

Onderwerp
Woonbarometer 2023

Gedetailleerder beeld van de Zuid-Hollandse woningmarkt anno 2022

Hierna treft u op basis van de gegevens uit de Woonbarometer 2023 een gedetailleerder beeld van de Zuid-Hollandse woningmarkt anno 2022 aan.

Bevolkingsgroei was twee keer zo hoog als in 2021 en anderhalf keer zo hoog als in 2019, het jaar vóór corona

Begin 2023 telde Zuid-Holland ruim 3,8 miljoen inwoners. In 2022 kwamen er zo'n 23 duizend inwoners bij. Dat waren er bijna 51 duizend meer dan in 2021. De omvang van de bevolking ontwikkelt zich door geboorte en sterfte, binnenlandse verhuizingen en migratie. In 2022 kwam de bevolkingsgroei vooral doordat er meer mensen vanuit het buitenland naar Zuid-Holland verhuisden dan dat er mensen vanuit Zuid-Holland naar het buitenland verhuisden, en in veel mindere mate doordat meer kinderen werden geboren dan er mensen stierven én er meer mensen zich vanuit andere provincies in Zuid-Holland vestigden dan dat er vanuit Zuid-Holland naar andere provincies vertrokken.

Bij vorige Woonbarometers merkten we al op, dat de bevolkingsgroei steeds afhankelijker is van de buitenlandse migratie. Landelijk nam het aantal vluchtelingen sterk toe door de oorlog in Oekraïne. Werk en gezin gevolgd door studie waren in 2022 de belangrijkste redenen om te migreren.¹ Tegelijkertijd is deze ontwikkeling moeilijk te voorspellen. Er zijn vele vaak ongewisse factoren die dit beïnvloeden. Voor 2022 geldt dat internationale gebeurtenissen zoals de aanval van Rusland op Oekraïne grote invloed op migratie hadden. Ook migratie uit andere landen van buiten de Europese Unie of EFTA-landen (Liechtenstein, Noorwegen IJsland of Zwitserland) nam in 2022 toe. Vooral het aantal kennismigranten en gezinsmigranten nam toe. Die laatste groep trekt vaak in bij kennismigranten of asielmigranten.

¹ In 2022 kwamen bijna 403 duizend immigranten naar Nederland waarvan zo'n 359 duizend niet de Nederlandse nationaliteit hadden. Van die laatste groep kwamen 108 duizend mensen naar Nederland door gebruik te maken van de richtlijn tijdelijke bescherming als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Nog eens 121 duizend mensen kwamen uit niet-EU/EFTA-landen en de rest (130 duizend mensen) komt uit EU/EFTA-landen. Uit de niet-EU/EFTA-landen vormden, buiten de vluchtelingen uit Oekraïne (53 procent), gezinsmigranten de grootste groep (19 procent). Andere migratiemotieven van mensen uit niet-EU/EFTA-landen waren asiel (14 procent) waarvan meer dan de helft uit Syrië, studie (10 procent), arbeidsmigratie (1 procent) en overig plus onbekend (2 procent). (bron: CBS)

Huishoudensgroei was in 2022 zo'n 40 procent meer dan het jaar ervoor

Begin 2022 waren er bijna 1,8 miljoen huishoudens. Dat waren er ruim 29 duizend meer dan begin 2021. Dit is een stijging van 1,7 procent in 2021. De groei van het aantal huishoudens zet naar verwachting door: tot 2033 komen er nog ruim 156 duizend huishoudens bij. Dat is zo'n 8,8 procent van het aantal huishoudens begin 2023.

Groei van 65-plushuishoudens zet door

Begin 2023 woonden er in Zuid-Holland bijna 488 duizend 65-plushuishoudens. Dat was meer dan een kwart van alle huishoudens. Net als in voorgaande jaren groeide deze groep in aantal sterker dan de andere leeftijdsgroepen, te weten de groep 18 tot 30-jarigen en de groep 30 tot 65-jarigen.

Ook groei van alleenstaanden gaat verder

Begin 2023 bestonden ruim 732 duizend huishoudens uit alleenstaanden. Het ging om zo'n 41 procent van alle huishoudens. Net als in voorgaande jaren groeide deze groep in aantal sterker dan andere groepen huishoudens, te weten stellen en (eenouder)gezinnen. De groei van de groep alleenstaanden zet ook het komende decennium naar verwachting sterk door.

Beperkte verschuiving in verhouding tussen inkomensgroepen

Als het om het belastbaar inkomen (verzamelinkomen) - dat een rol speelt bij de toewijzing van sociale huurwoningen en de huurtoeslag - gaat, was er tussen 2020 en 2021 een verschuiving tussen inkomensgroepen te zien.²³ Rekening houdend met de nieuwe regels voor de sociale huursector had begin 2022 zo'n 46 procent van alle huishoudens een laag of laag middeninkomen. Deze huishoudens komen op basis van hun inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Hun deel was 1,8 procentpunt gedaald vergeleken met begin 2021, vooral door een daling van het deel lage inkomens. Begin 2022 had zo'n 23 procent van de huishoudens een midden of hoog middeninkomen en bijna 30 procent van de huishoudens had een hoog inkomen. De huishoudens vanaf een midden middeninkomen hebben normaal gesproken geen of beperkt toegang tot sociale huurwoningen.⁴ Huishoudens met een laag inkomen waren vaker jong (18 tot 30 jaar) of 65-plus en vaker alleenstaand of eenoudergezin.

Als het om het bruto-inkomen - dat een rol speelt bij het kopen van een eigen woning - gaat, was er tussen 2022 en 2021 een beperkte verschuiving tussen inkomensgroepen te zien.⁵ Begin 2022 had bijna 47 procent van alle huishoudens qua bruto-inkomen een inkomen tot anderhalf keer modaal. Dit deel lag 0,3 procentpunt lager dan begin 2021 (46,9 procent). Begin 2022 had zo'n 12 procent van de huishoudens een inkomen van

² De cijfers gaan over een indeling in inkomensgroepen die gebaseerd is op de regels voor passend toewijzen, doelgroep van woningcorporaties en inkomensafhankelijk huurbeleid die vanaf 2022 van kracht zijn. De inkomensgrenzen voor 2020 en 2021 zijn hiervoor ook bekend en toegepast. Dit betekent een trendbreuk met de cijfers uit eerdere Woonbarometers.

³ Deze cijfers over huishoudens naar inkomensgroepen hebben als peildatum 1 januari van een jaar.

⁴ De bovengrens van een laag inkomen is gelijk aan de inkomensgrens voor passend toewijzen vanaf 2022. De bovengrens voor een laag middeninkomen is gelijk aan de inkomensgrens voor de doelgroep van woningcorporaties. De bovengrens van een hoog middeninkomen is gelijk aan de inkomensgrens voor inkomensafhankelijk huurbeleid hoog midden en de bovengrens van een hoog inkomen is gelijk aan de inkomensgrens voor inkomensafhankelijk huurbeleid hoog.

⁵ Deze inkomensgroepen zijn gebaseerd op bruto modaal inkomen van het Centraal Planbureau.

anderhalf tot twee keer modaal en bijna 40 procent had een inkomen van twee keer modaal of meer. Huishoudens met een modaal inkomen waren vaker jong (18 tot 30 jaar) of 65-plus en vaak alleenstaand of eenoudergezin.

Sterke binding met eigen regio: bijna driekwart kwam uit de eigen regio

In 2022 verhuisden 365 duizend mensen binnen of naar Zuid-Holland. Vanaf 2018 tot en met 2022 ging het in totaal zelfs om ruim 1,8 miljoen mensen. De mensen die verhuisden, hadden in die jaren vaak een sterke binding met hun eigen regio, en ook de binding met hun eigen gemeente was sterk. Ruim 73 procent van alle personen die toen binnen of naar Zuid-Holland zijn verhuisd, is binnen de eigen regio verhuisd. In 2022 verhuisde bijna 54 procent van de mensen binnen de eigen gemeente en bijna 20 procent vanuit een andere gemeente binnen de regio. De sterke binding met de eigen regio benadrukt het belang van sturing op regionaal niveau.

Woningvoorraad is gegroeid maar minder dan noodzakelijk

Begin 2023 stonden er zo'n 1,7 miljoen woningen in Zuid-Holland. In 2022 kwamen er meer dan 15 duizend woningen bij. Het waren zo'n zevenhonderd woningen meer dan er in 2021 bijkwamen. Dit was helaas niet genoeg vergeleken met de ruim 20 duizend woningen die er gemiddeld per jaar in de periode 2018-2022 nodig waren. In 2022 kwamen er zo'n 29 duizend woningen minder bij dan dat er huishoudens in dat jaar bijkwamen. Het gat tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen groeide hierdoor naar bijna 85 duizend. In 2022 lag het aantal nieuwbouwwoningen bijna 1 duizend hoger dan in 2021.⁶ Ook werden er in 2022 een kleine vijfhonderd woningen meer dan een jaar eerder toegevoegd door bijvoorbeeld functieverandering. Omdat het aantal woningen dat onder andere door sloop werd onttrokken sterker was dan in 2021, dempte dit de voorraadgroei in 2022 maar kwam deze nog altijd zevenhonderd woningen hoger uit dan de voorraadgroei in 2021.

Samenstelling woningvoorraad naar eigendomsvorm onveranderd

Begin 2023 was meer dan helft van de woningvoorraad in bezit van eigenaren-bewoners: bijna 904 duizend woningen. Begin 2023 was bijna zeven van de tien huurwoningen in bezit van woningcorporaties, net als een jaar ervoor. In 2022 nam de corporatievoorraad met maar 25 woningen toe, terwijl er bijna 8 duizend huurwoningen van particuliere verhuurders bijkwamen. Door nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop en overige onttrekkingen kwamen er zo'n zeshonderd huurwoningen van woningcorporaties tegenover zo'n 6 duizend huurwoningen van overige verhuurders bij. Daarnaast speelde aan- en verkoop een rol bij de uiteindelijke groei van deze deelvoorraden. Opvallend was in 2022 het hoge aantal transacties van bestaande woningen door woningcorporaties (31 procent). Dit zal vermoedelijk te maken hebben met omvangrijke transacties tussen woningcorporaties onderling waardoor dit op de samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom geen invloed had. Het aantal

⁶ Als we in plaats daarvan kijken naar het aantal nieuwbouwwoningen bruto volgens de BZK-definitie uit de Regionale Realisatieagenda's dan ging het om iets meer dan 19 duizend woningen in 2020, nog geen 17 duizend woningen in 2021 en bijna 18 duizend woningen in 2022 die gerealiseerd zijn.

woningtransacties in de bestaande bouw door investeerders⁷ daalde naar 16,3 procent. Dit kan wel enige invloed hebben gehad op de samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, namelijk dat er minder koopwoningen zijn omgezet naar huurwoningen.

Samenstelling woningvoorraad naar woningtype veranderde nauwelijks

Begin 2023 was iets meer dan de helft van alle woningen in Zuid-Holland een meergezinswoning⁸, aanmerkelijk meer dan in Nederland (nog geen 37 procent). Omdat er in 2022 ruim 11 duizend meergezinswoningen en ruim 6 duizend eengezinswoningen⁹ bijkwamen, veranderde de onderlinge verdeling nauwelijks, namelijk 0,1 procentpunt. Huishoudens jonger dan 30 jaar, 85-plushuishoudens en alleenstaanden bewoonden in 2019 vaker een meergezinswoning dan andere huishoudensgroepen.¹⁰ We verwachten dat dit nog steeds het geval is.

Samenstelling woningvoorraad naar prijs veranderde sterker

Eind 2021 was bijna 29 procent van de woningvoorraad in Zuid-Holland een sociale huurwoning van een woningcorporatie, zo'n 3 procent meer dan landelijk gemiddeld.¹¹¹² Het ging om bijna 500 duizend woningen. Naast nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop, overige onttrekkingen, aan- en verkopen zullen huuraanpassingen (bij bewonerswisseling) hierbij een belangrijke rol gespeeld hebben. Het deel sociale huurwoningen is niet evenwichtig verdeeld over iedere regio en gemeente in Zuid-Holland. Binnen de koopsector verschoof de prijsindeling weer flink. Het deel goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde van maximaal € 240.000 slonk in een jaar van zo'n 17 procent naar zo'n 12 procent van de voorraad. Het ging om nog maar zo'n 210 duizend woningen. Het deel betaalbare koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 325.000 (NHG-grens 2021) steeg licht naar bijna 17 procent van de voorraad. Het deel dure koopwoningen met een WOZ-waarde vanaf € 325.000 steeg met bijna 5 procent naar zo'n 23 procent van de voorraad: ruim 398 duizend woningen.

Doelgroep van woningcorporaties is minder sterk gegroeid: huurtoeslaggroep wordt steeds kleiner en de rest van de doelgroep steeds groter

Eind 2021 behoorden bijna 920 duizend huishoudens tot de doelgroep van woningcorporaties, meer dan de helft van alle huishoudens in Zuid-Holland.¹³ Op basis van recentere gegevens over inkomens die hiervoor zijn vermeld en die op de actuele regelgeving rond sociale huurwoningen zijn gebaseerd, is de aan te nemen dat dit in 2022 iets minder dan de helft van alle huishoudens zal zijn. De doelgroep groeide in 2021 met ruim 10 duizend huishoudens sterker dan in 2020 (ruim 5 duizend). Hun deel bleef hierdoor ongeveer even groot. Eind 2021 behoorde 60 procent van de doelgroep

⁷ 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).

⁸ 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.

⁹ Onder de categorie eengezinswoningen vallen vrijstaande woningen, aangebouwde woningen zoals twee-onder-een-kapwoningen, boerderijen met woningen en verder alle rijhuizen (hoek- en tussenwoningen).

¹⁰ ABF Research, 2020. Kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2019.

¹¹ De meest actuele cijfers over de woningvoorraad naar prijsklasse gaan over eind 2021.

¹² Voor sociale huurwoningen van particuliere verhuurders zijn er geen cijfers over eind 2019 en eind 2021.

¹³ Deze cijfers zijn nog gebaseerd op de regels voor passend toewijzen die golden vóór 2022.

van woningcorporatie tot de huurtoeslaggroep.¹⁴ Bijna 51 duizend huishoudens die tot de huurtoeslaggroep behoren, woonden toen in een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag.

Sociale huurvoorraad van corporaties in aantal iets gegroeid maar als deel gedaald, vooral huursegment tot aftoppingsgrens huurtoeslag groter

Eind 2021 stonden er bijna 496 duizend sociale huurwoningen van woningcorporaties in Zuid-Holland. In 2021 was de groei van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties met bijna 1,4 procent in Zuid-Holland iets sterker dan de groei van heel Nederland (1 procent). Ruim 68 procent van alle corporatiewoningen hadden een huurprijs tot de zogeheten aftoppingsgrens voor huurtoeslag. Dit deel nam toe met ruim 8 procentpunt vergeleken met eind 2020.

Te weinig sociale huurwoningen voor de doelgroep van corporaties beschikbaar

De sociale huurvoorraad van woningcorporaties was eind 2021 net als in de jaren ervoor niet groot genoeg voor de doelgroepen die hiervoor in aanmerking komen. Een deel van de doelgroep van corporaties woont in koopwoningen, en een deel van de sociale huurwoningen wordt door hogere inkomens bewoond. Hiermee rekening houdend is er eind 2021 theoretisch voor twee op de drie huishoudens die tot de doelgroep van woningcorporaties behoorden, een corporatiewoning in de sociale huursector beschikbaar. Dit verhoudingsgetal is gelijk aan eind 2020. Voor eind 2021 is er geen zicht op sociale huurwoningen van particuliere verhuurder. Eind 2020 was er rekening houdend met zowel sociale huurwoningen van woningcorporaties als particuliere verhuurders voor ruim vier op de vijf huishoudens die tot de doelgroep van woningcorporaties behoorden, een sociale huurwoning beschikbaar. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen nog steeds in omvang sterk achterblijft bij de omvang van de doelgroep die op basis van inkomen hiervoor in aanmerking kan komen.

Bereikbaarheid sociale huurwoningen voor woningzoekenden verslechterd: wacht- en zoektijden verder opgelopen, slaagkans teruggelopen en aantal reacties toegenomen in meeste regio's

De druk op de sociale huursector was al hoog, en nam in 2022 verder toe. De gemiddelde wacht- 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 2022 het aantal verhuringen op ruim 27 duizend in de sociale huursector, terwijl er dat jaar ruim 242 duizend woningzoekenden actief zochten naar een (andere) sociale huurwoning. Een jaar eerder ging het nog om bijna 2 duizend verhuringen meer en een kleine duizend actief woningzoekenden minder. Tussen de regio's bestonden duidelijke verschillen. De gemiddelde wachttijd of inschrijfduur van woningzoekenden liepen in 2022 uiteen van 1,6 jaar in Hoeksche Waard tot 8,6 jaar in Goeree-Overflakkee.¹⁵ 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

¹⁴ Zie voetnoot 2.

¹⁵ De wachttijd of inschrijfduur is de tijd dat een woningzoekende geregistreerd staat in een woonruimteverdelingssysteem.

passief ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen en gaan daarna pas actief zoeken. De gemiddelde zoektijden van woningzoekenden die actief zoeken, wisselden van 0,5 jaar in Hoeksche Waard tot aan 3,8 jaar in Haaglanden.¹⁶

Meer dan de helft van alle inkomens is aangewezen op een vrije sectorhuurwoning of koopwoning

Begin 2022 behoorden ruim 401 duizend huishoudens gelet op hun belastbare inkomen tot de midden en hoge middeninkomens, bijna 23 procent van alle huishoudens. Daarnaast hadden bijna 30 procent van alle huishoudens een hoog inkomen. Deze groepen zijn gelet op hun inkomen aangewezen op geliberaliseerde huurwoningen oftewel vrije sectorhuurwoningen in het midden en dure huurprijssegment en op koopwoningen. Er zijn geen cijfers over de particuliere huurvoorraad naar prijsklasse. Eind 2020 was bijna 19 procent een geliberaliseerde huurwoning. Ruim 29 procent van de geliberaliseerde huurwoningen was in bezit van woningcorporaties.

Meer bestaande woningen maar minder nieuwbouwwoningen verkocht, en bij bestaande koopwoningen bleef overbieden de norm

In 2022 lag het aantal transacties in de bestaande bouw hoger dan in 2021: er werden ruim 73 duizend bestaande woningen verkocht in 2022, ruim 14 duizend meer dan het jaar ervoor. Daarentegen viel de verkoop van het aantal nieuwbouwwoningen met zo'n 5 duizend woningen in 2022 wel 2 duizend woningen lager uit dan het jaar ervoor. De verkoopprijzen per m2 woonoppervlak stegen gemiddeld zo'n 10 procent. Uit de ratio koopprijs-vraagprijs van bestaande koopwoningen, een indicator voor de spanning op de koopmarkt, blijkt dat ook in 2022 in alle acht regio's in Zuid-Holland overbieden de norm was.

Nog te weinig plannen voor de korte termijn en ook meer plannen nodig voor de langere termijn, maar toch vooral bouwtempo verhogen

Kijkend naar de voorraadgroei van de jaren 2018 tot en met 2022 was het vooral voor Haaglanden en regio Rotterdam een hele opgave om de gewenste voorraadgroei te halen in de komende jaren. Hoewel dit per regio sterk kon verschillen, waren er op basis van de regionale woningbouwprogramma's 2022 voor de periode 2022 tot en met 2030 begin 2023 voor de korte termijn nog iets te weinig plannen in de maak, en ook voor de (middel)lange termijn waren er meer plannen nodig. Het aantal woningen in plannen voor die was toen goed voor 117 procent van de voorraadgroei die op basis van de provinciale Woningbehoefteraming 2021 nodig is. Wel bestonden er nog reserveplannen. Het aantal woningen in plannen voor de periode 2023 tot en met 2024 was 114 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 167 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 40 procent duidelijk lager. Gemeenten moeten met hun bouwpartners ervoor blijven zorgen dat er op tijd genoeg 'harde' plannen zijn. Ook het bouwtempo moet nog steeds

¹⁶ De zoektijd is de tijd dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning binnen het woonruimteverdelingssysteem.

flink omhoog: op basis van de provinciale Woningbehoefteraming 2021 moest de voorraad in de periode 2023 tot en met 2030 met gemiddeld bijna 24 duizend woningen per jaar groeien. Ter vergelijking, in de periode 2018 tot en met 2022 groeide de woningvoorraad met gemiddeld ruim 15 duizend woningen per jaar. Dit alles onderschrijft de noodzaak om onze inzet voor woningbouw, waar dat kan, nog sterker te maken. Hierbij is de steun van het Rijk bij het voldoen aan de kritische succesfactoren zoals het oplossen van onrendabele top, procedures, parkeren, mobiliteit en capaciteit bij overheid en bouwers onmisbaar.¹⁷ Belangrijk was, is en blijft om daarbij allerlei soorten woningen te bouwen, met bijzondere aandacht voor sociale huurwoningen en betaalbare huur- en koopwoningen.

Iets minder nieuw te bouwen woningen vergund en openstaande vacatures in de bouw na een kleine daling weer gestegen

Onze grote zorg was, is en blijft nog steeds of het op korte termijn gaat lukken om het bouwtempo genoeg op te voeren. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor in 2022 een bouwvergunning is afgegeven, was met ruim 17 duizend woningen een kleine duizend woningen minder dan in 2021. Op basis van de bouwvergunningen die in 2022 zijn afgegeven, is de verwachting dat de voorraadgroei in 2024 lager zal uitvallen dan in 2023. Op basis van de voorlopig cijfers die het Centraal Bureau voor de Statistiek recent heeft gepubliceerd, valt de voorraadgroei in 2023 ook hoger uit dan in 2022, namelijk ruim 3 duizend woningen. Dit is in lijn met wat hierover in de Woonbarometer 2022 staat. Op basis van een gemiddelde doorlooptijd van twee jaar was toen de verwachting dat het aantal nieuwbouwwoningen in 2023 hoger zou uitvallen dan in 2022. Daarnaast liepen de vacatures in de bouwsector sinds het eerste kwartaal 2023 weer op na een lichte daling in de twee kwartalen ervoor. Het aantal vacatures in de bouwsector is nog altijd hoog te noemen.

¹⁷ In september 2023 is de provinciale woningbouwraming 2023 vastgesteld voor de periode 2023 tot en met 2032. In maart 2024 zijn vervolgens de regionale woningbouwprogramma's 2023 voor die periode vastgesteld. Deze cijfers zijn te zien in de volgende Woonbarometer.