



provincie **HOLLAND**
ZUID

Woonbarometer 2018

Rapportage over ontwikkelingen op het gebied van
wonen in Zuid-Holland.

20 september 2018
Provincie Zuid-Holland

Inhoud

Inhoud	2
Samenvatting	3
1 Inleiding	7
1.1 Doel	7
1.2 Opzet en verantwoording	7
1.3 Leeswijzer	7
2 Huishoudens en woningen	8
2.1 Huishoudens	8
2.2 Verhuisbewegingen.....	11
2.3 Woningvoorraad	14
2.4 Conclusies.....	17
3 Woningmarkt	18
3.1 Algemeen	18
3.1.1 Gemiddelde WOZ-waarde.....	18
3.1.2 Woningbezetting.....	21
3.1.3 Leegstand.....	21
3.1.4 Woonsituatie.....	24
3.1.5 Woonvoorkeuren	24
3.2 Koopsector	26
3.2.1 Mediane verkoopprijzen	26
3.2.2 Koop-aanbodverhouding.....	26
3.3 Sociale huursegment.....	29
3.3.1 Doelgroep(en) van corporaties.....	29
3.3.2 Sociale huurvoorraad	29
3.3.3 Scheefheid	29
3.3.4 Beschikbaarheid.....	30
3.3.5 Bereikbaarheid	34
3.3.6 Betaalbaarheid	37
3.4 Middenhuursegment.....	39
3.4.1 Doelgroep middenhuurwoningen	39
3.4.2 Geliberaliseerde huurvoorraad in middensegment	39

3.4.3 Beschikbaarheid	39
3.5 Conclusies	41
4 Huisvesting specifieke groepen	43
4.1 Vergunninghouders	43
4.2 Conclusies	43
5 Ontwikkeling woningproductie	45
5.1 Woningbehoefte.....	45
5.1.1 Kwantiteit	45
5.1.2 Kwaliteit	45
5.2 Gerealiseerde versus gewenste woningproductie	46
5.2.1 Gerealiseerd	46
5.2.2 Behoefte versus uitbreiding	47
5.3 Doorlooptijd vergunde woningbouwplannen	47
5.4 Gewenste versus (potentieel) verwachte woningproductie	52
5.4.1 Plancapaciteit	52
5.4.2 Behoefte versus plancapaciteit.....	52
5.5 Bouwvergunningen	52
5.6 Conclusies	55
6 Verduurzaming woningvoorraad	56
6.1 Voorbeelden energieneutrale woningen	56
6.2 Geregistreerde energielabels	56
6.3 Gemiddeld energieverbruik.....	56
6.4 Conclusies	57
Databronnen	60
Begrippenlijst	61
Bijlage –Voorbeeldprojecten aardgasvrije en/of energieneutrale woningen	65
Bijlage – Eindnoten	68

Samenvatting

De Woonbarometer geeft op basis van de meest actuele gegevens die (structureel) bij de provincie beschikbaar zijn, inzicht in ontwikkelingen binnen het domein wonen. Hierna volgen de opvallendste bevindingen per indicator.

Huishoudens en woningen

Huishoudens

Zuid-Holland telde in 2017 1.685.403 particuliere huishoudens. In 2040 zullen er naar verwachting 240.700 huishoudens zijn bijgekomen. Vooral de aandelen alleenstaanden en ouderen nemen tot 2040 sterk toe.

Het aandeel grotere huishoudens daalde in de periode 2012 tot 2017 net als landelijk iets.

De verwachte toename van alleenstaanden en ouderen en de gerealiseerde afname van grotere huishoudens betekent niet automatisch dat de (toekomstige) woningproductie zich alleen hierop moet richten. Daarvoor zit de woningmarkt ingewikkelder in elkaar. Bij het onderdeel ontwikkeling woningproductie wordt ingegaan op de woningbehoefte en het gewenste nieuwbouwprogramma.

De groei van het aantal en aandeel alleenstaanden lijkt zich zeker tot 2040 door te zetten. Aan de ontgroening lijkt in 2035 een einde te komen, terwijl de vergrijzing en de dubbele vergrijzing zeker tot 2040 lijken door te gaan.

Verhuisbewegingen

In de periode 2012 tot 2017 werd in Zuid-Holland, net als landelijk, het meest verhuisd binnen de eigen gemeente, 59% van alle verhuizingen. Verder hadden alle regio's de sterkste verhuisrelatie met de eigen regio.

Afstemming over woningproductie binnen de eigen gemeente en binnen een regio is daarom belangrijk.

In de periode 2012 tot 2017 was de bevolkingsgroei van Zuid-Holland voor 28,1% afkomstig van buitenlandse migratie en 18,7% van binnenlandse migratie. De overige

53,2% kwam door natuurlijke aanwas. Omdat de natuurlijke aanwas volgens de prognoses verder afneemt, heeft de ontwikkeling van de buitenlandse migratie steeds meer invloed op de benodigde (extra) woningvoorraad.

Woningvoorraad

Zuid-Holland had begin 2018 1.677.634 woningen. Vanaf 2014 kwamen er tot 2018 per saldo gemiddeld 10.200 nieuwe woningen per jaar bij. De groei van 2,5% lag iets boven het landelijk gemiddelde van 1,9%.

De woningvoorraad van Zuid-Holland bestond in 2017 uit meer corporatiewoningen en woningen van overige verhuurders dan landelijk gemiddeld (33,2% en 14,5% tegenover 29,3% en 13,3%). Verder lag het aandeel meergezinswoningen in Zuid-Holland beduidend hoger dan landelijk gemiddeld (51,5% tegenover 34,7%). In Zuid-Holland stonden ook iets meer goedkopere koopwoningen (52,0% tegenover 48,9%). Verder lag 96,9% van de woningvoorraad in Zuid-Holland binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2014 (BSD) en 70,6% binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).

De woningvoorraad lijkt daarmee in Zuid-Holland iets meer dan landelijk toegesneden te zijn op de huisvesting van lagere inkomens, jongere en oudere huishoudens en kleine huishoudens.

Woningmarkt

Algemeen

Gemiddelde WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Zuid-Holland lag de laatste twintig jaar iets onder het landelijk gemiddelde en liet tot nu toe een vergelijkbare ontwikkeling zien. In 2017 (peiljaar 2016) lag de gemiddelde WOZ-waarde in Zuid-Holland nog niet op het niveau van 2009 (peiljaar 2008, het jaar waarin de crisis op de woningmarkt startte; € 225.000). De gemiddelde WOZ-waarde van eengezinswoningen in de koopsector in Zuid-Holland lag in 2017 met € 281.100 boven het landelijk gemiddelde (€ 264.400). Bij meergezinswoningen in de koopsector was dit andersom (€ 174.900 tegenover € 200.100).

De gemiddelde WOZ-waarde per m2 woonoppervlak lag in 2017 in Zuid-Holland met € 1.952 boven het landelijk gemiddelde (€ 1.815). In 2017 herstelde de gemiddelde WOZ-waarde per m2 woonoppervlak zich iets ten opzichte van 2012, maar lag nog altijd 6% lager. Dit herstel kwam redelijk overeen met het landelijke beeld (in 2017 bijna 7% lager dan in 2012).

Gemiddelde woningbezetting

De gemiddelde huishoudensgrootte daalde tussen 2005 en 2017 in Zuid-Holland van gemiddeld 2,21 naar 2,14 personen per huishouden. Landelijk was de daling sterker, van 2,27 naar 2,16 personen per huishouden.

Leegstand

In 2017 stond in Zuid-Holland 5,1% van alle woningen administratief leeg. Dit was iets meer dan het landelijk gemiddelde. In 2012 stond nog 6,0% leeg in Zuid-Holland tegenover 5,6% in Nederland. In 2017 stonden er vooral veel huurwoningen van overige verhuurders leeg (12,2%). Corporatiewoningen en koopwoningen stonden beduidend minder vaak leeg (2,8% en 3,4%). Ongeveer 2 á 3 % leegstand (frictieleegstand) is nodig voor het functioneren van de woningmarkt.ⁱ

Woonsituatie

Volgens het landelijke Woon Onderzoek Nederland (WoON) nam het eigenwoningbezit in 2015 het meeste toe ten opzichte van 2002 onder stellen tussen de 45 en 65 jaar en stellen van 65 jaar en ouder.

Woonvoorkeuren

Het aantal huishoudens dat volgens WoON verhuisde nam af van 17,4% in 2009 naar 11,7% in 2015. Deze afname hing samen met de crisis op de woningmarkt en dan vooral de gebrekkige doorstroming binnen en vanuit de koopsector. Vooral het aandeel gezinnen dat naar een koopwoning verhuisde liep terug.

In 2015 nam de vraag naar koopwoningen volgens WoON toe ten opzichte van 2012, ongeacht het type huishouden. Bij jongeren tot 25 jaar, stellen tussen 45 en 65 jaar en gezinnen nam de vraag naar huurwoningen af, terwijl bij andere typen huishoudens de vraag naar huurwoningen stabiel bleef.

Koopmarkt

Mediane verkoopprijzen

De mediane verkoopprijzen per m2 woonoppervlak lagen in 2017 in alle regio's over het algemeen hoger dan in 2015.

Koop-aanbodverhoudingen

De koopmarkt in Zuid-Holland herstelde zich verder in 2017. Voor elke koopwoning waren er in 2017 gemiddeld 3,32 kopers. Een verdubbeling ten opzichte van 2015. In 2017 waren er de meeste kopers voor een koopwoning in de prijsklasse € 200.000 - € 300.000, namelijk 4,43. Verder waren er toen qua woningtype de meeste kopers voor een appartement, namelijk 4,16.

Sociale huursegment

Doelgroep(en) van corporaties

Tot 2021 mogen woningcorporaties ook lage middeninkomens huisvesten. Daarmee rekening houdend, telde in 2016 de totale groep die een beroep op een corporatiewoning in het sociale huursegment kon doen, 879.410 huishoudens, ofwel net als in Nederland 52,7% van alle huishoudens.

Sociale huurvoorraad

De corporatievoorraad in Zuid-Holland kromp sinds 2014 met circa 1,5% en het sociale huurvoorraaddeel daarbinnen met 2,3%. Landelijk ging het om een daling van respectievelijk 0,9% en 1,3%. Er is geen vergelijkbaar beeld van de ontwikkeling van de totale sociale huurvoorraad.

Scheefheid

De goedkope scheefheid in de sociale huurvoorraad van corporaties was ten opzichte van 2014 in Zuid-Holland 2,4 procentpunt sterker gedaald dan in Nederland met 1,9 procentpunt.

De dure scheefheid onder de primaire doelgroep van corporaties lag in 2016 met 20,1% in Zuid-Holland hoger dan in Nederland (18,5%).

Beschikbaarheid

In Zuid-Holland was er in 2016 0,88 sociale huurwoning beschikbaar per huishouden dat tot de primaire en secundaire doelgroep van corporaties behoorde. Landelijk was dit 0,85. Sec kijkend naar de corporatievoorraad was er 0,67 sociale huurwoning

beschikbaar. Ervan uitgaande dat er minimaal een evenwicht tussen voorraad en doelgroep gewenst is, was er in 2016 een tekort aan sociale huurwoningen in Zuid-Holland en haar regio's. De mate waarin er een tekort was, verschilde per regio. In diverse regio's was een redelijk deel van de sociale huurwoningen overigens in handen van particuliere verhuurders.

Bereikbaarheid

De gemiddelde wachttijd ofwel inschrijftijd van actief woningzoekenden voor een corporatiewoning in het sociale huursegment in Zuid-Holland verschilde per regio en lag in 2017 tussen de 0,5 en 6,1 jaren. De gemiddelde zoektijd was in de meeste regio's beduidend korter dan de wachttijd. De zoektijd verschilde ook per regio en lag tussen de 0,6 en de 2,2 jaren. De slaagkans van actief woningzoekenden varieerde per regio sterk. Bijvoorbeeld in Goeree-Overflakkee was het 100% en in regio Den Haag 12,0%. Verschillen in wachttijd, zoektijd en slaagkans kunnen overigens deels komen door verschillen in regionale definities.

De druk op sociale huurwoningen van corporaties was in de meeste regio's hoog. Gemiddeld waren er voor elke woning van een corporatie 8,2 actief woningzoekenden.

Betaalbaarheid

De corporatievoorraad tot de kwaliteitskortingsgrens daalde in 2016 ten opzichte van 2014 het sterkste met -11%. Deze daling was ook sterker dan landelijk het geval was (-6%). In 2016 had nog 73,7% van alle corporatiewoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

Middenhuursegment

Doelgroep middenhuurwoningen

In 2017 behoorden in Zuid-Holland naar schatting 201.628 huishoudens tot de lage middeninkomens, de doelgroep voor middenhuur, ofwel 11,9% van alle huishoudens.

Geliberaliseerde huurvoorraad in middensegment

Er waren in 2017 naar schatting 90.957 huurwoningen die te kwalificeren zijn als middenhuur, ofwel 2,9% van de totale woningvoorraad.

Beschikbaarheid

In Zuid-Holland was in 2017 0,45 middenhuurwoning beschikbaar per huishouden dat behoorde tot de middeninkomens. Omdat middeninkomens niet alleen zijn

aangewezen op middenhuurwoningen, is er geen tekort of overschot te bepalen op een met sociale huurwoningen vergelijkbaar wijze.

Huisvesting specifieke groepen

Taakstelling vergunninghouders

Eind 2017 was er provinciaal gezien een voorsprong op de taakstelling voor te huisvesten vergunninghouders. De achterstand uit 2016 was toen ruimschoots weggewerkt. Regionaal lag dit iets genuanceerder.

Ontwikkeling woningproductie

Woningbehoefte

Kwantiteit

In de periode 2017 tot 2025 zijn er volgens de Woningbehoefteraming (WBR) 2016 110.738 extra nieuwe woningen, zo'n 13.800 woningen per jaar, nodig om de 'eigen' woningbehoefte van heel Zuid-Holland op te vangen. Tot 2020 gaat het om gemiddeld 17.350 woningen per jaar, maar de vijf jaar erna loopt dit terug naar gemiddeld 11.700 woningen per jaar. In de periode 2015-2016 ging het nog om 21.100 woningen. De Bevolkingsprognose (BP) 2016 laat voor de periode 2017 tot 2025 een ruimte zien van 117.342 woningen, bijna 14.700 woningen per jaar, voor heel Zuid-Holland.

Kwaliteit

Volgens het scenario Midden doelgroepgericht uit de Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016, dat op dit moment het meest lijkt aan te sluiten bij de woningmarkt, zou het provinciale nieuwbouwprogramma voor de periode 2017 tot 2030 moeten bestaan uit 14% huureengezinswoningen, 11% huurmeergezinswoningen, 24% koopeengezinswoningen en 45% koopmeergezinswoningen. Van de huurwoningen zou 53% in het sociale en 47% in het geliberaliseerde huurprijsegment moeten vallen. 87% van alle sociale huurwoningen zou een huurprijs onder de aftoppingsgrens moeten hebben. En driekwart van alle geliberaliseerde huurwoningen zou in het middensegment moeten vallen. De koopwoningen zouden moeten bestaan uit 19% goedkopere, 36% middeldure en 45% dure woningen. Regionaal kunnen deze verhoudingen anders liggen. maar de rapportage bevat geen vergelijkbare regionale

nieuwbouwprogramma's.

Volgens dit scenario is er per saldo behoefte aan nieuwe woningen in alle woonmilieus. Ongeveer twee derde van de behoefte bestaat uit stedelijke woonmilieus. Alleen in Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee is geen behoefte aan stedelijke woonmilieus. In alle andere regio's is, weliswaar in verschillende mate, behoefte aan alle vijf woonmilieutypen.

Gerealiseerde versus gewenste woningproductie

In 2017 kwamen er in Zuid-Holland 13.216 nieuwbouwwoningen en 6.204 overige woningtoevoegingen bij. De woningvoorraad groeide met 0,7% ten opzichte van het voorgaande jaar. Over de hele periode 2014 tot 2018 nam de woningvoorraad met 2,5% toe, ofwel gemiddeld 0,6% per jaar.

Van alle woningtoevoegingen in 2017 lag 91,1% binnen BSD. Van alle nieuwbouwwoningen werd in 2017 11,7% gebouwd buiten BSD en buiten een lint tegenover 1,4% in 2014.

Begin 2018 lag gemiddeld 70,5% van alle woningen binnen het invloedsgebied HOV. Van alle woningtoevoegingen in 2017 lag 73,7% binnen invloedsgebied HOV. Van alle nieuwbouwwoningen werd in 2017 32,7% gebouwd buiten het invloedsgebied HOV tegenover 46,6% in 2014.

De voorraadtoename in 2017 kwam overeen met 52,8% van de minimale en 50,4% van de maximale geraamde behoefte op basis van WBR 2016 en BP 2016. In de periode 2014 tot 2018 bleef het saldo van nieuwbouw en sloop ieder jaar achter bij de actuele woningbehoefte. In 2017 kwam het saldo overeen met slechts 49,8% van de minimale en 47,6% van de maximale geraamde behoefte.

Doorlooptijd vergunde woningbouwplannen

Het aandeel gereedgemelde woningen uit projecten tot 50 woningen groeide in Zuid-Holland van 50,5% in 2014 naar 59,5% in 2017. De gemiddelde doorlooptijd van gereedgemelde woningen schommelde in de periode 2012 tot 2018 voor Zuid-Holland tussen de 21 en 23 maanden.

Gewenste versus (potentieel) verwachte woningproductie

Voor de periode 2017 tot 2025 is er een provinciaal aanvaarde plancapaciteit van 112.492 nieuwe woningen, gemiddeld zo'n 14.100 woningen per jaar. Deze plancapaciteit ligt binnen de provinciale bandbreedte WBR 2016 en BP 2016.

Bouwvergunningen

Het aantal nieuw te bouwen woningen waarvoor in 2017 een bouwvergunning is verleend, zat in Zuid-Holland met 15.234 woningen nog niet op het niveau van voor de crisis op de woningmarkt (20% minder dan in 2008).

Vooraf het aantal in 2017 vergunde koopwoningen lag nog niet op het niveau van 2008 en 2009.

Het aandeel in 2017 vergunde nieuw te bouwen woningen in opdracht van overheid of woningcorporatie was in Zuid-Holland met 4,4% zeer beperkt en bleef achter bij het landelijk gemiddelde (10,0%). Ook het aandeel in 2017 vergunde nieuw te bouwen woningen in opdracht van andere particuliere opdrachtgevers was in Zuid-Holland met 7,8% lager dan het landelijk gemiddelde (14,8%).

Verduurzaming woningvoorraad

Voorbeelden energieneutrale woningen

Er zijn inmiddels diverse projecten met aardgasvrije en/of energieneutrale woningen in Zuid-Holland in voorbereiding, uitvoering of gereedgekomen.

Geregistreerde energielabels

De helft van alle woningen in Zuid-Holland had eind 2017 een geregistreerd energielabel. Van alle geregistreerde energielabels in Zuid-Holland had 54,3% een groen label (A, B of C). Het aandeel geregistreerde rode labels (E, F, en G), in 2017 23,8%, nam nog niet af.

Woningen die vanaf 1983 zijn gebouwd, hadden beduidend vaker een groen label dan woningen die vóór 1983 zijn gebouwd. Alle geregistreerde labels voor woningen die vanaf 2006 in Zuid-Holland zijn gebouwd, waren een groen label. Daarvan was 82,7% een label A.

Gemiddeld energieverbruik

Het gemiddeld aardgas- en elektriciteitsverbruik was in 2016 in Zuid-Holland 180 m3 en 140 kWh minder dan het landelijk gemiddelde.

1 Inleiding

1.1 Doel

De Woonbarometer die nu is ontwikkeld, geeft op basis van de meest actuele gegevens inzicht in ontwikkelingen op het gebied van wonen in Zuid-Holland. Het is een instrument waarmee de provincie de voortgang van de uitvoering van haar woonbeleid kan volgen. Het levert inzichten op die mede basis kunnen zijn voor bijsturing of ontwikkeling van beleid. Daarnaast willen Gedeputeerde Staten de uitkomsten van de Woonbarometer ieder jaar gebruiken als bouwstenen voor het bestuurlijk overleg met de acht regio's over de woonopgaven en ieders bijdrage daaraan.

1.2 Opzet en verantwoording

De Woonbarometer bevat (een zo beperkt mogelijk aantal) indicatoren die aansluiten op de actuele provinciale ambities voor wonen. Het biedt een beschrijving vanuit provinciaal perspectief. Het richt zich op de uitvoering van de provinciale taak en rol binnen het domein wonen. Het provinciale beeld wordt zo veel mogelijk vergeleken met het landelijke beeld en de beelden van de acht (bestuurlijke) regio's in Zuid-Holland.

De Woonbarometer is niet allesomvattend. De Woonbarometer bevat alleen onderwerpen en indicatoren waarvoor betrouwbare, herhaalbare en reproduceerbare gegevens bij de provincie beschikbaar zijn. De weergegeven jaren en/of perioden hangen af van de beschikbaarheid van de informatie en kunnen hierdoor per indicator verschillen.

De Woonbarometer bestaat uit een rapportage over de bevindingen met een aantal (samenvattende) dashboards van data die dienen als onderbouwing. Daarnaast is een uitgebreide selectie van alle onderliggende data digitaal beschikbaar via de Staat van Zuid-Holland.

Gedeputeerde Staten zullen periodiek aan Provinciale Staten de Woonbarometer aanbieden.

De provincie Zuid-Holland gebruikt voor de Woonbarometer ook (open) data die de provincie niet beheert of waarover de provincie geen zeggenschap heeft. De provincie is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor gegevens of informatie afkomstig van derden.

1.3 Leeswijzer

In voorliggende rapportage volgt vanaf hoofdstuk 3 in ieder hoofdstuk na de introtekst een tekstkader. In het tekstkader staan de voor het hoofdstuk relevante ambities voor wonen uit het vigerende beleid kort beschreven. Cursieve begrippen in de tekst zijn opgenomen in een begrippenlijst. In de digitale versie is bij ieder hoofdstuk of iedere paragraaf door te klikken naar de bijbehorende figuren die online staan.

Hoofdstuk 2 begint met een korte blik op de stand en ontwikkeling van huishoudens en woningvoorraad. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een beknopte analyse van de woningmarkt, waarbij specifiek aandacht is voor de koop-, sociale huur- en middenhuurmarkt. Hoofdstuk 4 gaat kort in op de huisvesting van specifieke groepen. In hoofdstuk 5 komt de ontwikkeling van de woningproductie aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de verduurzaming van de woningvoorraad.

2 Huishoudens en woningen

De demografische ontwikkeling is één van de belangrijkste (externe) factoren die van invloed zijn op de woningmarkt. Het gaat dan vooral om de ontwikkeling en kenmerken van huishoudens in relatie tot de ontwikkeling en kenmerken van woningen.

2.1 Huishoudens

[Klik hier voor online figuren](#)

Zuid-Holland telde begin 2017 1.685.403 *particuliere huishoudens* en 47.114 personen in *institutionele huishoudens*.ⁱⁱ Het aantal particuliere en institutionele huishoudens nam met respectievelijk 3,4% en 11,1% toe ten opzichte van 2012. Dit kwam overeen met de landelijke toename (3,7% en 11,1%). De enorme toename van institutionele huishoudens had te maken met een definitiewijziging die het CBS per 1 januari 2014 doorvoerde.ⁱⁱⁱ Tussen 2014 en 2017 nam het aantal particuliere huishoudens toe met 2,8% en het aantal institutionele huishoudens af met 1,7%. Op basis van de *Bevolkingsprognose* (BP) 2016 zijn er begin 2030 179.300 particuliere huishoudens in Zuid-Holland bijgekomen. Ook tussen 2030 en 2040 groeit het aantal particuliere huishoudens naar verwachting nog, maar wel in mindere mate dan het decennium ervoor, namelijk met 61.400 in plaats van 111.100 huishoudens.

De toename van het aantal huishoudens lijkt zich nog zeker tot 2030 in alle regio's door te zetten. Vanaf 2035 stabiliseert het aantal huishoudens zich naar verwachting in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Drechtsteden en Goeree-Overflakkee en loopt het zelfs iets terug in Hoeksche Waard.

Niet alleen het aantal huishoudens, maar ook de samenstelling van de huishoudens verandert. Sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw is een proces van vergrijzing (toename aandeel 65-jarigen en ouder) en vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw ook van ontgroening (afname aandeel 0-19 jarigen) in Nederland ingezet.^{iv} In Zuid-Holland ging dit proces in de periode 2012 tot 2017 gestaag verder. Het aandeel *jongeren* en *oudere jongeren* ging in Zuid-Holland van 13,3% naar 12,8%. Het aandeel *ouderen* nam toe van 23,4% naar 26,0%. Binnen de groep ouderen steeg het aandeel van de groep 85 jaar en ouder nog niet; het ging van 13,2% naar 13,1%. De

middengroep (van 30 tot 65 jaar) daalde van 63,4% naar 61,2%.

De verwachting is dat begin 2040 vooral de middengroep verder is teruggelopen, namelijk naar 52,0%. Ook de groep (oudere) jongeren zal nog iets afnemen, namelijk tot 12,0%. De groep ouderen zal verder stijgen naar 36,0%. Het aandeel van de groep 85 jaar en ouder zal daarbinnen toenemen tot 18,6%. De ontgroening lijkt in 2035 te stoppen maar de vergrijzing en daarbinnen de *dubbele vergrijzing* zet zich zeker tot 2040 door.

In 2017 hadden regio Den Haag, Holland Rijnland en regio Rotterdam met respectievelijk 14,7%, 13,5% en 13,4% de hoogste aandelen jongeren en met 24,0%, 25,0% en 26,6% de laagste aandelen ouderen. Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee hadden met respectievelijk 5,8% en 7,1% de laagste aandelen jongeren en met 32,9% en 32,0% de hoogste aandelen ouderen. Ook in 2040 hebben deze regio's nog de hoogste en laagste aandelen alleen de mate waarin wijzigt. Bijna de helft van alle huishoudens behoort in Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee dan naar verwachting tot de groep ouderen.

De groep alleenstaanden (39,6%) was begin 2017 in Zuid-Holland met 0,6 procentpunt toegenomen ten opzichte van begin 2012.^v Sinds de trendbreuk bij (personen in) particuliere huishoudens begin 2014 groeide het aantal alleenstaanden met 4,9%. Ook eenoudergezinnen stegen in die periode met 0,5 procentpunt naar 8,3% begin 2017. Stellen en vooral gezinnen daalden begin 2017 naar 26,3% en 25,2%. Overige huishoudens daalden met een tiende procentpunt naar 0,6%.

De verwachting is dat begin 2040 zowel het aantal als het aandeel alleenstaanden is toegenomen. 44,5% van alle huishoudens zal dan vermoedelijk alleenstaand zijn. De andere huishoudensgroepen zullen in absolute zin nog zijn toegenomen maar in relatieve zin afgenomen.

In 2017 hadden regio's Den Haag en Rotterdam met respectievelijk 43,4% en 41,3% de hoogste aandelen alleenstaanden en met 23,7% en 23,1% de laagste aandelen gezinnen. Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee hadden met respectievelijk 27,7% en 29,8% de laagste aandelen alleenstaanden. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Hoeksche Waard hadden met 32,7% en 30,8% de hoogste aandelen gezinnen. Ook in 2040 hebben regio's Den Haag en Rotterdam de hoogste aandelen alleenstaanden en laagste aandelen gezinnen. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft dan nog steeds de hoogste aandeel gezinnen en de laagste aandelen alleenstaanden. Verder heeft Hoeksche Waard dan naar verhouding weinig alleenstaanden en Midden-

Holland veel gezinnen. Bijna de helft van alle huishoudens behoort in regio's Den Haag en Rotterdam dan naar verwachting tot de groep alleenstaanden.

Begin 2017 bestond van alle huishoudens in Zuid-Holland 39,6% uit één persoon, 31,2% uit twee personen, 12,3% uit drie personen, 11,7% uit vier personen en 5,2% uit vijf of meer personen. Dit kwam redelijk overeen met het landelijke beeld met achtereenvolgens 38%, 32,6%, 11,9%, 12,3% en 5,2%. Het aandeel eenpersoonshuishoudens steeg begin 2017 ten opzichte van 2012 in Zuid-Holland minder sterk dan landelijk, namelijk met 1,5% tegenover 3,3%.^{vi} Sinds de trendbreuk begin 2014 steeg het aantal eenpersoonshuishoudens met 4,9%. Het aandeel huishoudens met vijf en meer personen nam begin 2017 ten opzichte van 2012 in Zuid-Holland net als in heel Nederland, maar iets minder sterk (0,1 procentpunt tegenover 0,3 procentpunt).

Regio's Den Haag en Rotterdam hadden in 2017 de meeste eenpersoonshuishoudens (43,4% en 41,3%). Ook Holland Rijnland heeft relatief veel eenpersoonshuishoudens (37,9%). Hoeksche Waard (27,7%) had de minste eenpersoonshuishoudens van alle regio's. Voor huishoudens met twee personen was het beeld andersom. Hoeksche Waard had het hoogste aandeel, namelijk 38,7% en de regio's Den Haag en Rotterdam de laagste met 28,8% en 30,9%. Hoeksche Waard had ook de meeste huishoudens met drie personen (13,9%). Regio's Den Haag en Rotterdam hadden beduidend minder huishoudens met vier en met of vijf en meer personen dan de andere regio's (4,8% en 4,6%).

Begin 2016 behoorde 34,6% van alle huishoudens in Zuid-Holland tot de *lage inkomens*. In 2012 was dit nog 33,9%. 39,3% van de lage inkomens had een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Het aandeel *middeninkomens* was in de periode 2012 tot 2017 met 0,2 procentpunt toegenomen tot 16,7%.

Regio's Rotterdam en Den Haag hadden in 2016 met 38,3% en 36,4% relatief de meeste lage inkomens en met 43,2% en 44,5% de minste *hoge inkomens*. Hoeksche Waard had de minste lage inkomens (23,8%). En in Hoeksche Waard en Midden-Holland bevonden zich naar verhouding de meeste hoge inkomens (59,1% en 55,2%). Middeninkomens kwamen het meeste voor in Drechtsteden (17,7%) en het minste in Den Haag (16,3%). Het verschil in aandelen tussen de regio's was bij middeninkomens aanzienlijk kleiner dan bij lage en hoge inkomens.

De verdeling van leeftijdsgroepen over inkomensgroepen kwam begin 2016 in Zuid-Holland redelijk overeen met het landelijk beeld. Dit gold ook voor de verdeling naar huishoudensamenstelling per inkomensgroep.

Qua leeftijd was binnen alle inkomensgroepen de middengroep (vanaf 30 tot 65 jaar) het sterkste vertegenwoordigd. Lage inkomens tot de huurtoeslaggrens bestonden in vergelijking met andere inkomensgroepen voor aanzienlijk deel uit jongeren (tot 23 jaar, 7% in Zuid-Holland en Nederland). Onder de hoge inkomens bevonden zich naar verhouding veel huishoudens uit de middengroep (van 30 tot 65 jaar, 80% in Zuid-Holland en 81% in Nederland), vrijwel geen jongeren (tot 23 jaar) en nauwelijks ouderen van 85 jaar en ouder.

Jongeren (tot 23 jaar) hadden vaak een laag inkomen tot de huurtoeslaggrens. Dit gold, weliswaar in minder mate, ook voor ouderen van 85 jaar en ouder. Jongeren en ouderen van 65 jaar en ouder hadden veel minder vaak een hoog inkomen.

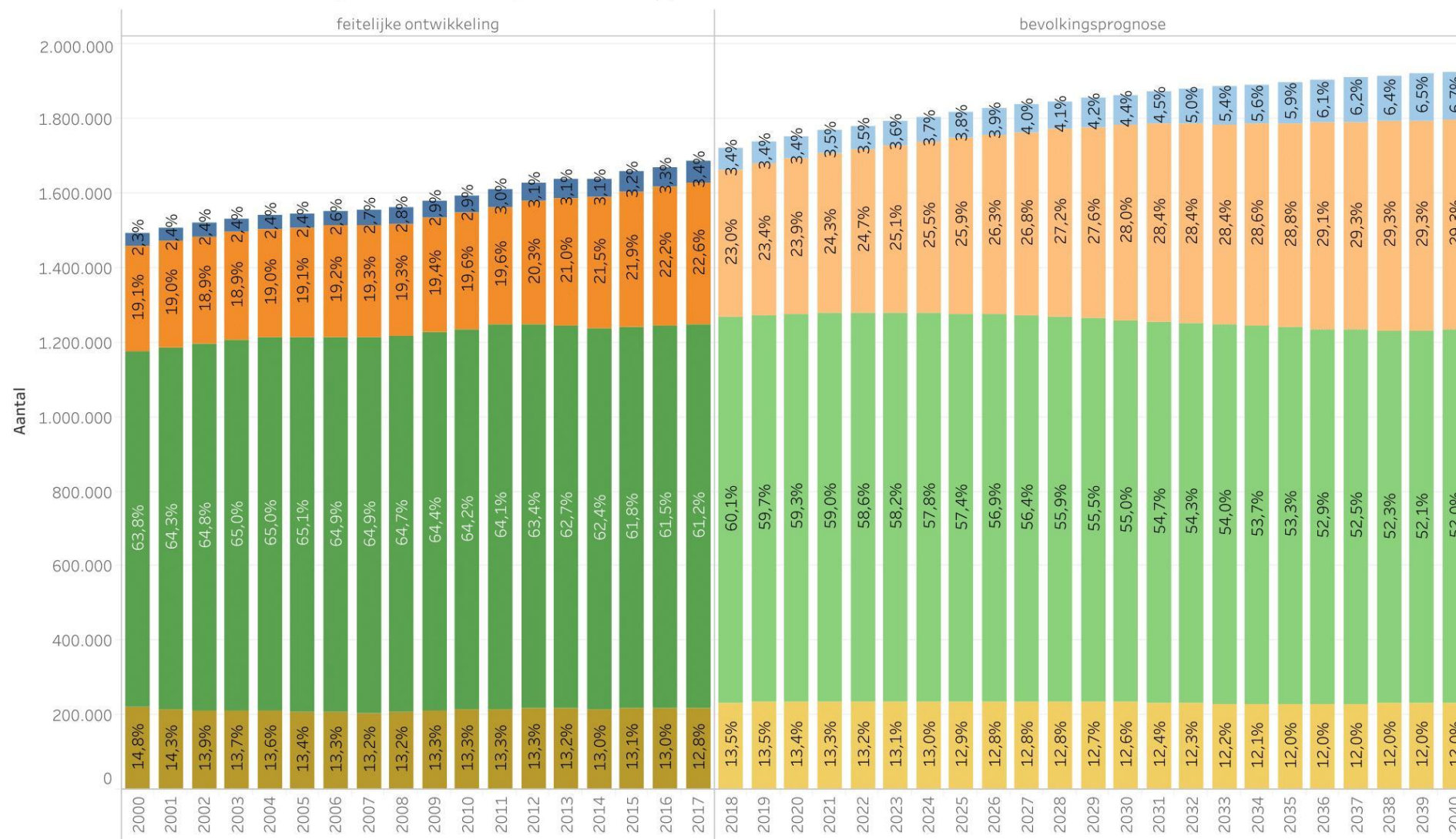
Holland Rijnland had binnen de lage inkomens tot de huurtoeslaggrens de meeste jongeren met 11% en Hoeksche Waard de minste met 1%. De regionale aandelen middengroep lagen binnen de hoge inkomens dicht bij elkaar. Holland Rijnland had de minste met 79% en de regio's Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Drechtsteden en Rotterdam de meeste met ieder 81%.

Qua huishoudensamenstelling waren begin 2016 alleenstaanden minder en gezinnen juist meer vertegenwoordigd in een inkomensgroep naarmate het inkomen steeg. Lage inkomens tot de huurtoeslaggrens bestonden voor een groot deel uit alleenstaanden (68% in Zuid-Holland tegenover 69% in Nederland). Onder de hoge inkomens bevonden zich naar verhouding veel gezinnen (45% in Zuid-Holland tegenover 47% in Nederland). Stellen hebben net als gezinnen veel minder vaak een laag inkomen tot de huurtoeslaggrens. Alleenstaanden en eenoudergezinnen hadden veel minder vaak een hoog inkomen.

Holland Rijnland had binnen de lage inkomens tot de huurtoeslaggrens de meeste alleenstaanden met 72% en Goeree-Overflakkee de minste met 63%. Regio Rotterdam had binnen de hoge inkomens de minste gezinnen met 44% en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de meeste met 54%.

Figuur 2.1

Het aantal huishoudens naar leeftijd in Zuid-Holland per 1-1 van enig jaar, relatief in 2000-2040



Legenda

- 85 jaar e.o., feitelijke ontwikkeling
- 65 - 85 jaar, feitelijke ontwikkeling
- 30 - 65 jaar, feitelijke ontwikkeling
- < 30 jaar, feitelijke ontwikkeling
- 85 jaar e.o., bevolkingsprognose
- 65 - 85 jaar, bevolkingsprognose
- 30 - 65 jaar, bevolkingsprognose
- < 30 jaar, bevolkingsprognose

2.2 Verhuisbewegingen

[Klik hier voor online figuren](#)

In de periode 2012 tot 2017 was gemiddeld 59% van alle verhuizingen in Zuid-Holland een verhuizing binnen dezelfde gemeente. Dit lag in de buurt van het landelijk gemiddelde (58%). Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen verschilde binnen Zuid-Holland per regio en gemeente.

Goeree-Overflakkee had de meeste binnengemeentelijke verhuizingen van alle regio's, namelijk 72%. Hoeksche Waard en Holland Rijnland hadden met 48% en 53% de minste binnengemeentelijke verhuizingen. In de andere regio's schommelde dit tussen 56% en 61%. Binnen de regio's hadden 100.000+-gemeenten en centrumgemeenten vaak het hoogste aandeel binnengemeentelijke verhuizingen. Leiden en in mindere mate ook Delft waren hierop uitzonderingen, maar dat zijn dan ook typische studentensteden.

In Zuid-Holland vestigden zich in de periode 2012 tot 2017 18.261 mensen uit de rest van Nederland meer dan dat er mensen uit de provincie naar elders vertrokken. Zuid-Holland trok per saldo de meeste mensen aan uit de provincies Flevoland (+4.418), Groningen (+3.598) en Limburg (+2.065). Ook het saldo met de provincies direct om Zuid-Holland heen viel positief uit: Zeeland +1.846, Noord-Brabant +1.629, Noord-Holland +834 en Utrecht +765. Zuid-Holland verloor per saldo alleen mensen aan Gelderland (-1.071). Naast een relatie met (studenten)steden in provincies als Groningen en Noord-Brabant, lijkt er gezien de gemeenten van waaruit mensen instroomden, ook de opvang van *asielzoekers* en de huisvesting van *vergunninghouders* uit deze provincies en provincie als Flevoland en Drenthe een mogelijke verklaring voor het naar verhouding hoge aantal vestigers uit die provincies. De regio's in Zuid-Holland hebben vaak verhuisrelaties met één of meer buiten de provincie liggende (aangrenzende) regio's. In Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vestigden zich relatief veel mensen uit regio Utrecht (12%), Drechtsteden uit West-Noord-Brabant (4%), Hoeksche Waard ook uit West-Noord-Brabant (3%), Goeree-Overflakkee uit Overig Zeeland (11%), Holland Rijnland uit Groot Amsterdam (10%), Midden-Holland uit regio Utrecht (11%), regio Den Haag uit Groot Amsterdam (6%) en regio Rotterdam uit regio Utrecht (4%).

Alle Zuid-Hollandse regio's hadden de sterkste verhuisrelatie met de eigen regio. Van alle verhuisbewegingen vanuit heel Nederland naar (een andere gemeente in) een

Zuid-Hollandse regio varieerde het aandeel verhuisbewegingen tussen gemeenten binnen de eigen regio in de periode 2012 tot 2017 van 22% in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden tot aan 49% in regio Rotterdam.

Als het om de verhuisrelaties tussen regio's in Zuid-Holland gaat, had Alblasserwaard-Vijfheerenlanden in de periode 2012 tot 2017 in absolute aantallen de sterkste verhuisrelatie met Drechtsteden en de zwakste met Goeree-Overflakkee, Drechtsteden de sterkste met regio Rotterdam en de zwakste met Goeree-Overflakkee, Goeree-Overflakkee de sterkste met regio Rotterdam en de zwakste met Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Hoeksche Waard de sterkste met regio Rotterdam en de zwakste met Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Holland Rijnland de sterkste met regio Den Haag en de zwakste met Goeree-Overflakkee, Midden-Holland de sterkste met regio Rotterdam en de zwakste met Goeree-Overflakkee, regio Den Haag de sterkste met regio Rotterdam en de zwakste met Goeree-Overflakkee, en regio Rotterdam de sterkste met regio Den Haag en de zwakste met Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Relatief gezien was dit beeld met uitzondering van Goeree-Overflakkee hetzelfde. Deze regio had relatief gezien de sterkste verhuisrelatie met regio Den Haag.

Als het om de verhuisrelaties tussen regio's in Zuid-Holland gaat en het saldo tussen regio's staat centraal, is het beeld als volgt. In de periode 2012 tot 2017 vestigden zich in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de meeste vanuit Holland Rijnland (+38) en Hoeksche Waard (+33), in Drechtsteden vanuit regio Rotterdam (+398) en in mindere mate Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (+253), in Goeree-Overflakkee vanuit regio Rotterdam (+187) en in veel mindere mate Hoeksche Waard (+56), in Hoeksche Waard vanuit regio Rotterdam (+689) en in veel mindere mate Drechtsteden (+47), in Holland Rijnland vanuit de Hoeksche Waard (+159) en in veel mindere mate Drechtsteden (+21), in Midden-Holland vanuit regio Rotterdam (+877) en in mindere mate vooral regio Den Haag (+548), in regio Den Haag vanuit Holland Rijnland (+388) en in mindere mate vooral Drechtsteden (+181), en in regio Rotterdam vanuit regio Den Haag (+3.387).

Als gevolg van buitenlandse migratie (im- en emigratie) nam de bevolking in Zuid-Holland per saldo met 27.765 mensen toe in de periode 2012 tot 2017. Deze mensen kwamen per saldo vooral terecht in regio Den Haag (+18.421). Ook het buitenlands migratiesaldo van Holland Rijnland (+5.021), regio Rotterdam (+2.781), Midden-Holland (+1.243) en in mindere mate Hoeksche Waard (+366) en Goeree-

Overflakkee (+27) was in de periode 2012-2016 positief. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (-79) en in mindere mate Drechtsteden (-15) verloren in die periode per saldo wat mensen door buitenlandse migratie.

De bevolkingsgroei in de periode 2012 tot 2017 was daarmee voor 28,1% afkomstig van buitenlandse migratie. De binnenlandse migratie droeg voor 18,7% bij aan de bevolkingsgroei. De overige 53,2% kwam door natuurlijke aanwas. Deze verhouding verschilde vooral door een van jaar tot jaar wisselende buitenlandse migratie. In 2017 was de verhouding tussen buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke aanwas respectievelijk 27,8%, 27,9% en 44,4%.

Figuur 2.2

Het aantal verhuisbewegingen **tussen gemeenten** in regio's, absoluut in periode 2012-2016

Vestigings Regio

Vertrek Regio	Alblasserwaard- Vijfheerenlanden	Den Haag (regio)	Drechtsteden	Goeree- Overflakkee	Hoeksche Waard	Holland Rijnland	Midden-Holland	Rotterdam (regio)
Alblasserwaard- Vijfheerenlanden	4.065	504	3.301	36	82	271	446	1.391
Den Haag (regio)	456	105.990	1.841	294	529	15.053	3.798	26.175
Drechtsteden	3.048	2.022	18.323	266	1.052	881	613	9.587
Goeree-Overflakkee	53	309	236		200	130	113	1.586
Hoeksche Waard	115	650	1.005	256	5.665	335	194	4.017
Holland Rijnland	309	15.441	860	122	176	51.105	3.183	5.435
Midden-Holland	347	3.250	661	144	154	3.127	9.825	7.452
Rotterdam (regio)	1.378	22.788	9.985	1.773	4.706	5.431	8.329	118.976

2.3 Woningvoorraad

[Klik hier voor online figuren](#)

Zuid-Holland telde op 1 januari 2018 1.677.634 woningen. De woningvoorraad was begin 2018 met 4,5% gegroeid ten opzichte van begin 2012. De groei kwam net iets boven het landelijk gemiddelde (4%) uit. In Noord-Brabant, Utrecht, Flevoland en, Noord-Holland lag de groei van de woningvoorraad tussen 2012 en 2018 hoger met respectievelijk 6,3%, 5,6%, 5,3% en 5,2%. Een deel van de groei had te maken met administratieve correcties die in de jaren 2012 en 2013 zijn doorgevoerd bij de overgang naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen.^{vii} Tussen 2014 en 2018 ging het in Zuid-Holland om een groei van 2,5%, oftewel afgerond 10.200 woningen per jaar. Ook toen lag de groei boven het landelijk gemiddelde van 1,9%, maar in Noord-Brabant, Utrecht, Noord-Holland en Flevoland lag de groei nog hoger met respectievelijk 3,5%, 3,4%, 3,1% en 3,1%.

In 2014 tot 2018 lag de groei van de woningvoorraad in Midden-Holland (4,2%), Goeree-Overflakkee en Holland Rijnland (beide 3,8%) beduidend boven het gemiddelde van Zuid-Holland. In Drechtsteden (1,7%) en regio Rotterdam (1,4%) bleef deze beduidend achter bij het gemiddelde van Zuid-Holland. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zat met 2,5% op het gemiddelde van Zuid-Holland en Hoeksche Waard en regio Den Haag zaten er iets boven met respectievelijk 3,0% en 2,9%.

Begin 2017 was van alle 1.666.690 woningen in Zuid-Holland 51,1% een koopwoning, 33,2% een corporatiewoning en 14,5% een woning van overige verhuurders. Van 1,2% van de woningen was het eigendom onbekend. Zuid-Holland had meer corporatiewoningen en woningen van overige verhuurders en minder koopwoningen dan landelijk gemiddeld (29,3%, 13,3% en 56,2%). In 2012 lag het aandeel corporatiewoningen in Zuid-Holland nog op 35% en in Nederland op 30,7%. Het aandeel overige huurwoningen lag toen in Zuid-Holland op 12,9% en in Nederland op 11,5%.

Hoeksche Waard had met 68,1% naar verhouding de meeste koopwoningen en regio Rotterdam met 44,9% de minste. Regio Rotterdam had daarentegen met 39,1% de meeste corporatiewoningen en Hoeksche Waard met 26% de minste. Regio Den Haag had met 19,0% de meeste woningen van overige verhuurders en Hoeksche Waard met 5,6% de minste.

Daarnaast was begin 2017 48,6% van alle woningen in Zuid-Holland een *eengezinswoning*. Het aandeel *meergezinswoningen* lag in Zuid-Holland ver boven het

landelijk gemiddelde (51,4% tegenover 34,7%). Het aandeel meergezinswoningen steeg begin 2017 ten opzichte van 2012 in Zuid-Holland net zoals landelijk met 0,4 procentpunt.

In 2016 was het aandeel meergezinswoningen in alle eigendoms categorieën overigens hoger dan landelijk gemiddeld.

In de regio's Den Haag en Rotterdam was in 2016 het aandeel meergezinswoningen in alle eigendoms categorieën hoger dan in Zuid-Holland. In de andere regio's gold dit voor eengezinswoningen.

Verder behoorde in 2016 52,0% van alle koopwoningen in Zuid-Holland tot het goedkopere (tot € 215.000), 25,2% tot het middeldure (€ 215.000-€ 300.000) en 22,1% tot het duurdere (vanaf € 300.000) kooprijsegment. Zuid-Holland had daarmee naar verhouding iets meer goedkopere koopwoningen dan het landelijk gemiddelde (48,9%). Er waren naar verhouding ook iets meer geliberaliseerde corporatiewoningen dan landelijk (6,7% tegenover 5,2%). Van alle huurwoningen van *particuliere verhuurders* was 61,8% een sociale huurwoning. Dit lag iets boven het landelijk gemiddelde (59,3%).

Het aandeel goedkope koopwoningen was in 2016 in Drechtsteden het grootste (67,3%) en in Holland-Rijnland het kleinste (32,2%). In Goeree-Overflakkee (93,2%) gevolgd door Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Midden-Holland (beide 93,0%) vielen de meeste corporatiewoningen in het sociale huurprijsegment en in regio Den Haag de minste (87,9%). In regio Rotterdam, Drechtsteden en regio Den Haag vielen naar verhouding de meeste particuliere huurwoningen in het sociale huurprijsegment (67,8%, 63,8 en 60,6%). Hoeksche Waard had geen enkele particuliere huurwoning in het sociale huursegment.

Bestaand stads- en dorps gebied

Begin 2018 lag 96,9% van de Zuid-Hollandse woningvoorraad binnen *bestaand stads- en dorpsgebied* (BSD) 2014, 1,2% erbuiten maar binnen een lint en 1,8% erbuiten en buiten een lint.^{viii} Deze verhouding lag in de buurt van begin 2014: 97,0%, 1,3% en 1,7%. Dit was vergelijkbaar met 2012.

Drechtsteden had het hoogste aandeel woningvoorraad binnen BSD (98,7%). In Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Midden-Holland lag dit aandeel met respectievelijk 86,8%, 86,8%, 88,5% en 91,8% onder het provinciale gemiddelde. Hoewel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden gevolgd door Hoeksche Waard relatief de meeste woningen buiten BSD binnen een *lint* hadden,

hadden Holland Rijnland en Midden-Holland absoluut de meeste woningen buiten BSD binnen een lint. Goeree-Overflakkee had relatief de meeste woningen buiten BSD buiten een lint, maar de regio's Den Haag en Rotterdam hadden absoluut de meeste woningen buiten BSD buiten een lint.

Hoogwaardig openbaar vervoer

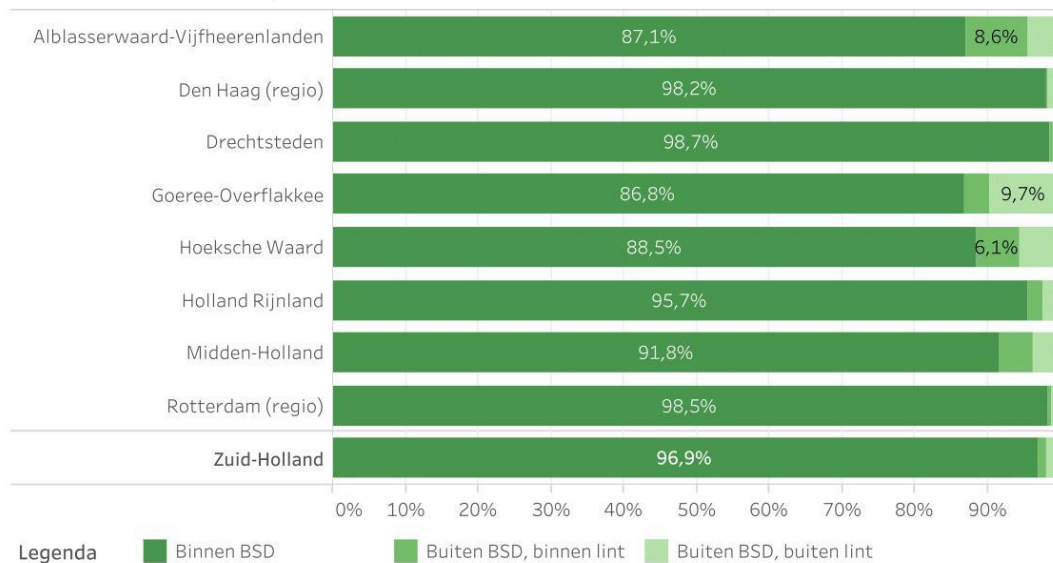
Begin 2018 lag 23,4% van alle woningen in Zuid-Holland binnen het invloedsgebied *hoogwaardig openbaar vervoer* (HOV) nationaal, 8,5% binnen invloedsgebied HOV regionaal, 38,6% binnen invloedsgebied HOV overig en 29,4% buiten invloedsgebied HOV.^{ix} Begin 2014 was deze verhouding nog 23,6%, 8,4%, 38,8% en 29,2%. Het totale aandeel woningen in Zuid-Holland binnen een invloedsgebied HOV lag met 70,6% op het niveau van 2012.

Regio Den Haag had het hoogste aandeel woningvoorraad binnen een invloedsgebied HOV (84,3%). Ook regio Rotterdam had veel woningen binnen een invloedsgebied HOV (80,2%). In Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard lagen alle woningen buiten invloedsgebied HOV. Vooral in regio Den Haag, Midden-Holland en Drechtsteden lagen meer woningen binnen invloedsgebied HOV nationaal, respectievelijk 29,1%, 28,6% en 28,4% van alle woningen, dan het provinciaal gemiddelde (23,4%).

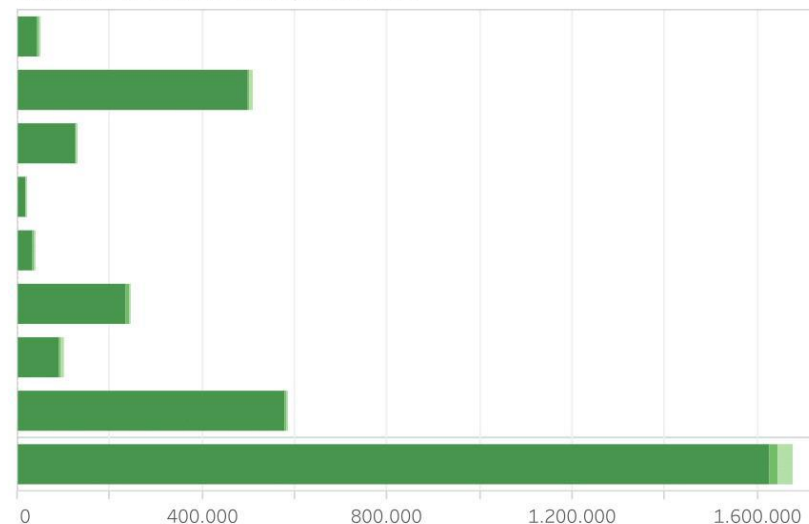
Figuur 2.3

Het aantal woningen naar ligging ten opzichte van Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) en invloedsgebied Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) in Zuid-Holland en per regio, absoluut en relatief begin 2018

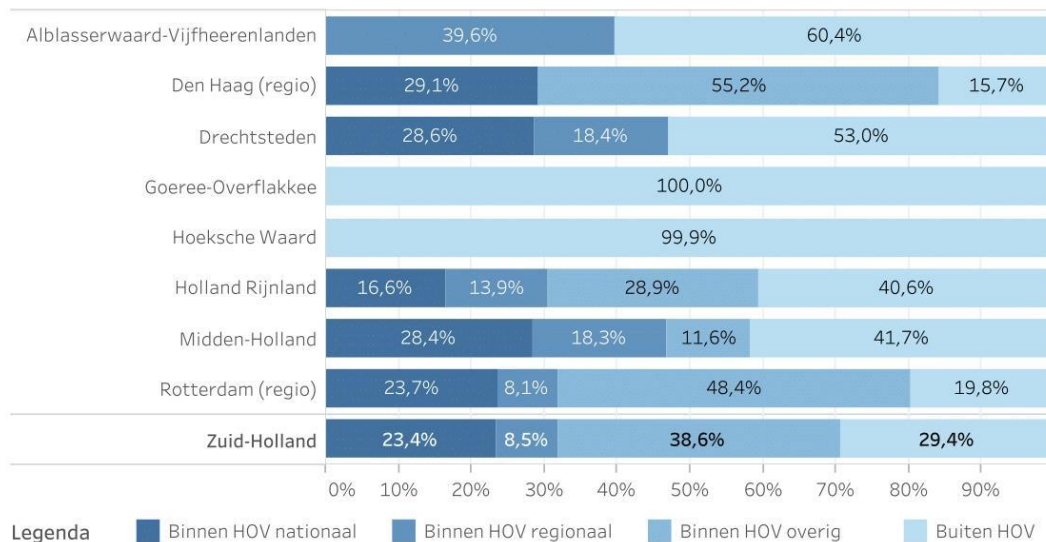
Aandeel woningen binnen/buiten BSD



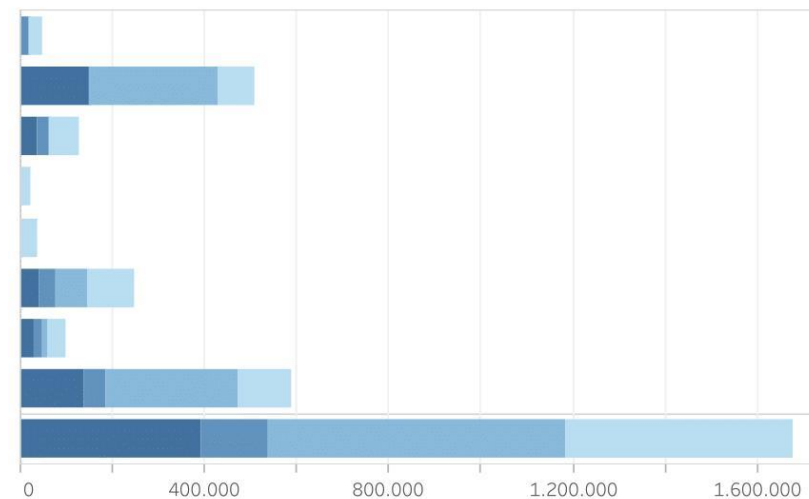
Aantallen woningen binnen/buiten BSD



Aandeel woningen naar HOV-invloedsgebied



Aantallen woningen naar HOV-invloedsgebied



Bron: CBS (bewerking Provincie Zuid-Holland)

2.4 Conclusies

Zuid-Holland telde in 2017 1.685.403 particuliere huishoudens. In 2040 zullen er naar verwachting 240.700 huishoudens zijn bijgekomen. Vooral het aandeel alleenstaanden en het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder neemt sterk toe tot 2040.

Het aandeel huishoudens van vijf personen en meer daalde in de periode 2012 tot 2017 net als landelijk iets.

De verwachte toename van alleenstaanden en ouderen en de gerealiseerde afname van grotere huishoudens betekent niet automatisch dat de (toekomstige) woningproductie zich alleen hierop moet richten. Daarvoor zit de woningmarkt ingewikkelder in elkaar. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de woningbehoefte en het gewenste nieuwbouwprogramma.

De groei van het aantal en aandeel alleenstaanden lijkt zich zeker door te zetten tot 2040. Aan de ontgroening lijkt in 2035 een einde te komen, terwijl de vergrijzing en de dubbele vergrijzing zeker tot 2040 lijken door te gaan.

In de periode 2012 tot 2017 werd in Zuid-Holland, net als landelijk, het meest verhuisd binnen de eigen gemeente, 59% van alle verhuizingen. Verder hadden alle regio's de sterkste verhuisrelatie met de eigen regio. Afstemming over woningproductie binnen de eigen gemeente en binnen een regio is daarom belangrijk.

In de periode 2012 tot 2017 was de bevolkingsgroei van Zuid-Holland voor 28,1% afkomstig van buitenlandse migratie en 18,7% van binnenlandse migratie. De overige 53,2% kwam door natuurlijke aanwas. Omdat de natuurlijke aanwas volgens de prognoses verder afneemt, heeft de ontwikkeling van de buitenlandse migratie steeds meer invloed op de benodigde (extra) woningvoorraad.

Zuid-Holland had begin 2018 1.677.634 woningen. Vanaf 2014 kwamen er tot 2018 per saldo gemiddeld 10.200 nieuwe woningen per jaar bij. De groei van 2,5% lag iets boven het landelijk gemiddelde van 1,9%.

De woningvoorraad van Zuid-Holland bestond in 2017 uit meer corporatiewoningen en woningen van overige verhuurders dan landelijk gemiddeld (33,2% en 14,5% tegenover 29,3% en 13,3%). Verder lag het aandeel meergezinswoningen in Zuid-Holland beduidend hoger dan landelijk gemiddeld (51,5% tegenover 34,7%). In Zuid-

Holland stonden ook iets meer goedkopere koopwoningen (52,0% tegenover 48,9%). Verder lag 96,9% van de woningvoorraad in Zuid-Holland binnen BSD en 70,6% binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. De woningvoorraad lijkt daarmee in Zuid-Holland iets meer dan landelijk toegesneden te zijn op de huisvesting van lagere inkomens, jongere en oudere huishoudens en kleine huishoudens.

3 Woningmarkt

De woningmarkt is het krachtenveld van woningvraag en woningaanbod in een bepaald gebied. De woningmarkt is een voorraadmarkt. De woningmarkt bestaat uit verschillende deelmarkten. Tussen deze deelmarkten is in verschillende mate vervanging mogelijk. In een goed werkende woningmarkt is er evenwicht tussen vraag en aanbod.

De provincie wil dat gemeenten voorzien in de maatschappelijke vraag naar woningen dat wil zeggen in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en woonmilieus. De grootste opgave ligt bij de bouw van nieuwe woningen in centrum-stedelijke, buitencentrum-stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus.

De provincie wil dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. De meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland is uitgangspunt voor het gesprek met de regio's en gemeenten over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

De provincie vraagt gemeenten om te voorzien in een passend ofwel voldoende aanbod van huurwoningen onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van corporaties, de lage inkomens, waarbij op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtige spreiding van de sociale (huur)voorraad over de regio.

De provincie vraagt gemeenten om te voorzien in een passend ofwel voldoende aanbod van geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment (middenhuur) voor de middeninkomens.

3.1 Algemeen

[Klik hier voor online figuren](#)

3.1.1 Gemiddelde WOZ-waarde

De gemiddelde *WOZ-waarde* van woningen in Zuid-Holland lag de laatste twintig jaar iets onder het landelijk gemiddelde en liet tot nu toe een vergelijkbare ontwikkeling zien. In 2017 (peiljaar 2016) lag de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Zuid-

Holland op € 203.000 en in Nederland op € 216.000. De gemiddelde WOZ-waarde lag in 2017 in de provincies Noord-Holland, Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland hoger dan het landelijk gemiddelde en het gemiddelde van Zuid-Holland. Vanaf 2010 daalde de gemiddelde WOZ-waarde in alle provincies om vanaf 2016 weer te stijgen. In 2017 lag de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Zuid-Holland nog niet op het niveau van 2009 (peiljaar 2008, het jaar waarin de crisis op de woningmarkt startte), te weten € 225.000.

Holland Rijnland had in 2017 de hoogste gemiddelde WOZ-waarde met € 255.000. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zat hier met € 230.000 het dichtste bij. Daarna volgden Hoeksche Waard, regio Den Haag, Midden-Holland en Goeree-Overflakkee met respectievelijk € 228.000, € 225.000, € 222.000 en € 213.000. Drechtsteden en regio Rotterdam zaten hier ver onder met € 182.000 en € 176.000. De verschillen in WOZ-waarden zijn waarschijnlijk deels te verklaren door verschillen in woningkenmerken, maar komen deels ook voort uit de woningmarktsituatie. ^x

De gemiddelde WOZ-waarde van eengezinswoningen in de koopsector in Zuid-Holland lag in 2017 met € 281.100 boven het landelijk gemiddelde (€ 264.400). Bij meergezinswoningen was dit andersom (€ 174.900 tegenover € 200.100). De gemiddelde WOZ-waarde van corporatiewoningen, zowel een- als meergezinswoningen, lag beduidend lager dan de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen en woningen van particuliere verhuurders. De gemiddelde WOZ-waarde van eengezinskoopwoningen was het hoogste in regio Den Haag (€ 330.391) en het laagste in Drechtsteden (€ 221.207). De gemiddelde WOZ-waarde van meergezinskoopwoningen was het hoogste in Hoeksche Waard (€ 242.479) en het laagste in regio Rotterdam (€ 155.568). In Holland Rijnland hadden zowel de een- als de meergezinswoningen van *woningcorporaties* de hoogste gemiddelde WOZ-waarde (€ 190.173 en € 138.570), en Drechtsteden de laagste (€ 146.283 en € 100.903). De gemiddelde WOZ-waarde van eengezinswoningen van particuliere verhuurders was het hoogste in Regio Den Haag (€ 352.034) en het laagste in Drechtsteden (€ 209.774). De gemiddelde WOZ-waarde van meergezinswoningen van particuliere verhuurders lag het hoogste in Hoeksche Waard (€ 180.591) en het laagste in de Goeree-Overflakkee (€ 123.100).

De gemiddelde WOZ-waarde per m² woonoppervlak levert een iets ander én, omdat de verschillen in woninggrootte er uitgefilterd zijn, beter te vergelijken beeld op dan de

gemiddelde WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde per m2 woonoppervlak lag in 2017 in Zuid-Holland op € 1.952. Dit was boven het landelijk gemiddelde (€ 1.815). Holland Rijnland had in 2017 met € 2.318 de hoogste gemiddelde WOZ-waarde per m2. Regio Den Haag volgde met € 2.228. Midden-Holland, Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Hoeksche Waard kwamen daarna met respectievelijk € 1.947, € 1.933 en €1.900. Daarna volgden regio Rotterdam en Drechtsteden met € 1.796 en € 1.767 en tenslotte Goeree-Overflakkee met € 1.602.

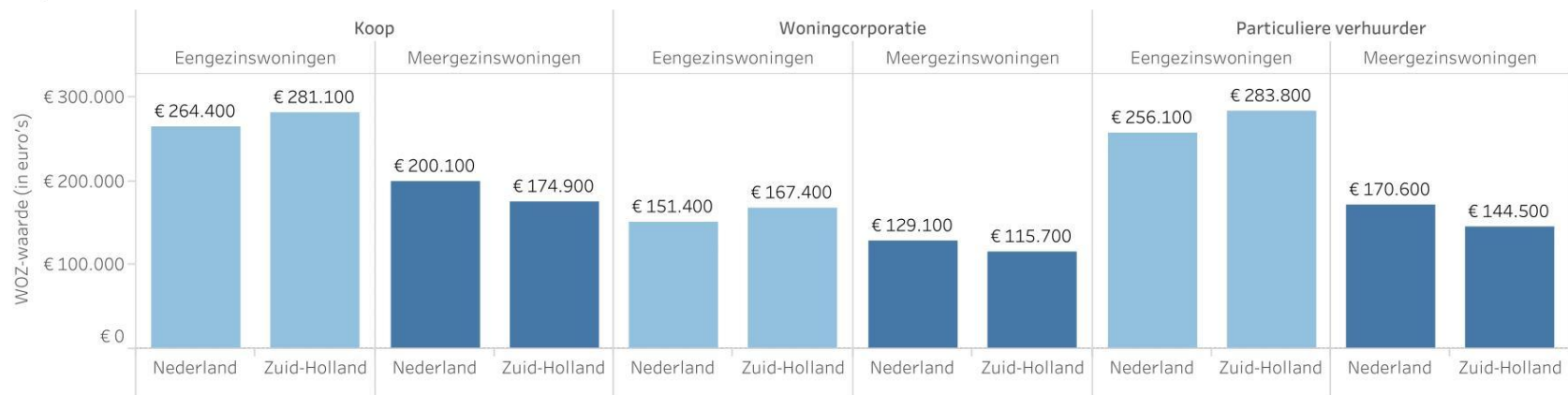
De gemiddelde WOZ-waarde per m2 woonoppervlak in Zuid-Holland herstelde zich in 2017 een beetje ten opzichte van 2012, maar lag nog altijd ruim 6% lager. Dit herstel kwam redelijk overeen met het landelijke beeld (in 2017 bijna 7% lager dan in 2012). In Noord-Holland lag, als enige provincie, de gemiddelde WOZ-waarde per m2 woonoppervlak in 2017 weer op het niveau van 2012.

De WOZ-waarde per m2 woonoppervlak herstelde zich in 2017 in Holland Rijnland en regio Den Haag het meeste ten opzichte van 2012. In deze regio's lag deze boven het provinciaal gemiddelde. De gemiddelde WOZ-waarde per m2 in Goeree-Overflakkee, de laagste in Zuid-Holland, herstelde zich het minste.

Figuur 3.1

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen naar eigendoms categorie en woningtype in Nederland en Zuid-Holland en per regio in Zuid-Holland, absoluut in 2016

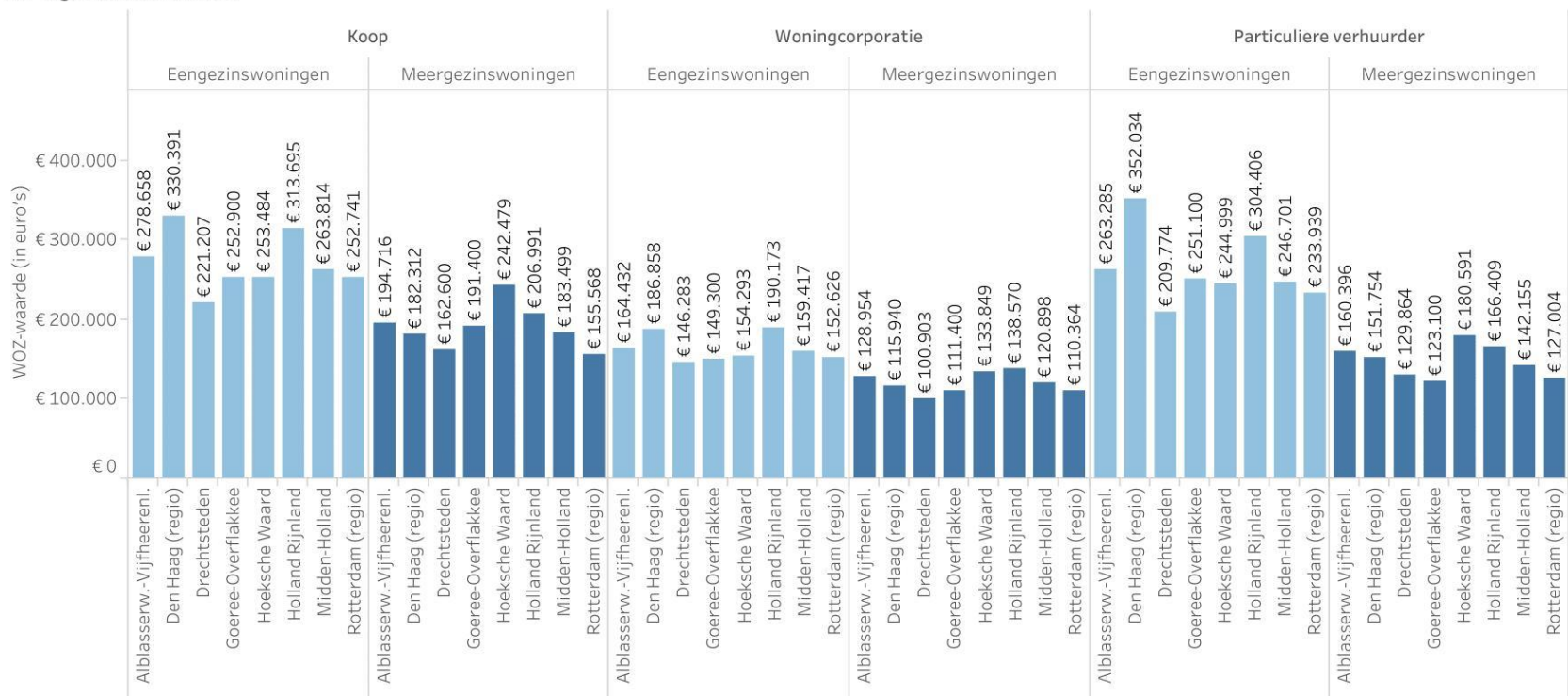
Per provincie en Nederland



Legenda

- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen

Per regio in Zuid-Holland



Bron: Lokale Monitor Wonen

3.1.2 Woningbezetting^{xi}

De gemiddelde huishoudensgrootte daalde tussen 2005 en 2017 in Zuid-Holland van gemiddeld 2,21 naar 2,14 personen per huishouden. Landelijk was de daling iets sterker, namelijk van gemiddeld 2,27 naar 2,16 personen per huishouden.

In de regio's Den Haag en Rotterdam is de gemiddelde huishoudensgrootte het laagste (2,07 en 2,08 personen per huishouden in 2017). Hier daalde deze ook het minst sterk en lijkt zich de laatste jaren te stabiliseren. In Goeree-Overflakkee gevolgd door Hoeksche Waard daalde de gemiddelde huishoudensgrootte het sterkste (van 2,50 en 2,52 personen per huishouden in 2005 naar beide 2,34 personen per huishouden in 2017). Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft zowel in 2005 als in 2017 de hoogste gemiddelde huishoudensgrootte (2,56 en 2,43 personen per huishouden).

3.1.3 Leegstand

In 2017 stond 5,1% van alle woningen in Zuid-Holland administratief leeg. Dit was iets meer dan het landelijk gemiddelde (4,6%). In 2012 was de leegstand in Zuid-Holland ook iets groter dan in Nederland (6,0% tegenover 5,6%).^{xii}

In alle regio's met uitzondering van regio Den Haag stonden er in 2017 minder woningen leeg dan provinciaal gemiddeld. In regio Den Haag stond 6,3% van alle woningen leeg.^{xiii} Hoeksche Waard had met 3,7% het laagste leegstandpercentage, ruim onder het landelijk gemiddelde. Ook in Holland-Rijnland (4,1%, Midden-Holland (4,1%), Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (4,2%) en Drechtsteden (4,4%) lag het leegstandspercentage onder het landelijk gemiddelde. In de Hoeksche Waard, Midden-Holland en Drechtsteden bleef het aandeel het meest stabiel ten opzichte van 2012 (0,3 tot 0,4 procentpunt lager). In de andere regio's lag het aandeel 0,7 tot 1,5 procentpunt lager.

In 2017 stonden er in Zuid-Holland veel meer huurwoningen van overige verhuurders (12,2%) leeg dan corporatiewoningen (2,8%) en koopwoningen (3,4%). De leegstand onder woningen van overige verhuurders en koopwoningen daalde ten opzichte van 2012, maar naar verhouding minder dan onder corporatiewoningen, namelijk met ongeveer een vijfde tegenover een kwart. De leegstandspercentages van koopwoningen en corporatiewoningen betreffen vermoedelijk *fictieleegstand*.

In Holland Rijnland en Midden-Holland stond in 2017 maar 2,3% van alle corporatiewoningen leeg. In Drechtsteden en Hoeksche Waard was dit 3,8% en 3,3%. De overige regio's zaten ertussenin. De meeste huurwoningen van overige

verhuurders stonden in Goeree-Overflakkee leeg (16,5%), en de minste in Holland Rijnland (10,2%). In regio Rotterdam, Midden-Holland en Drechtsteden lag het op of net boven het provinciaal gemiddelde (11,0%, 12,2% en 12,5%). Deze (hoge) percentages doen vermoeden dat hier niet alleen sprake is van frictieleegstand. De leegstand in de koopsector lag in de meeste regio's op of rond de 3%. en kwam alleen in Goeree-Overflakkee en regio Den Haag uit op 4,1%.

Figuur 3.2

Het gemiddeld aantal personen in een (particulier) huishouden per regio in Zuid-Holland, Zuid-Holland en Nederland, absoluut in 2005-2017

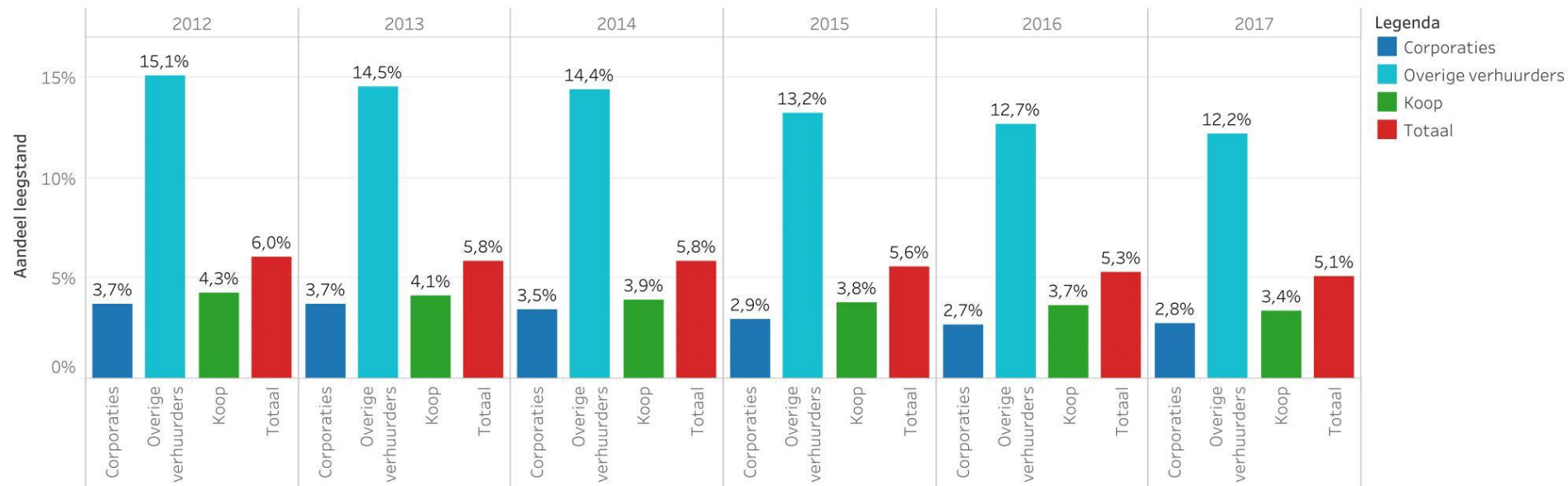
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	2,56	2,55	2,54	2,52	2,51	2,51	2,49	2,48	2,46	2,46	2,45	2,44	2,43
Den Haag (regio)	2,10	2,09	2,09	2,09	2,09	2,08	2,08	2,07	2,07	2,07	2,06	2,06	2,07
Drechtsteden	2,34	2,33	2,32	2,31	2,29	2,28	2,28	2,27	2,27	2,28	2,27	2,26	2,26
Goeree-Overflakkee	2,52	2,51	2,50	2,48	2,46	2,43	2,41	2,40	2,37	2,38	2,35	2,35	2,34
Hoeksche Waard	2,50	2,49	2,47	2,45	2,42	2,41	2,40	2,39	2,38	2,37	2,36	2,35	2,34
Holland Rijnland	2,32	2,30	2,29	2,27	2,26	2,25	2,24	2,23	2,21	2,21	2,19	2,18	2,17
Midden-Holland	2,47	2,46	2,44	2,43	2,42	2,41	2,40	2,38	2,37	2,36	2,35	2,34	2,32
Rotterdam (regio)	2,13	2,13	2,13	2,12	2,11	2,10	2,09	2,09	2,09	2,09	2,08	2,08	2,08
Zuid-Holland	2,21	2,20	2,20	2,19	2,18	2,17	2,16	2,16	2,15	2,15	2,14	2,14	2,14
Nederland	2,27	2,26	2,25	2,24	2,23	2,22	2,21	2,20	2,19	2,18	2,17	2,17	2,16

NB. Het kleurverschil geeft een verandering van de gemiddelde huishoudensgrootte in de tijd aan

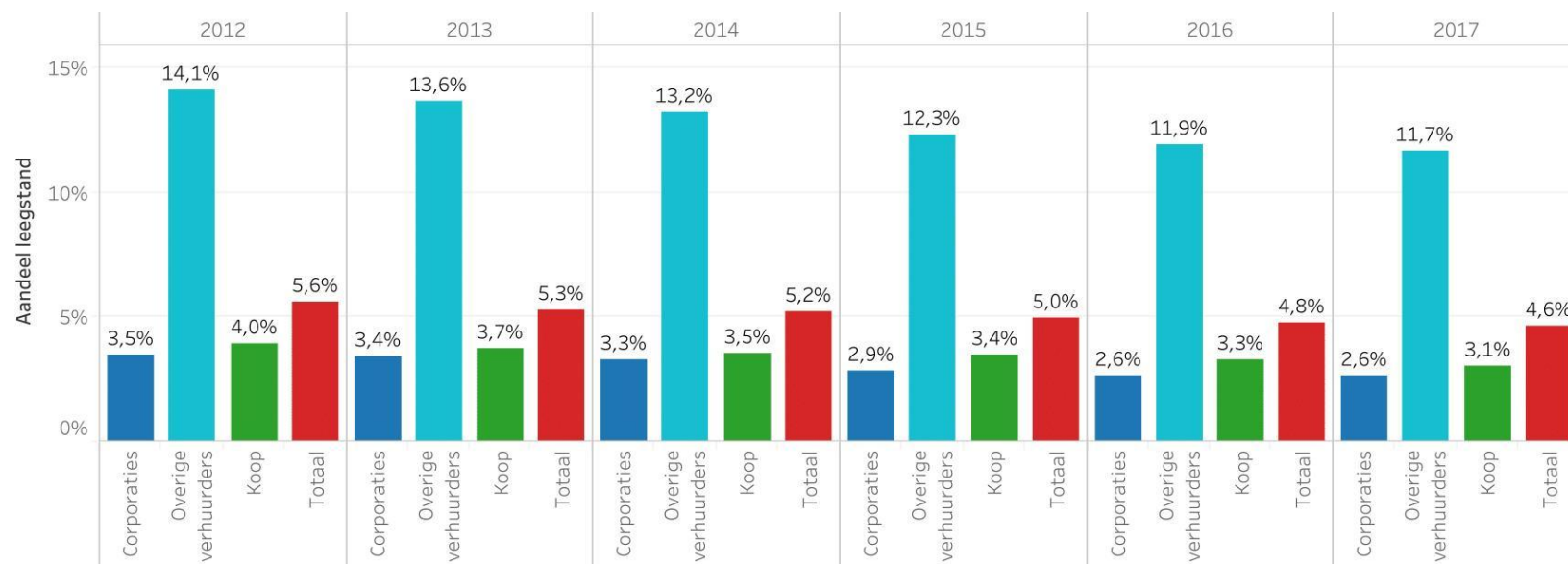
Figuur 3.3

Het aantal leegstaande woningen naar eigendoms categorie in Zuid-Holland en Nederland, relatief in 2012-2017

Zuid-Holland



Nederland



3.1.4 Woonsituatie

Volgens het landelijke Woon Onderzoek Nederland (WoON) woonde in 2015 van alle particuliere huishoudens 96,5% in een zelfstandige woning en 3,5% in een wooneenheid. De samenstelling van huishoudens in wooneenheden verschilde erg van huishoudens in zelfstandige woningen. Bijna negen op de tien huishoudens in wooneenheden was alleenstaand tegenover vier op de tien huishoudens in woningen. Ruim de helft was jonger dan 24 jaar, terwijl in woningen deze groep maar 5% vormde. Bijna driekwart van de huishoudens in wooneenheden had een besteedbaar inkomen dat tot de netto laagste 20% inkomens behoorde; in woningen was dat een op de vijf. Het aandeel huishoudens dat in een koopwoning woonde, varieerde per leeftijdsklasse. Zowel jongeren als ouderen woonden minder vaak in een koopwoning. Wel woonden ouderen in 2015 vaker in een koopwoning dan in 2002. Het eigenwoningbezit onder jongere huishoudens tot 35 jaar daalde juist iets. Alleenstaanden en eenoudergezinnen bewoonden beduidend minder vaak een koopwoning dan stellen en gezinnen. Het eigenwoningbezit was met 78% het hoogste onder gezinnen en met 13% het laagste onder jongeren tot 25 jaar. Het eigenwoningbezit nam ten opzichte van 2002 het meeste toe onder stellen tussen de 45 en 65 jaar en stellen van 65 jaar en ouder. Hoe hoger het inkomen, hoe vaker een huishouden in een koopwoning woonde. In 2015 woonde ongeveer één op de zeven huishoudens die behoorden tot de 20% laagste inkomens in een koopwoning, terwijl dat bij de 20% hoogste inkomens negen op de tien was. Bij alle inkomensgroepen naar het eigenwoningbezit toe ten opzichte van 2002. Bij de hogere inkomens was deze toename met 10 procentpunt sterker dan bij de laagste inkomens (maximaal 5 procentpunt). Van de *huurtoeslaggroep* woonde 70% in een *sociale huurwoning* van een corporatie of particuliere verhuurder, 8% in een geliberaliseerde huurwoning van een corporatie of particuliere verhuurder en 23% in een koopwoning. Van de *EU-groep* woonde 57% in een sociale huurwoning van een corporatie of particuliere verhuurder, 9% in een geliberaliseerde huurwoning van een corporatie of particuliere verhuurder en 35% in een koopwoning. Bij de middeninkomens was deze verdeling respectievelijk 36%, 10% en 54% en bij de hoge inkomens 10%, 7% en 82%.^{xiv}

3.1.5 Woonvoorkeuren

Gerealiseerd

Volgens WoON waren in 2015 194.000 huishoudens in Zuid-Holland de voorgaande twee jaar verhuisd naar een zelfstandige woning. Het ging om 11,7% van alle

huishoudens. Dit waren 44.000 huishoudens minder dan in 2012 en 81.000 huishoudens minder dan in 2009. In 2012 waren nog 14,6% en in 2009 17,4% van alle huishoudens de voorgaande twee jaar verhuisd. Deze afname hing samen met de crisis op de woningmarkt en dan vooral de gebrekkige doorstroming binnen en vanuit de koopsector.

Een kwart van de huishoudens was een *starter*, 17% een *semi-starter* en ruim een derde *doorstromer* uit de huursector. 15% van de verhuisde huishoudens was een doorstromer uit de koopsector. In 2009 was nog bijna een kwart van alle huishoudens doorstromer uit de koopsector. Hiermee samenhangend liep vooral het aandeel gezinnen dat naar een koopwoning verhuisde, terug. Het aantal verhuisde alleenstaanden tot 65 jaar dat vooral in een huurwoning woont, daalde minder sterk tijdens de crisis.

De grootste verhuisstroom vond binnen de huursector in het huurprijssegment tot de aftoppingsgrens plaats (11.900). Ook de verhuisstroom van het huurprijssegment tot de aftoppingsgrens naar het huurprijssegment tussen de aftoppingsgrens en de *liberalisatiegrens* was aanzienlijk (10.200). Verder was de verhuisstroom in het huurprijssegment boven de liberalisatiegrens was omvangrijk (8.250). Binnen de koopsector werd aanzienlijk minder verhuisd. De verhuisstroom van goedkoop naar middelduur was binnen de koopsector het grootste (3.650).

Vooraf het aantal verhuizingen naar de koopsector liep sterk terug sinds 2009. Ook het aantal verhuizingen naar de corporatiesector nam af, in tegenstelling tot het aantal verhuizingen naar de particuliere huursector dat toe nam sinds 2009. Dit laatste had ook te maken met de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen tijdens de crisis.^{xv}

Gewenst

Volgens WoON wilden in 2015 740.000 huishoudens in Zuid-Holland (misschien) binnen twee jaar verhuizen. Dit was 44,6% van alle huishoudens. Dit waren bijna 175.000 huishoudens meer dan in 2012 en 240.000 huishoudens meer dan in 2009, toen het om 34,7% en 31,7% van alle huishoudens ging.

90% van alle huishoudens in Zuid-Holland wenste een zelfstandige woning, 6% een wooneenheid, plek in een zorginstelling of bewoonde andere ruimte en de overige 4% wilde naar het buitenland verhuizen. Zowel het aantal starters als het aantal doorstromers met verhuishwensen nam toe. 132.000 huishoudens waren starters op de woningmarkt. 4190.000 huishoudens gaven aan dat zij eventueel of misschien wilden

verhuizen. Vooral deze groep was in 2015 toegenomen ten opzichte van 2009 en 2012.

Het aantal huishoudens dat in 2015 in Zuid-Holland wilde verhuizen en ook actief naar een woning zocht of inmiddels een woning had gevonden, lag beduidend lager, namelijk op 305.000 huishoudens ofwel 18,4% van alle huishoudens. Dit aandeel lag absoluut en relatief hoger dan in 2009 en 2012 (beide 250.000 huishoudens ofwel 15,8% en 15,4% van alle huishoudens). De 275.000 huishoudens die wilden verhuizen maar nog geen woning hadden gevonden, gaven als reden daarvoor aan dat ze nog onvoldoende activiteiten hadden ondernomen (20%), het aanbod een te hoog prijsniveau had (16%), er gebrek aan aanbod in de gewenste buurt was (12%) en er een te lange wachttijd voor sociale huurwoningen was (11%).

De vraag naar koopwoningen nam in 2015 toe ten opzichte van 2012, ongeacht het type huishouden. De vraag naar huurwoningen nam in 2015 af ten opzichte van 2012 bij jongeren tot 25 jaar, stellen tussen 45 en 65 jaar en gezinnen, terwijl het bij de andere typen huishoudens stabiel bleef. In 2015 wenste 16% een goedkope koopwoning, 22% een middeldure koopwoning, 17% een dure koopwoning, 20% een sociale huurwoning tot de *aftoppingsgrens*, 12% een sociale huurwoning tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens en 16% een geliberaliseerde huurwoning.^{xvi}

3.2 Koopsector

Klik hier voor online figuren

3.2.1 Mediane verkoopprijzen

De mediane verkoopprijzen per m2 woonoppervlak liggen in 2017 in alle regio's over het algemeen hoger dan in 2015. Uitzonderingen hierop waren Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard waar de *mediane verkoopprijs* per m2 van appartementen (fors) daalde.

De mediane verkoopprijzen per m2 woonoppervlak van appartementen waren in 2017 het laagste, gevolgd door tussenwoningen, hoekwoningen en vervolgens twee-onder-een-kapwoningen. Vrijstaande woningen hadden de hoogste mediane verkoopprijzen per m2 woonoppervlak. Hoeksche Waard was hierop een uitzondering. Daar lag de mediane verkoopprijs per m2 woonoppervlak van appartementen hoger dan die van tussenwoningen.

In 2017 was de mediane verkoopprijs per m2 woonoppervlak van tussenwoningen en appartementen in Holland Rijnland en van hoek-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen in regio Den Haag het hoogste van alle regio's. In Goeree-Overflakkee was de mediane verkoopprijs per m2 woonoppervlak van tussen-, hoek-, 2-onder-1-kap-, vrijstaande woningen en in Drechtsteden van appartementen het laagste van alle regio's.

3.2.2 Koop-aanbodverhouding

Voor elke koopwoning in Zuid-Holland die door NVM-makelaars zijn verkocht, waren er in 2017 gemiddeld 3,23 kopers.^{xvii} Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2015 (index 2015=100, 2017=243). Toen stond achter elke koopwoning 1,33 koper. In regio Den Haag waren er in 2017 voor elke koopwoning de meeste kopers, namelijk 4,53. Ook in Holland Rijnland lag het aantal kopers voor elke koopwoning nog boven het provinciaal gemiddelde met 3,61. In Goeree-Overflakkee was er voor elke koopwoning maar 0,79 koper. In alle regio's steeg het aantal kopers voor een koopwoning tussen 2015 en 2017, maar de mate waarin verschilde per regio en per prijsklasse en woningtype. In regio Den Haag en Midden-Holland nam het gemiddeld aantal kopers voor een koopwoning het sterkste toe (index 2015=100, 2017=280 en 255). In Goeree-Overflakkee bleef het gemiddeld aantal kopers voor een koopwoning het sterkste achter bij het provinciale gemiddelde (index 2015=100, 2017=158) en was er ondanks de groei nog altijd gemiddeld maar 0,79 koper per woning. Ook in

Hoeksche Waard, Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Drechtsteden bleef de groei achter bij het provinciale gemiddelde.

In Zuid-Holland waren er in 2017 de meeste kopers voor een koopwoning in de prijsklasse € 200.000 tot € 300.000, namelijk 4,43. In 2015 was dit ook zo maar het aantal per woning was wel beduidend minder, namelijk 1,54. De minste kopers waren er voor een koopwoning vanaf € 450.000, namelijk 1,50. Dat was beduidend meer dan in 2015 (0,67).

In alle regio's behalve Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Holland Rijnland waren er in 2017 ook de meeste kopers voor een koopwoning in de prijsklasse tussen € 200.000 tot € 300.000 (variërend tussen 6,28 en 1,05). In Holland Rijnland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden waren er de meeste kopers voor een koopwoning tot € 200.000 (5,73 en 2,95). Verder waren er in alle regio's de minste kopers voor een koopwoning vanaf € 450.000. In de regio Den Haag waren nog de meeste kopers voor een koopwoning tot € 450.000, namelijk 2,21. Goeree-Overflakkee had hiervoor nauwelijks kopers (0,22).

In Zuid-Holland waren er in 2017 de meeste kopers voor een appartement, namelijk 4,16. In 2015 was dit anders. Toen waren er de meeste kopers voor een tussenwoning, (1,77); voor een appartement was er maar 1,33 koper. Voor een vrijstaande woning waren er in 2017 de minste kopers, namelijk 1,02 koper. Dit was in 2015 ook zo (0,54). In regio Den Haag en Hoeksche Waard waren er in 2017 ook de meeste kopers voor een appartement (5,55 en 2,60). Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Goeree-Overflakkee hadden de meeste kopers voor een hoekwoning (3,09 en 1,00) en de overige regio's voor een tussenwoning (variërend tussen 5,64 en 3,49). Met uitzondering van Goeree-Overflakkee (0,75) waren in alle regio's net als in Zuid-Holland de minste kopers voor een vrijstaande woning. Dit liep uiteen van 0,85 tot 1,18 koper. In Holland Rijnland en regio Den Haag waren nog de meeste kopers voor een vrijstaande woning, namelijk 1,18 en 1,15 koper.

Figuur 3.4

De mediane verkoopprijzen van woningen per m2 woonoppervlak naar woningtype per regio in Zuid-Holland, absoluut in 2015-2017

		Appartementen	Tussenwoningen	Hoekwoningen	2-onder-1-kap ..	Vrijstaande wo..
Ablasserwaard-Vijfheerenlanden	2015	€ 1.811	€ 1.754	€ 1.885	€ 2.144	€ 2.308
	2016	€ 1.899	€ 1.821	€ 1.885	€ 2.126	€ 2.516
	2017	€ 1.841	€ 1.948	€ 2.021	€ 2.294	€ 2.609
Den Haag (regio)	2015	€ 1.821	€ 2.080	€ 2.164	€ 2.727	€ 3.038
	2016	€ 1.915	€ 2.228	€ 2.320	€ 2.865	€ 3.194
	2017	€ 2.190	€ 2.432	€ 2.517	€ 3.014	€ 3.411
Drechtsteden	2015	€ 1.533	€ 1.640	€ 1.730	€ 2.142	€ 2.543
	2016	€ 1.549	€ 1.750	€ 1.870	€ 2.243	€ 2.666
	2017	€ 1.666	€ 1.878	€ 1.985	€ 2.436	€ 2.897
Goeree-Overflakkee	2015	€ 2.493	€ 1.598	€ 1.625	€ 1.812	€ 1.846
	2016	€ 1.659	€ 1.636	€ 1.758	€ 1.617	€ 2.214
	2017	€ 1.739	€ 1.767	€ 1.785	€ 1.856	€ 2.193
Hoeksche Waard	2015	€ 2.456	€ 1.680	€ 1.774	€ 2.015	€ 2.254
	2016	€ 2.083	€ 1.700	€ 1.892	€ 2.067	€ 2.388
	2017	€ 2.265	€ 1.832	€ 1.950	€ 2.238	€ 2.576
Holland Rijnland	2015	€ 2.143	€ 2.112	€ 2.227	€ 2.500	€ 2.902
	2016	€ 2.168	€ 2.199	€ 2.343	€ 2.601	€ 3.000
	2017	€ 2.377	€ 2.467	€ 2.500	€ 2.845	€ 3.197
Midden-Holland	2015	€ 1.784	€ 1.743	€ 1.862	€ 2.227	€ 2.702
	2016	€ 1.888	€ 1.856	€ 1.947	€ 2.317	€ 2.749
	2017	€ 1.971	€ 2.005	€ 2.135	€ 2.478	€ 2.910
Rotterdam (regio)	2015	€ 1.714	€ 1.681	€ 1.821	€ 2.183	€ 2.702
	2016	€ 1.775	€ 1.849	€ 1.967	€ 2.357	€ 2.860
	2017	€ 1.919	€ 2.000	€ 2.137	€ 2.556	€ 2.997

Bron: NVM

Figuur 3.5

De koop-aanbodverhouding van koopwoningen naar prijsklasse en woningtype in Zuid-Holland en per regio, absoluut en index 2015=100 in 2015-2017

Koop-aanbodverhouding naar prijsklasse

Regio	Jaar	Tot €200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €450.000	€450.000 en hoger
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	2015	1,32	1,20	0,84	0,30
	2016	1,77	1,73	1,22	0,62
	2017	2,95	2,61	1,84	0,81
Den Haag (regio)	2015	1,65	1,85	1,84	1,07
	2016	3,02	3,61	3,16	1,62
	2017	5,83	6,28	4,93	2,21
Drechtsteden	2015	1,46	1,48	0,98	0,39
	2016	1,98	2,66	1,78	0,70
	2017	2,93	3,79	2,95	1,02
Goeree-Overflakkee	2015	0,63	0,61	0,29	0,05
	2016	0,81	0,63	0,35	0,11
	2017	0,85	1,05	0,79	0,22
Hoeksche Waard	2015	1,17	0,99	0,65	0,22
	2016	1,64	1,48	1,05	0,29
	2017	2,20	2,31	1,63	0,57
Holland Rijnland	2015	1,72	1,99	1,35	0,62
	2016	2,89	3,45	2,44	0,99
	2017	5,73	5,60	4,08	1,42
Midden-Holland	2015	1,32	1,18	0,88	0,35
	2016	2,24	2,15	1,44	0,58
	2017	3,78	3,82	2,33	0,86
Rotterdam (regio)	2015	1,33	1,36	1,11	0,58
	2016	1,95	2,58	2,16	1,00
	2017	3,05	3,97	3,49	1,44
Zuid-Holland	2015	1,45	1,54	1,25	0,67
	2016	2,26	2,79	2,19	1,07
	2017	3,62	4,43	3,54	1,50

Koop-aanbodverhouding naar woningtype

Appartemen-ten	Tussen-woningen	Hoek-woningen	2-onder-1-kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal	Index
0,99	1,41	1,21	0,97	0,61	0,98	100
1,35	1,76	2,04	1,39	0,90	1,40	143
2,41	2,67	3,09	1,92	1,11	2,04	208
1,58	2,28	1,86	1,23	0,58	1,62	100
3,05	3,69	3,02	1,95	0,86	2,87	177
5,55	5,35	4,41	2,55	1,15	4,53	280
1,06	1,66	1,72	1,21	0,52	1,28	100
1,55	2,51	2,68	2,06	0,87	1,96	153
2,74	3,49	3,44	3,09	0,85	2,86	223
0,12	0,59	0,73	0,52	0,35	0,50	100
1,29	0,63	0,80	0,62	0,38	0,58	116
0,73	0,77	1,00	0,72	0,75	0,79	158
1,17	1,00	1,17	0,74	0,49	0,82	100
1,56	1,57	1,60	1,20	0,62	1,18	144
2,60	2,38	2,24	1,70	0,90	1,68	205
1,38	2,29	1,72	0,95	0,61	1,46	100
2,59	3,74	2,55	1,82	0,84	2,42	166
4,92	5,64	3,79	2,29	1,18	3,61	247
0,95	1,38	1,29	0,90	0,54	1,06	100
1,73	2,36	2,09	1,59	0,75	1,74	164
3,44	3,81	3,26	2,43	0,96	2,70	255
1,18	1,56	1,46	1,00	0,49	1,23	100
2,05	2,35	2,19	1,81	0,79	1,96	159
3,43	3,56	2,92	2,40	0,99	2,99	243
1,33	1,77	1,55	1,00	0,54	1,33	100
2,37	2,71	2,36	1,69	0,78	2,15	162
4,16	4,00	3,32	2,29	1,02	3,23	243

7.

Bron: NVM (bewerking Provincie Zuid-Holland)

3.3 Sociale huursegment

Klik hier voor online figuren

3.3.1 Doelgroep(en) van corporaties

In Zuid-Holland behoorden in 2016 510.400 huishoudens, 30,6% van alle huishoudens, tot de huurtoeslaggroep (*primaire doelgroep* van corporaties). Nog eens 286.765 huishoudens (17,2%) behoorden tot de EU-groep (*secundaire doelgroep* van corporaties). De omvang van de huurtoeslaggroep was ten opzichte van 2014 iets kleiner, namelijk 6.315 huishoudens meer. Dit gold niet voor de EU-groep. Die nam ten opzichte van 2014 toe met 3.845 minder huishoudens. Tot 2021 mogen woningcorporaties ook de lage middeninkomens (*tertiaire doelgroep* van corporaties). Als ook met deze doelgroep rekening wordt gehouden, telde in 2016 de totale groep die een beroep op een corporatiewoning in het sociale huursegment kon doen, 879.410 huishoudens, 52,7% van alle huishoudens. Dit percentage komt overeen met het landelijke aandeel (ook 52,7%). De omvang van alle *doelgroep(en) van corporaties* in Zuid-Holland was in 2016 iets kleiner dan in 2014, namelijk 3.910 huishoudens minder.

Absoluut had regio Rotterdam in 2016 met 330.860 huishoudens de meeste huishoudens die behoorden tot de doelgroep(en) van corporaties, gevolgd door regio Den Haag met 277.120 huishoudens. In regio Rotterdam kromp de totale doelgroep van corporaties nauwelijks (560 minder dan 2014), maar in regio Den Haag nam deze met 5.645 huishoudens af. In de overige regio's groeide de totale doelgroep van corporaties tussen 2014 en 2016 iets. Goeree-Overflakkee had met 9.405 huishoudens absoluut het kleinste aantal van alle regio's (in 2014 9.275 huishoudens).

Het beeld van de huurtoeslaggroep komt overeen met het beeld van alle doelgroepen van corporaties tezamen.

Regio Rotterdam had ook naar verhouding de meeste huishoudens die in 2016 tot de doelgroep(en) van corporaties behoorden, namelijk 56,5%. Hoeksche Waard had de minste huishoudens die tot de doelgroep(en) van corporaties behoorden in 2016, namelijk 41,1%.^{xviii}

3.3.2 Sociale huurvoorraad

In Zuid-Holland waren er in 2016 552.345 corporatiewoningen waarvan 494.395 in het sociale huurprijssegment. De particuliere huurvoorraad telde ook nog eens 146.415 sociale huurwoningen, waarmee de totale sociale huurvoorraad op 640.810 woningen uitkwam. In 2014 waren er nog 560.830 corporatiewoningen waarvan 506.130 in het

sociale huurprijssegment. Het aantal sociale huurwoningen van particuliere verhuurders in 2014 is onbekend en daarmee ook de omvang van de totale sociale huurvoorraad in dat jaar.

De corporatievoorraad is sinds 2014 met circa 1,5% gekrompen en de sociale huurvoorraad daarbinnen met 2,3%. Landelijk ging het om een iets minder sterke daling van respectievelijk 0,9% en 1,3%. De oorzaken voor de afwijking van het landelijk gemiddelde is onbekend.

De sociale huurvoorraad kromp in 2016 met uitzondering van Alblasterwaard-Vijfheerenlanden (+0,3%) en Goeree-Overflakkee (+2,3%) in alle regio's in meer en mindere mate. De sociale huurvoorraad nam het sterkste af in Drechtsteden en de regio's Den Haag en Rotterdam met respectievelijk 3,3%, 3,0% en 2,7%. In Holland Rijnland en Midden-Holland kromp de sociale huurvoorraad met 0,7% en in Hoeksche Waard met 1,2%.^{xix}

3.3.3 Scheefheid

89.950 sociale huurwoningen werd in 2016 in Zuid-Holland bewoond door huishoudens die behoorden tot de hogere inkomens (*goedkope scheefheid*). Het ging om 64.450 corporatiewoningen en 25.500 particuliere huurwoningen. De goedkope scheefheid lag in Zuid-Holland met 14,0% van alle sociale huurwoningen iets boven het landelijk gemiddelde van 13,5%. De goedkope scheefheid in de sociale huurvoorraad van corporaties lag in 2016 lager met 13,0% in Zuid-Holland en 12,4% landelijk.

De goedkope scheefheid in de sociale huurvoorraad van corporaties was ten opzichte van 2014 in Zuid-Holland met 2,4 procentpunt sterker gedaald dan in Nederland met 1,9 procentpunt. Of de daling van de goedkope scheefheid mede een gevolg was van het toepassen van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging voor verhuurders (per 1 januari 2013) en/of het passend toewijzen door woningcorporaties (per 1 januari 2016) is niet uit de cijfers af te leiden. Ook inkomensverlies en niet-inflatievolgende huurverhogingen (sinds 2013) kunnen oorzaken zijn. De goedkope scheefheid in de totale sociale huurvoorraad lag in 2016 lager dan in 2015. Voor het jaar 2014 zijn onvoldoende gegevens hierover beschikbaar.

De regio's Den Haag en Rotterdam hadden de laagste goedkope scheefheid in zowel de totale sociale huurvoorraad (13,4% en 13,5%) als de sociale huurvoorraad (11,4% en 12%). In alle andere regio's lagen de percentages boven het provinciaal gemiddelde. Goeree-Overflakkee had de hoogste goedkope scheefheid met 23,4% in de totale sociale huurvoorraad en 19,2% in de sociale huurvoorraad van corporaties.

In alle regio's daalde tussen 2014 en 2016 de goedkope scheefheid in de sociale huurvoorraad van woningcorporaties. De daling in de regio's varieerde tussen 1,6 en 3,8 procentpunt en was het sterkste in Goeree-Overflakkee.

In Zuid-Holland woonden in 2016 102.795 huishoudens die gelet op hun inkomen tot de huurtoeslaggroep behoorden, in een te dure huurwoning wonen. Dit was 20,1% van de huurtoeslaggroep. Landelijk lag het aandeel *dure scheefheid* op 18,5%. In 2015 lag de dure scheefheid in alle vergelijkingsgebieden lager. Voor het jaar 2014 zijn onvoldoende gegevens hierover beschikbaar. Sinds 2016 mogen woningcorporaties de huurtoeslaggroep alleen een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrens aanbieden. De stijging had vermoedelijk niet daarmee te maken maar eerder ook met een daling van het inkomen en/of niet-inflatievolgende huurverhogingen, hoewel de sociale huurwoningen van corporaties in 2016 de laagste huurstijging kende sinds 2012. De oorzaak van de stijging is niet uit de cijfers af te leiden.

Hoeksche Waard had de laagste dure scheefheid (14,3% van de huurtoeslaggroep) en regio Rotterdam de hoogste (21,8% van de huurtoeslaggroep). In alle andere regio's lagen de percentages onder het provinciaal gemiddelde. In alle regio's steeg de dure scheefheid ten opzichte van 2015. De stijging in de regio's varieerde tussen 0,4 en 1,9 procentpunt en was het sterkste in regio Den Haag.

3.3.4 Beschikbaarheid

De huurtoeslag- en EU-groep, de primaire en secundaire doelgroep van woningcorporaties, is hoofdzakelijk aangewezen op sociale huurwoningen maar woont ook in koopwoningen, zoals in 3.1.4 blijkt. Van de huurtoeslag- en EU-groep woonde in 2015 respectievelijk 23% en 35% in een koopwoning.

Kijkend naar alle sociale huurwoningen - ongeacht of ze van een woningcorporatie of particuliere verhuurder waren - en rekening houdend met goedkope scheefheid in die voorraad en de huurtoeslag- en EU-groep in de koopsector was er in Zuid-Holland in 2016 0,88 sociale huurwoning beschikbaar per huishouden dat behoorde tot de primaire en secundaire doelgroep van corporaties. Landelijk was dit 0,85 woning per huishouden. Ten opzichte van 2015 was er sprake van een stijging in Zuid-Holland (0,84) die sterker was dan in Nederland (0,83).

In Goeree-Overflakkee lijkt de omvang van het totaal aantal sociale huurwoningen het meeste in evenwicht te zijn met de omvang van de huurtoeslag- en EU-groep met 0,99 woning per huishouden. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Drechtsteden volgden met 0,96 en 0,95 woning per huishouden. Midden-Holland, regio Rotterdam en Hoeksche Waard hadden 0,93, 0,91 en 0,89 woning per huishouden. Regio Den Haag

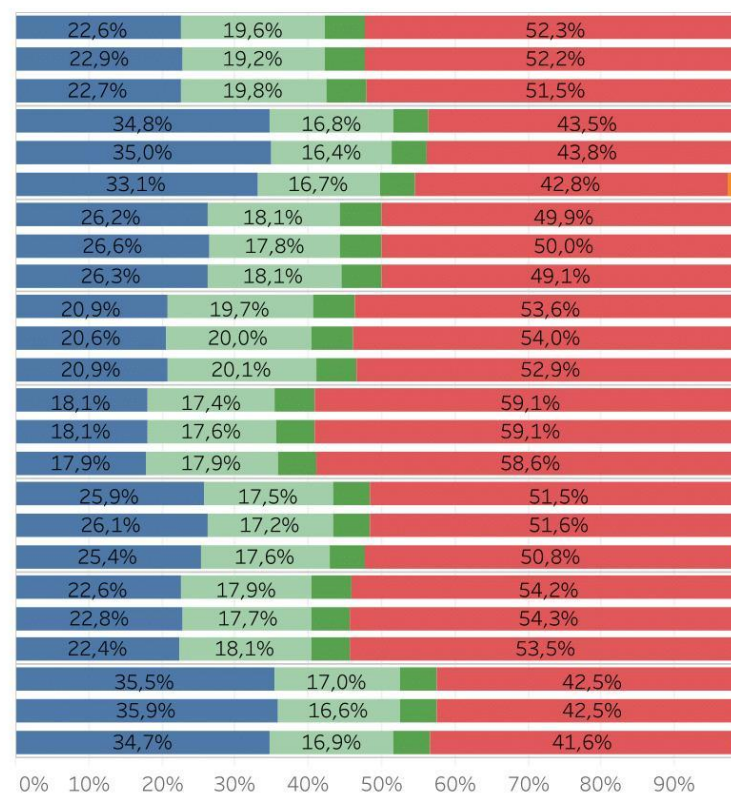
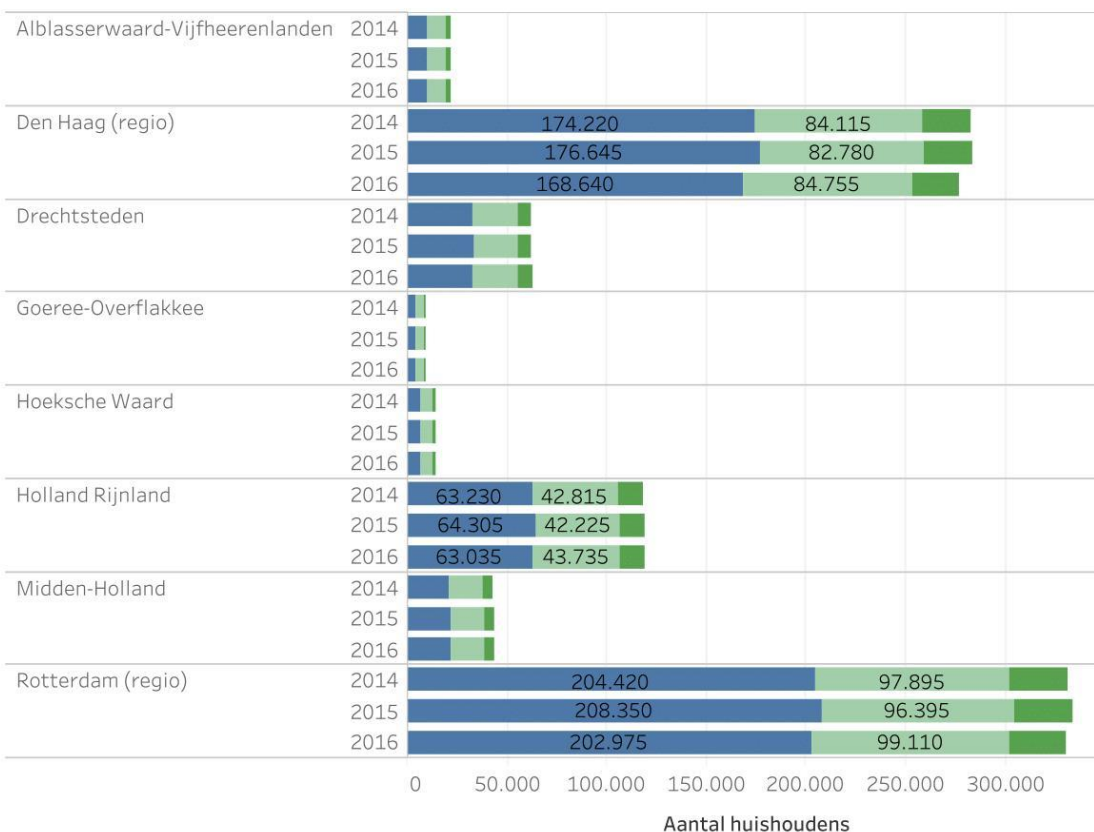
en Holland Rijnland hadden in verhouding tot de omvang van de huurtoeslag- en EU-groep de minste sociale huurwoningen, te weten 0,84 en 0,78 woning per huishouden.

In tegenstelling tot particuliere verhuurders hebben woningcorporaties wettelijk de taak om hun doelgroep(en) te huisvesten. Kijkend naar alleen de sociale huurwoningen van woningcorporaties en rekening houdend met goedkope scheefheid in die voorraad en de huurtoeslag- en EG-groep in de koopsector was er in Zuid-Holland 0,67 corporatiewoning in sociale huurprijssegment beschikbaar per huishouden dat behoorde tot de primaire en secundaire doelgroep van corporaties. Landelijk was dit 0,66 woning per huishouden. Ten opzichte van 2015 was er sprake van een geringe stijging in Zuid-Holland (0,66) die gelijk was aan Nederland (0,65).

Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard hadden de meeste corporatiewoningen in het sociale huursegment, namelijk beide 0,89 woning per huishouden. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Drechtsteden, Midden-Holland en regio Rotterdam volgden met 0,87, 0,80 en 0,79 en 0,71 woning per huishoudens. Holland Rijnland en regio Den Haag en Holland Rijnland hadden in verhouding tot de omvang van de huurtoeslag- en EU-groep de minste corporatiewoningen in het sociale huursegment, te weten 0,62 en 0,61 woning per huishouden.

Figuur 3.6

Het aantal huishoudens behorend tot de doelgroep(en) van woningcorporaties in Zuid-Holland, Nederland en per regio, absoluut en relatief in 2014-2016



		Doelgroep huurtoeslag	Doelgroep soc. huurw. laag (EU-groep)	Doelgroep soc. huurw. hoog
Zuid-Holland	2014	516.715	282.920	83.685
	2015	525.445	279.060	83.700
	2016	510.400	286.765	82.245
Nederland	2014	2.270.760	1.381.150	401.290
	2015	2.311.035	1.361.075	403.975
	2016	2.254.835	1.399.450	399.245

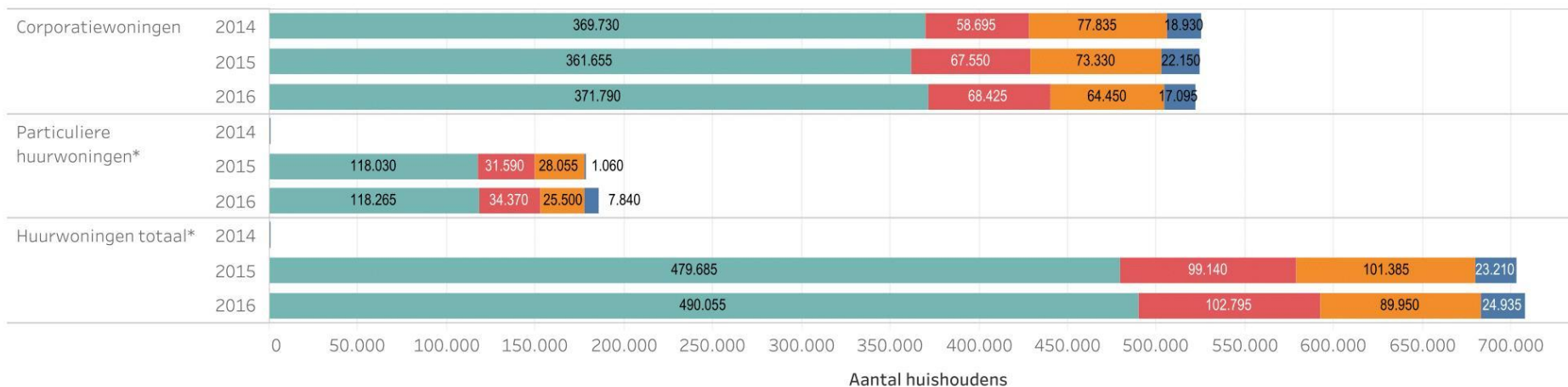
	Doelgroep huurtoeslag	Doelgroep soc. huurw. laag (EU-groep)	Doelgroep soc. huurw. hoog	Geen doelgroep	Onbekend
	31,5%	17,2%	5,1%	46,2%	0,0%
	31,8%	16,9%	5,1%	46,3%	0,0%
	30,6%	17,2%	4,9%	45,4%	1,9%
	29,9%	18,2%	5,3%	46,6%	0,0%
	30,2%	17,8%	5,3%	46,7%	0,0%
	29,3%	18,2%	5,2%	45,8%	1,6%

- Legenda**
- Onbekend
 - Geen doelgroep
 - Doelgroep sociale huurw. hoog
 - Doelgroep sociale huurw. laag
 - Doelgroep huurtoeslag

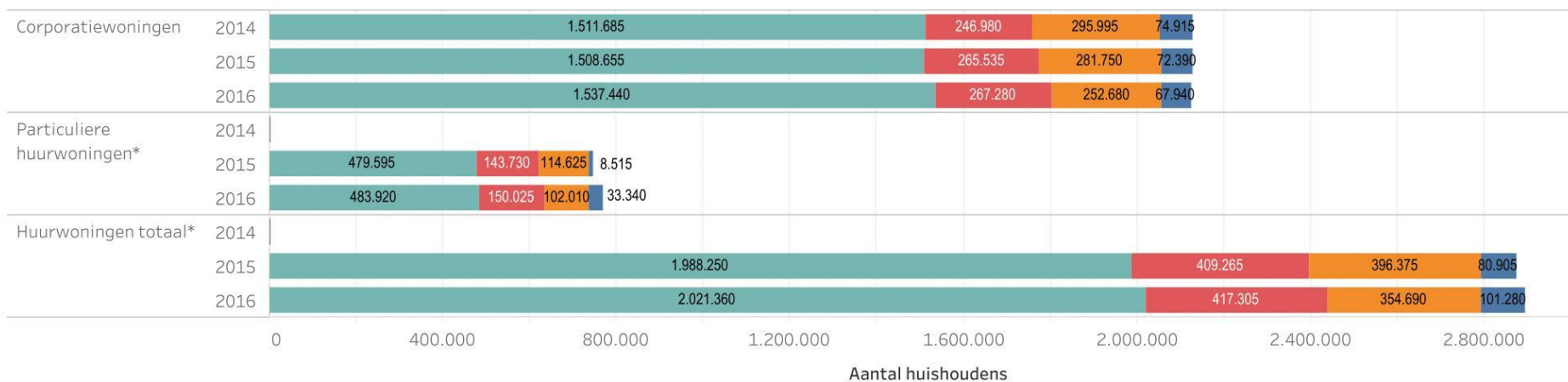
Figuur 3.7

Het aantal huishoudens dat passend of niet-passend (scheef) woont in de huursector naar soort verhuurder in Zuid-Holland en Nederland, absoluut in 2016

Zuid-Holland



Nederland

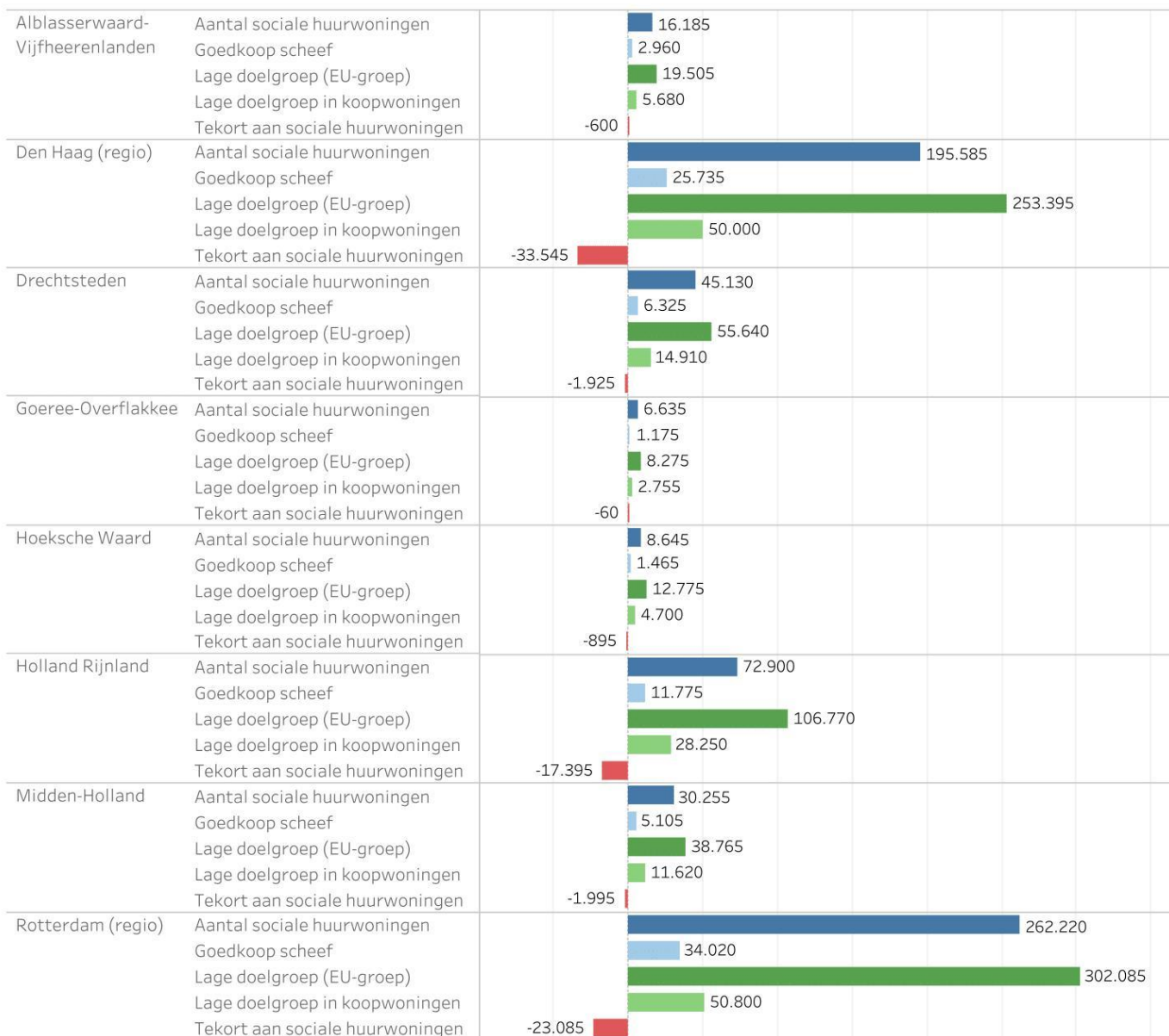


* Bij particuliere huurwoningen zijn de aantallen in 2014 onbekend. Het totaal aantal huurwoningen is daarmee ook onbekend.

Legenda ■ passend ■ duur ■ goedkoop ■ onbekend

Figuur 3.8

Het aantal woningen in verhouding tot huishoudens behorend tot de primaire en secundaire doelgroep(en) van corporaties in Zuid-Holland en Nederland, absoluut in 2016



Provincie Zuid-Holland

Aantal sociale huurwoningen	640.810
Goedkoop schief	89.950
Lage doelgroep (EU-groep)	797.165
Lage doelgroep in koopwoningen	168.685
Tekort aan sociale huurwoningen	-77.620

Nederland

Aantal sociale huurwoningen	2.633.200
Goedkoop schief	354.690
Lage doelgroep (EU-groep)	3.654.285
Lage doelgroep in koopwoningen	982.735
Tekort aan sociale huurwoningen	-393.040

Bron: Lokale Monitor Wonen

3.3.5 Bereikbaarheid^{xx}

Wachttijd en zoektijd^{xxi}

De gemiddelde *wachttijd* ofwel inschrijftijd van *actief woningzoekenden* was in 2017 in Holland Rijnland en Drechtsteden het langste met 6,1 en 5,1 jaren. In Hoeksche Waard was die het kortste met 0,5 jaar. De andere regio's met uitzondering van Midden-Holland zaten daartussenin. In die regio zijn geen regionale cijfers beschikbaar. In de vier 'Woningnetgemeenten' aldaar varieerde de wachttijd per gemeente van 1,2 tot 1,6 jaren.

De gemiddelde zoektijd van actief woningzoekenden was met uitzondering van Goeree-Overflakkee, waar wachttijd en zoektijd hetzelfde waren, korter dan de wachttijd. De kortste zoektijd was in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, namelijk 0,6 jaar. Regio Den Haag had de langste zoektijd met 2,2 jaren. Hoeksche Waard en regio Rotterdam hadden geen gegevens over zoektijd. In de vier 'Woningnetgemeenten' in Midden-Holland varieerde de zoektijd van 0,9 tot 1,2 jaren.

Slaagkans^{xxii}

De *slaagkans* lag in 2017 in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Drechtsteden met 25,0% en 23,0% beduidend hoger dan in regio Den Haag, Holland Rijnland en regio Rotterdam met respectievelijk 12,0%, 15,3% en 17,0%. In Goeree-Overflakkee is de slaagkans zelfs 100,0%. In de vier Woningnetgemeenten in Midden-Holland was de slaagkans het laagste en varieerde tussen 4,0% en 9,0%.

Aantal actief woningzoekenden per verhuurde woning^{xxiii}

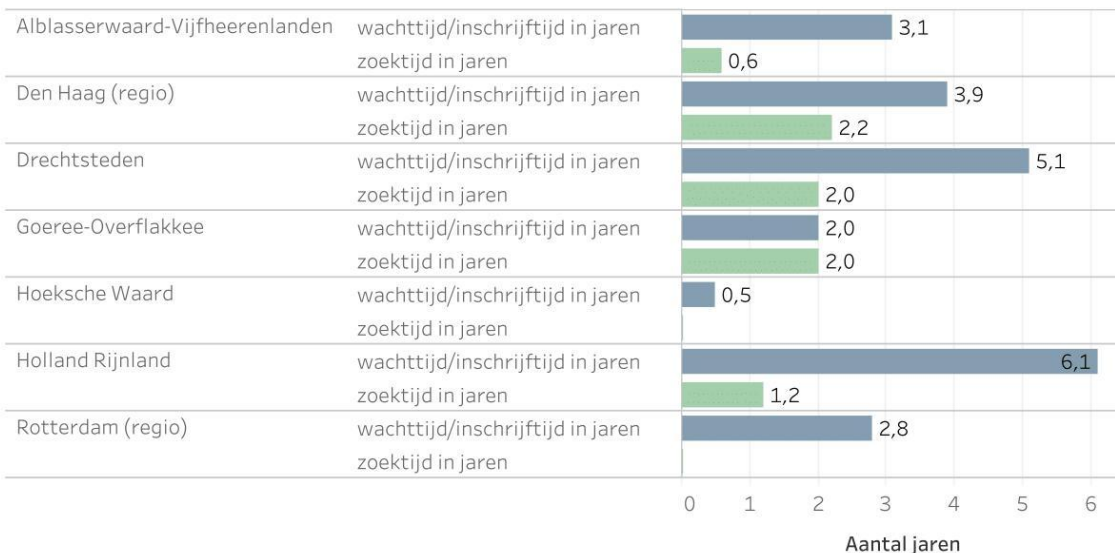
In de regio Den Haag waren er in 2017 voor elke sociale huurwoning van een corporatie de meeste actief woningzoekenden, namelijk 8,2. Ook in Hoeksche Waard lag het aantal actief woningzoekenden voor elke sociale huurwoning van een corporatie met 7,1 hoog, evenals de regio Rotterdam met 6,3. In Goeree-Overflakkee was er voor elke sociale huurwoning van een corporatie maar 2,4 actief woningzoekenden en in Drechtsteden 3,3. In de vier Woningnetgemeenten in Midden-Holland varieerde dit per gemeente tussen 7,9 en 16,3 actief woningzoekenden per verhuurde sociale huurwoning van een corporatie.

De verschillen zouden wellicht te maken kunnen hebben met de omvang van de voorraad sociale huurwoningen van corporaties en in het bijzonder het beschikbare aanbod in een regio en/of gemeente. Verder zijn ook hier de definities niet altijd hetzelfde.

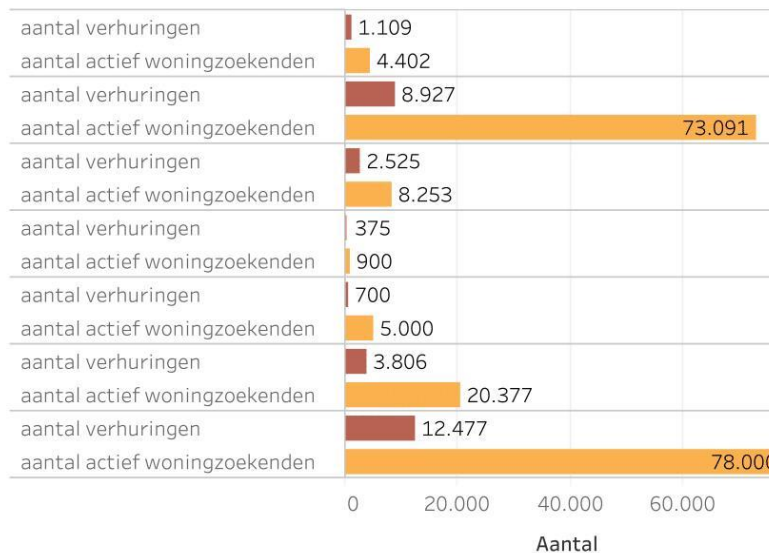
Figuur 3.9

De gemiddelde wacht- of inschrijftijd, zoektijd en slaagkans van actief woningzoekenden per regio (m.u.v. Midden-Holland), in 2017

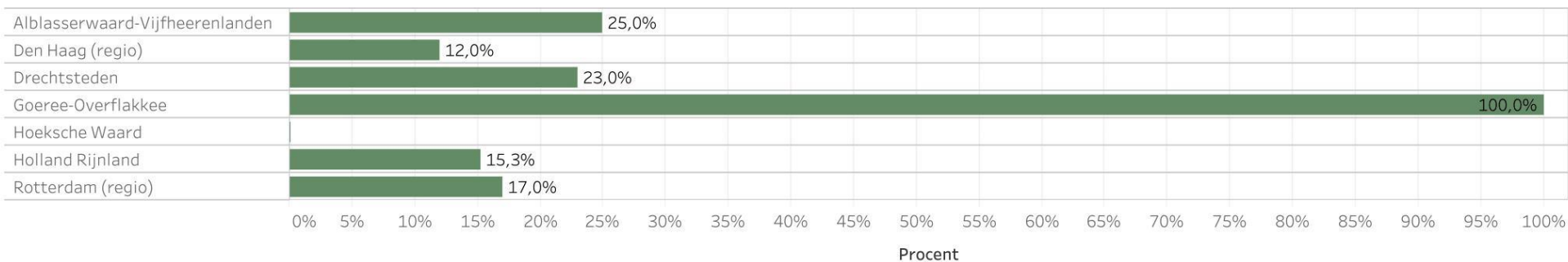
Doorlooptijd *



Verhuringen & woningzoekenden *



Slaagkans *

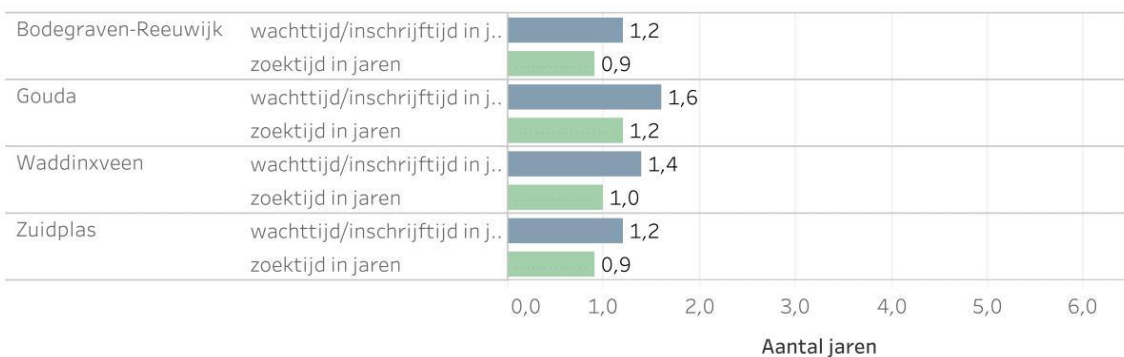


* Gegevens voor zover bekend bij regio's/gemeenten. Definities zijn verschillend per regio (zie de bijlage met tabellen en figuren). Voor Midden-Holland zijn geen regionale cijfers bekend; wel is er een apart overzicht per gemeente binnen die regio.

Figuur 3.10

De gemiddelde wacht- of inschrijftijd, zoektijd en slaagkans van actief woningzoekenden in Midden-Holland per gemeente*, in 2017

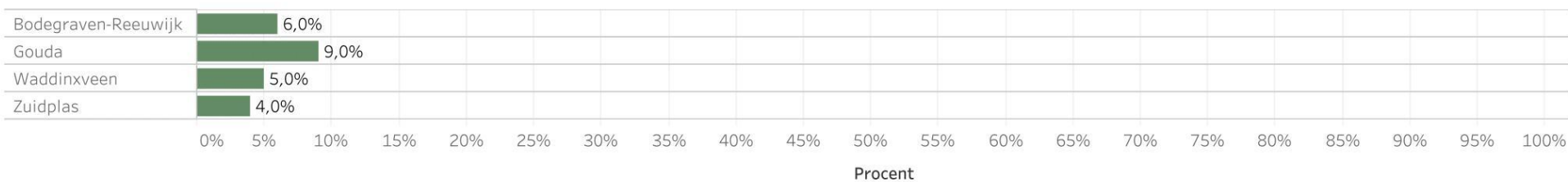
Doorlooptijd



Verhuringen & woningzoekenden



Slaagkans



* Gemeente Krimpenerwaard heeft (nog) geen gegevens geleverd.

3.3.6 Betaalbaarheid

Kijkend naar alle sociale huurwoningen – ongeacht of het een woning van een woningcorporatie of een particuliere verhuurder betrof – had Zuid-Holland in 2016 naar verhouding meer sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens voor huurtoeslag en de liberalisatiegrens dan landelijk gemiddeld, 28,6% tegenover 27,5%. Daarentegen waren er in Zuid-Holland ongeveer evenveel sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de *kwaliteitskortingsgrens* en de aftoppingsgrens (57,3% tegenover 57,4%) en minder onder de kwaliteitskortingsgrens (14,1% tegenover 15,1%).

De voorraad sociale huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens daalde in 2016 naar verhouding iets ten opzichte van 2015 (0,3 procentpunt) in tegenstelling tot het landelijke beeld (stijging van 0,1 procentpunt).^{xxiv} Het aandeel sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens steeg minder dan landelijk (0,1 procentpunt tegenover 0,7 procentpunt). Het aandeel sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens steeg licht (0,1 procentpunt), terwijl het landelijke aandeel daalde (0,7 procentpunt).

Goeree-Overflakkee had in 2016 naar verhouding de meeste corporatiewoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (24,3%) en Drechtsteden de minste (12,3%). Drechtsteden had naar verhouding de meeste corporatiewoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens voor huurtoeslag (61,8%) en Holland Rijnland de minste (54,6%). Deze regio had relatief gezien de grootste voorraad sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (31,9%). Goeree-Overflakkee had in deze categorie de kleinste voorraad (16,5%).

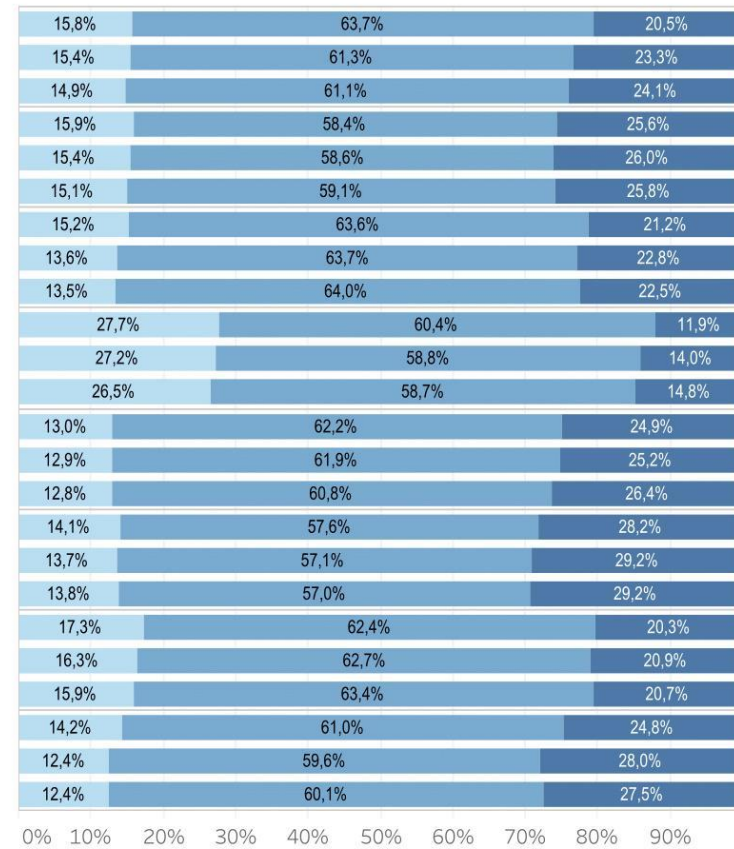
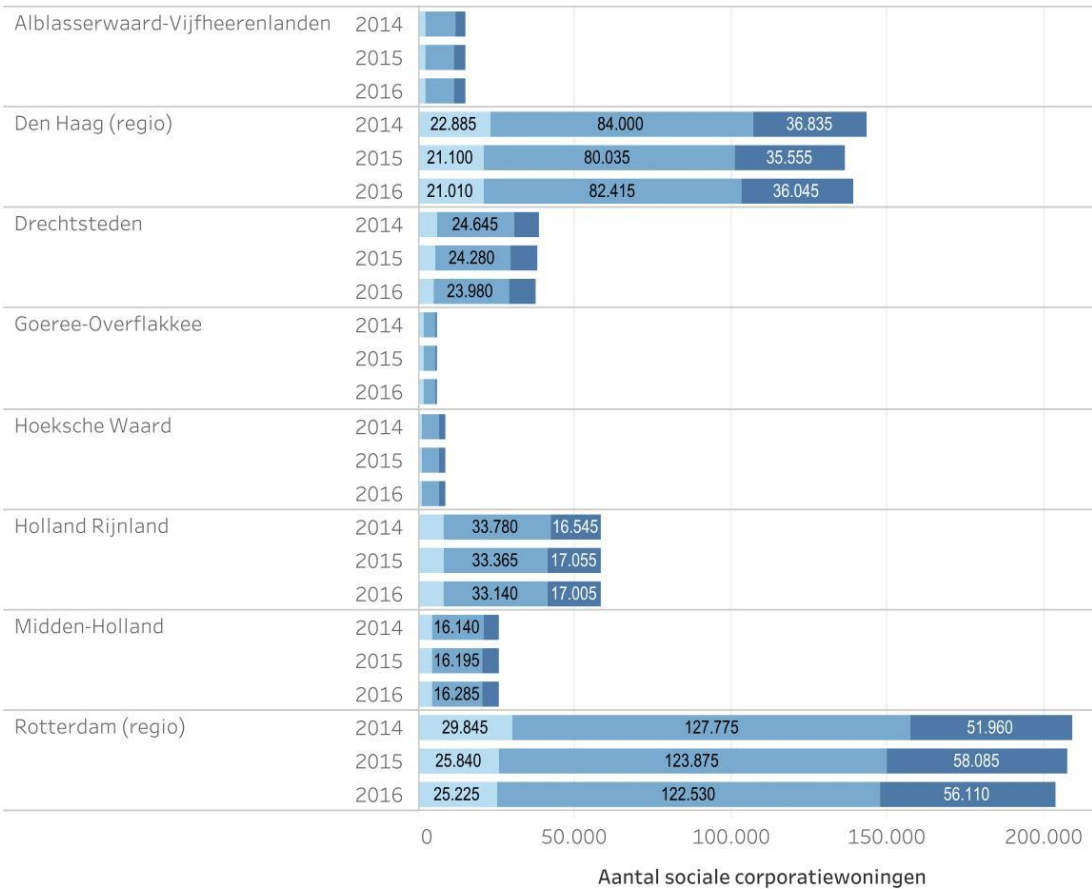
Kijkend naar alleen de corporatiesector had Zuid-Holland in 2016 naar verhouding meer corporatiewoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens voor huurtoeslag en de liberalisatiegrens dan landelijk gemiddeld, 26,2% tegenover 24,3%. Daarentegen waren er in Zuid-Holland iets minder corporatiewoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (59,9% tegenover 61,2%) en ook onder de kwaliteitskortingsgrens (13,8% tegenover 14,5%). 73,7% van alle corporatiewoningen had in 2016 een huurprijs onder de aftoppingsgrens. In 2014 was dit nog 75,3%.

Het aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens

daalde in 2016 ten opzichte van 2014 sterker dan landelijk het geval was (1,3 procentpunt tegenover 0,8 procentpunt). Ten opzichte van 2015 ging het om een daling van 0,2 en 0,1 procentpunt. Ook het aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens daalde (0,3 procentpunt), terwijl het landelijk steeg (0,4 procentpunt). Het aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens steeg in Zuid-Holland daarentegen sterker dan landelijk (1,5 procentpunt tegenover 0,4 procentpunt). Goeree-Overflakkee had in 2016 naar verhouding de meeste corporatiewoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (26,5%) en de regio Rotterdam de minste (12,4%). Drechtsteden had naar verhouding de meeste corporatiewoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens voor huurtoeslag (64,0%) en Holland Rijnland de minste (57,0%). Deze regio had relatief gezien de grootste voorraad corporatiewoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (29,2%). Goeree-Overflakkee had in deze categorie de kleinste voorraad (14,8%).

Figuur 3.11

Het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties naar huurprijssegment in Zuid-Holland en per regio, absoluut en relatief in 2014-2016



		T/m kwaliteitskortingsgrens	Kwaliteitskortings-aftoppingsgrens	Aftoppings-liberalisatiegrens
Zuid-Holland	2014	76.520	304.835	124.775
	2015	69.415	295.795	131.285
	2016	68.385	296.325	129.685
Nederland	2014	316.710	1.259.345	495.495
	2015	300.490	1.245.295	508.050
	2016	296.350	1.251.230	496.525

	T/m kwaliteitskortingsgrens	Kwaliteitskortings-aftoppingsgrens	Aftoppings-liberalisatiegrens
Zuid-Holland 2014	15,1%	60,2%	24,7%
Zuid-Holland 2015	14,0%	59,6%	26,4%
Zuid-Holland 2016	13,8%	59,9%	26,2%
Nederland 2014	15,3%	60,8%	23,9%
Nederland 2015	14,6%	60,6%	24,7%
Nederland 2016	14,5%	61,2%	24,3%

Legenda

- Aftoppings-liberalisatiegrens
- Kwaliteitskortings-aftoppingsgrens
- T/m kwaliteitskortingsgrens

3.4 Middenhuursegment

[Klik hier voor online figuren](#)

3.4.1 Doelgroep middenhuurwoningen

In 2017 behoorden in Zuid-Holland naar schatting 201.628 huishoudens tot de lage middeninkomens, de doelgroep voor *middenhuurwoningen*, ofwel 11,9% van alle huishoudens.^{xxv}

Absoluut had regio Rotterdam in 2017 met 71.660 huishoudens de meeste huishoudens die behoren tot de lage middeninkomens (12,1%), gevolgd door regio Den Haag met 61.848 huishoudens (11,9%). Goeree-Overflakkee had met 2.420 huishoudens (11,7%) van alle regio's absoluut het kleinste aantal huishoudens die behoorden tot de lage middeninkomens. Relatief gezien had Drechtsteden de meeste lage middeninkomens met 12,4% (14.965 huishoudens) en Holland Rijnland de minste met 11,3% (28.855 huishoudens).

3.4.2 Geliberaliseerde huurvoorraad in middensegment

In 2017 waren 90.957 huurwoningen naar schatting te kwalificeren als middenhuur, ofwel 2,7% van de totale woningvoorraad.^{xxvi}

Middenhuurwoningen waren absoluut en relatief gezien vooral te vinden in de regio's Den Haag (34.541 woningen ofwel 3,4% van de voorraad) en Rotterdam (34.091 woningen ofwel 2,9% van de voorraad). Goeree-Overflakkee had absoluut en relatief de minste middenhuurwoningen (254 woningen ofwel 0,6% van de voorraad).

3.4.3 Beschikbaarheid

Middeninkomens zijn niet alleen aangewezen op middenhuurwoningen zoals ook in 3.1.4 blijkt. Van alle middeninkomens woonde in 2015 36% in sociale huurwoningen van corporaties en particuliere verhuurders en 54% in koopwoningen. De aanscherping van regels voor de financiering van koopwoningen en het opnieuw invoeren van een passendheidsnorm bij de toewijzing van sociale huurwoningen bemoeilijkt wel de toegang tot de sociale huur- en de koopmarkt voor middeninkomens.

Zonder rekening te houden met middeninkomens die in de koopsector wonen, was er in 2017 in Zuid-Holland 0,45 middenhuurwoning beschikbaar per huishouden dat behoorde tot de middeninkomens.

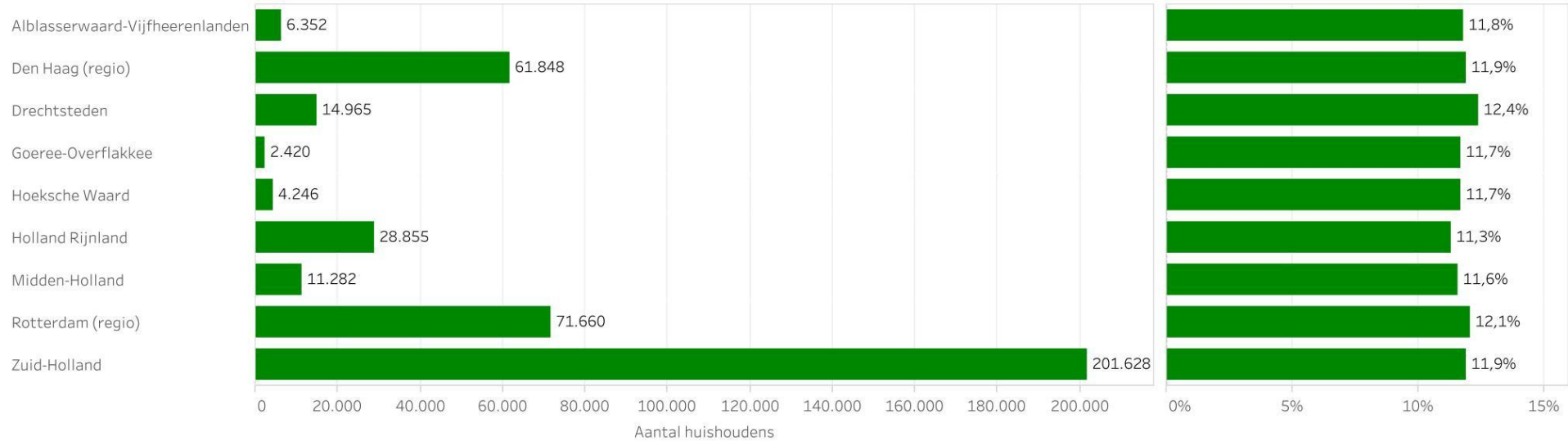
Regio's Den Haag en Rotterdam hadden de meeste middenhuurwoningen in verhouding tot de omvang van de doelgroep, namelijk 0,56 en 0,48 woning per huishouden. Drechtsteden, Holland Rijnland en Midden-Holland volgden met 0,38, 0,35

en 0,35 woning per huishouden. Hoeksche Waard en Alblasterwaard-Vijfheerenlanden hadden 0,22 en 0,20 woning per huishouden. Goeree-Overflakkee had de minste middenhuurwoningen in verhouding tot de doelgroep, te weten 0,10 woning per huishouden.

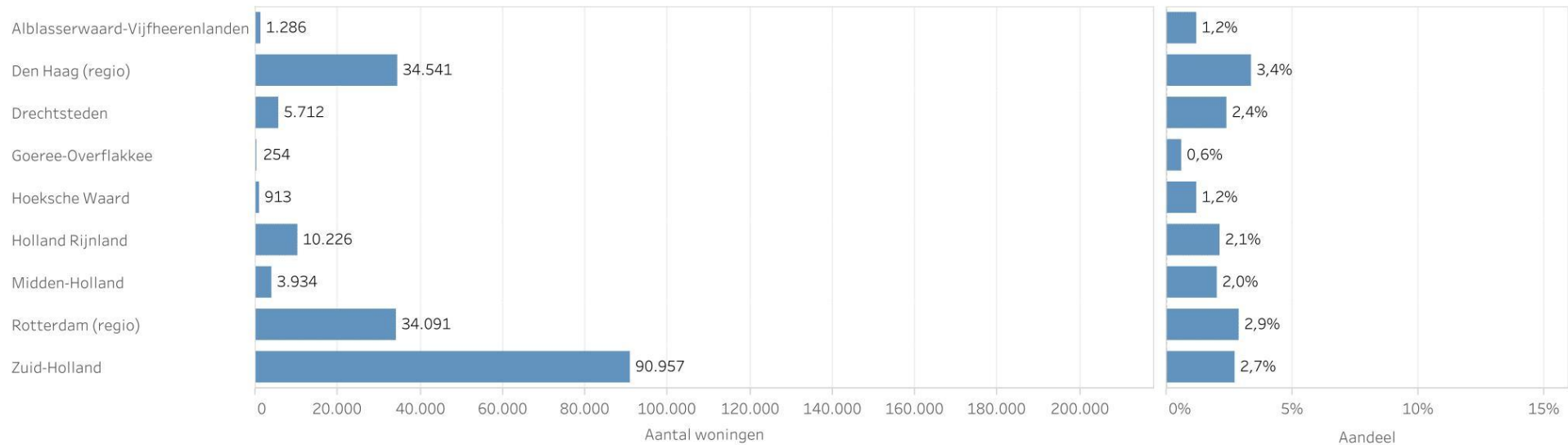
Figuur 3.12

Het aantal huishoudens behorend tot de doelgroep middenhuur en het aantal middenhuurwoningen in Zuid-Holland en per regio, absoluut en relatief in 2017

Doelgroep middenhuur



Geliberaliseerde huurvoorraad in het middensegment



Bron: ABF Research (Socrates woningmarktprognose)

3.5 Conclusies

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Zuid-Holland lag de laatste twintig jaar iets onder het landelijk gemiddelde en liet tot nu toe een vergelijkbare ontwikkeling zien. In 2017 (peiljaar 2016) lag de gemiddelde WOZ-waarde in Zuid-Holland nog niet op het niveau van 2009 (peiljaar 2008, het jaar waarin de crisis op de woningmarkt startte; € 225.000). De gemiddelde WOZ-waarde van eengezinswoningen in de koopsector in Zuid-Holland lag in 2017 met € 281.100 boven het landelijk gemiddelde (€ 264.400). Bij meergezinswoningen in de koopsector was dit andersom (€ 174.900 tegenover € 200.100).

De gemiddelde WOZ-waarde per m2 woonoppervlak lag in 2017 in Zuid-Holland met € 1.952 boven het landelijk gemiddelde (€ 1.815). In 2017 herstelde de gemiddelde WOZ-waarde per m2 woonoppervlak zich iets ten opzichte van 2012, maar lag nog altijd 6% lager. Dit herstel kwam redelijk overeen met het landelijke beeld (in 2017 bijna 7% lager dan in 2012).

De gemiddelde huishoudensgrootte daalde tussen 2005 en 2017 in Zuid-Holland van gemiddeld 2,21 naar 2,14 personen per huishouden. Landelijk was de daling sterker, van 2,27 naar 2,16 personen per huishouden.

In 2017 stond in Zuid-Holland 5,1% van alle woningen administratief leeg. Dit was iets meer dan het landelijk gemiddelde. In 2012 stond nog 6,0% leeg in Zuid-Holland tegenover 5,6% in Nederland. In 2017 stonden er vooral veel huurwoningen van overige verhuurders leeg (12,2%). Corporatiewoningen en koopwoningen stonden beduidend minder vaak leeg (2,8% en 3,4%). Ongeveer 2 á 3 % leegstand (frictieleegstand) is nodig voor het functioneren van de woningmarkt.^{xxvii}

Volgens WoON nam het eigenwoningbezit in 2015 het meeste toe ten opzichte van 2002 onder stellen tussen de 45 en 65 jaar en stellen van 65 jaar en ouder.

Het aantal huishoudens dat volgens WoON verhuisde nam in de periode 2009-2015 af van 17,4% naar 11,7%. Deze afname hing samen met de crisis op de woningmarkt en dan vooral de gebrekkige doorstroming binnen en vanuit de koopsector. Vooral het aandeel gezinnen dat naar een koopwoning verhuisde liep terug.

In 2015 nam de vraag naar koopwoningen volgens WoON toe ten opzichte van 2012, ongeacht het type huishouden. Bij jongeren tot 25 jaar, stellen tussen 45 en 65 jaar en gezinnen nam de vraag naar huurwoningen af, terwijl bij andere typen huishoudens de vraag naar huurwoningen stabiel bleef.

De mediane verkoopprijzen per m2 woonoppervlak liggen in 2017 in alle regio's over het algemeen hoger dan in 2015.

De koopmarkt in Zuid-Holland herstelde zich verder in 2017. Voor elke koopwoning waren er in 2017 gemiddeld 3,32 kopers. Een verdubbeling ten opzichte van 2015. In 2017 waren er de meeste kopers voor een koopwoning in de prijsklasse € 200.000 - € 300.000, namelijk 4,43. Verder waren er toen qua woningtype de meeste kopers voor een appartement, namelijk 4,16.

Tot 2021 mogen woningcorporaties ook lage middeninkomens huisvesten. Daarmee rekening houdend, telde in 2016 de totale groep die een beroep op een corporatiewoning in het sociale huursegment kon doen, 879.410 huishoudens, ofwel net als in Nederland 52,7% van alle huishoudens.

De corporatievoorraad in Zuid-Holland kromp sinds 2014 met circa 1,5% en het sociale huurvoorraaddeel daarbinnen met 2,3%. Landelijk ging het om een daling van respectievelijk 0,9% en 1,3%. Er is geen vergelijkbaar beeld van de ontwikkeling van de totale sociale huurvoorraad.

De goedkope scheefheid in de sociale huurvoorraad van corporaties was ten opzichte van 2014 in Zuid-Holland 2,4 procentpunt sterker gedaald dan in Nederland met 1,9 procentpunt.

De dure scheefheid onder de primaire doelgroep van corporaties lag in 2016 met 20,1% in Zuid-Holland hoger dan in Nederland (18,5%).

In Zuid-Holland was er in 2016 0,88 sociale huurwoning beschikbaar per huishouden dat tot de primaire en secundaire doelgroep van corporaties behoorde. Landelijk was dit 0,85. Sec kijkend naar de corporatievoorraad was er 0,67 sociale huurwoning beschikbaar. Ervan uitgaande dat er minimaal een evenwicht tussen voorraad en doelgroep gewenst is, was er in 2016 een tekort aan sociale huurwoningen in Zuid-

Holland en haar regio's. De mate waarin er een tekort was, verschilde per regio. In diverse regio's was een redelijk deel van de sociale huurwoningen overigens in handen van particuliere verhuurders.

De gemiddelde wachttijd ofwel inschrijftijd van actief woningzoekenden voor een corporatiewoning in het sociale huursegment in Zuid-Holland verschilde per regio en lag in 2017 tussen de 0,5 en 6,1 jaren. De gemiddelde zoektijd was in de meeste regio's beduidend korter dan de wachttijd. De zoektijd verschilde ook per regio en lag tussen de 0,6 en de 2,2 jaren. De slaagkans van actief woningzoekenden varieerde per regio sterk. Bijvoorbeeld in Goeree-Overflakkee was het 100% en in regio Den Haag 12,0%. Verschillen in wachttijd, zoektijd en slaagkans kunnen overigens deels komen door verschillen in regionale definities.

De druk op sociale huurwoningen van corporaties was in de meeste regio's hoog. Gemiddeld waren er voor elke woning van een corporatie 8,2 actief woningzoekenden.

De corporatievoorraad tot de kwaliteitskortingsgrens daalde in 2016 ten opzichte van 2014 het sterkste met -11%. Deze daling was ook sterker dan landelijk het geval was (-6%). In 2016 had nog 73,7% van alle corporatiewoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

In 2017 behoorden in Zuid-Holland naar schatting 201.628 huishoudens tot de lage middeninkomens, de doelgroep voor middenhuur, ofwel 11,9% van alle huishoudens. Er waren in 2017 naar schatting 90.957 huurwoningen die te kwalificeren zijn als middenhuur, ofwel 2,9% van de totale woningvoorraad.

In Zuid-Holland was in 2017 0,45 middenhuurwoning beschikbaar per huishouden dat behoorde tot de middeninkomens. Omdat middeninkomens niet alleen zijn aangewezen op middenhuurwoningen, is er geen tekort of overschot te bepalen op een met sociale huurwoningen vergelijkbaar wijze.

4 Huisvesting specifieke groepen

[Klik hier voor online figuren](#)

De provincie houdt toezicht op de naleving van de Huisvestingswet 2014 door gemeenten. Eén van de taken van gemeenten is om te voorzien in de huisvesting van vergunninghouders. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten en spoedzoekers heeft provinciale aandacht. Op dit moment zijn er onvoldoende gegevens beschikbaar om hun situatie goed in beeld te brengen.

De provincie vraagt gemeenten om vergunninghouders tijdig en passend te huisvesten (veelal in de sociale huurvoorraad).

Ook vraagt de provincie gemeenten om te voorzien in passende (tijdelijke en permanente) huisvesting voor kort- en langdurend in Nederland verblijvende arbeidsmigranten.

Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om te voorzien in de vraag van woningzoekenden die snel tijdelijk woonruimten nodig hebben om zo tijd te krijgen voor het vinden van een structurele (huisvestings)oplossing op de reguliere woningmarkt, in een vorm van flexwonen.

4.1 Vergunninghouders

De taakstelling voor 2017 bedroeg voor Zuid-Holland 4.889 personen. Dat betekende bijna een halvering van de taakstelling voor 2016 (9.158), maar nog wel boven de taakstelling voor 2014 (3.333). Daarnaast was er begin 2017 nog een achterstand van 2.198 te huisvesten personen. Eind 2017 was er provinciaal gezien een voorsprong op de taakstelling voor te huisvesten vergunninghouders. De achterstand uit 2016 was toen ruimschoots weggewerkt.

Eind 2017 waren de regio's Den Haag en Rotterdam erin geslaagd hun aanzienlijke achterstand uit 2016 om te zetten in een voorsprong. Ook de meeste andere regio's die in 2016 een achterstand hadden, hadden eind 2017 hun achterstand weggewerkt. Alleen Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee slaagden (net) niet hierin.

Alblasserwaard-Vijfheerenlanden haalde in de afgelopen vijf jaren als enige regio telkens haar taakstelling. De feitelijke situatie kan overigens afwijken van de door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers geregistreerde door de wijze van administreren.

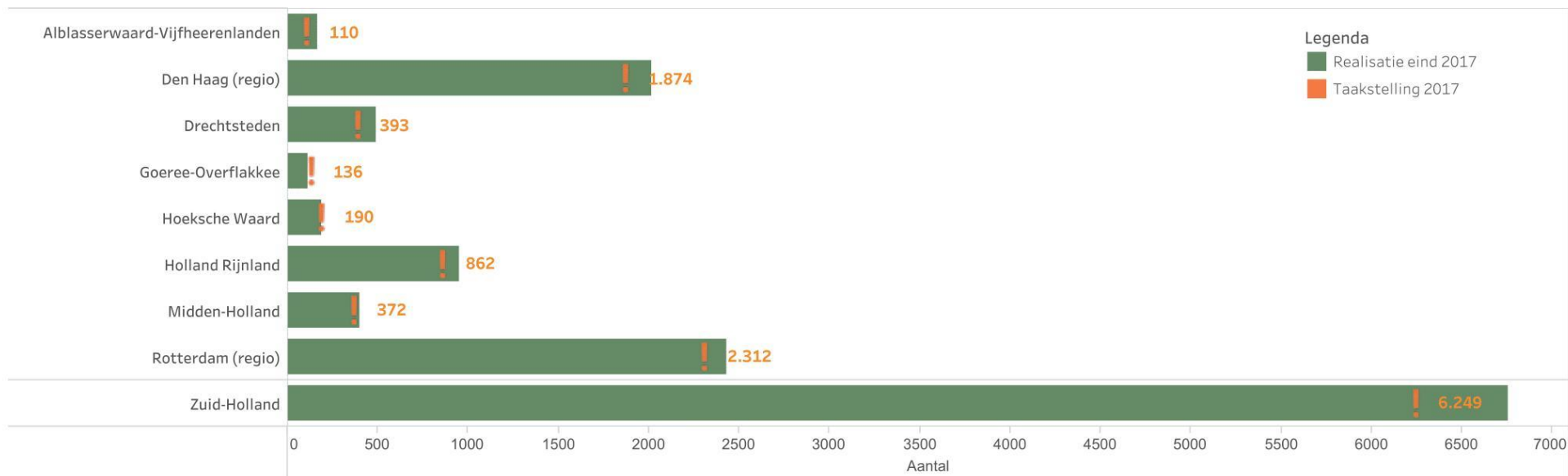
Voor de eerste helft van 2018 bedraagt de taakstelling van Zuid-Holland 2.768 personen, maar door de voorsprong eind 2017 bedraagt deze feitelijk 2.291 personen.

4.2 Conclusies

Eind 2017 was er provinciaal gezien een voorsprong op de taakstelling voor te huisvesten vergunninghouders. De achterstand uit 2016 was toen ruimschoots weggewerkt. Regionaal lag dit iets genuanceerder.

Figuur 4.1

Het aantal te huisvesten en gehuisveste vergunninghouders in Zuid-Holland en per regio, absoluut in 2017; en verschil daartussen, absoluut in 2013-2017



	2013	2014	2015	2016	2017
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	17	6	59	58	45
Den Haag (regio)	-31	-259	-185	-439	140
Drechtsteden	1	-22	-8	-17	111
Goeree-Overflakkee	-12	-17	-2	-71	-21
Hoeksche Waard	-9	-5	28	-71	-2
Holland Rijnland	-32	-55	-37	-109	89
Midden-Holland	4	4	18	-65	26
Rotterdam (regio)	-131	-170	-222	-646	121
Provincie Zuid-Holland	-193	-518	-349	-1.360	509

5 Ontwikkeling woningproductie

[Klik hier voor online figuren](#)

Woningproductie is van belang voor een goede werking van de woningmarkt. De hoeveelheid en het soort nieuwe woningen dat nodig is, hangt vooral samen met demografische veranderingen. Nieuwe woningen kunnen gemakkelijker dan bestaande woningen aan veranderende woonwensen voldoen. Economische ontwikkelingen en het daarmee samenhangende consumentenvertrouwen hebben aanzienlijke invloed op de uiteindelijke woningproductie.

De provincie wil samen met regio's en gemeenten vroegtijdig inspelen op de gevolgen van demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op de vraag naar wonen.

De meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland is uitgangspunt voor het gesprek met de regio's over kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en woonmilieus. De provincie gaat ervan uit dat woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied prioriteit van gemeenten krijgt. De provincie wil de vraag naar stedelijk wonen faciliteren en de realisatie van stedelijke woonmilieus stimuleren.

De provincie hecht aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gebouwd waas de behoefte zich manifesteert en ziet woningbouw niet als enige of primaire oplossing voor sociaal-economische vitaliteit.

5.1 Woningbehoefte

5.1.1 Kwantiteit

Tussen 2017 en 2030 zullen er volgens de *Woningbehoefteraming* (WBR) 2016 156.244 extra nieuwe woningen nodig zijn om het binnenlandse migratiesaldo van Zuid-Holland op nul te houden, oftewel in de 'eigen woningbehoefte' te voorzien. In de periode 2017 tot 2025 gaat het om 110.738 extra nieuwe woningen, zo'n 13.800 woningen per jaar, voor heel Zuid-Holland. Tot 2020 gaat het nog om gemiddeld 17.350 woningen per jaar, maar de vijf jaar erna loopt dit terug naar gemiddeld 11.700

woningen per jaar. In de jaren 2015 en 2016 ging het nog om gemiddeld 21.100 woningen per jaar.

Van deze 156.244 woningen zou 41,7% in regio Den Haag moeten landen, 28,5% in regio Rotterdam, 14,2% in Holland Rijnland, 5,5% in Midden-Holland, 5,3% in Drechtsteden, 2,6% in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, 1,3% in Hoeksche Waard en 0,9% in Goeree-Overflakkee.

Volgens de Bevolkingsprognose (BP) 2016 die de bevolkingsontwikkeling mede op basis van woningbouw voorspelt, groeit de woningvoorraad met 166.204 woningen tussen 2017 en 2030. In de periode 2017 tot 2025 gaat het om 117.342 woningen, bijna 14.700 woningen per jaar, voor heel Zuid-Holland.

Van deze 166.204 woningen zou 36,6% in regio Den Haag landen, 30,4% in regio Rotterdam, 17,0% in Holland Rijnland, 7,7% in Midden-Holland, 3,6% in Drechtsteden, 2,5% in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, 1,3% in Hoeksche Waarde en 0,7% in Goeree-Overflakkee.

5.1.2 Kwaliteit

Volgens het scenario Midden doelgroepgericht uit de Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016^{xxviii}, dat op dit moment beter bij de huidige woningmarkt lijkt te passen dan het scenario Nul uit die verkenning, zouden er in het nieuwbouwprogramma voor de periode 2017 tot 2030 provinciaal iets minder huurwoningen zowel een- als meergezinswoningen, namelijk 14% en 11%, nodig zijn dan in het scenario Nul (17% en 14%). Verder zouden er meer koopwoningen nodig zijn, te weten 27% in plaats van 24% koopeengezinswoningen en 48% in plaats van 45% koopmeergezinswoningen. Het verschil tussen Midden doelgroep en Nul zit niet in een andere verhouding qua woningtype; dat blijft 62% eengezinswoningen en 38% meergezinswoningen. De differentiatie naar prijssegment zou voor zowel de huursector als de koopsector in Midden doelgroepgericht ongeveer hetzelfde als Nul. Van de huurwoningen zou 51% in plaats van 53% in het sociale en 49% in plaats van 47% in het geliberaliseerde huurprijssegment moeten vallen. 73% in plaats van 74% van alle geliberaliseerde huurwoningen zou in het middensegment moeten vallen. De koopwoningen zouden moeten bestaan uit 19% in plaats van 20% goedkopere, 36% middeldure en 45% in plaats van 43% dure woningen.^{xxix/xxx}

De Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016 bevat geen differentiatie naar woonmilieu voor het nieuwbouwprogramma. Wel laat het zien dat er voor de periode

2017 tot 2030 behoefte is aan woningen in alle *woonmilieus*. Die woningbehoefte ziet er volgens het scenario Midden doelgroepgericht, dat weinig afwijkt van het scenario Nul (tussen haakjes), als volgt uit: 15% (14%) *centrum-stedelijk*, 29% (31%) *buitencentrum-stedelijk*, 23% (22%) *groen-stedelijk*, 19% (19%) *dorps* en 15% (14%) *landelijk* wonen.

Ongeveer twee derde van de woningbehoefte bestaat uit stedelijke woonmilieus. Alleen in Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee is geen behoefte aan stedelijke woonmilieus. In alle andere regio's is, weliswaar in verschillende mate, behoefte aan alle vijf woonmilieutypen. Op basis van het scenario Midden doelgroepgericht is in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de behoefte aan dorps (38%) en landelijke (34%) woonmilieus het sterkste, in regio Den Haag aan groen-stedelijke (36%) en buitencentrum-stedelijke (26%) woonmilieus, in Drechtsteden aan groen-stedelijke (42%) woonmilieus, in Goeree-Overflakkee aan landelijke (100%) woonmilieus, in Hoeksche Waard aan dorps (54%) woonmilieus, in Holland Rijnland aan groen-stedelijke (25%) en landelijke (28%) woonmilieus, in Midden-Holland aan buitencentrum-stedelijke (35%) en dorps (33%) woonmilieus en tenslotte in de regio Rotterdam aan buitencentrum-stedelijke (43%) woonmilieus.^{xxxi}

5.2 Gerealiseerde versus gewenste woningproductie

5.2.1 Gerealiseerd

In 2017 kwamen er in Zuid-Holland 13.216 nieuwbouwwoningen en 6.204 overige woningtoevoegingen bij. Tegelijkertijd werden er 2.883 woningen gesloopt en 4.986 woningen op een andere wijze onttrokken aan de voorraad. Inclusief administratieve correcties werden er 10.944 woningen aan de voorraad toegevoegd. De woningvoorraad groeide in totaal met 0,7% ten opzichte van het voorgaande jaar. In 2014, 2015 en 2016 groeide de woningvoorraad achtereenvolgens met 0,4%, 0,5% en 0,5%. Over de hele periode 2014 tot 2018 ging het om een toename van 2,5% ofwel een gemiddelde groei van 0,6% per jaar (10.200 woningen per jaar).

Absoluut nam in 2017 de woningvoorraad door nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop, overige ontrekkingen en administratieve correcties in regio Rotterdam (3.231) toe, gevolgd door regio Den Haag (2.942), maar in verhouding tot de omvang van de woningvoorraad aan het begin van het jaar namen die van Midden-Holland en Goeree-Overflakkee en Midden-Holland het sterkste toe met 1,5 en 1,4%. De woningvoorraden van regio Den Haag, Hoeksche Waard, regio Rotterdam en Drechtsteden groeiden in 2017 het minst sterk met respectievelijk 0,6%, 0,6%, 0,6% en 0,4%. Alblasserwaard-

Vijfheerenlanden zat met 0,7% op het gemiddelde van Zuid-Holland en Holland-Rijnland met 0,8% net erboven.

In de periode 2014 tot 2018 groeide de woningvoorraad gemiddeld per jaar het sterkste in Midden-Holland, Goeree-Overflakkee en Holland-Rijnland, met gemiddeld 1,1% en 1,0% en 1,0% per jaar. In regio Rotterdam en Drechtsteden groeide de woningvoorraad gemiddeld per jaar het minst sterk, namelijk 0,3% en 0,4% per jaar. Hoeksche Waard en regio Den Haag zaten net boven het gemiddelde van Zuid-Holland met 0,7% en 0,7% per jaar, en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden met 0,6% op het gemiddelde van Zuid-Holland.

Door nieuwbouw en sloop alleen kwamen er behoudens administratie correcties in 2017 per saldo 10.333 woningen bij. In de periode 2014 tot 2018 kwamen er gemiddeld bijna 10.500 nieuwbouwwoningen per jaar erbij. Het aantal nieuwbouwwoningen kwam daarmee uit op 2,5% van de woningvoorraad van begin 2014, ofwel een gemiddelde groei van 0,6% per jaar.^{xxxii}

In 2017 werden de meeste nieuwbouwwoningen in de regio Den Haag (4.702) toegevoegd, gevolgd door de regio Rotterdam (3.200). In verhouding tot de omvang van de woningvoorraad aan het begin van het jaar kwamen in 2017 in Goeree-Overflakkee (349) en Midden-Holland (1.447) de meeste nieuwbouwwoningen gereed, namelijk 1,7% en 1,5% van de woningvoorraad, en in Drechtsteden (699), Hoeksche Waard (186) en regio Rotterdam de minste nieuwbouwwoningen, alle 0,5% van de woningvoorraad. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (295) zat ook nog onder het provinciaal gemiddelde met 0,6%, en Holland-Rijnland (2.338) en de regio Den Haag zaten erboven met respectievelijk 1,0% en 0,9%.

In de periode 2014 tot 2018 hadden Goeree-Overflakkee en Midden-Holland relatief gezien de hoogste productie nieuwbouwwoningen, met respectievelijk gemiddeld 4,7% en 4,5% van de woningvoorraad van begin 2014. In regio Rotterdam en Drechtsteden was de productie nieuwbouwwoningen in die periode het laagste en onder het gemiddelde van Zuid-Holland, namelijk gemiddeld 1,6% en 1,8% van de woningvoorraad van begin 2014. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Hoeksche Waard en in mindere mate regio Den Haag zaten ook nog boven het gemiddelde van Zuid-Holland met respectievelijk 3,4%, 3,3% en 2,6% van de woningvoorraad van begin 2014.

Bestaand stads- en dorpsgebied

In 2017 lag 91,1% van alle woningtoevoegingen in Zuid-Holland binnen BSD, 0,7% buiten BSD maar binnen een lint en 8,2% buiten BSD en buiten een lint. In 2014 was deze verhouding nog 96,1%, 1,3% en 2,6%.

In alle regio's werden woningen buiten BSD en buiten een lint toegevoegd. In Goeree-Overflakkee, Midden-Holland, Hoeksche Waard en Holland Rijnland lag het aandeel boven het provinciaal gemiddelde met 25,8% (95 woningen), 17,4% (292 woningen), 14,5% (36 woningen) en 11% (358 woningen). Absoluut werden in 2017 de meeste woningen buiten BSD en buiten een lint gebouwd in regio Den Haag (488 woningen) gebouwd.

Bij nieuwbouw was in 2017 de verhouding in Zuid-Holland 87,6% binnen BSD, 11,7% buiten BSD en buiten een lint (1440 woningen) en 0,8% buiten BSD maar binnen een lint (95 woningen) gebouwd. In 2014 was deze verhouding nog 94,9%, 1,4% en 3,7%. Goeree-Overflakkee en Midden-Holland hadden in 2017 met 72,3% en 79,7% de laagste aandelen nieuwbouw binnen BSD, en Drechtsteden en regio Rotterdam met 96,5% en 93,8% de hoogste.

Hoogwaardig openbaar vervoer

In 2017 lag 26,3% van alle woningtoevoegingen in Zuid-Holland buiten invloedsgebied HOV, 39,1% binnen invloedsgebied HOV overig, 9,0% binnen invloedsgebied HOV regionaal en 25,6% binnen invloedsgebied HOV nationaal. In 2014 was dit 32,2%, 35,7%, 9,7% en 22,4%.

In alle regio's werden woningen buiten invloedsgebied HOV gebouwd. In Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard lag dit aandeel op 100% (368 en 248 woningen). In Drechtsteden, Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Midden-Holland en Holland Rijnland lag het aandeel ook boven het provinciaal gemiddelde met 68,7% (495 woningen), 60,9% (191 woningen), 39,1% (592 woningen) en 29,5% (955 woningen). Absoluut werden in 2017 de meeste woningen buiten invloedsgebied HOV gebouwd in regio Holland Rijnland. Regio Den Haag had zowel absoluut als relatief de meeste woningtoevoegingen binnen invloedsgebied HOV.

Bij nieuwbouw lagen in 2017 deze percentages achtereenvolgens op 32,7%, 37,1%, 9,7% en 20,5%. In 2014 was dit 46,6%, 28,0%, 13,1% en 12,3%.

Alle nieuwbouw in Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard lag buiten invloedsgebied HOV. Daarna hadden Drechtsteden en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden het laagste

aandeel nieuwbouw binnen invloedsgebied HOV (28,3 en 35%). In regio's Rotterdam en Den Haag lag 81,3% en 78,2% van de nieuwbouw binnen invloedsgebied HOV.

5.2.2 Behoeft versus uitbreiding

De uitbreidingsbehoefte voor het jaar 2017 was volgens WBR 2016 en BP 2016 minimaal 20.740 en maximaal 21.705 nieuwe woningen in Zuid-Holland. De voorraadtoename kwam dat jaar overeen met 52,8% van de minimale en 50,4% van de maximale geraamde behoefte.

Midden-Holland en Goeree-Overflakkee realiseerden in 2017 de grootste voorraadtoename met 152,7% en 131,9% van de minimale en 113,1% en 123,4% van de maximale geraamde behoefte. Drechtsteden en regio Den Haag kwamen op de kleinste voorraadtoename met 34,4% en 39,0% van de minimale en 43,3% en 39,6% van de maximale geraamde behoefte uit. De voorraadtoename van de overige regio's, te weten Holland-Rijnland, Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, regio Rotterdam en Hoeksche Waard, zat er tussenin met respectievelijk 60,5%, 52,0%, 52,6% en 41,6% van de minimale en 55,3%, 52,7%, 47,4% en 37,6% van de maximale geraamde behoefte.

In de periode 2014 tot 2018 bleef het saldo van nieuwbouw en sloop ieder jaar achter bij de actuele woningbehoefte volgens de WBR en BP in dat jaar. In 2017 kwam het saldo overeen met slechts 49,8% van de minimale en 47,6% van de maximale geraamde behoefte. Het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen kon dit niet in voldoende mate compenseren.

5.3 Doorlooptijd vergunde woningbouwplannen

Het aandeel gereedgemelde woningen uit projecten tot 50 woningen groeide in Zuid-Holland van 50,5% in 2014 naar 59,5% in 2017. Landelijk lag dit aandeel hoger, namelijk 60,0% in 2014 en 66,5% in 2017.

Dit deed zich niet even sterk voor in iedere regio. Alleen in de regio's Rotterdam, Den Haag en Holland Rijnland kwamen in 2017 gereedgemelde woningen uit projecten met 200 en meer woningen voor. In alle regio's nam in 2017 het aantal gereedgemelde woningen uit projecten met 50 of minder toe, met uitzondering van Goeree-Overflakkee. Hoeksche Waard en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hadden de meeste gereedgemelde woningen uit projecten met 50 of minder woningen, namelijk 93,0% en 90,4% van alle daar gereedgekomen woningen. De regio's Den Haag en Rotterdam

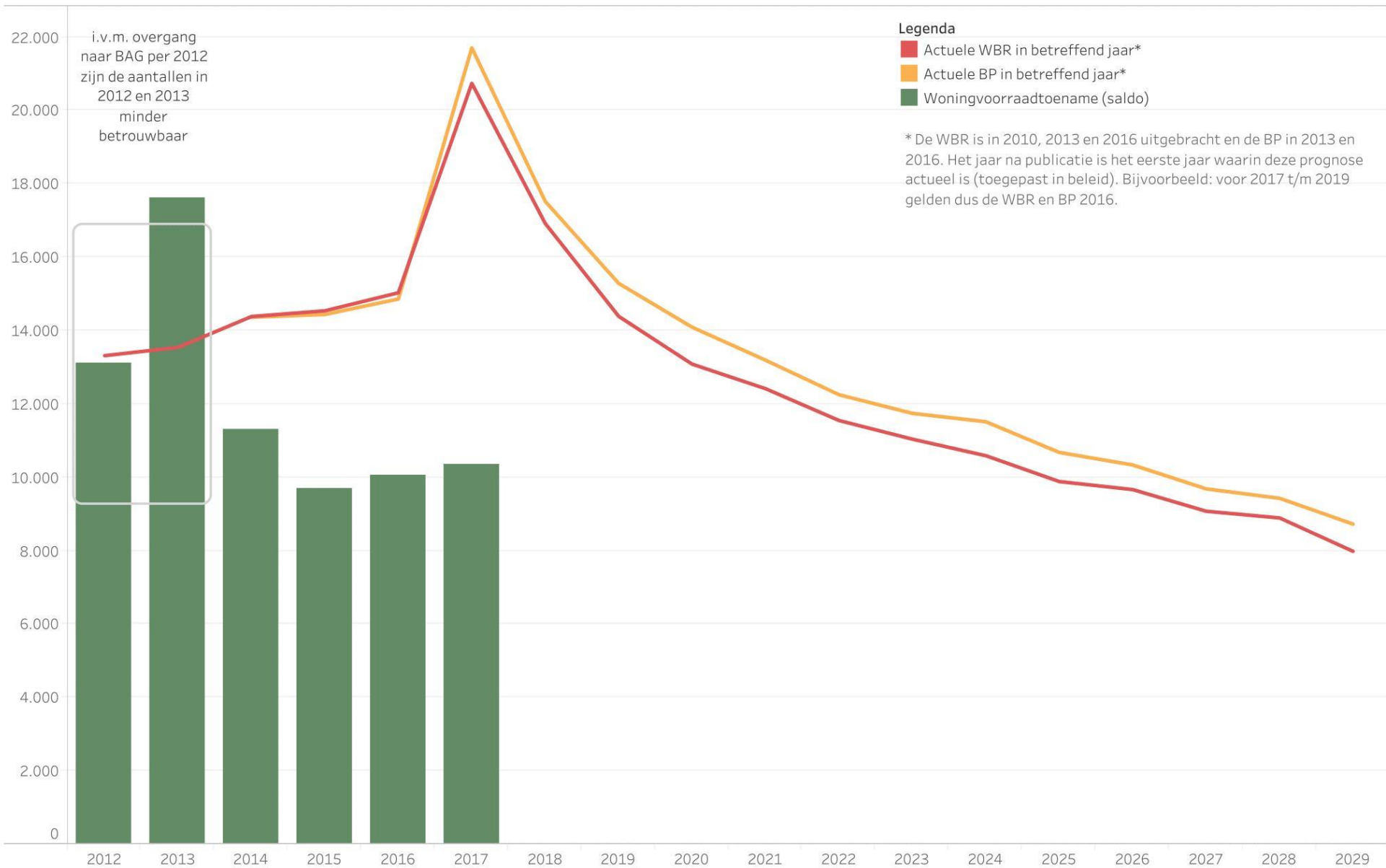
hadden in 2017 de minst gereedgemelde woningen uit projecten van 50 of minder woningen, namelijk 53,7% en 47,5% van alle gereedgemelde woningen.

Uit de beschikbare gegevens via open data is niet af te leiden of er sprake is van een aantoonbare relatie tussen de omvang van een project en de *doorlooptijd* van een project vanaf het moment van afgifte van de omgevingsvergunning voor bouwen tot aan het moment van gereedmelding van de laatste woning. Hiervoor zou vervolgonderzoek nodig zijn.

De gemiddelde doorlooptijd van projecten schommelde in de periode 2012-2017 voor Zuid-Holland tussen de 21 en 23 maanden. Landelijk lag de doorlooptijd in die periode tussen de 21 en 24 maanden. De gemiddelde doorlooptijd varieerde per regio en binnen een regio vaak ook nog per jaar.

Figuur 5.1

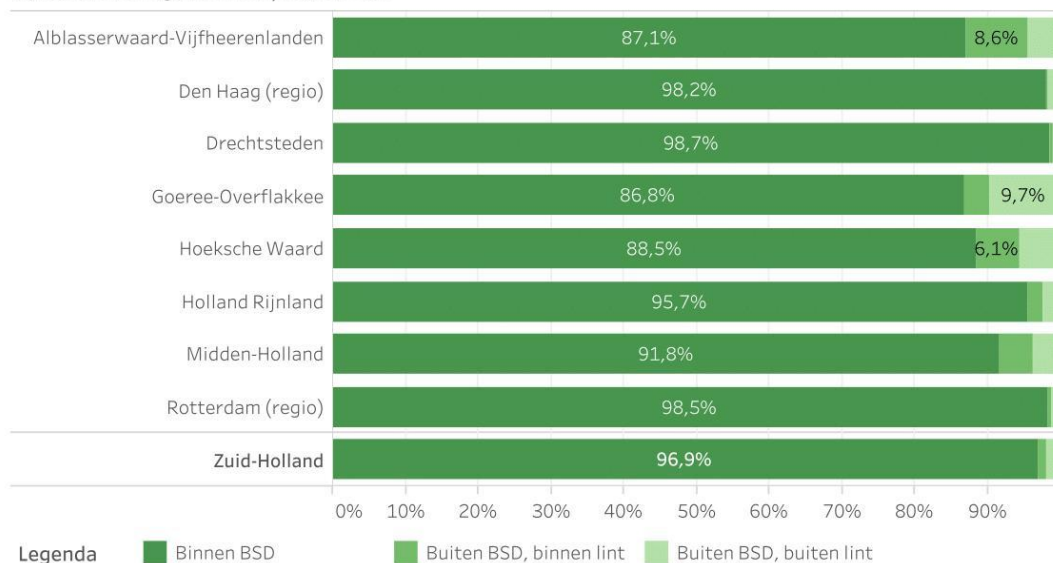
De woningvoorraadtoename in aantal per saldo gerealiseerde woningen en het aantal gewenste extra woningen volgens de in dat jaar vigerende WBR of BP in Zuid-Holland per jaar, absoluut in 2012-2029



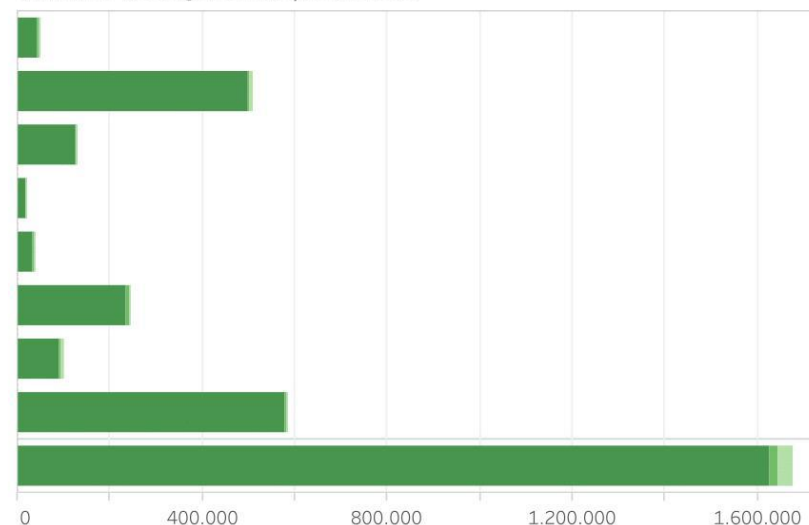
Figuur 5.2

Het aantal woningen naar ligging ten opzichte van Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) en invloedsgebied Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) in Zuid-Holland en per regio, absoluut en relatief begin 2018

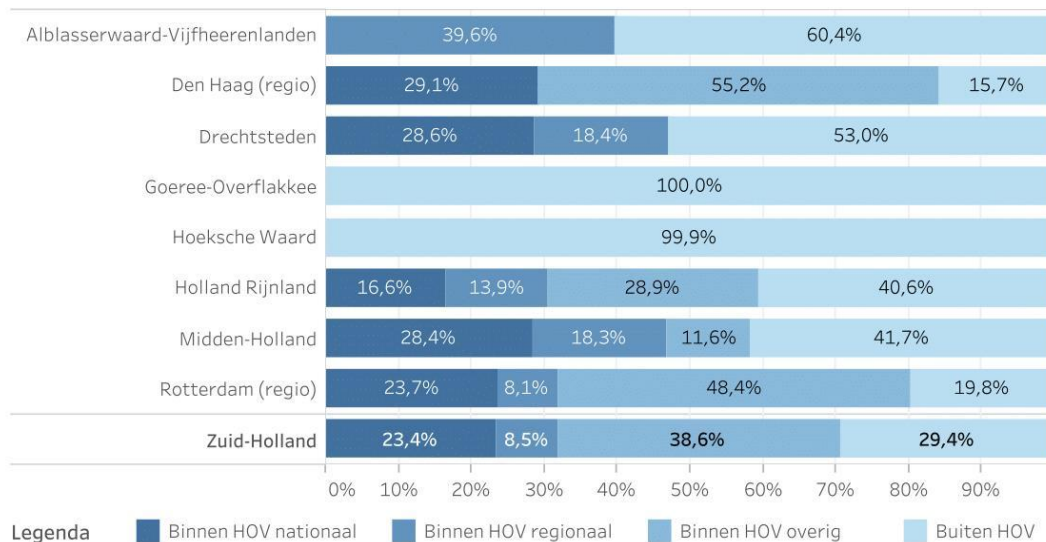
Aandeel woningen binnen/buiten BSD



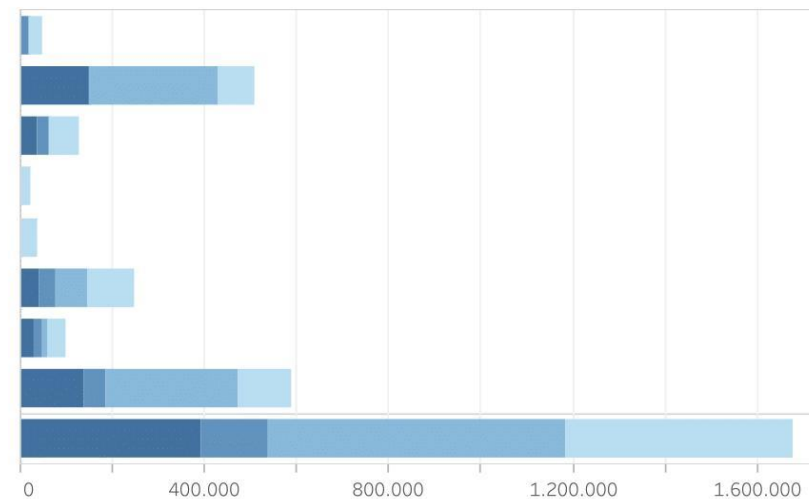
Aantallen woningen binnen/buiten BSD



Aandeel woningen naar HOV-invloedsgebied



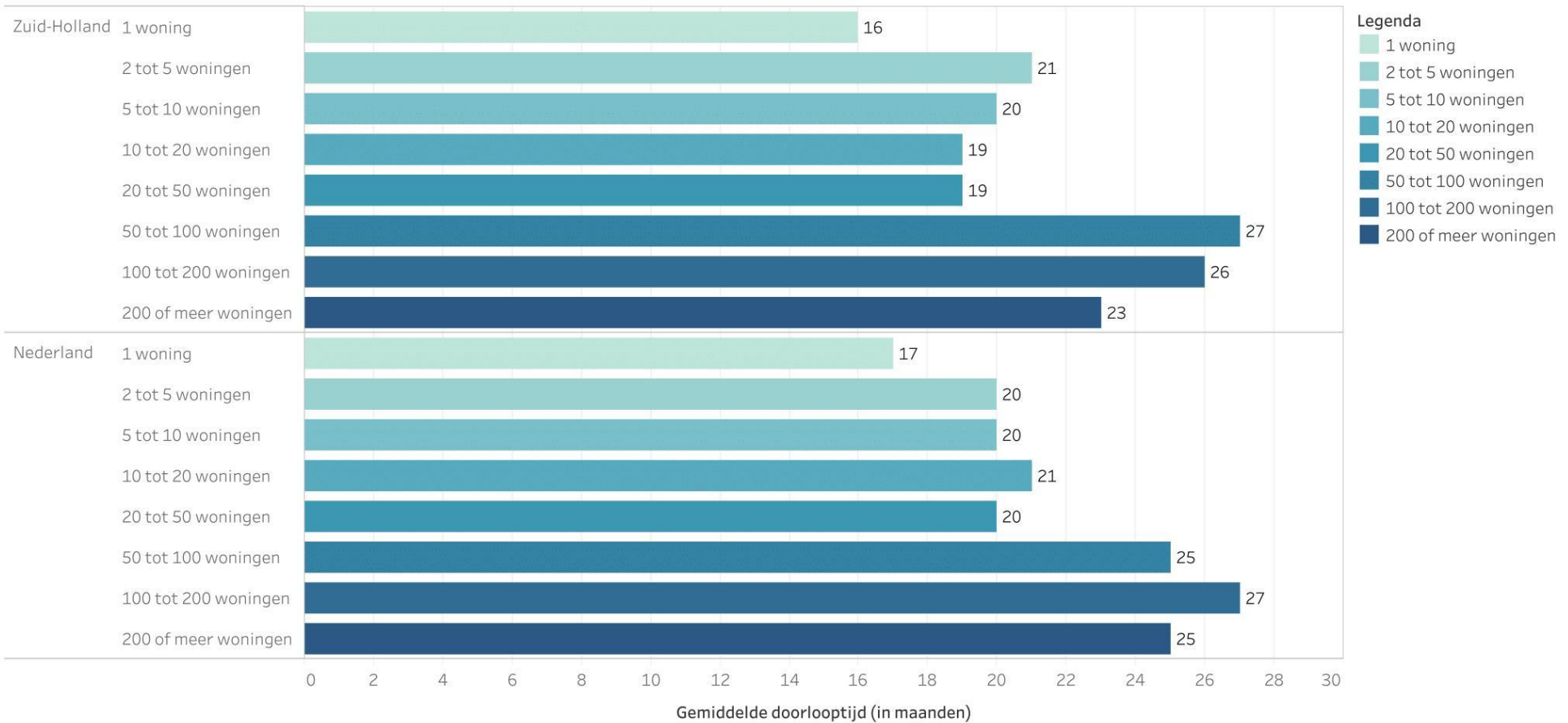
Aantallen woningen naar HOV-invloedsgebied



Bron: CBS (bewerking Provincie Zuid-Holland)

Figuur 5.3

De gemiddelde doorlooptijd van gereedgekomen woningen naar omvang project in Zuid-Holland en Nederland, absoluut in 2017



Bron: CBS

5.4 Gewenste versus (potentieel) verwachte woningproductie

5.4.1 Plancapaciteit

De provinciaal aanvaarde plancapaciteit in Zuid-Holland bedraagt voor de periode 2017 tot 2025 112.492 nieuwe woningen, oftewel gemiddeld zo'n 14.100 woningen per jaar.^{xxxiii} Drechtsteden en Holland Rijnland zijn de enige regio's die voor de periode 2025 tot 2030 al enige aanvaarde plancapaciteit hebben. Het gaat om 3.935 woningen.

5.4.2 Behoeft versus plancapaciteit

De provinciaal aanvaarde plancapaciteit 2017 tot 2025 ligt voor de hele provincie binnen de bandbreedte WBR 2016 en BP 2016, namelijk 1.759 woningen boven WBR 2016 en 4.822 woningen onder BP 2016 voor diezelfde periode.

Alleen in de regio's Den Haag en Rotterdam ligt de aanvaarde plancapaciteit voor de periode 2017 tot 2025 onder de WBR 2016 en BP 2016. Bij alle andere regio's komt de aanvaarde plancapaciteit boven de WBR 2016 en BP 2016 uit. Dit laatste zou kunnen komen doordat bijvoorbeeld het aanvaarde woningbouwprogramma een andere planperiode kent dan de hier weergegeven periode of bestuurlijke afspraken over extra woningen voor de opvang van een bovenregionale woningbehoefte ten dele of geheel niet in de BP 2016 zijn opgenomen. Dit laatste is mogelijk aan de orde bij Holland Rijnland (project Valkenburg) en Midden-Holland (Zuidplaspolderproject).

5.5 Bouwvergunningen^{xxxiv}

Het aantal nieuw te bouwen woningen waarvoor in 2017 een bouwvergunning is verleend, zat in Zuid-Holland met 15.234 woningen nog niet op het niveau van voor de crisis op de woningmarkt (20% minder dan in 2008). Noord-Holland en Utrecht hadden in 2017 een vergelijkbare achterstand ten opzichte van 2008 (-22% en -20%). Na het dieptepunt in 2013 is er nog steeds sprake van een stijgende lijn in het aantal vergunde nieuwbouwwoningen.

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen lag in de Hoeksche Waard (+71%) en Holland Rijnland (+29%) in 2017 hoger dan in 2008. In Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (-11%) en regio Den Haag (-16%) herstelde het aantal vergunde nieuwbouwwoningen zich beter dan provinciaal gemiddeld. In regio Rotterdam (-28%), Midden-Holland (-41%) en Drechtsteden (-55%) liep deze ontwikkeling daaropachter.

Het beeld verschilt niet alleen sterk per regio maar fluctueert ook sterk per jaar. Zo was dit bijvoorbeeld bij Hoeksche Waard dan wel +71% in 2017, maar in 2016 was het -26% en in 2015 +28%.

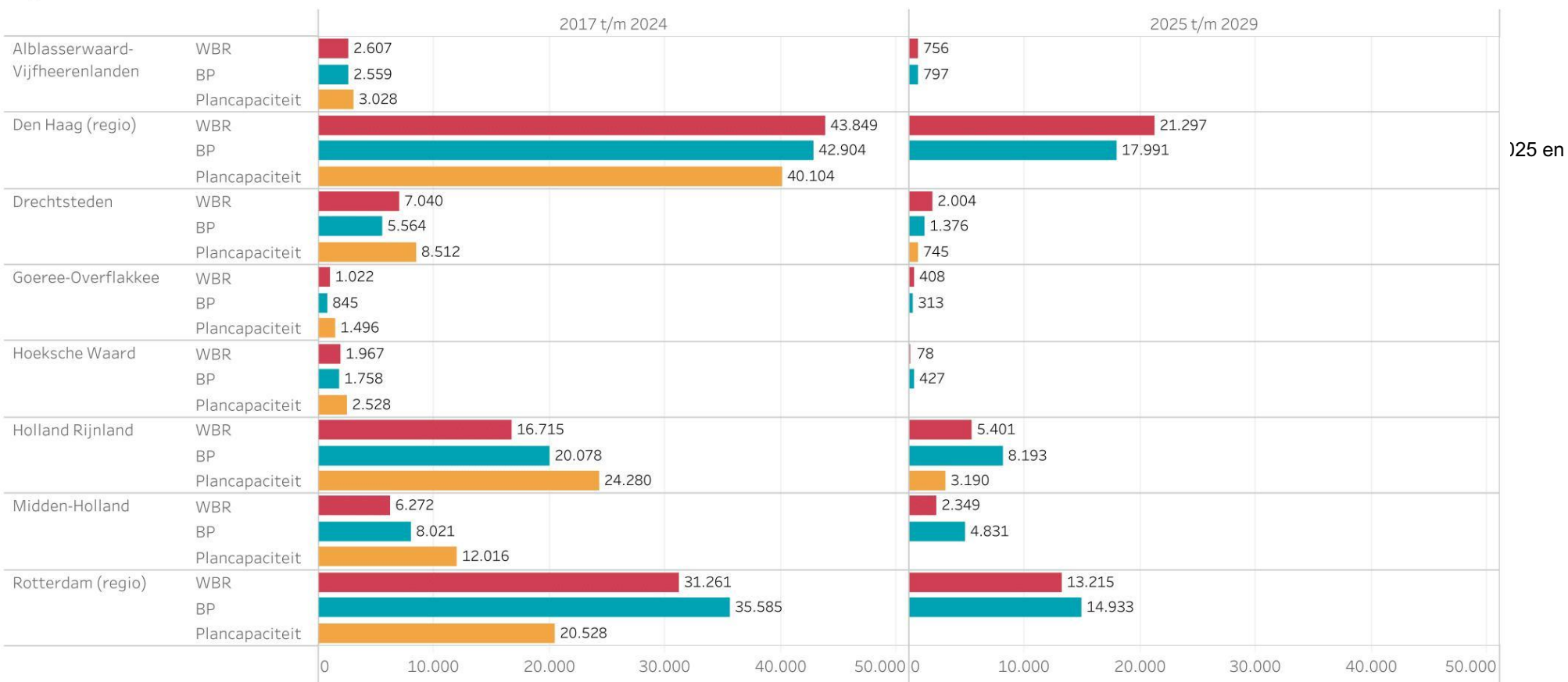
Verder had Goeree Overflakkee tussen 2013 en 2017 geen enkele vergunde nieuw te bouwen woning, maar dit heeft waarschijnlijk een administratieve oorzaak.^{xxxv}

In Zuid-Holland lag zowel het aantal vergunde huurwoningen als het aantal vergunde koopwoningen in 2017 hoger dan de jaren ervoor. Het aantal vergunde woningen en dan in het bijzonder koopwoningen lag nog wel onder het niveau van 2008 en 2009. Ook in regio's Rotterdam en Den Haag was het aantal vergunde huurwoningen en in Hoeksche Waard en Drechtsteden het aantal vergunde koopwoningen hoger dan de jaren ervoor. Verder lag in veel regio's het aantal vergunde woningen in 2017 nog onder het niveau van 2008 en 2009. Uitzonderingen hierop zijn Hoeksche Waard en Holland Rijnland.

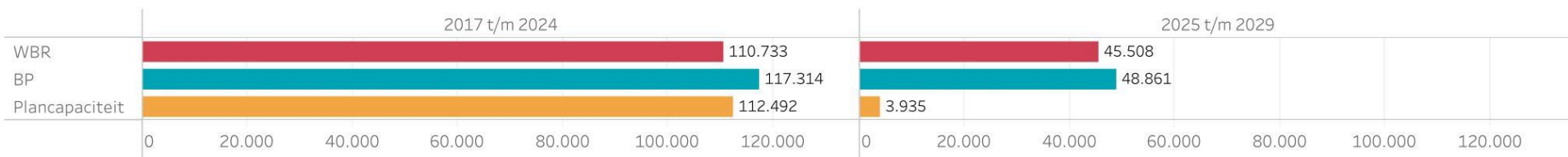
In 2017 waren de meeste nieuw te bouwen woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, in opdracht van bouwers voor de markt. Het aandeel vergunde nieuw te bouwen woningen in opdracht van overheid of woningcorporatie was in Zuid-Holland met 4,4% zeer beperkt en bleef achter bij het landelijk gemiddelde (10,0%). Ook het aandeel in 2017 vergunde nieuw te bouwen woningen in opdracht van andere particuliere opdrachtgevers was in Zuid-Holland met 7,8% lager dan het landelijk gemiddelde (14,8%). Verder lag het aandeel in 2017 vergunde nieuw te bouwen koopwoningen in opdracht van overheid of woningcorporatie in Zuid-Holland veel lager dan in Nederland (5,8% tegenover 15,0%). Dit gebeurde in overigens alleen in Holland Rijnland en regio Den Haag.

Figuur 5.4

Het aantal gewenste extra woningen volgens WBR 2016 en BP 2016 versus de aanvaarde plancapaciteit in aantal woningen in Zuid-Holland en per regio, absoluut in 2017-2025 en 2025-2030



Zuid-Holland totaal



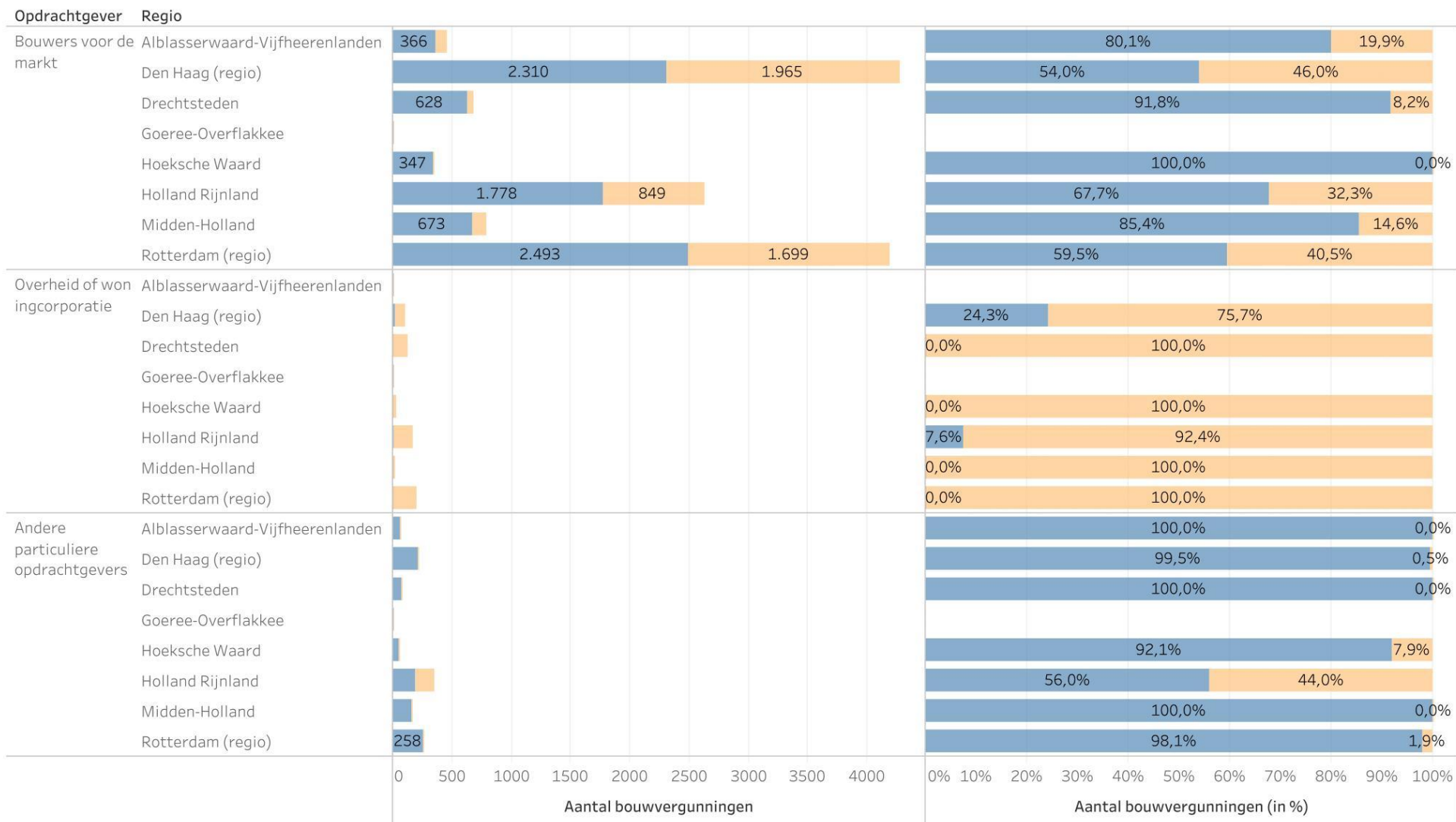
Legenda

■ WBR (Woningbehoefteraming 2016) ■ BP (Bevolkingsprognose 2016) ■ Plancapaciteit - aanvaard

Bron: Provincie en regio's/gemeenten Zuid-Holland

Figuur 5.5

Het aantal nieuw te bouwen woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, naar opdrachtgever per regio, absoluut en relatief in 2017



Legenda

- Huurwoningen
- Koopwoningen

5.6 Conclusies

In de periode 2017 tot 2025 zijn er volgens de WBR 2016 110.738 extra nieuwe woningen, zo'n 13.800 woningen per jaar, nodig om de 'eigen' woningbehoefte van heel Zuid-Holland op te vangen. Tot 2020 gaat het om gemiddeld 17.350 woningen per jaar, maar de vijf jaar erna loopt dit terug naar gemiddeld 11.700 woningen per jaar. In de periode 2015-2016 ging het nog om 21.100 woningen.

De BP 2016 laat voor de periode 2017 tot 2025 een ruimte zien van 117.342 woningen, bijna 14.700 woningen per jaar, voor heel Zuid-Holland.

Volgens het scenario Midden doelgroepgericht uit de Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016, dat op dit moment het meest lijkt aan te sluiten bij de woningmarkt, zou het provinciale nieuwbouwprogramma voor de periode 2017 tot 2030 moeten bestaan uit 14% huureengezinswoningen, 11% huurmeergezinswoningen, 24% koopeengezinswoningen en 45% koopmeergezinswoningen. Van de huurwoningen zou 53% in het sociale en 47% in het geliberaliseerde huurprijssegment moeten vallen. 87% van alle sociale huurwoningen zou een huurprijs onder de aftoppingsgrens moeten hebben. En driekwart van alle geliberaliseerde huurwoningen zou in het middensegment moeten vallen. De koopwoningen zouden moeten bestaan uit 19% goedkopere, 36% middeldure en 45% dure woningen. Regionaal kunnen deze verhoudingen anders liggen, maar de rapportage bevat geen vergelijkbare regionale nieuwbouwprogramma's.

Volgens dit scenario is er per saldo behoefte aan nieuwe woningen in alle woonmilieus. Ongeveer twee derde van de behoefte bestaat uit stedelijke woonmilieus. Alleen in Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee is geen behoefte aan stedelijke woonmilieus. In alle andere regio's is, weliswaar in verschillende mate, behoefte aan alle vijf woonmilieutypen.

In 2017 kwamen er in Zuid-Holland 13.216 nieuwbouwwoningen en 6.204 overige woningtoevoegingen bij. De woningvoorraad groeide met 0,7% ten opzichte van het voorgaande jaar. Over de hele periode 2014 tot 2018 nam de woningvoorraad met 2,5% toe, ofwel gemiddeld 0,6% per jaar (10.200 woningen per jaar).

Van alle woningtoevoegingen in 2017 lag 91,1% binnen BSD. Van alle

nieuwbouwwoningen werd in 2017 11,7% gebouwd buiten BSD en buiten een lint tegenover 1,4% in 2014.

Van alle woningtoevoegingen in 2017 lag 73,7% binnen invloedsgebied HOV. Van alle nieuwbouwwoningen werd in 2017 32,7% gebouwd buiten het invloedsgebied HOV tegenover 46,6% in 2014.

De voorraadtoename in 2017 kwam overeen met 52,8% van de minimale en 50,4% van de maximale geraamde behoefte op basis van WBR 2016 en BP 2016. In de periode 2014 tot 2018 bleef het saldo van nieuwbouw en sloop ieder jaar achter bij de actuele woningbehoefte. In 2017 kwam het saldo overeen met slechts 49,8% van de minimale en 47,6% van de maximale geraamde behoefte.

Het aandeel gereedgemelde woningen uit projecten tot 50 woningen groeide in Zuid-Holland van 50,5% in 2014 naar 59,5% in 2017. De gemiddelde doorlooptijd van gereedgemelde woningen schommelde in de periode 2012 tot 2018 voor Zuid-Holland tussen de 21 en 23 maanden.

Voor de periode 2017 tot 2025 is er een provinciaal aanvaarde plancapaciteit van 112.492 nieuwe woningen, gemiddeld zo'n 14.100 woningen per jaar. Deze plancapaciteit ligt binnen de provinciale bandbreedte WBR 2016 en BP 2016.

Het aantal nieuw te bouwen woningen waarvoor in 2017 een bouwvergunning is verleend, zat in Zuid-Holland met 15.234 woningen nog niet op het niveau van voor de crisis op de woningmarkt (20% minder dan in 2008).

Voor het aantal in 2017 vergunde koopwoningen lag nog niet op het niveau van 2008 en 2009.

Het aandeel in 2017 vergunde nieuw te bouwen woningen in opdracht van overheid of woningcorporatie was in Zuid-Holland met 4,4% zeer beperkt en bleef achter bij het landelijk gemiddelde (10,0%). Ook het aandeel in 2017 vergunde nieuw te bouwen woningen in opdracht van andere particuliere opdrachtgevers was in Zuid-Holland met 7,8% lager dan het landelijk gemiddelde (14,8%).

6 Verduurzaming woningvoorraad

Klik hier voor online figuren

Met de ondertekening van het Klimaatakkoord in 2015 heeft Nederland zich gebonden aan maatregelen om klimaatverandering tegen te gaan. Bij woningen gaat het dan, naast het aardgasvrij maken, vooral om het (bijna) energieneutraal (BENG) maken.

De provincie kijkt bij woningbouw naar de wijze waarop nieuwe woningen energieneutraal worden gebouwd en in hoeverre de woningbouwplannen klimaatadaptief zijn. De provincie wil alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal laten zijn.

6.1 Voorbeelden energieneutrale woningen

Er zijn inmiddels diverse projecten met nieuwe aardgasvrije en/of *energieneutrale woningen* in de Provincie Zuid-Holland in voorbereiding, uitvoering of gereedgekomen. In de bijlage is een aantal voorbeelden ter illustratie van wat er op dit terrein momenteel gebeurt, opgenomen.

6.2 Geregistreeerde energielabels

Het aantal geregistreeerde *energielabels* neemt in Zuid-Holland sinds de invoering van een energielabel op 1 januari 2008 toe. De verplichting om sinds 2015 bij verhuur, verkoop en oplevering van woningen een definitief label te hebben, lijkt hierop van invloed te zijn.^{xxxvi} Eind 2017 waren 858.029 woningen voorzien van een geregistreeerd energielabel, 51,1% van de woningvoorraad. Eind 2011 was dit 30,5%.

Regio Rotterdam had naar verhouding de meeste geregistreeerde energielabels, namelijk 57,1% van de regionale woningvoorraad. Een reden hiervoor zal zijn dat regio Rotterdam relatief veel corporatiewoningen heeft. Woningcorporaties hebben voor een groot deel van hun woningvoorraad al energielabels laten registreren. Dit was ook de enige regio die boven het provinciaal gemiddelde uitkwam. Hoeksche Waard had naar verhouding de minste geregistreeerde energielabels, namelijk 39,4% van de regionale woningvoorraad. Deze regio had ook de minste corporatiewoningen.

Van alle geregistreeerde energielabels in Zuid-Holland had 54,3% een groen label (A, B of C). Het aandeel geregistreeerde rode labels (E, F, en G), in 2017 23,8%, nam nog niet af.

Alblasserwaard-Vijfheerenlanden had het grootste aandeel groene labels, 63,7% van alle geregistreeerde labels in de regio. Ook de aandelen groene labels in Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Holland Rijnland en Midden-Holland kwamen boven het provinciaal gemiddelde uit. Drechtsteden had het kleinste aandeel groene labels, te weten 47,0%. Regio Den Haag had het grootste aandeel rode labels, 27,8% van alle geregistreeerde labels in de regio. Ook de aandelen rode labels in Drechtsteden en Hoeksche Waard lagen boven het provinciaal gemiddelde. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden had het kleinste aandeel rode labels, namelijk 16,8%.

Naarmate het bouwjaar verder in de tijd terug ligt, is de kans op een groen label kleiner. In Zuid-Holland hadden eind 2017 woningen die vanaf 1983 zijn gebouwd, beduidend vaker een groen label dan woningen die vóór 1983 zijn gebouwd. Geregistreeerde labels voor woningen die vóór 1983 zijn gebouwd, waren zelden een label A. Vooroorlogse en vroeg-naoorlogse woningen hadden het minst vaak een groen label, respectievelijk 25,8% en 23,9%. Woningen die vanaf 2006 zijn gebouwd, hadden allemaal een groen label. 82,7% van alle geregistreeerde labels voor woningen die vanaf 2006 zijn gebouwd, was label A. Bij woningen die tussen 1993 en 2006 gebouwd zijn, was dit maar 8,1%.

Bij woningen die vanaf 2006 zijn gebouwd, hadden Goeree-Overflakkee, Midden-Holland en Holland Rijnland relatief de meeste geregistreeerde labels A, namelijk 93,6%, 91,3% en 90,1% van geregistreeerde labels in die bouwjaarklasse. Regio's Rotterdam en Den Haag hadden de minste geregistreeerde labels A met beide 79,5%.

6.3 Gemiddeld energieverbruik

Het gemiddelde aardgas- en elektriciteitsverbruik van huishoudens in woningen lag in 2016 in Zuid-Holland met 1.120 m³ en 2.770 kWh onder het landelijk gemiddelde met 1.300 m³ en 2.910 kWh. Gemiddeld 6,7% van alle woningen in Zuid-Holland had stadsverwarming tegenover landelijk 5,5%.^{xxxvii} Het aardgas- en elektriciteitsverbruik lag in 2016 lager dan in 2012. Er bestond een relatie tussen aardgas- en elektriciteitsverbruik en enerzijds woningtype en anderzijds eigendom: appartementen

hadden het laagste en vrijstaande woningen het hoogste verbruik, en huurwoningen hadden een lager verbruik dan eigen woningen.^{xxxviii}

Het gemiddeld aardgasverbruik per woning was in regio Rotterdam met 1.003 m3 het laagste en in Goeree-Overflakkee met 1.440 m3 het hoogste. In regio Rotterdam, regio Den Haag, Holland Rijnland en Drechtsteden hadden sommige woningen stadsverwarming: respectievelijk 10,8%, 6,2%, 4,8% en 1,1% van alle woningen.

Het gemiddeld elektriciteitsverbruik per woning was in regio Den Haag met 2.667 kWh het laagste en in de Hoeksche Waard met 3.185 kWh het hoogste.

6.4 Conclusies

Er zijn inmiddels diverse projecten met aardgasvrije en/of energieneutrale woningen in Zuid-Holland in voorbereiding, uitvoering of gereedgekomen.

De helft van alle woningen in Zuid-Holland had eind 2017 een geregistreerd energielabel. Van alle geregistreerde energielabels in Zuid-Holland had 54,3% een groen label (A, B of C). Het aandeel geregistreerde rode labels (E, F, en G), in 2017 23,8%, nam nog niet af.

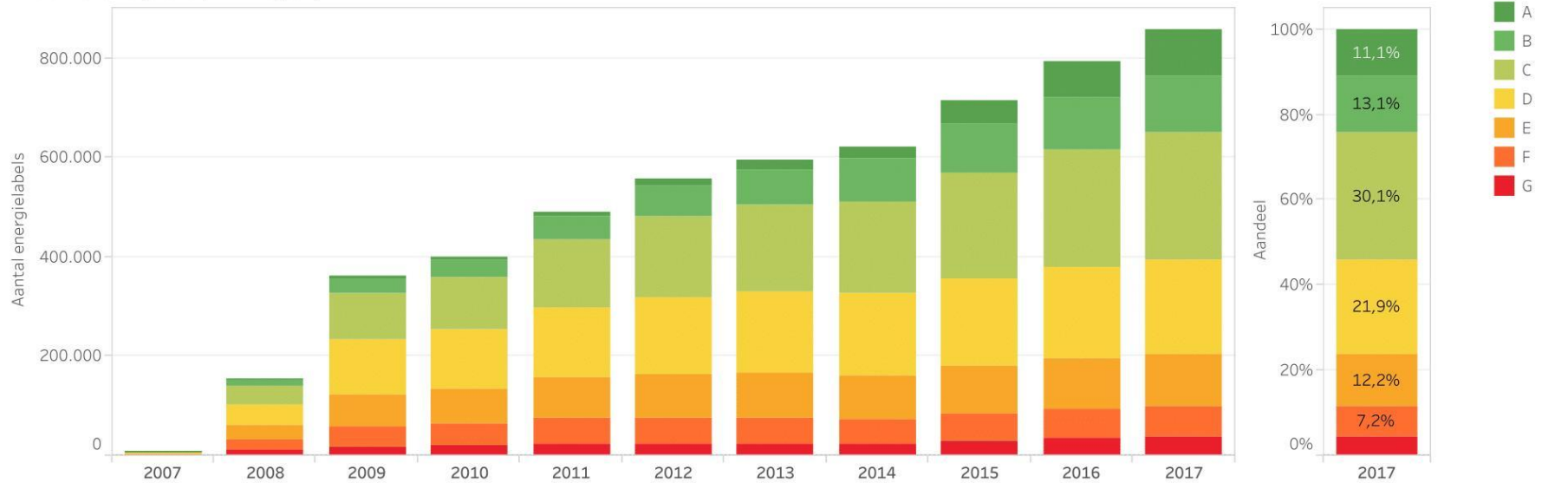
Woningen die vanaf 1983 zijn gebouwd, hadden beduidend vaker een groen label dan woningen die vóór 1983 zijn gebouwd. Alle geregistreerde labels voor woningen die vanaf 2006 in Zuid-Holland zijn gebouwd, waren een groen label. Daarvan was 82,7% een label A.

Het gemiddeld aardgas- en elektriciteitsverbruik was in 2016 in Zuid-Holland 180 m3 en 140 kWh minder dan het landelijk gemiddelde.

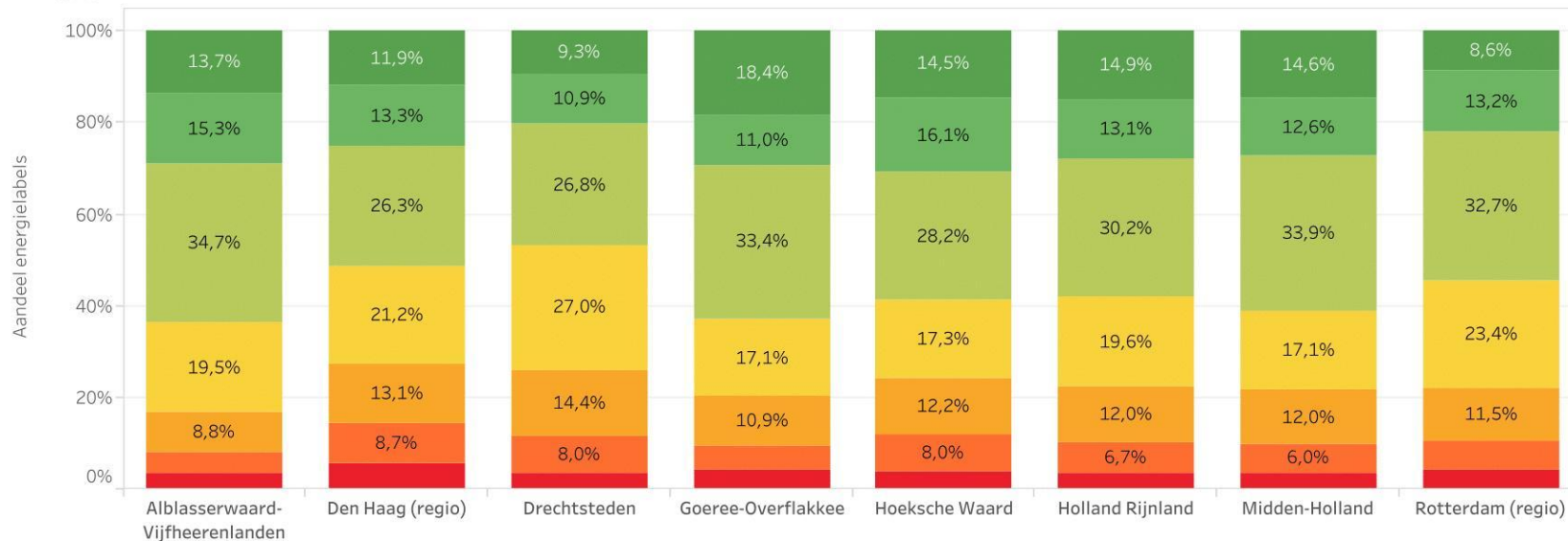
Figuur 6.1

Het aantal geregistreerde energielabels naar labelklasse in Zuid-Holland en per regio, absoluut en relatief 2007-2017

In Zuid-Holland (stand per eind jaar)



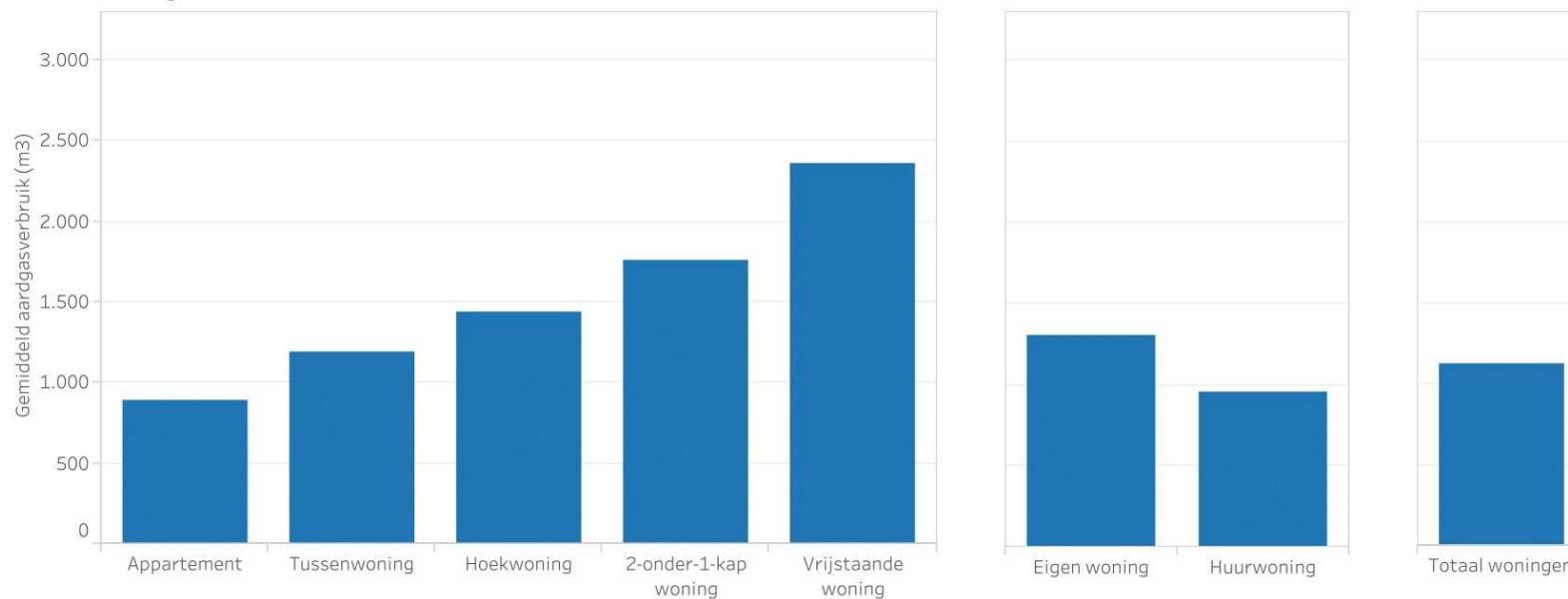
Per regio, eind 2017



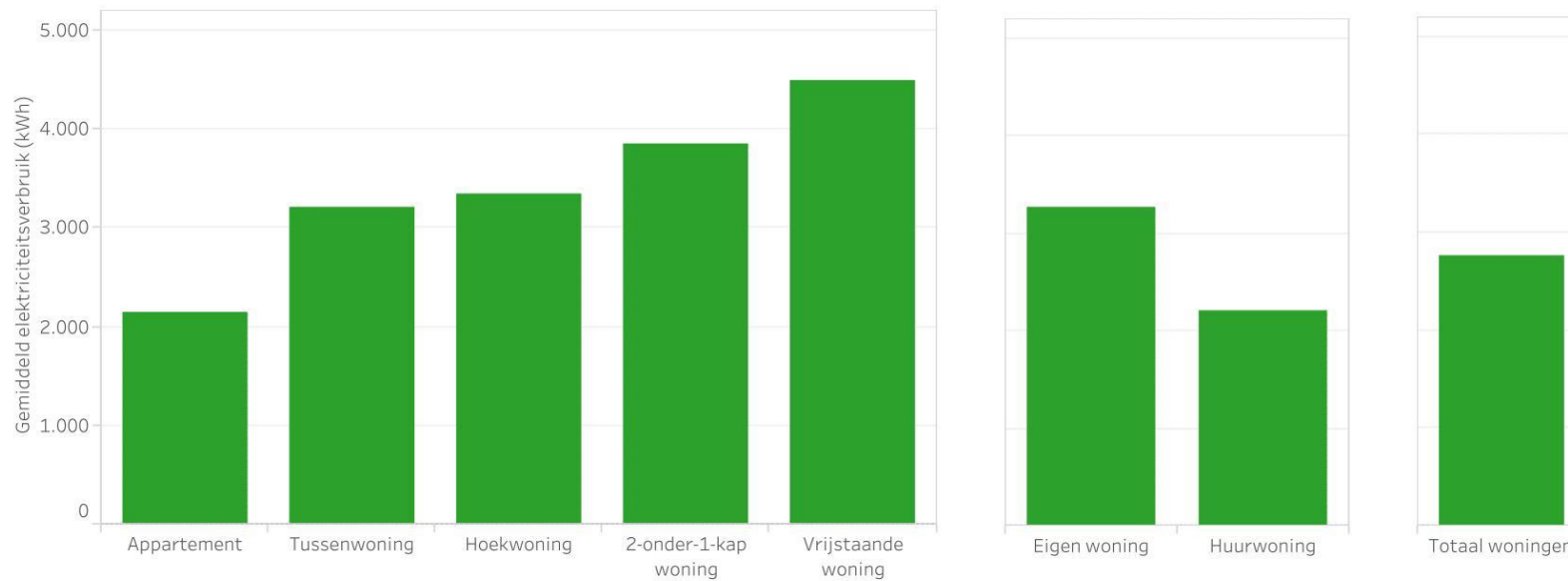
Figuur 6.2

Het gemiddelde aardgas- en energieverbruik naar woningtype en eigendomsvorm in Zuid-Holland, absoluut in 2016

Gemiddeld aardgasverbruik



Gemiddeld elektriciteitsverbruik



Bron: CBS (bewerking Provincie Zuid-Holland)

Databronnen

1. ABF Research (2016). Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016 (hoofdstuk 3: 3.1.4, 3.1.5, 3.3.4, 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3; hoofdstuk 5: 5.2)
2. Centraal Bureau voor de Statistiek (hoofdstuk 2: 2.1, 2.2, 2.3; hoofdstuk 3: 3.1.2, 3.1.3; hoofdstuk5: 5.2, 5.3., 5.5, hoofdstuk 6: 6.3)
3. VNG Realisatie, www.waarstaatjegemeente.nl, Lokale Monitor Wonen (oofdstuk3: 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4)
4. Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (hoofdstuk 3: 3.2.2)
5. Provincie Zuid-Holland (hoofdstuk 4: 4.1; hoofdstuk 5: 5.1, 5.2, 5.4; hoofdstuk 6: 6.1)
6. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hoofdstuk 6: 6.2)
7. RIGO Research en Advies (2018). Verzamelde gegevens via gesprekken met en documenten van gemeenten en/of regio's. (hoofdstuk 3: 3.3.5)

Begrippenlijst

Actief woningzoekende

Woningzoekenden die minimaal één keer in een betreffend jaar hebben gereageerd op een aangeboden woning.

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens volgens de Wet op de huurtoeslag is per 1 januari 2018 € 640,14 voor een huishouden met drie en meer personen (hoog) en € 597,30 voor een huishouden met één en twee personen (laag).

Arbeidsmigrant

Inwoner uit EU-land die op eigen initiatief zijn land verlaat om in Nederland (beter betaald) werk te vinden.

Asielzoeker

Persoon die een aanvraag om toelating als vluchteling heeft ingediend.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Bestaand stedelijk gebied, te weten een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Een onbebouwd gebied maakt ook onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) als het onbebouwde terrein grotendeels omringd is door bebouwd gebied of als het een bouwrijp gemaakt terrein is waarbij sprake is van een onomkeerbare ruimtelijke ontwikkeling. Het bestaand stads- en dorpsgebied, afgekort BSD, wordt aan de hand van luchtfoto's van dat jaar bepaald. Om te bepalen of woningen binnen of buiten BSD vallen, wordt gebruikt gemaakt van een intelling van deze woningen op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Bevolkingsprognose

Een provinciale vooruitberekening met behulp van een demografisch model, een 'kloon' van het Primosprognosemodel van ABF Research, waarbij onder andere op basis van woningbouwplannen een realistische huishoudensontwikkeling en bijbehorende gewenst woningvoorraad wordt voorspelt.

Centrum-stedelijk woonmilieu

Het meest stedelijke woonmilieu van de ABF-woonmilieus. Het centrum-stedelijke woonmilieu bevat naast de centra van steden (woonplaatsen met meer dan 25.000 huishoudens) ook een aantal centraal gelegen wijken buiten het centrum.

Doelgroep(en)

De doelgroepen van woningcorporaties, te weten de primaire, secundaire en (tijdelijke) tertiaire doelgroep; de eerste twee ook wel huurtoeslaggroep en EU-groep genoemd.

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Doorlooptijd

Het gemiddeld aantal maanden tussen toekenning van de oudste status 'gevormd' en de oudste status 'in gebruik' van woningen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Woningen waarvan de status 'gevormd' ontbreekt, zijn niet meegeteld in de doorlooptijd.

Dubbele vergrijzing

Het verschijnsel dat niet alleen het aandeel ouderen in de bevolking groter wordt, maar ook dat binnen die groep het aandeel oudere ouderen toeneemt.

Dure scheefheid

Er is sprake van dure scheefheid als een huishouden dat behoort tot de huurtoeslaggroep, in een huurwoning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens woont.

Eengezinswoning

Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aangebouwde woningen zoals twee-onder-een-kapwoningen, boerderijen met woningen en verder alle rijhuizen (hoek- en tussenwoningen).

Energieneutrale woning

In het Nationale Plan bijna energieneutrale gebouwen is bepaald dat een volledig

energieneutraal gebouw een EPC = 0 heeft. Analoot hieraan heeft een volledig energieneutrale woning een EPC = 0.

Energielabel

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen.

EU-groep

De secundaire doelgroep van woningcorporaties die oorspronkelijk afgebakend is als gevolg van een besluit van de Europese Commissie.

Frictieleegstand

Een tijdelijke vorm van leegstand die wordt veroorzaakt doordat op het moment van meten de vorige bewoners al wel is vertrokken uit de woning, maar de nieuwe bewoner er nog niet is ingetrokken. Bij nieuwbouwwoningen gaat het dan om de al wel verkochte, maar nog onbewoonde woningen.

Goedkope scheefheid

Er is sprake van goedkope scheefheid als een huishoudens dat behoort tot de hogere inkomens een sociale huurwoning bewoont.

Hoge inkomens

Huishoudens met een inkomen vanaf anderhalf keer modaal (€ 52.500 volgens Kortetermijnraming maart 2018 van Centraal Planbureau).

Hoogwaardig openbaar vervoer

Term voor stads- en streekvervoer dat voldoet aan hoge eisen op het gebied van de doorstroming (hoge gemiddelde rijnsnelheid), comfortvoorzieningen en reisinformatie bij zowel de haltes als in het voertuig, afgekort HOV. HOV kan zowel vervoer over rails als over de weg zijn.

Huishouden

In dit geval particulier huishouden.

Huurtoeslaggroep

De primaire doelgroep van woningcorporaties.

Jongeren

Personen vanaf 18 tot 23 jaar.

Kwaliteitskortingsgrens

De kwaliteitskortingsgrens volgens de Wet op de huurtoeslag is per 1 januari 2018 € 417,34. Dit is tevens de huurtoeslaggrens voor jongeren.

Lage inkomens

Huishoudens met een inkomen tot modaal (€ 35.000 volgens Kortetermijnraming maart 2018 van het Centraal Planbureau).

Lint

Een min of meer aaneengesloten, lijnvormige reeks van gebouwen gelegen direct aan een weg buiten bestaand stads- en dorpsgebied, ook wel bebouwingslint genoemd.

Institutioneel huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en daar bedrijfsmatig worden voorzien in de dagelijkse behoeften. Huisvesting vindt ook bedrijfsmatig plaats. Het gaat om personen in instellingen zoals verpleeg- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra, en penitentiaire inrichtingen, die daar in principe voor langere tijd (zullen) verblijven.

Liberalisatiegrens

De grens volgens de Wet op de huurtoeslag is per 1 januari € 710,68 , ook wel de huurtoeslaggrens genoemd.

Mediane verkoopprijs

De prijs die betaald is voor de 'middelste' woning in de reeks (lopende van meest goedkope tot meest dure woning) van verkopen in een bepaalde periode. De prijs in een bepaalde periode is mede afhankelijk van het 'pakket woningen' dat is verkocht.

Meergezinswoning

Elke woning die samen met andere woonruimte c.q. bedrijfsruimten een geheel pand

vormt. Hieronder vallen, flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimte, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Middenhuurwoning

Een geliberaliseerde huurwoning in het middensegment, dat wil zeggen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan circa € 900 per maand.

Middeninkomens

Huishoudens met een inkomen vanaf modaal tot anderhalf keer modaal (€ 35.000 tot € 52.500 volgens Kortetermijnraming maart 2018 van het Centraal Planbureau).

Oudere jongere

Personen vanaf 23 tot 30 jaar.

Ouderen

Personen met een pensioengerechtigde leeftijd.

Particuliere huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse behoeften. Tegenhanger is een institutioneel huishouden.

Particuliere verhuurder

Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en particuliere personen die woningen op commerciële basis (laten) verhuren.

Primaire doelgroep (van corporaties)

Huishoudens met een maximaal inkomen dat nog recht geeft op huurtoeslag. In 2018 is het maximale (gezamenlijke) belastbare inkomen € 22.400 voor eenpersoonshuishoudens en € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens. Samen met de secundaire doelgroep is dit de lage doelgroep toewijzing sociale huurwoningen. Minimaal 95% van deze doelgroep moet gehuisvest worden in een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrens.

Secundaire doelgroep (van corporaties)

Huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslag tot de grens staatsteunregeling woningcorporaties. Het maximale gezamenlijke belastbare inkomen is € 36.798 in 2018. Dit inkomen geeft geen recht meer op huurtoeslag, maar nog wel op een sociale huurwoning. Samen met de primaire doelgroep is dit de lage doelgroep toewijzing sociale huurwoningen.

Minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten woningcorporaties toewijzen aan de primaire en secundaire doelgroepen.

Semi-starter

Huishoudens dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.

Slaagkans

Het aantal verhuringen in een jaar gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dat jaar.

Sociale huurwoning

Een huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Er is sprake van huurregulering.

Starter

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoners van een woning is en nieuw gevormd is of geïmmigreerd is, en voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

(Tijdelijke) tertiaire doelgroep (van corporaties)

Huishoudens met een inkomen boven de grens staatsteunregeling woningcorporaties tot de ondergrens inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit is de hoge doelgroep toewijzing sociale huurwoningen. Het maximaal gezamenlijke belastbare inkomen is € 41.056 in 2018.

Maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen woningcorporaties toewijzen aan de tertiaire doelgroep (voorlopig tot 2021).

Vergunninghouder

Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfstatus heeft gekregen, ook wel statushouder of verblijfsgerechtigde genoemd. Nadat de vergunning is verleend, is er recht op eigen woonruimte.

Wachttijd

De registratieduur van actief woningzoekenden, dat wil zeggen het aantal maanden tussen het moment van inschrijving als woningzoekende en het moment van acceptatie in het betreffende jaar van een aangeboden woning.

Vluchteling

Niet-Nederlander die naar Nederland is gekomen en van wie op grond van het Vluchtelingenverdrag van Genève van 1951 is vastgesteld dat hij of zij in het herkomstland gegronde vrees heeft voor vervolging, vanwege een godsdienstige of politieke overtuiging, nationaliteit, ras of het behoren tot een bepaalde sociale groep.

Woning (definitie Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

Verblijfsobject met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties.

Woning (definitie Rijksoverheid.nl)

Een zelfstandige woonruimte die voor particuliere bewoning geschikt is, van eigen toegang vanaf de openbare weg of algemene ruimte (portiek, galerij of trappenhuis) die toegang biedt tot de woonruimte, voorzien is, en over een eigen toilet en keukeninstallatie die voor de bereiding van complete maaltijden bestemd is, beschikt.

Woningbehoefteraming

Een provinciale vooruitberekening met behulp van een demografisch model, een provinciale 'kloon' van het Primospognosemiddel van ABF Research, waarbij onder andere wordt gerekend met het scenario 'binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente dat leidt tot een bijbehorende gewenste woningvoorraad.

Woningcorporatie

Een stichting of vereniging die door de Minister is toegelaten als instelling, uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting werkzaam, afgekort corporatie.

Woonmilieu (ABF)

Een woonmilieu volgens de indeling en definitie van het bureau ABF Research. De woonmilieu-indeling is gebaseerd op onder meer het driejaarlijkse Woon Onderzoek Nederland (WoON) en maakt onderscheid op basis van stedelijkheid waarbij dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid belangrijke elementen zijn. De globale indeling omvat vijf woonmilieus: centrum-stedelijk, buitencentrum-stedelijk, groen-stedelijk, dorps en landelijk. De meer gedifferentieerde indeling bestaat uit dertien woonmilieus.

WOZ-waarde

De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken.

Bijlage – Voorbeeldprojecten aardgasvrije en/of energieneutrale woningen

Rijswijk Buiten

Het wordt een aardgasvrije en energieneutrale nieuwbouwwijk met circa 4.000 woningen.

De woningen worden optimaal geïsoleerd en voorzien van duurzame installaties zoals een warmtepomp met verticale bodemwarmtewisselaars, gebalanceerde ventilatie met WTW (warmteterugwinning), een douche WTW, laag temperatuur verwarming (vloerverwarming en koeling) en zonnepanelen.

De gemeente heeft een adviesbureau ingehuurd voor de ontwikkeling van de energieneutrale wijk.

Voor de woningen van De Tuinen van Sion is subsidie beschikbaar gesteld om ze energieneutraal te krijgen.

Er is een Energiebedrijf Rijswijk Buiten opgericht. Energie Exploitatie Rijswijk Buiten (EERB), onderdeel van Klimaatgarant. Het energiebedrijf zorgt ervoor dat de installaties goed onderhouden worden en garandeert bovendien dat alle energie voor verwarmen, koelen, warm water en ventileren wordt opgewekt door de zonnepanelen. De bewoner betaalt een vaste prijs voor de energie om het huis te verwarmen, koelen, ventileren en het warm water. Klimaatgarant, partner in de ontwikkeling van de wijk, garandeert vervolgens dat deze prijs voor 25 jaar vaststaat en er wordt alleen met de consumentenprijsindex geïndexeerd. Ook het onderhoud van de installatie, met name de warmtepomp en de zonnepanelen, is bij de prijs inbegrepen. Voor het gebruik van onder andere huishoudelijke apparaten wordt wel gebruik gemaakt van het openbare net.

In plaats van het gebruik van gas onttrekt de warmtepomp warmte uit de bodem. De warmtepomp haalt de warmte eruit en brengt die over op de vloerverwarming. Met die warmte wordt de vloerverwarming op de juiste temperatuur gebracht en ook het tapwater verwarmd. De warmtepomp kiest automatisch voor verwarmen of verkoelen, afhankelijk van de ingestelde temperatuur. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming. Er zijn geen radiatoren meer in huis, waardoor het indelen van de woning flexibeler is.

De warmtepomp zorgt er voor dat het water in een boiler wordt opgewarmd voor het douchen. Door warmteterugwinning uit het douchewater wordt energie bespaard.

Het klimaatsysteem zorgt voor een gelijkmatige warmte, de hele dag en nacht door. Balansventilatie is een belangrijk onderdeel om te komen tot een gezond en comfortabel binnenklimaat. Met behulp van een ventilator gaat verse buitenlucht naar binnen en vervuilde binnenlucht naar buiten. Beide luchtstromen worden door een warmtewisselaar gevoerd én gefilterd. Liefst 95% van de warmte van de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse lucht die naar binnen wordt geblazen. Hierdoor heeft de vers aangevoerde lucht nagenoeg de kamertemperatuur. Daarbij wordt gebruik gemaakt van zuinige gelijkstroommotoren. Het systeem zorgt continu voor een gezonde en stabiele leefomgeving.

Met zonnepanelen wordt energie van de zon omgezet in elektriciteit. De opgewekte stroom wordt direct gebruikt, of aan het elektriciteitsnet geleverd.



Zoetermeer - Palenstein

Woningcorporatie De Goede Woning gaat 120 eengezinswoningen in de Zoetermeerse wijk Palenstein compleet renoveren en energieneutraal maken. Dura Vermeer is door de corporatie geselecteerd om de renovatie uit te voeren. Voor De Goede Woning is dit het eerste project in het waarmaken van de ambitie om in 2040 tot een energieneutraal woningbezit te komen. En om, samen met de gemeente Zoetermeer, de andere corporaties en netbeheerder Stedin, van Palenstein een aardgasvrije wijk te maken.

Nul-op-de-meter

Na de renovatie zijn de woningen Nul-op-de-Meter. Dit betekent dat het huishoudelijke gebruik van stroom door de woning zelf wordt opgewekt, evenals als de energie die nodig is voor verwarming, ventilatie en warm tapwater. Om dit te kunnen bereiken, worden de huizen onder meer voorzien van compleet nieuwe, goed geïsoleerde gevels, daken met zonnepanelen voor de opwekking van elektriciteit en warmtepompen om de woning te verwarmen en te ventileren. Het gaat om vijf blokken met 24 woningen uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Bij tachtig procent van de woningen is er ook sprake van interne renovatie, waarbij badkamer, keuken en toilet worden gemoderniseerd. Het project wordt in mei 2018 opgeleverd, aan elk blok van 24 woningen wordt zo'n dertig dagen gewerkt.



Belangrijke stem voor bewoners

Het is een groot en ingrijpend project. Daarom hebben de bewoners een belangrijke stem in de renovatie gekregen. De bewonerscommissie heeft meebeslist over welke bouwer de renovatie uitvoert. Ook praten ze mee over de nieuwe uitstraling van de woningen en de wijk. De bewoners worden door de bouwer uitgebreid geïnformeerd over wat hen te wachten staat via bewonersavonden en individuele gesprekken thuis, zodat ze precies weten wat er gaat gebeuren en zo min mogelijk overlast ervaren. De bewoners hebben straks geen energierekening meer, maar betalen een

energieprestatievergoeding aan corporatie De Goede Woning. De totale projectkosten bedragen 10 miljoen euro ofwel 83 duizend euro per woning.

Om de bewoners zo min mogelijk overlast te bezorgen vindt het werk zoveel mogelijk aan de buitenzijde plaats. Voor de bestaande gevels wordt een nieuwe gevel geplaatst en de woningen krijgen een nieuw dak, beiden voorzien van een isolatiepakket (rc7). Op het dakbeschot worden stalen sandwichpanelen geplaatst waarop de zonnepanelen zijn bevestigd. Voor de nieuwe gevels is een passend ontwerp gemaakt, dat aansluit op de uitstraling van de wijk. Het gaat om een prefab systeem dat kant-en-klaar en just-in-time wordt aangeleverd. De dagproductie wordt vanuit een hub met een autokraan naar de bouw gebracht. De gevels zijn voorzien van kunststof kozijnen met triple glas. Aan de binnenzijde gaat het dan hoofdzakelijk nog om aftimmerwerk.



Energiemodule

Aan de voorzijde van de woning wordt de energiemodule geplaatst, geïntegreerd in de gevel. Daarin is onder meer de lucht/water-warmtepomp ondergebracht, evenals de boiler met een warmwatervoorziening voor het warme tapwater. De woningen worden uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem voor de luchttoevoer en -afvoer en voorzien van CO2-meetapparatuur die continu die waarde meet en de ventilatie daarop

aanpast. Ook bevindt zich hier de omvormer voor de stroom van de zonnepanelen die de woning voorzien van elektriciteit. De cv-ketel en het gas verdwijnen uit de woning.

Den Haag - Haags Buiten

In het nieuwbouwproject Haags Buiten komen 124 sociale huurappartementen. Zo is afgesproken tussen de gemeente Den Haag, woningcorporatie Rijswijk Wonen en bouwer ABB Bouwgroep. In totaal worden er in Haags Buiten circa 275 woningen gebouwd. De start van de bouw van de huurwoningen is gepland voor eind 2018. Eind 2019 volgt dan de oplevering, vanaf 2020 kan er gehuurd worden. Haags Buiten ligt tegen Wateringse Veld aan en is onderdeel van de duurzame nieuwbouwwijk Erasmusveld. In het Erasmusveld worden de komende jaren in totaal ruim 800 woningen gerealiseerd. De woningen zijn toekomstgericht omdat ze niet op het gasnetwerk zijn aangesloten, maar verwarmd worden met warmtepompen. Het is dus mogelijk om, net als de andere woningen in deze wijk, ook sociale huurappartementen te realiseren zonder een gasaansluiting.



Waddinxveen – Park Triangel

In de wijk Parkzoom van de nieuwbouwwijk Park Triangel in Waddinxveen komt een geheel nieuw type woning, de MorgenWonen-woning. Het is een voorbeeld van innovatie in de woningbouw door VolkerWessels. Alle losse elementen van de woningen worden in de fabriek gemaakt en afwerkt, zodat een hoge kwaliteit kan worden gegarandeerd.

De woning wordt geassembleerd met hoogwaardige plug and play bouwdeelen. De bouwvakkers monteren de woning ter plekke en maken deze waterdicht. Daarna wordt in twee weken tijd het huis woonklaar gemaakt. Het resultaat is een duurzame woning van hoge kwaliteit, onderhoudsarm en energieneutraal. Het gaat om 40 koopwoningen. De woningen zijn voorzien van hoogwaardige isolatie, zonnepanelen en een individuele warmtepomp. Bij bewust energieverbruik is de woning energieneutraal. De duurzaamheid gaat samen met een comfortabel en gezond binnenklimaat: tochtvrij, met aangename vloerverwarming en altijd frisse lucht.

Pijnacker-Nootdorp - De Scheg

Projectontwikkelaar Janssen de Jong gaat circa 300 aardgasvrije woningen ontwikkelen op locatie De Scheg in Pijnacker. De gemeente Pijnacker-Nootdorp en de ontwikkelaar hebben hun handtekening gezet onder de intentieovereenkomst om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

De Scheg krijgt een duurzaam karakter met oog op de toekomst. Alle woningen worden gerealiseerd zonder gasaansluiting. Daarnaast worden alle grondgebonden woningen minimaal energieneutraal en biedt de ontwikkelaar de optie voor een Nul-op-de-Meter-woning. De koper bepaalt zelf de mate van duurzaamheid in zijn of haar aardgasvrije woning.

Op zijn vroegst zal begin 20120 de bouw op deze locatie starten.

Bodegraven-Reeuwijk - Reeuwijk-Brug

Op 13 april 2018 zijn aan Woningbouwvereniging Reeuwijk zes Nul-op-de-Meter sociale huurwoningen te Reeuwijk-Brug opgeleverd.

Voorhout – De Wals

Er worden 33 huizen Plus-op-de-Meter gebouwd. Dit houdt in dat de huizen meer energie opbrengen, dan dat zij verbruiken. De huizen zijn zonder aardgas en worden onder meer voorzien van geïntegreerde zonnepanelen.

Bijlage – Eindnoten

ⁱ Een deel van de administratieve leegstand is kortdurend (maximaal 1,5 jaar), waaronder frictieleegstand. Het CBS registreert geen frictieleegstand, maar voor een goed functioneren van de woningmarkt is volgens het CBS een frictieleegstand van 2 à 3% gangbaar. (Bron: *Leegstand in Nederland anno 2013*. Van krimpgebied tot dichtbevolkte Randstad. Den Haag: CBS.)

ⁱⁱ Het CBS registreert particuliere huishoudens waarvan de referentiepersoon 15 jaar of ouder is. Voor het woonbeleid is gezien het 'woonrecht' een leeftijd van achttien jaar relevanter. Het meetellen van de leeftijdsgroep vijftien tot achttien jaar is gezien het landelijke aandeel, in 2016 0,08% van alle huishoudens, verwaarloosbaar voor de analyse.

ⁱⁱⁱ Door een verbeterde waarneming van personen in huishoudens in institutionele huishoudens treedt er in de cijfers van het CBS vanaf 2014 een trendbreuk op bij (personen in) particuliere huishoudens in de ontwikkeling van het aantal eenpersoonshuishoudens/ alleenstaanden. Het aantal personen die eerst voornamelijk als alleenstaanden in particuliere huishoudens werden getypeerd, waren vanaf 2014 personen in institutionele huishoudens. Zowel het aantal alleenstaanden als het totaal aantal particuliere huishoudens liep hierdoor terug van 2013 op 2014.

^{iv} Bron: Ekamper, P & Nimwegen, N. van (2018). *Vergijzing. Demos jaargang 34 nummer 6.*; Groot, C. de et al. (2013). *Vergijzing en woningmarkt*. Den Haag: PBL.

^v Idem iii.

^{vi} Idem iii.

^{vii} Vanaf 2012 gebruikt het CBS voor de woningvoorraadregistratie een andere bron gebruikt, te weten de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Bij de overgang zijn in 2012 en 2013 veel meer administratieve toevoegingen en onttrekkingen doorgevoerd dan normaal gangbaar is.

^{viii} BSD 2018 was niet op tijd beschikbaar voor analyse. Verwacht mag worden dat het aandeel woningen binnen BSD dan hoger uitvalt.

^{ix} De invloedsgebieden zijn gebaseerd op een cirkel met een straal van 1.200 meter rond een station of halte voor het Nationale railnet (HOV nationaal), het

Regionale railnet en de Rotterdamse metrolijnen (HOV regionaal). Voor het overige HOV-net (HOV overig) geldt een straal van 800 meter rond een halte.

^x Gemeenten bepalen de waarde van onroerende zaken (WOZ-waarde) waaronder woningen door een taxatie. Gemeenten gebruiken een vergelijkingsmethode, bekend onder de naam modelmatige waardebeoordeling, om de waarde te bepalen. Zowel verkoopcijfers als de kenmerken van een woning spelen daarbij een rol. Het gaat om bij de gemeente bekende objectkenmerken. Dit zijn bijvoorbeeld woningtype, woninggrootte, grondoppervlakte en bouwjaar, maar ook onderhoudsniveau en ligging. De marktwaarde is uitgangspunt voor de WOZ-waarde. Daarmee is de WOZ-waarde een zo goed mogelijke schatting van de verkoopprijs op de waardepeildatum (1 januari van het voorgaande jaar).

^{xi} De woningbezetting drukt het gemiddeld aantal personen in bewoonde woningen uit. Omdat cijfers over de bewoning van de woningvoorraad ontbreken, is het gemiddeld aantal personen in een particulier huishouden als benadering voor de gemiddelde woningbezetting gehanteerd. Een stijgende woningbezetting kan een indicatie zijn van krapte op de woningmarkt. (bron:

^{xii} Idem i.

^{xiii} Volgens de gemeente Den Haag overschat het CBS de leegstand in Den Haag, omdat het CBS in zijn berekening onvoldoende rekening houdt met personen die werkzaam zijn voor een ambassade, consulaire post of internationale organisatie en tweede woningen zoals pied-à-terres van politici. Dit kan ook voor bijvoorbeeld Wassenaar en Rijswijk gelden waardoor het voor de hele regio Den Haag doortikt.

^{xiv} Bron: Blijie B. et al (2016). *Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016*. Delft: ABF Research. Dit rapport bevat geen regionale informatie over de woonsituatie volgens WoON 2015. De uitkomsten van WoON 2018 komen naar verwachting in 2019 beschikbaar.

^{xv} Idem v.

^{xvi} Idem vi.

^{xvii} NVM heeft in Zuid-Holland naar eigen inschatting een marktaandeel van 75% in Zuid-Holland. Dit aandeel kan per regio verschillen. Hierdoor kunnen uitkomsten voor een regio onvoldoende representatief zijn voor de werkelijke situatie.

^{xviii} Voor de regio's is een optelling van gemeenten gedaan (uit een gemeentebestand) en voor Zuid-Holland en Nederland is geput uit een provinciebestand (beide te downloaden van de Lokale Monitor Wonen). Hierdoor kunnen de totalen van de regio's verschillen van het provinciale totaal.

^{xix} Idem viii.

^{xx} Het hier geschetste beeld gaat alleen over sociale huurwoningen die vallen onder een gemeentelijke of regionale huisvestingsverordening. Het gaat bijna altijd om corporatiewoningen. De gegevens in deze paragraaf zijn in opdracht van de provincie door RIGO Research en Advies opgevraagd bij de regio's en/of regionale bemiddelingsorganisaties.

^{xxi} De regio's gebruiken niet altijd en allemaal dezelfde definities en de regionale definitie kan afwijken van de algemene in de rapportage opgenomen definitie. Het kan dan gaan om het soort woningzoekenden, het soort toewijzing, de periode die meetelt, de wijze van berekenen van In het geval van Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard zijn deze zelfs meestal onbekend. Hierdoor zijn de uitkomsten niet altijd een op een met elkaar te vergelijken.

^{xxii} Idem xi.

^{xxiii} Idem xi.

^{xxiv} Het aantal sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en de bijbehorende differentiatie naar prijsklasse is in 2014 onbekend.

^{xxv} De volgende kanttekeningen zijn van toepassing. De doelgroep middenhuur is bepaald met behulp van het Socrates-model van ABF. Het vermelde aantal is dus een schatting (in 2016, voor 2017). De middeninkomens zijn gedefinieerd als de inkomens tussen modaal en anderhalf keer modaal (€ 37.500 - € 53.700). Met de uitkomsten van het Socrates-model is alleen de groep € 34.678 - € 44.360, de middengroep volgens het inkomensafhankelijke huurbeleid in 2016, te onderscheiden. Dit is dus niet helemaal dezelfde groep.

^{xxvi} Zie vi. De ontwikkeling van de woningvoorraad is ook met behulp van het Socrates-model bepaald en is een schatting.

^{xxvii} Idem iv.

^{xxviii} De scenario's Nul en Midden doelgroepgericht gaan beide uit van het beperkt verkopen van gereguleerde huurwoningen, het na 2016 jaarlijks verhogen van de huur op basis van inflatie, het bij mutatie beperkt verhogen van de huur en bij deel van de Woonbarometer 2018

woningen verlagen van de huur tot onder de aftoppingsgrens en geen woningen liberaliseren. De verschillen zitten in de reële inkomensontwikkeling van 0% of 0,5% per jaar groei tussen 2018-2025, een toename van de voorraad met 108.000 of 115.000 woningen in 2015-2024, en een koopvoorkeur van 50% of 55% op basis van WoON 2015.

^{xxix} In het Socrates-model zitten (landelijke) uitgangspunten voor de verschillende scenario's qua nieuwbouw en overige toevoegingen van woningen, sloop, verkoop huurwoningen en huuraanpassingen. Het nieuwbouwprogramma houdt dus rekening met een veronderstelde sloop van woningen, verkoop van huurwoningen en huurprijsverhogingen. Als de praktijk hiervan afwijkt, wijzigen de aantallen van en verhoudingen tussen de verschillende woningsegmenten in het gewenste nieuwbouwprogramma.

^{xxx} Bron: Blijie B. et al (2016). *Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016*. Delft: ABF Research. Dit rapport bevat in de bijlage wel regionale informatie maar niet over de gewenste woningdifferentiatie van nieuwbouw.

^{xxxi} Idem xx.

^{xxxii} Vanaf 2012 gebruikt het CBS voor de woningvoorraadregistratie een andere bron gebruikt, te weten de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Bij de overgang zijn in 2012 en 2013 veel meer administratieve toevoegingen en onttrekkingen doorgevoerd dan normaal gangbaar is. Daarom zijn de aantallen voor deze jaren buiten beschouwing gelaten.

^{xxxiii} Het betreft de stand van de plancapaciteit in de regio's die in 2017 door de provincie is aanvaard, met uitzondering van Holland Rijnland. Die plancapaciteit is in het eerste kwartaal 2018 aanvaard. De aanvaarde plancapaciteit kent per regio een andere peildatum. De plancapaciteit betreft altijd een momentopname en kan gedateerd zijn. Een deel van plancapaciteit van regio Rotterdam na 2020 is in 2017 niet aanvaard vanwege de discussie over de sociale voorraad. Voor 1 december 2018 moeten alle regio's weer een actuele (woningbouw)planlijst bij de provincie indienen.

^{xxxiv} Bouwvergunningen zeggen iets over de verwachte woningproductie. Een toenemend aantal nieuw te bouwen woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, is een indicatie dat de woningproductie zal aantrekken.

^{xxxv} Het betreft hier een gerespondeerd gegeven. Gemeenten met non-respons worden niet geschat. Dat er voor geen enkele woning een bouwvergunning is verleend in Goeree-Overflakkee, komt waarschijnlijk omdat de gemeente geen informatie hierover aan het CBS verstrekt.

^{xxxvixxxvi} Begin 2015 hebben alle woningen in Nederland een voorlopig energielabel gekregen op basis van onder meer bouwjaar, woningtype en woninggrootte. Sinds die tijd is het verplicht om een voorlopig label definitief te maken bij verhuur, verkoop en oplevering van woningen.

^{xxxvii} Stadsverwarming heeft invloed op de hoogte van het gemiddelde aardgasverbruik. De hoeveelheid warmte die de aangesloten woningen in een jaar hebben afgenomen, is niet beschikbaar.

^{xxxviii} Naast woningkenmerken beïnvloeden ook huishoudkenmerken en gedragingen van huishoudens energieverbruik, bleek uit onderzoek (bron: Leidelmeijer, K. en Cozijnsen, E. (2010). *Energiegedrag in de woning*. Aanknopingspunten voor de vermindering van energieverbruik in de woningvoorraad. Den Haag: VROM/WWI.)