

# Kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2022

In opdracht van de provincie Zuid-Holland heeft ABF Research de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2022 uitgevoerd, bestaande uit vier deelonderzoeken<sup>1</sup>. Het eerste deelonderzoek schetst op basis van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) de belangrijkste ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woningmarkt in de periode 2015 tot 2021. Het tweede onderzoek is een woningmarktverkenning die per regio de kwalitatieve woningbehoefte in de periode 2022 t/m 2040 in beeld brengt, onder meer op basis van de verhuis- en woonwensen uit WoON. De uitkomsten van deze twee onderzoeken, inclusief de regionale cijfers, zijn online te vinden op de [Staat van Zuid-Holland](#). Deze samenvatting geeft de belangrijkste uitkomsten weer.

## De Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld (WoON 2021)

- Binnen de huursector zijn de delen middenhuur (€ 1.000, prijspeil 2021) en dure huur sterk gegroeid sinds 2015, en dan hoofdzakelijk in de private huursector waarin ook tijdelijke huurcontracten relatief vaak voorkomen.
- In de middenhuur- en dure huursector vonden naar verhouding meer verhuizingen plaats dan in de sociale huur- en koopsector.
- Een op de drie woningzoekenden in Zuid-Holland (32%) is op zoek naar een koopwoning tot de NHG-grens (€ 325.000, prijspeil 2021) en nog eens bijna een op de drie (28%) zoekt een koopwoning in de prijsklassen daarboven. Drie op de tien zoeken in de gereguleerde huursector (tot de liberalisatiegrens van € 752, prijspeil 2021) en een op de tien wenst een huurwoning in de middenhuur of dure huur.
- Gezinnen en paren tot 65 jaar wensen vaak een eengezinskoopwoning terwijl oudere paren (65+) relatief vaak naar een koopappartement willen verhuizen. Alleenstaanden zijn meestal op zoek naar een huurwoning, veelal een appartement.
- Ongeveer acht op de tien inwoners zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. Huurders zijn minder tevreden dan eigenaar-bewoners.
- Steeds meer woningen hebben zonnepanelen: inmiddels is al een op de drie eengezinskoopwoningen met panelen uitgerust. De huursector blijft achter.
- Een kwart van de totale woningvoorraad is een nultredenwoning, met andere woorden zowel intern als extern zonder traplopen toegankelijk.

<sup>1</sup> Deelonderzoek drie gaat over de behoefte aan wonen met zorg en deelonderzoek vier over de behoefte aan studentenhuysvesting. Deze twee deelonderzoeken verschijnen later in het voorjaar van 2023.

## Woningmarktverkenning: grote opgave sociaal en betaalbaar bouwen

- In de periode 2022 t/m 2030 wordt een sterke groei van het aantal huishoudens verwacht. Met name het aantal 75+-huishoudens zal sterk stijgen (+ 34%). Bekeken naar type huishouden zal de groei het sterkst zijn bij alleenstaanden.
- 
- Vanwege de relatief sombere (reële) inkomensverwachtingen is de groei naar verwachting het sterkst bij de corporatiedoelgroep, zeker in de eerste prognosejaren.
- 
- Volgens de Woningbehoefteraming (WBR) 2021 en rekening houdend met sloop zouden in de provincie in de periode 2022 t/m 2030 ca. 230 duizend woningen via nieuwbouw of transformatie aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- 
- Bijna een derde van deze totale bouwopgave zou idealiter moeten worden ingevuld met sociale huur.
- 
- Middenhuur (tot € 1.010, prijspeil 2021) is goed voor 12% van de bouwopgave en dure huur niet meer dan 4%.
- 
- Er is een sterke vraag naar betaalbare koopwoningen: drie op de tien nieuwe woningen zouden koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 325.000, prijspeil 2021) moeten zijn. Het resterende kwart van de bouwopgave bestaat idealiter uit koopwoningen boven die grens.
- 
- In zowel de huur- als koopsector is een mix van eengezinswoningen en appartementen gewenst. Bijna de helft van alle nieuwe woningen zou een appartement moeten zijn.
- 
- In de vijf onderscheiden woonregio's binnen Zuid-Holland lijkt de ideale kwalitatieve samenstelling van het bouwprogramma op hoofdlijnen op het provinciale beeld. In elke regio is de opgave voor sociaal en betaalbaar bouwen groot.

## Samenstelling bouwopgave in Zuid-Holland in de periode 2022 t/m 2030

