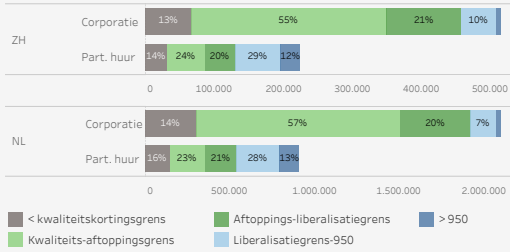


Factsheet behorend bij Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019*

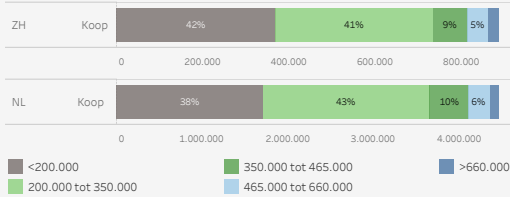
Selecteer regio
Zuid-Holland

Periode: 2018

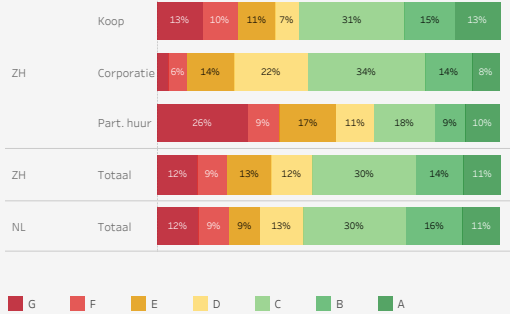
1. Bewoonde huurvoorraad naar type verhuurder en prijsklasse



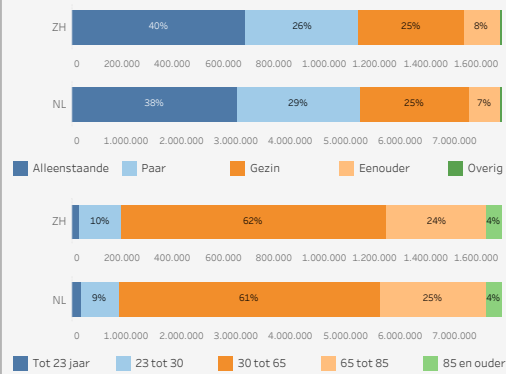
2. Bewoonde koopvoorraad naar prijsklasse (WOZ-waarde in euro's)



3. Bewoonde woningvoorraad naar eigendom en energielabel



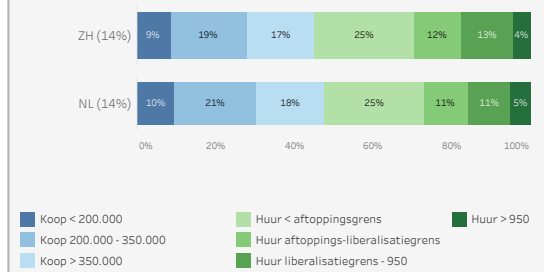
4. Huishoudens in woningen naar leeftijd en samenstelling



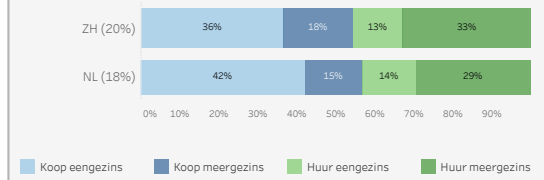
5. Betaalbaarheid wonen

	ZH	NL
Huur		
Netto woonquote	35,0%	34,7%
Betaalrisico incl. sociale participatie	20%	20%
Koop		
Woonquote	27,6%	28,0%
Betaalrisico incl. sociale participatie	6%	6%

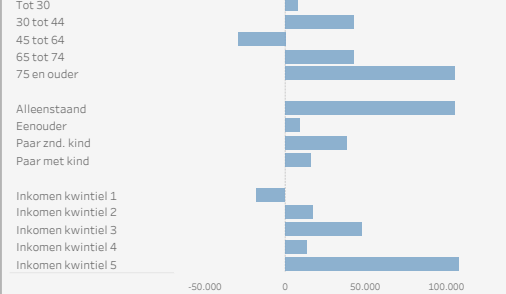
7. Verhuisde huishoudens in de afgelopen 2 jaar (% alle huishoudens)



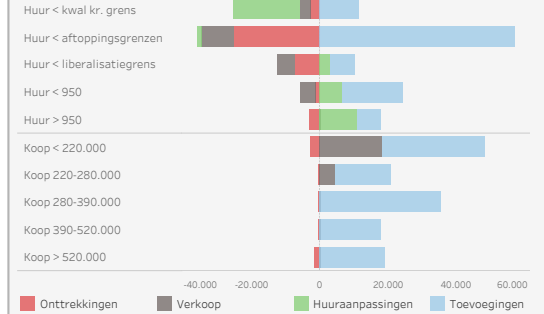
8. Vragers in de markt (% alle huishoudens)



6. Ontwikkeling huishoudens 2019 t/m 2029 (Scenario: midden D+S)



9. Ontwikkeling woningvoorraad 2019 t/m 2029 (Scenario: midden D+S)



Uitkomsten voor Zuid-Holland

1. Bewoonde huurvoorraad naar type verhuurder en prijsklasse

In provincie Zuid-Holland ligt het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens iets hoger dan in geheel Nederland. De verdeling van particuliere huurwoningen naar prijsklassen is voor Zuid-Holland nagenoeg gelijk aan geheel Nederland.

2. Bewoonde koopvoorraad naar prijsklasse (WOZ-waarde in euro's)

De verdeling van koopwoningen naar prijsklassen voor Zuid-Holland is nagenoeg gelijk aan die van geheel Nederland. Het grootste deel van de woningen valt in de prijsklassen tot 200.000 en van 200.000 tot 350.000 euro. Het aantal woningen in deze twee prijsklassen is ongeveer gelijk.

3. Bewoonde woningvoorraad naar eigendom en energielabel

In provincie Zuid-Holland is de energetische kwaliteit van woningen het slechts in de particuliere huursector: 26% van die woningen heeft label G. In de koopsector zijn iets meer woningen met label C of beter dan in de corporatiesector, er zijn echter ook meer woningen met label G of F. Het aandeel woningen met een A-label ligt ook iets hoger in de koopsector. Over de gehele woningvoorraad is de energetische kwaliteit ongeveer gelijk aan die voor geheel Nederland.

* Bronnen:
Figuur 1 t/m 5, 7 en 8: WoON 2018
Figuur 6 en 9: Socrates 2019

4. Huishoudens in woningen naar leeftijd en samenstelling

In Zuid-Holland is de verdeling naar samenstelling en leeftijds categorieën nagenoeg gelijk aan die van geheel Nederland. Alleenstaanden vormen de grootste groep huishoudens. Het aantal paren ligt iets hoger dan het aantal gezinnen.

5. Betaalbaarheid wonen

In Zuid-Holland ligt zowel de gemiddelde netto woonquote als het aandeel huishoudens met betaalrisico onder huurders op ongeveer hetzelfde niveau als in Nederland. In de koopsector ligt de netto woonquote iets lager en is het aandeel huishoudens met een betaalrisico gelijk aan het landelijk niveau.

6. Ontwikkeling huishoudens 2019 t/m 2029 (Scenario: midden D+S)

In Zuid-Holland is er tot en met 2029 met name een sterke toename van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder: er zullen bijna 105.000 huishoudens in deze categorie bijkomen. De leeftijds categorie van 45 tot en met 65 neemt met zo'n 30.000 huishoudens af. Bij alle huishoudtypen wordt een toename van het aantal huishoudens verwacht. De groei is het sterkst onder alleenstaanden, deze groep zal met zo'n 105.000 huishoudens toenemen. Ook is de groei het sterkst in het hoogste inkomenskwintiel.

7. Verhuise huishoudens in de afgelopen 2 jaar (% alle huishoudens)

In Zuid-Holland is de verdeling van verhuise huishoudens naar koop/huur en prijsklassen ongeveer gelijk aan de verdeling voor geheel Nederland. Er verhuise relatief iets minder huishoudens naar een koopwoning.

8. Vragers in de markt (% alle huishoudens)

In Zuid-Holland is het aandeel vragers in de markt (actieve zoekers) met voorkeur voor een eengezinskoopwoning lager dan voor geheel Nederland. Het aandeel met een voorkeur voor een meergezinskoopwoning is juist hoger. Ook het aandeel vraag naar een meergezinshuurwoning is hoger.

9. Ontwikkeling woningvoorraad 2019 t/m 2029 (Scenario: midden D+S)

Binnen de sociale huursector zou het grootste deel van de toevoegingen plaats moeten vinden in het segment tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrenzen. Ook in de geliberaliseerde huursector is een aanzienlijk aantal toevoegingen gewenst. De bouw van woningen in de laagste huurprijsklasse – onder de kwaliteitskortingsgrens – is financieel vaak niet meer haalbaar voor corporaties en komt in de praktijk ook weinig voor. Toch is er, geredeneerd vanuit de woonvoorkeuren, wel behoefte aan toevoegingen in dat segment om het verdwijnen van woningen uit die prijsklasse – vooral door huurverhogingen – voor een klein gedeelte te compenseren. Binnen de koopsector zou de nieuwbouw plaats moeten vinden in alle prijsklassen.

Onttrekkingen vinden voor het overgrote deel plaats in de huursector tot de liberalisatiegrens en dan vooral in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrenzen. Omzettingen van huurwoningen in koopwoningen vindt plaats in bijna alle prijsklassen van de huursector, in aantallen het meest in de prijsklasse onder de aftoppingsgrenzen. In de koopsector komen die woningen voor het grootste deel terecht in de laagste prijsklasse.

Door de verwachte huuraanpassingen (zowel zittende huurders als bij mutatie) verdwijnen er woningen uit het segment tot de kwaliteitskortingsgrens. Het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen blijft per saldo ongeveer gelijk. Er is in dat segment wel sprake van een forse instroom van woningen en een forse uitstroom maar die twee stromen houden elkaar ongeveer in evenwicht (zoals eerder ook al toegelicht). De prijsklassen boven de aftoppingsgrenzen en boven de liberalisatiegrens zullen naar verwachting per saldo groeien door huurverhogingen.