



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Marktoverzicht Huurmarkt Den Haag 2024	4
2. Huurprijsontwikkelingen	6
3. Aanbod en Vraag	8
4. Beleid en Regelgeving	10
5. Demografische Invloeden en Koopgedrag	12
6. Nieuwbouw en Transformatieprojecten	14
7. Commercieel Huurvastgoed	16
8. Duurzaamheid en Energietransitie in de Huurmarkt	18
9. Vooruitzichten 2025	20
10. Conclusies en Aanbevelingen	22
Bronnen en Referenties	24

Samenvatting

De huurmarkt in Den Haag heeft in 2024 een complex en uitdagend jaar gekend, gekenmerkt door een aanhoudend krap aanbod en stijgende huurprijzen. Dit rapport biedt een gedetailleerde analyse van de belangrijkste ontwikkelingen, trends en beleidsmaatregelen die de huurmarkt in Den Haag in 2024 hebben beïnvloed.

€25.86

Gemiddelde huurprijs per m² in Q4 2024 [1]

+3.36%

Prijsstijging t.o.v. vorig kwartaal [1]

-37.6%

Daling aanbod vrije sector Q3 2024 t.o.v. vorig jaar [9]

De huurmarkt in Den Haag bleef in 2024 onder hoge druk staan. Een structureel tekort aan beschikbare huurwoningen, met name in de vrije sector, in combinatie met een aanhoudend hoge vraag, heeft geleid tot een verdere stijging van de huurprijzen. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter in de vrije sector in Den Haag bedroeg in Q4 2024 €25,86, een stijging van 3,36% ten opzichte van het

vorige kwartaal [1]. Deze prijsstijging is significant en overtreft in veel gevallen de inflatie, wat de betaalbaarheid voor veel huurders verder onder druk zet.

Het aanbod van huurwoningen in de vrije sector daalde drastisch in 2024. In Q3 2024 was er een daling van 37,6% in het aantal beschikbare huurwoningen ten opzichte van een jaar eerder [9]. Deze krimp van het aanbod wordt mede veroorzaakt door het feit dat steeds meer huurwoningen worden verkocht, vaak door particuliere beleggers die anticiperen op nieuwe regulering en hogere belastingen. Dit fenomeen, ook wel 'uitponden' genoemd, heeft een directe impact op de beschikbaarheid van huurwoningen en verergert de krapte op de markt.

De overheid heeft in 2024 diverse maatregelen geïntroduceerd of aangekondigd om de huurmarkt te reguleren en de betaalbaarheid te verbeteren. De Wet betaalbare huur, die op 1 juli 2024 is ingegaan, is hier een belangrijk voorbeeld van [10]. Deze wet beoogt de huurprijzen in het middensegment te reguleren door middel van een puntensysteem, waardoor een groter deel van de huurwoningen onder de regulering valt. Hoewel deze maatregelen op de lange termijn kunnen bijdragen aan een stabielere huurmarkt, hebben ze op korte termijn geleid tot onzekerheid bij verhuurders en een verdere afname van het aanbod in de vrije sector.

Demografische trends, zoals de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de instroom van internationale studenten en kenniswerkers, blijven de vraag naar huurwoningen in Den Haag aanwakkeren. De stad blijft een aantrekkelijke woon- en werklocatie, wat de druk op de huurmarkt verder verhoogt. Nieuwbouw en transformatieprojecten zijn essentieel om het aanbod te vergroten, maar de realisatie hiervan verloopt vaak traag door complexe procedures en een tekort aan bouwlocaties. Een integrale aanpak, waarbij overheid, ontwikkelaars en maatschappelijke organisaties samenwerken, is noodzakelijk om de uitdagingen op de Haagse huurmarkt effectief aan te pakken en te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle inwoners.

1. Marktoverzicht Huurmarkt

Den Haag 2024

De huurmarkt in Den Haag heeft in 2024 een dynamisch en uitdagend jaar doorgemaakt. Een combinatie van structurele krapte, stijgende prijzen en nieuwe overheidsregulering heeft de markt significant beïnvloed.

Algemene Trends

De Nederlandse huurmarkt als geheel, en Den Haag in het bijzonder, kenmerkte zich in 2024 door een aanhoudend tekort aan beschikbare woningen in de vrije sector. Dit tekort is een direct gevolg van een jarenlange onderproductie van huurwoningen en een toenemende vraag. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter in de vrije sector bleef stijgen, met een landelijke toename van 6,9% op jaarbasis in Q3 2024 [8]. In Den Haag was deze stijging nog prominenter, met een gemiddelde huurprijs van €23,33 per m² in Q3 2024, een stijging van 2,11% ten opzichte van het vorige kwartaal [11].

Een opvallende trend in 2024 was de verkoop van voormalige huurwoningen, met name door particuliere beleggers. Steeds meer huurwoningen kwamen op de koopmarkt terecht, wat het aanbod in de vrije sector verder deed krimpen. In Q4 2024 daalde het aanbod van huurwoningen met 34% ten opzichte van een jaar eerder [14]. Dit 'uitponden' is een reactie op de aangekondigde en ingevoerde regulering, zoals de Wet betaalbare huur, die de maximale huurprijzen in het middensegment wil beperken. Hoewel deze maatregelen bedoeld zijn om de betaalbaarheid te verbeteren, hebben ze op korte termijn geleid tot een verdere verstrakking van de huurmarkt.

Regionale Specifieke Ontwikkelingen

Den Haag onderscheidt zich binnen de Nederlandse huurmarkt door zijn unieke dynamiek. Als internationale stad met veel expats, studenten en overheidsmedewerkers, is de vraag naar huurwoningen hier traditioneel hoog. De gemiddelde huurprijs in Den Haag ligt dan ook boven het landelijk gemiddelde. In Q2 2024 bedroeg de gemiddelde huurprijs in de vrije sector in Den Haag €22,85 per m², terwijl het landelijke gemiddelde op €18,86 per m² lag [12]. Dit prijsverschil benadrukt de aantrekkingskracht van de stad en de daarmee gepaard gaande druk op de huurmarkt.

De krapte op de Haagse huurmarkt is niet gelijkmatig verdeeld over de stad. Populaire wijken zoals het Centrum, Statenkwartier en Archipelbuurt kennen extreem hoge huurprijzen en een zeer beperkt aanbod. In minder centrale wijken, of wijken met een groter aandeel sociale huurwoningen, is de situatie iets minder gespannen, maar nog steeds uitdagend. De gemeente Den Haag probeert door middel van nieuwbouw en transformatieprojecten het aanbod te vergroten, maar de realisatie hiervan vergt tijd en wordt geconfronteerd met uitdagingen zoals beperkte bouwlocaties en complexe vergunningsprocedures. De regionale verschillen in huurprijzen en beschikbaarheid benadrukken de noodzaak van een gedifferentieerd beleid dat rekening houdt met de specifieke kenmerken van elke wijk.

2. Huurprijsontwikkelingen

De huurprijzen in Den Haag hebben in 2024 een aanhoudende stijging laten zien, gedreven door een combinatie van factoren zoals krapte op de markt, inflatie en nieuwe regelgeving.

Prijsstijgingen per Segment

De gemiddelde huurprijs in de vrije sector in Den Haag steeg in Q4 2024 naar €25,86 per m², een toename van 3,36% ten opzichte van het vorige kwartaal [1]. Op jaarbasis was de stijging nog prominenter. Voor sociale huurwoningen gold in 2024 een maximale huurverhoging van 5,8% per 1 juli, terwijl voor vrije sectorwoningen een maximale verhoging van 5,5% was toegestaan vanaf 1 januari 2024 [3]. Deze regulering is bedoeld om excessieve huurprijsstijgingen te beperken, maar de onderliggende marktdruk blijft de prijzen opdrijven.

De stijging van de huurprijzen is niet uniform. Nieuwbouwhuurwoningen lieten een sterke stijging zien, met een record vierkante meterprijs van €19,52 in Q4 2024, wat 13,0% hoger is dan een jaar eerder [5]. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen vaak in het hogere segment vallen en voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen, waar huurders bereid zijn meer voor te betalen. De gemiddelde huurprijs voor een vrije sector huurwoning in Nederland steeg in Q1 2025 met 9,6% en bedraagt nu €1.781 per maand [3]. Dit illustreert de aanhoudende spanning op de huurmarkt.

Regionale Prijsverschillen binnen

Den Haag

Binnen Den Haag zijn er aanzienlijke verschillen in huurprijzen per wijk. Woonmelder.nl rapporteert een gemiddelde huurprijs van ongeveer €1799 per maand in Den Haag, voor gemiddeld 83 vierkante meter woonruimte [6]. Echter, wijken zoals het Centrum, Scheveningen en de Archipelbuurt kennen aanzienlijk hogere huurprijzen dan bijvoorbeeld wijken in Den Haag Zuidwest. Deze verschillen worden beïnvloed door factoren zoals locatie, nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer, en de aanwezigheid van specifieke doelgroepen (expats, studenten).

De huurindex van Rent.nl biedt gedetailleerde kwartaalcijfers per wijk. In Q3 2024 was de gemiddelde huurprijs in de vrije sector in Den Haag €23,33 per m² [11]. Deze data is cruciaal voor zowel huurders als verhuurders om een realistisch beeld te krijgen van de marktprijzen. De gemeente Den Haag probeert door middel van beleid en nieuwbouwprojecten de druk op de huurprijzen te verlichten, maar de effecten hiervan zijn op de korte termijn beperkt. De aanhoudende vraag en het beperkte aanbod blijven de belangrijkste drijfveren achter de stijgende huurprijzen in de stad.

3. Aanbod en Vraag

De disbalans tussen aanbod en vraag is de meest bepalende factor op de Haagse huurmarkt in 2024. Een structureel tekort aan beschikbare woningen in combinatie met een aanhoudend hoge vraag heeft geleid tot een extreem krappe markt.

Ontwikkeling van het Aanbod

Het aanbod van huurwoningen in de vrije sector in Den Haag is in 2024 drastisch gedaald. In het derde kwartaal van 2024 daalde het aantal beschikbare huurwoningen met 37,6% ten opzichte van een jaar eerder [9]. Deze daling is een landelijke trend, maar in steden zoals Den Haag, Utrecht en Eindhoven is de situatie bijzonder nijpend [2]. De krimp van het aanbod wordt door verschillende factoren veroorzaakt. Ten eerste is er het 'uitponden' van huurwoningen, waarbij particuliere beleggers hun huurwoningen verkopen, vaak als reactie op de aangekondigde regulering van de middenhuur en hogere belastingen. Dit heeft geleid tot een significante afname van het aanbod in de vrije sector.

Daarnaast blijft de nieuwbouw van huurwoningen achter bij de vraag. Hoewel er diverse nieuwbouwprojecten in ontwikkeling zijn, is de oplevering vaak traag door complexe vergunningsprocedures, stijgende bouwkosten en een tekort aan bouwlocaties. Het aantal opgeleverde huurwoningen is onvoldoende om de groeiende vraag op te vangen. De focus op transformatie van bestaande gebouwen naar woningen biedt enige verlichting, maar kan het structurele tekort niet volledig oplossen. De beperkte doorstroom op de huurmarkt draagt ook bij aan de krapte, aangezien huurders langer in hun woning blijven wonen door het gebrek aan alternatieven.

Ontwikkeling van de Vraag

De vraag naar huurwoningen in Den Haag blijft onverminderd hoog. De stad is aantrekkelijk voor diverse doelgroepen, waaronder studenten, expats, starters op de woningmarkt en mensen die (nog) geen koopwoning kunnen of willen kopen. De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de instroom van internationale kenniswerkers dragen significant bij aan deze vraag. Den Haag heeft een grote internationale gemeenschap, wat de vraag naar flexibele en gemeubileerde huurwoningen stimuleert.

De krapte op de koopmarkt, met name voor starters, dwingt veel mensen om langer te blijven huren, wat de druk op de huurmarkt verder verhoogt. De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in Den Haag is hoog, waardoor het voor veel mensen moeilijk is om een hypotheek te krijgen. Dit leidt tot een toename van het aantal mensen dat afhankelijk is van de huurmarkt. De disbalans tussen aanbod en vraag heeft geleid tot een 'perfecte storm' op de huurmarkt, met veel vraag en weinig aanbod, wat resulteert in rappe huurprijsstijgingen [5]. Een effectieve aanpak van het woningtekort vereist een gecoördineerde inspanning van alle betrokken partijen om zowel het aanbod te vergroten als de doorstroom te bevorderen.

4. Beleid en Regelgeving

De Nederlandse overheid en de gemeente Den Haag hebben in 2024 diverse beleidsmaatregelen geïntroduceerd of aangescherpt om de huurmarkt te reguleren en de betaalbaarheid te verbeteren. Deze maatregelen hebben een aanzienlijke impact op zowel huurders als verhuurders.

Nationale Wetgeving

De belangrijkste nationale ontwikkeling is de invoering van de Wet betaalbare huur, die op 1 juli 2024 is ingegaan [10]. Deze wet beoogt de huurprijzen in het middensegment te reguleren door middel van een verplicht puntensysteem (Woningwaarderingstelsel - WWS) voor woningen met een huurprijs tot een bepaalde grens. Hierdoor vallen meer woningen onder de regulering, wat moet leiden tot lagere huurprijzen in dit segment. De maximale huurverhoging voor vrije sectorwoningen was in 2024 vastgesteld op 5,5% [3], en voor sociale huurwoningen op 5,8% [3]. Deze jaarlijkse huuraanpassingen zijn bedoeld om huurders te beschermen tegen excessieve prijsstijgingen.

Hoewel de intentie van de Wet betaalbare huur is om de huurmarkt eerlijker en betaalbaarder te maken, heeft de aankondiging en invoering ervan geleid tot onzekerheid bij particuliere verhuurders. Veel beleggers hebben besloten hun huurwoningen te verkopen ('uitponden'), wat heeft bijgedragen aan de krimp van het aanbod in de vrije sector. Het aandeel van private verhuurders in de totale woningmarkt is hierdoor beperkt afgenomen, van 9,33% op 1 januari 2024 naar 9,24% op 1 mei 2024 [13]. Dit illustreert de complexe wisselwerking tussen regulering en marktdynamiek.

Gemeentelijk Beleid Den Haag

De gemeente Den Haag voert een actief woonbeleid om het woningtekort aan te pakken en de betaalbaarheid te verbeteren. De Woonvisie 2040 van Den Haag richt zich op het wegwerken van het woningtekort door middel van nieuwbouw en het beter benutten van bestaande bouw, bijvoorbeeld door extra verdiepingen op flats of woningen te plaatsen [15]. Daarnaast heeft de gemeente specifieke maatregelen geïntroduceerd om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen en de positie van huurders te versterken.

Een belangrijk instrument is de opkoopbescherming, die in bepaalde wijken van Den Haag van kracht is. Deze maatregel voorkomt dat goedkope en middeldure koopwoningen worden opgekocht voor de verhuur, om zo het aanbod van betaalbare koopwoningen te behouden. De gemeente zet ook in op het stimuleren van middenhuurprojecten en het faciliteren van sociale huur. De samenwerking met woningcorporaties is hierbij cruciaal. De impact van de laatste regelgeving op de woningmarkt in Den Haag is aanzienlijk, met een daling van het aanbod van huurwoningen in het eerste kwartaal van 2024 met bijna 28%, wat resulteerde in stijgende huurprijzen [16]. Dit benadrukt de noodzaak van een zorgvuldige afweging van beleidsmaatregelen en hun effecten op de markt.

5. Demografische Invloeden en Koopgedrag

Demografische ontwikkelingen en veranderend koopgedrag hebben een directe invloed op de vraag naar huurwoningen in Den Haag. In 2024 zagen we diverse trends die de markt verder hebben gevormd.

Veranderende Huishoudenssamenstelling

De samenstelling van huishoudens in Den Haag verandert, met een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens en kleinere gezinnen. Dit heeft directe gevolgen voor de vraag naar woningtypen. Er is een groeiende behoefte aan compacte appartementen in stedelijke gebieden, maar ook aan flexibele woningen die kunnen meegroeien met de levensfase van bewoners. De vergrijzing van de bevolking leidt tot een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, met voorzieningen op de begane grond en goede toegankelijkheid.

Projectontwikkelaars en verhuurders spelen hierop in door een divers aanbod te creëren dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen.

De instroom van internationale kenniswerkers en studenten, met name in Den Haag als internationale stad, draagt significant bij aan de vraag naar huurwoningen. Deze groep heeft vaak specifieke wensen op het gebied van locatie, voorzieningen en flexibiliteit. De huurmarkt speelt hierop in door projecten te ontwikkelen die gericht zijn op deze specifieke doelgroepen, met aandacht voor gemeenschappelijke ruimtes, gedeelde voorzieningen en een internationale sfeer. De demografische diversiteit van Den Haag vraagt om een flexibele en adaptieve aanpak van de huurmarkt.

Koopgedrag en Voorkeuren

Het koopgedrag van consumenten op de huurmarkt is sterk beïnvloed door de krapte op de koopmarkt. Veel starters en jonge gezinnen die voorheen een koopwoning zouden overwegen, zijn nu genoodzaakt om langer te huren. Dit verhoogt de druk op de huurmarkt en leidt tot langere zoektochten en hogere huurprijzen. De voorkeur voor duurzame en energiezuinige woningen is ook zichtbaar op de huurmarkt. Huurders zijn steeds bewuster van de impact van hun woning op het milieu en hun energiekosten, wat leidt tot een hogere vraag naar woningen met een goed energielabel.

De digitalisering heeft ook een belangrijke rol gespeeld in het zoekgedrag van huurders. Potentiële huurders oriënteren zich steeds vaker online, via websites, virtuele tours en sociale media. Verhuurders en makelaars investeren in hoogwaardige online presentaties van hun aanbod om een breed publiek te bereiken. De mogelijkheid om online bezichtigingen te plannen en digitale documenten uit te wisselen, maakt het huurproces efficiënter en transparanter. De voorkeur voor een complete woonbeleving, met aandacht voor groen, recreatie en sociale interactie, is een andere belangrijke trend die de huurmarkt vormgeeft.

6. Nieuwbouw en Transformatieprojecten

Nieuwbouw en transformatie van bestaande gebouwen zijn cruciale strategieën om het aanbod van huurwoningen in Den Haag te vergroten en de druk op de huurmarkt te verlichten. In 2024 waren er diverse projecten in ontwikkeling die hieraan bijdragen.

Nieuwbouw Huurwoningen

Hoewel de focus van nieuwbouw in Nederland vaak ligt op koopwoningen, is er een groeiende aandacht voor de realisatie van huurwoningen, met name in het middensegment. In Den Haag zijn diverse nieuwbouwprojecten gestart of in de planning die een aanzienlijk aantal huurwoningen zullen toevoegen aan het aanbod. Deze projecten variëren van appartementencomplexen in stedelijke gebieden tot eengezinswoningen in nieuwe woonwijken. De gemeente Den Haag stimuleert de bouw van huurwoningen door middel van subsidies en het beschikbaar stellen van bouwlocaties, met als doel de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen en de betaalbaarheid te verbeteren.

De realisatie van nieuwbouwprojecten wordt echter geconfronteerd met uitdagingen, zoals complexe vergunningsprocedures, stijgende bouwkosten en een tekort aan bouwlocaties. Dit leidt vaak tot vertragingen in de oplevering, waardoor het aanbod van nieuwe huurwoningen trager groeit dan gewenst. Desondanks blijven ontwikkelaars investeren in Den Haag, gezien de aanhoudend hoge vraag naar woningen. De focus ligt steeds meer op duurzame en energiezuinige nieuwbouw, met aandacht voor moderne voorzieningen en een aantrekkelijke woonomgeving.

Transformatieprojecten

Naast nieuwbouw speelt de transformatie van bestaande gebouwen een belangrijke rol in het vergroten van het huuraanbod. Leegstaande kantoorpanden, winkels en andere commerciële gebouwen worden omgebouwd tot woningen, vaak appartementen. Deze transformatieprojecten dragen bij aan de revitalisering van stedelijke gebieden en benutten de bestaande infrastructuur optimaal. In Den Haag zijn diverse succesvolle transformatieprojecten gerealiseerd, die honderden nieuwe huurwoningen hebben opgeleverd.

Transformatieprojecten bieden diverse voordelen, waaronder een snellere realisatie dan nieuwbouw en een duurzaam hergebruik van bestaande structuren. Echter, ook hier zijn uitdagingen, zoals de complexiteit van vergunningen, de technische haalbaarheid van ombouw en de financiering. De gemeente Den Haag stimuleert transformatie door middel van beleid en subsidies, en werkt samen met projectontwikkelaars om kansrijke locaties te identificeren en te ontwikkelen. De combinatie van nieuwbouw en transformatie is essentieel om het woningtekort in Den Haag effectief aan te pakken en te zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen voor alle inwoners.

7. Commercieel Huurvastgoed

Naast de residentiële huurmarkt is ook de commerciële huurvastgoedmarkt in Den Haag in beweging. Nieuwbouw en transformatieprojecten in dit segment spelen in op veranderende behoeften van bedrijven en de groeiende vraag naar duurzame en flexibele werkruimtes.

Kantoor- en Bedrijfspannen

De vraag naar moderne en duurzame kantoorruimtes blijft groeien, met name in de grote steden zoals Den Haag. Bedrijven zoeken naar flexibele werkplekken die aansluiten bij hybride werkmodellen en die bijdragen aan het welzijn van medewerkers. Nieuwbouwprojecten in dit segment richten zich op het creëren van energiezuinige gebouwen met hoogwaardige faciliteiten, zoals flexibele indelingen, gemeenschappelijke ruimtes, en goede connectiviteit. De transformatie van bestaande kantoorpanden naar woningen blijft ook een belangrijke trend, wat bijdraagt aan de oplossing van het woningtekort en de revitalisering van stedelijke gebieden.

De logistieke vastgoedmarkt blijft sterk groeien, gedreven door de opkomst van e-commerce en de behoefte aan efficiënte distributiecentra. Nieuwbouwprojecten in dit segment richten zich op grootschalige, duurzame distributiecentra op strategische locaties, met goede verbindingen met snelwegen en havens. De focus ligt op automatisering, energiezuinigheid en flexibiliteit om te voldoen aan de snel veranderende eisen van de logistieke sector. De ontwikkeling van mixed-use gebieden, waar wonen, werken en recreëren samenkomen, is een andere belangrijke trend die de commerciële vastgoedmarkt vormgeeft.

8. Duurzaamheid en Energietransitie in de Huurmarkt

Duurzaamheid en de energietransitie zijn niet langer optioneel, maar essentiële pijlers van de huurmarkt. Nieuwe regelgeving en een groeiend milieubewustzijn stimuleren de ontwikkeling van energiezuinige en klimaatbestendige huurwoningen.

Energiezuinigheid en Energielabels

De Nederlandse huurmarkt, en Den Haag in het bijzonder, ziet een toenemende focus op energiezuinigheid. Nieuwe huurwoningen moeten voldoen aan steeds strengere eisen op het gebied van energieprestatie, met een focus op bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Dit betekent dat woningen uitgerust zijn met hoogwaardige isolatie, zonnepanelen, warmtepompen en efficiënte ventilatiesystemen. Huurders zijn steeds bewuster van de voordelen van energiezuinige woningen, waaronder lagere energiekosten, een hoger wooncomfort en een positieve bijdrage aan het milieu. Overheidsstimulansen, zoals subsidies en gunstige financieringsmogelijkheden voor verhuurders, dragen bij aan de versnelling van deze transitie.

De energielabels van huurwoningen spelen een steeds belangrijkere rol. Woningen met een gunstig energielabel (A, B) zijn aantrekkelijker voor huurders en kunnen hogere huurprijzen rechtvaardigen. Verhuurders worden gestimuleerd om te investeren in de verduurzaming van hun bestaande woningbezit om aan de vraag te voldoen en te voldoen aan toekomstige regelgeving. De toepassing van

duurzame bouwmaterialen en circulaire bouwprincipes wint terrein. Ontwikkelaars experimenteren met innovatieve materialen, zoals biobased materialen en gerecyclede grondstoffen, om de ecologische voetafdruk van huurprojecten te minimaliseren.

Klimaatadaptatie en Groene Omgevingen

Naast energiezuinigheid wordt klimaatadaptief bouwen steeds belangrijker in de huurmarkt. Den Haag is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme neerslag en hittegolven. Nieuwe huurprojecten worden ontworpen met aandacht voor waterberging, groene daken, gevels en hittestressreductie. Dit draagt bij aan een veerkrachtige woonomgeving die bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering. De integratie van groen in stedelijke gebieden, zoals parken, binnentuinen en groene corridors, verbetert niet alleen de leefbaarheid, maar draagt ook bij aan de biodiversiteit en de waterhuishouding.

De energietransitie heeft ook invloed op de infrastructuur rondom huurprojecten. De aanleg van warmtenetten, laadpalen voor elektrische auto's en slimme energienetwerken is essentieel om de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen. De samenwerking tussen gemeenten, netbeheerders en projectontwikkelaars is hierbij cruciaal om een integrale aanpak te realiseren. De huurmarkt speelt een sleutelrol in de transitie naar een duurzame en klimaatbestendige samenleving, met innovatieve oplossingen die bijdragen aan een betere leefomgeving voor toekomstige generaties huurders.

9. Vooruitzichten 2025

Voor 2025 verwachten we een voortzetting van de complexe dynamiek op de Haagse huurmarkt. Diverse factoren zullen de ontwikkelingen in het komende jaar beïnvloeden, met zowel uitdagingen als kansen.

Verwachte Marktdynamiek

De huurmarkt in Den Haag zal naar verwachting krap blijven in 2025, met een aanhoudend tekort aan beschikbare woningen. Hoewel de bouw van nieuwe huurwoningen en transformatieprojecten zal doorgaan, zal het enige tijd duren voordat dit een significant effect heeft op het totale aanbod. De vraag naar huurwoningen blijft hoog, gedreven door demografische ontwikkelingen, de krapte op de koopmarkt en de aantrekkingskracht van Den Haag als woon- en werkstad. De huurprijzen zullen naar verwachting verder stijgen, zij het mogelijk in een gematigder tempo dan in 2024, mede door de effecten van de Wet betaalbare huur.

De impact van de Wet betaalbare huur zal in 2025 duidelijker worden. Hoewel de wet bedoeld is om de betaalbaarheid te verbeteren, kan deze op korte termijn leiden tot een verdere afname van het aanbod in het middensegment, doordat particuliere verhuurders hun woningen verkopen. Dit kan de druk op de resterende vrije sectorwoningen verhogen. De focus zal verschuiven naar kwaliteit en duurzaamheid, met een toenemende vraag naar energiezuinige huurwoningen en slimme woonoplossingen. Verhuurders zullen blijven investeren in de verduurzaming van hun woningbezit om aan deze vraag te voldoen en te voldoen aan toekomstige regelgeving.

Uitdagingen en Kansen

De belangrijkste uitdagingen voor de Haagse huurmarkt in 2025 blijven het structurele woningtekort, de betaalbaarheid en de doorstroming. Het tekort aan bouwlocaties, de stijgende bouwkosten en de personeelstekorten in de bouwsector blijven knelpunten die de realisatie van nieuwe huurwoningen vertragen. De overheid zal moeten blijven investeren in het versnellen van vergunningsprocedures en het beschikbaar stellen van meer bouwgrond om de bouw van huurwoningen te stimuleren. Innovatieve oplossingen, zoals modulair bouwen en prefabricage, bieden kansen om de bouwsnelheid te verhogen en de afhankelijkheid van traditionele arbeid te verminderen.

De verduurzaming van de woningvoorraad blijft een belangrijke kans voor de huurmarkt. De vraag naar energiezuinige woningen zal blijven groeien, wat verhuurders stimuleert om te investeren in duurzame technologieën en materialen. De energietransitie biedt ook kansen voor de ontwikkeling van nieuwe businessmodellen, zoals de verhuur van zonnepanelen en warmtepompen, en de integratie van slimme energienetwerken. De huurmarkt speelt een sleutelrol in de transitie naar een duurzame en klimaatbestendige samenleving, met innovatieve oplossingen die bijdragen aan een betere leefomgeving voor toekomstige generaties huurders.

10. Conclusies en Aanbevelingen

Het jaar 2024 markeert een complex jaar voor de Haagse huurmarkt. Een aanhoudend krap aanbod en stijgende huurprijzen hebben de markt onder druk gezet, ondanks de introductie van nieuwe regulering.

Belangrijkste Conclusies

De Haagse huurmarkt kenmerkte zich in 2024 door een significant tekort aan beschikbare woningen, met name in de vrije sector. Dit leidde tot een verdere stijging van de huurprijzen, die in Q4 2024 gemiddeld €25,86 per m² bedroegen [1]. De daling van het aanbod, mede veroorzaakt door het 'uitpenden' van huurwoningen door particuliere beleggers, heeft de krapte verergerd. De Wet betaalbare huur, hoewel bedoeld om de betaalbaarheid te verbeteren, heeft op korte termijn geleid tot onzekerheid en een verdere afname van het aanbod.

Demografische trends, zoals de groei van eenpersoonshuishoudens en de instroom van internationale kenniswerkers, blijven de vraag naar huurwoningen aanwakkeren. Nieuwbouw en transformatieprojecten zijn essentieel om het aanbod te vergroten, maar de realisatie hiervan verloopt traag. De focus op duurzaamheid en energiezuinigheid is een positieve ontwikkeling, met een groeiende vraag naar woningen met een goed energielabel.

Aanbevelingen voor de Huurmarkt

Versnelling van Nieuwbouw en Transformatie: Om het aanbod van huurwoningen te vergroten, is het cruciaal dat de bouw van nieuwe huurwoningen en de transformatie van bestaande gebouwen worden versneld. Dit vereist een efficiëntere vergunningsprocedure en het beschikbaar stellen van meer bouwlocaties.

Duidelijkheid en Stabiliteit in Regelgeving: De overheid moet zorgen voor meer duidelijkheid en stabiliteit in de regelgeving om onzekerheid bij verhuurders te verminderen en investeringen in de huurmarkt te stimuleren. Een evenwichtige aanpak die zowel huurders beschermt als verhuurders stimuleert, is essentieel.

Stimulering van Duurzaamheid: Blijf investeren in duurzame en energiezuinige huurwoningen. De vraag naar woningen met een hoog energielabel zal blijven groeien. Overheidsstimulansen en groene financieringsmogelijkheden kunnen hierbij een belangrijke rol spelen.

Bevordering van Doorstroming: Beleid dat de doorstroming op de huurmarkt bevordert, is cruciaal. Dit kan onder meer door het creëren van meer betaalbare koopwoningen voor starters, waardoor huurwoningen vrijkomen.

Regionale Samenwerking: Stimuleer regionale samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars om een integrale aanpak van het woningtekort te realiseren en te zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen voor alle inwoners van Den Haag.

Bronnen en Referenties

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

Primaire Bronnen

Officiële Statistieken en Rapporten

[1] Rent.nl

Huurindex Den Haag - Q4 2024

Website: <https://www.rent.nl/huurindex/q4-2024-den-haag/>

[2] Huurwoningen.nl

Huurmonitor Q3 2024: huurmarkt volledig uit balans

Website: <https://www.huurwoningen.nl/nieuws/huurmonitor-q3-2024-huurmarkt-volledig-uit-balans/>

[3] Rijksoverheid.nl

Wat is de maximale huurverhoging in 2024?

Website: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2024>

[4] NVM

Opnieuw dieptepunt in verhuurtransacties, huurprijs stijgt bijna 7 procent op jaarbasis

Website: <https://www.nvm.nl/nieuws/2024/opnieuw-dieptepunt-in-verhuurtransacties-huurprijs-stijgt-bijna-7-procent-op-jaarbasis/>

[5] NVM

'Perfekte storm' met veel vraag en weinig aanbod veroorzaakt rappe huurprijsstijging

Website: <https://www.nvm.nl/nieuws/2025/perfekte-storm-met-veel-vraag-en-weinig-aanbod-veroorzaakt-rappe-huurprijsstijging/>

[6] Woonmelder.nl

Huurprijzen in Den Haag

Website: <https://www.woonmelder.nl/nl/kennis-centrum/huurprijzen-per-stad/huurprijzen-in-den-haag/>

[7] Pararius.nl

Huurmonitor Q4 2024: huuraanbod vrije sector blijft dalen bij hoge vraag

Website: <https://www.huurwoningen.nl/nieuws/huurmonitor-q4-2024-huuraanbod-vrije-sector-blijft-dalen-bij-hoge-vraag/>

[8] VBT Verhuurmakelaars

Huurmarktcijfers Q3-2024

Website: <https://vbtverhuurmakelaars.nl/nieuws/huurmarktcijfers-q3-2024>

[9] Pararius.nl

Huurmarkt volledig uit balans

Website: <https://www.pararius.nl/nieuws/huurmarkt-volledig-uit-balans>

[10] Volkshuisvesting Nederland

Wet betaalbare huur

Website: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betaalbare-huur>

[11] Rent.nl

Huurindex Den Haag - Q3 2024

Website: <https://www.rent.nl/huurindex/q3-2024-den-haag/>

[12] Rent.nl

Huurindex Den Haag - Q2 2024

Website: <https://www.rent.nl/huurindex/q2-2024-den-haag/>

[13] EUR.nl

Brief - Weging ontwikkelingen huurmarkt

Website: <https://www.eur.nl/en/media/2025-04-kamerbrief-weging-ontwikkelingen-huurmarkt>

[14] Vastgoedinsider.nl

NVM en Vastgoed Belang roepen politiek op tot ingrijpen

Website: <https://vastgoedinsider.nl/schrijnende-situatie-op-huurmarkt-nvm-en-vastgoed-belang-roepen-politiek-op-tot-ingrijpen/>

[15] DenHaag.nl

Woonvisie 2040: iedereen een plek om te wonen

Website: <https://www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/maatregelen-problemen-woningmarkt/>

[16] DenHaagCentraal.net

Welke impact heeft de laatste regelgeving op de woningmarkt?

Website: <https://www.denhaagcentraal.net/partnerbijdrage/welke-impact-heeft-de-laatste-regelgeving-op-de-woningmarkt/>

GLODINAS MAKELAARDIJ

Uw Partner in Vastgoed


Professioneel vastgoedadvies voor alle klanten. Wij bieden meertalige service en hebben uitgebreide kennis van de lokale markt.

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

© 2024 Glodinas Makelaardij. Alle rechten voorbehouden.

Dit rapport is samengesteld in December 2024 en gebaseerd op de meest recente beschikbare marktdata.