgende analyses toegelicht:

- Kale huurprijs
- Ontwikkeling kale huurprijs

## Kale huurprijs

De mediaan van de kale huurprijs van alle huurwoningen uit de Realstats huurdatabase samen was €1.196,67 over de periode 2019-2025. De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter was €13,50. Tabel 7 geeft de mediaan van de kale huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter per woninggrootte weer. Uit de tabel is te zien dat de mediaan kale huurprijs stijgt zodra de woninggrootte toeneemt terwijl de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meters dan juist afneemt.

Tabel 7. Kale huurprijs per woninggrootte segment in gemeente Rijswijk. (Bron: Realstats database) Peildatum: 01-10-2025.

Woninggrootte	Vierkante meters	Mediaan kale huurprijs (€)	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter (€)	Aantal woningen
Zeer klein	<=24m <sup>2</sup>	538,54	20,33	12
Klein	25-49m <sup>2</sup>	775,-	18,99	123
Gemiddeld klein	50-74m <sup>2</sup>	966,27	14,82	482
Gemiddeld groot	75-99m <sup>2</sup>	1.250,-	14,16	518
Groot	100-149m <sup>2</sup>	1.375,-	11,52	550
Zeer groot	>150m <sup>2</sup>	2.290,97	11,97	93
<b>Totaal</b>				<b>1.778</b>

Ook zijn de mediane kale huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter berekend voor de Randstad. De gebruikte data betreft dezelfde periode als de rest van de analyse. Daarbij is de definitie van de Randstad in engere zin gehanteerd, wat inhoudt dat alleen gemeenten met meer dan 100.000 inwoners zijn meegenomen. Dit resulteert in 16 gemeenten: 8 in Zuid-Holland, 5 in Noord-Holland, 2 in Utrecht en 1 in Flevoland.

Het gaat om de volgende gemeenten: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, Amersfoort, Zaanstad, Leiden, Zoetermeer, Dordrecht, Westland, Alphen aan den Rijn, Alkmaar en Delft.

Uit de berekeningen blijkt dat zowel de mediane kale huurprijs als de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter in de Randstad hoger liggen dan in de gemeente Rijswijk. Dit geldt consistent voor alle woninggroottes. De bijbehorende cijfers zijn weergegeven in tabel 8.

Tabel 8. Kale huurprijs per woninggrootte segment in de randstad. (Bron: Realstats database) Peildatum: 01-10-2025.

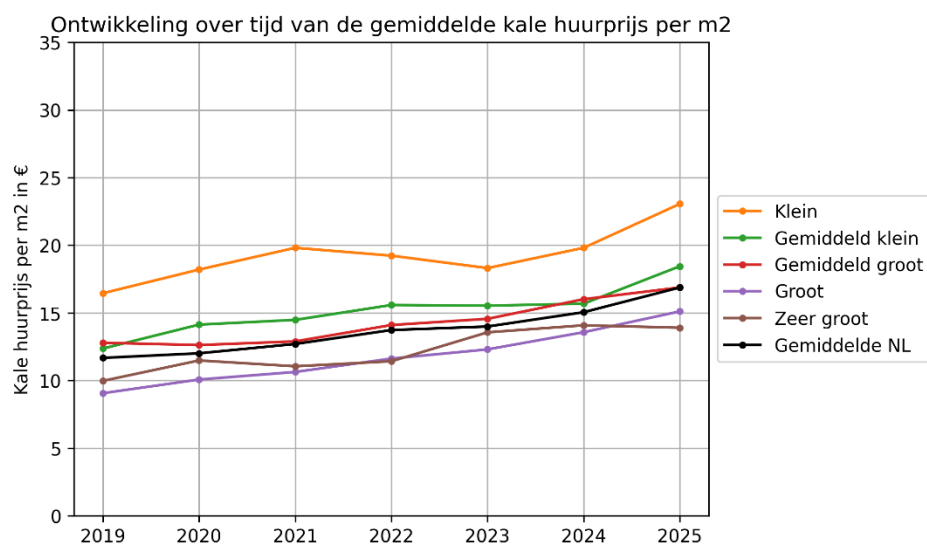
Woninggrootte	Vierkante meters	Mediaan kale huurprijs (€)	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter (€)	Aantal woningen
Zeer klein	<=24m <sup>2</sup>	715,-	32,88	2.953
Klein	25-49m <sup>2</sup>	1025,-	26,17	30.765
Gemiddeld klein	50-74m <sup>2</sup>	1.350,-	21,14	74.054
Gemiddeld groot	75-99m <sup>2</sup>	1.550,-	17,86	60.289
Groot	100-149m <sup>2</sup>	1.890,08	15,82	38.580
Zeer groot	>150m <sup>2</sup>	3.000,-	15,52	8.434
<b>Totaal</b>				<b>215.075</b>

### Ontwikkeling van de kale huurprijs

Figuur 4 toont de ontwikkeling van de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter over tijd, uitgesplitst naar woninggrootte. Hieruit blijkt dat de huurprijzen per vierkante meter voor de meeste groepen in vergelijkbaar tempo zijn toegenomen. Opvallend is het patroon binnen de kleinere woningen: tussen 2021 en 2023 is een daling zichtbaar, gevolgd door een stijging in de periode 2023-2025.

Een van de aanleidingen voor deze stijging kan worden gevonden in de invoering van de Wet betaalbare huur. Sinds de inwerkingtreding van deze wet zijn veel kleine woningen die niet langer in de vrije sector verhuurd konden worden, door beleggers uitgepand. Hierdoor is het aantal woningen binnen deze categorie afgenomen. De woningen die wél in de vrije sector beschikbaar blijven, bevinden zich doorgaans in het duurdere segment, waardoor zij een relatief grotere invloed hebben op de gemiddelde huurprijs binnen deze groep. Dit sentiment is niet alleen zichtbaar binnen de categorie *klein*, maar komt terug in de gehele particuliere huurmarkt. Het aanbod neemt af terwijl de vraag blijft toenemen. Deze marktwerking zorgt binnen de vrije sector voor stijgende prijzen, waardoor vrijwel elke woningcategorie een toename in huurprijzen laat zien.

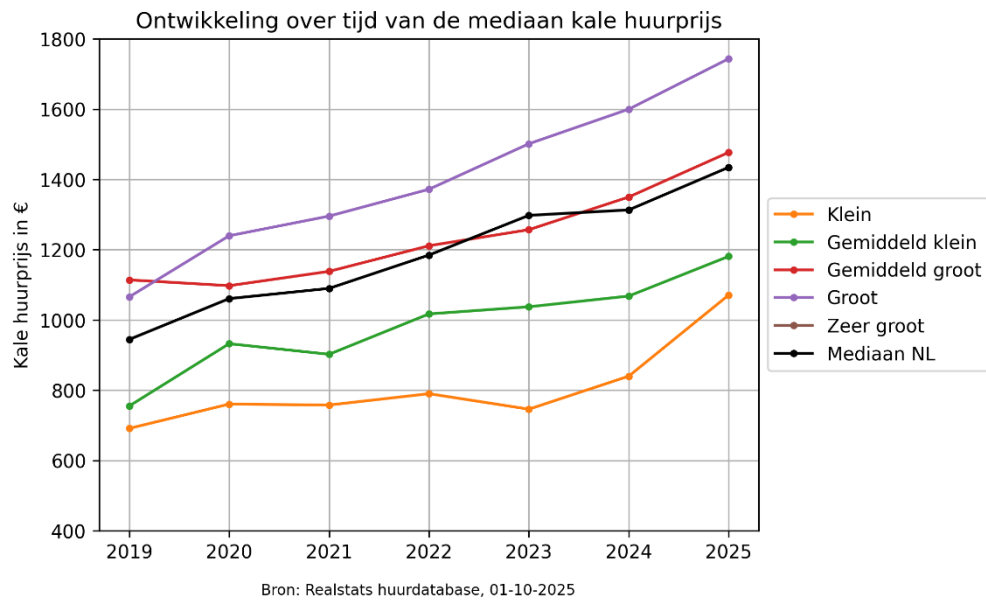
Figuur 4. Ontwikkeling van de gemiddelde kale huurprijs per m<sup>2</sup> over tijd in gemeente Rijswijk.



Bron: Realstats huurdatabase, 01-10-2025

Onderstaande figuur (figuur 5) geeft de ontwikkeling van de mediaan kale huurprijs voor alle woningen in de afgelopen 6 jaar weer. Uit de figuur is af te lezen dat de mediaan van de kale huurprijs in de laatste jaren is toegenomen voor alle woninggroottes. In dit figuur is, in tegenstelling tot figuur 4, de volgorde van de woninggroottes logischerwijs omgedraaid; grotere woningen hebben namelijk een lagere kale huurprijs per vierkante meter.

*Figuur 5. Ontwikkeling van de mediaan kale huurprijs over tijd in gemeente Rijswijk.*



### 5.1.3. WWS-punten

Voor 81 woningen kon geen WWS-berekening worden uitgevoerd. Dit komt doordat essentiële gegevens ontbraken die nodig zijn om een betrouwbare WWS-schatting te maken, namelijk de WOZ-waarde, oppervlakte en het bouwjaar. Wanneer één of meer van deze gegevens ontbreken, wordt de WWS-berekening omwille van betrouwbaarheid niet uitgevoerd.

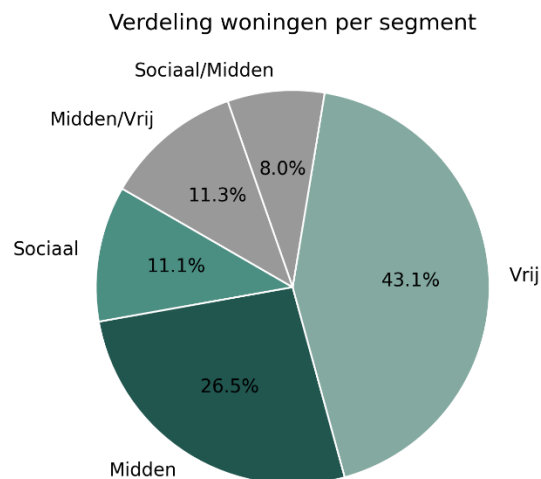
Van de in totaal 1.778 transactiewoningen blijven hierdoor 1.697 woningen over waarvoor wel een WWS-berekening is gemaakt. In figuur 6 is de verdeling van deze woningen over de verschillende WWS-segmenten weergegeven. Het aantal WWS-punten is een schatting aan de hand van de beschikbare data en het Realstats WWS-puntenmodel.

Volgens de schatting valt 11,1% in het particulier sociale segment, 26,5% in het Middensegment en 43,1% in het vrije segment.

Hiernaast volgt uit de schatting dat 8,0% van de woningen in het Sociaal/Middensegment valt en 11,3% van de woningen in het Midden/Vrij segment. Van deze woningen is op basis van het WWS-schattingsmodel niet met zekerheid te zeggen in welke categorie de woning valt. Dit komt omdat het lage scenario en het hoge scenario van de woningen in twee verschillende categorieën vallen.

De gereguleerde huursector (Sociaal, Midden) maakt volgens het schattingsmodel ongeveer 37,6% van het totaal uit. Dit betekent dat particulier Sociaal (11,1%), Midden (26,5%) en Sociaal/Midden (8,0%) alle drie binnen de gereguleerde huurmarkt vallen.

*Figuur 6. Verdeling van huurwoningen per segment op basis van WWS-punten gemeente Rijswijk.*



Bron: Database Realstats, 2025  
Realstats WWS-punten model 2024

In figuur 7 wordt per wijk binnen de gemeente Rijswijk de verdeling weergegeven van woningsegmenten op basis van de geschatte WWS-punten, zoals waargenomen in de geregistreerde mutaties. De visualisatie laat zien welk segment per wijk relatief het meest voorkomt binnen deze mutaties. In deze analyse zijn de combinaties Sociaal/Midden en Midden/Vrij buiten beschouwing gelaten.

De kaarten zijn opgebouwd als volgt. Elke wijk is ingekleurd op basis van het percentage woningen binnen één specifiek segment, relatief ten opzichte van de andere segmenten binnen dezelfde wijk. De kleur loopt van lichtgroen naar donkergroen, waarbij een donkerdere kleur duidt op een hoger aandeel van dat segment. Aan de rechterzijde van elke figuur is een legenda opgenomen waarin de betekenis van de kleuren en bijbehorende percentageklassen wordt toegelicht. Hierdoor is per wijk inzichtelijk in hoeverre een segment sterk of juist beperkt vertegenwoordigd is.

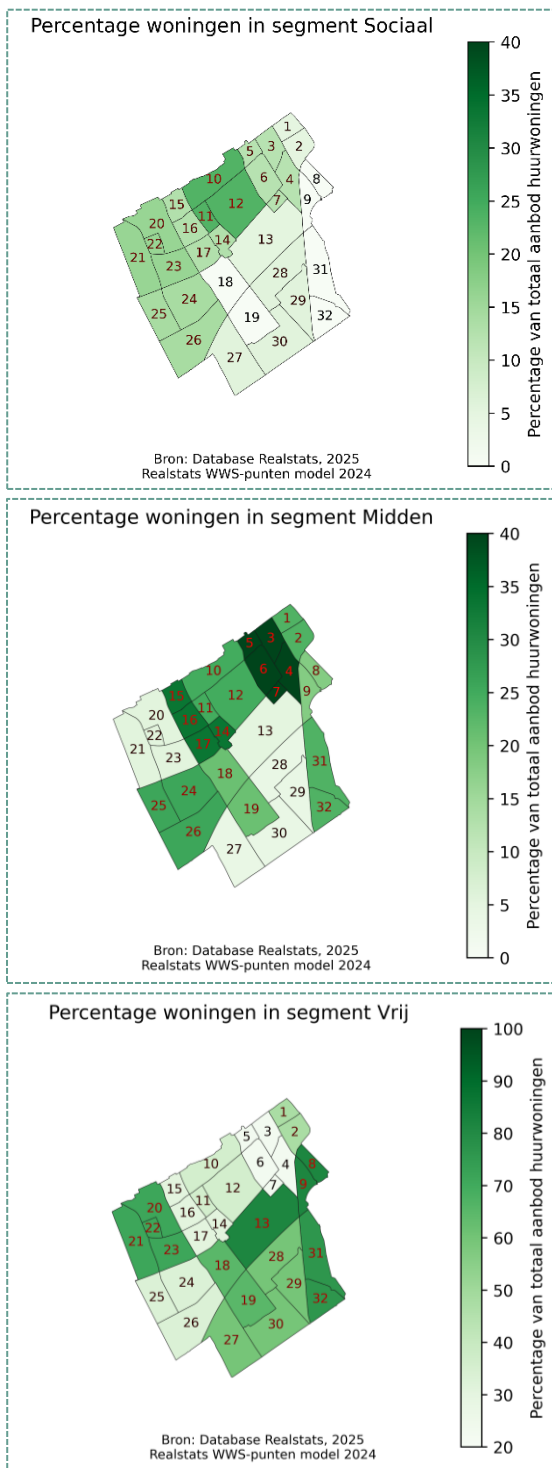
Het is belangrijk te benadrukken dat de gebruikte kleurschalen per segment verschillen. Voor de vrije sector loopt de schaal van 20% tot 100%, terwijl voor het sociale segment en het middensegment een schaal van 0% tot 40% wordt gehanteerd. Hierdoor heeft een donkere kleur per segment een andere betekenis. Deze keuze is bewust gemaakt om de onderlinge verschillen binnen elk segment beter zichtbaar te maken. Wanneer bijvoorbeeld alle wijken een relatief laag aandeel hebben binnen een bepaald segment en de schaal zou lopen van 0% tot 100%, zouden de kaarten nauwelijks kleurverschillen tonen.

Wanneer het sociale segment, het middensegment en de vrije sector gezamenlijk worden beschouwd, tellen de percentages per wijk op tot 100%. Ter illustratie wordt Wijk 1, bestaande uit de buurten Cromvliet en Leeuwendaal, als voorbeeld genomen. Uit de mutatiedata blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen in deze wijk relatief laag is, wat zichtbaar wordt door de lichte kleuring op de kaart. Het middensegment kent daarentegen een hogere kleurintensiteit, wat wijst op een groter aandeel binnen deze categorie. In combinatie met het aandeel woningen in de vrije sector resulteert dit in een totaal van 100% voor Wijk 1.

Deze verdeling biedt inzicht in de segmentopbouw van de woningvoorraad per wijk, gebaseerd op de dynamiek in de geregistreerde mutaties. Daarmee ontstaat een duidelijk beeld van in welke segmenten de woningmarkt in Rijswijk het meest actief is.

Opvallend is dat het middensegment in veel wijken een relatief sterke positie inneemt ten opzichte van het sociale segment, wat zichtbaar is in de donkerdere groentinten op de kaarten. De vrije sector vormt in vrijwel alle wijken het grootste aandeel binnen de mutaties. Met name Wijken 8, 9 en 13 laten een sterke vertegenwoordiging van de vrije sector zien.

Figuur 7. Heatmap WWS-segmenten in de gemeente Rijswijk. Bron: Realstats huurdatabase 2025 & Realstats WWS-punten model 2024.



Nummer	Wijknaam	Buurtnaam
1	Wijk 01	Cromvliet
2	Wijk 01	Leeuwendaal
3	Wijk 02	Oud-Rijswijk
4	Wijk 02	Bomenbuurt
5	Wijk 02	Welgelegen
6	Wijk 02	Rembrandtkwartier
7	Wijk 02	Havenkwartier
8	Wijk 03	Hoornwijk
9	Wijk 03	Broekpolder
10	Wijk 04	Julianapark
11	Wijk 04	Huis te Lande
12	Wijk 04	Te Werve
13	Wijk 05	Plaspoelpolder
14	Wijk 06	Stationskwartier
15	Wijk 06	Spoorzicht
16	Wijk 06	Kleurenbuurt
17	Wijk 06	Artiestenbuurt
18	Wijk 07	Muziekbouurt
19	Wijk 07	Wilhelminapark
20	Wijk 08	Overvoorde
21	Wijk 08	Strijp
22	Wijk 08	Presidentenbuurt
23	Wijk 08	Ministerbuurt
24	Wijk 09	Stervoorde
25	Wijk 09	Eikelenburg
26	Wijk 09	Hoekpolder
27	Wijk 10	Sion
28	Wijk 10	Elsenburg
29	Wijk 10	Pasgeld
30	Wijk 10	Haantje
31	Wijk 11	Kraayenburg
32	Wijk 11	Vrijenban

### Huurprijzen per segment

In de analyse is de mediaan huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter ook uitgesplitst in de verschillende WWS-categorieën (tabel 9). De classificering van woningen naar een segment is gemaakt aan de hand van het geschatte aantal WWS-punten door het Realstats model. Meer informatie over dit model en verdere analyses staan beschreven in 5.1.3. Opvallend is dat de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter hoger is in de sociale categorie en steeds afneemt naarmate richting de Vrije categorie bewogen wordt. Dit is te verklaren doordat woningen in het sociale segment doorgaans kleiner zijn, waardoor de huurprijs per vierkante meter hoger is dan bij een woning met een groter woonoppervlak. In de onderstaande verdeling gaat het om woningen die voor een sociale prijs worden verhuurd in het particuliere segment van de markt.

*Tabel 9. Huurprijzen per huursegment (sociaal/midden/vrij). Bron: Realstats database & Realstats WWS-punten model.*

WWS-segment	Mediaan kale huurprijs (€)	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter (€)	Aantal woningen
Sociaal	823,39	15,67	189
Sociaal/Midden	951,64	15,78	135
Midden	1.081,41	15,05	449
Midden/Vrij	1.165,18	13,52	192
Vrij	1.350,-	13,81	732
<b>Totaal</b>			<b>1.697</b>

#### Samenvattend:

In de gemeente Rijswijk zijn tussen 2019 en 2025 in totaal 1.697 huurtransacties gemeten waarvoor een WWS-analyse kon worden uitgevoerd.

De mediaan kale huurprijs in de gemeente Rijswijk bedraagt €1.196,67 tijdens de gemeten periode van 2019-2025. De gemiddelde kale huurprijs bedraagt €13,50 per vierkante meter.

De gemiddelde kale huurprijs in de gemeente Rijswijk is tussen 2019-2025 gestegen van ongeveer €11,65 tot €17 per vierkante meter. In dezelfde periode is de mediaan kale huurprijs ruwweg van €945 naar €1.435 per maand gestegen.

## WWS-punten en huurtransacties

In figuren 8 tot en met 10 zijn de huurtransacties uit de Realstats-database weergegeven, verdeeld naar segment op basis van het vernieuwde WWS-puntensysteem per 2025. De segmentindeling is als volgt:

- Sociale sector: tot €900,07 ( $\leq 143$  punten)
- Midden sector: €900,07 t/m €1.184,82 (144 t/m 186 punten)
- Vrije sector: vanaf €1.184,82 ( $\geq 187$  punten)

In figuur 8 (segment Sociaal) geeft de rode stippellijn de bovengrens aan die hoort bij maximaal 143 WWS-punten. Deze grafiek laat zien dat een aantal transacties in dit segment een huurprijs boven de toegestane grens van €900,07 heeft. Dit suggereert dat er binnen het sociale segment van de particuliere verhuurmarkt sprake is van huurprijzen die mogelijk boven het toegestane niveau liggen.

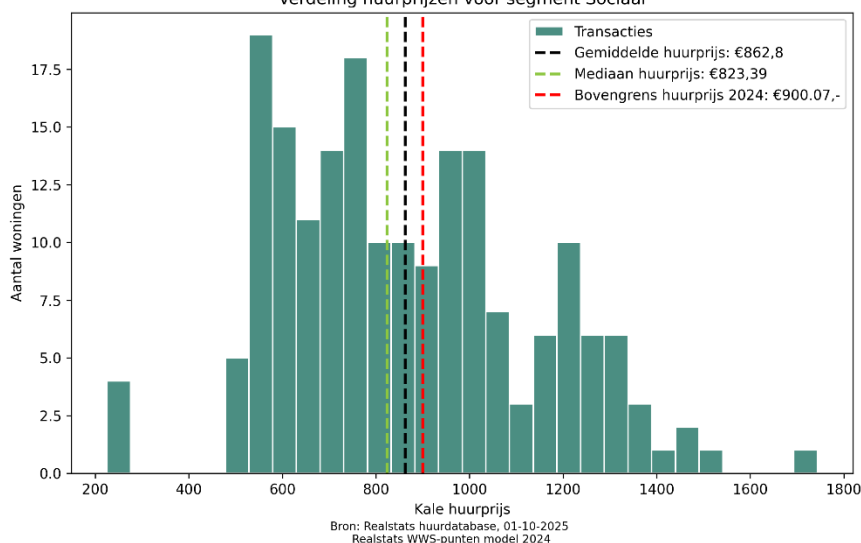
In figuur 9 (segment Midden) geeft de rode lijn de bovengrens weer voor de gereguleerde Middenhuur (€1.184,82, overeenkomend met 186 WWS-punten). Er zijn meerdere transacties zichtbaar waarbij de huurprijs boven deze grens ligt. Dit kan erop wijzen dat deze woningen op basis van hun WWS-punten eigenlijk binnen de gereguleerde Middenhuur zouden moeten vallen, maar toch voor een hogere prijs worden verhuurd.

In figuur 10 (segment Vrij) wordt het Vrije segment getoond, waarin de huurprijzen veelvuldig boven de bovengrens van de Middenhuur liggen. Zoals verwacht bevinden de meeste transacties zich hier boven €1.184,82.

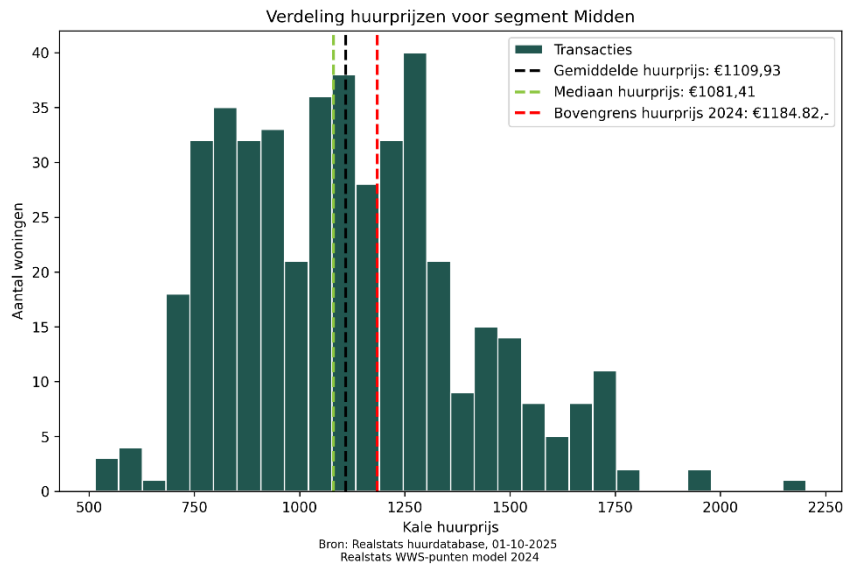
Let op: de grenzen tussen Sociaal/Midden en Midden/Vrij zijn in de grafieken niet geanalyseerd. Hierdoor zijn woningen die op de grens liggen van Sociaal/Midden en Midden/Vrij niet in de grafieken opgenomen. Het werkelijke aantal woningen per segment kan in werkelijkheid dus hoger liggen.

Een belangrijke bevinding is dat in zowel het sociale als het middensegment huurprijzen zijn aangetroffen die de toegestane maximale grens overschrijden volgens het geldende Woningwaarderingssstelsel (WWS).

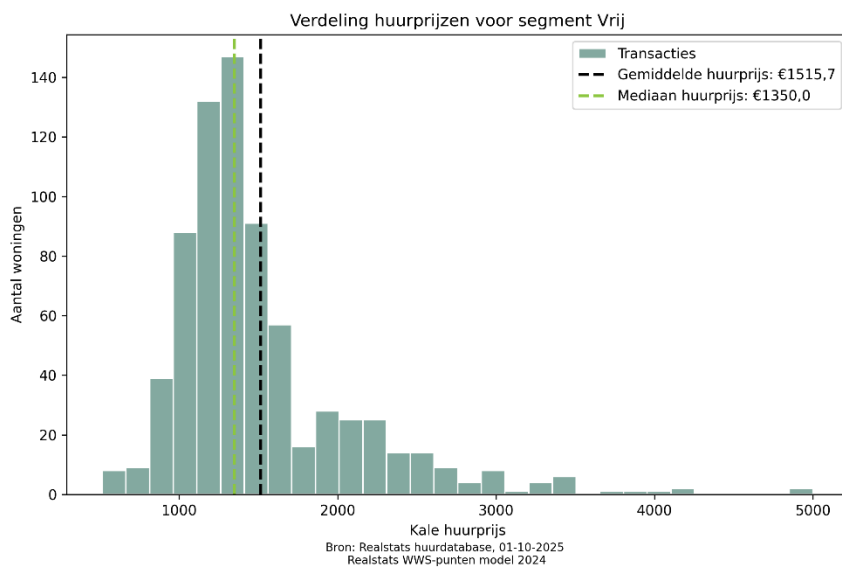
*Figuur 8. Verdeling van huurprijzen in het sociale segment gemeente Rijswijk. Bron: Realstats huurdatabase 01-10-2025 & Realstats WWS-punten model 2024.*  
Verdeling huurprijzen voor segment Sociaal



*Fiqur 9. Verdeling van huurprijzen in het middensegment gemeente Rijswijk. Bron: Realstats huurdatabase 01-10-2025 & Realstats WWS-punten model 2024.*



*Fiqur 10. Verdeling van huurprijzen in het vrije segment gemeente Rijswijk. Bron: Realstats huurdatabase 01-10-2025 & Realstats WWS-punten model 2024.*



**Samenvattend:**

Uit de analyse blijkt dat binnen zowel het sociale als het middensegment van de particuliere huurmarkt regelmatig huurprijzen worden gevraagd die boven de toegestane grens liggen volgens het vernieuwde WWS-puntensysteem (per 2025). Op basis van de analyse zouden er in het sociale segment ( $\leq 143$  punten; max. €900,07) meerdere woningen zijn met een huurprijs boven het maximum. Ook binnen het middensegment (144 t/m 186 punten; max. €1.184,82) komen volgens onze analyse meerdere huurprijzen voor die boven deze bovengrens liggen. In de Vrije sector ( $\geq 187$  punten) liggen de huurprijzen, zoals verwacht, overwegend boven de grens van het gereguleerde systeem.

### Woningen met huur boven de WWS-huurgrens

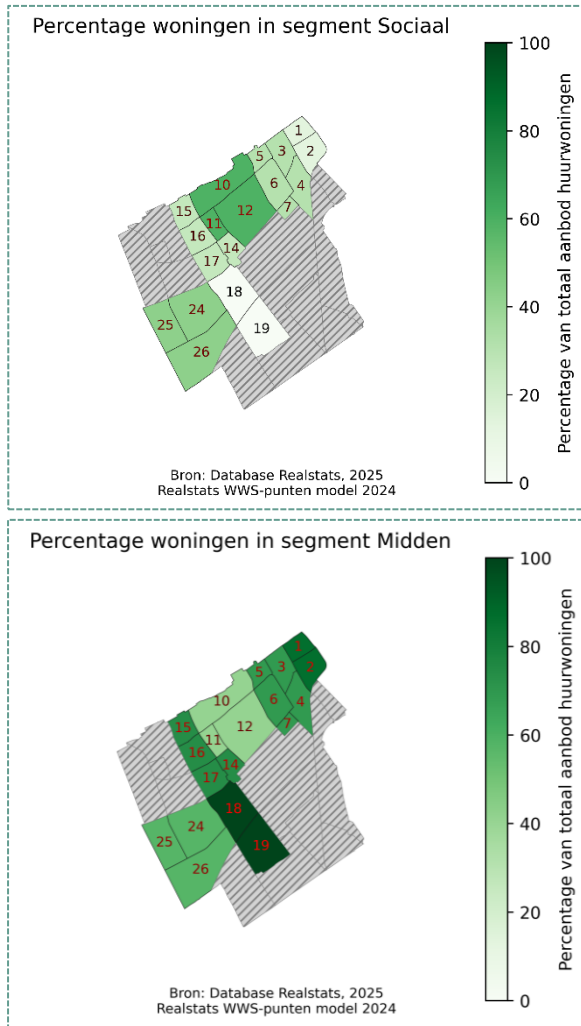
Nu het bekend is dat er woningen zijn die boven de maximale redelijke huurprijs zijn. Is het interessant om meer te weten over die groep woningen. In dit onderdeel wordt daarom ingezoomd op de woningen waarvan de kale huurprijs hoger ligt dan de maximale redelijke huurprijs binnen het segment waarin de woning vermoedelijk valt. In figuren 8 en 9 betreft dit de woningen die rechts van de rode lijn zijn weergegeven. Het gaat om 80 woningen in het sociale segment en 171 woningen in het middensegment. De Vrije sector is buiten beschouwing gelaten, omdat hiervoor geen maximale redelijke huurprijs geldt.

Voor deze selectie is, net als in figuur 7, de verdeling over de wijken opgesteld. Wijken met minder dan tien woningen in deze groep zijn grijs gearceerd. Opvallend is dat Wijk 7, bestaande uit de buurten Muziekbuurt en Wilhelminapark, relatief veel middenhuur woningen bevat die volgens de Wet betaalbare huur een te hoge huurprijs hebben. Dit komt tot uiting in de donkergroene kleur van deze wijk in het figuur voor het middensegment. Wanneer dezelfde wijk wordt bekeken in het sociale segment, is de kleur juist lichter, wat logisch is omdat de percentages van beide segmenten binnen een wijk gezamenlijk altijd optellen tot 100 procent.

Ook Wijk 1, bestaande uit de buurten Cromvliet en Leeuwendaal, laat een vergelijkbare verdeling zien. In deze wijk bevindt zich procentueel een groter aandeel middenhuur woningen dat te veel huur betaalt dan sociale huurwoningen, wat eveneens zichtbaar wordt in de kleurintensiteit op de kaart (zie figuur 11).

Het is belangrijk om te benadrukken dat de percentages zijn berekend op basis van een relatief kleine dataset. Hierdoor kunnen de verhoudingen sneller verschuiven dan wanneer de analyse over een grotere dataset zou zijn uitgevoerd. Ondanks de beperkte omvang van de dataset kan de verdeling wel degelijk waardevolle inzichten bieden, omdat deze een indicatie kan vormen van mogelijke trends. Het is daarom relevant om deze ontwikkelingen in de gaten te blijven houden

Figuur 11. Heatmap WWS-segmenten in de gemeente Rijswijk. Bron: Realstats huurdatabase 2025 & Realstats WWS-punten model 2024.



Nummer	Wijknaam	Buurtnaam
1	Wijk 01	Cromvliet
2	Wijk 01	Leeuwendaal
3	Wijk 02	Oud-Rijswijk
4	Wijk 02	Bomenbuurt
5	Wijk 02	Welgelegen
6	Wijk 02	Rembrandtkwartier
7	Wijk 02	Havenkwartier
8	Wijk 03	Hoornwijk
9	Wijk 03	Broekpolder
10	Wijk 04	Julianapark
11	Wijk 04	Huis te Lande
12	Wijk 04	Te Werve
13	Wijk 05	Plaspoelpolder
14	Wijk 06	Stationskwartier
15	Wijk 06	Spoorzicht
16	Wijk 06	Kleurenbuurt
17	Wijk 06	Artiestenbuurt
18	Wijk 07	Muziekbuurt
19	Wijk 07	Wilhelminapark
20	Wijk 08	Overvoorde
21	Wijk 08	Strijp
22	Wijk 08	Presidentenbuurt
23	Wijk 08	Ministerbuurt
24	Wijk 09	Stervoorde
25	Wijk 09	Eikelenburg
26	Wijk 09	Hoekpolder
27	Wijk 10	Sion
28	Wijk 10	Elsenburg
29	Wijk 10	Pasgeld
30	Wijk 10	Haantje
31	Wijk 11	Kraayenburg
32	Wijk 11	Vrijenban

### Vergelijking huurprijzen voor en na Wet betaalbare huur

In dit onderdeel worden de huurprijzen opgesplitst naar de verschillende WWS-segmenten, waarbij specifiek wordt gekeken naar het verschil tussen de periode vóór en na de invoering van de Wet betaalbare huur. Deze wet is op 1 juli 2024 officieel van kracht geworden.

In tabellen 10 en 11 zijn de woningen verdeeld in twee groepen: woningen met een mutatie vóór 1 juli 2024 en woningen met een mutatie ná deze datum. Voor beide perioden is de mediaan kale huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per m<sup>2</sup> berekend, uitgesplitst per WWS-segment.

De resultaten laten zien dat de mediaan kale huurprijs binnen het sociale segment als enige segment is gedaald. Over de periode 1 januari 2019 tot 1 juli 2024 bedraagt de mediaan €859,58 terwijl deze in de periode na invoering is gedaald naar €765,40. In de overige segmenten lijkt de mediaan kale huurprijs juist te zijn gestegen ondanks de invoering van de Wet betaalbare huur. In het middensegment is de mediaan bijvoorbeeld gestegen van €1.075,- naar €1.471,48.

Bij de interpretatie van deze resultaten zijn twee aandachtspunten van belang:

#### ***Verskil in omvang van de datasets***

De groep woningen van vóór de invoering is aanzienlijk groter dan de groep ná invoering. Een kleinere steekproef kan tot grotere variatie leiden en maakt de uitkomsten na invoering minder robuust.

#### ***Verskil in tijdsperiode waarover de mediaan is berekend***

De periode vóór de invoering omvat ruim vijf jaar aan data (2019-2024), terwijl de periode ná invoering slechts een jaar en een paar maanden omvat. Hierdoor kunnen structurele trends over langere tijd ook een invloed hebben op de cijfers van vóór de invoering.

*Tabel 10. Huurprijzen per huursegment (sociaal/midden/vrij) voor invoering Wet betaalbare huur. Bron: Realstats database & Realstats WWS-punten model.*

WWS-segment	Mediaan kale huurprijs (€)	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter (€)	Aantal woningen
Sociaal	859,58	15,55	163
Sociaal/midden	946,99	15,43	122
Midden	1.075,-	14,64	406
Midden/Vrij	1.135,-	13,90	163
Vrij	1.344,71	13,16	577
<b>Totaal</b>			<b>1.431</b>

Hoewel voorzichtigheid geboden is bij het trekken van conclusies, bieden de resultaten wel een eerste indicatie van ontwikkelingen in de huurprijsniveaus rond de invoering van de Wet betaalbare huur.

Tabel 11. Huurprijzen per huursegment (sociaal/midden/vrij) na invoering Wet betaalbare huur. Bron: Realstats database &amp; Realstats WWS-punten model

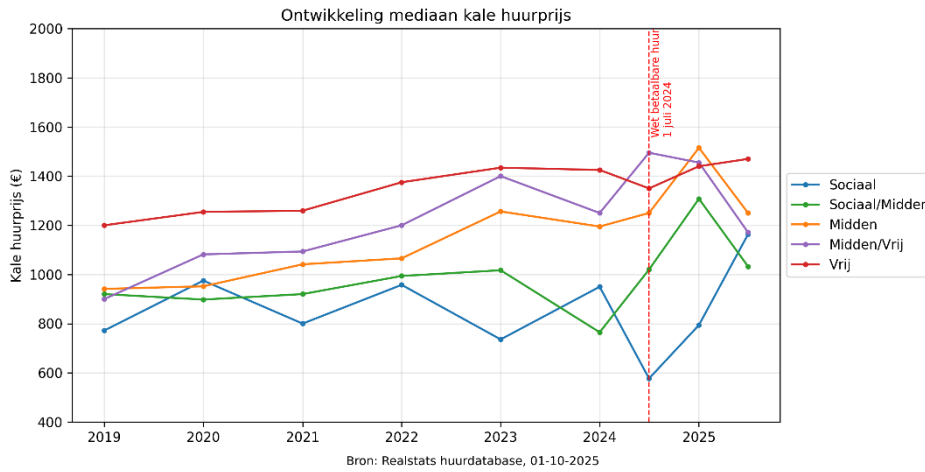
WWS-segment	Mediaan kale huurprijs (€)	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter (€)	Aantal woningen
Sociaal	765,40	16,49	26
Sociaal/midden	1.275,-	19,27	13
Midden	1.471,48	19,11	43
Midden/Vrij	1.395,-	16,95	29
Vrij	1.425,-	16,18	155
<b>Totaal</b>			<b>266</b>

De figuren 12 en 13 tonen de ontwikkeling van respectievelijk de mediaan kale huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per m<sup>2</sup> over de tijd. Voor de periode van 2019 tot en met 2023 is gekozen voor jaarlijkse waarden. Vanaf 2024 is een halfjaarlijkse weergave gebruikt om de periode rondom de invoering van de Wet betaalbare huur nauwkeuriger zichtbaar te maken. De rode verticale lijn markeert de ingangsdatum van deze wet op 1 juli 2024, waardoor duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de periode vóór en na invoering.

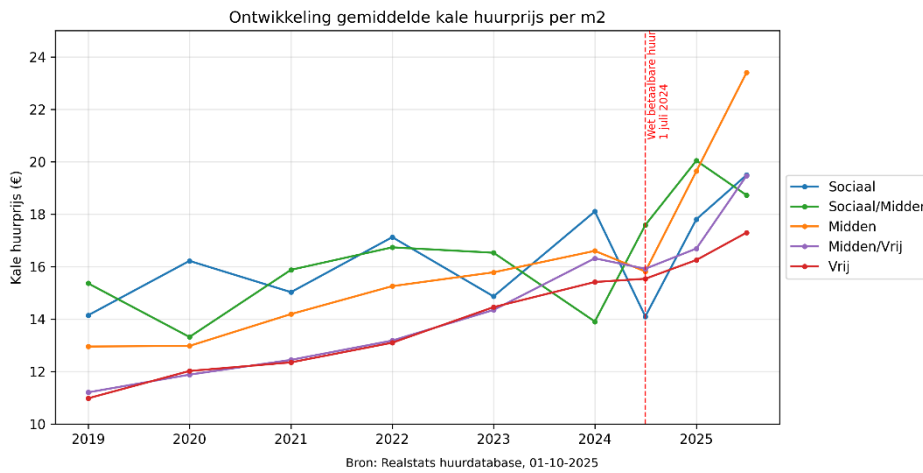
In de grafiek van de mediaan kale huurprijs valt op dat de sociale sector en de Vrije sector in het eerste halfjaar van 2024 een daling laten zien. Het Middensegment stijgt in deze periode juist licht. Na de invoering van de Wet betaalbare huur laat de sociale sector weer een stijging zien, terwijl de segmenten Sociaal/Midden, Midden en Midden/Vrij vanaf begin 2025 een daling laten zien. Dit kan mogelijk samenhangen met de gemeentelijke handhaving die op 1 januari 2025 van start is gegaan. Tegelijkertijd valt op dat de sociale sector en de Vrije sector na de invoering van de wet blijven stijgen.

Ook de gemiddelde kale huurprijs per m<sup>2</sup>, zoals weergegeven in figuur 13, laat na de invoering van de wet een verdere stijging zien in vrijwel alle segmenten. Alleen het Sociaal/Midden-segment laat vanaf het begin van 2025 een lichte daling zien.

Figuur 12. Ontwikkeling mediaan kale huurprijs per segment. Bron: Realstats huurdatabase 2025 & Realstats WWS-punten model 2024.



Figuur 13. Ontwikkeling gemiddelde kale huurprijs per m2 per segment. Bron: Realstats huurdatabase 2025 & Realstats WWS-punten model 2024.



## 6. Conclusie en limitatie

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de algemene conclusie en de limitatie van het onderzoek.

### Beantwoording op de hoofdvraag

De hoofdvraag van de opdracht luidde als volgt: *“Hoe is de situatie op de particuliere huurmarkt in de gemeente Rijswijk en hoe zie de WWS-verdeling er binnen deze markt uit?”*. De onderstaande opsomming geeft een beeld van de zaken die zijn behandeld tijdens het onderzoek.

### 6.1. Conclusie

Om een goed antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag zijn er drie onderdelen behandeld. Dit zijn de volgende drie onderdelen: een algemeen beeld van de particuliere huurmarkt, inzicht in de huurtransacties van deze markt, en het woningwaarderingstelsel (WWS). Hieronder worden voor de gemeente Rijswijk de belangrijkste bevindingen samengevat.

#### Algemeen beeld particuliere huurmarkt

- Uit cijfers van het CBS (meetmoment 1 januari 2025) blijkt dat de totale woningvoorraad in de gemeente Rijswijk in 2024 voor 18,76% (5.393 van de 28.745 totale woningvoorraad) uit particuliere huurwoningen bestaat.

#### Huurtransacties

- Er zijn in totaal 1.778 unieke transacties gemeten in de periode 2019-2025 in de Realstats database. De mediaan kale huurprijs van deze transacties is €1.196,67. De gemiddelde kale huurprijs steeg tussen 2019-2025 van ruwweg €11,65 tot €17 per vierkante meter. In dezelfde periode is de gemiddelde kale huurprijs ruwweg van €945 naar €1.435 per maand gestegen. Uit de analyse blijkt dat 11,1% van de particuliere huurvoorraad in het segment particulier Sociaal valt, 26,5% in het Middensegment, 43,1% in het vrije segment en 19,3% onzeker is.
- De mediaan kale huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs voor alle woninggroottes in de gemeente Rijswijk goedkoper dan in de randstad.

#### Woningwaarderingstelsel (WWS)

- De mediaan van de kale huurprijzen voor sociale, middenhuur en vrije sector huur is respectievelijk €823,39, €1.081,41 en €1.350,-. De analyse toont aan dat een aanzienlijk deel van de woningen in het sociale en Middensegment voor hogere prijzen wordt verhuurd dan toegestaan volgens de WWS-systematiek.

Naast bovenstaande opvallende cijfers is een duidelijke trend zichtbaar. Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur zijn de huurprijzen harder gestegen dan in de periode daarvoor. Deze ontwikkeling is in vrijwel alle woningcategorieën waarneembaar. Een belangrijke oorzaak hiervan is de uitpondstrategie die veel verhuurders hebben toegepast. Doordat een aanzienlijk deel van de kleinere woningen door de nieuwe regelgeving niet langer in de vrije sector verhuurd kon worden en onder het middenhuursegment kwam te vallen, zouden deze woningen tegen lagere maximale huren moeten worden aangeboden. Voor veel verhuurders vormde dit aanleiding om deze woningen te verkopen. Hierdoor verdween een deel van de voorraad uit de vrije huursector, wat leidde tot een daling van het beschikbare aanbod. De woningen die wél in de vrije sector beschikbaar bleven of opnieuw werden verhuurd, werden door deze schaarste juist in prijs opgedreven, waardoor vrijwel alle categorieën een versneld stijgende huurprijs laten zien.

Wat daarnaast opvalt, is dat er nog steeds veel woningen worden verhuurd tegen prijzen die volgens het WWS-model niet overeenkomen met het aantal punten en het bijbehorende segment waarin de woning zou moeten vallen. Zowel binnen het sociale huursegment als binnen het middensegment zijn transacties geregistreerd waarbij de gevraagde huur hoger ligt dan de maximaal redelijke huurprijs volgens de wetgeving.

Dit duidt erop dat een deel van de verhuurders in Rijswijk zich mogelijk niet volledig houdt aan de regels van de Wet betaalbare huur. Om dit met zekerheid vast te stellen, is het raadzaam dat de gemeente Rijswijk deze gevallen individueel verder onderzoekt. Aan de hand van addendum 1 kan per adres worden ingezoomd om een verdiepend onderzoek te starten. Het in gesprek gaan met de betreffende verhuurders vormt hierbij een logische eerste stap.

Het aanbod binnen de particuliere huurmarkt staat onder druk. Er is sprake van een duidelijke uitpondgolf, waarbij vooral kleinere woningen worden verkocht en daardoor uit het beschikbare huuraanbod verdwijnen. Dit leidt tot een afname van het aantal vrijesectorhuurwoningen, terwijl de vraag juist blijft toenemen. Deze krapte zorgt ervoor dat de huurprijzen binnen de vrije sector verder stijgen. Tegelijkertijd blijft de vraag bestaan in hoeverre woningen binnen het gereguleerde segment daadwerkelijk volgens de geldende wet- en regelgeving (kunnen) worden verhuurd.

## 6.2. Limitatie

Elk onderzoek heeft een aantal beperkingen. In deze paragraaf worden deze omschreven.

Als eerste limitatie kan de omvang van de dataset worden aangemerkt. Ondanks dat deze zeer omvangrijk is en bovendien is aangevuld met deskresearch, is de in de analyse meegenomen dataset altijd een deel van de totale weerspiegeling van de markt.

De selectieve opname van waarnemingen betekent dat de resultaten van dit onderzoek niet over de totale particuliere huurmarkt gaan. Dit komt door twee factoren. Ten eerste worden woningen die onder de radar verhuurd worden, zoals via onderhandse kanalen of niet-digitale platformen, niet meegenomen in de analyse (alleen mogelijk via een online huurenquête). Ten tweede is dit onderzoek beperkt tot verhuurmutaties die zijn opgetreden vanaf 2019, waardoor particuliere huurwoningen die voor 2019 zijn verhuurd en niet opnieuw zijn aangeboden, niet zijn opgenomen. Het gaat dus specifiek om nieuwe verhuringen in de afgelopen vijf jaar.

Omdat het aantal WWS-punten van een woning niet altijd beschikbaar is in de data, is er een schattingsmodel ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Rotterdam. De verschillende afwegingen die gemaakt zijn in dit model worden nader toegelicht in bijlage 1. Omdat het een schatting betreft, is het mogelijk dat de werkelijke WWS-punten van een woning hoger of lager uitvallen.

## 7. Bijlagen

### 7.1. Bijlage 1: Realstats model voor het schatten van WWS-punten

#### Introductie WWS-systematiek en Wet Betaalbare Huur

Het woningwaarderingssysteem (WWS) in Nederland is een puntensysteem dat de maximale huurprijs van zelfstandige woningen bepaalt op basis van verschillende kenmerken, zoals grootte, voorzieningen en locatie. De Wet Betaalbare Huur heeft tot doel huurprijzen betaalbaar te houden voor middeninkomens en excessieve huurverhogingen te voorkomen. Vanaf 1 januari 2025 geldt een liberalisatiegrens bij meer dan 186 punten (€1.184,82). Het is belangrijk om te weten dat punten en maximale huurprijzen periodiek kunnen veranderen vanwege regelmatige herzieningen van de regelgeving en woningkenmerken.

#### Algemene berekening WWS-punten

Het Realstats-model gebruikt de overheidspunten telling<sup>3</sup> en beschikbare gegevens. Het schatten van het exacte aantal WWS-punten voor een woning is lastig omdat niet alle benodigde gegevens, zoals de lengte van het aanrecht, beschikbaar zijn. Bij ontbrekende variabelen, zoals de aanrechtlengte, maakt het model onderscheid tussen een laag en hoog puntenaantal, wat leidt tot een gespreide schatting van WWS-punten. Het model maakt aannames om ontbrekende variabelen in te vullen en streeft naar een beperkte spreiding. Een aantal variabelen, zoals WOZ-waarde en energielabel, zijn beschikbaar zonder aannames.

#### Aannames voor het WWS-schattingmodel

##### 1. Oppervlakte van de woning (m<sup>2</sup>)

Informatie over het aantal vierkante meters woonruimte is beschikbaar in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gegevens. Hier hoeft geen aanname voor gedaan te worden. Voor de oppervlakte overige ruimten wordt een laag- en hoog scenario gecreëerd op basis van het woonoppervlak.

##### 2. Aantal ruimtes

Het aantal kamers en de vierkante meters aan woonoppervlak is niet lineair. Een woning van 200 m<sup>2</sup> heeft niet noodzakelijk vijf keer zoveel kamers heeft als een woning van 40 m<sup>2</sup>. Het is redelijk om aan te nemen dat in grotere huizen de ruimtes ook groter zijn. Om dit effect tegen te gaan zijn de kamers opgedeeld in categorieën met een spreiding van 20 m<sup>2</sup>, dus categorie 1 = 20-40 m<sup>2</sup> en categorie 2 = 40-60 m<sup>2</sup> etc. Binnen deze categorieën wordt de gemiddelde kamergrootte berekend door het aantal vierkante meters te delen door het aantal ruimten. Hieruit volgt een gemiddelde kamergrootte per categorie, die gebruikt wordt om het aantal vertrekken te schatten als er enkel een totaal woonoppervlakte bekend is. Zo kan per soort woning (eengezins- of meergezinswoning) een schatting gemaakt worden van het aantal vertrekken.

##### 3. Aantal verwarmde vertrekken

Voor het aantal verwarmde vertrekken wordt er een laag en hoog scenario berekend. Het lage scenario gaat uit van alle geschatte ruimtes minus twee voor het aantal verwarmde vertrekken. In het lage scenario wordt uitgegaan van een onverwarmde badkamer en een eventueel ander vertrek. In het hoge scenario wordt ervan uitgegaan dat alle vertrekken verwarmd zijn.

<sup>3</sup> <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2024-194.html>

#### 4. Energieprestatie

Indien er geen data omtrent het energielabel bekend is, wordt in het model gebruik gemaakt van het bouwjaar om het aantal WWS-punten te verkrijgen. Dit is in lijn met het voorschrift van de Rijksoverheid, deze stelt namelijk dat als er geen beschikbaar energielabel is dat dan het bouwjaar bepaalt hoeveel WWS-punten worden toegekend.

#### 5. Keuken

Een keuken krijgt WWS-punten toegekend voor onder andere de lengte van het aanrecht. Realstats

- Woning kleiner dan 40 m<sup>2</sup> heeft een aanrecht tot 1 meter (LAAG) of 1 tot 2 meter (HOOG).
- Woning groter dan 40 m<sup>2</sup> heeft een aanrecht van 1 tot 2 meter (LAAG) of groter dan 2 meter (HOOG)
- In het hoge scenario wordt uitgegaan van een luxe keuken waardoor het maximaal aantal punten (14) toegekend wordt.

#### 6. Sanitaire voorzieningen

Sanitaire voorzieningen tellen per stuk mee in de puntentelling. Realstats maakt de volgende aannames:

- Elke woning heeft een toilet, wastafel en douche.
- Woningen kleiner dan 80 m<sup>2</sup> hebben geen bad.
- Woningen groter dan 80 m<sup>2</sup> zonder luxe sanitaire voorzieningen (LAAG)
- Woningen groter dan 80m<sup>2</sup> met luxe sanitaire voorzieningen (HOOG)

#### 7. Woonvoorziening voor gehandicapten

Wordt niet meegenomen in de analyse aangezien deze op zelfstandige woonruimten gedaan wordt. Woonvoorzieningen voor gehandicapten zijn vaak van toepassing bij onzelfstandige woonruimten.

#### 8. Buitenruimten

Om het aantal m<sup>2</sup> privé-buitenruimte te schatten wordt onderscheid gemaakt tussen een eengezinswoning of meergezinswoning. Realstats maakt de volgende aannames:

- Eengezinswoning: tenminste 1 buitenruimte in de laagste categorie (<25m<sup>2</sup>)
- Meergezinswoning: geen buitenruimte (LAAG) of kleine buitenruimte (HOOG)

Om een verdere schatting te maken van hoe groot deze buitenruimte precies is, wordt gebruik gemaakt van het aantal vierkante meters van de woning. Voor de hoogst mogelijke categorie, een buitenruimte van 100 m<sup>2</sup> of meer, wordt een maximumaantal van 10 punten toegekend.

#### 9. WOZ-waarde

De WOZ-waarde van een woning is doorgaans bekend en het puntenaantal hiervoor wordt conform Staatsblad 194 berekend.

#### 10. Bijzondere voorzieningen

Deze variabele geldt voor zorgwoningen, wat per definitie geen zelfstandige woonruimte is, neemt het Realstats model deze variabele niet mee in de berekening voor het aantal WWS-punten.

#### 12. Rijksmonument

Indien de woning een rijksmonument is levert dit een mogelijke huuropslag op. Omdat dit een zeer kleine groep woningen betreft en het lastig in te schatten is voor welke woningen dit geldt, neemt het Realstats model deze variabele niet mee in onze berekening voor de huur gekoppeld aan WWS-punten.

## 7.2. Bijlage 2: WWS-puntentabel

Tabel 12. WWS-puntentabel. Peildatum 01-10-2025.

### Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 1 januari 2025

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	241,44	82	495,97	124	774,18	166	1052,35	208	1330,52
41	247,49	83	502,61	125	780,80	167	1058,95	209	1337,14
42	253,49	84	509,22	126	787,40	168	1065,56	210	1343,79
43	259,54	85	515,87	127	794,03	169	1072,25	211	1350,40
44	265,57	86	522,49	128	800,71	170	1078,85	212	1357,02
45	271,58	87	529,09	129	807,27	171	1085,46	213	1363,65
46	277,64	88	535,73	130	813,91	172	1092,08	214	1370,26
47	283,67	89	542,33	131	820,54	173	1098,74	215	1376,89
48	289,71	90	548,99	132	827,14	174	1105,34	216	1383,49
49	295,74	91	555,59	133	833,80	175	1111,96	217	1390,12
50	301,78	92	562,19	134	840,38	176	1118,57	218	1396,73
51	307,78	93	568,84	135	847,05	177	1125,20	219	1403,37
52	313,84	94	575,44	136	853,63	178	1131,83	220	1410,02
53	319,86	95	582,07	137	860,27	179	1138,45	221	1416,60
54	325,90	96	588,70	138	866,91	180	1145,04	222	1423,24
55	331,93	97	595,35	139	873,50	181	1151,72	223	1429,86
56	338,01	98	601,96	140	880,13	182	1158,33	224	1436,51
57	343,97	99	608,60	141	886,77	183	1164,94	225	1443,09
58	350,01	100	615,21	142	893,37	184	1171,54	226	1449,75
59	356,09	101	621,83	143	900,07	185	1178,20	227	1456,37
60	362,10	102	628,42	144	906,63	186	1184,82	228	1463,00
61	368,11	103	635,06	145	913,27	187	1191,43	229	1469,63
62	374,17	104	641,69	146	919,87	188	1198,08	230	1476,23
63	380,18	105	648,28	147	926,51	189	1204,68	231	1482,85
64	386,22	106	654,94	148	933,12	190	1211,31	232	1489,48
65	392,26	107	661,55	149	939,75	191	1217,94	233	1496,10
66	398,31	108	668,17	150	946,36	192	1224,55	234	1502,71
67	404,34	109	674,81	151	952,99	193	1231,18	235	1509,36
68	410,35	110	681,44	152	959,60	194	1237,82	236	1515,97
69	416,36	111	688,08	153	966,23	195	1244,43	237	1522,59
70	422,39	112	694,69	154	972,84	196	1251,03	238	1529,19
71	428,45	113	701,30	155	979,47	197	1257,66	239	1535,85
72	434,50	114	707,95	156	986,07	198	1264,31	240	1542,46
73	440,49	115	714,57	157	992,76	199	1270,89	241	1549,09
74	446,56	116	721,18	158	999,33	200	1277,55	242	1555,73
75	452,57	117	727,80	159	1006,01	201	1284,15	243	1562,33
76	458,62	118	734,40	160	1012,61	202	1290,77	244	1568,97
77	464,64	119	741,03	161	1019,21	203	1297,39	245	1575,59
78	470,71	120	747,65	162	1025,87	204	1304,03	246	1582,21
79	476,70	121	754,31	163	1032,45	205	1310,66	247	1588,79
80	482,76	122	760,93	164	1039,07	206	1317,26	248	1595,46
81	489,35	123	767,54	165	1045,71	207	1323,91	249	1602,06
								250	1608,68

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 241,44 per maand.

### 7.3. Bijlage 3: Voorbeelden van woningen

In figuur 14 zijn Voorbeelden van woningen met verschillende types oplevering weergegeven. Bij een kale woonruimte zijn alleen beton en kale wanden zichtbaar, bij gestoffeerd zijn vloerbedekking, verlichting, gordijnen, keuken en wasmachine aanwezig. Gemeubileerde woningen zijn in principe direct geschikt om te bewonen: er zijn meubels, keukengerei en linnengoed aanwezig.



Kale woning



Gestoffeerde woning



Gemeubileerde woning

*Figuur 14. Typen opleveringsvormen*

In figuur 15 zijn voorbeelden van woningen in verschillende WWS-segmenten weergegeven. In de praktijk is het moeilijk om een woning op voorhand in een segment te plaatsen. Zo maken onder andere de locatie, het bouwjaar, het energielabel en het aantal vierkante meters uit voor het aantal WWS-punten van een woning.



Sociale huurwoning



Midden huurwoning



Vrije sector huurwoning

*Figuur 15. Woningen in verschillende WWS-segmenten.*

## 7.4. Bijlage 4: Bijlage copyright Realstats

### ***Intellectueel Eigendom:***

Realstats behoudt het eigendom van alle Intellectuele Eigendomsrechten (IP) in en op de Realstats oplossing. Denk hierbij aan kopieën, verbeteringen, uitbreidingen, afgeleide werken en wijzigingen daarvan. Als er bepaalde aanpassingen zijn gemaakt voor de klant behoudt Realstats het exploitatierecht, alsmede alle “know-how” over de oplossing.

Hier volgen wij de standaard *Algemene Voorwaarden van Realstats*.

### ***Marketing Referentie:***

Realstats behoudt het recht om gemeente Rijswijk te noemen op haar website door middel van een bedrijfslogo en/of via een marketing bericht op een van haar marketingkanalen (e.g. LinkedIn).

### ***Copyright Realstats BV 2025***

De informatie in het rapport zal met de grootste zorg worden samengesteld. Realstats aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) het rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

realstats<sup>||</sup>

[www.realstats.com](http://www.realstats.com)