

**GS brief aan Provinciale Staten**

**Provinciehuis**  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

**Datum**  
21 maart 2023

**Ons kenmerk**  
PZH-2023-826732310  
DOS-2018-0006632

**Bijlagen**  
1

Aan Provinciale Staten

**Onderwerp:**

Woonbarometer 2022

Geachte Statenleden,

Hierbij bieden wij u de Woonbarometer 2022 ter informatie aan.

**Inleiding**

De Woonbarometer 2022 beschrijft diverse ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woningmarkt die belangrijk zijn voor de rol en taak van de provincie, net als de vorige versies. In de Woonbarometer 2022 treft u gegevens aan over de volgende onderwerpen: bevolking en huishoudens, woningvoorraad, woningmarkt, sociale huursector, vrije huursector, koopsector en woningproductie.

U kunt de Woonbarometer 2022 bekijken via <https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>. Deze bestaat uit een webpagina met grafieken die vergezeld gaan van een conclusie vooraf en een toelichting achteraf. In de Woonbarometer 2022 ligt de nadruk op de stand op 1 januari 2022 of op het jaar 2021. Soms waren die gegevens er nog niet op het moment van bewerking. Dan ziet u de laatste stand of het laatste jaar dat beschikbaar was. Verder is zo veel als mogelijk vijf jaar tot tien jaar terug- of vooruitgeblikt.

**Samenvatting**

Hierna schetsen wij u kortweg het beeld van de Zuid-Hollandse woningmarkt dat de Woonbarometer 2022 voor het jaar 2021<sup>1</sup> laat zien. Een toelichting op dit beeld kunt u direct na de samenvatting lezen.

- De bevolkingsgroei was vrijwel terug op het niveau van de jaren vóór corona.
- Buitenlandse migratie veroorzaakte voor een belangrijk deel deze bevolkingsgroei. Landelijk zijn gezin en arbeid de belangrijkste redenen om te migreren.
- De huishoudensgroei was meer dan een verdubbeling van de groei in het jaar ervoor.
- 65-plushuishoudens groeiden het sterkst van alle leeftijdsgroepen, en blijven dat naar verwachting doen.
- De groep alleenstaanden groeide het sterkst van alle huishoudensgroepen naar samenstelling, en blijft dat naar verwachting doen.

---

<sup>1</sup> Sommige bevindingen gaan over een eerder jaar, omdat er geen gegevens over 2021 beschikbaar waren.

- Zo'n vier op de tien huishoudens behoorden tot de groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 36.789. Zij waren vaak jong (18 tot 30 jaar) of juist 65-plus en vaak alleenstaand.
- Mensen die verhuisd zijn, hadden vaak een sterke binding met de eigen regio: zo'n driekwart van de verhuizingen vond plaats binnen de eigen regio.
- De woningvoorraad groeide minder dan de twee jaren ervoor. De groei van de woningvoorraad bleef bovendien sterk achter bij wat er nodig is aan uitbreiding van de woningvoorraad.
- De samenstelling van de woningvoorraad is als het gaat om de eigendomsvorm of het woningtype bijna niet veranderd. De woningvoorraad is wel duidelijk veranderd als het gaat om de prijsklasse: de goedkope koopvoorraad (tot € 240.000) werd in vijf jaar tijd meer dan gehalveerd.
- De brede doelgroep van woningcorporaties steeg, maar minder sterk dan een jaar eerder. In vijf jaar tijd werd de 'huurtoeslaggroep' kleiner en de 'EU-groep' groter.<sup>2</sup>
- De sociale huurvoorraad groeide iets, tegen de landelijke trend in. Anders dan de landelijke trend daalde in Zuid-Holland het deel van de sociale huurvoorraad dat in bezit van woningcorporaties is. Bovendien kromp binnen de sociale huurvoorraad van woningcorporaties vooral het betaalbare segment (onder de 'aftoppingsgrens').
- Bijna een kwart van de huurtoeslaggroep woonde in een huurwoning boven de zogeheten aftoppingsgrens voor huurtoeslag.
- Er waren niet genoeg sociale huurwoningen voor de doelgroep van woningcorporaties beschikbaar, maar deze beschikbaarheidsgraad was niet slechter dan een jaar eerder.
- De bereikbaarheid van sociale huurwoningen werd voor woningzoekenden wel slechter: wacht- en zoektijden liepen verder op.
- De vrije huursector groeide verder door, en dan vooral in het dure huursegment (boven € 950).
- Minder investeerders kochten een woning, wat misschien gunstig was voor (toekomstige) eigenaren-bewoners, maar bij bestaande koopwoningen was overbieden overal de norm.
- Er zijn bijna overal genoeg woningbouwplannen voor de korte termijn en er zijn genoeg reserveplannen achter de hand om het gat naar de beoogde woningvoorraadgroei te dichten, ook voor de langere termijn. Het is vooral belangrijk dat het bouwtempo verder omhooggaat.
- Er waren iets meer nieuw te bouwen woningen vergund, maar nog altijd niet genoeg om de beoogde woningproductie te halen.
- Het aantal openstaande vacatures in de bouw is na een voorlopig hoogtepunt in het tweede kwartaal van 2022 iets gedaald, maar is nog altijd erg hoog.

---

<sup>2</sup> De brede doelgroep van corporaties bestaat uit de primaire, secundaire en (tijdelijke) tertiaire doelgroep van corporaties. Tot de primaire doelgroep behoren huishoudens met een (belastbaar) inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (maximaal € 23.225 voor 1-persoonshuishouden en € 31.550 voor meerpersoonshuishouden op 1 januari 2020), ook wel huurtoeslaggroep genoemd. Tot de secundaire doelgroep behoren huishoudens met een (belastbaar) inkomen boven de huurtoeslaggrens tot aan de grens die is afgebakend door een besluit van de Europese Commissie over staatsteunregeling woningcorporaties (€ 39.055 per 1 januari 2020), ook wel EU-groep genoemd. Tot de (tijdelijke) tertiaire doelgroep behoren huishoudens met een (belastbaar) inkomen boven de grens staatssteunregeling woningcorporaties tot aan de ondergrens inkomensafhankelijke huurverhoging (€ 43.574 per 1 januari 2020).

De inzichten uit de Woonbarometer 2022 die hiervoor zijn beschreven, geven ons nog steeds reden tot zorg of alle betrokken partijen erin slagen om genoeg woningen te produceren, vooral op korte termijn. Wij zullen deze inzichten gebruiken in onze gesprekken hierover met (samenwerkende) gemeenten, Rijk, woningcorporaties en marktpartijen.

### **Toelichting**

Hierna lichten we de samenvatting van de bevindingen uit de Woonbarometer 2022 verder toe.

#### **Bevolkingsgroei was vrijwel terug op niveau van de jaren vóór corona**

Begin 2022 telde Zuid-Holland ruim 3,7 miljoen inwoners. In 2021 kwamen er bijna 28 duizend inwoners bij. Dat waren er ruim 10 duizend meer dan een jaar eerder. Dit kwam vooral doordat er meer mensen immigrerden terwijl er minder mensen emigreerden, en doordat er ongeveer net zo veel mensen stierven terwijl er meer kinderen werden geboren.

#### **Bevolkingsgroei kwam voor belangrijk deel door buitenlandse migratie**

Bij vorige Woonbarometers merkten we al op, dat de bevolkingsgroei steeds afhankelijker is van de buitenlandse migratie. 75 procent van de bevolkingsgroei kwam door buitenlandse migratie, terwijl het binnenlands vertrekoverschot met 6 procent in 2021 de groei juist beperkte. Daarmee krijgt de ontwikkeling van de buitenlandse migratie steeds meer invloed op de hoeveelheid (extra) woningen die nodig zijn. Landelijk zijn gezin en arbeid de belangrijkste redenen om te migreren.<sup>3</sup> Tegelijkertijd is deze ontwikkeling moeilijk te voorspellen. Er zijn vele vaak ongewisse factoren die dit beïnvloeden. We zagen dat in 2020 de COVID-19-crisis zo'n factor is die invloed heeft op de bevolkingsgroei en dan vooral in vorm van een lager buitenlands migratiesaldo. Een jaar later zien we alweer een enorme stijging in het buitenlands migratiesaldo ondanks de coronamaatregelen.

#### **Huishoudensgroei was zelfs meer dan verdubbeld**

Er waren ruim 1,7 miljoen huishoudens. Dat waren er ruim 24 duizend meer dan begin 2020. Dit is meer dan een verdubbeling vergeleken met de groei in het jaar ervoor. De groei van het aantal huishoudens zet naar verwachting door: tot 2030 komen er nog bijna 145 duizend huishoudens bij. Dat is van zo'n 8 procent van het aantal huishoudens begin 2022.

#### **Sterke groei van 65-plushuishoudens**

Begin 2022 woonden er in Zuid-Holland bijna 479 duizend 65-plushuishoudens. Dat was meer dan een kwart van alle huishoudens. Net als de drie jaren ervoor groeide deze groep sterker dan de andere leeftijdsgroepen, te weten de groep 18 tot 30-jarigen en de groep 30 tot 65-jarigen. De groei van 65-plushuishoudens zet ook het komende decennium naar verwachting sterk door.

#### **Ook sterke groei van alleenstaanden**

Begin 2020 bestonden bijna 711 duizend huishoudens uit alleenstaanden. Het ging om bijna 41 procent van alle huishoudens. Net als de drie jaren ervoor groeide deze groep sterker dan andere

---

<sup>3</sup> In 2021 kwamen bijna 253 duizend immigranten naar Nederland waarvan 208 duizend niet de Nederlandse nationaliteit hadden. De meeste personen uit die laatste groep kwamen naar Nederland voor gezin of arbeid (kennis of overig). Andere migratiemotieven waren studie, asiel (10 procent) en overig plus onbekend. (bron: CBS)

groepen huishoudens, te weten stellen en (eenouder)gezinnen. De groei van de groep alleenstaanden zet ook het komende decennium naar verwachting sterk door.

#### **Kleine verschuivingen tussen inkomensgroepen**

Als het om het belastbaar inkomen gaat, waren er in 2020 kleine verschuivingen te zien.<sup>4</sup> Begin 2020 behoorde bijna 43 procent van alle huishoudens tot de groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 36.789<sup>5</sup>. Dit deel daalde 0,5 procentpunt vergeleken met een jaar eerder. 19 procent van de huishoudens had een belastbaar inkomen tussen €36.789 en € 55.600 en bijna 37 procent van de huishoudens had een belastbaar inkomen vanaf € 55.600. In Zuid-Holland waren er nog steeds iets meer huishoudens in de laagste inkomensgroep (+0,4 procentpunt) en iets minder huishoudens in de middelste groep (-0,8) dan gemiddeld in Nederland. Huishoudens in de laagste inkomensgroep waren net als eerdere jaren vaak jong (18 tot 30 jaar) of 65-plus en vaak alleenstaand.

#### **Sterke binding met eigen regio: zo'n driekwart kwam uit de eigen regio**

In 2020 verhuisden 382 duizend mensen binnen of naar Zuid-Holland. Vanaf 2016 tot 2021 ging het zelfs om 1,8 miljoen mensen. Die mensen hadden in die jaren vaak een sterke binding met hun eigen regio, en ook de binding met hun eigen gemeente was sterk. 75 procent van alle personen die toen binnen of naar Zuid-Holland zijn verhuisd, is binnen de eigen regio verhuisd. Het ging om ruim 1,4 miljoen mensen waarvan driekwart binnen de eigen gemeente verhuisde. De sterke binding met de eigen regio benadrukt het belang van sturing op regionaal niveau.

#### **Woningvoorraad minder gegroeid dan noodzakelijk**

Begin 2022 stonden er zo'n 1,7 miljoen woningen in Zuid-Holland. In 2021 kwamen er ruim 14 duizend woningen bij. Dat zijn ruim 2 duizend woningen minder dan in 2020 en 3 duizend woningen minder dan in 2019, het jaar met de hoogste voorraadgroei in de afgelopen vijf jaar. Ook in die jaren was de groei van de woningvoorraad helaas niet genoeg vergeleken met de ruim 20 duizend woningen die gemiddeld per jaar nodig waren op basis van demografische ontwikkelingen waarbij een deel van de huishoudens in alternatieve woonvormen blijft wonen. In 2020 kwamen er bijna 11 duizend woningen minder bij dan dat er huishoudens bijkwamen. Het gat tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen groeide hierdoor naar bijna 73 duizend. In de afgelopen vijf jaar zijn er nog nooit zo veel nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de Zuid-Hollandse voorraad als in 2020: ruim 15 duizend woningen. In 2021 lag het aantal nieuwbouwwoningen bijna 2 duizend lager. Ook werden er in 2021 een kleine duizend woningen minder dan een jaar eerder toegevoegd door bijvoorbeeld functieverandering. En omdat het aantal woningen dat onder andere door sloop werd onttrokken toen niet in gelijke mate afnam, zorgde dit voor een daling van de voorraadgroei.

#### **Samenstelling woningvoorraad naar eigendomsvorm bleef bijna hetzelfde**

Begin 2021 was meer dan helft van de woningvoorraad in bezit van eigenaren-bewoners: bijna 888 duizend woningen. Vergeleken met het jaar ervoor daalde het deel nauwelijks, namelijk 0,2 procent. Begin 2021 was bijna zeven van de tien huurwoningen in bezit van woningcorporaties, net als een jaar ervoor. In 2020 nam de corporatievoorraad met nog geen 70 woningen af, terwijl er ruim 14

---

<sup>4</sup> De meest recente cijfers over huishoudens naar inkomensgroepen hebben als peildatum 1 januari 2020.

<sup>5</sup> Deze inkomensgrens is afgeleid van het inkomensafhankelijke huurbeleid uit 2012 (groep laag inkomen). Ter vergelijking de inkomensgrens woningtoewijzing EU-groep was eind 2020 € 39.055 (Bron: BZK). De grens van een bruto modaal inkomen was in 2021 € 37.000 (bron CPB).

duizend huurwoningen van overige verhuurders bijkwamen. Door nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop en overige onttrekkingen kwamen er nog geen zeshonderd huurwoningen van woningcorporaties tegenover bijna 8 duizend huurwoningen van overige verhuurders bij. Daarnaast speelde aan- en verkoop een rol bij de uiteindelijke groei van deze deelvoorraden. Het aantal woningtransacties door investeerders<sup>6</sup> daalde met 57 procent.

#### **Samenstelling woningvoorraad naar woningtype was ook bijna hetzelfde**

Eind 2020 was iets meer dan de helft van alle woningen in Zuid-Holland een meergezinswoning<sup>7</sup>, aanmerkelijk meer dan in Nederland (36 procent). Omdat er in 2020 bijna 16 duizend meergezinswoningen en ruim 4 duizend eengezinswoningen<sup>8</sup> bijkwamen, veranderde de onderlinge verdeling weinig, namelijk 0,3 procentpunt. We weten dat in 2019 huishoudens jonger dan 30 jaar, 85-plushuishoudens en alleenstaanden vaker een meergezinswoning bewoonden dan andere huishoudensgroepen.<sup>9</sup>

#### **Samenstelling woningvoorraad naar prijs vooral in koopsector veranderd: goedkope voorraad in vijf jaar meer dan gehalveerd**

Begin 2020 was ruim 37 procent van de woningvoorraad in Zuid-Holland een sociale huurwoning, zo'n 5 procent meer dan landelijk gemiddeld. Het ging om bijna 640 duizend woningen. Dat zijn ruim 5 duizend sociale huurwoningen meer dan een jaar ervoor. Het deel sociale huurvoorraad veranderde hierdoor nauwelijks. Naast nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop, overige onttrekkingen, aan- en verkopen zullen huuraanpassingen (bij bewonerswisseling) hierbij een belangrijke rol gespeeld hebben. Dit geldt ook voor de stijging van het deel vrije sectorhuurwoningen in 2020 naar bijna 9 procent van de voorraad: zo'n 156 duizend woningen. Binnen de koopsector verschoof de prijsindeling weer flink. Het deel goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde van maximaal € 240.000 slonk naar zo'n 13 procent van de voorraad, wat een halvering betekende vergeleken met begin 2016. Het ging om nog maar ruim 223 duizend woningen. Het deel betaalbare koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 325.000 (NHG-grens 2021) steeg sinds begin 2016 met 6,4 procentpunt naar zo'n 16 procent van de voorraad. En het deel dure koopwoningen met een WOZ-waarde vanaf € 325.000 kende meer dan een verdubbeling van bijna 10 procent naar bijna 23 procent van de voorraad: ruim 387 duizend woningen.

#### **Brede doelgroep van woningcorporaties minder sterk gegroeid: huurtoeslaggroep steeds kleiner en EU-groep steeds groter**

Eind 2020 behoorden bijna 915 duizend huishoudens tot de brede doelgroep van woningcorporaties, meer dan de helft van alle huishoudens in Zuid-Holland. De brede doelgroep groeide in 2020 met ruim 7 duizend huishoudens minder sterk dan in 2019 (bijna 15 duizend). Hun deel bleef hierdoor ongeveer even groot. Bijna 91 procent van de brede doelgroep behoorde tot de zogeheten primaire en secundaire doelgroepen van woningcorporaties: de huurtoeslaggroep en de EU-groep.<sup>10</sup> Vanaf

<sup>6</sup> De groep investeerders bestaat uit de volgende categorieën: 1. particuliere investeerders (natuurlijke personen met 3 of meer woningen), 2. bedrijfsmatige (institutionele) investeerders (niet-natuurlijke personen) en 3. een tweede woning (natuurlijke personen met 2 woningen).

<sup>7</sup> Onder de categorie meergezinswoningen vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven een bedrijfsruimte, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

<sup>8</sup> Onder de categorie eengezinswoningen vallen vrijstaande woningen, aangebouwde woningen zoals twee-onder-een-kapwoningen, boerderijen met woningen en verder alle rijhuizen (hoek- en tussenwoningen).

<sup>9</sup> ABF Research, 2020. Kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2019.

<sup>10</sup> Zie voetnoot 2.

begin 2016 kromp de huurtoeslaggroep met bijna 4 procent, terwijl de EU-groep met 4 procentpunt groeide. Zo'n 107 duizend huishoudens die tot de huurtoeslaggroep behoren, woonden toen in een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag.

### **Sociale huurvoorraad iets gegroeid maar corporatiedeel gedaald, vooral betaalbare segment kleiner**

Eind 2020 stonden er bijna 637 duizend sociale huurwoningen in Zuid-Holland. In 2020 bleef de groei van de sociale huurvoorraad met bijna 1 procent in Zuid-Holland achter bij de groei van heel Nederland (bijna 1,7 procent). Anders dan in Nederland nam in 2020 het deel sociale corporatievoorraad af ten gunste van de sociale huurvoorraad van overige verhuurders. Mogelijk heeft dit te maken met een combinatie van factoren in 2020: een flinke groei van investeerders op de woningmarkt en meer onttrekkingen en duidelijk minder toevoegingen door woningcorporaties dan door overige verhuurders. Eind 2020 waren sociale huurwoningen in Zuid-Holland minder vaak in het bezit van woningcorporaties dan het landelijk gemiddelde. Verder zijn er steeds minder betaalbare sociale huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de zogeheten aftoppingsgrens voor huurtoeslag. Dit deel liep terug van ruim 65 procent eind 2019 naar bijna 63 procent eind 2020. Bijna 60 duizend sociale huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor huurtoeslag werden bewoond door huishoudens met een middeninkomen of hoog inkomen. Dit waren bijna 2 duizend woningen minder dan een jaar ervoor. Het gaat om zo'n 12 procent van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor huurtoeslag.

### **Te weinig sociale huurwoningen voor de doelgroep van corporaties, maar beschikbaarheid bleef gelijk**

De sociale huurvoorraad was ook eind 2020 niet groot genoeg voor de doelgroepen die hierop zijn aangewezen. Een deel van de doelgroep van corporaties woont in koopwoningen en, zoals u hiervoor kunt lezen, wordt een deel van de sociale huurwoningen door hogere inkomens bewoond. Hiermee rekening houdend is er eind 2020 theoretisch 0,84 woning per doelgroep huishouden beschikbaar. Deze situatie was gelijk aan een jaar ervoor. Dit zegt nog niet hoeveel sociale huurwoningen daadwerkelijk bereikbaar zijn als gevolg van aanbod en vraag.

### **Bereikbaarheid sociale huurwoningen voor woningzoekenden slechter: wacht- en zoektijden verder opgelopen**

De druk op de sociale huursector was al hoog, en nam in 2021 verder toe. De wachttijden en zoektijden van woningzoekenden die actief naar een sociale huurwoning zochten, liepen in veel regio's verder op. Het aanbod was vele malen kleiner dan de vraag. In heel Zuid-Holland lag in 2021 het aantal verhuringen op bijna 29 duizend in de sociale huursector, terwijl er dat jaar ruim 243 duizend woningzoekenden actief zochten naar een (andere) sociale huurwoning. Een jaar eerder ging het nog om ruim 2 duizend verhuringen en bijna 19 duizend actief woningzoekenden minder. Tussen de regio's bestonden duidelijke verschillen. De wachttijd of inschrijfduur van woningzoekenden liepen in 2021 uiteen van 1,7 jaar in Midden-Holland tot 8,5 jaar in Goeree-Overflakkee.<sup>11</sup> De wachttijd geeft aan hoelang woningzoekenden erover hebben gedaan om een woning te vinden vanaf het moment waarop zij zich inschreven in het woonruimteverdelingssysteem. De zoektijd ligt doorgaans lager dan de wachttijd. Woningzoekenden staan namelijk vaak eerst een tijd passief

---

<sup>11</sup> De wachttijd of inschrijfduur is de tijd dat een woningzoekende geregistreerd staat in een woonruimteverdelingssysteem.

ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen en gaan daarna pas actief zoeken. De zoektijden van woningzoekenden die actief zoeken, wisselden van 1,1 jaar in Midden-Holland tot aan 3,8 jaar in Haaglanden.<sup>12</sup>

### **Vrije huursector weer groter, ook nu vooral het dure huursegment**

Begin 2020 behoorden bijna 326 duizend huishoudens tot de middeninkomens, van wie bijna 65 procent met een laag of midden middeninkomen. Dit waren ruim 6 duizend huishoudens meer dan begin 2016. Binnen de groep middeninkomens steeg het deel lage middeninkomens met 1,2 procentpunt, terwijl de delen midden en hoge middeninkomens met 0,5 en 0,8 procentpunt daalden. Daarnaast waren er begin 2020 bijna 95 duizend middenhuurwoningen en ruim 61 duizend dure huurwoningen in Zuid-Holland. Er waren toen bijna 0,6 procentpunt meer middenhuurwoningen en 0,9 procentpunt meer dure huurwoningen dan begin 2016. Door de flinke groei van het deel dure huurwoningen binnen de vrije huursector verbeterde de mogelijkheden voor huisvesting in de huursector eerder voor hoge inkomens dan voor middeninkomens.

### **Minder investeerders op de koopmarkt actief en bij bestaande koopwoningen overbieden als norm**

In 2021 lag het aantal transacties in de bestaande bouw lager dan de jaren ervoor. Er werden ruim 55 duizend bestaande woningen verkocht, ruim 12 duizend minder dan het jaar ervoor. Het aantal bestaande woningen dat door investeerders werd gekocht, daalde sterk: 57 procent minder dan in 2020. Daarentegen viel de verkoop van het aantal nieuwbouwwoningen met ruim 7 duizend woningen in 2021 maar een kleine zevenhonderd woningen hoger uit dan het jaar ervoor. De verkoopprijzen per m2 woonoppervlak stegen vanaf 2017 flink. Uit de ratio koopprijs-vraagprijs van bestaande koopwoningen, een indicator voor de spanning op de koopmarkt, blijkt dat in 2021 in alle acht regio's in Zuid-Holland overbieden de norm was.

### **Bijna overal genoeg plannen voor de korte termijn en genoeg reserveplannen achter de hand om het gat te dichten, ook voor de langere termijn: vooral bouwtempo verhogen**

Eind 2022 waren er genoeg woningbouwplannen in Zuid-Holland voor de periode 2022 tot en met 2030 als we bedenken dat er ook nog reserveplannen zijn. Het aantal woningen in plannen voor de periode 2022 tot en met 2024 was goed voor bijna 125 procent van de voorraadgroei die op basis van de provinciale Woningbehoefteraming 2021 nodig is, waarbij er in sommige regio's uitschieters zijn, tot aan wel ruim 200 procent. De bouw van deze woningen was volgens de opgave van de regio's inmiddels voor twee derde vastgelegd in bestemmingsplannen. Het deel 'harde' plannen verschilt wel per regio. Voor de periode 2025 tot en met 2030 lag dit deel met bijna 28 procent duidelijk lager. Gemeenten moeten met hun bouwpartners ervoor blijven zorgen dat er genoeg 'harde' plannen zijn. Ook het bouwtempo moet nog steeds flink omhoog: op basis van de provinciale Woningbehoefteraming 2021 moet de voorraad in de periode 2022 tot en met 2030 met gemiddeld ruim 23 duizend woningen per jaar groeien. Ter vergelijking, in de periode 2017 tot en met 2021 groeide de woningvoorraad met gemiddeld ruim 14 duizend woningen per jaar. Dit alles onderschrijft de noodzaak om onze inzet voor woningbouw nog sterker te maken.

---

<sup>12</sup> De zoektijd is de tijd dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning binnen het woonruimteverdelingsstelsel.



### **Iets meer, maar niet genoeg, nieuw te bouwen woningen vergund en openstaande vacatures in de bouw na voorlopige hoogtepunt iets gedaald**

Onze grote zorg is nog steeds of het op korte termijn gaat lukken om het bouwtempo genoeg op te voeren. Het aantal nieuw te bouwen woningen waarvoor in 2021 een vergunning is verleend, was met ruim 18 duizend woningen een kleine 6 duizend woningen hoger dan een jaar ervoor en ook het hoogste aantal in vijf jaar. Op basis van de bouwvergunningen die in 2021 zijn verleend, is de verwachting dat de voorraadgroei in 2023 hoger zal uitvallen dan in 2021. Op basis van de voorlopig cijfers die het Centraal Bureau voor de Statistiek recent heeft gepubliceerd, valt de voorraadgroei in 2022 ook hoger uit dan in 2021, namelijk zo'n zevenhonderd woningen. Dit is in lijn met wat hierover in de Woonbarometer 2021 staat. Op basis van een gemiddelde doorlooptijd van twee jaar was toen de verwachting dat het aantal nieuwbouwwoningen in 2022 hoger zou uitvallen dan in 2021. Daarnaast liepen de vacatures in de bouw sinds het tweede kwartaal 2020 weer op en was het aantal in het derde kwartaal van 2021 nog nooit hoger geweest in vijf jaar. In het derde kwartaal liep het aantal weer iets terug, maar het is nog altijd hoog te noemen.

### **Tot slot**

De Woonbarometer is niet allesomvattend. Voor de inhoud van de Woonbarometer 2022 is het format gebruikt dat op een gebruiksonderzoek uit 2020 is gebaseerd. In september 2020 hebben Gedeputeerde Staten Provinciale Staten hierover geïnformeerd. Ook bij deze versie is het uitgangspunt om belangrijke ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woningmarkt kort en krachtig te presenteren en zo mogelijk te duiden. Dit gebeurt op basis van de meest actuele gegevens waarover de provincie structureel beschikt. Het provinciale beeld is weer zo veel mogelijk vergeleken met het landelijk beeld. Waar dat past, is op hoofdlijnen ingezoomd op regio's, vaak door de uitersten te schetsen. De gegevens zijn op een zo laag mogelijk geografisch niveau verzameld en meestal ook op gemeenteniveau te bekijken.

Wij gebruiken deze gegevens in onze gesprekken met de regio's over woningbouwplannen, woonvisies en realisatieagenda's in Zuid-Holland. Verder zullen wij actief bekend maken dat de Woonbarometer 2022 op onze website is gezet. Zo kan iedereen die bij de woningbouw in Zuid-Holland betrokken is, deze gegevens gebruiken voor zijn plannen en visies.



Eind maart verwachten wij u de eerste resultaten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland te sturen, te weten de uitkomsten van Woononderzoek Nederland 2021 en de woningmarktverkenning. In mei volgen daarna de laatste resultaten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland, te weten de verkenningen naar wonen met zorg en naar studentenhuysvesting.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

**Bijlagen**

Woonbarometer 2022: <https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>