



Schaarste in de middenhuurmarkt

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Watson+Holmes is data-partner voor bedrijven die actief zijn in vastgoed zoals gemeenten, vastgoedeigenaren, adviseurs en investeerders.

Onze expertise ligt in het verschaffen van diepgaand inzicht in lokale woningmarktontwikkelingen. Met uitgebreide datasets en geavanceerde analysetechnieken identificeren we trends en ondersteunen we gemeenten bij het ontwikkelen van beleidsmaatregelen die aansluiten bij specifieke behoeften, zoals betaalbaarheid, duurzaamheid en doorstroming.

Over schaarste op de middenhuurmarkt in regio Haaglanden

In dit rapport bieden we in opdracht van regio Haaglanden een grondige analyse van de middenhuurmarkt in de regio Haaglanden, met specifieke focus op de schaarste binnen dit segment. Onze benadering is gebaseerd op zorgvuldige methodologieën en een nauwgezette werkwijze, waarbij we gebruik hebben gemaakt van zowel bestaande bronnen als geavanceerde AI-modellen om een betrouwbaar beeld te schetsen. Op pagina 32 staat de onderzoeksmethode nader toegelicht.

WWS-punten door AI

Een essentieel aspect van onze aanpak is het gebruik van het WWS-punten systeem om middenhuurwoningen te identificeren. Hierbij hebben we, indien mogelijk, gebruik gemaakt van puntenrapporten verstrekt door vastgoedeigenaren. In gevallen waar deze niet beschikbaar waren, hebben we gebruik gemaakt van geavanceerde AI-modellen om een inschatting te maken van de WWS-punten op basis van verschillende parameters.

Doelgroepsegmentatie en transactiedata

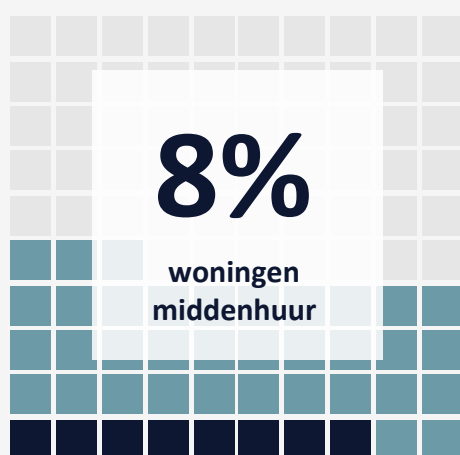
Daarnaast hebben we ons gericht op het definiëren van doelgroepen, waarbij we huishoudens hebben gesegmenteerd om een beter inzicht te krijgen in de behoeften van potentiële huurders in het middenhuursegment. Het vaststellen van huurprijzen en het identificeren van beschikbare woningen hebben we uitgevoerd aan de hand van een uitgebreide database met huurcontracten en transactiegegevens, verkregen van diverse bronnen waaronder vastgoedinvesteerders, makelaars en online platformen.

Schaarste in de middenhuurmarkt

Het doel van ons rapport is om stakeholders inzicht te bieden in de dynamiek van de middenhuurmarkt in de regio Haaglanden, met het oog op het aanpakken van de schaarste binnen dit segment. We hopen dat onze analyse en bevindingen bijdragen aan een beter begrip van de uitdagingen en kansen op deze markt, en dienen als basis voor verdere discussie en actie om de woningmarkt voor alle betrokkenen te verbeteren. We hebben plezier gehad in het uitvoeren van deze opdracht en delen onze bevindingen graag met u.

Het team van Watson+Holmes

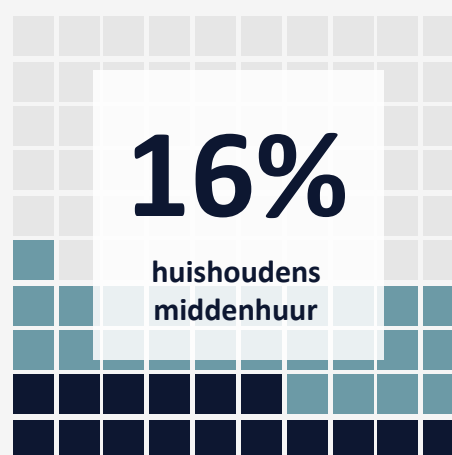
Actuele omvang huurwoningmarkt



De woningvoorraad op 31-12-2023:

37.890	16.435	3.180
Aantal woningen	Huurwoningen	Middenhuur woningen

Doelgroep



De doelgroep op 31-12-2023:

37.450	15.575	6.145
Huishoudens in gemeente	Huur- huishoudens	Middenhuur huishoudens

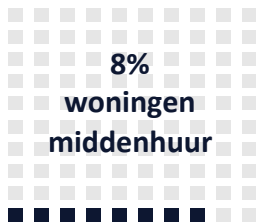


Schaarste in de middenhuurmarkt

Conclusie en highlights gemeente Leidschendam-Voorburg

Voorafgaand aan het uitgebreide onderzoeksrapport kunt u hier de meest toonaangevende inzichten per onderwerp inzien om snel een beeld te krijgen van de schaarste in de middenhuurmarkt. Het onderzoeksrapport start op pagina 4, onderstaande inzichten vindt u daar ook terug.

Woningvoorraad middenhuur



De woningvoorraad op 31-12-2023:

37.890 Aantal woningen
16.435 Huurwoningen
3.180 Middenhuur woningen

Doelgroep middenhuur



De doelgroep op 31-12-2023:

37.450 Huishoudens in gemeente
15.575 Huur-huishoudens
6.145 Middenhuur huishoudens

Verhouding doelgroep vs. woningvoorraad

Er zijn in 2023 6.144 middenhuurhuishoudens in Leidschendam-Voorburg en 3.181 middenhuurwoningen op basis van het aantal WWS-punten.

Dit betekent dat er een **tekort van -2.963 middenhuurwoningen** in de woningvoorraad is.

Kijk voor meer informatie over deze onderwerpen op pagina 7 en 12

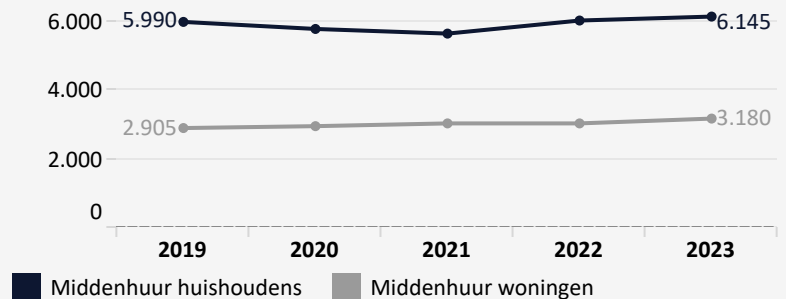
Verhouding doelgroep vs. woningvoorraad

Het **tekort** in middenhuurwoningen **neemt af** sinds 2019.

Kijk voor meer informatie over dit onderwerp op pagina 12

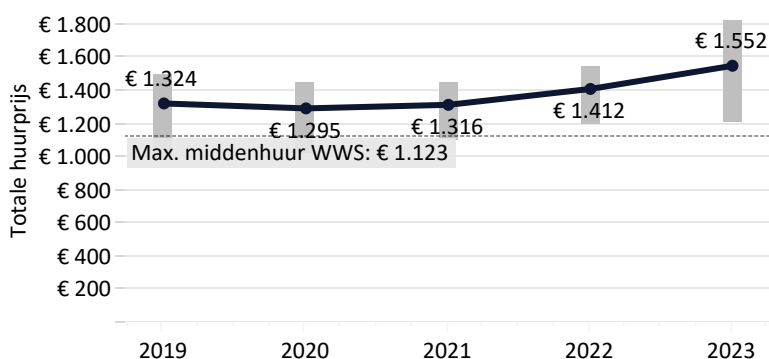
Aantal middenhuurhuishoudens vs. voorraad middenhuurwoningen

In Leidschendam-Voorburg in de afgelopen 5 jaar



Bandbreedte totale huurprijs voor middenhuurwoningen per jaar in Leidschendam-Voorburg

De huurprijzen komen uit de huurprijzen van huurtransacties die in het betreffende jaar hebben plaatsgevonden.



Maximale WWS-huurprijs vs. actuele huurprijs middenhuurwoningen

De woningen in **Leidschendam-Voorburg** die op basis van hun WWS-punten tot de middenhuur behoren hebben in 2023 een **gemiddelde huurprijs van € 1.552**.

Dit is **€ 429 meer dan de maximale WWS-huurprijs** voor middenhuurwoningen.

Middenhuurwoningen in Leidschendam-Voorburg worden momenteel dus voor een **hogere prijs verhuurd**.

Kijk voor meer informatie over dit onderwerp op pagina 24

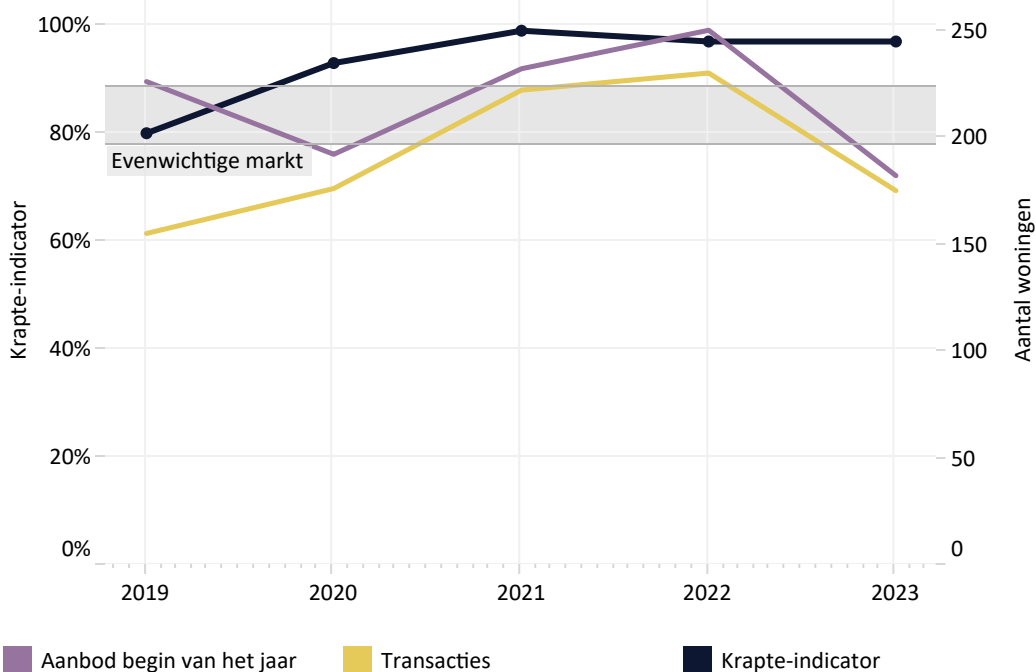


Schaarste in de middenhuurmarkt

Conclusie en highlights gemeente Leidschendam-Voorburg

Krapte-indicator Leidschendam-Voorburg

De krapte-indicator is de verhouding tussen de transacties in een periode gedeeld door het aanbod op de eerste dag van die periode. In de grafiek worden ook het aantal aanbod en transacties getoond.



Krapte in Leidschendam-Voorburg

In **Leidschendam-Voorburg** is de krapte op de middenhuurwoningmarkt sinds 2019 toegenomen met **17,0%**.

De gemiddelde **krapte** in **Leidschendam-Voorburg** sinds 2019 is **93%**.

Dit betekent dat er een **verhuurdersmarkt** is waar **middenhuurwoningzoekers** veel moeite hebben met het vinden van een woning.

Kijk voor meer informatie over dit onderwerp op pagina 29

Mismatch in woningkenmerken

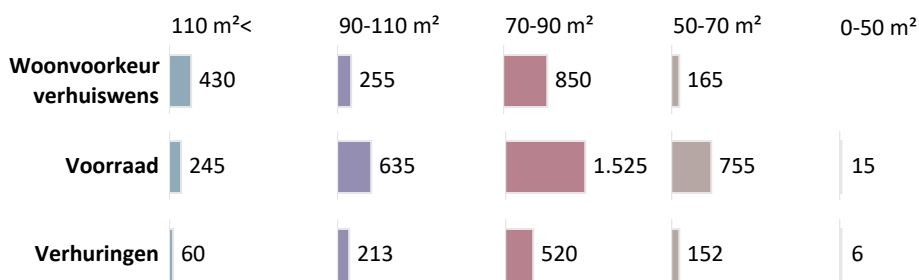
Om een goed passende woonoplossing te bieden voor de middenhuurdoelgroep is onderzoek gedaan naar de woonvoorkeur van de middenhuurhuishoudens. Er is een verschil tussen de woonvoorkeur, de middenhuurwoningvoorraad en de daadwerkelijke verhueringen in de afgelopen 5 jaar.

Door de aantallen van de huishoudens met een actuele verhuishwens tegen de woningvoorraad en de daadwerkelijke verhueringen af te zetten wordt er meer inzicht gegeven in het type woning waar de mismatch het grootste is.

Kijk voor meer informatie over dit onderwerp op pagina 22

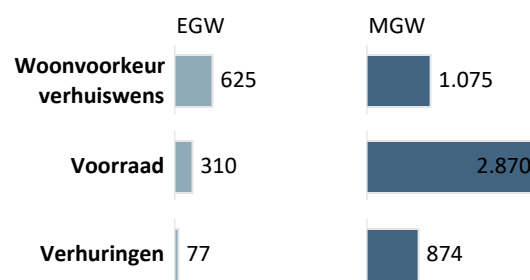
Gebruiksoppervlakte woning

Mismatch woonwens middenhuur vs. middenhuurvoorraad vs. middenhuur verhueringen



Woningtype

Mismatch woonwens middenhuur vs. middenhuurvoorraad vs. middenhuur verhueringen





Inhoudsopgave

2 - Conclusie en highlights

5 - Definities woningmarkt

- 5 - Definitie middenhuurwoning
- 6 - Definitie type eigenaar

7 - Woningvoorraad

- 7 - Woningvoorraad
- 8 - Woningvoorraad middenhuur
- 9 - Woningvoorraad middenhuur per type eigenaar
- 10 - Woningvoorraad middenhuur vs. vergelijkbare gemeenten

11 - Definities doelgroepen

12 - Doelgroep

- 12 - Doelgroep voor middenhuur
- 13 - Woonvoorkeur middenhuurhuishoudens
- 14 - Doelgroep middenhuur met verhuisswens
- 15 - Huishoudensegmentatie middenhuur
- 16 - Documentatie Whize hoofdsegmenten
- 17 - Documentatie Whize subsegmenten inclusief kenmerken
- 18 - Huishoudensegmentatie middenhuur met verhuisswens

19 - Doelgroep vs. woningmarkt

- 19 - Doelgroep vs. woningvoorraad
- 20 - Doelgroep vs. woningvoorraad vs. verhuringen aantallen
- 21 - Ontwikkeling aantal verhuringen
- 22 - Doelgroep vs. woningvoorraad vs. verhuringen woningdetails

23 - Huurwoningmarkt

- 23 - Documentatie huurprijzen en bronnen
- 24 - Huurprijsontwikkeling
- 26 - Servicekosten
- 27 - Huurverhogingen
- 28 - Verhuursnelheid
- 29 - Krapte
- 30 - Doorlooptijden huurcontracten

32 - Onderzoeksmethode

34 - Bronnen



Definitie middenhuurwoning

WWS-punten

Volgens het WWS-punten system hebben we bepaalt of een woning tot de middenhuurwoningmarkt behoort. Als een woning binnen de range van het aantal **WWS-punten 148 en 188** ligt, is een woning een middenhuurwoning. De huurprijs van de woning op dit moment wordt niet meegenomen, omdat bij regulering van de middenhuurmarkt wordt uitgegaan van het aantal WWS-punten. De praktijk leert dat de huurprijs van de woning niet correspondeert met de maximaal toegestane huur volgens het WWS-punten model.

Inschatting WWS-punten

Waar het aantal WWS-punten bekend is vanuit de vastgoedeigenaar wordt het dit aantal overgenomen. Dit wordt vanuit het opgemaakte puntenrapport overgenomen die door de eigenaar van de woning is opgesteld. Bij woningen waarbij er geen puntenrapport beschikbaar is is er een inschatting gemaakt van het aantal WWS-punten. De volgende hiërarchie is aangehouden bij het toekennen van een woning tot het middenhuursegment:

1. Het aantal WWS-punten dat door de vastgoedeigenaar is vastgelegd middels het puntenrapport valt binnen de range
2. Er is geen puntenrapport opgesteld, er is een inschatting gemaakt door Watson+Holmes. Dit doen wij door middel van een AI model welke een inschatting maakt van het aantal WWS-punten.

Inschatten van WWS-punten door AI

Met het Watson+Holmes WWS AI model kun je op basis van woningkenmerken snel een betrouwbare inschatting van het aantal WWS-punten van een woning in Nederland verkrijgen. De inschatting wordt gedaan conform de nieuwe conceptregelgeving Wet Betaalbare Huur 2024.

Het Watson+Holmes WWS AI model maakt gebruik van geavanceerde wiskundige modellen om nauwkeurige WWS-punten te berekenen op basis van diverse parameters. Het aantal punten voor een woning worden geteld aan de hand van de volgende parameters:

Parameters

Oppervlakte - een grotere oppervlakte leidt tot meer WWS-punten

1. Ontvangen vanuit de eigenaar van de woning
2. Indien er een transactie heeft plaatsgevonden ontvangen we de oppervlakte via een makelaar
3. Gebruiksoppervlakte vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Aantal (slaap)kamers - meer slaapkamers leidt tot meer WWS-punten

1. Ontvangen vanuit de eigenaar van de woning
2. Indien er een transactie heeft plaatsgevonden ontvangen we de oppervlakte via een makelaar
3. Door Watson+Holmes getraind AI-model die een inschatting maakt van het aantal kamers.

WOZ-waarde - een hogere WOZ-waarde leidt tot meer WWS-punten met uitzondering van de WOZ-cap grens

1. Ontvangen vanuit de eigenaar van de woning
2. Aangevuld met de leegwaarde voorspelling op basis van woningeigenschappen conform WOZ-regelgeving

Bouwjaar - een jonger bouwjaar leidt tot meer WWS-punten met uitzondering van rijksmonumenten

1. Ontvangen vanuit de eigenaar van de woning
2. Aangevuld met bouwjaar vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Locatie

In verband met WOZ-cap

Woningtype - grondgeboden woningen leiden tot meer WWS-punten

Splitsing tussen grondgebonden en appartementen

Energielabel - een beter energielabel leidt tot meer WWS-punten

Woning wordt opgezocht in de Energielabel database van het RVO. Indien er geen energielabel is afgemeld dan wordt op basis van het bouwjaar en type woning een inschatting gemaakt conform Wet Betaalbare Huur 2024.

Ga voor meer informatie over het bepalen van het aantal WWS-punten naar:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2023/05/12/hoer-tel-ik-tot-1-juli-2024-de-punten-van-mijn-zelfstandige-huurwoning>



Definitie eigenaar type

Hoe is het eigenaar type bepaald?

Vanuit het CBS is de procentuele verdeling van het eigendom van woningen bekend. Hier wordt onderscheid gemaakt tussen koopwoningen, huurwoningen in het bezit van een woningcorporatie en huurwoningen overige eigenaren. Bij de getallen over woningvoorraad is een afronding op meervoud van 5 toegepast omdat de waarden door berekening tot stand zijn gekomen.

Corporatiebezit

Het aantal huurwoningen in bezit van een corporatie is per wijk exact uit te rekenen met behulp van het CBS-ratio. Alle corporatiewoningen zijn huurwoningen. Corporaties hebben een groot deel sociale sector in hun bezit en daarmee minder middenhuur dan andere type eigenaren. De Aedes benchmarkrapportage 2020, hoofdstuk 6 beschikbaarheid en betaalbaarheid, geeft aan dat 5,9% van het corporatiebezit een niet-DAEB woning betreft, met de rapportages van overige jaren komt dit overeen. In het bezit wat niet-DAEB betreft, kunnen middenhuurwoningen voorkomen, echter zijn deze aantallen niet volledig toe te kennen tot de middenhuurwoningen. Hier wordt rekening mee gehouden in de bepalen van een middenhuurwoning in eigendom van een corporatie door te corrigeren op het percentage eigendom van particuliere beleggers.

Institutioneel of particulier?

Alle overige huurwoningen die zijn in principe eigendom van een particulier of een vennootschap. De VGM Collectbox van Watson+Holmes bevat op woningniveau de adressen van woningen in het bezit zijn van een institutionele belegger, alleen aangesloten bij IVBN. Van alle woningen die hier niet in voorkomen is aangenomen dat ze in particulier bezit zijn zonder institutioneel vermogen.

Voorbeeldberekening met middenhuurbepaling

Aantal huurwoningen

Stel er zijn 1.000 huurwoningen in een wijk.

Vanuit het CBS is bekend dat 300 huurwoningen in het bezit zijn van een corporatie.

Vanuit de VGM collectbox is bekend dat 100 huurwoningen in het bezit zijn van een institutionele belegger.

De overige 600 huurwoningen zijn in het bezit van een particulier.

Middenhuurwoningen

Bij woningen in bezit van een instituut of particulier weten we op adresniveau welke woningen middenhuur zijn doordat we een inschatting hebben gemaakt van het aantal WWS-punten. Voortbordurend op het voorbeeld zijn dat in het geval van 1.000 huurwoningen met 100 woningen institutioneel bezit, 70 middenhuurwoningen in eigendom van een institutioneel belegger. In totaal weten we dat 20% van de wijk een middenhuurwoning betreft wat neerkomt op 200 woningen. Van deze 200 zijn 70 woningen in eigendom van een institutioneel belegger. Het aantal woningen in eigendom van een corporatie wordt dan berekend door 5,8% van 200 (niet-DAEB) vermenigvuldigd met 20% als middenhuurwoning wat neerkomt op 23 woningen en de overige zijn geclassificeerd als het bezit van particuliere eigenaren.

Verschillen

De woningvoorraad is per wijk berekend en verdeeld over de verschillende categorieën. Daarna is de data geaggregeerd naar gemeenteniveau, dit kan voor kleine afrondingsverschillen zorgen in vergelijking tot de cijfers die het CBS publiceert over de woningmarkt per gemeente.



Woningvoorraad

In **2023** telt de woningvoorraad in **Leidschendam-Voorburg** **37.889** woningen. Hiervan is **43%** een huurwoning.

8% van de totale woningvoorraad in **Leidschendam-Voorburg** bestaat uit middenhuurwoningen, dit zijn **3.181 middenhuurwoningen** in **2023**.

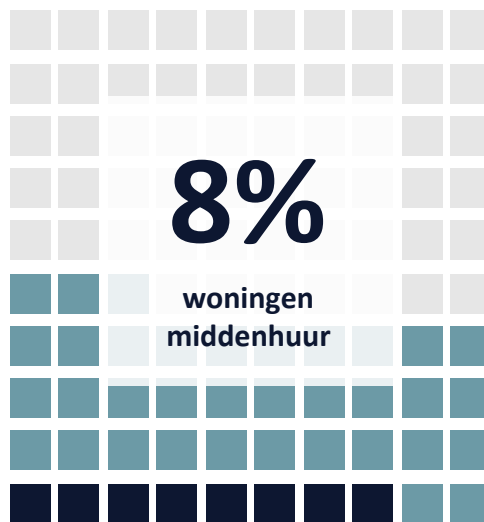
Kijk op pagina 33 voor documentatie over hoe de vergelijkbare gemeenten bepaald zijn.

Inschattingspercentage WWS-punten per type eigenaar

Per eigenaar type is bij het volgende **percentage woningen een inschatting van het aantal WWS-punten gemaakt** om te kunnen bepalen of een woning tot de middenhuur behoort.

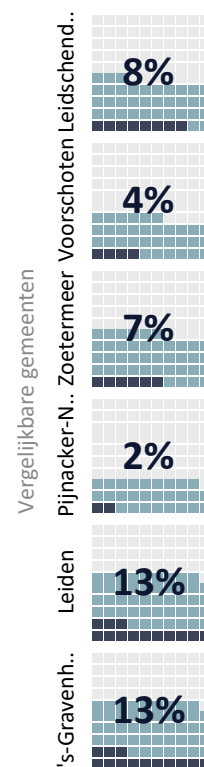
96% Corporatie **21%** Institutioneel **93%** Particulier

Bron: BAG, CBS, Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox



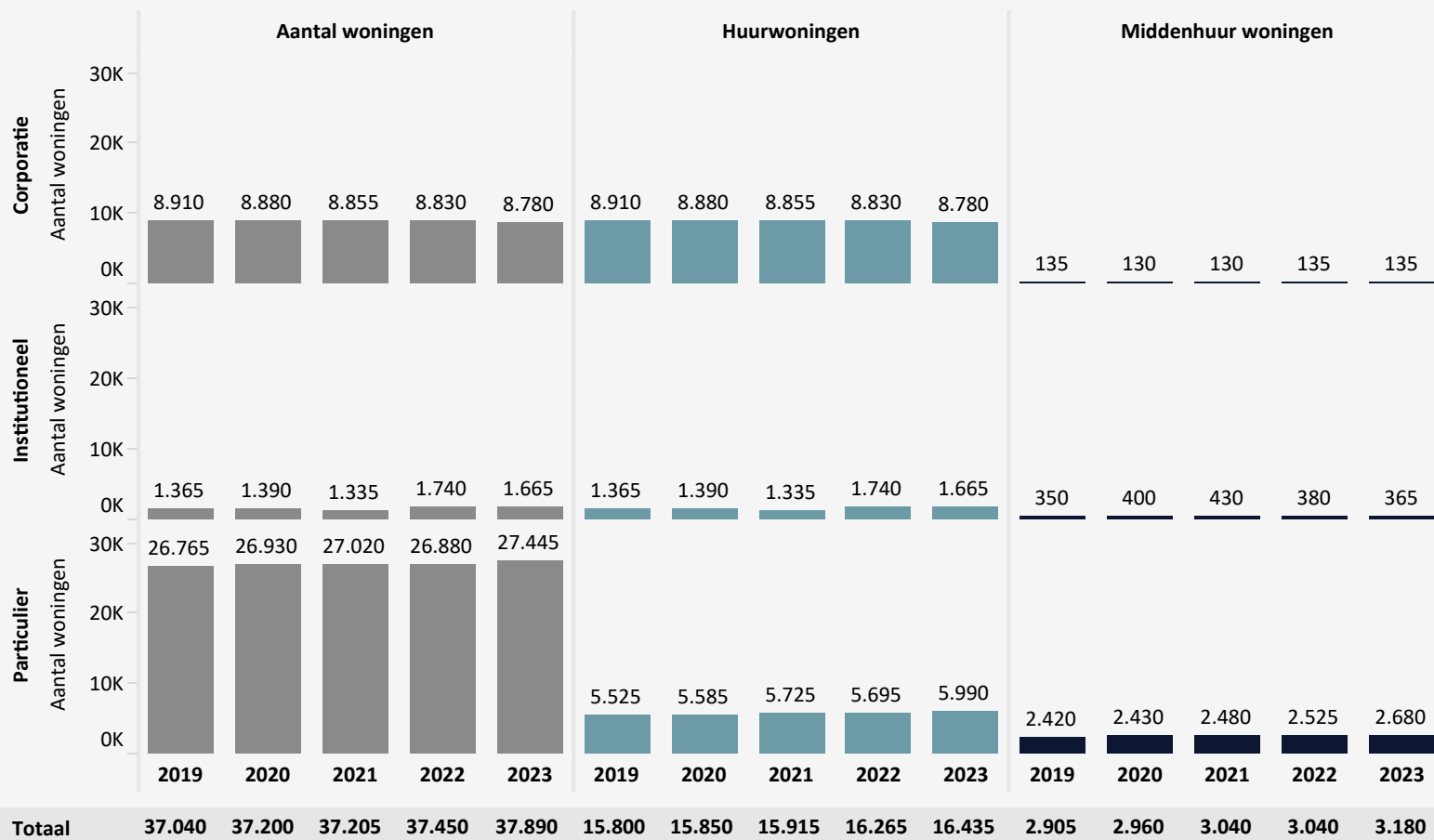
De woningvoorraad van Leidschendam-Voorburg telt op 31-12-2023

37.890 **16.435** **3.180**
Aantal woningen Huurwoningen Middenhuurwoningen



Woningvoorraad Leidschendam-Voorburg

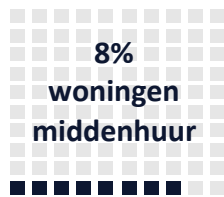
De ontwikkeling van het aantal woningen in de gemeente in de laatste 5 jaar per type eigenaar. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de totale woningvoorraad, huurwoningen en middenhuurwoningen in Leidschendam-Voorburg. Niet-DAEB woningen van een woningcorporatie bestaan uit middenhuurwoningen en vrijesector huurwoningen. Het aantal middenhuurwoningen komt dus niet overeen met het aantal niet-DAEB woningen.



Bron: BAG, CBS, Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox



Woningvoorraad middenhuur

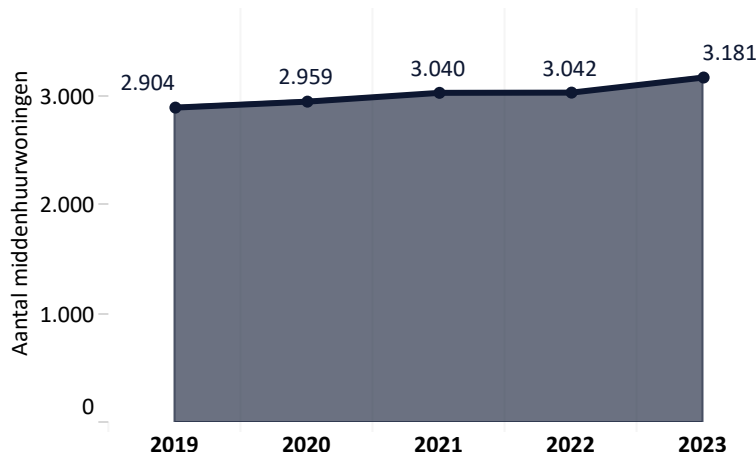


Deze cijfers over woningvoorraad gaan alleen over de woningvoorraad van **3.180 middenhuurwoningen**.

Bron: BAG, CBS, Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

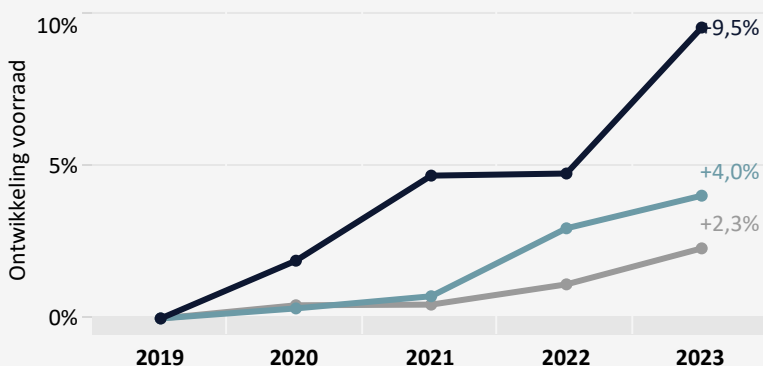
Aantal middenhuurwoningen

Ontwikkeling absolute aantal woningen in de gemeente Leidschendam-Voorburg in de laatste 5 jaar



Ontwikkeling woningvoorraad

Procentuele ontwikkeling van het aantal woningen in de gemeente Leidschendam-Voorburg in de laatste 5 jaar



Woningvoorraadontwikkeling Leidschendam-Voorburg

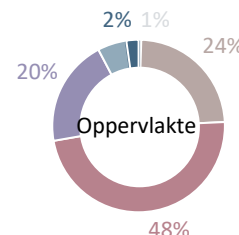
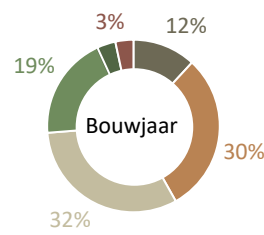
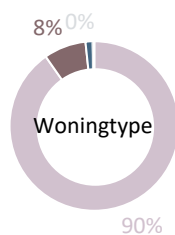
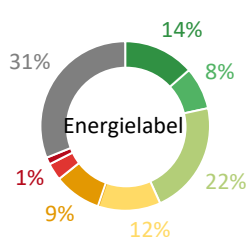
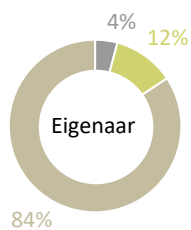
In 2023 is het aantal middenhuurwoningen **3.180**.

In de afgelopen 5 jaar is het aantal middenhuurwoningen **toegenomen met 9,5%** en stijgt hiermee **harder dan** de stijging van **4,0%** in de totale huurwoningvoorraad in **Leidschendam-Voorburg**.

- Middenhuurwoningen
- Alle huurwoningen
- Alle woningen

Woningvoorraad middenhuur woningtypen selectie Leidschendam-Voorburg

Procentuele verdeling van de middenhuurwoningvoorraad per categorie in de gemeente



- Corporatie
- Institutioneel
- Particulier

- A-A++++
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Onbekend

- Appartement
- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Twee onder een kap
- Vrijstaande woning

- 1500-1930
- 1931-1960
- 1961-1980
- 1981-2000
- 2001-2010
- 2011+

- 0-50
- 50-70
- 70-90
- 90-110
- 110-130
- 130+

Bron: BAG, WWS-puntenmodel Watson+Holmes



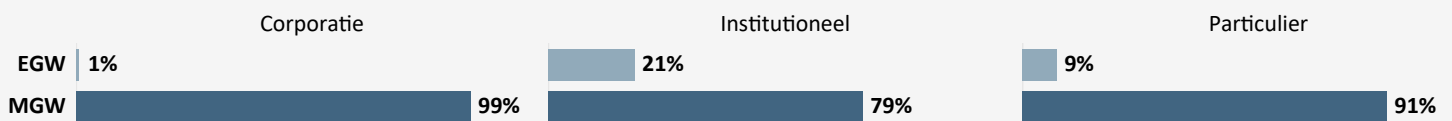
Woningvoorraad middenhuur

In de staafdiagrammen wordt de procentuele verdeling van de middenhuurwoningvoorraad per categorie in de gemeente Leidschendam-Voorburg getoond, met onderscheid tussen de verschillende type eigenaren. Hiermee is duidelijk inzichtelijk hoe de middenhuurwoningvoorraad tussen de verschillende eigenaren verschilt.

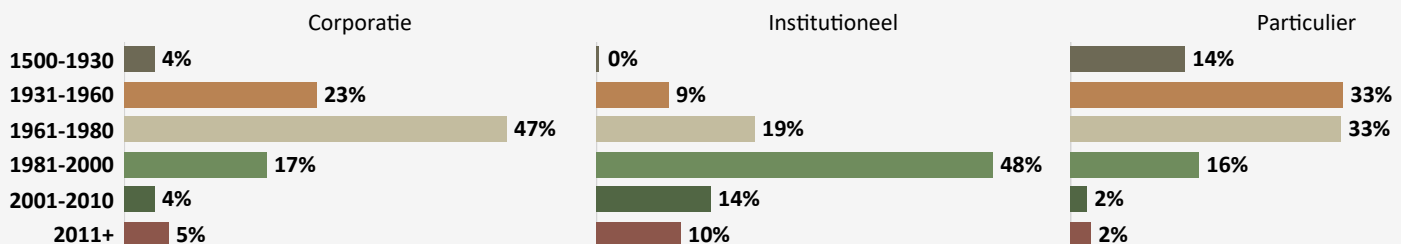


Deze cijfers over woningvoorraad gaan alleen over de woningvoorraad van **3.180 middenhuurwoningen**.

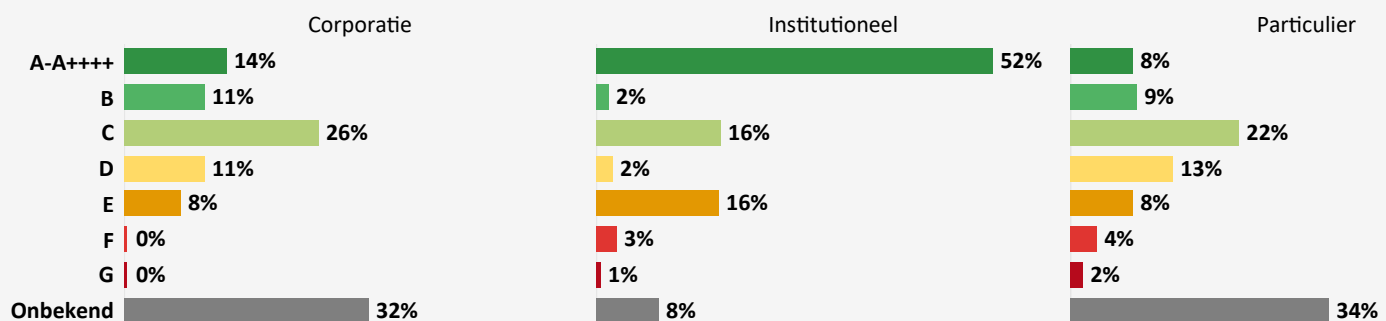
Woningtype



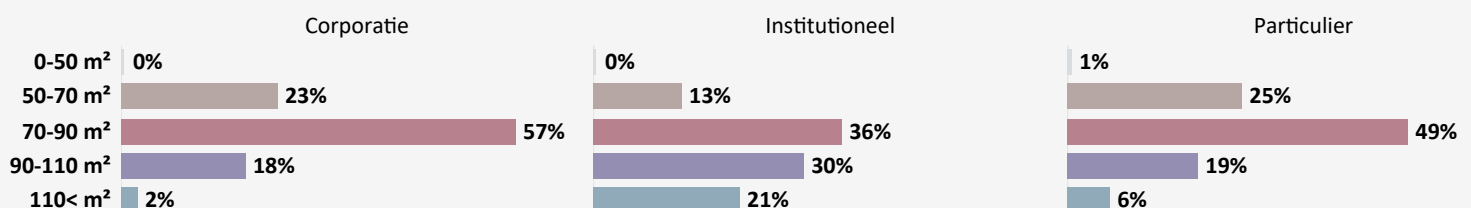
Bouwjaar



Energielabels



Oppervlakte



Bron: BAG, WWS-puntenmodel Watson+Holmes



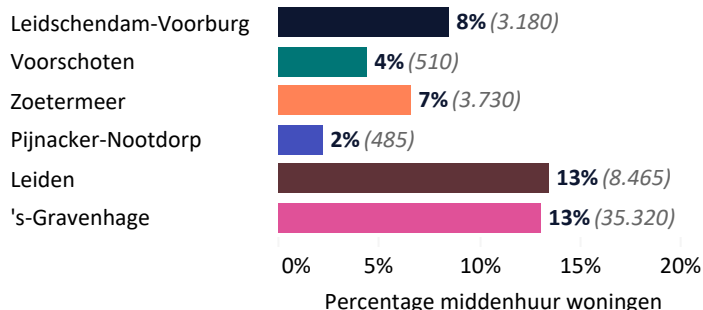
Woningvoorraad middenhuur Leidschendam-Voorburg

Het aantal middenhuurwoningen in de woningvoorraad van **Leidschendam-Voorburg** ten opzichte van vergelijkbare gemeenten.

Bron: BAG, CBS, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

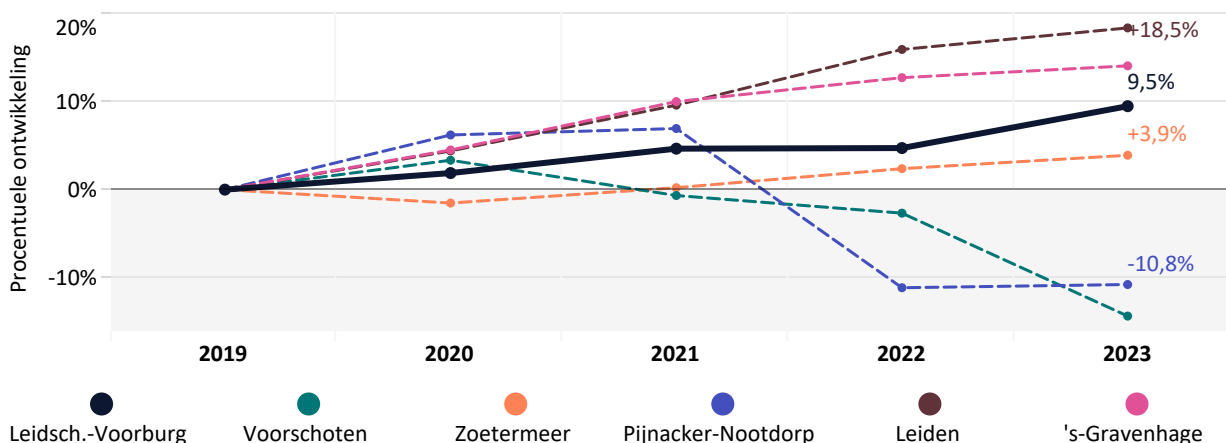
Middenhuur woningvoorraad

Het percentage middenhuurwoningen van de totale woningvoorraad in de gemeente Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten in 2023. Met het (absolute aantal middenhuurwoningen) tussen haakjes.



Ontwikkeling woningvoorraad

Procentuele ontwikkeling van het aantal middenhuurwoningen in de gemeente Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten in de laatste 5 jaar



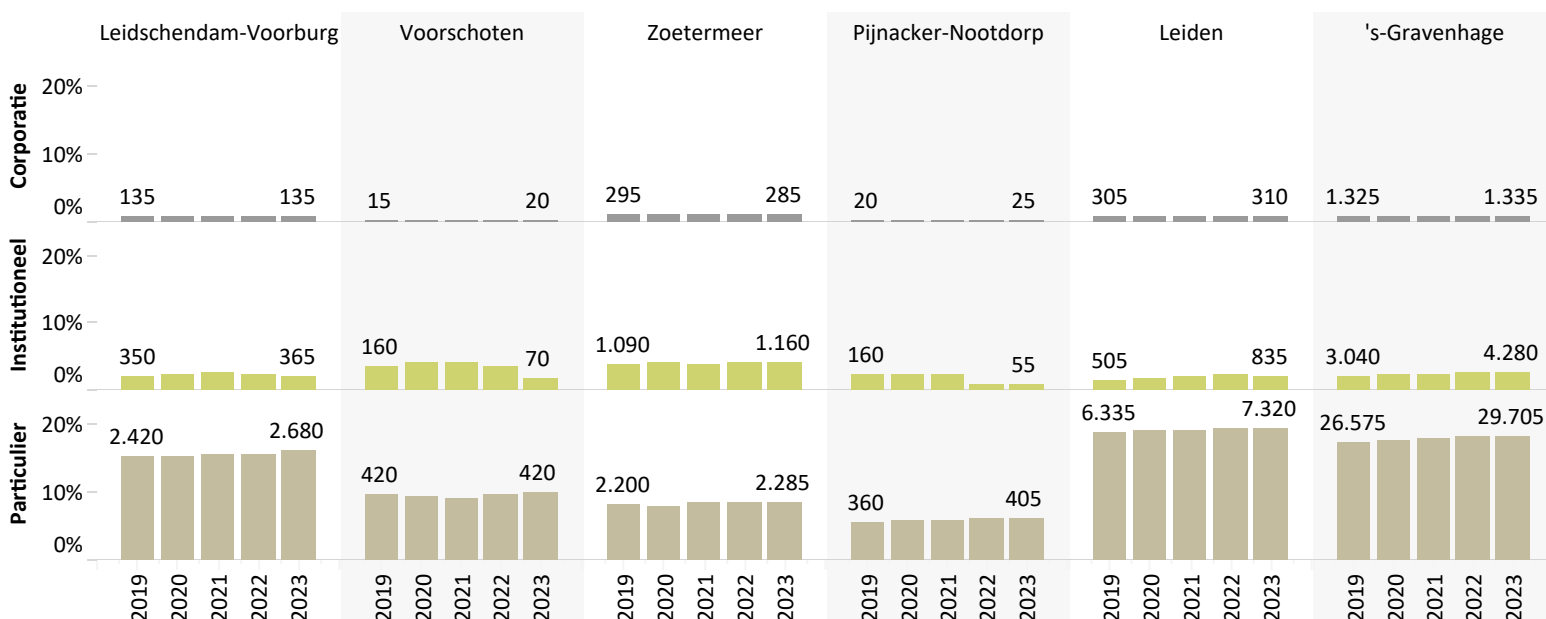
Woningvoorraad middenhuur in vergelijkbare gemeenten

De woningvoorraad middenhuur in **Leidschendam-Voorburg** is sinds 2019 met **9,5%** toegenomen.

Ten opzichte van het gemiddelde van vergelijkbare gemeenten is dit **minder hard gegroeid**.

Ontwikkeling woningvoorraad middenhuurwoningen Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten

Groei sinds 2019 per type eigenaar uitgedrukt in het percentage middenhuurwoningen ten opzichte van de totale voorraad en de absolute getallen van het aantal middenhuurwoningen per gemeente, type eigenaar en jaar.



Definitie doelgroepen

Huishoudensegmentatie

De doelgroep van middenhuurhuishoudens omvat alle huishoudens die als woonvoorkeur een huurwoning hebben en als budget een huurwoning in het middenhuursegment kunnen betalen. Dit is gebaseerd op de **feitelijke woonkenmerken** van de huishoudens, dit houdt in dat we kijken hoe deze huishoudens in segmenten verdeeld op dit moment wonen. Voor de woonkenmerken van de huishoudens is gebruikt gemaakt van de huishoudensegmentatie modellen van Whooz gecombineerd met de woningmarkt modellen van Watson+Holmes. Als peildatum om de woonvoorkeuren van huishoudens vast te stellen hebben we 2023 gebruikt. Bij de getallen over doelgroepen is in dit rapport een afronding op meervoud van 5 toegepast omdat de waarden door berekening tot stand zijn gekomen.

Whize huishoudensegmentatie

In de huishoudensegmentatie zijn alle huishoudens in Nederland op basis van demografische en economische kenmerken verdeeld in 11 hoofdsegmenten en 59 subsegmenten. De huishoudens binnen de segmenten hebben vergelijkbare interesses en een vergelijkbare woonwens en huishoudensamenstelling en kunnen heel goed ingezet worden bij doelgroep bepaling en marketingactiviteiten.

Definities

Aantal huishoudens

Het totaal aantal huishoudens in Nederland

Aantal huurhuishoudens

Vanuit de huishoudensegmentatie is bekend welke van de huishoudens in Nederland in een huurwoning wonen.

Aantal middenhuurhuishoudens

Van het aantal huurhuishoudens is vervolgens in kaart gebracht welk gedeelte middenhuurhuishoudens zijn. Met behulp van de inkomensdecielen van de huishoudens is het woonbudget in kaart gebracht.

Inkomensdecielen zijn een manier om de verdeling van inkomens in een bevolking te analyseren en te verdelen in tien gelijke delen, waarbij elk deel 10% van de populatie vertegenwoordigt. De inkomensdecielen worden berekend door alle individuele inkomens te rangschikken van laag naar hoog en vervolgens de inkomensgrenzen te bepalen die de 10% van de bevolking in elk deciel verdelen.

De grenzen van de inkomensdecielen met het percentage van het aantal huishoudens in Leidschendam-Voorburg:

Inkomensdeciel 1 - laag	€0 - €20.000	Geen middenhuur	14,3% huishoudens
Inkomensdeciel 2	€20.000 - €27.500	Geen middenhuur	33,4% huishoudens
Inkomensdeciel 3	€27.500 - €37.500	Middenhuur	13,9% huishoudens
Inkomensdeciel 4	€37.500 - €47.500	Middenhuur	13,5% huishoudens
Inkomensdeciel 5	€47.500 - €60.000	Middenhuur	12,3% huishoudens
Inkomensdeciel 6	€60.000 - €75.000	Middenhuur	3,4% huishoudens
Inkomensdeciel 7	€75.000 - €90.000	Middenhuur	2,8% huishoudens
Inkomensdeciel 8	€90.000 - €115.000	Geen middenhuur	2,7% huishoudens
Inkomensdeciel 9	€115.000 - €150.000	Geen middenhuur	0,9% huishoudens
Inkomensdeciel 10 - hoog	€150.000<	Geen middenhuur	2,8% huishoudens

De laatst bekende woonquote voor huurders (2021) is 33,2% bij het CBS.

Op basis van de woonquote hebben inkomensdecielen 1 en 2 met een huurbudget tot €760 alleen huurmogelijkheden in de sociale huursector. Inkomensdecielen 3 tot en met 7 zijn met een huurbudget tussen €760 en €2490 de doelgroep voor middenhuur. Inkomensdecielen 8, 9 en 10 bevinden zich in het exclusievere vrije sector segment.

Aantal huishoudens met een verhuiscans naar middenhuur

Het aantal middenhuurhuishoudens met een verhuiscans. Vanuit een historische analyse weten we wanneer mensen verhuizen en hoelang een huishouden in een woning heeft gewoond. Deze statistiek wordt gebruikt om een verhuiskans te berekenen. Een verhuiskans is een statistische benadering wat de kans is dat een huishouden de komende 12 maanden op zoek gaat naar een nieuwe woonoplossing. Als een huishouden elke 10 jaar verhuist is de verhuiskans 10%.

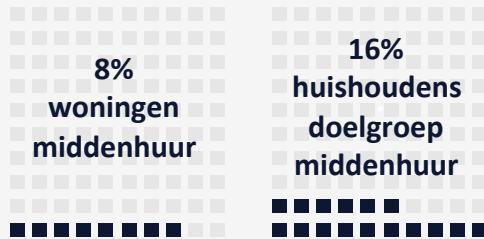
Bron: Whize met bewerking Watson+Holmes



Doelgroep middenhuur

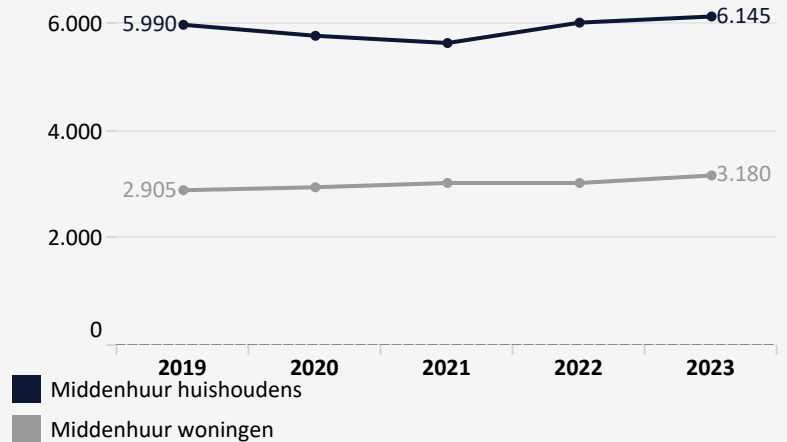
Het aantal huishoudens in Leidschendam-Voorburg met een voorkeur voor een middenhuurwoning.

Bron: Whize met bewerking Watson+Holmes



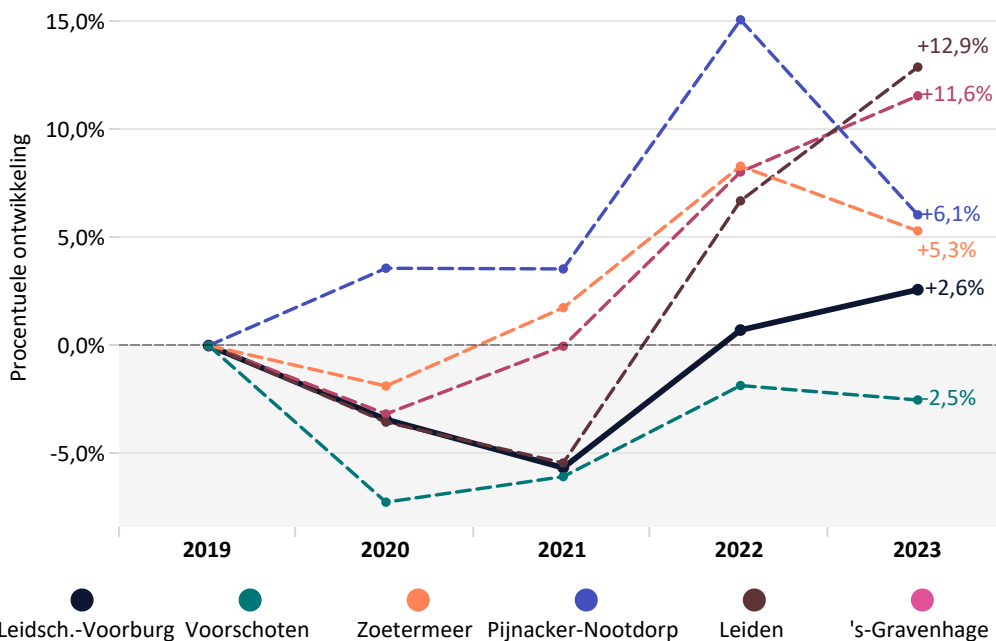
Aantal middenhuurhuishoudens vs. voorraad middenhuurwoningen

In Leidschendam-Voorburg in de afgelopen 5 jaar



Ontwikkeling aantal middenhuurhuishoudens in Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten

Procentuele ontwikkeling van het aantal middenhuurhuishoudens sinds 2019



Ontwikkeling aantal middenhuur huishoudens

In Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten sinds 2019

Het aantal huishoudens met een voorkeur voor een middenhuurwoning **Leidschendam-Voorburg is de afgelopen jaren toegenomen met 2,6%**.

In vergelijking tot de vergelijkbare gemeenten, die gemiddeld 10,2% zijn gegroeid, is dit aantal huishoudens **minder hard gegroeid**.

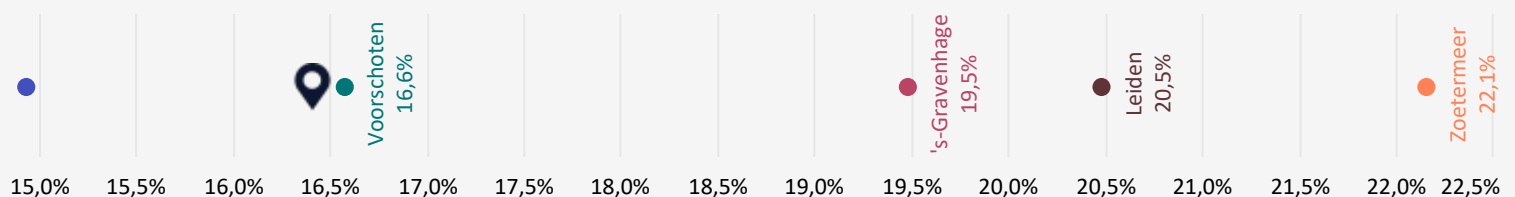
Bron: Whize met bewerking Watson+Holmes

Aantal middenhuurhuishoudens in 2023 in vergelijking tot benchmark

In Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten

Het gemiddeld aantal huishoudens met een voorkeur voor een middenhuurwoning in de totale vergelijkbare gemeenten is **19%**.

Dit is **-3,3% gelijk aan** het percentage huishoudens in **Leidschendam-Voorburg: 16%**



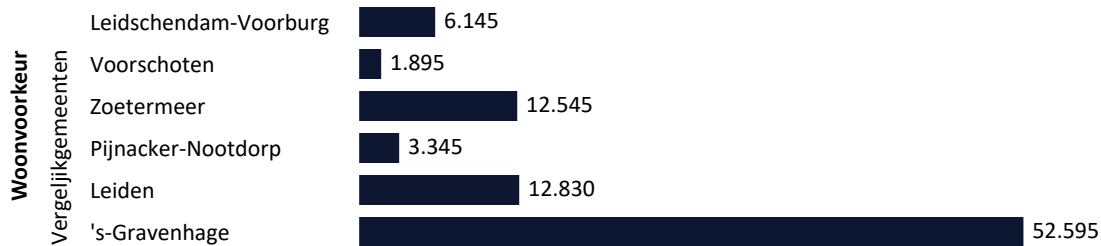
De woonvoorkeur van middenhuishoudens

In gemeente Leidschendam-Voorburg vs. vergelijkbare gemeenten

Vanuit de Whize huishoudensegmenten is de woonvoorkeur van de huishoudens goed in kaart gebracht. De woonvoorkeur van middenhuishoudens kan sterk verschillen tussen de verschillende gemeenten. Dit heeft voornamelijk te maken met de gezinssamenstelling van de huishoudens.

Bron: Whize met bewerking Watson+Holmes

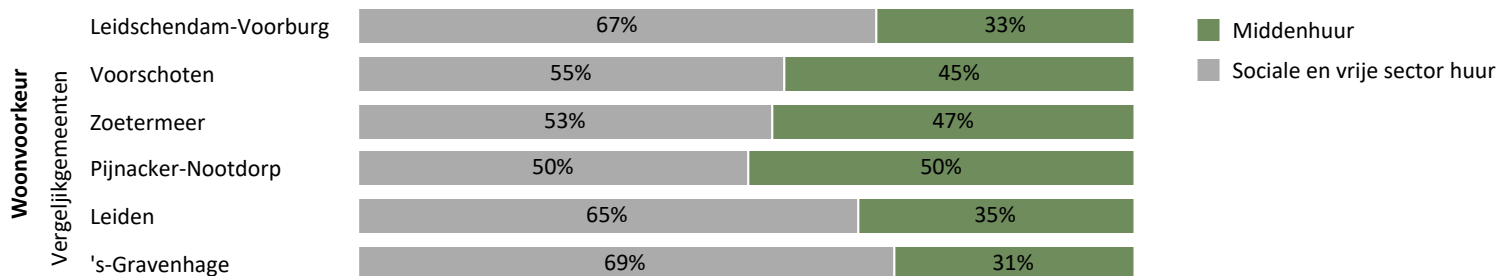
Aantal middenhuishoudens



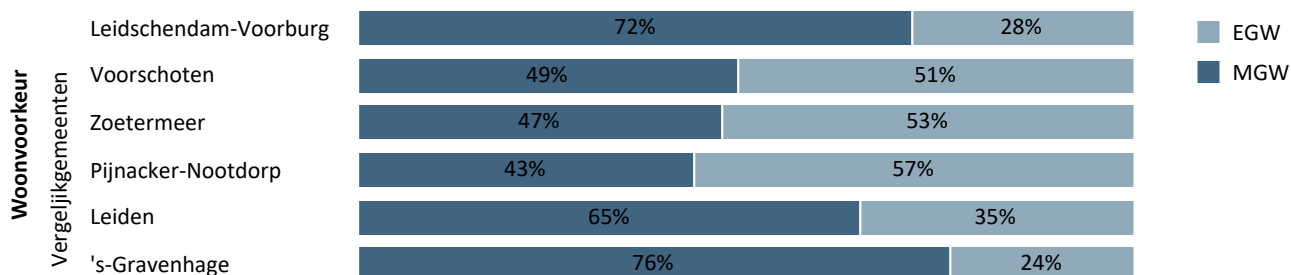
Vergelijk de woonvoorkeur van middenhuishoudens in Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten

Van het bovenstaande aantal middenhuishoudens is per gemeente de procentuele verdeling van de woonvoorkeur in kaart gebracht. Hiermee wordt duidelijk of de woonvoorkeur van middenhuishoudens tussen de gemeenten verschilt. Om de verdeling goed vergelijkbaar te maken is gekozen voor een percentage van het totale aantal middenhuishoudens.

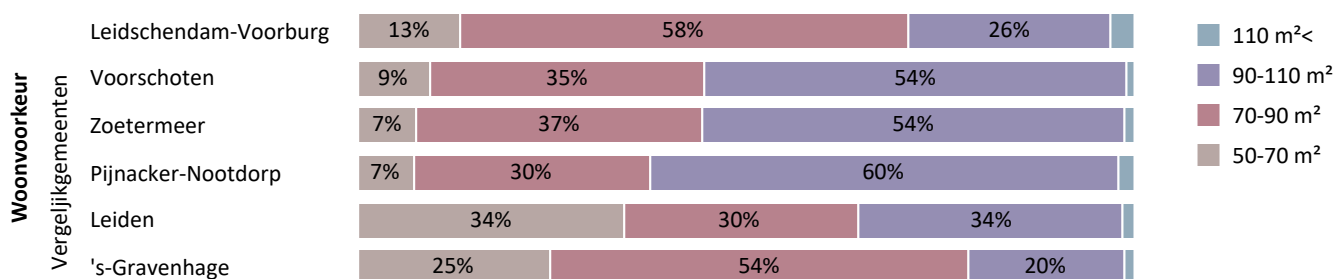
Huurprijs



Woningtype



Woonoppervlakte



Doelgroep middenhuur met actuele verhuisswens

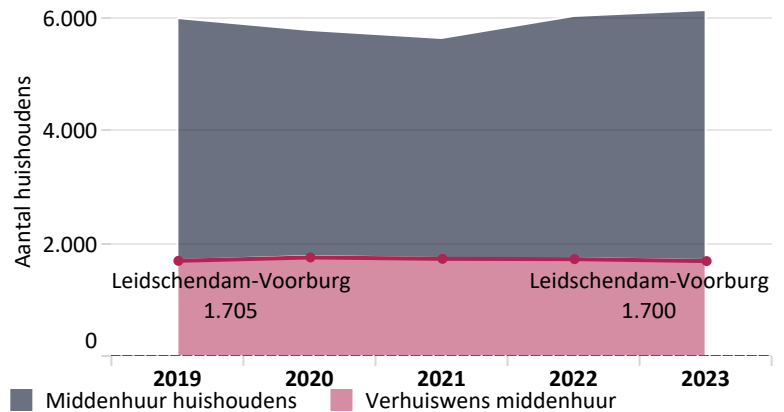
Het aantal middenhuurhuishoudens in Leidschendam-Voorburg met een actuele verhuisswens.

Bron: Whize met bewerking Watson+Holmes



Aantal huishoudens met een verhuisswens naar middenhuur

In Leidschendam-Voorburg in de afgelopen 5 jaar



Ontwikkeling aantal huishoudens met een verhuisswens naar een middenhuurwoning

In Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten sinds 2019

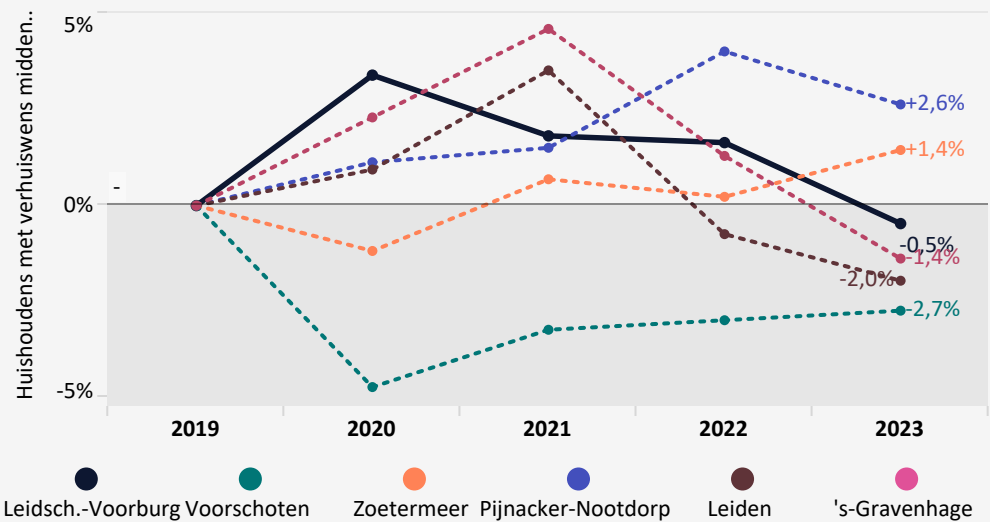
Het aantal huishoudens met een verhuisswens naar een middenhuurwoning in **Leidschendam-Voorburg** is sinds 2019 afgenomen met **-0,5%**.

Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten, waar de gemiddelde groei -0,9% is, is het aantal huishoudens in Leidschendam-Voorburg **harder gegroeid**.

Bron: Whize met bewerking Watson+Holmes

Ontwikkeling aantal middenhuurhuishoudens met een verhuisswens

Procentuele ontwikkeling van het aantal middenhuurhuishoudens met een verhuisswens naar een middenhuurwoning in Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten sinds 2019



Aantal huishoudens met een verhuisswens naar middenhuur

Per wijk in Leidschendam-Voorburg in 2023



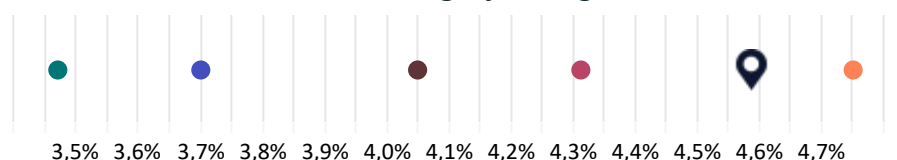
Huishoudens met een verhuisswens naar middenhuur

In Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten in 2023

Het gemiddeld aantal huishoudens met een verhuisswens naar middenhuur in de vergelijkbare gemeenten is **4,2%**, dit is **-0,3% lager dan** het percentage huishoudens in **Leidschendam-Voorburg: 4,5%**

Bron: Whize met bewerking Watson+Holmes

Huishoudens met verhuisswens naar middenhuur in vergelijking tot benchmark met vergelijkbare gemeenten





Doelgroep middenhuur

Huishoudensegmentatie

De volgende pagina's gaan over de doelgroep voor middenhuurwoningen uitgedrukt in de Whize huishoudensegmentatie van Whooz. Whize heeft alle huishoudens van Nederland op basis van demografische en economische kenmerken verdeeld in 11 hoofdsegmenten en 59 subsegmenten.

De huishoudens binnen de segmenten hebben vergelijkbare interesses en een vergelijkbare woonwens en huishoudensamenstelling.

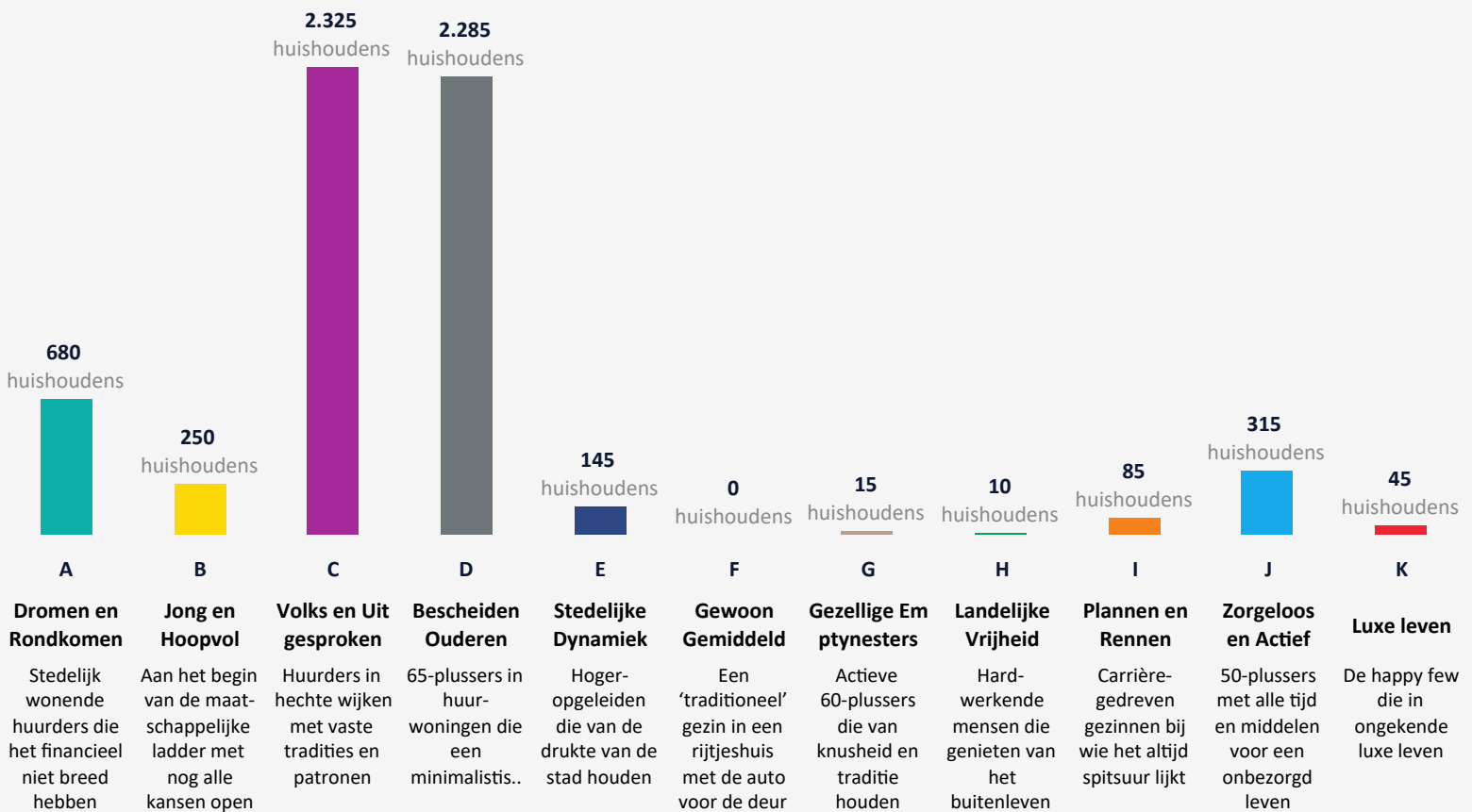
Bron: Whize met bewerking Watson+Holmes

Deze cijfers gaan alleen over de middenhuurhuishoudens bestaande uit **6.144 middenhuurhuishoudens**.



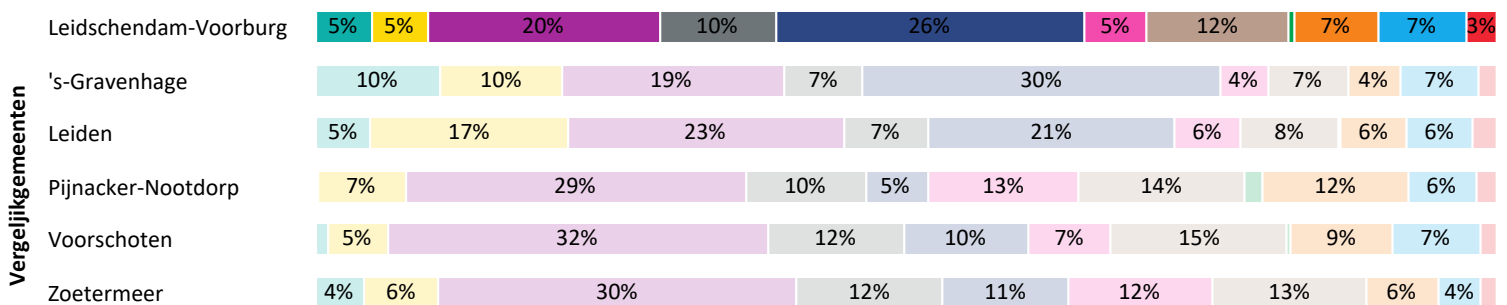
Doelgroepen middenhuur per huishoudensegment

Aantal huurhuishoudens met een voorkeur voor middenhuur per hoofdsegment



Doelgroepen met actuele vraag naar middenhuurwoning

Leidschendam-Voorburg vs. vergelijkbare gemeenten





11 hoofdsegmenten Whize huishoudsegmentatie

Toelichting van de 11 Whize hoofdsegmenten. De huishoudens binnen de segmenten hebben vergelijkbare interesses en een vergelijkbare woonwens en huishoudensamenstelling en kunnen heel goed ingezet worden bij doelgroepbepaling en marketingactiviteiten.

Bron: Whize



A -Dromen en Rondkomen

Ze hebben het niet breed, de mensen binnen het segment Dromen en Rondkomen. Op welvaartsniveau zitten ze aan de laagste kant. Ze hebben soms moeite om de eindjes aan elkaar te knopen en het lukt niet altijd om rekeningen op tijd te betalen. Ze blijven echter dromen van een beter leven, hoewel de kansen niet voor iedereen voor het grijpen liggen.

B -Jong en Hoopvol

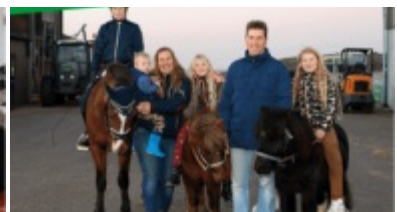
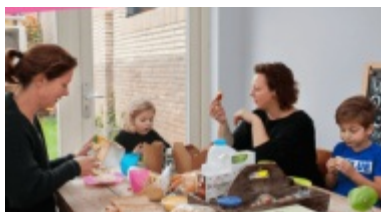
Ze zijn meestal alleenstaand zonder kinderen en zitten nog in de studiebanken of werken al, bijvoorbeeld in de dienstverlening. Eén ding hebben ze gemeen: hun toekomst ligt nog open. Bij Jong en Hoopvol kan het namelijk nog alle kanten op! Ze staan aan het begin van de maatschappelijke ladder. De één zal een gezin starten; de ander volop carrière maken. Een derde doet het allebei.

C -Volks en Uitgesproken

De mensen van Volks en Uitgesproken weten het altijd goed en geven hun mening ook graag. Zo moet het in Nederland en niet anders; vroeger ging het immers net zo. Dit segment woont en werkt relatief eenvoudig en weet dat er niet veel kansen zijn om hogerop te komen. Dat is ook prima; met gezellige burens en wat sociaal vertier op z'n tijd is het leven ook leuk.

D -Bescheiden Ouderen

De Bescheiden Ouderen hebben het fijn, maar leven behoorlijk minimalistisch door hun beperkte inkomen (AOW en soms een klein aanvullend pensioen). Ze mijden risico's en leiden een overzichtelijk bestaan. Ze vullen hun tijd met Omroep MAX, boodschappen doen en kruiswoordpuzzels oplossen. Ook verrichten ze graag vrijwilligerswerk; het houdt ze bezig en ze doen goed werk voor de samenleving.



E -Stedelijke Dynamiek

Druk, ambitieus en sociaal: de groep van Stedelijke Dynamiek vult zijn dagen goed. Met studie of werk, met familie en vrienden, met sport en met leuke dingen doen in het weekend zoals een festival om de hoek of uit eten. Ze houden van de hectiek in de stad met veel levendigheid en voorzieningen, maar zijn ook betrokken bij het milieu en de maatschappij.

F -Gewoon Gemiddeld

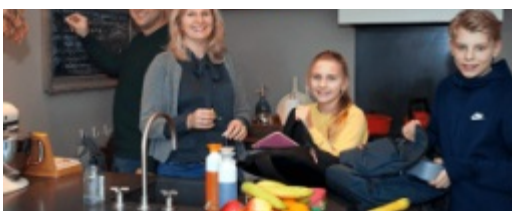
Ze staan midden in het leven, hebben kinderen en bezitten een rijtjeshuis: Gewoon Gemiddeld is zoals de naam al aangeeft. Toch heeft dit segment het zeker niet slecht. Doordat beide ouders werken en een modaal inkomen hebben, is er genoeg geld voor onder andere leuke kinderactiviteiten. Al zit de agenda soms wel erg vol met school, werk, sport en kinderen!

G -Gezellige Emptynesters

De kinderen zijn het huis uit en de agenda is niet meer gevuld met werk. Wel met vrijwilligerswerk, maar de Gezellige Emptynesters hebben geen vaste verplichtingen meer. Ze passen soms op de kleinkinderen en zijn ook vooral lekker aan het fietsen, tuinieren en op reis aan het gaan. Ze genieten van hun tijd samen nu hun gezondheid dat nog toelaat!

H -Landelijke Vrijheid

Uit het raam van hun vrijstaande woning kijken en vaak niets anders zien dan boerderijen, weilanden en ruim opgezette dorpen. De plattelandsmensen van Landelijke Vrijheid genieten er volop van. Niet de drukte van de stad, maar juist het rustige buitenleven spreekt ze aan. Ook in hun vrije tijd gaan ze graag de buitenlucht in: even paardrijden, wielrennen of aan de slag rond het huis.



I -Plannen en Rennen

Lunchpakketjes maken. De kinderen naar school brengen en halen. Sportkleding voor de middag klaarleggen. Ondertussen mails voor kantoor versturen. Het entente met vrienden plannen in dat hippe restaurantje. Huiswerk nakijken. En alvast inkopen voor het verjaardagsfeestje van de jongste doen. Bij Plannen en Rennen is het altijd druk! Er zijn zoveel verplichtingen in het dagelijks leven, maar deze groep weet eigenlijk niet beter.

J -Zorgeloos en Actief

Wat een onbezorgd leven leiden deze overwegend 50-plussers die nog midden in het leven staan. Ze zijn vaak al klaar met werken, beschikken over voldoende middelen, de kinderen zijn het huis uit en ze wonen in een fijn huis met inmiddels geen hoge kosten meer. Alle ingrediënten zijn aanwezig om heerlijk te genieten. Daarom gaan de mensen van Zorgeloos en Actief ook regelmatig op vakantie en houden ze van een rijk cultureel leven.

K -Luxe leven

De mensen van Luxe Leven hebben het materieel gezien ongekend goed. Sommige zijn in luxe geboren; andere hebben hun fortuin eigenhandig opgebouwd. Ze behoren in elk geval tot de topklasse en gedragen zich daar ook naar. Golfen in het weekend, op skivakantie naar Zwitserland en een nieuwe Mercedes voor de deur.



Hoofdkenmerken Whize segmenten Bron: Whize

Segm..	SubsegmentOmschrijving	Leeftijd	Gezinsgrootte	Opleiding	Inkomen	Woonopp.	Huis	Huurhuis
A01	Krap met kids	25-45	2,5	Praktijk/middelbaar	0,75x modaal	76 m ²	Huurhuis	✔
A02	Krap en ongebonden	< 45	1	Praktijk/middelbaar	0,50x modaal	71 m ²	Huurhuis	✔
A03	Krap met pubers	40-55	4	Praktijk/middelbaar	0,75x modaal	81 m ²	Huurhuis	✔
A04	Krap en op leeftijd	>60	1	Praktijk	0,50x modaal	75 m ²	Huurhuis	✔
B05	Starters zonder centen	<30	1	Praktijk/middelbaar	0,50x modaal	62 m ²	Huurhuis	✔
B06	Vliegende starters	<30	1	Havo/vwo	0,50x modaal	51 m ²	Huurhuis	✔
B07	Carrière starters	<40	1	Praktijk/middelbaar	0,75x modaal	63 m ²	Huurhuis	✔
B08	Kopende starters	<40	1	Hoger opgeleid	1,25x modaal	66 m ²	Koophuis	✔
C09	Beginnende appartementshuurders	<45	1	Praktijk/middelbaar	0,50x modaal	66 m ²	Huurhuis	✔
C10	Single buurthuurlers	<45	1	Praktijk/middelbaar	0,75x modaal	100 m ²	Huurhuis	✔
C11	Jonge huurgezinnen	25-45	3	Praktijk/middelbaar	1,00x modaal	100 m ²	Huurhuis	✔
C12	Middelbare buurthuurlers	45-60	1,5	Praktijk/middelbaar	0,75x modaal	100 m ²	Huurhuis	✔
C13	Gevorderde huurgezinnen	45-65	4	Praktijk/middelbaar	1,00x modaal	103 m ²	Huurhuis	✔
C14	Middelbare appartementshuurders	45-65	1	Praktijk/middelbaar	0,75x modaal	75 m ²	Huurhuis	✔
C15	Eenvoudige buurtkopers	45-65	3,5	Praktijk/middelbaar	1,75x modaal	113 m ²	Koophuis	✔
D16	Jonge rijtjessenoren	60-75	1,5	Praktijk	0,75x modaal	101 m ²	Huurhuis	✔
D17	Tevreden appartementssenoren	>65	1	Praktijk	0,75x modaal	78 m ²	Huurhuis	✔
D18	Oude rijtjessenoren	>70	1,5	Praktijk	0,75x modaal	96 m ²	Huurhuis	✔
D19	Sobere appartementssenoren	>65	1	Praktijk	0,75x modaal	75 m ²	Huurhuis	✔
E20	Beginnende stadskopers	<45	1	Havo/vwo	1,25x modaal	74 m ²	Koophuis	✔
E21	Hip en stads	<45	1	Hoger opgeleid/Universiteit	1,00x modaal	57 m ²	Huurhuis	✔
E22	Stadse koopgezinnen	25-45	1,5	Havo/vwo	1,50x modaal	79 m ²	Koophuis	✔
E23	Grootstedelijke gezinsdrukte	30-50	3,5	Hoger opgeleid/Universiteit	2,00x modaal	77 m ²	Huurhuis	✔
E24	Gevestigde stedelingen	40-60	1,5	Hoger opgeleid	1,50x modaal	81 m ²	Koophuis	✔
F25	Jong en modaal	>45	1,5	Hoger opgeleid	1,50x modaal	113 m ²	Koophuis	✔
F26	Modaal met peuters	25-40	3,5	Havo/vwo, Hoger opgeleid	1,50x modaal	114 m ²	Koophuis	✔
F27	Modaal met kids	30-45	4	Havo/vwo, Hoger opgeleid	1,75x modaal	115 m ²	Koophuis	✔
F28	Modaal met pubers	35-60	3	Havo/vwo	1,75x modaal	114 m ²	Koophuis	✔
F29	Middelbaar en modaal	45-60	1,5	Havo/vwo	1,50x modaal	113 m ²	Koophuis	✔
F30	Modaal met schoolverlaters	45-60	4	Havo/vwo, Hoger opgeleid	2,50x modaal	129 m ²	Koophuis	✔
G31	Alledaags en afbouwend	55-65	3,5	Havo/vwo, Hoger opgeleid	2,00x modaal	126 m ²	Koophuis	✔
G32	Comfortabel en alledaags	60-75	2	Hoger opgeleid	2,00x modaal	131 m ²	Koophuis	✔
G33	Eenvoudig en alledaags	60-75	2	Havo/vwo	1,50x modaal	116 m ²	Koophuis	✔
G34	Alledaagse appartementsbezitters	>60	1,5	Praktijk/middelbaar	1,50x modaal	88 m ²	Koophuis	✔
G35	Alledaagse ouderen	>70	1,5	Praktijk/middelbaar	1,50x modaal	118 m ²	Koophuis	✔
H36	Jonger buitenleven	<55	1,5	Hoger opgeleid	2,00x modaal	145 m ²	Koophuis	✔
H37	Buitenleven met kinderen	30-50	3	Hoger opgeleid	1,50x modaal	148 m ²	Koophuis	✔
H38	Eenvoudig buitenleven	55-75	1,5	Praktijk/middelbaar	1,00x modaal	126 m ²	Koophuis	✔
H39	Buitenleven met schoolverlaters	45-65	3	Hoger opgeleid	2,50x modaal	167 m ²	Koophuis	✔
H40	Weids buitenleven	55-75	2,5	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	404 m ²	Koophuis	✔
H41	Succesvol buitenleven	55-80	2	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	167 m ²	Koophuis	✔
H42	Ouder buitenleven	>60	3	Hoger opgeleid	1,50x modaal	143 m ²	Koophuis	✔
I43	Carrière makers met peuters	25-40	3,5	Hoger opgeleid/Universiteit	2,00x modaal	121 m ²	Koophuis	✔
I44	Carrière makers met kids	35-45	3	Hoger opgeleid/Universiteit	2,50x modaal	121 m ²	Koophuis	✔
I45	Carrière makers zonder kids	<50	1,5	Hoger opgeleid/Universiteit	2,50x modaal	149 m ²	Koophuis	✔
I46	Jonge succesgezinnen	30-45	3	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	163 m ²	Koophuis	✔
I47	Carrière makers met pubers	45-55	4,5	Hoger opgeleid	2,50x modaal	142 m ²	Koophuis	✔
I48	Carrière makers met schoolverlaters	45-60	4	Hoger opgeleid/Universiteit	2,50x modaal	119 m ²	Koophuis	✔
I49	Gevorderde succesgezinnen	45-65	3	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	183 m ²	Koophuis	✔
J50	Werken en genieten	45-60	2	Hoger opgeleid	2,50x modaal	127 m ²	Koophuis	✔
J51	Stadse cultuurgenieters	50-75	1,5	Hoger opgeleid/Universiteit	1,50x modaal	69 m ²	Huurhuis	✔
J52	Comfortabele appartementsgenieters	>65	1,5	Hoger opgeleid	1,50x modaal	102 m ²	Koophuis	✔
J53	Genietende ouderen	>65	2	Hoger opgeleid/Universiteit	2,50x modaal	138 m ²	Koophuis	✔
J54	Succesvolle levensgenieters	55-80	2	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	181 m ²	Koophuis	✔
K55	Jong en exclusief	40-55	1,5	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	230 m ²	Koophuis	✔
K56	Exclusief gezinsleven	40-60	4	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	223 m ²	Koophuis	✔
K57	Exclusief stadsleven	<80	1,5	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	124 m ²	Koophuis	✔
K58	Exclusieve elite	45-80	3,5	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	302 m ²	Koophuis	✔
K59	Exclusieve senioren	>60	2	Hoger opgeleid/Universiteit	3,00x modaal	229 m ²	Koophuis	✔



Doelgroep middenhuur met actuele verhuiscwens

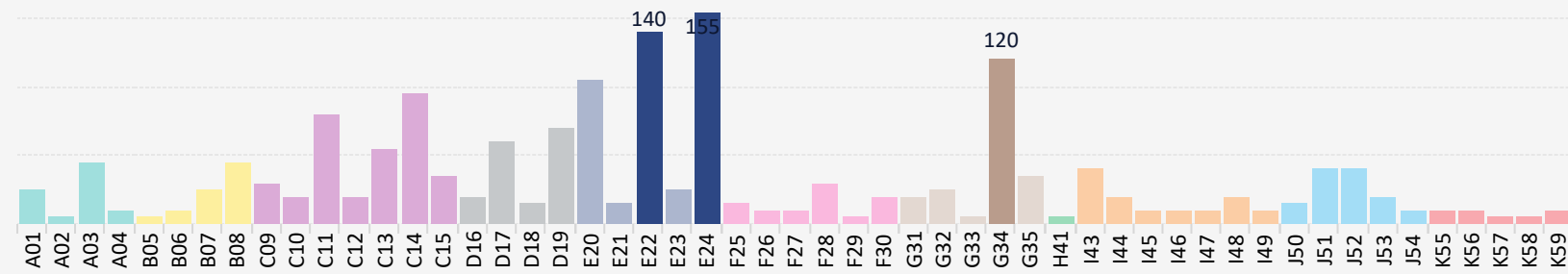


De top 3 huishoudensegmenten met de meeste huishoudens met een verhuiscwens naar middenhuur in gemeente Leidschendam-Voorburg. Bron: Whize met bewerking Watson+Holmes

Deze cijfers gaan alleen over de **1.700 middenhuurhuishoudens met verhuiscwens**.

Aantal huishoudens met actuele verhuiscwens naar middenhuurwoning in Leidschendam-Voorburg

Het aantal middenhuurhoudens met een actuele verhuiscwens per subsegment. Toont uit welke huishoudensegmenten de grootste doelgroepen bestaan. Subsegmenten zonder middenhuurhuishoudens worden niet getoond.



Top 3 subsegmenten

De top 3 subsegmenten met de meeste huishoudens met een actuele verhuiscwens naar een middenhuurwoning in Leidschendam-Voorburg. Dit zijn de grootste groepen huishoudens met gelijke woonwensen en hiermee wordt het grootste gedeelte van de doelgroep die een verhuiscwens heeft concreter toegelicht.



Het segment met de meeste huishoudens op zoek naar een middenhuurwoning:

1. Gevestigde stedelingen (E24)

155 huishoudens met verhuiscwens

Druk, ambitieus en sociaal: de groep van Stedelijke Dynamiek vult zijn dagen goed. Met studie of werk, met familie en vrienden, met sport en met leuke dingen doen in het weekend zoals een festival om de hoek of uit eten. Ze houden van de hectiek in de stad met veel levendigheid en voorzieningen, maar zijn ook betrokken bij het milieu en de maatschappij.

Gewenste woonoppervlakte **81 m²**

Leeftijd **40-60 jaar**

Gemiddelde huishoudensgrootte **1,5 personen**

Opleidingsniveau **Hoger opgeleid**

Inkomen **1,50x modaal**

2. Stads koopgezinnen (E22)

140 huishoudens met verhuiscwens

Druk, ambitieus en sociaal: de groep van Stedelijke Dynamiek vult zijn dagen goed. Met studie of werk, met familie en vrienden, met sport en met leuke dingen doen in het weekend zoals een festival om de hoek of uit eten. Ze houden van de hectiek in de stad met veel levendigheid en voorzieningen, maar zijn ook betrokken bij het milieu en de maatschappij.

Gewenste woonoppervlakte **79 m²**

Leeftijd **25-45 jaar**

Gemiddelde huishoudensgrootte **1,5 personen**

Opleidingsniveau **Havo/vwo**

Inkomen **1,50x modaal**

3. Alledaagse appartementsbezitters (G34)

120 huishoudens met verhuiscwens

De kinderen zijn het huis uit en de agenda is niet meer gevuld met werk. Wel met vrijwilligerswerk, maar de Gezellige Emptynesters hebben geen vaste verplichtingen meer. Ze passen soms op de kleinkinderen en zijn ook vooral lekker aan het fietsen, tuinieren en op reis aan het gaan. Ze genieten van hun tijd samen nu hun gezondheid dat nog toelaat!

Gewenste woonoppervlakte **88 m²**

Leeftijd **>60 jaar**

Gemiddelde huishoudensgrootte **1,5 personen**

Opleidingsniveau **Praktijk/middelbaar**

Inkomen **1,50x modaal**



Actuele vraag naar middenhuurwoning vs. woningvoorraad

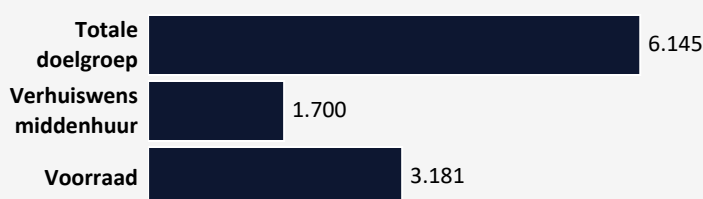


Het aantal middenhuurhuishoudens met een verhuisswens in vergelijking tot de woningvoorraad van middenhuurwoningen in **Leidschendam-Voorburg**.

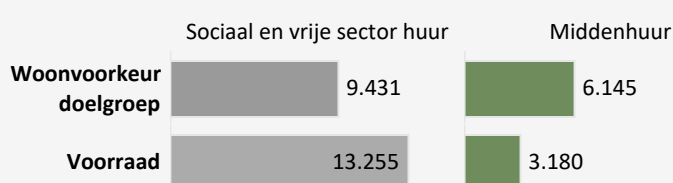
Deze cijfers gaan alleen over de **1.700 middenhuurhuishoudens met verhuisswens**.

Vergelijking doelgroep met actuele woningvoorraad middenhuurwoningen

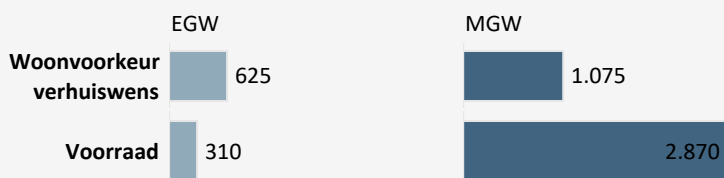
Aantal middenhuurwoningen



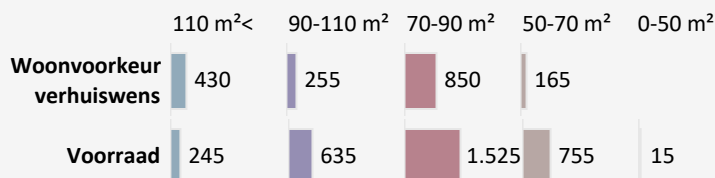
Huursegment



Woningtype

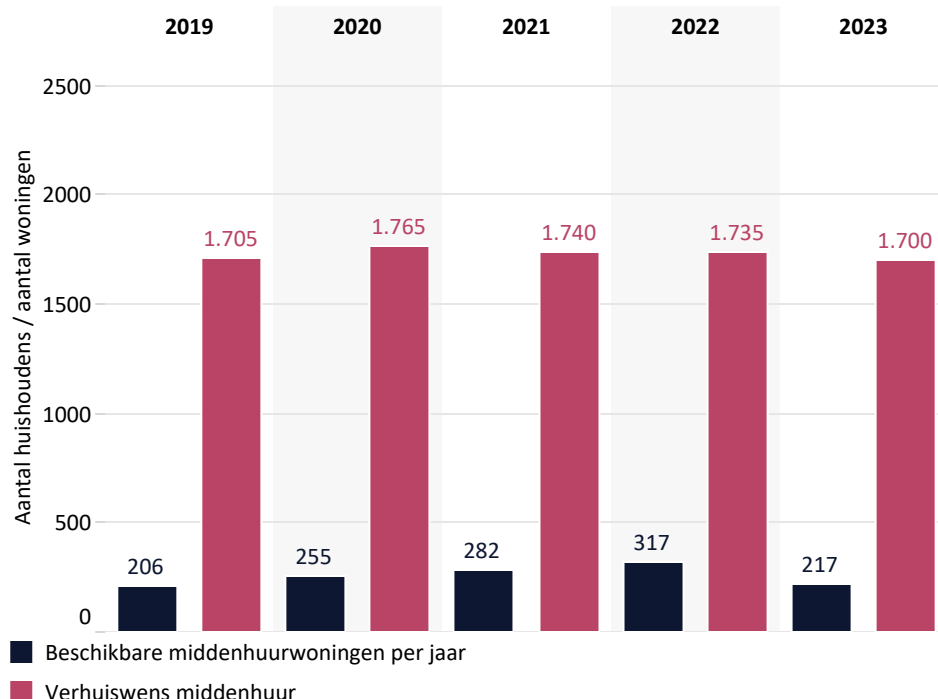


Woonoppervlakte



Verhouding woningzoekenden vs. aantal middenhuurwoningen in aanbod

in de afgelopen 5 jaar



In **Leidschendam-Voorburg** zijn er in 2023 **1.700 huishoudens met een actuele verhuisswens naar een middenhuurwoning**.

Er zijn in totaal **217 woningen** in aanbod gekomen die qua aantal WWS-punten onder **middenhuur** zouden vallen.

Dit betekent dat er in 2023 **1.483 middenhuurwoningen te weinig op de markt zijn gekomen** om alle middenhuurhuishoudens met een verhuisswens een woning te bieden.

Bron: BAG, CBS, Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox, Whize met bewerking Watson+Holmes



Doelgroep middenhuur met actuele verhuisswens vs. verhuringen

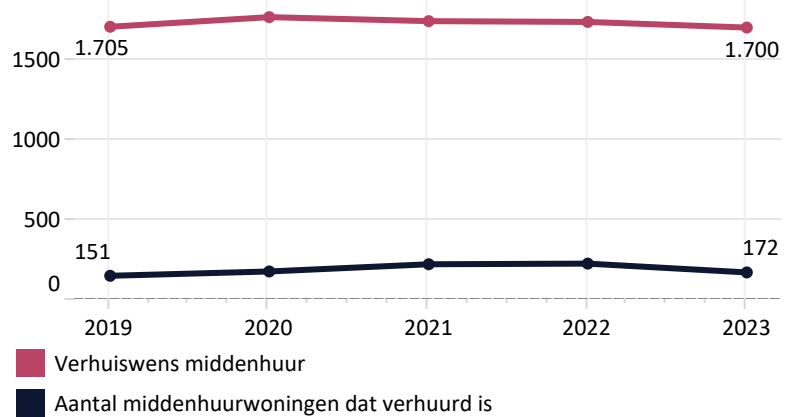
Aantallen en ontwikkeling

Het aantal huishoudens met een verhuisswens naar een middenhuurwoning in vergelijking tot het aantal middenhuurwoningen dat per jaar verhuurd wordt in Leidschendam-Voorburg.

Bron: BAG, CBS, Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox, Whize met bewerking Watson+Holmes

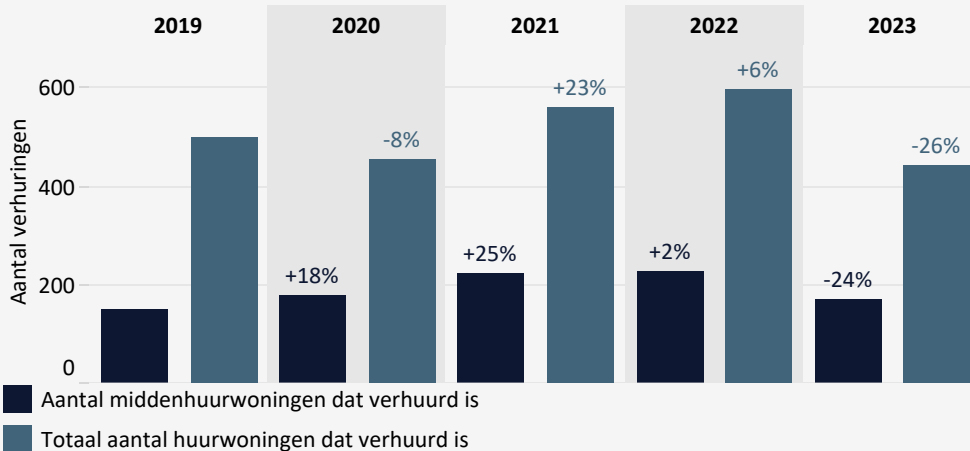
Verhuisswens vs. verhuringen

Het aantal middenhuurhuishoudens met een verhuisswens per jaar in relatie tot het aantal middenhuurwoningen dat verhuurd is. In Leidschendam-Voorburg de afgelopen 5 jaar.



Ontwikkeling in het aantal verhuringen in Leidschendam-Voorburg

De absolute ontwikkeling van het totaal aantal verhuringen vs. het aantal middenhuur verhuringen en de procentuele ontwikkeling ten opzichte van het vorige jaar in Leidschendam-Voorburg.



Ontwikkeling totaal aantal verhuringen vs. aantal middenhuur verhuringen

In Leidschendam-Voorburg sinds 2019

Het aantal verhuringen van middenhuurwoningen in Leidschendam-Voorburg is met 14% toegenomen sinds 2019.

In vergelijking tot het totaal aantal verhuringen -11% is het aantal middenhuur verhuringen **harder toegenomen**. Dit betekent dat het aantal middenhuurwoningen als deel van de totale verhuringen **toeneemt**.

Als het aantal middenhuurwoningzoekenden gelijk blijft heeft de woningzoeker dus **steeds meer woningen om uit te kiezen**.

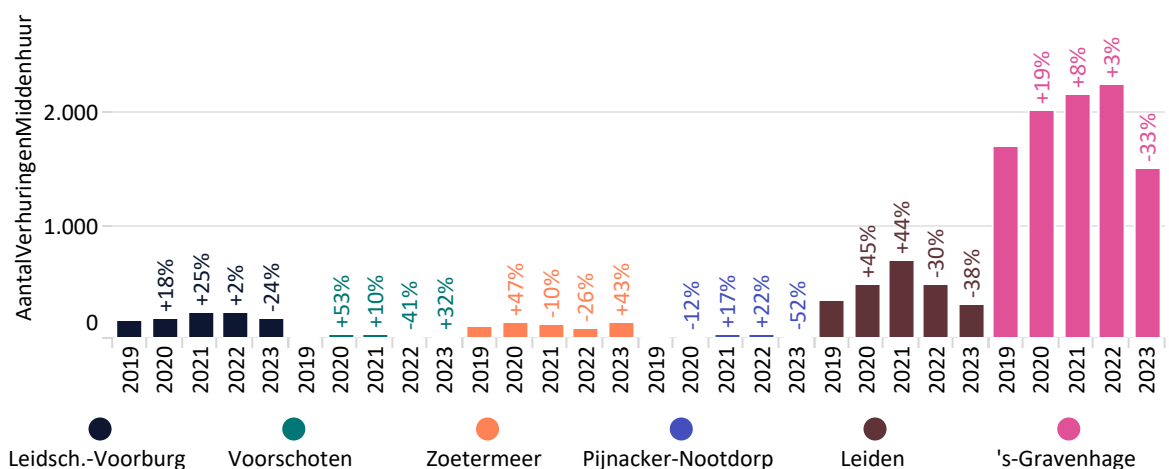
Aantal verhuringen per jaar per gemeente

in de afgelopen 5 jaar

Leidsch.-Voorbu.. Voorschoten Zoetermeer Pijnacker-Nootd.. Leiden 's-Gravenhage

Aantal middenhuur verhuringen in vergelijkbare gemeenten

In vergelijking tot de vergelijkbare gemeenten is het aantal verhuringen van middenhuurwoningen in Leidschendam-Voorburg **harder toegenomen**.



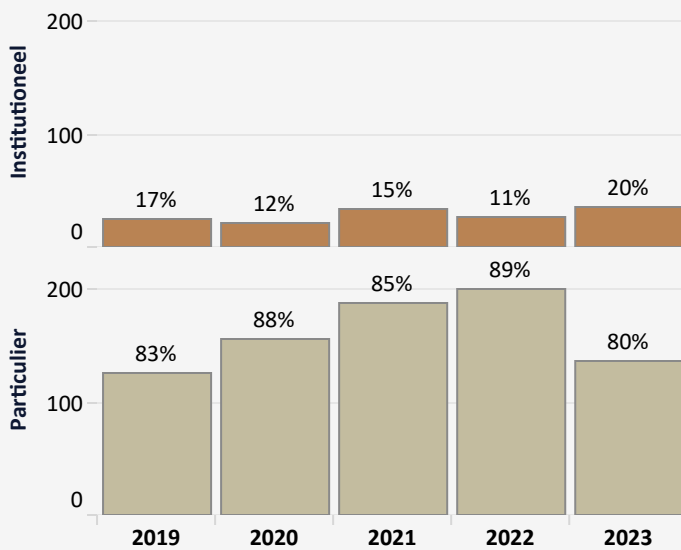


Ontwikkeling aantal verhuringen

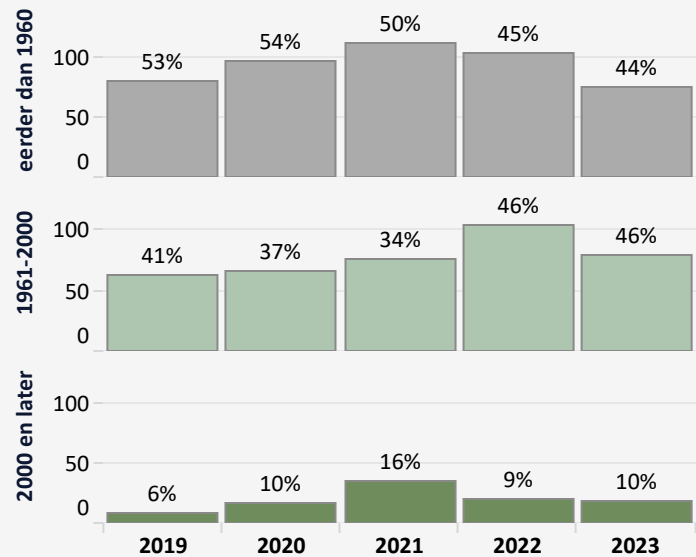
Van middenhuurwoningen in Leidschendam-Voorburg in detail naar woningkenmerken

Deze grafieken laten zien van welke woningkenmerken er door de tijd heen meer woningen worden verhuurd.

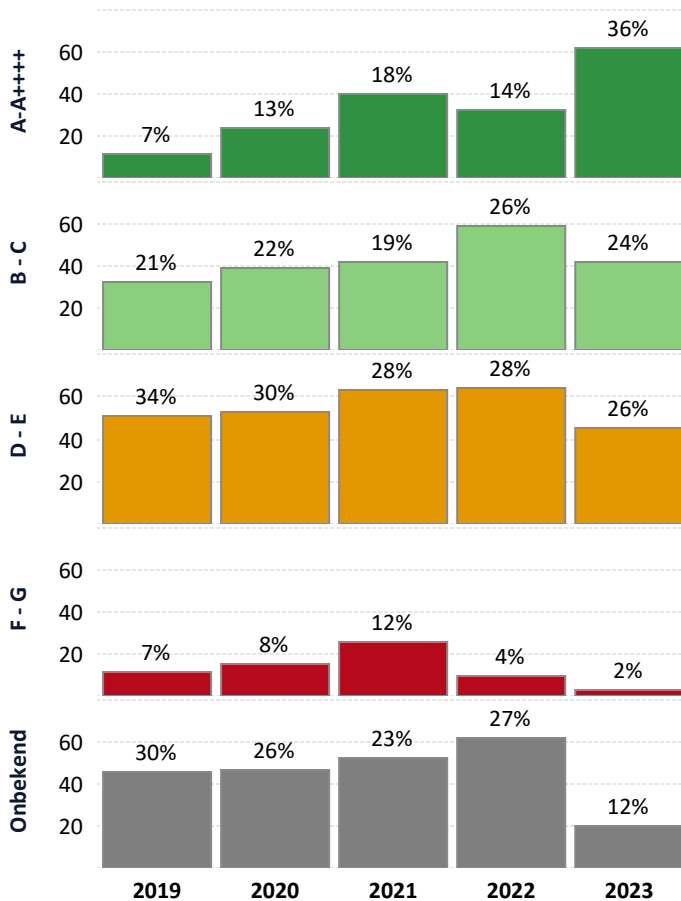
Per type eigenaar



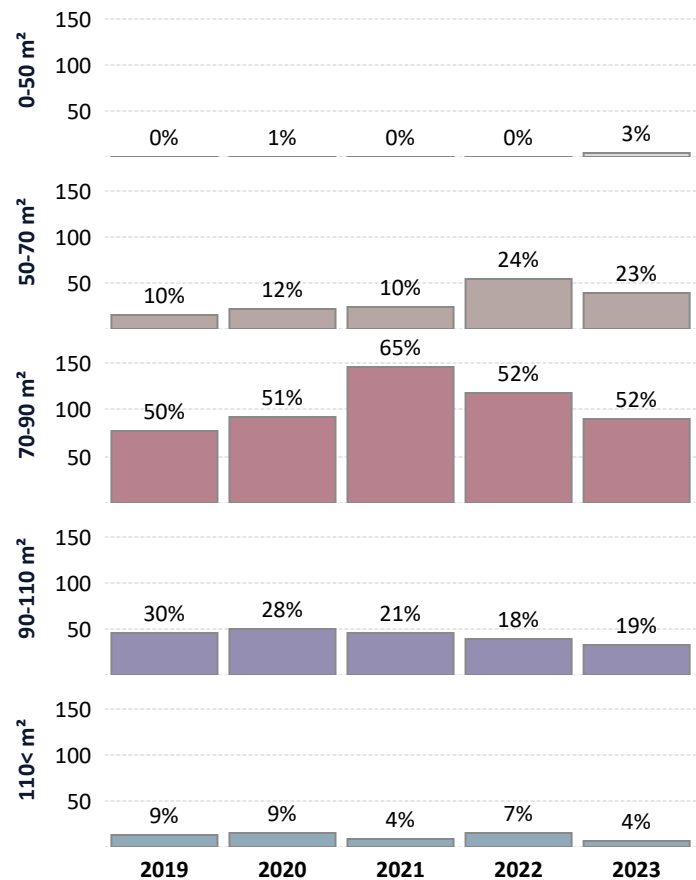
Per bouwjaarcategorie



Per energielabel



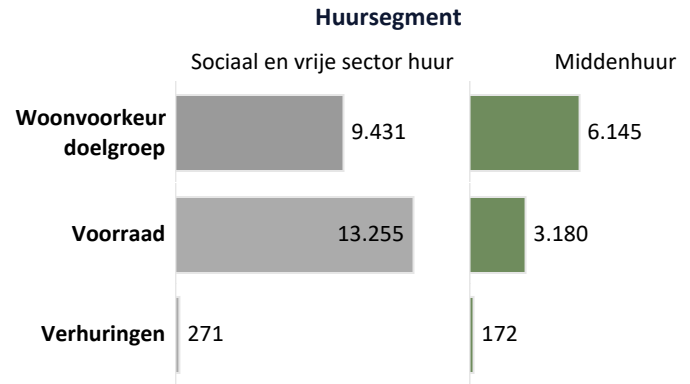
Per oppervlaktecategorie



Doelgroep middenhuur vs. voorraad en verhuringen

Woningdetails

Vergelijking woonwens met verhuringen

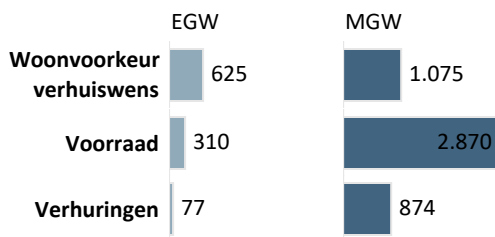


Het aantal huishoudens uit de middenhuurdoelgroep in vergelijking tot de woningvoorraad en het aantal middenhuurwoningen dat per jaar verhuurd wordt in **Leidschendam-Voorburg**.

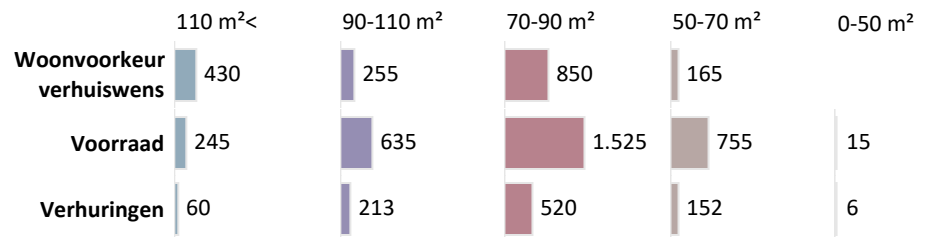
In de analyse 3 pagina's terug wordt de woonvoorkeur van middenhuurhuishoudens vergeleken met de middenhuur woningvoorraad. Op deze pagina wordt daar nog de samenstelling van de daadwerkelijk verhuurde woningen aan toegevoegd. Zo wordt er inzichtelijk gemaakt of er een mismatch in de woningvoorraad en/of het woningaanbod is.

Bron: BAG, CBS, Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox, Whize met bewerking Watson+Holmes

Woningtype



Woonoppervlakte



Overzicht van de type woningen waar de meeste verhuringen plaatsvinden

In de laatste 5 jaar in gemeente Leidschendam-Voorburg. In aantallen verhuringen per woningtype, oppervlaktecategorie en bouwjaarcategorie. De lege plekken of lage verhuurcijfers tonen het type woning aan waar geen of weinig middenhuurwoningen in aanbod zijn gekomen.

	0-50 m ²	50-70 m ²	70-90 m ²	90-110 m ²	110< m ²	
EGW	eerder dan 1960	5	4	3		
	1961-2000			6	51	
	2000 en later	8				
MGW	eerder dan 1960	6	59	280	106	3
	1961-2000		66	177	80	6
	2000 en later		14	59	18	

Huurprijzen en gebruikte bronnen

Om de woningmarkt goed in kaart te kunnen brengen wordt door Watson+Holmes veel tijd besteed aan een database te onderhouden met kwalitatieve en uitgebreide data over huurcontracten en wisselingen daartussen. We onderscheiden daarmee twee verschillende vormen om een huurprijs weer te geven. We hebben de lopende actieve huurcontracten van woningen die het volledige jaar bewoond worden en daarvoor maandelijks een huur betalen.

En we hebben een moment wanneer een huurder het contract opzegt en er een nieuwe huurprijs bepaald wordt. Aangezien er nog geen regulering actief is op de huurwoningmarkt met huurwoningen die meer dan 142 punten behalen is het vrij een huurprijs te bepalen tussen de eigenaar en de huurder op basis van marktprijs.

Indexatie en transactie

In de rapportage wordt het verschil tussen deze twee vormen aangeduid door middel van "Indexatie" en "Transactie". Een indexatie wordt het moment van huurprijs aanpassing bedoeld, conform ROZ-huurcontract is dit per 01 juli ieder jaar mogelijk binnen de afgesproken richtlijnen. Een transactie is een tijdelijk moment waarop een huurder en verhuurder elkaar vinden in een huurprijs die maandelijks betaald zal gaan worden.

Maandelijks huur hoger dan maximaal redelijk voor middenhuur

Of een woning tot de middenhuurmarkt wordt gerekend of niet hebben we bepaald door een WWS-punten inschatting te maken. Dit heeft echter geen effect op de huurprijs die nu betaald wordt door de huurder. Zelfs als er een puntenrapport door de eigenaar is opgesteld kan het toch dat deze woning voor een hoger bedrag verhuurd wordt. De huurprijzen vermeld in deze rapportage staan los van de maximaal redelijke huurprijs vanuit de Wet Betaalbare Huur, deze beslaan de feitelijk betaalde huur door de huurder per maand.

Voorbeeld

<https://www.funda.nl/huur/delft/appartement-43429430-markt-22-b/>



Markt 22 b

2611 GT Delft

€ 1.500 /maand

41 m² 1 A

Van Daal Makelaardij | De Energieke Makelaar



Gebruikte bronnen

De volledige aanleverprocedure en verzameling van de data hebben wij in eigen huis ontwikkeld. Ons doel is partijen die actief zijn op de woningmarkt, specifiek de huurwoningmarkt, optimaal inzicht te bieden door middel van goede, betrouwbare informatie. Essentieel bij de ontwikkeling van het product is een zo volledig mogelijke database te hebben met betrouwbare woningtransacties. Wat betreft de verzameling en betrouwbaarheid baseren we ons op de volgende bronnen:

1. Investeringsfondsen

Vastgoedinvesteerdere die verhuur uitbesteden via vastgoedmanagers zoals MVGM, VB&T, SCHEP of andere Vastgoedinvesteerdere die verhuur zelf uitvoeren waaronder Orange Capital Partners, Versteda, Bouwinvest

2. Makelaars, leden van VGMNL, NVM en VBO

Dagelijkse uitwisseling met automatiseringspakketten van makelaars
Wekelijkse uitwisseling met CRM-applicaties inzake nieuwbouw

3. Online aanbod

Landelijke platformen, waaronder funda.nl, pararius.nl, jaap.nl, rentola.nl en andere
Regionale platformen, waaronder directwonen.nl, nederwoon.nl, huurwoninginrotterdam.nl en andere



Huurprijsontwikkeling

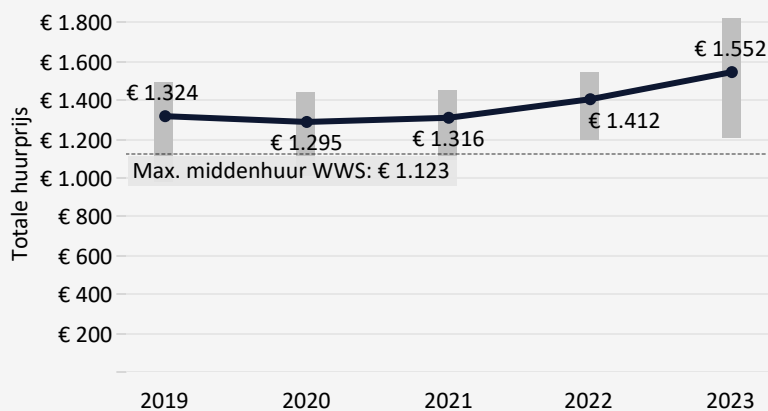
De cijfers op deze pagina gaan over 956 transacties van woningen die qua WWS-punten aantal tot middenhuur zouden behoren.

De gemiddelde totale huur uit deze WWS-middenhuur transacties in **Leidschendam-Voorburg** is in de afgelopen 5 jaar met **17% toegenomen tot € 1.552 per maand.**

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

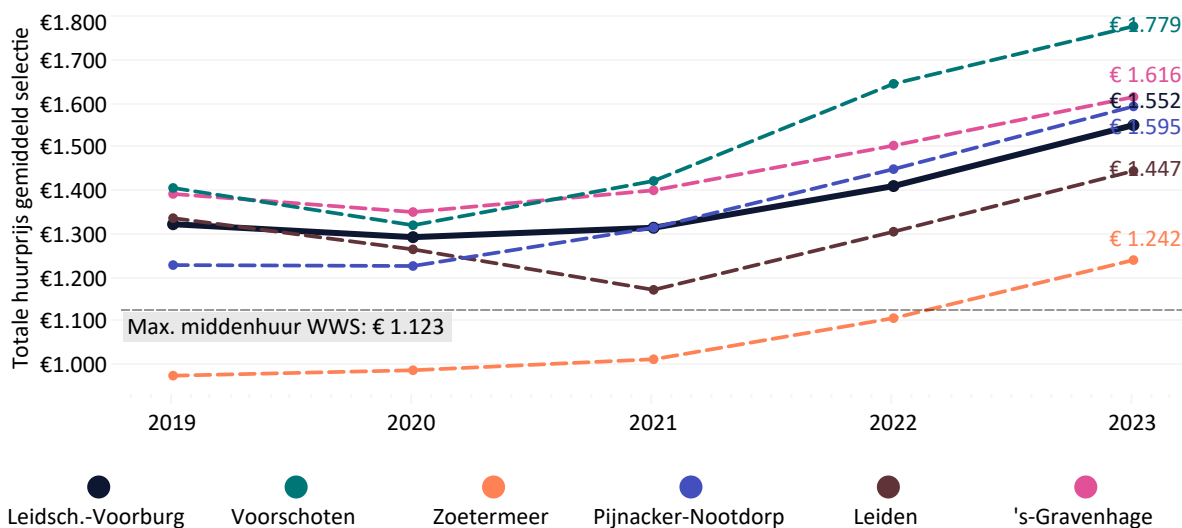
Bandbreedte totale huurprijs voor middenhuurwoningen per jaar in Leidschendam-Voorburg

De huurprijzen komen uit de huurprijzen van huurtransacties die in het betreffende jaar hebben plaatsgevonden.



Totale huurprijs in vergelijkbare gemeenten

Uit huurtransacties

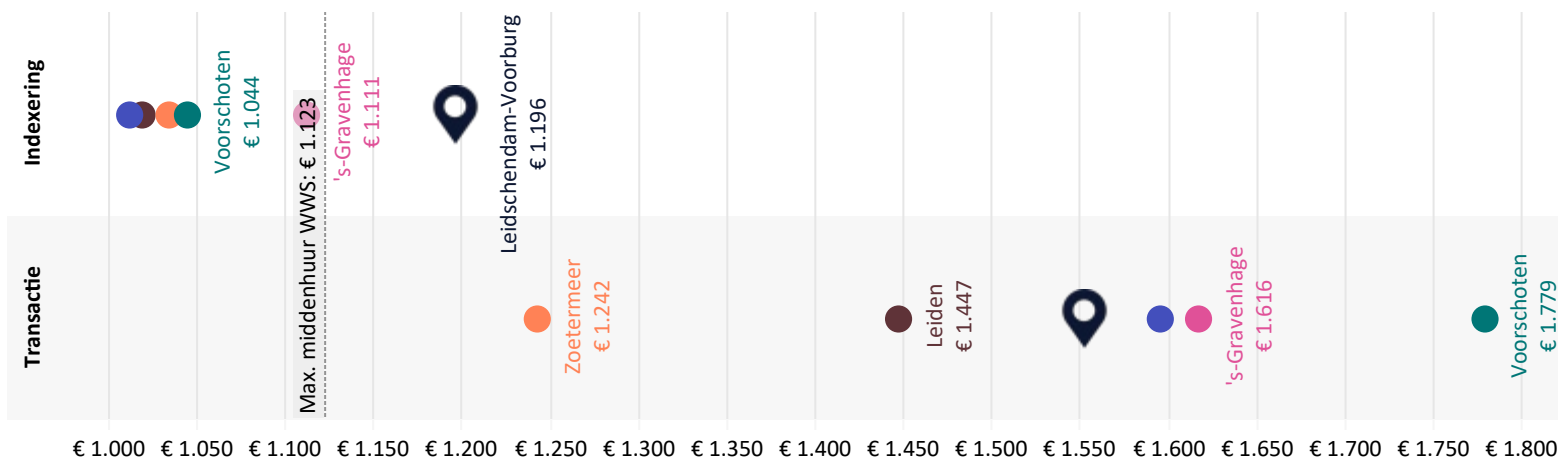


Totale huurprijs in vergelijkbare gemeenten

De gemiddelde totale huurprijs in **Leidschendam-Voorburg** is met **€1.552 per maand hoger** dan de gemiddelde totale huurprijs van **€1.536 in vergelijkbare gemeenten.**

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

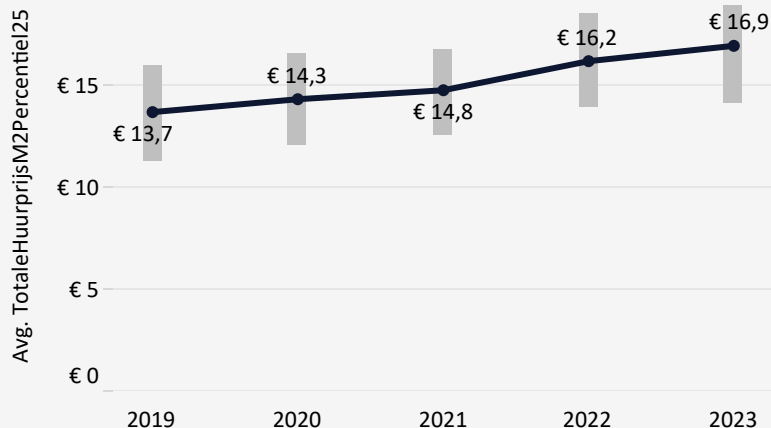
Gemiddelde totale huurprijs in 2023 Leidschendam-Voorburg in vergelijking tot benchmark met vergelijkbare gemeenten





Bandbreedte totale huurprijs per m² voor middenhuurwoningen per jaar in Leidschendam-Voorburg

De huurprijzen per m² komen uit de huurprijzen van huurtransacties die in het betreffende jaar hebben plaatsgevonden.



Huurprijsontwikkeling per m²

Naast de totale gemiddelde huurprijs, wordt ook de gemiddelde huurprijs per m² weergegeven. Het kan namelijk voorkomen dat er in de gemeente kleinere woningen verhuurd worden dan in de vergelijkbare gemeenten. Een verschil in oppervlakte in de woningen die verhuurd worden kan een onterechte indruk geven dat de huurprijzen laag of juist hoog zijn. Door de huurprijs per m² ook mee te nemen is beter te verklaren of dit speelt in Leidschendam-Voorburg.

De gemiddelde totale huur per m² uit transacties in **Leidschendam-Voorburg** is in de afgelopen 5 jaar met **24% toegenomen tot €16,9 per maand**.

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

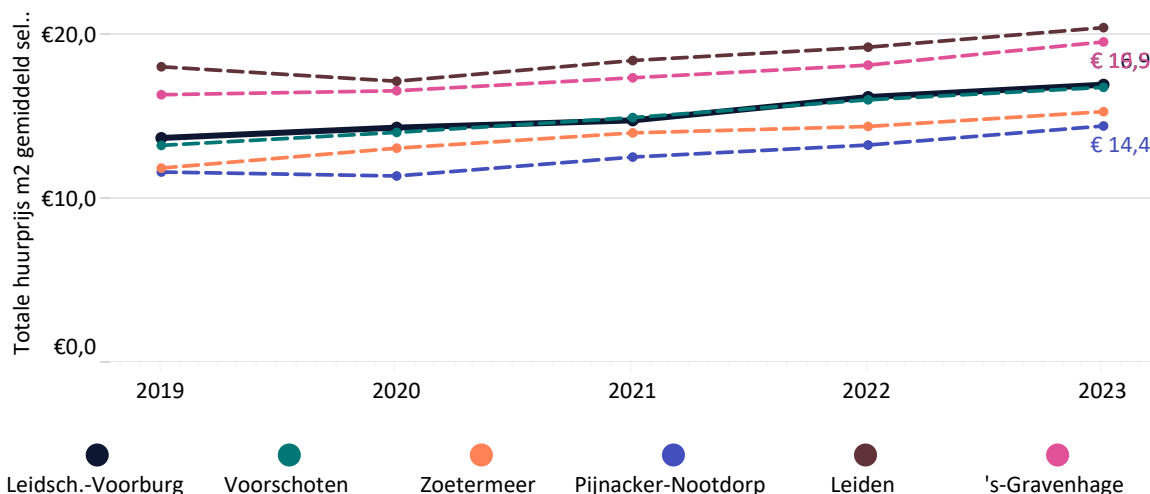
Totale huurprijs per m² in vergelijkbare gemeenten

Uit huurtransacties

Totale huurprijs per m² in vergelijkbare gemeenten

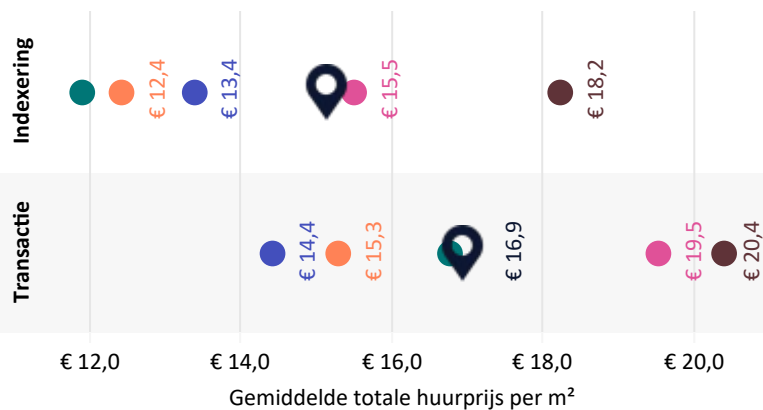
De gemiddelde totale huurprijs in **Leidschendam-Voorburg** is met **€16,9 per maand lager dan** de gemiddelde totale huurprijs van **€17,3 in vergelijkbare gemeenten**.

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox



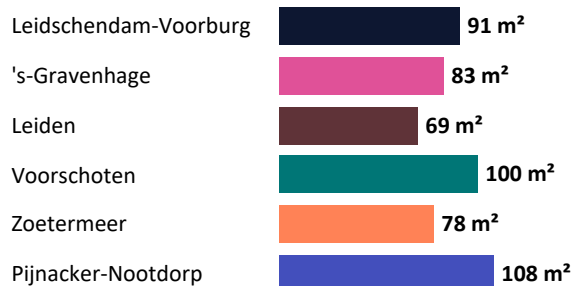
Gemiddelde totale huurprijs per m²

In 2023 Leidschendam-Voorburg in vergelijking tot benchmark met vergelijkbare gemeenten



Gemiddelde oppervlakte transacties

Van middenhuurwoningen per gemeente sinds 2019





Percentage servicekosten van totale huurprijs

Bij het afsluiten van een huurcontract is een verhuurder vrij om maandelijkse servicekosten in rekening te brengen. Servicekosten kunnen een huurprijs flink opdrijven, wat niet altijd direct zichtbaar is in de vraagprijs van een woning. De totale huurprijs bestaat uit de kale huurprijs + servicekosten. Om te vergelijken of de servicekosten in Leidschendam-Voorburg uitschieten in vergelijking tot andere gemeenten worden de servicekosten uitgedrukt in een percentage van de totale huurprijs.

In 2023 zijn de gemiddelde servicekosten bij **nieuw afgesloten contracten in gemeente Leidschendam-Voorburg € 40 per maand**.

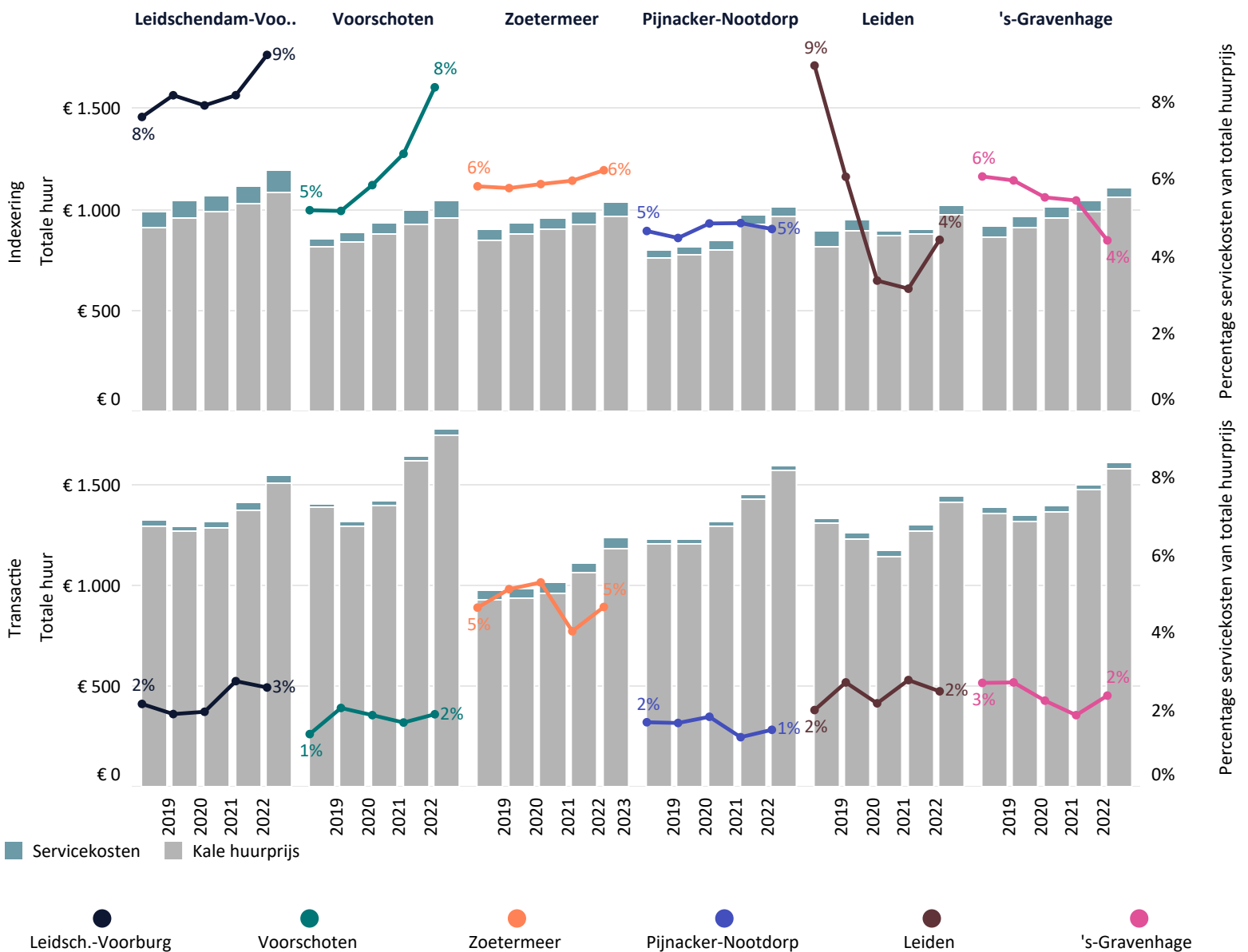
Het **percentage servicekosten in 2023 was 2,6%** in Leidschendam-Voorburg. In vergelijking tot het gemiddelde in de vergelijkbare gemeenten, **2,5%**, is dit **hoog**.

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

De ontwikkeling van de totale huurprijs en de servicekosten over tijd

In de grafiek worden de gemiddelde kale huurprijs en de bijkomende servicekosten voor een middenhuurwoning in Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten getoond. Samen vormen de kale huurprijs en de servicekosten de totale huurprijs. Er is onderscheid gemaakt tussen de huurontwikkeling bij lopende huurcontracten en de huurontwikkeling bij transacties.

De lijngrafiek geeft het percentage servicekosten van de totale huurprijs weer, hiermee kunnen de gemeenten onderling vergeleken worden.





Huurverhoging middenhuurwoningen

Deze cijfers gaan over transacties van woningen die qua WWS-punten aantal tot middenhuur zouden behoren.

Er zijn 2 type huurverhogingen, bij indexatie en bij transactie.

Indexatie

Bij de jaarlijkse indexatie kunnen verhuurders de woninghuur van zittende huurders met een percentage verhogen. Hierbij geldt een jaarlijks maximaal percentage van de huur.

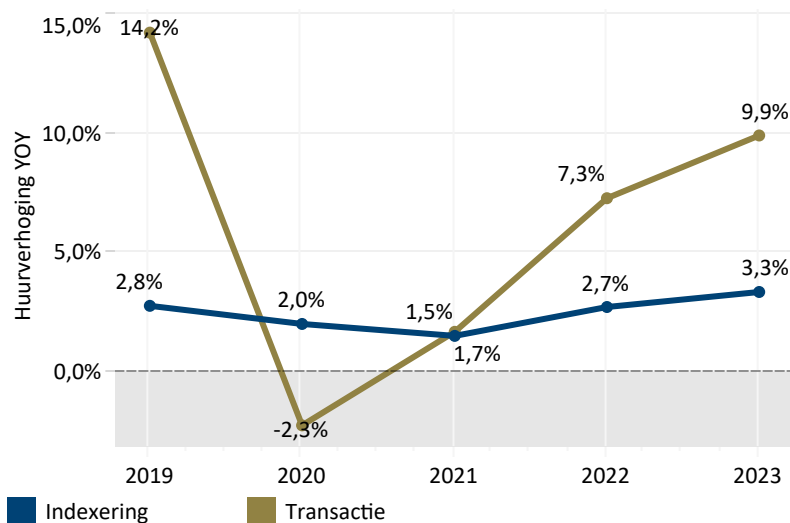
Transactie

Als de huur van een woning wordt opgezegd en de woning aan een nieuwe huurder wordt verhuurd, is de verhuurder vrij om de huurprijs te verhogen. Hierbij geldt (bij niet gereguleerde woningen) geen maximaal percentage.

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

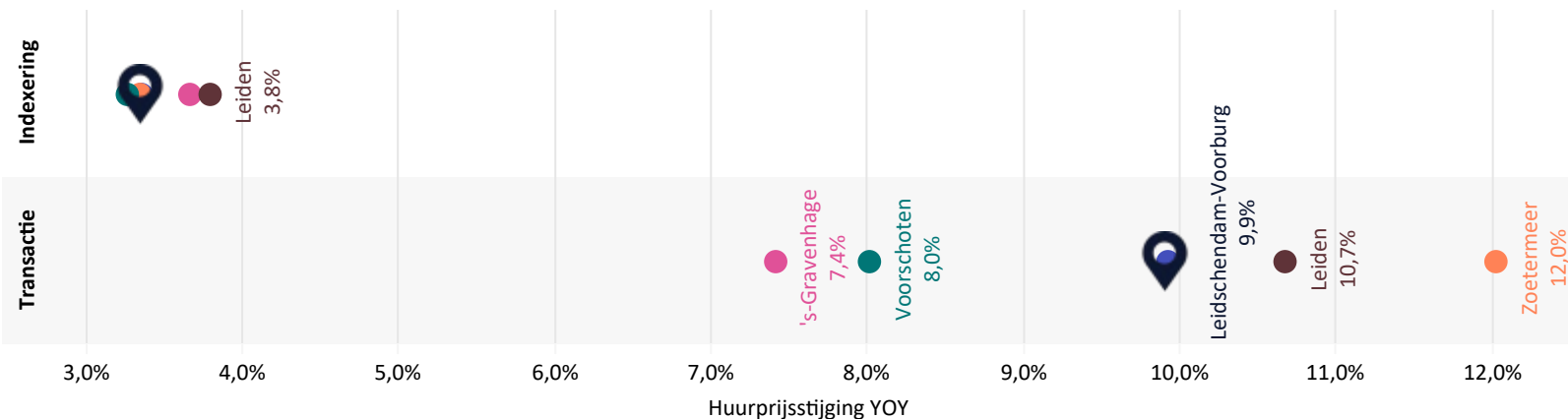
Gemiddelde huurgroei per jaar

Het procentuele verschil ten opzichte van het vorige jaar tussen de gemiddelde totale huur van 1.298 middenhuurwoningcontracten in Leidschendam-Voorburg. Er is onderscheid gemaakt tussen huurgroei door indexatie van bestaande huurcontracten en huurgroei bij nieuw afgesloten huurcontracten.



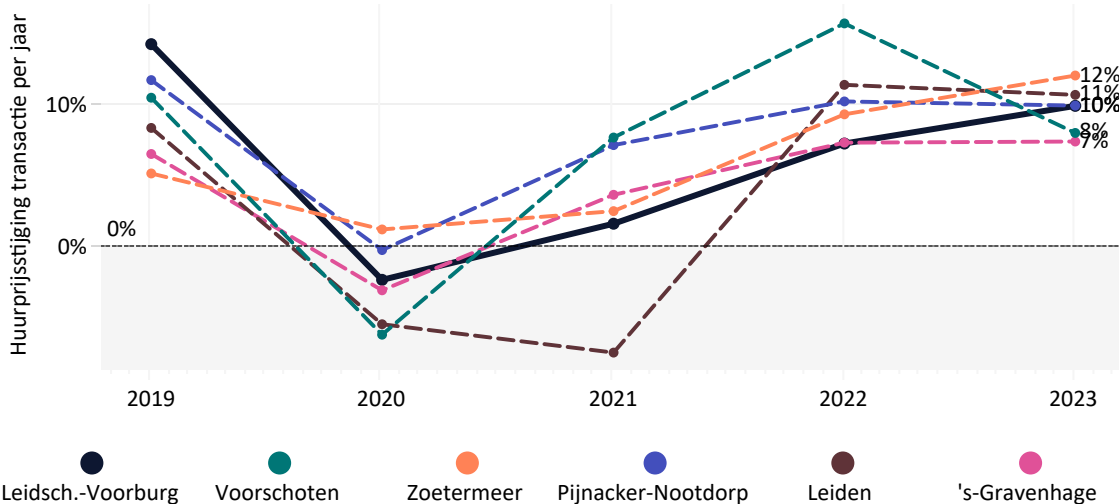
Huurverhoging Leidschendam-Voorburg in vergelijking tot benchmark met vergelijkbare gemeenten

De procentuele ontwikkeling van de gemiddelde totale huurprijs van middenhuurwoning transacties en indexaties van 2023 ten opzichte van 2022 in Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten



Huurprijsstijging

De procentuele ontwikkeling ten opzichte van het vorige jaar van de gemiddelde totale huurprijs van middenhuurwoning transacties ten opzichte van het jaar ervoor in Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten



Totale huurprijs in vergelijkbare gemeenten

De gemiddelde totale huurprijs in Leidschendam-Voorburg is met €1.552 per maand hoger dan de gemiddelde totale huurprijs van €1.536 in vergelijkbare gemeenten.

De gemiddelde jaarlijkse huurstijging is 5,8%.

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox



Verhuursnelheid middenhuurwoning

Het gemiddelde aantal dagen tussen het in aanbod komen van een middenhuurwoning en de transactiedatum van de verhuring. Hoe lang het duurt voordat een woning verhuurd is zegt veel over de krapte in de markt. Bij een krappe markt worden er meer woningen direct verhuurd, en bij een minder krappe markt loopt het aantal dagen tussen de aanmeld- en transactiedatum op.

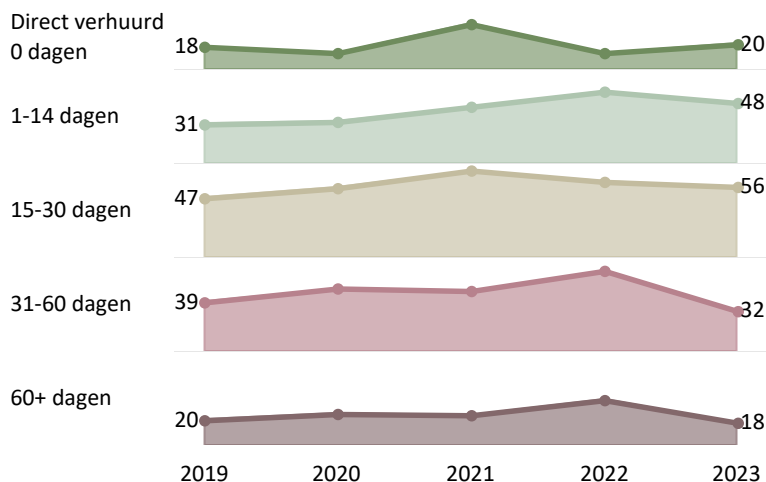
In 2023 werd **39% van de middenhuurwoningen in Leidschendam-Voorburg binnen 14 dagen verhuurd.**

Het **aantal woningen dat direct verhuurd is, was 11% in 2023.**

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel
Watson+Holmes, VGM Collectbox

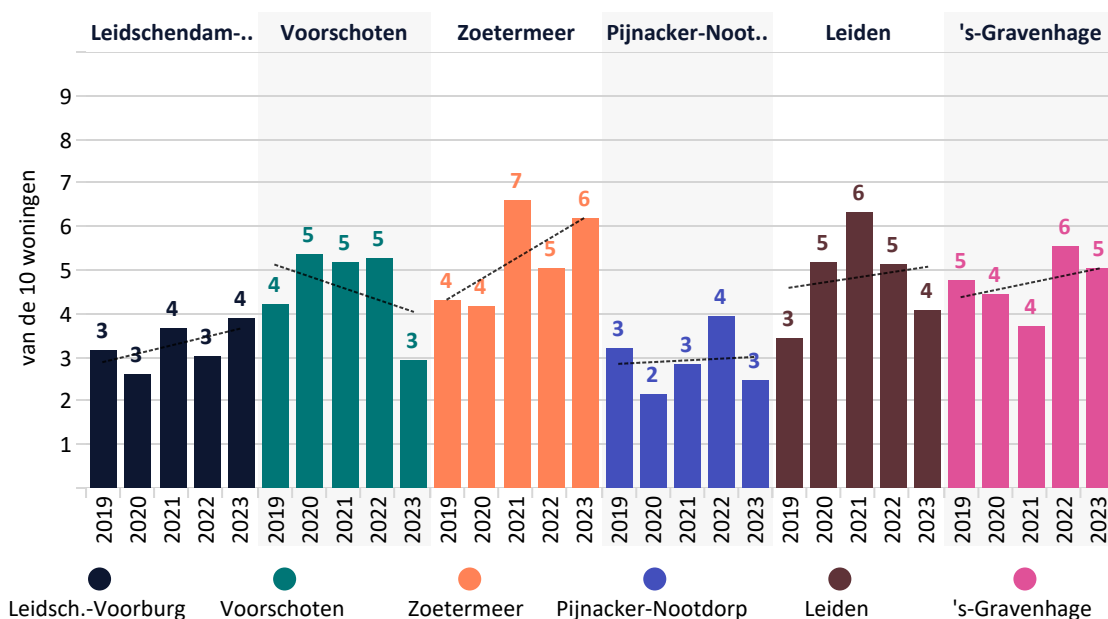
Verhuursnelheid middenhuurwoningen Leidschendam-Voorburg

Het aantal woningen dat verhuurd wordt binnen de periode (het aantal dagen tussen het in aanbod komen van een middenhuurwoning en de transactiedatum van de verhuring).



Hoeveel van de 10 woningen worden binnen 14 dagen verhuurd?

Van alle woningen die te huur worden aangeboden en vervolgens verhuurd worden is de looptijd bekend. Hiermee is berekend hoeveel van de 10 woningen binnen 14 dagen verhuurd worden. In Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten.



In 2023 in de gemeente **Leidschendam-Voorburg** worden **4 op de 10 middenhuurwoningen binnen 14 dagen verhuurd.**

In alle **vergelijkbare gemeenten** worden in 2023 gemiddeld **5 van de 10 middenhuurwoningen binnen 14 dagen verhuurd.**

In de gemeente Leidschendam-Voorburg is het aantal van de 10 middenhuurwoningen dat binnen 14 dagen verhuurd wordt **kleiner dan in vergelijkbare gemeenten, dat betekent dat de middenhuurmarkt minder krap is in Leidschendam-Voorburg** dan in vergelijkbare gemeenten

Bron: Transactiedatabase
Watson+Holmes, WWS-puntenmodel
Watson+Holmes, VGM Collectbox

Hoeveel van de 10 woningen worden binnen 14 dagen verhuurd?

Van alle woningen die te huur worden aangeboden en vervolgens verhuurd worden is de looptijd bekend. Hiermee is berekend hoeveel van de 10 woningen binnen 14 dagen verhuurd worden. In Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten in 2023.



Krapte op de middenhuurwoningmarkt

De krapte wordt berekend door de transacties in een periode te delen door het aanbod op de eerste dag van die periode. Er is op basis van transactie- en aanbodata sinds 2006 berekend binnen welke bandbreedte er gesproken kan worden van een evenwichtige markt.

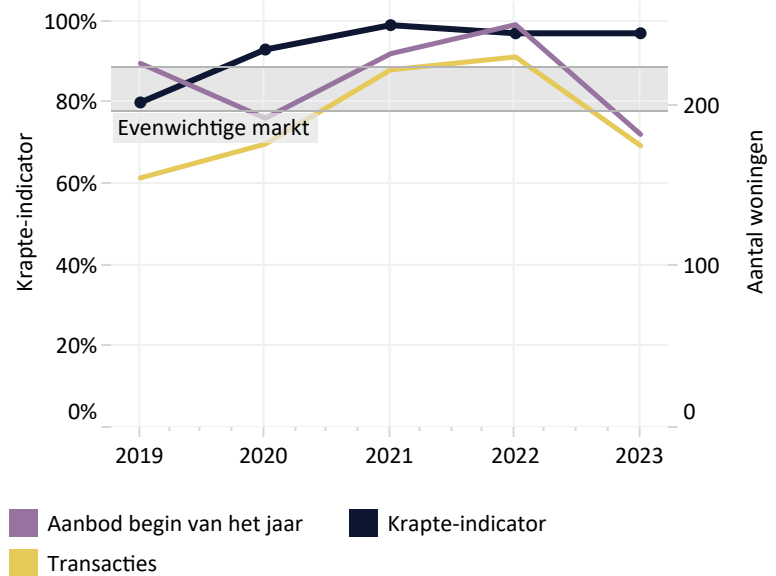
Bij een **evenwichtige markt** is de verhouding tussen de vraag en het aanbod **gezond** en is er geen overduidelijke huurders- of verhuurders markt. **Als de krapte lager is dan de bandbreedte spreken we van een huurdersmarkt en als de krapte hoger uitvalt dan de bandbreedte is er een verhuurdersmarkt.**

De krapte op de middenhuurwoningmarkt in **Leidschendam-Voorburg** is **97%** in 2023 en sinds 2019 toegenomen met **17,0%**. De **middenhuurwoningzoekende heeft dus steeds minder woningen** om uit te kiezen.

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel
Watson+Holmes, VGM Collectbox

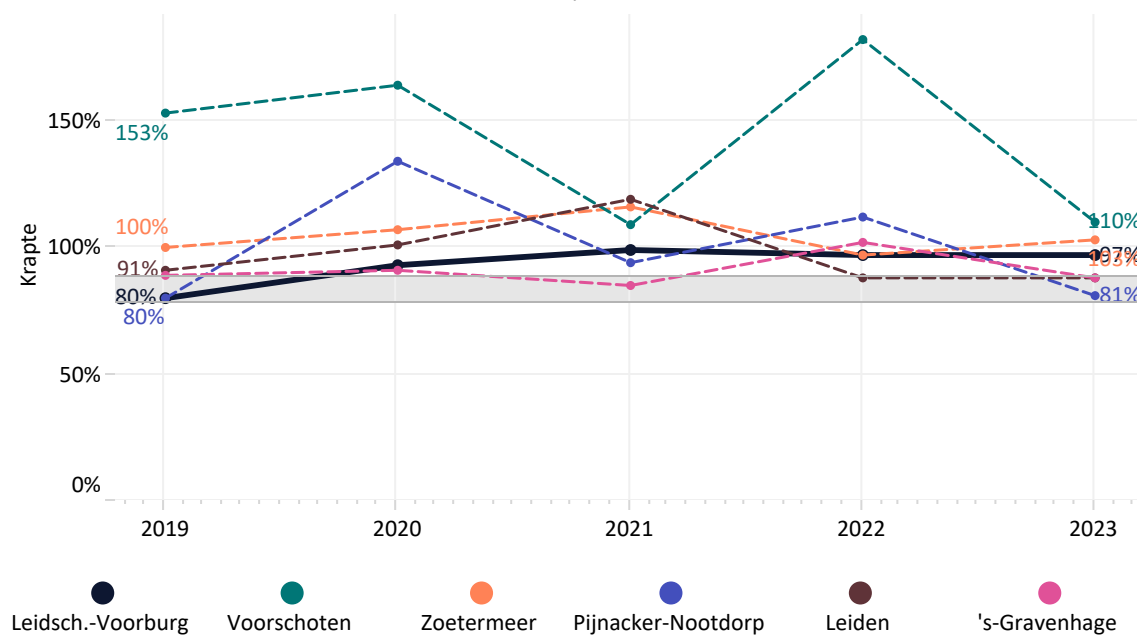
Krapte-indicator Leidschendam-Voorburg

De krapte-indicator is de verhouding tussen de transacties in een periode gedeeld door het aanbod op de eerste dag van die periode. In de grafiek worden ook het aantal aanbod en transacties getoond.



Krapte-indicator Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten

De krapte-indicator is de verhouding tussen de transacties in een periode gedeeld door het aanbod op de eerste dag van die periode.



Krapte in vergelijkbare gemeenten

In **Leidschendam-Voorburg** is de krapte op de middenhuurwoningmarkt sinds 2019 **toegenomen met 17,0%**. In vergelijkbare gemeente is de ontwikkeling **-8,6%** sinds 2019.

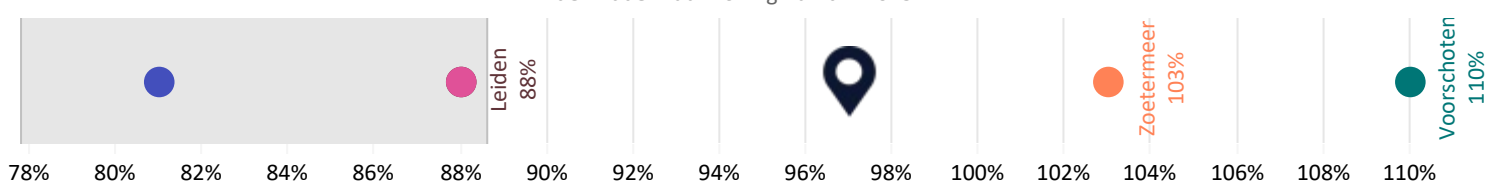
Dit betekent dat **de krapte in Leidschendam-Voorburg harder is toegenomen dan in vergelijkbare gemeenten.**

De gemiddelde **krapte in Leidschendam-Voorburg** sinds 2019 is **105%**.

Dit betekent dat er een **verhuurdersmarkt is waar middenhuurwoningzoekers veel moeite hebben met het vinden van een woning.**

Krapteindicator Leidschendam-Voorburg in vergelijking tot benchmark met vergelijkbare gemeenten

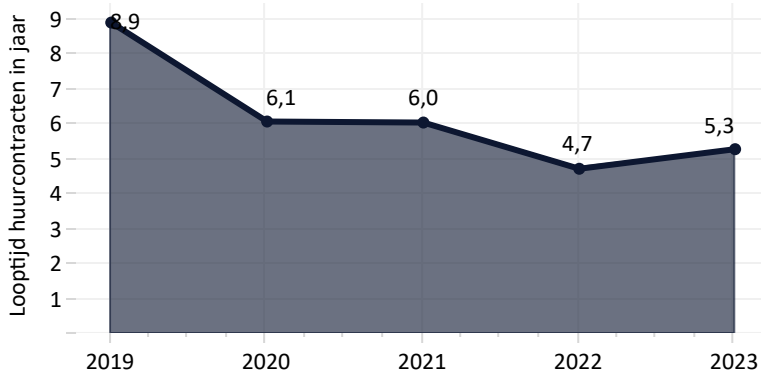
In de middenhuurwoningmarkt in 2023





Looptijd huurcontracten Leidschendam-Voorburg

De gemiddelde looptijd van huurcontracten in jaren die in het betreffende jaar zijn opgezegd.



Doorlooptijden huurcontracten

Het gemiddeld aantal jaar dat een huurder in een middenhuurwoning heeft gewoond als het huurcontract wordt opgezegd

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

Toelichting

In 2023 gingen middenhuurders in **Leidschendam-Voorburg** na gemiddeld **5,8 jaar** verhuizen naar een nieuwe woning.

Dit betekent dat het aantal middenhuurwoningen dat in aanbod komt, in vergelijking tot het aantal transacties afneemt. De middenhuurwoningzoekende heeft dus steeds minder woningen om uit te kiezen.

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

Doorlooptijd huurcontracten

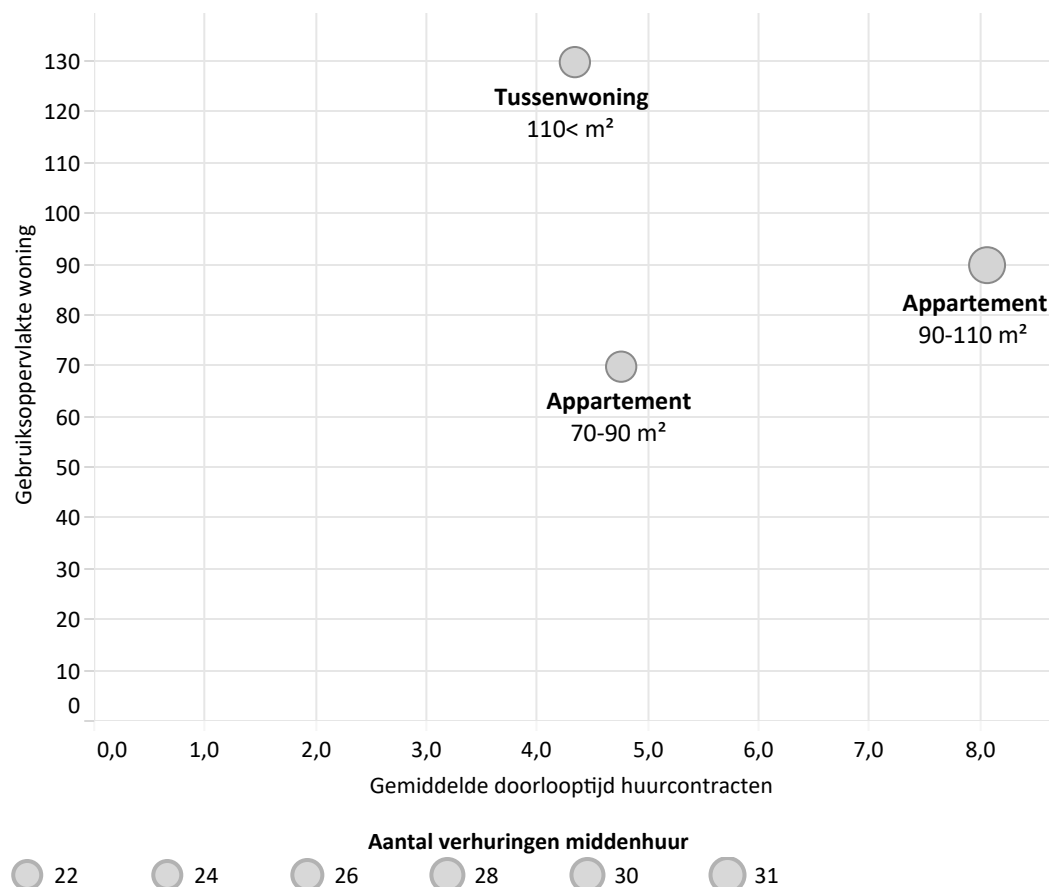
Huurders van een middenhuurwoning in **Leidschendam-Voorburg** blijven in de afgelopen 5 jaar het langst (**8,1 jaar**) wonen in een **Appartement van 90-110**.

Huurders blijven het minst lang (**4,3 jaar**) wonen in **Tussenwoning van 130+**.

Om een betrouwbare analyse te doen zijn alleen datapunten gebruikt met 13 of meer verhuringen.

Gemiddelde doorlooptijden huurcontracten Leidschendam-Voorburg

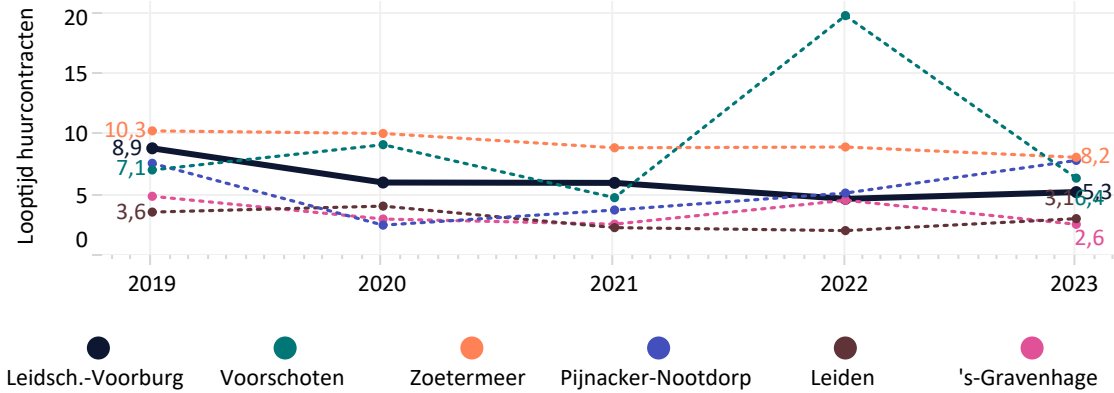
per woningtype en oppervlaktecategorie in de afgelopen 5 jaar





Gemiddelde doorlooptijd huurcontract

De gemiddelde looptijd van een huurcontract in jaren in de gemeente Leidschendam-Voorburg en vergelijkbare gemeenten



Doorlooptijden huurcontracten

Het gemiddeld aantal jaar dat een huurder in een middenhuurwoning heeft gewoond als het huurcontract wordt opgezegd.

Doorlooptijd huurcontracten

Per bouwjaarcategorie

Huurders van een middenhuurwoning in **Leidschendam-Voorburg** bleven in de afgelopen 5 jaar **het langst wonen (6,0 jaar)** in een woning uit de bouwperiode 1961-2000.

Huurders blijven **het minst lang wonen (6,0 jaar)** in een woning uit de bouwperiode 1961-2000.

Om een betrouwbare analyse te doen zijn alleen datapunten gebruikt met 13 of meer verhueringen.

Bron: Transactiedatabase Watson+Holmes, WWS-puntenmodel Watson+Holmes, VGM Collectbox

Gemiddelde contractduur in de laatste 5 jaar

per bouwjaarcategorie

eerder dan 1960	Leiden	2,3 jaar (21 huurders)
	's-Gravenhage	4,5 jaar (139 huurders)
1961-2000	Leidsch.-Voorburg	6,0 jaar (84 huurders)
	Voorschoten	7,6 jaar (49 huurders)
	Zoetermeer	9,9 jaar (274 huurders)
	Leiden	4,6 jaar (53 huurders)
	's-Gravenhage	4,9 jaar (386 huurders)
2000 en later	Zoetermeer	5,3 jaar (39 huurders)
	Pijnacker-Nootdorp	5,2 jaar (24 huurders)
	Leiden	2,6 jaar (157 huurders)
	's-Gravenhage	2,9 jaar (1.388 huurders)

Gemiddelde contractduur in de laatste 5 jaar

per oppervlaktecategorie

0-50 m²	Leiden	1,9 jaar (44 huurders)
	's-Gravenhage	1,7 jaar (180 huurders)
50-70 m²	Zoetermeer	15,3 jaar (21 huurders)
	Pijnacker-Nootdorp	5,3 jaar (18 huurders)
	Leiden	2,9 jaar (117 huurders)
	's-Gravenhage	1,9 jaar (818 huurders)
70-90 m²	Leidsch.-Voorburg	4,8 jaar (22 huurders)
	Voorschoten	7,6 jaar (49 huurders)
	Zoetermeer	9,7 jaar (55 huurders)
	Leiden	4,0 jaar (69 huurders)
	's-Gravenhage	4,1 jaar (710 huurders)
90-110 m²	Leidsch.-Voorburg	8,1 jaar (31 huurders)
	Zoetermeer	9,1 jaar (124 huurders)
	's-Gravenhage	9,0 jaar (177 huurders)
110 < m²	Leidsch.-Voorburg	5,6 jaar (30 huurders)
	Zoetermeer	8,6 jaar (108 huurders)
	's-Gravenhage	4,1 jaar (28 huurders)

Doorlooptijd huurcontracten

Per oppervlaktecategorie

Huurders van een middenhuurwoning in **Leidschendam-Voorburg** bleven in de afgelopen 5 jaar **het langst wonen (8,1 jaar)** in een woning met oppervlakte 90-110 m².

Huurders blijven **het minst lang wonen (4,8 jaar)** in een woning met als oppervlaktecategorie 70-90 m².

Om een betrouwbare analyse te doen zijn alleen datapunten gebruikt met 13 of meer verhueringen.

Onderzoeksmethode

De start voor alle duiding en inzicht op een locatie is deskresearch. Het bijeenzoeken en brengen van diverse bronnen om een samenhangend geheel te krijgen. Vaak tijdrovend en zelden inspirerend. Het gaat immers om de kennis en inzicht die leiden tot de duiding van al deze gegevens. Om het gemakkelijker te maken hebben we deze stap geautomatiseerd. Alle brondata slim samengebracht waardoor een kwalitatieve dataset ontstaat, de slimheid zit hem in de wijze waarop wij de brondata opschonen, samenbrengen en controleren. Wij verwerken een grote diversiteit aan bronnen waaruit een aanbieding of transactie wordt geconstateerd van een huurwoning. De aanbieding van deze woning gebeurt handmatig en is niet altijd correct of volledig, doordat wij meerdere bronnen samenbrengen zijn we in staat deze inconsistenties in de data automatisch te herkennen, te verrijken of te combineren. Hierdoor ontstaat een dataset van zeer hoge betrouwbaarheid in zowel volume als detaillering. In het onderzoeksrapport zijn getallen waar een aanneme is gedaan afgerond op een meervoud van 5. In de datasets niet, omdat die nog veel gedetailleerder zijn en de data daardoor te veel beïnvloed wordt.

Omvang van de middenhuur markt

De totale huurwoningvoorraad wordt eerst verdeeld naar type eigenaar met drie soorten, namelijk corporatie, particulier of institutioneel. De middenhuurmarkt wordt vervolgens bepaald aan de hand van het woningwaarderingssysteem (WWS). Alle woningen tussen de 148 en 187 punten worden toegewezen aan de middenhuurmarkt op basis van de laatste stand van zaken gepubliceerd door de overheid. Indien er geen punten bekend zijn van een woning, dan wordt de huurgrens van het aantal punten gebruikt om te bepalen of de woning wel of niet tot de middenhuurmarkt behoort. Bij deze bepaling wordt de markthuur als uitgangspunt gebruikt. Dit is de huurprijs waartegen de woning op dit moment op de markt wordt aangeboden. Binnen deze groepen, de combinatie eigenaar en middenhuurwoning, wordt vervolgens een verdeling gemaakt in oppervlakteklasse, bouwperiode, energielabel en woningtype (conform NVM-verdeling in 5 groepen: appartement, tussenwoning, hoekwoning, twee-onder-een-kap en vrijstaand).

Huurprijzen

Voor het in kaart brengen van de huurprijzen die betaald worden, wordt gebruikgemaakt van de transacties en huurcontracten database van Watson+Holmes, die nader toegelicht staat als 'VGM Collectbox'. Voor het in kaart brengen van huurprijzen gelden er twee verschillende momenten, namelijk bij een wisseling van huurder (een transactiemoment) en bij een zittende huurder. Bij een doorlopend contract van een zittende huurder wordt de huurprijs per jaar aangepast; conform het ROZ huurcontractmodel is dit CPI + maximaal 5%. De eigenaar heeft ruimte om hier eigen afwegingen in te maken, rekening houdend met de maximale verhogingsruimte. Bij de wisseling van een huurder kan de woning worden verhuurd tegen een marktconforme huurprijs. In het databestand zullen deze twee momenten los geleverd worden. Bij het tot stand komen van een huurprijs wordt er onderscheid gemaakt tussen de kale huurprijs, servicekosten, stookkosten, stoffering, meubilering en overige kosten. Voor het berekenen van de gemiddelde huurprijs wordt de kale huurprijs gebruikt. Woningen die inclusief andere kosten worden verhuurd, worden apart behandeld in een afzonderlijke kolom in het bestand. Om een goed beeld te geven van de huurprijsontwikkeling worden de huurprijzen verdeeld in een gemiddelde en een percentielverdeling (0,25 - 0,50 - 0,75). Hierdoor wordt goed inzichtelijk hoe de prijs zich heeft ontwikkeld en binnen welke bandbreedte de huurprijs zich bevindt. De huurprijzen drukken we uit in de huur per maand en huur per vierkante meter. Naast het absolute getal wordt een berekening gemaakt van het verschil ten opzichte van een jaar eerder, een jaar-op-jaar vergelijking in een percentage als huurprijsontwikkeling per jaar.

Aantal verhuringen per jaar en mutaties

Voor het in kaart brengen van het aantal verhuringen wordt gebruikgemaakt van de transactiedatabase van Watson+Homes. Verhuringen bestaan alleen uit transacties. Dit houdt in dat er bij een woning een nieuwe huurder is gevonden. Voor het weergeven van het aantal transacties wordt het absolute aantal verdeeld in dezelfde groepen als waarmee we de huurwoningenvoorraad verdelen. Binnen deze groepen, de combinatie van eigenaar en middenhuurwoning, wordt vervolgens een verdeling gemaakt in oppervlakteklasse, bouwperiode, energielabel en woningtype (conform de NVM-verdeling in 5 groepen: appartement - tussenwoning - hoekwoning - twee onder een kap - vrijstaand). Indien er alleen een opzegging is maar de woning wordt bijvoorbeeld daarna verkocht, ook wel uitponden genoemd, dan wordt deze geteld als mutatie maar niet als verhuring. Om meer inzicht en kaders te bieden bij het in kaart brengen van mutaties en verhuringen wordt ook berekend wat de gemiddelde lengte van het huurcontract is bij opzegging. Dit wordt uitgedrukt in het aantal jaren dat een huurder gemiddeld en als percentielverdeling (0,25 - 0,50 - 0,75) in een woning heeft gewoond.

Lees verder op de volgende pagina

Vervolg onderzoeksmethode

Schaarste indicatie

Voor het bepalen van de schaarste in de markt werken we met een inschatting van de vraag ten opzichte van het beschikbare aanbod. Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling, die heel scherp in kaart is gebracht middels het Whize klantsegmentatiemodel, kunnen we het aantal huishoudens in kaart brengen dat actief op zoek is naar een huurwoning in de middenhuurmarkt. Het Whize klantsegmentatiemodel heeft alle huishoudens per adres weten te groeperen op basis van gemeenschappelijke kenmerken, voorkeuren en gedrag. Het aantal huishoudens dat actief op zoek is naar een huurwoning in de middenhuurmarkt zetten we in verhouding tot het gemiddeld aantal woningen dat in dat jaar in aanbod heeft gestaan. Deze verhouding geeft een indicatie van schaarste. Daarnaast gebruiken we onze eigen ontwikkelde krapte-indicator waarmee de verhouding tussen het aanbod op de eerste dag van het kwartaal en het aantal transacties dat plaatsvindt in het kwartaal wordt gemeten. De krapte wordt uitgedrukt in een percentage waarbij een krapte van 100% betekent dat er net zoveel transacties plaatsvinden als het aantal woningen dat aan het begin van het kwartaal in aanbod stond. Deze twee verhoudingsgetallen geven een onderbouwd beeld van de krapte op de lokale middenhuurmarkt. Als derde indicator om schaarste in kaart te brengen, gebruiken we het gemiddeld aantal dagen dat een woning in aanbod heeft gestaan. Het aantal dagen dat een woning geen bewoner heeft gehad door mutatie geeft een goede indruk van schaarste op de markt. We zullen dit uitdrukken verdeeld in klassen (0 dagen, 1-14 dagen, 15-30 dagen, 30-60 dagen, 60+ dagen).

Doelgroepen in omvang en omloopsnelheid

Voor het in kaart brengen van de doelgroepen maken we gebruik van het Whize klantsegmentatiemodel. Het Whize klantsegmentatiemodel heeft alle huishoudens per adres weten te groeperen op basis van gemeenschappelijke kenmerken, voorkeuren en gedrag. Hieruit is goed op te merken welke groepen actief op zoek zijn naar een huurwoning in de middenhuurmarkt. Dit bepalen we voor het grootste gedeelte aan de hand van leeftijd, opleidingsniveau en budget. De doelgroep wordt omschreven, met beelden geïllustreerd en de kerngegevens worden weergegeven van deze groep. Voor iedere specifieke doelgroep hebben we in kaart gebracht wat de gemiddelde woontijd is aan de hand van de lengte van het huurcontract. Vanuit deze statistiek is een verhuisgeneigdheid berekend, waarbij we zowel een bruto doelgroep, het totale huishoudensbestand, als een netto doelgroep, enkel het aantal huishoudens met een verhuiscens binnen 12 maanden, weergeven. Dit wordt weergegeven in absolute aantallen.

Vergelijkbare gemeenten

Vanuit de cijfermatige analyse worden grafieken opgesteld die inzichtelijk maken hoe de lokale huurwoningmarkt, met specifiek de middenhuurmarkt, functioneert. De grafieken worden in een rapportage nader toegelicht, waaruit een conclusie wordt getrokken. Deze conclusie wordt gevoed met een vergelijking van de cijfers van een gemeente ten opzichte van 5 vergelijkbare gemeenten. Een vergelijkbare gemeente wordt bepaald op basis van het aantal inwoners, de adressendichtheid, de stedelijkheid en de locatie. Hiermee wordt inzicht verschaft in de positie van een gemeente op het gebied van huurwoningmarktontwikkelingen en schaarste.



Bronnen

Op de pagina's in het rapport worden afkortingen voor bronnen gebruikt. In deze documentatie is meer te vinden over de herkomst van de bronnen en hoe de verwerking en verrijking van de data werkt.

Data VGM collectbox (specificatie gebruikte bronnen)

De volledige aanleverprocedure en verzameling van de data hebben wij in eigen huis ontwikkeld. Ons doel is partijen die actief zijn op de woningmarkt, specifiek de huurwoningmarkt, optimaal inzicht te bieden door middel van goede, betrouwbare informatie. Essentieel bij de ontwikkeling van het product is een zo volledig mogelijke database te hebben met betrouwbare woningtransacties. Wat betreft de verzameling en betrouwbaarheid baseren we ons op de volgende bronnen:

Investeringsfondsen

- Vastgoed investeerders die verhuur uitbesteden via vastgoedmanagers zoals MVGM, VB&T, SCHEP of andere
- Vastgoed investeerders die verhuur zelf uitvoeren waaronder Orange Capital Partners, Vesteda, Bouwinvest

Makelaars, leden van VGMNL, NVM en VBO

- Dagelijkse uitwisseling met automatiseringspakketten van makelaars
- Wekelijkse uitwisseling met CRM applicaties inzake nieuwbouw

Online aanbod

- Landelijke platformen, waaronder funda.nl, pararius.nl, jaap.nl, rentola.nl en andere
- Regionale platformen, waaronder directwonen.nl, nederwoon.nl, huurwoninginrotterdam.nl en andere

Demografie en economie

- Centraal Bureau van de Statistiek, open data overheid, ABF research, Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en andere openbare bronnen
- Whize klantsegmentatie met alle socio economische variabelen per huishouden

Zodra een vastgoedmanager, makelaar, applicatie, databron of website nog niet is aangesloten op de datacollectiebox, maar wel betrouwbare inzichten biedt, kan deze worden aangedragen door onze gebruikers en partners. Wij onderzoeken de bron en op basis van een quickscan wordt er een plan van aanpak opgesteld om een verbinding tot stand te brengen. Zodra de data van een specifieke bron is verwerkt, wordt deze automatisch geanalyseerd, bewerkt en vertaald. Elke bron wordt vertaald naar een opgeschoonde, gecontroleerde dataset die vervolgens wordt samengevoegd. De samengevoegde datasets kunnen eventuele duplicaten of inconsistente waarden bevatten, die vervolgens worden uitgesloten. Als meerdere bronnen bijvoorbeeld dezelfde transactie bevatten, wordt de bovenstaande volgorde aangehouden, waarbij vastgoedmanagers de hoogste betrouwbaarheid hebben en regionale websites de laagste.

Marktdekking

Bij Watson+Holmes zetten we ons in voor maximale transparantie en precisie, waardoor we consequent een lage onzekerheidsmarge handhaven in onze marktanalyses. Door gebruik te maken van een grote diversiteit aan bronnen, streven we ernaar onze klanten te voorzien van de beste dataset beschikbaar in Nederland. Hoewel we ons best doen om een zo volledig mogelijk beeld van de markt te bieden, blijft het een uitdaging om een exacte weergave van de totale marktdekking te garanderen. Onze inzet voor nauwkeurigheid en transparantie houdt in dat we voortdurend werken aan het verbeteren van onze methoden en bronnen om zo onze klanten van de meest betrouwbare en actuele informatie te voorzien.

Dagelijks werken we bij Watson+Holmes om ervoor te zorgen dat onze database zowel qua omvang als detailniveau een zo hoog mogelijke betrouwbaarheid bereikt. Om inzicht te verschaffen in de marktdekking hebben we het aantal transacties berekend voor Nederland en de gemeente Delft, en deze in verhouding tot de voorraad uitgedrukt. Voor de voorraad gebruiken we alle bewoonde woningen die in eigendom zijn van institutionele en particuliere vastgoedeigenaren.

Een product van:

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

www.watsonholmes.nl