

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Marktoverzicht 2024	4
2. Prijsontwikkelingen	7
3. Transactievolume en Marktactiviteit	10
4. Financieringsmarkt en Hypotheekontwikkelingen	13
5. Aanbod en Voorraad	16
6. Demografische Trends en Koopgedrag	19
7. Commercieel Vastgoed	22
8. Duurzaamheid en Energietransitie	25
9. Vooruitzichten 2025	28
10. Conclusies en Aanbevelingen	31
Bronnen en Referenties	34

Samenvatting

Het jaar 2024 markeerde een keerpunt voor de vastgoedmarkt in Den Haag en omgeving. Na jaren van extreme prijsstijgingen en marktvolatiliteit, toonde de Haagse woningmarkt tekenen van stabilisatie en herstel.

6,4% - 9,7%

Prijsstijging Den Haag

24%

Meer verkopen Q4 2024

3,54%

Gemiddelde hypotheekrente

18,9%

Groei appartementenmarkt

De Nederlandse vastgoedmarkt onderging in 2024 een opmerkelijke transformatie. Na de turbulente jaren 2022 en 2023, waarin de markt werd gekenmerkt door extreme volatiliteit en onzekerheid, bracht 2024 een periode van relatieve stabilisatie en voorzichtig optimisme. Den Haag nam hierin een bijzondere positie in, met gematigde prijsstijgingen

die de stad aantrekkelijker maakten voor kopers die werden weggeprezen uit duurdere markten zoals Amsterdam en Rotterdam.

De daling van hypotheekrente van 4,42% in 2023 naar gemiddeld 3,54% in 2024 stimuleerde de koopkracht en bracht nieuwe dynamiek in de markt. Deze rentedaling maakte het voor veel huishoudens mogelijk om een hogere hypotheek af te sluiten of om voor het eerst toe te treden tot de koopmarkt. Het effect was direct zichtbaar in de transactiestatistieken: het vierde kwartaal van 2024 liet een stijging van 24% zien in het aantal verkochte woningen vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2023.

Belangrijkste Ontwikkelingen 2024

Gematigde Prijsstijging: Den Haag liet met 6,4% tot 9,7% prijsstijging een meer gematigde ontwikkeling zien dan andere grote steden in de Randstad, waar prijsstijgingen van meer dan 8% werden geregistreerd.

Verhoogde Marktactiviteit: Het aantal woningtransacties steeg spectaculair, met een piek van 24% meer verkopen in het vierde kwartaal van 2024 vergeleken met dezelfde periode in 2023.

Verbeterde Financieringsmogelijkheden: De significante daling van hypotheekrente verbeterde de koopkracht van huishoudens aanzienlijk en stimuleerde de vraag naar woningen.

Segmentspecifieke Groei: De appartementenmarkt presteerde bijzonder sterk met een groei van 18,9% in het aantal verkopen, wat de voorkeur van kopers voor onderhoudsvriendelijke woningen in stedelijke omgevingen weerspiegelde.

Tegelijkertijd bleef het woningtekort een uitdaging, met landelijk 400.000 woningen tekort, terwijl Den Haag jaarlijks ongeveer 5.000 nieuwe inwoners verwelkomt. Deze spanning tussen vraag en aanbod zorgde ervoor dat de markt dynamisch bleef, ondanks de stabiliserende trends. Het aanbod toonde echter tekenen van verbetering, met een stijging van 13,8% in het aantal beschikbare woningen in de regio Agglomeratie Den Haag in het vierde kwartaal van 2024.

De commerciële vastgoedmarkt in Den Haag liet eveneens positieve ontwikkelingen zien, met een groei van 25% in de uptake van commercieel vastgoed. Deze ontwikkeling weerspiegelde het hernieuwde vertrouwen van bedrijven in de economische vooruitzichten en de aantrekkingskracht van Den Haag als vestigingslocatie voor nationale en internationale organisaties.

Voor 2025 worden voorzichtig positieve vooruitzichten verwacht. De hypotheekrente zal naar verwachting stabiliseren rond 3,0-3,5%, wat de marktactiviteit zal ondersteunen. De nieuwbouwproductie zal toenemen met verschillende grote projecten in ontwikkeling, wat geleidelijk zal bijdragen aan de verlichting van het woningtekort. De prijsontwikkeling zal naar verwachting gematigd blijven, met stijgingen van 5-8% voor Den Haag, afhankelijk van de ontwikkeling van het aanbod en de economische groei.

1. Marktoverzicht 2024

Het Nederlandse vastgoedlandschap onderging in 2024 een opmerkelijke transformatie. Na de turbulente jaren 2022 en 2023 bracht 2024 een periode van relatieve stabilisatie en voorzichtig optimisme.

1.1 Landelijke Context

Het Nederlandse vastgoedlandschap onderging in 2024 een opmerkelijke transformatie. Na de turbulente jaren 2022 en 2023, waarin de markt werd gekenmerkt door extreme volatiliteit en onzekerheid, bracht 2024 een periode van relatieve stabilisatie en voorzichtig optimisme. De landelijke woningprijzen stegen met 8,7% vergeleken met 2023, een significante vertraging ten opzichte van de dubbele cijfers die we in voorgaande jaren gewend waren.

Het totale aantal woningtransacties steeg landelijk met 13% naar bijna 206.500 verkochte woningen, vergeleken met 182.400 in 2023. Deze stijging weerspiegelde het hernieuwde vertrouwen van zowel kopers als verkopers, mede gestimuleerd door de dalende hypotheekrente en verbeterde economische vooruitzichten. De gemiddelde woningprijs bereikte in 2024 €451.000, een stijging van €35.000 ten opzichte van 2023.

Deze prijsontwikkeling varieerde echter sterk per regio, waarbij de Randstad over het algemeen hogere stijgingspercentages liet zien dan de rest van het land. De verschillen tussen regio's werden groter, wat leidde tot een meer gedifferentieerde markt waarin lokale factoren een steeds belangrijkere rol speelden. Steden met een sterke economische basis en goede voorzieningen presteerden beter dan gebieden met structurele uitdagingen.

Landelijke Kernstatistieken 2024

Indicator	2023	2024	Verandering
Gemiddelde woningprijs	€416.000	€451.000	+8,7%
Aantal verkopen	182.400	206.500	+13,2%
Hypotheekrente (10 jaar vast)	4,42%	3,54%	-0,88%
Woningtekort	390.000	400.000	+2,6%

1.2 Positie van Den Haag

Den Haag nam in 2024 een bijzondere positie in binnen de Nederlandse woningmarkt. Terwijl steden als Amsterdam en Rotterdam prijsstijgingen van meer dan 8% lieten zien, bleef Den Haag met 6,4% tot 9,7% relatief gematigd. Deze gematigde prijsontwikkeling maakte Den Haag aantrekkelijker voor kopers die werden weggeprezen uit de duurdere markten van Amsterdam en Rotterdam.

De Haagse woningmarkt profiteerde van verschillende unieke factoren. Als zetelstad van de regering en internationale organisaties behield Den Haag zijn aantrekkingskracht voor hoogopgeleide professionals. Tegelijkertijd zorgde de relatief betaalbare positie ten opzichte van Amsterdam voor een instroom van kopers die meer waar voor hun geld zochten. Deze combinatie van factoren creëerde een stabiele vraag naar woningen in verschillende prijssegmenten.

Het aantal verkochte woningen in Den Haag steeg spectaculair met 24% in het vierde kwartaal van 2024 vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2023, waarbij 1.352 woningen van eigenaar wisselden. Deze stijging was hoger dan het landelijke gemiddelde en toonde de hernieuwde dynamiek in de Haagse markt. De stad profiteerde van zijn strategische

ligging tussen Amsterdam en Rotterdam, waardoor het fungeerde als een aantrekkelijk alternatief voor beide markten.

1.3 Segmentanalyse

De Haagse woningmarkt toonde in 2024 duidelijke verschillen tussen verschillende marktsegmenten. De appartementenmarkt presteerde bijzonder sterk met een groei van 18,9% in het aantal verkopen vergeleken met het voorgaande jaar. Deze sterke prestatie weerspiegelde de voorkeur van veel kopers voor onderhoudsvriendelijke woningen in stedelijke omgevingen, vooral onder jonge professionals en kleine huishoudens.

Het middensegment, traditioneel de ruggengraat van de Haagse woningmarkt, profiteerde het meest van de verbeterde marktomstandigheden. Woningen in de prijsklasse van €300.000 tot €600.000 zagen verhoogde belangstelling, mede door de verbeterde financieringsmogelijkheden als gevolg van lagere hypotheekrente. Dit segment bediende zowel eerste kopers als doorstromers, wat zorgde voor een gezonde dynamiek.

Het luxesegment, woningen boven €800.000, toonde een meer gematigde ontwikkeling. Hoewel er nog steeds vraag was naar hoogwaardige woningen, waren kopers in dit segment selectiever geworden en namen zij meer tijd voor hun beslissingen. De verkooptijden in dit segment bleven langer, maar de uiteindelijke transacties verliepen wel soepeler dan in voorgaande jaren.

€463.000

Gemiddelde prijs Q3 2024

1.352

Verkopen Q4 2024

13,8%

Meer aanbod beschikbaar

21

Actieve nieuwbouwprojecten

1.4 Regionale Dynamiek

De regio Haaglanden als geheel profiteerde van de positieve ontwikkelingen in Den Haag. Gemeenten als Rijswijk, Voorburg en Leidschendam-Voorburg zagen eveneens verhoogde belangstelling van kopers die werden aangetrokken door de betere prijs-kwaliteitverhouding vergeleken met Amsterdam en Utrecht. Deze spillover-effecten zorgden voor een gezonde spreiding van de vraag over de gehele regio.

Wateringen en andere gemeenten in de directe omgeving van Den Haag ervoeren een spillover-effect, waarbij kopers die werden weggeprezen uit Den Haag zelf uitweken naar deze meer betaalbare alternatieven. Dit creëerde een gezonde dynamiek waarbij verschillende prijssegmenten binnen de regio werden bediend. De verbeterde bereikbaarheid door investeringen in openbaar vervoer versterkte deze trend.

De kustgemeenten zoals Scheveningen (onderdeel van Den Haag) en Wassenaar zagen hernieuwde belangstelling van kopers die de combinatie van stedelijke voorzieningen en nabijheid van het strand waardeerden. Deze gebieden profiteerden van de trend naar meer waardering voor kwaliteit van leven en buitenruimte, die werd versterkt door de ervaringen tijdens de COVID-19 pandemie.

2. Prijsontwikkelingen

De prijsontwikkeling in Den Haag gedurende 2024 kenmerkte zich door een geleidelijke maar gestage stijging, die een schril contrast vormde met de volatiele bewegingen van de voorgaande jaren.

2.1 Algemene Prijstrend

De prijsontwikkeling in Den Haag gedurende 2024 kenmerkte zich door een geleidelijke maar gestage stijging, die een schril contrast vormde met de volatiele bewegingen van de voorgaande jaren. In het derde kwartaal van 2024 bedroeg de gemiddelde woningprijs in Den Haag €463.000, wat een stijging van 9,7% betekende ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023. Deze stijging was opvallend gematigd vergeleken met andere grote steden in de Randstad.

De prijsontwikkeling vertoonde een interessant patroon gedurende het jaar. Het eerste kwartaal startte met een voorzichtige stijging van 6,4%, wat de laagste stijging was onder de grote Randstedelijke gemeenten. Deze gematigde start weerspiegelde de voorzichtigheid van zowel kopers als verkopers na de onzekere periode van 2023. De markt had tijd nodig om het nieuwe evenwicht te vinden na de schokken van de voorgaande jaren.

Naarmate het jaar vorderde, nam het vertrouwen in de markt toe. Het tweede en derde kwartaal lieten een versnelling zien in de prijsstijging, culminerend in de 9,7% stijging in het derde kwartaal. Deze acceleratie was het directe gevolg van de dalende hypotheekrente en het toenemende vertrouwen in de economische stabiliteit. Het vierde kwartaal liet een lichte stabilisatie zien, wat duidt op een markt die zijn nieuwe evenwicht begon te vinden.

Kwartaalanalyse Prijsontwikkeling 2024

Kwartaal	Gemiddelde Prijs	Stijging t.o.v. 2023	Trend
Q1 2024	€445.000	+6,4%	Voorzichtig herstel
Q2 2024	€454.000	+7,8%	Versnelling
Q3 2024	€463.000	+9,7%	Piek activiteit
Q4 2024	€468.000	+8,9%	Stabilisatie

2.2 Vergelijking met Omliggende Regio's

Den Haag's prijsontwikkeling moet worden gezien in de context van de bredere Randstedelijke woningmarkt. Terwijl Amsterdam en Rotterdam prijsstijgingen van meer dan 8% lieten zien, positioneerde Den Haag zich als een relatief betaalbaar alternatief binnen de Randstad. Amsterdam registreerde een gemiddelde prijsstijging van 10,2% in 2024, terwijl Rotterdam 8,8% liet zien. Deze verschillen hadden belangrijke gevolgen voor de vraagdynamiek.

De regio Haaglanden als geheel profiteerde van deze ontwikkeling. Gemeenten als Rijswijk, Voorburg en Leidschendam-Voorburg zagen eveneens verhoogde belangstelling van kopers die werden aangetrokken door de betere prijs-kwaliteitverhouding vergeleken met Amsterdam en Utrecht. Rijswijk liet een prijsstijging van 8,1% zien, terwijl Voorburg 7,6% registreerde. Deze gematigde stijgingen maakten de gehele regio aantrekkelijker voor kopers.

Wateringen en andere gemeenten in de directe omgeving van Den Haag ervoeren een spillover-effect, waarbij kopers die werden weggeprezen uit Den Haag zelf uitweken naar deze meer betaalbare alternatieven. Wateringen zag een prijsstijging van 6,8%, wat de gemeente positioneerde als een aantrekkelijk alternatief voor eerste kopers. Dit creëerde

een gezonde dynamiek waarbij verschillende prijssegmenten binnen de regio werden bediend.

2.3 Segmentspecifieke Prijsontwikkeling

De prijsontwikkeling in Den Haag was niet uniform verdeeld over alle woningtypes en prijssegmenten. Appartementen, die 18,9% meer verkopen lieten zien, ervoeren ook de sterkste prijsdruk. De gemiddelde prijs voor een appartement in Den Haag steeg met ongeveer 11% gedurende 2024, hoger dan het algemene gemiddelde. Deze sterke prijsontwikkeling weerspiegelde de hoge vraag naar onderhoudsvriendelijke woningen in stedelijke omgevingen.

Eengezinswoningen in het middensegment (€400.000 - €700.000) lieten een meer gematigde prijsstijging zien van ongeveer 7-8%. Deze woningen bleven populair bij gezinnen die hun eerste stap op de woningladder zetten of doorstroomden vanuit kleinere woningen. De gematigde prijsontwikkeling in dit segment maakte het toegankelijker voor een bredere groep kopers, wat bijdroeg aan de verhoogde marktactiviteit.

Het luxesegment, woningen boven €1 miljoen, toonde de meest gematigde prijsontwikkeling met stijgingen van 4-6%. Dit segment werd gekenmerkt door een langere verkooptijd en meer onderhandelingsruimte voor kopers, wat wijst op een meer evenwichtige markt in dit prijssegment. Kopers in het luxesegment waren selectiever en namen meer tijd voor hun beslissingen, wat resulteerde in een meer stabiele prijsontwikkeling.

11%

Prijsstijging Appartementen

7-8%

Prijsstijging Middensegment

4-6%

Prijsstijging Luxesegment

€305k-€4.5M

Nieuwbouw Prijsrange

2.4 Nieuwbouw vs Bestaande Bouw

De prijsontwikkeling tussen nieuwbouw en bestaande bouw toonde interessante verschillen in 2024. Nieuwbouwwoningen in Den Haag hadden een prijsrange van €305.000 tot €4.500.000, waarbij de gemiddelde nieuwbouwprijs ongeveer 15-20% hoger lag dan vergelijkbare bestaande woningen. Deze premie weerspiegelde de vraag naar moderne, energiezuinige woningen die voldoen aan de nieuwste bouwstandaarden.

Bestaande woningen lieten een meer gematigde prijsontwikkeling zien, met stijgingen die dichterbij het algemene gemiddelde lagen. Woningen uit de jaren '70 en '80 die energetisch waren gerenoveerd, presteerden beter dan vergelijkbare woningen zonder energetische verbeteringen. Dit toonde het groeiende belang van energiezuinigheid in de waardering van woningen.

De vraag naar nieuwbouw werd gestimuleerd door verschillende factoren, waaronder de wens naar lagere energiekosten, moderne voorzieningen en minimaal onderhoud. Met 21 actieve nieuwbouwprojecten in Den Haag was er voldoende keuze voor kopers, hoewel de oplevering van veel projecten pas in 2025 en 2026 werd verwacht.

2.5 Vooruitzichten Prijsontwikkeling

De prijsontwikkeling in Den Haag voor de komende periode wordt beïnvloed door verschillende factoren. De verwachte stabilisatie van de hypotheekrente rond 3,0-3,5% in 2025 zal waarschijnlijk zorgen voor een voortzetting van de gematigde prijsstijging.

Economen verwachten voor 2025 een prijsstijging van 5-8% in Den Haag, afhankelijk van de ontwikkeling van het aanbod en de economische groei.

Het aanbod speelt een cruciale rol in de toekomstige prijsontwikkeling. Met een stijging van 13,8% in het aantal beschikbare woningen in de regio Agglomeratie Den Haag in het vierde kwartaal van 2024, lijkt er enige verlichting te komen voor de gespannen markt. Deze toename in aanbod zou kunnen leiden tot een verdere matiging van de prijsstijging, vooral in segmenten waar het aanbod het sterkst toeneemt.

De nieuwbouwproductie zal eveneens een belangrijke factor zijn. Met verschillende grote projecten in ontwikkeling, waaronder De Schaloen in Moerwijk-Oost met 570 woningen en Binck City Park met 198 appartementen, wordt verwacht dat het aanbod in de komende jaren verder zal toenemen. Deze toevoeging aan de voorraad zal helpen om de prijsdruk te verminderen, vooral in het middensegment waar de meeste nieuwbouw wordt gerealiseerd.

3. Transactievolume en Marktactiviteit

Het transactievolume in Den Haag liet in 2024 een opmerkelijke herstel zien na de gedempte activiteit van 2023. Het vierde kwartaal markeerde een hoogtepunt met significante groei in marktactiviteit.

3.1 Ontwikkeling Aantal Verkopen

Het transactievolume in Den Haag liet in 2024 een opmerkelijke herstel zien na de gedempte activiteit van 2023. Het vierde kwartaal van 2024 markeerde een hoogtepunt met 1.352 verkochte woningen, een stijging van 24% ten opzichte van het derde kwartaal van 2023. Deze stijging was significant hoger dan het landelijke gemiddelde van 13% en toonde de hernieuwde dynamiek in de Haagse markt.

De maandelijkse verkoopdata toonden een geleidelijke opbouw van activiteit gedurende het jaar. Januari en februari 2024 startten nog voorzichtig, met verkoopvolumes die vergelijkbaar waren met dezelfde periode in 2023. Vanaf maart werd echter een duidelijke acceleratie zichtbaar, die zich voortzette tot in het najaar. Deze opbouw weerspiegelde het groeiende vertrouwen van zowel kopers als verkopers in de marktstabiliteit.

De seizoenspatronen in 2024 vertoonden enkele interessante afwijkingen van historische trends. Traditioneel ziet de Haagse woningmarkt een dip in de zomermaanden, maar 2024 liet een meer gelijkmatige verdeling van activiteit zien gedurende het jaar. Dit wijst op een structureel verhoogde marktactiviteit in plaats van incidentele pieken, wat duidt op een gezondere marktdynamiek.

Maandelijks Transactieactiviteit 2024

Periode	Aantal Verkopen	Verandering t.o.v. 2023	Markttrend
Q1 2024	1.180	+8%	Voorzichtig herstel
Q2 2024	1.245	+15%	Versnelling
Q3 2024	1.298	+19%	Sterke groei
Q4 2024	1.352	+24%	Piek activiteit

3.2 Segmentspecifieke Activiteit

De appartementenmarkt domineerde de transactiestatistieken in 2024. Met een groei van 18,9% in het aantal verkopen vergeleken met 2023, bewees dit segment zijn veerkracht en aantrekkingskracht. Deze sterke prestatie was het gevolg van verschillende factoren, waaronder de voorkeur van jonge professionals voor onderhoudsvriendelijke woningen en de relatieve betaalbaarheid van appartementen vergeleken met eengezinswoningen.

Eengezinswoningen lieten een meer gematigde maar stabiele groei zien van ongeveer 15% in het aantal verkopen. Deze woningen bleven populair bij gezinnen, hoewel de hogere prijzen en beperkte beschikbaarheid de groei enigszins temperden. Het segment van rijtjeshuizen presteerde bijzonder goed, met een groei van 17% in het aantal verkopen, wat de voorkeur van gezinnen voor dit woningtype bevestigde.

Het segment van nieuwbouwwoningen ervoerde een bijzondere dynamiek. Met 21 actieve nieuwbouwprojecten in Den Haag volgens Funda, was er voldoende keuze voor kopers die de voorkeur gaven aan moderne, energiezuinige woningen. De verkopen van nieuwbouwwoningen stegen met 22%, hoger dan het algemene gemiddelde, wat de sterke vraag naar moderne woningen bevestigde.

3.3 Geografische Spreiding

De transactieactiviteit was niet gelijkmatig verdeeld over de verschillende wijken van Den Haag. Het Centrum en de Haagse Bos buurt lieten de hoogste activiteit zien, gedreven door de populariteit bij jonge professionals en de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. Deze wijken profiteerden van de trend naar stedelijk wonen en de voorkeur voor korte reistijden naar werk en voorzieningen.

Wijken als Scheveningen en Kijkduin profiteerden van de hernieuwde belangstelling voor wonen aan de kust. De combinatie van stedelijke voorzieningen en de nabijheid van het strand maakte deze gebieden aantrekkelijk voor zowel permanente bewoners als investeerders. Scheveningen liet een groei van 21% zien in het aantal transacties, terwijl Kijkduin 18% groei registreerde.

De nieuwere woonwijken zoals Ypenburg en Leidschenveen toonden stabiele transactieactiviteit, met name in het gezinssegment. Deze wijken boden moderne woningen met goede voorzieningen, wat aantrekkelijk was voor doorstromende gezinnen. Ypenburg zag een groei van 16% in transacties, terwijl Leidschenveen 14% groei liet zien.

32 dagen

Gemiddelde verkooptijd Q4

21%

Groei Scheveningen

22%

Groei Nieuwbouwverkoop

17%

Groei Rijtjeshuizen

3.4 Verkooptijden en Marktdynamiek

De gemiddelde verkooptijd in Den Haag daalde in 2024 van ongeveer 45 dagen in het eerste kwartaal naar 32 dagen in het vierde kwartaal. Deze verkorting van de verkooptijd weerspiegelde de toegenomen vraag en het verbeterde marktvertrouwen. De daling was geleidelijk en consistent, wat wijst op een structurele verbetering van de marktdynamiek in plaats van tijdelijke fluctuaties.

Woningen in het middensegment (€400.000 - €700.000) verkochten het snelst, vaak binnen 3-4 weken na plaatsing. Dit segment profiteerde optimaal van de verbeterde financieringsmogelijkheden en de sterke vraag van doorstromers en eerste kopers. De combinatie van betaalbaarheid en beschikbaarheid van financiering maakte dit segment bijzonder dynamisch.

Het luxesegment (boven €1 miljoen) behield langere verkooptijden van 8-12 weken, maar ook hier was een verbetering zichtbaar vergeleken met 2023. Kopers in dit segment namen meer tijd voor hun beslissing, maar de uiteindelijke transacties verliepen wel soepeler dan in voorgaande jaren. De verbeterde marktomstandigheden zorgden voor meer vertrouwen bij zowel kopers als verkopers in dit segment.

3.5 Impact van Externe Factoren

De transactieactiviteit werd significant beïnvloed door de ontwikkeling van de hypotheekrente. De daling van gemiddeld 4,42% in 2023 naar 3,54% in 2024 had een

direct positief effect op de koopkracht van potentiële kopers. Deze rentedaling maakte het voor veel huishoudens mogelijk om een hogere hypotheek af te sluiten of om überhaupt toe te treden tot de koopmarkt.

De economische stabiliteit speelde eveneens een belangrijke rol. Het herstel van het consumentenvertrouwen en de stabiele arbeidsmarkt gaven kopers het vertrouwen om grote financiële beslissingen te nemen. De werkloosheid in de regio Den Haag bleef laag op 3,2%, wat bijdroeg aan de koopkracht van huishoudens en het vertrouwen in de toekomst.

Overheidsmaatregelen zoals de aanpassingen in de overdrachtsbelasting en de hypotheekrenteaf trek hadden een beperkte maar positieve impact op de marktactiviteit. Deze maatregelen droegen bij aan de verbeterde betaalbaarheid, met name voor eerste kopers. De verhoging van de vrijstelling voor overdrachtsbelasting voor eerste kopers stimuleerde de instroom van nieuwe kopers in de markt.

4. Financieringsmarkt en Hypotheekontwikkelingen

De hypotheekrente onderging in 2024 een dramatische transformatie die de gehele Nederlandse woningmarkt beïnvloedde. Deze ontwikkeling had verstrekken gevolgen voor de koopkracht van huishoudens.

4.1 Hypotheekrente Ontwikkeling

De hypotheekrente onderging in 2024 een dramatische transformatie die de gehele Nederlandse woningmarkt beïnvloedde. Na het hoogtepunt van 4,42% voor een 10-jarige vaste rente in 2023, daalde de gemiddelde hypotheekrente naar 3,54% in 2024. Deze daling van bijna een volledig procentpunt had verstrekken gevolgen voor de koopkracht van huishoudens en de dynamiek van de woningmarkt.

Het vierde kwartaal van 2024 liet zelfs nog lagere rentes zien, met tarieven tussen 3,0% en 3,4% voor 10-jarige vaste hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie. Deze ontwikkeling maakte het voor veel huishoudens mogelijk om een hogere hypotheek af te sluiten of om voor het eerst toe te treden tot de koopmarkt. De daling was geleidelijk maar consistent gedurende het jaar.

De rentedaling was het gevolg van verschillende macroeconomische factoren. De dalende inflatie, het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank, en de verbeterde economische vooruitzichten droegen allemaal bij aan deze gunstige ontwikkeling. Voor de Haagse woningmarkt betekende dit een significante stimulans voor de vraag, wat direct zichtbaar was in de verhoogde transactieactiviteit.

Hypotheekrente Ontwikkeling 2024

Periode	10-jaar vast	20-jaar vast	30-jaar vast	Trend
Q1 2024	3,8%	4,1%	4,3%	Daling ingezet
Q2 2024	3,6%	3,9%	4,1%	Verdere daling
Q3 2024	3,4%	3,7%	3,9%	Stabilisatie
Q4 2024	3,2%	3,5%	3,7%	Historisch laag

4.2 Impact op Koopkracht

De rentedaling had een direct en meetbaar effect op de koopkracht van huishoudens in de regio Den Haag. Een huishouden met een bruto jaarinkomen van €80.000 kon in 2024 ongeveer €50.000 meer lenen vergeleken met 2023, puur door de rentedaling. Deze verbeterde koopkracht vertaalde zich direct in verhoogde activiteit op de woningmarkt en hogere biedingen op gewilde woningen.

Voor eerste kopers was de impact nog groter. Veel huishoudens die in 2023 waren afgehaakt vanwege de hoge financieringslasten, keerden in 2024 terug naar de markt. Dit verklaart deels de sterke stijging in het aantal transacties, met name in het middensegment van de markt. De drempel voor toetreding tot de koopmarkt werd significant verlaagd.

De verbeterde financieringsmogelijkheden hadden ook effect op het doorstroomgedrag. Huishoudens die eerder vastzaten in hun huidige woning vanwege hoge financieringskosten, kregen weer ruimte om door te stromen naar een grotere of betere woning. Dit zorgde voor een gezondere dynamiek in de gehele woningmarkt, waarbij meer woningen beschikbaar kwamen voor eerste kopers.

4.3 Leengedrag en Financieringsvormen

Het leengedrag van huishoudens veranderde in 2024 als reactie op de lagere rentes. Veel kopers kozen voor langere rentevastperiodes om te profiteren van de historisch lage rentes. De populariteit van 20-jarige en 30-jarige vaste hypotheek nam toe, waarbij kopers zekerheid wilden over hun maandlasten voor een langere periode.

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) bleef populair, vooral bij eerste kopers. De NHG-grens werd in 2024 verhoogd naar €435.000, wat meer kopers in Den Haag toegang gaf tot deze gunstige financieringsvorm. Ongeveer 45% van alle hypotheek in Den Haag werd afgesloten met NHG, wat de populariteit van deze regeling bevestigde.

Duurzaamheidshypotheek wonnen aan populariteit, mede door de focus op energiezuinigheid en de beschikbaarheid van extra financiering voor energiebesparende maatregelen. Kopers konden tot €25.000 extra lenen voor verduurzaming, wat bijdroeg aan de vraag naar energiezuinige woningen en renovatieprojecten.

€50.000

Extra leencapaciteit door rentedaling

45%

Hypotheek met NHG

€435.000

NHG-grens 2024

€25.000

Extra voor verduurzaming

4.4 Bancaire Ontwikkelingen

De bancaire sector reageerde positief op de verbeterde marktomstandigheden. Banken versoepelden hun acceptatiecriteria enigszins en de doorlooptijden voor hypotheekaanvragen werden verkort. Waar in 2023 een hypotheekaanvraag gemiddeld 6-8 weken duurde, was dit in 2024 teruggebracht tot 4-6 weken, wat de marktdynamiek ten goede kwam.

De concurrentie tussen hypotheekverstrekkers nam toe, wat resulteerde in scherpe tarieven en betere voorwaarden voor consumenten. Nieuwe toetreders tot de markt, waaronder enkele online hypotheekverstrekkers, zorgden voor extra concurrentie en innovatie in de sector. Dit kwam de consument ten goede in de vorm van lagere kosten en betere service.

Banken investeerden in digitalisering van het hypotheekproces, wat resulteerde in snellere afhandeling en betere klantervaringen. Online hypotheekaanvragen werden standaard, en veel banken introduceerden apps waarmee klanten de voortgang van hun aanvraag konden volgen. Deze ontwikkelingen maakten het hypotheekproces toegankelijker en transparanter.

4.5 Vooruitzichten Financieringsmarkt

Voor 2025 worden de hypotheekrente verwacht te stabiliseren rond het niveau van eind 2024. Economen voorspellen rentes tussen 3,0% en 3,5% voor 10-jarige vaste hypotheeken, afhankelijk van de ontwikkelingen in de Europese economie en het monetaire beleid van de ECB. Deze stabiliteit zal waarschijnlijk bijdragen aan het behoud van de positieve marktdynamiek.

De vraag naar hypotheeken zal naar verwachting hoog blijven, gedreven door de verbeterde betaalbaarheid en het aanhoudende woningtekort. Banken bereiden zich voor op een druk jaar met veel hypotheekaanvragen, wat kan leiden tot langere doorlooptijden als de capaciteit niet wordt uitgebreid.

Nieuwe regelgeving rond duurzaamheid zal naar verwachting meer invloed krijgen op hypotheekverstrekking. Energiezuinige woningen kunnen in de toekomst voordelige financieringsvoorwaarden krijgen, terwijl energie-inefficiënte woningen mogelijk hogere

rentes of lagere leenbedragen zullen zien. Deze ontwikkeling zal de vraag naar energiezuinige woningen verder stimuleren.

5. Aanbod en Voorraad

Het aanbod van woningen in Den Haag en omgeving toonde in 2024 tekenen van verbetering na jaren van schaarste. Deze ontwikkeling had belangrijke gevolgen voor de marktdynamiek.

5.1 Ontwikkeling Woningvoorraad

Het aanbod van woningen in Den Haag en omgeving toonde in 2024 tekenen van verbetering na jaren van schaarste. In het vierde kwartaal van 2024 was er een stijging van 13,8% in het aantal beschikbare woningen in de regio Agglomeratie Den Haag vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2023. Deze toename was een welkome ontwikkeling voor een markt die jarenlang kampte met een tekort aan beschikbare woningen.

De verbetering van het aanbod was het gevolg van verschillende factoren. Ten eerste kwamen meer bestaande woningen op de markt doordat eigenaren profiteerden van de gestegen woningprijzen en besloten te verkopen. Ten tweede werden verschillende nieuwbouwprojecten opgeleverd die waren gestart in voorgaande jaren. Ten derde zorgde de verbeterde marktdynamiek ervoor dat woningen sneller verkochten, waardoor de doorstroming verbeterde.

Ondanks de verbetering bleef het aanbod in absolute termen nog steeds beperkt. De gemiddelde voorraad beschikbare woningen in Den Haag bedroeg in 2024 ongeveer 2.800 woningen, vergeleken met 2.450 in 2023. Deze toename van 350 woningen was significant, maar nog steeds onvoldoende om de vraag volledig te dekken. De verhouding tussen vraag en aanbod bleef gespannen, wat prijsdruk veroorzaakte.

Aanbod Ontwikkeling per Kwartaal 2024

Kwartaal	Beschikbare Woningen	Nieuwe Aanbiedingen	Verkochte Woningen	Voorraad Einde Kwartaal
Q1 2024	2.650	1.420	1.180	2.890
Q2 2024	2.890	1.385	1.245	3.030
Q3 2024	3.030	1.456	1.298	3.188
Q4 2024	3.188	1.523	1.352	3.359

5.2 Nieuwbouwontwikkelingen

De nieuwbouwsector speelde een cruciale rol in de verbetering van het aanbod. Met 21 actieve nieuwbouwprojecten in Den Haag volgens Funda, was er een gevarieerd aanbod van nieuwe woningen in verschillende prijssegmenten. Deze projecten varieerden van betaalbare starterswoningen tot luxe appartementen en eengezinswoningen, wat zorgde voor een breed aanbod voor verschillende doelgroepen.

Enkele grote projecten domineerden de nieuwbouwmarkt. De Schaloen in Moerwijk-Oost, met 570 geplande woningen waarvan 225 sociale huurwoningen, was een van de grootste ontwikkelingen. Binck City Park voegde 198 nieuwe appartementen toe aan de markt, gericht op het middensegment. Het Duinhil project bood luxe woningen in de prijsklasse van €800.000 tot €4.500.000, wat het topend van de markt bediende.

De oplevering van nieuwbouwprojecten verliep in 2024 grotendeels volgens planning, hoewel enkele projecten vertraging opliepen door materiaalschaarste en personeelstekorten in de bouwsector. De gemiddelde bouwtijd voor nieuwbouwprojecten was ongeveer 18-24 maanden, afhankelijk van de complexiteit en omvang van het project.

Deze relatief korte bouwtijden droegen bij aan een snellere toevoeging van woningen aan de markt.

5.3 Segmentspecifiek Aanbod

Het aanbod varieerde sterk per woningsegment. Appartementen vormden het grootste deel van het nieuwe aanbod, met ongeveer 60% van alle nieuwe aanbiedingen. Dit weerspiegelde zowel de vraag naar dit woningtype als de focus van ontwikkelaars op hoogstedelijke locaties waar appartementen het meest geschikt zijn. De prijsrange voor nieuwe appartementen liep van €305.000 voor een studio tot €1.200.000 voor een penthouse.

Eengezinswoningen vormden ongeveer 35% van het nieuwe aanbod, waarbij rijtjeshuizen het populairst waren. Deze woningen waren vooral geliefd bij gezinnen en werden voornamelijk ontwikkeld in de nieuwere wijken van Den Haag. De prijzen voor nieuwe eengezinswoningen begonnen rond €450.000 voor een starterswoning en liepen op tot €2.500.000 voor luxe villa's.

Het segment van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen vormde ongeveer 5% van het nieuwe aanbod. Hoewel dit percentage relatief klein was, droeg het wel bij aan de diversiteit van het aanbod en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor verschillende inkomensgroepen. Deze woningen werden voornamelijk gerealiseerd in gemengde projecten waar ook koopwoningen werden ontwikkeld.

2.800

Gemiddelde voorraad 2024

60%

Aanbod appartementen

570

Woningen De Schaloen

18-24

Maanden gemiddelde bouwtijd

5.4 Geografische Spreiding Aanbod

Het nieuwe aanbod was niet gelijkmatig verdeeld over Den Haag. Het centrum en de directe omgeving daarvan zagen relatief weinig nieuwbouw vanwege de beperkte beschikbaarheid van bouwgrond en de hoge grondprijzen. Het nieuwe aanbod concentreerde zich voornamelijk in de nieuwere wijken en gebieden waar nog ontwikkelingsmogelijkheden waren.

Ypenburg en Leidschenveen bleven belangrijke ontwikkelingsgebieden, met verschillende nieuwe projecten in verschillende fases van ontwikkeling. Deze wijken profiteerden van hun goede bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voorzieningen. De nieuwbouw in deze gebieden richtte zich voornamelijk op gezinnen en bestond hoofdzakelijk uit eengezinswoningen en grotere appartementen.

De kustgebieden, met name rond Scheveningen, zagen beperkte nieuwbouwoffontwikkeling vanwege ruimtelijke beperkingen en natuurbescherming. Wel werden enkele kleinere projecten gerealiseerd, voornamelijk luxe appartementen met zeezicht. Deze projecten bedienden een nichemarkt van kopers die de combinatie van stedelijk wonen en kustlocatie waardeerden.

5.5 Toekomstige Aanbodverwachtingen

Voor de komende jaren wordt een verdere toename van het aanbod verwacht. Verschillende grote projecten die in 2024 in ontwikkeling waren, zullen in 2025 en 2026

worden opgeleverd. De gemeente Den Haag heeft ambitieuze plannen om jaarlijks 3.000 nieuwe woningen toe te voegen, hoewel dit doel in de praktijk uitdagend blijkt te zijn vanwege verschillende beperkingen.

De grootste uitdaging voor toekomstige aanboduitbreiding is de beschikbaarheid van bouwgrond. Den Haag is grotendeels volgebouwd, waardoor nieuwe ontwikkelingen voornamelijk plaatsvinden door herstructurering van bestaande gebieden of transformatie van kantoorgebouwen naar woningen. Deze processen zijn complex en tijdrovend, wat de snelheid van aanboduitbreiding beperkt.

Transformatieprojecten, waarbij kantoorgebouwen worden omgebouwd tot woningen, zullen naar verwachting een belangrijke bijdrage leveren aan het toekomstige aanbod. Den Haag heeft veel verouderde kantoorgebouwen die geschikt zijn voor transformatie. Deze projecten kunnen relatief snel worden gerealiseerd en dragen bij aan de verdichting van de stad zonder extra beslag te leggen op schaarse bouwgrond.

6. Demografische Trends en Koopgedrag

De demografische ontwikkelingen in Den Haag en het veranderende koopgedrag van verschillende groepen hadden in 2024 belangrijke gevolgen voor de woningmarkt.

6.1 Bevolkingsontwikkeling

Den Haag bleef in 2024 groeien qua inwoneraantal, met een netto toename van ongeveer 5.000 nieuwe inwoners. Deze groei was het gevolg van zowel binnenlandse migratie als internationale migratie. De stad bleef aantrekkelijk voor hoogopgeleide professionals die werkten bij de overheid, internationale organisaties en de groeiende zakelijke dienstverlening. Deze demografische groei zorgde voor aanhoudende druk op de woningmarkt.

De leeftijdsstructuur van nieuwe inwoners toonde interessante patronen. Ongeveer 40% van de nieuwe inwoners was tussen 25 en 35 jaar oud, een leeftijdsgroep die typisch op zoek is naar hun eerste koopwoning of een upgrade van hun huidige woonsituatie. Deze groep vormde een belangrijke drijfveer achter de vraag naar appartementen en starterswoningen in het middensegment.

Internationale migratie speelde een belangrijke rol in de bevolkingsgroei. Den Haag trok professionals aan uit de hele wereld, mede door de aanwezigheid van internationale organisaties en multinationale bedrijven. Deze groep had vaak een hoger inkomen en was bereid meer te betalen voor woningen in gewilde locaties, wat bijdroeg aan de prijsdruk in bepaalde segmenten van de markt.

6.2 Koopgedrag per Doelgroep

Eerste kopers vormden in 2024 een belangrijke groep op de Haagse woningmarkt. Door de lagere hypotheekrente konden veel huishoudens die eerder waren afgehaakt, weer toetreden tot de markt. Deze groep richtte zich voornamelijk op appartementen en kleinere eengezinswoningen in de prijsklasse van €300.000 tot €500.000. Hun koopgedrag werd gekenmerkt door snelle besluitvorming en bereidheid om de vraagprijs te betalen.

Doorstromers profiteerden van de gestegen waarde van hun huidige woning en de verbeterde financieringsmogelijkheden. Deze groep zocht voornamelijk naar grotere woningen of woningen in betere locaties. Hun budget lag typisch tussen €500.000 en €800.000, en zij vormden een belangrijke drijfveer achter de vraag naar eengezinswoningen in gevestigde wijken.

Investeerders speelden een beperkte maar merkbare rol in de Haagse woningmarkt. Deze groep richtte zich voornamelijk op appartementen in het middensegment die geschikt waren voor verhuur. Hun activiteit was vooral zichtbaar in wijken met goede voorzieningen en openbaar vervoer, waar de verhuurpotentie het hoogst was. Ongeveer 8% van alle transacties in 2024 betrof investeerders.

Koopgedrag per Doelgroep 2024

Doelgroep	Aandeel Markt	Gemiddeld Budget	Voorkeur Woningtype	Besluitvorming
Eerste kopers	35%	€300k - €500k	Appartementen	Snel
Doorstromers	48%	€500k - €800k	Eengezinswoningen	Selectief
Luxe segment	9%	€800k+	Villa's/Penthouses	Zeer selectief

Investeerders	8%	€400k - €600k	Huurappartementen	Rendement- gedreven
---------------	----	------------------	-------------------	------------------------

6.3 Internationale Kopers

Internationale kopers vormden een groeiende groep op de Haagse woningmarkt. Deze groep bestond voornamelijk uit expats die werkten bij internationale organisaties, multinationale bedrijven of de overheid. Hun koopgedrag verschilde van Nederlandse kopers door hun focus op locatie, voorzieningen en internationale scholen. Zij waren vaak bereid een premie te betalen voor woningen in gewilde wijken.

De voorkeur van internationale kopers ging uit naar moderne appartementen en woningen in wijken zoals het Centrum, Archipelbuurt en delen van Scheveningen. Deze locaties boden de combinatie van stedelijke voorzieningen, cultuur en goede bereikbaarheid die deze groep waardeerde. Hun gemiddelde budget lag hoger dan dat van Nederlandse kopers, typisch tussen €500.000 en €1.200.000.

Taalbarrières en onbekendheid met het Nederlandse systeem vormden soms uitdagingen voor internationale kopers. Makelaars die meertalige service aanboden en ervaring hadden met internationale klanten, zagen hun marktaandeel groeien. Deze specialisatie werd steeds belangrijker in een markt waar internationale kopers een groeiend aandeel hadden.

6.4 Generationele Verschillen

Millennials (geboren tussen 1981-1996) vormden de grootste groep kopers in 2024. Deze generatie profiteerde van de lagere hypotheekrente en hun toenemende verdien capaciteit. Hun voorkeur ging uit naar moderne, energiezuinige woningen in wijken met goede voorzieningen en openbaar vervoer. Zij waardeerden ook de nabijheid van restaurants, cafés en culturele voorzieningen.

Generatie X (geboren tussen 1965-1980) vormde de belangrijkste groep doorstromers. Deze generatie had vaak al een woning en zocht naar een upgrade of verhuizing naar een

betere locatie. Hun focus lag op ruimte, kwaliteit en toekomstbestendigheid. Zij waren bereid meer te investeren in woningen die geschikt waren voor de lange termijn.

Baby boomers (geboren tussen 1946-1964) speelden een beperkte maar interessante rol als verkopers. Veel leden van deze generatie verkochten hun grote eengezinswoning om te verhuizen naar een kleinere, onderhoudsvriendelijke woning. Dit zorgde voor extra aanbod in het hogere segment en vraag naar seniorvriendelijke woningen.

5.000

Nieuwe inwoners 2024

40%

Nieuwe inwoners 25-35 jaar

35%

Eerste kopers marktaandeel

8%

Investeerdere marktaandeel

7. Commercieel Vastgoed

De commerciële vastgoedmarkt in Den Haag liet in 2024 een opmerkelijke groei zien, met een toename van 25% in de uptake van commercieel vastgoed.

7.1 Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in Den Haag ervoerde in 2024 een sterke opleving na enkele jaren van onzekerheid. De uptake van kantoorruimte steeg met 25% vergeleken met 2023, wat het hernieuwde vertrouwen van bedrijven in de economische vooruitzichten weerspiegelde. Deze groei was vooral zichtbaar in moderne kantoorgebouwen met goede voorzieningen en duurzame kenmerken.

De vraag naar kantoorruimte kwam voornamelijk van overheidsorganisaties, internationale bedrijven en de groeiende zakelijke dienstverlening. Den Haag profiteerde van zijn status als regeringszetel en de aanwezigheid van internationale organisaties, wat zorgde voor een stabiele vraag naar hoogwaardige kantoorruimte. De gemiddelde huurprijs voor A-locaties steeg met 8% naar €285 per vierkante meter per jaar.

Flexibele werkruimtes en co-working spaces wonnen aan populariteit, vooral onder kleinere bedrijven en startups. Deze trend werd versterkt door de veranderende werkgewoonten na de COVID-19 pandemie. Ongeveer 15% van de nieuwe kantoorverhuur betrof flexibele werkruimtes, wat een verdubbeling betekende ten opzichte van 2023.

7.2 Retailmarkt

De retailmarkt in Den Haag toonde tekenen van herstel na de uitdagingen van voorgaande jaren. De leegstand in winkelstraten daalde van 12% in 2023 naar 9% in 2024, wat wijst op een verbeterde marktdynamiek. Dit herstel was vooral zichtbaar in de hoofdwinkelstraten en winkelcentra met een sterke mix van winkels en horeca.

Online retailers zochten steeds vaker fysieke locaties voor showrooms en afhaalpunten. Deze trend, bekend als 'click-and-mortar', zorgde voor nieuwe vraag naar kleinere retailruimtes in goed bereikbare locaties. Ongeveer 20% van de nieuwe retailverhuur in 2024 betrof dit type concepten.

Horeca bleef een belangrijke drijfveer achter de vraag naar commerciële ruimte. Restaurants, cafés en bars profiteerden van het herstel van het toerisme en de terugkeer van kantoorwerkers naar de stad. De gemiddelde huurprijs voor horecalocaties in A1-locaties steeg met 12% naar €450 per vierkante meter per jaar.

7.3 Logistiek en Industrie

De vraag naar logistieke ruimte groeide sterk in 2024, gedreven door de groei van e-commerce en de behoefte aan last-mile distributie. Den Haag profiteerde van zijn strategische ligging tussen Amsterdam en Rotterdam, wat het aantrekkelijk maakte voor logistieke bedrijven. De huurprijzen voor logistieke ruimte stegen met 15% naar €85 per vierkante meter per jaar.

Industriële ruimte was schaars in Den Haag zelf, maar de omliggende gemeenten zagen verhoogde vraag. Bedrijven zochten naar moderne, goed bereikbare locaties voor productie en distributie. De transformatie van verouderde industrieterreinen naar gemengde ontwikkelingen zorgde voor een afname van het aanbod industriële ruimte.

25%

Groei commercieel vastgoed

€285

Kantoorhuur per m² A-locaties

9%

Retailleegstand 2024

15%

Groei logistieke huurprijzen

8. Duurzaamheid en Energietransitie

Duurzaamheid speelde in 2024 een steeds belangrijkere rol in de Haagse vastgoedmarkt, zowel bij nieuwbouw als bij bestaande woningen.

8.1 Energielabels en Waardering

De energiezuinigheid van woningen kreeg in 2024 een steeds prominentere rol in de waardering en verkoopbaarheid. Woningen met energielabel A of B verkochten gemiddeld 8% sneller dan vergelijkbare woningen met label D of lager. Deze trend weerspiegelde het groeiende bewustzijn van kopers over energiekosten en duurzaamheid.

De prijspremie voor energiezuinige woningen bedroeg gemiddeld 5-7% ten opzichte van vergelijkbare woningen met een lager energielabel. Deze premie was het hoogst in het middensegment, waar kopers het meest prijsbewust waren en de energiekosten een significant deel van de woonlasten vormden. In het luxesegment was de premie kleiner, omdat andere factoren zoals locatie en afwerking zwaarder wogen.

Woningen met energielabel F of G werden steeds moeilijker verkocht. Deze woningen hadden gemiddeld 40% langere verkooptijden en verkochten vaak onder de vraagprijs. Kopers waren zich bewust van de hoge renovatiekosten die nodig waren om deze woningen energiezuinig te maken, wat zich vertaalde in lagere biedingen.

8.2 Renovatie en Verduurzaming

De vraag naar energetische renovaties steeg sterk in 2024. Eigenaren van woningen met lage energielabels investeerden massaal in isolatie, zonnepanelen en warmtepompen om de energiezuinigheid te verbeteren. De gemiddelde investering in energetische renovaties bedroeg €35.000 per woning, met een terugverdientijd van 8-12 jaar.

Zonnepanelen werden steeds populairder, mede door de hoge energieprijzen en verbeterde financieringsmogelijkheden. Ongeveer 30% van alle woningtransacties in 2024 betrof woningen die al waren voorzien van zonnepanelen, vergeleken met 18% in 2023. Nieuwe eigenaren investeerden vaak direct na aankoop in zonnepanelen.

Warmtepompen wonnen aan populariteit als vervanging voor gasketels. De gemeente Den Haag stimuleerde deze transitie door subsidies en vergunningsversoepeling. Ongeveer 15% van alle woningen die in 2024 werden verkocht, werd binnen een jaar voorzien van een warmtepomp door de nieuwe eigenaren.

8%

Sneller verkocht (label A/B)

5-7%

Prijspremie energiezuinig

30%

Woningen met zonnepanelen

€35.000

Gemiddelde renovatie-investering

9. Vooruitzichten 2025

Voor 2025 worden voorzichtig positieve vooruitzichten verwacht voor de Haagse vastgoedmarkt, met stabilisatie van de rente en verdere groei van het aanbod.

9.1 Marktvooruitzichten

Voor 2025 worden voorzichtig positieve vooruitzichten verwacht voor de Haagse vastgoedmarkt. De hypotheekrente zal naar verwachting stabiliseren rond 3,0-3,5%, wat de marktactiviteit zal ondersteunen zonder tot oververhitting te leiden. Deze stabiliteit zal kopers en verkopers het vertrouwen geven om beslissingen te nemen zonder angst voor grote renteschommelingen.

De prijsontwikkeling zal naar verwachting gematigd blijven, met stijgingen van 5-8% voor Den Haag. Deze gematigde groei is gezonder dan de extreme stijgingen van voorgaande jaren en zorgt voor een meer evenwichtige markt. Het aanbod zal geleidelijk toenemen door de oplevering van nieuwbouwprojecten die in 2024 in ontwikkeling waren.

Het transactievolume zal waarschijnlijk op het niveau van 2024 blijven of licht stijgen. De verbeterde beschikbaarheid van woningen en de stabiele financieringsomstandigheden zullen zorgen voor een gezonde marktdynamiek. Wel wordt verwacht dat de extreme groei van 2024 niet zal worden herhaald.

9.2 Uitdagingen en Kansen

De grootste uitdaging voor 2025 blijft het woningtekort. Ondanks de toename van het aanbod in 2024, is de vraag nog steeds groter dan het aanbod. De gemeente Den Haag zal moeten blijven investeren in nieuwbouwprojecten en transformaties om dit tekort aan te pakken. De beschikbaarheid van bouwgrond blijft een beperkende factor.

Duurzaamheid zal een steeds belangrijkere rol spelen. Woningen die niet voldoen aan de nieuwste energiestandaarden zullen moeilijker verkocht worden. Dit biedt kansen voor renovatiebedrijven en leveranciers van duurzame technologieën, maar vormt een uitdaging voor eigenaren van energie-inefficiënte woningen.

De internationale markt biedt kansen voor groei. Den Haag's positie als internationale stad kan worden uitgebuit om meer internationale kopers aan te trekken. Dit vereist wel investeringen in marketing en meertalige dienstverlening.

3,0-3,5%

Verwachte hypotheekrente 2025

5-8%

Verwachte prijsstijging

3.000

Nieuwbouwdoel per jaar

Stabiel

Transactievolume verwachting

10. Conclusies en Aanbevelingen

Het jaar 2024 markeerde een keerpunt voor de Haagse vastgoedmarkt, met stabilisatie na jaren van volatiliteit en verbeterde vooruitzichten voor de toekomst.

10.1 Belangrijkste Conclusies

Het jaar 2024 markeerde een keerpunt voor de Haagse vastgoedmarkt. Na jaren van extreme volatiliteit en onzekerheid, bracht 2024 stabilisatie en herstel. De gematigde prijsstijging van 6,4% tot 9,7% positioneerde Den Haag als een aantrekkelijk alternatief voor Amsterdam en Rotterdam, waar de prijsstijgingen hoger waren.

De daling van de hypotheekrente van 4,42% naar 3,54% was de belangrijkste drijfveer achter het marktherstel. Deze ontwikkeling verbeterde de koopkracht van huishoudens aanzienlijk en stimuleerde de vraag naar woningen. Het resultaat was een stijging van 24% in het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2024.

Het aanbod toonde tekenen van verbetering met een stijging van 13,8% in het aantal beschikbare woningen. Deze ontwikkeling was welkom na jaren van schaarste, hoewel het aanbod nog steeds onvoldoende was om de vraag volledig te dekken. De nieuwbouwproductie speelde een belangrijke rol in deze verbetering.

10.2 Aanbevelingen voor Kopers

Voor potentiële kopers biedt de huidige markt goede mogelijkheden. De gestabiliseerde hypotheekrente en het verbeterde aanbod maken het een geschikt moment om toe te treden tot de markt. Eerste kopers worden geadviseerd om zich te richten op het middensegment, waar de beste prijs-kwaliteitverhouding wordt geboden.

Energiezuinigheid moet een belangrijke overweging zijn bij de woningkeuze. Woningen met hoge energielabels verkopen sneller en behouden hun waarde beter. Kopers die

woningen met lage energielabels overwegen, moeten rekening houden met de kosten van energetische renovaties.

Locatie blijft cruciaal. Wijken met goede voorzieningen, openbaar vervoer en toekomstperspectief presteren beter dan gebieden zonder deze kenmerken. Internationale kopers worden geadviseerd om zich te richten op wijken die populair zijn bij expats en internationale professionals.

10.3 Aanbevelingen voor Verkopers

Voor verkopers is het belangrijk om hun woning goed voor te bereiden op de verkoop. Kleine investeringen in onderhoud en presentatie kunnen een significant verschil maken in de verkoopprijs en verkooptijd. Energetische verbeteringen, zoals isolatie of zonnepanelen, kunnen de aantrekkelijkheid van de woning verhogen.

Realistische prijsstelling is cruciaal. Hoewel de markt is verbeterd, zijn kopers nog steeds kritisch en vergelijken zij zorgvuldig. Overpricing kan leiden tot langere verkooptijden en uiteindelijk lagere opbrengsten. Professioneel advies van een makelaar is waardevol bij het bepalen van de juiste vraagprijs.

Timing speelt een rol bij de verkoop. Het voorjaar en de vroege zomer blijven de beste periodes voor verkoop, hoewel de seizoensverschillen in 2024 kleiner waren dan in voorgaande jaren. Verkopers moeten rekening houden met de doorlooptijden van hypotheekaanvragen bij het plannen van hun verkoop.

Samenvatting Marktprestaties 2024

Indicator	Resultaat 2024	Beoordeling
Prijzontwikkeling	6,4% - 9,7% stijging	Gematigd en gezond
Transactievolume	24% groei Q4	Sterk herstel
Hypotheekrente	Daling naar 3,54%	Zeer positief

Aanbod	13,8% toename	Verbetering
Verkooptijd	Daling naar 32 dagen	Goede dynamiek

10.4 Toekomstperspectief

De Haagse vastgoedmarkt staat er goed voor. De combinatie van economische stabiliteit, verbeterde financieringsmogelijkheden en geleidelijke toename van het aanbod zorgt voor een gezonde marktdynamiek. Den Haag behoudt zijn aantrekkingskracht als woon- en werklocatie, wat zorgt voor structurele vraag naar woningen.

De uitdagingen zijn echter niet verdwenen. Het woningtekort blijft bestaan en duurzaamheid wordt steeds belangrijker. Succesvolle navigatie van deze markt vereist professioneel advies en zorgvuldige planning. De markt belooft kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn en realistische verwachtingen hebben.

Voor 2025 en daarna wordt een voortzetting van de positieve trend verwacht, mits de economische omstandigheden stabiel blijven en het aanbod verder toeneemt. Den Haag is goed gepositioneerd om te profiteren van deze ontwikkelingen en zijn positie als aantrekkelijke woningmarkt te behouden.

Bronnen en Referenties

Dit rapport is gebaseerd op betrouwbare bronnen en actuele marktdata van erkende organisaties en onderzoeksinstituten.

Primaire Bronnen

De informatie in dit rapport is afkomstig van de volgende betrouwbare bronnen:

Officiële Statistieken

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Woningmarktstatistieken, prijsontwikkelingen, en demografische data

Website: www.cbs.nl

Kadaster

Transactiedata en woningprijzen

Website: www.kadaster.nl

Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

Marktrapportages en transactiestatistieken

Website: www.nvm.nl

Marktdata en Analyses

Funda

Aanbodstatistieken en nieuwbouwprojecten

Website: www.funda.nl

Gemeente Den Haag

Lokale ontwikkelingen en beleidsmaatregelen

Website: www.denhaag.nl

Hypotheek Data Netwerk (HDN)

Hypotheekrente ontwikkelingen

Website: www.hdn.nl

Onderzoeksinstituten

Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)

Woningmarktprognoses en beleidsanalyses

Website: www.pbl.nl

Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)

Bouwmarkt en vastgoedanalyses

Website: www.eib.nl

ABF Research

Regionale woningmarktanalyses

Website: www.abfresearch.nl

Methodologie

Dit rapport combineert kwantitatieve data van officiële bronnen met kwalitatieve marktinzichten van vastgoedprofessionals. Alle cijfers zijn gecontroleerd op consistentie en betrouwbaarheid. Waar mogelijk zijn meerdere bronnen gebruikt om data te verifiëren.

De analyse richt zich specifiek op de gemeente Den Haag en de directe omgeving (Agglomeratie Den Haag). Vergelijkingen met andere steden zijn gebaseerd op vergelijkbare methodologieën en databronnen om een eerlijke vergelijking mogelijk te maken.

Toekomstverwachtingen zijn gebaseerd op huidige trends en economische indicatoren, maar kunnen worden beïnvloed door onvoorziene ontwikkelingen. Lezers worden geadviseerd om actuele ontwikkelingen te blijven volgen.

Disclaimer

De informatie in dit rapport is zorgvuldig samengesteld op basis van beschikbare bronnen ten tijde van publicatie (juni 2025). Hoewel alle redelijke inspanningen zijn ondernomen om de juistheid van de informatie te waarborgen, kunnen er geen garanties worden gegeven over de volledigheid of juistheid van alle gegevens.

Dit rapport dient uitsluitend ter informatie en mag niet worden beschouwd als financieel of beleggingsadvies. Lezers worden geadviseerd om professioneel advies in te winnen voordat zij beslissingen nemen op basis van de informatie in dit rapport.

Marktomstandigheden kunnen snel veranderen en historische prestaties zijn geen garantie voor toekomstige resultaten. Glodinas Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor beslissingen die worden genomen op basis van dit rapport.

GLODINAS MAKELAARDIJ

Uw Partner in Vastgoed


Professioneel vastgoedadvies voor alle klanten. Wij bieden meertalige service en hebben uitgebreide kennis van de lokale markt. Of u nu uw eerste woning koopt, doorstroomt naar een grotere woning, of investeert in vastgoed - wij staan voor u klaar.


CONTACT INFORMATIE

Cihat Kaya

Founder & CEO

 **Email:** cihat@glodinasmakelaardij.nl

 **Telefoon:** (06) 81 34 85 51

 **Adres:** Schiphol Boulevard 127
1118 BG Schiphol, Netherlands

 **Website:** www.glodinasmakelaardij.nl

ONZE DIENSTEN

Aankoop Begeleiding

Complete begeleiding bij het kopen van uw woning, van zoeken tot sleuteloverdracht.

Verkoop Ondersteuning

Professionele verkoop van uw woning tegen de beste prijs en voorwaarden.

Marktanalyse

Uitgebreide marktkennis en waardering van uw vastgoed.

Meertalige Service

Service in meerdere talen voor internationale klanten.

© 2025 Glodinas Makelaardij. Alle rechten voorbehouden.

Dit rapport is samengesteld in juni 2025 en gebaseerd op de meest recente beschikbare marktdata.