



Inhoudsopgave

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

Samenvatting

Het vierde kwartaal van 2024 markeerde een dynamische periode voor de woningmarkt in Den Haag, gekenmerkt door een aanhoudende prijsstijging en een toename in het aantal transacties. Dit rapport biedt een diepgaande analyse van de belangrijkste trends, ontwikkelingen en beleidsmaatregelen die de Haagse woningmarkt in deze periode hebben beïnvloed.

€501.000

Gemiddelde transactieprijs Q4 2024 [1]

+4.5%

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

+24%

Meer verkochte woningen t.o.v. Q3 2023 [7]

De woningmarkt in Den Haag toonde in het vierde kwartaal van 2024 een robuust herstel, met een significante toename in zowel verkoopprijzen als transactievolumes. De gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning in Den Haag steeg naar €501.000, een stijging van 4,5% ten opzichte van het

voorgaande kwartaal [1]. Deze prijsstijging is in lijn met de landelijke trend, waar de huizenprijzen in Q4 2024 met 2,1% kwartaal-op-kwartaal stegen en 11,5% jaar-op-jaar [9]. Het aantal verkochte woningen in de gemeente Den Haag nam in Q4 2024 met 24% toe ten opzichte van Q3 2023, met in totaal 1.352 verkochte woningen [7]. Dit duidt op een aantrekkende markt en een groeiend vertrouwen bij zowel kopers als verkopers.

De toename in transacties is mede te danken aan een groter aanbod van woningen en een lichte daling van de hypotheekrente. Koopstarters speelden een belangrijke rol in deze dynamiek, met bijna 28.000 woningen die in Q4 2024 door hen werden gekocht, een stijging van 27,5% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 [4]. Dit suggereert dat de markt toegankelijker wordt voor deze groep, hoewel de betaalbaarheid nog steeds een uitdaging blijft. In veel gemeenten was minder dan de helft van de verkochte woningen betaalbaar (goedkoper dan €390.000) [4].

Beleidsmaatregelen van de gemeente Den Haag, zoals de Woonvisie 2040, zijn gericht op het wegwerken van het woningtekort door middel van nieuwbouw en het beter benutten van bestaande bouw [11]. De focus ligt op het creëren van voldoende betaalbare woningen voor alle inwoners. Echter, de realisatie van nieuwbouwprojecten blijft een uitdaging door complexe procedures en een tekort aan bouwlocaties. De woningmarkt in Den Haag blijft een complexe interactie van economische factoren, demografische ontwikkelingen en overheidsbeleid. De vooruitzichten voor 2025 wijzen op een voortzetting van de prijsstijgingen, zij het in een gematigder tempo, en een aanhoudende vraag naar woningen, met name in het middensegment.

1. Marktoverzicht

Woningmarkt Den Haag 2024

De woningmarkt in Den Haag heeft in het vierde kwartaal van 2024 een opmerkelijke ontwikkeling doorgemaakt, gekenmerkt door een sterke prijsstijging en een toename van de activiteit. Dit hoofdstuk biedt een algemeen overzicht van de belangrijkste trends en factoren die de markt hebben beïnvloed.

Algemene Trends en Ontwikkelingen

Het vierde kwartaal van 2024 liet een duidelijk herstel zien op de Nederlandse woningmarkt, en Den Haag was hierin geen uitzondering. Na een periode van lichte afkoeling, trok de markt weer aan met een toename in zowel verkoopprijzen als transactievolumes. Landelijk stegen de huizenprijzen in Q4 2024 met 2,1% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en met 11,5% op jaarbasis [9]. In Den Haag was de gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning €501.000, een stijging van 4,5% ten opzichte van het derde kwartaal van 2024 [1]. Dit duidt op een groeiend vertrouwen bij kopers en een aanhoudende vraag naar woningen in de stad.

Een belangrijke factor die bijdroeg aan deze opleving was de stabilisatie en lichte daling van de hypotheekrente. Dit maakte woningen weer betaalbaarder voor een bredere groep kopers, waaronder starters. Het aanbod van woningen nam ook toe, wat zorgde voor meer keuze en een gezondere balans op de markt. Echter, ondanks de toename in aanbod, bleef de concurrentie op populaire locaties en voor gewilde woningtypen hoog, vaak resulterend in biedingen boven de

vraagprijs. Gemiddeld werd in Nederland in Q4 2024 5,1% boven de vraagprijs geboden [6].

Regionale Specifieke Ontwikkelingen

Den Haag, als een van de grootste steden van Nederland, kent een unieke dynamiek op de woningmarkt. De stad trekt een diverse groep bewoners aan, waaronder expats, studenten, starters en gezinnen, wat resulteert in een constante vraag naar verschillende woningtypen. De prijsstijgingen waren niet uniform verdeeld over de stad. Populaire wijken met goede voorzieningen en bereikbaarheid, zoals het Centrum, Statenkwartier en Archipelbuurt, zagen de prijzen sterker stijgen dan minder centrale gebieden. De gemeente Den Haag blijft zich inzetten voor het vergroten van het woningaanbod door middel van nieuwbouw en transformatieprojecten, maar de realisatie hiervan vergt tijd en wordt geconfronteerd met uitdagingen zoals beperkte bouwlocaties en complexe vergunningsprocedures.

De invloed van overheidsbeleid, zoals de Woonvisie 2040, is merkbaar op de Haagse woningmarkt. Deze visie richt zich op het wegwerken van het woningtekort en het creëren van voldoende betaalbare woningen [11]. De gemeente stimuleert de bouw van middeldure huur- en koopwoningen om de doorstroming te bevorderen en de druk op de sociale huursector te verminderen. De samenwerking met projectontwikkelaars en woningcorporaties is hierbij cruciaal. De markt in Den Haag blijft veerkrachtig en toont aanpassingsvermogen aan veranderende economische omstandigheden en beleidsmaatregelen, wat de stad aantrekkelijk maakt voor zowel bewoners als investeerders.

2. Prijsontwikkelingen

Koopwoningen

De prijzen van koopwoningen in Den Haag hebben in het vierde kwartaal van 2024 een opwaartse trend voortgezet, wat de aanhoudende vraag en het beperkte aanbod op de markt weerspiegelt.

Gemiddelde Verkoopprijzen

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in Den Haag bedroeg in Q4 2024 €501.000, wat een stijging van 4,5% betekent ten opzichte van het voorgaande kwartaal [1]. Deze stijging is onderdeel van een bredere trend op de Nederlandse woningmarkt, waar de prijzen van bestaande koopwoningen in 2024 gemiddeld 8,7% duurder waren dan in 2023 [3]. Dit markeert een voortzetting van de prijsstijgingen die al sinds 2013 zichtbaar zijn in Den Haag, na een lichte dip in 2023 [7]. De markt trok snel weer aan, wat een bekend patroon is in de stad.

De prijsstijgingen zijn niet alleen een gevolg van de krapte op de markt, maar ook van de aantrekkingskracht van Den Haag als woonstad. De stad biedt een breed scala aan voorzieningen, werkgelegenheid en recreatiemogelijkheden, wat de vraag naar woningen stimuleert. De gemiddelde vierkante meterprijs is ook gestegen, wat aangeeft dat kopers bereid zijn meer te betalen voor minder ruimte, met name in populaire stedelijke gebieden. De verwachting is dat de huizenprijzen in Den Haag in 2025 verder zullen stijgen, zij het in een gematigder tempo [7].

Prijsverschillen per Woningtype en Wijk

De prijsontwikkelingen variëren sterk per woningtype en wijk binnen Den Haag. Appartementen en tussenwoningen, die vaak aantrekkelijk zijn voor starters en kleinere huishoudens, zagen een aanhoudende prijsstijging. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, die zich in het hogere segment bevinden, lieten ook een stabiele groei zien. De vraag naar energiezuinige woningen met een goed energielabel nam toe, wat resulteerde in hogere prijzen voor deze woningen. Kopers zijn steeds bewuster van de energiekosten en de impact op het milieu, wat hun koopbeslissingen beïnvloedt.

Binnen Den Haag zijn er aanzienlijke prijsverschillen per wijk. Wijken zoals Benoordenhout, Statenkwartier en Vogelwijk, die bekend staan om hun ruime woningen en groene omgeving, behoren tot de duurste gebieden. Minder centrale wijken of wijken met een groter aandeel sociale huurwoningen, zoals delen van Den Haag Zuidwest, zijn relatief betaalbaarder. Deze prijsverschillen worden beïnvloed door factoren zoals locatie, nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer, en de aanwezigheid van specifieke doelgroepen. De dynamiek van de woningmarkt in Den Haag vereist een gedifferentieerde aanpak, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van elke wijk en woningtype.

3. Aanbod en Vraag

Koopwoningen

De balans tussen aanbod en vraag op de Haagse koopwoningmarkt toonde in het vierde kwartaal van 2024 een positieve ontwikkeling, met een toename in het aanbod en een aanhoudend hoge vraag.

Ontwikkeling van het Aanbod

Het aanbod van koopwoningen in Den Haag nam in Q4 2024 toe, wat een welkome ontwikkeling was na een periode van extreme krapte. Deze toename bood kopers meer keuze en verminderde de druk op de prijzen enigszins. De gemiddelde verkooptijd van woningen nam licht toe, wat aangeeft dat de markt iets minder oververhit raakte. Echter, ondanks de toename in aanbod, bleef het totale aantal beschikbare woningen nog steeds relatief laag in vergelijking met de vraag. Dit resulteerde in een competitieve markt, met name in populaire segmenten en wijken.

De toename in aanbod is mede te danken aan een groeiend aantal particuliere beleggers die hun huurwoningen op de koopmarkt aanbieden, vaak als gevolg van nieuwe regulering en hogere belastingen op verhuur. Dit fenomeen, bekend als 'uitponden', draagt bij aan het aanbod van koopwoningen, maar heeft tegelijkertijd een negatieve impact op de huurmarkt. De nieuwbouwproductie, hoewel gestimuleerd door de gemeente, blijft achter bij de vraag, wat de structurele krapte op de woningmarkt in stand houdt. De focus op transformatie van bestaande gebouwen naar woningen biedt enige verlichting, maar kan het tekort niet volledig oplossen.

Ontwikkeling van de Vraag

De vraag naar koopwoningen in Den Haag bleef in Q4 2024 onverminderd hoog. De stad is aantrekkelijk voor een breed scala aan kopers, waaronder starters, doorstromers, gezinnen en expats. De stabilisatie en lichte daling van de hypotheekrente maakte woningen weer betaalbaarder, wat de vraag verder stimuleerde. Koopstarters waren bijzonder actief in deze periode, met een significante toename in het aantal woningen dat door hen werd gekocht [4]. Dit duidt op een verbeterde toegankelijkheid van de markt voor deze groep, hoewel de betaalbaarheid nog steeds een uitdaging blijft.

De demografische ontwikkelingen, zoals de groei van het aantal huishoudens en de instroom van internationale kenniswerkers, blijven de vraag naar woningen aanwakkeren. De voorkeur voor duurzame en energiezuinige woningen is ook zichtbaar op de koopmarkt. Kopers 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 disbalans tussen aanbod en vraag, hoewel iets verbeterd, blijft een belangrijke factor die de dynamiek van de Haagse koopwoningmarkt bepaalt. 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

Woningmarkt

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

Nationale Wetgeving en Stimulansen

Op nationaal niveau zijn er diverse maatregelen genomen om de woningmarkt te beïnvloeden. De hypotheekrente bleef in 2024 relatief stabiel, met een lichte daling van 4,18% naar 3,87% tussen oktober 2023 en oktober 2024 [6]. Dit had een positief effect op de leencapaciteit van kopers en stimuleerde de vraag. Daarnaast zijn er fiscale maatregelen en subsidies gericht op het stimuleren van duurzaam wonen en het verduurzamen van bestaande woningen, wat bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van energiezuinige woningen.

De overheid blijft zich inzetten voor het vergroten van het woningaanbod door middel van het versnellen van nieuwbouwprojecten en het beschikbaar stellen van bouwlocaties. De Uitvoeringsagenda Wonen 2024 benadrukt de noodzaak van miljarden extra investeringen om het woningtekort aan te pakken [10]. De focus ligt op het bundelen van krachten en het zwaarder laten wegen van het belang van woningzoekenden. Dit omvat ook maatregelen om sneller en goedkoper te bouwen en de voortgang van projecten te bewaken. De nationale wetgeving heeft een directe invloed op de dynamiek van de woningmarkt, met als doel een evenwichtiger en betaalbaarder woningaanbod te creëren.

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 is hierin leidend, met als doel iedereen een plek om te wonen te bieden [11]. Deze visie 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. De gemeente heeft ook specifieke maatregelen geïntroduceerd om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en de positie van woningzoekenden 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 middenhuur- en koopsegmenten om de druk op de sociale huursector te verminderen. De samenwerking met projectontwikkelaars en woningcorporaties is hierbij cruciaal. De impact van het gemeentelijk beleid is merkbaar op de woningmarkt, met als doel een duurzame en evenwichtige ontwikkeling van het woningaanbod in Den Haag.

5. Demografische Invloeden en Koopgedrag

Demografische ontwikkelingen en veranderend koopgedrag hebben een directe invloed op de vraag naar koopwoningen 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 makelaars 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 koopwoningen. Deze groep heeft vaak specifieke wensen op het gebied van locatie, voorzieningen en flexibiliteit. De woningmarkt speelt hierop in door projecten te ontwikkelen die gericht zijn op deze specifieke doelgroepen, met aandacht voor moderne voorzieningen en een internationale sfeer. De demografische diversiteit van Den Haag vraagt om een flexibele en adaptieve aanpak van de woningmarkt.

Koopgedrag en Voorkeuren

Het koopgedrag van consumenten op de woningmarkt is sterk beïnvloed door de economische omstandigheden en de beschikbaarheid van hypotheeklen. De stabilisatie en lichte daling van de hypotheekrente in 2024 maakte woningen weer betaalbaarder, wat de koopbereidheid stimuleerde. De voorkeur voor duurzame en energiezuinige woningen is ook zichtbaar op de koopmarkt. Kopers 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 kopers. Potentiële kopers oriënteren zich steeds vaker online, via websites, virtuele tours en sociale media. 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 koopproces efficiënter en transparanter. De voorkeur voor een complete woonbeleving, met aandacht voor groen, recreatie en sociale interactie, is een andere belangrijke trend die de woningmarkt vormgeeft.

6. Nieuwbouw en Ontwikkelpromjecten

Nieuwbouw en de ontwikkeling van nieuwe woongebieden zijn essentieel om het woningtekort in Den Haag aan te pakken en te voldoen aan de groeiende vraag naar woningen. In 2024 waren er diverse projecten in ontwikkeling die hieraan bijdragen.

Nieuwbouw Koop- en Huurwoningen

De gemeente Den Haag zet sterk in op de realisatie van nieuwbouwprojecten, zowel voor koop- als huurwoningen. Diverse projecten zijn gestart of in de planning die een aanzienlijk aantal woningen zullen toevoegen aan het aanbod. Deze projecten variëren van appartementencomplexen in stedelijke gebieden tot eengezinswoningen in nieuwe woonwijken. De focus ligt op het creëren van een divers aanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, met aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

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 woningen 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 en Herontwikkeling

Naast nieuwbouw speelt de transformatie van bestaande gebouwen een belangrijke rol in het vergroten van het woningaanbod. 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 woningen 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 woningen voor alle inwoners.

7. Commercieel Vastgoed

Naast de residentiële woningmarkt is ook de commerciële vastgoedmarkt 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 Woningmarkt

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

Energiezuinigheid en Energielabels

De Nederlandse woningmarkt, en Den Haag in het bijzonder, ziet een toenemende focus op energiezuinigheid. Nieuwe woningen 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. Kopers 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, dragen bij aan de versnelling van deze transitie.

De energielabels van woningen spelen een steeds belangrijkere rol. Woningen met een gunstig energielabel (A, B) zijn aantrekkelijker voor kopers en kunnen hogere verkoopprijzen rechtvaardigen. Eigenaren 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 projecten te minimaliseren.

Klimaatadaptatie en Groene Omgevingen

Naast energiezuinigheid wordt klimaatadaptief bouwen steeds belangrijker in de woningmarkt. Den Haag is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme neerslag en hittegolven. Nieuwe projecten 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 projecten. 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 woningmarkt speelt een sleutelrol in de transitie naar een duurzame en klimaatbestendige samenleving, met innovatieve oplossingen die bijdragen aan een betere leefomgeving voor toekomstige generaties bewoners.

9. Vooruitzichten 2025

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

Verwachte Marktdynamiek

De woningmarkt in Den Haag zal naar verwachting krap blijven in 2025, met een aanhoudend tekort aan beschikbare woningen. Hoewel de bouw van nieuwe woningen en transformatieprojecten zal doorgaan, zal het enige tijd duren voordat dit een significant effect heeft op het totale aanbod. De vraag naar woningen blijft hoog, gedreven door demografische ontwikkelingen, de aantrekkingskracht van Den Haag als woon- en werkstad. De huizenprijzen zullen naar verwachting verder stijgen, zij het mogelijk in een gematigder tempo dan in 2024. De verwachting is dat de huizenprijzen in 2025 met 4,1% zullen stijgen [7].

De impact van overheidsbeleid zal in 2025 duidelijker worden. Hoewel de maatregelen bedoeld zijn om de betaalbaarheid te verbeteren, kunnen 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 woningen en slimme woonoplossingen. Eigenaren 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 woningmarkt 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 woningen vertragen. De overheid zal moeten blijven investeren in het versnellen van vergunningsprocedures en het beschikbaar stellen van meer bouwgrond om de bouw van woningen 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 woningmarkt. De vraag naar energiezuinige woningen zal blijven groeien, wat eigenaren 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 woningmarkt speelt een sleutelrol in de transitie naar een duurzame en klimaatbestendige samenleving, met innovatieve oplossingen die bijdragen aan een betere leefomgeving voor toekomstige generaties bewoners.

10. Conclusies en Aanbevelingen

Het vierde kwartaal van 2024 markeert een periode van herstel en groei op de Haagse woningmarkt. Een toename in transacties en een aanhoudende prijsstijging duiden op een veerkrachtige markt, ondanks de uitdagingen.

Belangrijkste Conclusies

De Haagse woningmarkt kenmerkte zich in Q4 2024 door een significante toename in verkoopprijzen en transactievolumes. De gemiddelde transactieprijs steeg naar €501.000, een stijging van 4,5% ten opzichte van het voorgaande kwartaal [1]. Het aantal verkochte woningen nam met 24% toe ten opzichte van Q3 2023 [7]. Koopstarters waren bijzonder actief, wat duidt op een verbeterde toegankelijkheid van de markt. De stabilisatie van de hypotheekrente en een toename in het aanbod van woningen droegen bij aan deze positieve ontwikkeling.

Beleidsmaatregelen van de gemeente Den Haag, zoals de Woonvisie 2040, zijn gericht op het wegwerken van het woningtekort door middel van nieuwbouw en het beter benutten van bestaande bouw [11]. Demografische trends en de voorkeur voor duurzame en energiezuinige woningen blijven de vraag aanwakkeren. De vooruitzichten voor 2025 wijzen op een voortzetting van de prijsstijgingen en een aanhoudende vraag naar woningen.

Aanbevelingen voor de Woningmarkt

Versnelling van Nieuwbouw en Transformatie: Om het woningtekort aan te pakken, is het cruciaal dat de bouw van nieuwe woningen 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 investeerders en ontwikkelaars te verminderen en investeringen in de woningmarkt te stimuleren. Een evenwichtige aanpak die zowel kopers beschermt als de markt stimuleert, is essentieel.

Stimulering van Duurzaamheid: Blijf investeren in duurzame en energiezuinige woningen. 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 woningmarkt bevordert, is cruciaal. Dit kan onder meer door het creëren van meer betaalbare woningen voor starters, waardoor woningen vrijkomen voor doorstromers.

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 woningen 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

[1] Facebook (Homes for Expats)

Q4 2024 Housing Market: Insights for Buyers & Sellers

Website: <https://www.facebook.com/HomesforExpats/posts/-q4-2024-housing-market-insights-for-buyers-and-sellersthe-latest-housing-market/618206910788430/>

[2] Mister Mortgage

Looking Back at Q4 2024: Dutch Housing Market Trends

Website: <https://mistermortgage.nl/q4-dutch-housing-trends-2024/>

[3] CBS

Bestaande koopwoningen bijna 9 procent duurder in 2024

Website: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/04/bestaande-koopwoningen-bijna-9-procent-duurder-in-2024>

[4] Kadaster

Woningmarkt 4e kwartaal 2024: meer verkopen, meer koopstarters

Website: <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-4e-kwartaal-2024-meer-verkopen-meer-koopstarters>

[5] PwC

Dutch Real Estate Market Update

Website: <https://www.pwc.nl/nl/marktsectoren/vastgoed/documents/real-estate-advisory-valuations-2024.pdf>

[6] Huispedia

Huispedia Woningmarkt Trendrapport Q4 2024

Website: <https://huispedia.nl/blog/10320/huispedia-woningmarkt-trendrapport-q4-2024>

[7] Independer

Haagse huizenprijzen in 2025: ontwikkeling en verwachting

Website: <https://www.independer.nl/hypotheek/info/huizenprijzen/den-haag>

[8] NVM

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 4e kwartaal 2024

Website: https://www.nvm.nl/media/wwlizool/kwartaalrapportage_2024q4-def_v13.pdf

[9] Dynamic Credit

Dutch Housing Market Update 2024-Q4

Website: https://assets.ctfassets.net/wfy6dr2scndo/ivHi1zP0IFy06sKnSOyNT/dff7d077d078a4c3a3b25ab390fd09a1/Dynamic_Credit_Dutch_Housing_Market_Update_2024-Q4.pdf

[10] VTW

Uitvoeringsagenda Wonen 2024: miljarden extra nodig

Website: <https://vtw.nl/nieuws/uitvoeringsagenda-wonen-2024-miljarden-extra-nodig>

[11] DenHaag.nl

Woonvisie 2040: iedereen een plek om te wonen

Website: <https://www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/maatregelen-problemen-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 Oktober 2024 en gebaseerd op de meest recente beschikbare marktdata.