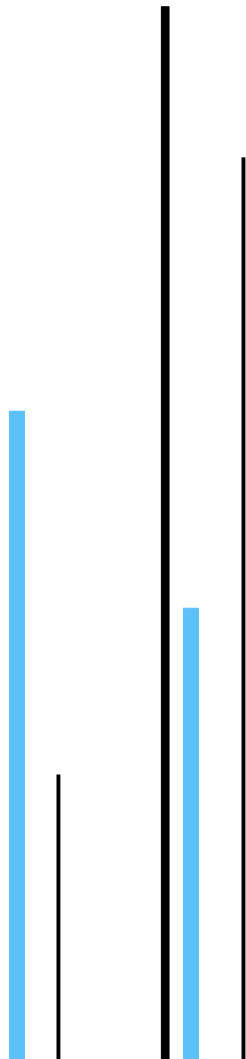




DE ZUID-HOLLANDSE WONINGMARKT IN BEEELD

UITKOMSTEN VAN HET WOONONDERZOEK NEDERLAND 2021



De Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld: uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland 2021

Uitgevoerd in opdracht van de Provincie Zuid-Holland

Michael Stuart-Fox

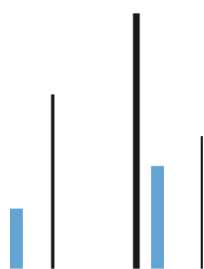
24 februari 2023 | r2022-0045MSF |

22289 Kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2022

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2023

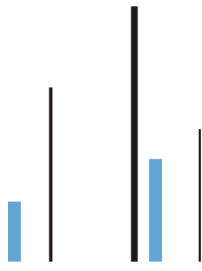
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding en leeswijzer.....	7
1.1 Introductie: WoonOnderzoek Nederland	7
1.2 Samenhang met andere onderzoeken	7
1.3 Leeswijzer rapport en online cijfers	8
1.4 Belangrijkste definities en keuzes	9
2 Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad sinds 2012.....	13
2.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens.....	13
2.2 Ontwikkeling woningvoorraad.....	15
3 Huurders en eigenaar-bewoners vergeleken	17
3.1 Kenmerken huishoudens.....	18
3.2 Kenmerken woningen.....	20
3.3 Betaalbaarheid van huren en kopen.....	22
4 Woonsituatie huurders	25
4.1 Woonsituatie huurders.....	27
4.2 Woonlasten van huurders.....	30
4.3 Tijdelijke huurcontracten.....	33
4.4 Gereguleerde, middenhuur en dure huur	34
5 Woonsituatie eigenaar-bewoners	37
5.1 Woonsituatie eigenaar-bewoners	39
5.2 Woonlasten eigenaar-bewoners.....	41
5.3 Starters en doorstromers in de koopsector.....	44
5.4 Verenigingen van Eigenaren (VvE's).....	47
6 Verhuizingen en verhuishwensen	50
6.1 Verhuizingen in afgelopen twee jaar	52
6.2 Verhuismotieven.....	58
6.3 Verhuishwensen.....	61
6.4 Woonwensen: kenmerken van gewenste woning.....	66
6.5 Woonwensen: kenmerken van gewenste woonomgeving.....	73
7 Woningkwaliteit en woonbeleving	75
7.1 Woonoppervlakte en buitenruimte	76
7.2 Tevredenheid met woning	79
7.3 Binnenklimaat in woningen.....	81
7.4 Onderhoud en woningverbetering	84
7.5 Tevredenheid met woonomgeving	85
8 Energie en verduurzaming	88

8.1	Energielabels.....	89
8.2	Duurzame energie.....	90
8.3	Isolatie in koopwoningen.....	93
8.4	Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen.....	95
8.5	Toekomstige verduurzamingsmaatregelen.....	98
9	Mobiliteitsbeperkingen en nultredenwoningen.....	99
9.1	Mobiliteitsbeperkingen.....	100
9.2	Gebruik van hulpmiddelen.....	101
9.3	Nultredenwoningen.....	102
10	Regionale uitkomsten.....	105
10.1	REGIO HAAGLANDEN.....	106
10.2	REGIO HOLLAND RIJNLAND.....	110
10.3	REGIO MIDDEN-HOLLAND.....	114
10.4	REGIO ROTTERDAM.....	118
10.5	ZUID-HOLLAND ZUID.....	122
	Begrippenlijst.....	127
	Bijlage 1: Indeling regio's.....	135
	Bijlage 2: Tabellen met achterliggende cijfers.....	137



Samenvatting

Inleiding en samenhang met andere onderzoeken (H1)

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is een driejaarlijks grootschalig landelijk enquêteonderzoek onder 18-plussers. Voor WoON 2021 zijn tussen augustus 2020 en september 2021 bijna 46.700 personen ondervraagd, waarvan ruim 8.800 in de provincie Zuid-Holland. Aan het WoON worden daarnaast ook veel registergegevens gekoppeld. In dit rapport presenteren we een groot aantal uitkomsten van WoON 2021 voor Zuid-Holland. Daarbij maken we vaak de vergelijking met WoON 2015 en 2018 zodat ontwikkelingen in de tijd zichtbaar worden. Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste provinciale uitkomsten¹. In hoofdstuk 10 worden de belangrijkste uitkomsten voor vijf woonregio's binnen Zuid-Holland weergegeven.

Dit rapport over WoON 2021 is een deelonderzoek binnen de bredere *Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022* die ABF Research in opdracht van de Provincie Zuid-Holland heeft uitgevoerd. De andere drie deelonderzoeken gaan over de algemene kwalitatieve woningbehoefte (woningmarktverkenning), de behoefte aan wonen met zorg en de behoefte aan studentenhuisvesting.

Private huurvoorraad naar verhouding sterkst toegenomen (H2)

- Het aantal huurwoningen van private verhuurders (alle verhuurders anders dan woningcorporaties) is in de periode 2012-2021 toegenomen met bijna 57.000 (27%), een gevolg van zowel nieuwbouw als *buy to let*. Daarmee is de private huurvoorraad naar verhouding veel sterker gestegen dan de corporatievoorraad (nagenoeg gelijk gebleven) en de koopvoorraad (9%).
- Het aandeel van private huurwoningen in de totale (bewoonde) huurvoorraad is gestegen van 23% in 2012 tot 32% in 2021.

Daling gereguleerde huurvoorraad, toename van midden- en dure huur (H4)

- Van alle huurwoningen heeft in 2021 bijna een kwart (23%) een huur boven de liberalisatiegrens. In 2015 was dat nog 15%.
- Binnen de private huursector is het aandeel woningen boven de liberalisatiegrens toegenomen van 34% in 2015 tot 53% in 2021. In absolute aantallen gaat het om ruim een verdubbeling: van 62 duizend tot 129 duizend.
- Het aantal huurwoningen in het gereguleerde segment van private verhuurders is sinds 2018 gedaald met 15%: van 134 duizend tot 113 duizend. De krimp van het private gereguleerde segment komt met name door huurverhogingen bij mutatie (bewonerswissel).

¹ Tenzij anders aangegeven gaan de uitkomsten in het rapport over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens in onzelfstandige woningen (zoals kamers) en alternatieve woonvormen (zoals woonboten) blijven buiten beschouwing, evenals onbewoonde woningen.

- Binnen de huursector bekeken wonen jonge paren (tot 35 jaar) met afstand het vaakst in een middenhuur- (36%) of dure huurwoning (31%). Bij oudere alleenstaanden is dat bijvoorbeeld slechts een op de tien. Ook paren van middelbare leeftijd en oudere paren (65+) wonen relatief vaak in een vrijesectorhuurwoning.

Lichte toename van gemiddelde huurquote, nu ruim 25% (H4)

- In 2021 betaalde de gemiddelde huurder in Zuid-Holland € 674 per maand aan bruto huur², een stijging van 6% (boven inflatie³) ten opzichte van 2018. Bij corporaties was de gemiddelde bruto huur € 595 en bij private verhuurders € 857.
- Rekening houdend met de huurtoeslag betaalde een huurder netto gemiddeld € 585, 8% meer dan in 2018. Ondanks een stijging van het gemiddeld netto besteedbaar inkomen van huurders is de gemiddelde netto huurquote sinds 2018 licht toegenomen, tot 25,4%. Gemiddeld besteden huurders in 2021 dus ruim een kwart van hun inkomen aan netto inkomen aan de netto huur.
- Huurders bij private verhuurders betalen gemiddeld ruim 30% van hun inkomen aan huur, bij corporatiehuurders is dat ruim 23%. Alleenstaanden hebben gemiddeld hogere huurquotes (28 á 29%) dan paren (gemiddeld 22 á 24%) en gezinnen (gemiddeld 19%).
- Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld een hogere huur en hebben hogere huurquotes dan huurders die al langere tijd in hun woning wonen.

Drie op tien nieuwe huurders in private sector hebben tijdelijk huurcontract (H4)

- Van alle huurders in de private huursector die in de twee jaar vóór de enquête zijn verhuisd, heeft 30% naar eigen zeggen een tijdelijk huurcontract. Onder recent verhuisden in de corporatiesector is dat met 10% een stuk lager.
- Onder het totaal van huurders liggen de percentages met een tijdelijk contract een stuk lager dan onder recent verhuisde huurders. Dat komt met name omdat (generieke) tijdelijke huurcontracten pas sinds 2016 mogelijk zijn.

Lagere hypotheekuitgaven maar ook minder renteaftrek voor eigenaar-bewoners (H5)

- Door de gedaalde hypotheekrente in de jaren tussen WoON 2018 en 2021 zijn de gemiddelde *bruto* hypotheekuitgaven van eigenaar-bewoners gedaald in die periode. In 2018 gaven woningeigenaren nog gemiddeld € 787 uit, in 2021 was dat € 696 (-12%). Via oversluiting van hun hypotheek – vanwege de lage hypotheekrente – hebben ook veel zittende eigenaar-bewoners in die periode hun maandlasten verlaagd.
- Onder meer door de lage rente en de geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek (sinds 2014) kunnen woningeigenaren ook minder rente aftrekken van de belasting. Het gemiddelde

² Kale huur inclusief subsidiabele servicekosten, maar zonder aftrek van eventuele huurtoeslag.

³ Alle geldbedragen (zoals huurprijzen en hypotheekuitgaven) van WoON 2015 en WoON 2018 in dit rapport zijn omgerekend naar prijspeil 2021. Bij vergelijkingen tussen WoON 2021 en deze eerdere WoON-edities gaat het dus om de reële ontwikkeling dus om de ontwikkeling boven inflatie. De stijging van de gemiddelde huurprijs geeft niet de huurontwikkeling van zittende huurders weer. De stijging van de gemiddelde huur wordt ook beïnvloed door veranderingen in de samenstelling van de huurvoorraad, zoals meer dure huurwoningen.

belastingvoordeel (saldo renteaftrek en eigenwoningforfait) van eigenwoningbezit is als gevolg daarvan gedaald. Daardoor zijn de gemiddelde *netto* uitgaven aan de hypotheek beperkter gedaald dan de gemiddelde bruto uitgaven.

- Het gemiddelde netto inkomen van eigenaar-bewoners is toegenomen waardoor de netto koopquote is gedaald tussen 2018 en 2021.
- Eigenaar-bewoners die in de twee jaar vóór de enquête zijn verhuisd hebben als gevolg van de gestegen woningprijzen (en ondanks de lage(re) rente) juist hogere maandelijkse hypotheekuitgaven en overige koop- en woonlasten dan recent verhuisde woningeigenaren in 2018.
- Bijna de helft van de recent verhuisde huishoudens in de koopsector is een starter op de woningmarkt (uit ouderlijk huis of onzelfstandige woning) of een doorstromer uit de huur. Gezamenlijk vormen zij de groep koopstarters. Sinds 2015 is de trend waarneembaar dat koopstarters (zowel starters als doorstromers uit huur) steeds vaker een relatief hoog inkomen hebben. Dit hangt vermoedelijk samen met de gestegen huizenprijzen. De lage hypotheekrente heeft dit blijkbaar niet voldoende kunnen compenseren.
- Koopstarters kopen kleinere en goedkopere woningen dan doorstromers binnen de koopsector.

Verhuisdynamiek grootst bij private huurwoningen in vrije sector (H6)

- In totaal zijn in de twee jaar vóór de enquête 258 duizend huishoudens binnen of naar Zuid-Holland naar een zelfstandige woning verhuisd. Dat komt neer op 16% van alle huishoudens. Ruim drie op de tien verhuisde huishoudens hebben een private huurwoning betrokken, een kwart is naar een corporatiewoning verhuisd en ruim vier op de tien hebben een koopwoning betrokken.
- De verhuisdynamiek (percentage recent verhuisd) is duidelijk het grootst in de private huursector en dan met name in de midden- en dure huur. Van alle private huurwoningen in het dure segment (vanaf € 1.000) is bijvoorbeeld bijna de helft in de afgelopen twee jaar verhuisd. Bij zowel starters als doorstromers is een toename te zien van het aantal huishoudens dat naar een vrijesectorhuurwoning is verhuisd.
- Ruim acht op de tien (84%) recent verhuisde huishoudens zijn binnen Zuid-Holland verhuisd en een op de tien is afkomstig uit een andere provincie. Huishoudens die vanuit een andere provincie naar Zuid-Holland zijn verhuisd, zijn vaker starters en doorstromers uit de huur dan huishoudens die binnen Zuid-Holland zijn verhuisd. Vestigers vanuit een andere provincie hebben duidelijk vaker een huurappartement (veelal in vrije sector) betrokken (57%) dan huishoudens die binnen Zuid-Holland zijn verhuisd (43%).

Te hoge prijzen meest genoemde obstakel voor vinden woning (H6)

- In totaal zijn er ca. 740 duizend huishoudens die in de komende twee jaar 'misschien' of 'beslist' willen verhuizen en een voorkeur hebben voor een zelfstandige woning in Zuid-Holland. Het gaat daarbij om zowel bestaande als nieuw te vormen huishoudens (zoals starters vanuit ouderlijk huis).
- Ruim de helft van die groep is actief op zoek en heeft aangegeven al ten minste één zoekactie te hebben ondernomen. Een kwart van de groep actieve zoekers betreft starters op de woningmarkt, drie op de tien zijn doorstromers uit de koop en vier op de tien zijn doorstromers uit de huur.

- Een op de drie actieve zoekers geeft aan dat de te hoge koop- of huurprijs van woningen de voornaamste reden is dat ze nog geen woning hebben gevonden. In 2015 was dit voor slechts 16% van de actieve zoekers de belangrijkste reden. Andere redenen die vaak worden genoemd zijn 'geen aanbod in gewenste plaats/buurt' (15%, veelal ouderen), te lange wachttijd voor huurwoningen (12%) en het ondernemen van te weinig activiteiten (12%).

Voorkeur voor koopwoning gestegen (H6)

- De vraag van actieve zoekers op zoek naar een zelfstandige woning in Zuid-Holland richt zich voor 40% op eengezinswoningen in de koopsector. Een op de vijf woningzoekenden heeft een voorkeur voor een koopappartement. Een eengezinshuurwoning heeft de eerste voorkeur van 12% en de resterende 28% geeft aan op zoek te zijn naar een huurappartement. Ten opzichte van 2018 is de vraag naar koopwoningen gestegen van 52% naar 60%. Deze toename in de voorkeur voor koop is zowel bij starters als bij doorstromers te zien. Ook op landelijk niveau is een toename in de voorkeur voor koop te zien, zij het in iets minder sterke mate.
- Een op de drie actief woningzoekenden (32%) is op zoek naar een koopwoning tot de NHG-grens en nog eens bijna een op de drie (28%) zoekt een koopwoning in de prijsklasse daarboven. Drie op de tien zoeken in de gereguleerde huursector en een op de tien wensen een huurwoning in de vrije sector.
- Belangrijke kanttekening bij de woonvoorkeuren uit WoON is dat niet alle groepen vragers op de woningmarkt in de enquête zijn vertegenwoordigd. Zo blijft de vraag van personen in instellingen (zoals statushouders in asielzoekerscentra en uitstromers uit een intramurale woonvorm of maatschappelijke opvang) blijven buitenbeschouwing, evenals de vraag van 'spontane verhuizers' die hun verhuiswens niet ruim van tevoren zien aankomen.
- Er zijn grote verschillen in de woonvoorkeuren tussen groepen woningzoekenden. De voorkeur voor eengezinskoopwoningen is het grootst onder gezinnen en paren tot 65 jaar terwijl de voorkeur voor koopappartementen het grootst is onder oudere paren (65+). Eengezinswoningen in de huursector worden naar verhouding het vaakst gevraagd door eenoudergezinnen en huurappartementen zijn relatief het meest in trek bij oudere alleenstaanden.

Huurders minder tevreden over woning en woonomgeving dan eigenaar-bewoners (H7)

- Inwoners van Zuid-Holland zijn over het algemeen tevreden met hun woning en woonomgeving. Voor beide aspecten geldt dat ongeveer acht op de tien bewoners tevreden of zeer tevreden zijn. De tevredenheid met beide aspecten is hoger onder eigenaar-bewoners dan onder huurders. Bovendien zijn huurders (zowel bij corporaties als bij private verhuurders) in 2021 gemiddeld minder tevreden met de woning dan in 2015, terwijl de tevredenheid bij eigenaar-bewoners licht is toegenomen in deze periode. Verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners zijn dus groter geworden.
- Met name over de staat van onderhoud en de woningoppervlakte zijn huurders duidelijk minder tevreden dan woningeigenaren. In zowel de koop- als de huursector zijn bewoners (van alle voorgelegde stellingen) het minst tevreden over de buitenruimte. Slechts de helft van de private huurders vindt dat de woning voldoende buitenruimte heeft. Ook bij corporatiehuurders en eigenaar-bewoners zijn relatief veel mensen hierover ontevreden.

Kwart van huurders heeft vocht en/of schimmel in de woning (H7)

- Ruim een op de tien huishoudens in koopwoningen geeft aan dat er vocht en/of schimmel aanwezig is in de woning. Bij huurwoningen komen vocht en schimmel veel vaker voor: een kwart van de huurders geeft dit aan. Er is daarbij geen verschil tussen de corporatie- en private huursector.
- Het aandeel woningen met vocht/schimmel is in alle sectoren licht gedaald sinds 2018.
- Vocht- en schimmelproblemen komen vooral voor in de bad- en slaapkamer. Meestal zijn ventilatieproblemen de oorzaak, maar ook doorslaand en/of optrekkend vocht wordt relatief vaak benoemd als oorzaak van de problemen.
- Er is een sterke samenhang met bouwjaar: hoe ouder de woning, hoe vaker vocht en/of schimmel voorkomen. Ter illustratie: in 30% van de woningen gebouwd tussen 1945 en 1960 komt vocht en/of schimmel voor terwijl dat in woningen met bouwjaar vanaf 2000 slechts 7% is.
- Er zijn in 2021 nog veel woningen waar volgens de bewoner geen rookmelder aanwezig is: bij koopwoningen gaat het om een op de vijf woningen, bij corporatiewoningen om een kwart van de woningen en bij private huurwoningen om drie op de tien. Sinds 1 juli 2022 is een rookmelder verplicht op elke verdieping van de woning.

Sterke toename in aandeel woningen met zonnepanelen (H8)

- In de corporatiesector nam het aandeel woningen met een 'groen' energielabel (A, B of C) toe van 49% in 2015 naar 69% in 2021. De private huursector loopt achter: van de woningen met een bekend label in dat segment heeft 55% label A, B of C⁴.
- In de afgelopen jaren is er een grote toename geweest in het aandeel eengezinswoningen met zonnepanelen, van 11% in 2018 naar 25% in 2021. Binnen de voorraad eengezinswoningen zijn koopwoningen vaker uitgerust met zonnepanelen (27%) dan corporatiewoningen (21%) en private huurwoningen (14%).
- Er is een duidelijke samenhang met bouwjaar: nieuwere woningen zijn veel vaker voorzien van zonnepanelen (al dan niet bij de oplevering) dan oudere woningen. Bij appartementen zijn zonnepanelen nog altijd ongebruikelijk.
- Warmtepompen komen vooral voor in woningen gebouwd in 2010 of later: een op de vijf van dergelijke woningen is voorzien van een warmtepomp. In woningen van vóór 2000 zijn warmtepompen nog maar weinig te vinden (1%).

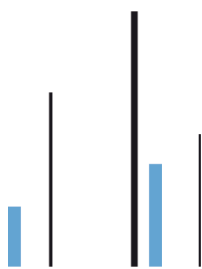
Kwart van woningvoorraad is nultredenwoning (H9)

- Een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern zonder traplopen toe- en doorgankelijk is.
- In totaal is een kwart van de woningvoorraad een nultredenwoning. Nog eens een kwart van de voorraad is alleen intern zonder traplopen toegankelijk en ruim vier de op de tien woningen zijn alleen extern zonder traplopen toegankelijk. Bij een op de tien woningen is traplopen zowel extern als intern vereist.

⁴ Deze percentages zijn berekend op basis van de woningen met een bekend definitief energielabel. Woningen zonder definitief label zijn buiten beschouwing gelaten. Met name in de koopsector en private huursector zijn veel labels nog onbekend (koop: 52% onbekend, private huur: 32% onbekend).

- Hoe ouder, hoe vaker huishoudens in een nultredenwoning wonen. Drie op de tien van de 65-74 jarige huishoudens wonen in een nultredenwoning en dat neemt toe naar de helft van alle 85+-huishoudens.
- Het aantal (bewoonde) nultredenwoningen is sinds 2006 in Zuid-Holland toegenomen van 311.000 naar 411.000. Dat betekent een stijging van een derde. Dat is beduidend meer dan de algehele groei van de woningvoorraad in die periode (13%). Dit hangt onder andere samen met het feit dat appartementen steeds vaker beschikken over een lift (effect van nieuwbouw en sloop).

1



Inleiding en leeswijzer

1.1 Introductie: WoonOnderzoek Nederland

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is voor de Rijksoverheid en voor veel provinciale en lokale overheden en andere partijen op de woningmarkt een belangrijke bron van informatie over de woonsituatie en woonwensen van Nederlandse huishoudens. Het is daarmee een belangrijke bouwsteen voor het woonbeleid van de overheid. Het WoON vindt zijn oorsprong in de algemene woning- en volkstellingen. In zijn huidige vorm bestaat het WoON, toen nog Woningbehoefte Onderzoek (WBO) geheten, sinds 1982. Sinds 2006 wordt het onderzoek elke drie jaar uitgevoerd. De lange historie biedt de mogelijkheid om trends en ontwikkelingen te schetsen en te duiden. In deze publicatie over WoON 2021 maken we de vergelijking met WoON 2015 en 2018.

Het WoON geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, hun woonsituatie, woonlasten, gerealiseerde verhuizingen, verhuisplannen, woonwensen en tal van andere onderwerpen. De basis van het WoON is een zeer uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van 18 jaar en ouder¹. Voor het WoON 2021 zijn bijna 46.700 personen ondervraagd, waarvan ruim 8.800 in de provincie Zuid-Holland. Aan het WoON worden diverse registerdata toegevoegd, zoals het inkomen en vermogen van huishoudens, de WOZ-waarde en het energielabel van woningen.

De enquêteperiode liep van augustus 2020 tot en met september 2021. Dit was een periode waarin de spanning op de woningmarkt verder opliep en de prijzen op de koopmarkt sterk stegen. Ook in de vrije huursector namen de prijzen toe en in het sociale segment werden de wachttijden langer. Het vinden van een betaalbare woning werd steeds lastiger, hoewel de regionale verschillen groot zijn. De woningmarkt stond sterk in de politieke en publieke belangstelling.

1.2 Samenhang met andere onderzoeken

Dit onderzoek op basis van WoON is een van de deelonderzoeken die ABF Research voor de Provincie Zuid-Holland heeft uitgevoerd. De deelonderzoeken samen vormen de *Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022*. De andere deelonderzoeken zijn:

- Rapport “**Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040**”

Verkenning van de *kwalitatieve* woningbehoefte in Zuid-Holland in de periode tot en met 2030, met een doorkijk naar 2040. De verkenning laat in drie verschillende (inkomens)scenario's zien wat de meest optimale kwalitatieve invulling van het bouwprogramma is, zowel op provinciaal niveau als per regio (vijf

¹ Personen woonachtig in instellingen zijn niet benaderd voor het WoON.

regio's). De verkenning is op basis van het prognosemodel Socrates 2022 van ABF. Bij dit rapport horen factsheets en online dashboards op de Staat van Zuid-Holland. Dit deelonderzoek heeft een directe relatie met WoON: de verhuiscriteria en woonvoorkeuren uit WoON worden – samen met andere bronnen – als bouwstenen gebruikt om in te schatten hoe groot de woningvraag in elk segment is.

- Rapport “**Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022-2040**”²

Verkenning van de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en de behoefte aan intramurale huisvesting en zorgplaatsen. De verkenning is op basis van de prognosemodellen Fortuna Extramuraal 2022 en Fortuna Intramuraal 2022 van ABF. Ook bij dit rapport horen factsheets en online dashboards op de Staat van Zuid-Holland. Ook dit deelonderzoek heeft een directe relatie met WoON: het WoON wordt gebruikt om een inschatting te maken van het aantal ouderen met een mobiliteitsbeperking – en hun woonsituatie – en het aantal voor ouderen geschikte woningen.

- Rapport “**Verkenning studentenhuisvesting Zuid-Holland 2022-2030**”³

Verkenning van de huidige en toekomstige behoefte aan studentenhuisvesting in de studentensteden van Zuid-Holland in de periode tot ca. 2030. De verkenning is op basis van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) van ABF. Dit deelonderzoek heeft geen directe relatie met WoON.

1.3 Leeswijzer rapport en online cijfers

De rapportage start in hoofdstuk 2 met een terugblik op de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens sinds 2012. In hoofdstuk 3 worden huurders en eigenaar-bewoners op tal van punten met elkaar vergeleken. In het hoofdstuk daarna (4) wordt nader ingegaan op de woonsituatie en woonlasten van huurders. In hoofdstuk 5 staan eigenaar-bewoners centraal. Hoofdstuk 6 beschrijft de verhuisdynamiek op de woningmarkt: het verhuisgedrag in de afgelopen twee jaar en de verhuis- en woonwensen van huishoudens komen hierbij aan bod. De kwaliteit en beleving van de woning en woonomgeving zijn het onderwerp van hoofdstuk 7. Het hoofdstuk daarna (8) gaat over energie en verduurzaming en hoofdstuk (9) gaat over gezondheid en beperkingen. Tot slot zijn in hoofdstuk 10 de belangrijkste uitkomsten voor vijf regio's binnen Zuid-Holland opgenomen.

De begrippenlijst en de achterliggende cijfers van de figuren en tabellen zijn te vinden achter in de publicatie.

Bij de figuren is het mogelijk om de achterliggende cijfers te bekijken door op dit pictogram te klikken:



Vanuit de bijlage kan vervolgens weer teruggegaan worden naar het figuur door op dit pictogram te klikken:



² Dit deelonderzoek verschijnt op een later moment in het voorjaar van 2023.

³ Dit deelonderzoek verschijnt op een later moment in het voorjaar van 2023.

Ook is het mogelijk snel door de publicatie te navigeren. Vanuit de inhoudsopgave aan het begin van het rapport kan naar de verschillende hoofdstukken worden genavigeerd

Online dashboards en cijfers per regio

De belangrijkste uitkomsten van het WoON 2021 voor Zuid-Holland zijn niet alleen in deze rapportage opgenomen maar ook in enkele online dashboards op de **Staat van Zuid-Holland**. Gebruikers kunnen zelf een thema en regio kiezen en de belangrijkste uitkomsten bekijken.

1.4 Belangrijkste definities en keuzes

Bij het opstellen van dit rapport is een aantal specifieke definities en begrippen gehanteerd en onderzoeksmatige keuzes gemaakt. De belangrijkste worden hier toegelicht. Achter in de publicatie is een uitgebreide toelichting opgenomen op de in de publicatie gebruikte begrippen.

(Aandachts)groepen wel en niet in beeld in dit rapport

De publicatie richt zich hoofdzakelijk op particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens die wonen in instellingen zoals verpleeg- en verzorgingstehuizen en asielzoekerscentra zijn niet meegenomen in het WoON. Huishoudens die wonen in onzelfstandige of alternatieve woonvormen zoals (studenten)kamers blijven eveneens buiten beschouwing. Uitzondering is hoofdstuk 6 waarin wel – op basis van de verhuishwensen van respondenten – de groep potentiële starters op de woningmarkt in beeld is gebracht. Dit zijn veelal jongeren die nog bij hun ouder(s) of in een onzelfstandige woonruimte wonen. In de tekst van de hoofdstukken wordt veelal gesproken over ‘woningen’ maar feitelijk gaat het om huishoudens in woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.

Momenteel staan enkele bijzondere aandachtsgroepen in de belangstelling op de woningmarkt en bij overheden, zoals arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, sociaal urgenten, statushouders, uitstromers uit een intramurale woonvorm en woonwagendwoningbewoners. Voor deze aandachtsgroepen geldt: met WoON is het niet mogelijk om op betrouwbare en representatieve wijze de omvang, samenstelling of woonwensen van de groepen in beeld te brengen of zijn er andere bronnen die betrouwbaardere cijfers opleveren. Deze groepen komen in dit rapport dan ook niet afzonderlijk aan bod. Sommige van de groepen maken wel (deels) deel uit van de populatie respondenten waar de figuren en tabellen over gaan (particuliere huishoudens in zelfstandige woningen) en worden dus wel meegenomen in de analyses.

Inflatiecorrectie op bedragen uit eerdere WoON-edities

Voor alle analyses die betrekking hebben op geldbedragen van eerdere WoON-edities (2018 en 2015) is gewerkt met de voor inflatie gecorrigeerde waarde. Hierbij is gebruikgemaakt van het prijsniveau anno 2021 volgens de CBS-consumentenprijsindex. Bij vergelijkingen in de tijd van bijvoorbeeld huur- en kooplasten is de invloed van inflatie dus ‘uitgeschakeld’. In de bijschriften van de figuren en tabellen wordt dit aangeduid met het begrip ‘prijspeil 2021’.

Gebruikte woningwaarde

In figuren en tabellen die betrekking hebben op de huidige woningwaarde is gebruikgemaakt van de WOZ-waarde. Aan het WoON 2021 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2021. Deze WOZ-waarden hadden een waardepeildatum van 1 januari 2020. De prijsstijgingen sinds begin 2020 zijn daarmee niet zichtbaar in de getoonde woningwaarden. Bij eerdere WoON-edities liep de WOZ-waarde telkens één jaar extra achter. Daarom zijn bij WoON 2018 en eerdere edities de WOZ-waarden per regio één jaar geïndexeerd op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS en Kadaster. Voor alle WoON-jaargangen geldt zodoende dat de gehanteerde woningwaarde (WOZ-waardepeildatum) overeenkomt met het jaar waarop de inkomensgegevens betrekking hebben.

Gebruikte inkomens en huurwoningen

De inkomensdefinitie die het meest gebruikt is in dit onderzoek, is het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het gaat daarbij om het netto inkomen exclusief de aan de woning verbonden toeslagen en fiscale elementen (hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, huurtoeslag en koopsubsidie). Dit begrip maakt de vergelijking mogelijk tussen huurders en eigenaar-bewoners, daar waar het gaat om betaalbaarheid en bestedingsruimte. Uitzondering vormt de beschrijving van de doelgroepen van het huurbeleid. Hier is gebruikgemaakt van het belastbaar huishoudinkomen, omdat de doelgroepen op basis van die definitie zijn afgeleid. De inkomens zijn afkomstig van de Belastingdienst en hebben betrekking op het inkomensjaar 2020. In zowel de huur- als koopsector zijn de gegevens over de woonlasten waar mogelijk afkomstig uit registraties. In tabellen en figuren waarin de woonlasten en huur-, koop- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, bij sommige studenten of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is⁴. Bij behandeling van de woonuitgaven van huurders zijn huurwoningen waarvoor de bewoner geen huur betaalt, buiten beschouwing gelaten.

Steekproef versus registratie

Het WoON is een steekproefonderzoek. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met foutmarges (onzekerheidsmarges) in de gepresenteerde uitkomsten. Als uitkomsten (zoals percentages) heel dicht bij elkaar liggen (met overlappende foutmarges) dan kan niet worden uitgesloten dat verschillen in uitkomsten op toeval berusten. Het feit dat WoON een steekproefonderzoek is betekent ook dat uitkomsten soms (licht) kunnen verschillen van wat blijkt uit registratiecijfers van bijvoorbeeld CBS. Los van het steekproefkarakter is er nog het verschil tussen de totale woningvoorraad en de bewoonde woningvoorraad: de meeste cijfers uit registraties gaan over de totale woningvoorraad terwijl WoON-cijfers per definitie uitsluitend gaan over de bewoonde voorraad.

Provinciale grenswijziging Zuid-Holland

Per januari 2019 is de provinciegrens tussen Utrecht en Zuid-Holland gewijzigd. De voormalige Zuid-Hollandse gemeenten Leerdam en Zederik zijn (in de vorm van de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden) bij

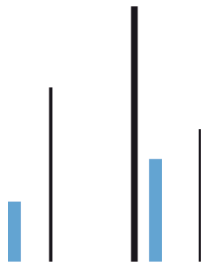
⁴ Deze groep respondenten met een inkomen onder 90% van sociaal minimum is te klein om betrouwbaar apart uit te lichten.

de provincie Utrecht gevoegd. Alle cijfers in dit rapport (zowel WoON als andere bronnen) hebben bij alle verslagjaren (ook de jaren 2012 t/m 2018) betrekking op de huidige afbakening van Zuid-Holland.

Bronvermelding

Tenzij anders aangegeven is het WoON de bron van de cijfers in figuren en tabellen.

2



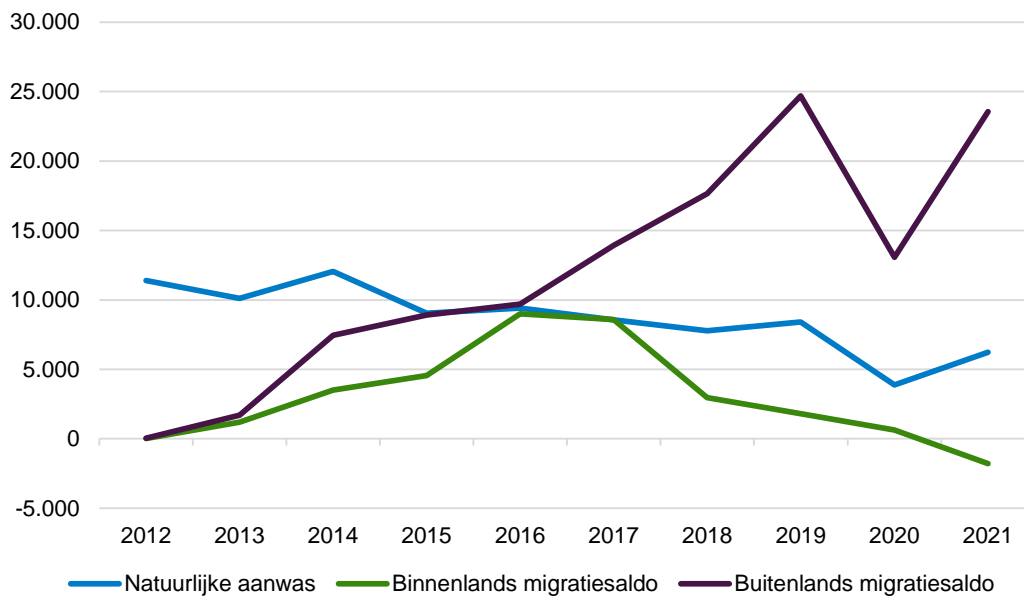
Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad sinds 2012

In dit hoofdstuk schetsen we de ontwikkeling van huishoudens en woningvoorraad in Zuid-Holland sinds 2012. Daarbij gebruiken we niet het WoON maar CBS-cijfers uit registraties die gaan over alle particuliere huishoudens (niet enkel de huishoudens in zelfstandige woningen) en over alle woningen (niet enkel de bewoonde woningen).

2.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

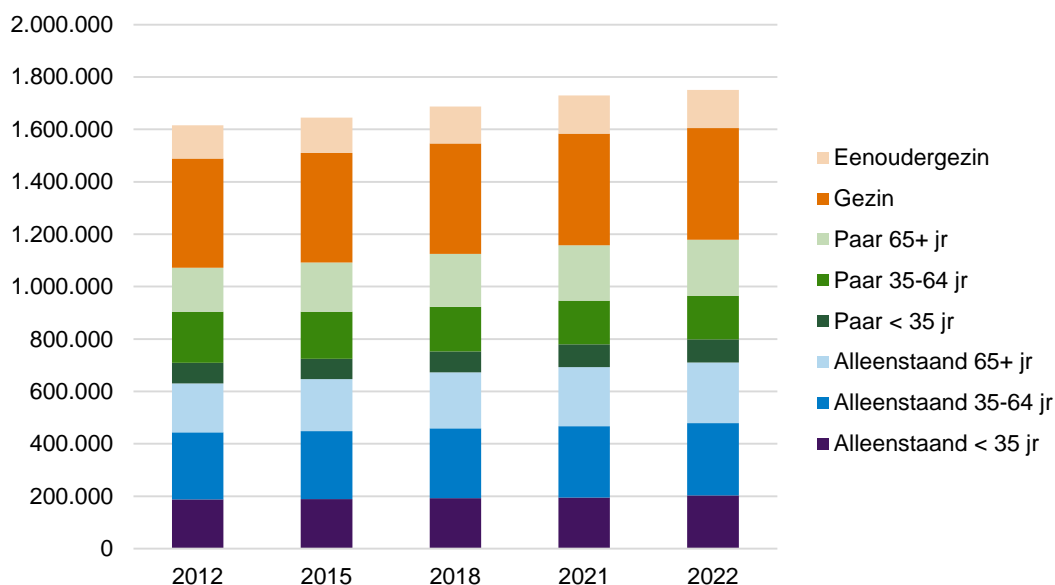
- De totale bevolking van Zuid-Holland is tussen 2012 en 2022 gegroeid van 3,5 miljoen personen naar 3,75 miljoen. Dat komt neer op een groei van zo'n 235.000 inwoners, ofwel 7%.
- De Zuid-Hollandse bevolking is sinds 2012 gegroeid door zowel een positieve natuurlijke aanwas (meer geboorten dan sterfgevallen) als door een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo.
- Het buitenlands migratiesaldo (meer immigratie dan emigratie) is in de periode sinds 2012 fors toegenomen, een ontwikkeling die zich ook op nationaal niveau voordoet. Onder meer het aantal expats en arbeidsmigranten dat zich in Zuid-Holland vestigt is toegenomen. Een ander belangrijk deel betreft personen die zich hier vanwege asiel, studie of gezinsvorming/hereniging vestigen.
- De natuurlijke aanwas laat in dezelfde periode een dalende trend zien.
- Het binnenlands migratiesaldo in Zuid-Holland was lange tijd positief maar in 2021 negatief: per saldo vertrokken er bijna 2.000 meer inwoners naar een gemeente buiten Zuid-Holland dan er bij kwamen vanuit andere provincies. Dit hangt samen met het toegenomen vertrek vanuit de Randstad naar de provincies aan de randen van Nederland.

Figuur 2.1: Ontwikkeling natuurlijke aanwas, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2012 t/m 2021; bron: CBS, bewerking ABF



- Het aantal particuliere huishoudens is tussen 2012 en 2022 toegenomen van ruim 1,6 miljoen tot 1,75 miljoen. De toename was 136.000 huishoudens, ofwel 8%. Dat is dus naar verhouding een wat sterkere groei dan de bevolking (7%). De gemiddelde grootte van huishoudens is dus verder afgenomen.
- De huishoudensgroei was naar verhouding het sterkst bij paren 65+ (27%) en alleenstaanden 65+ (24%). Het aantal gezinnen is sinds 2012 slechts beperkt toegenomen (2%) terwijl het aantal eenoudergezinnen wel fors is gegroeid (16%). Ook op nationaal niveau is het aantal eenoudergezinnen sterk gestegen (17%). Partners met kinderen gaan vaker uit elkaar. In ruim de helft (51%) van de eenoudergezinnen heeft de alleenstaande ouder een leeftijd in de range 30 tot 50 jaar.
- Het aantal jonge paren is relatief gezien wat sterker gegroeid (12%) dan het aantal jonge alleenstaanden (8%).

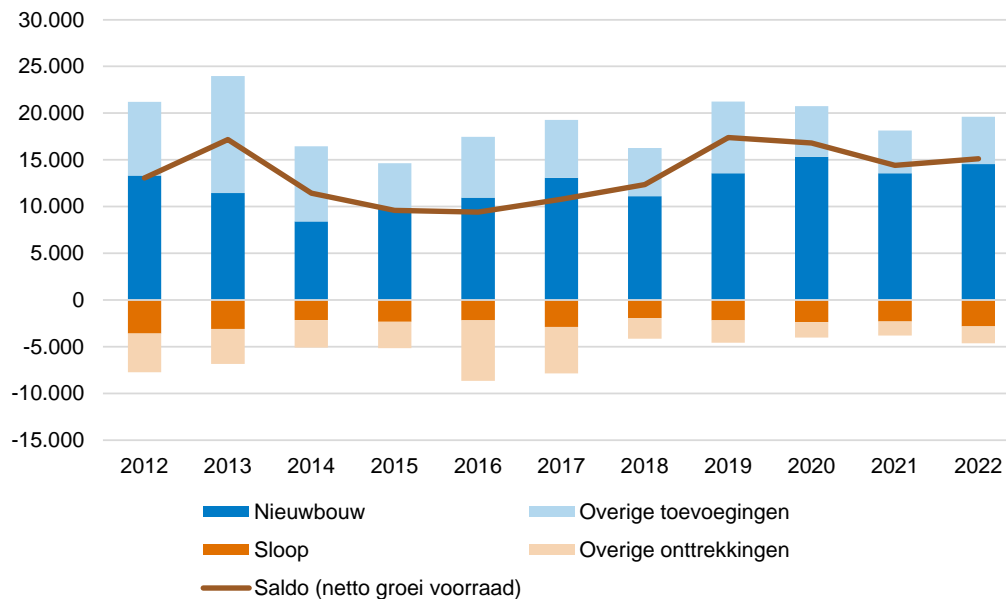
Figuur 2.2: Ontwikkeling van het aantal particuliere huishoudens naar type en leeftijd, 2012-2022; bron: CBS, bewerking ABF



2.2 Ontwikkeling woningvoorraad

- Tussen 2012 en 2023 is de totale woningvoorraad van Zuid-Holland gegroeid van bijna 1,6 miljoen woningen tot 1,74 miljoen: per saldo een toename van 147.000 woningen (9%).
- In de periode 2018 t/m 2022 werden er gemiddeld per jaar 13.600 woningen via nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd. Ook waren er gemiddeld 5.600 overige toevoegingen, zoals transformaties, splitsingen en andere (administratieve) functieveranderingen.
- Aan de andere kant worden er ook woningen aan de voorraad onttrokken. In de periode 2018 t/m 2022 werden gemiddeld per jaar 2.300 woningen gesloopt en werden 1.900 woningen op een andere manier (bijv. functieveranderingen) aan de voorraad onttrokken.

Figuur 2.3: Ontwikkeling totale woningvoorraad naar type mutatie, 2012 t/m 2022¹; bron: CBS (BAG), bewerking ABF



- In de periode 2012-2021 is met name het aantal private huurwoningen – alle huurwoningen niet van woningcorporaties² – sterk toegenomen: bijna 57.000 (27%). Binnen de private huursector is het aantal appartementen³ sterk gestegen terwijl het aantal eengezinswoningen licht is gedaald. De sterke groei van de private huurvoorraad is het gevolg van een combinatie van nieuwbouw door (grote) beleggers en *buy to let* door met name kleinere beleggers: het opkopen van koopwoningen om te verhuren.
- Het aantal woningen van corporaties is ongeveer gelijk gebleven. In vergelijking met 2012 bestaat de corporatievoorraad wel voor een iets groter deel uit appartementen.
- Binnen de koopsector is het aantal eengezinswoningen zowel in absolute als in relatieve zin duidelijk sterker toegenomen dan het aantal appartementen.

Tabel 2.1: Totale woningvoorraad naar type eigendom en woningtype, 2012-2021; bron: CBS (BAG), bewerking ABF

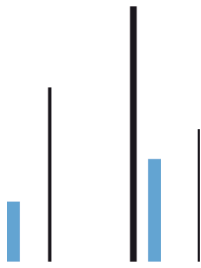
	Corporatiehuur		Private huur		Koop		Onbekend	Totaal
	Egw	Apparte-ment	Egw	Apparte-ment	Egw	Apparte-ment		
2012	160.060	397.660	54.130	152.120	558.310	253.970	15.470	1.591.730
2015	157.110	404.580	54.840	167.240	573.220	258.340	18.060	1.633.390
2018	152.680	397.790	55.250	187.500	595.330	257.080	17.550	1.663.170
2021	151.880	403.570	49.020	213.820	625.820	262.000	3.580	1.709.690
2012-2021	-8.180	5.910	-5.110	61.700	67.510	8.030	-11.890	117.960
in %	-5%	1%	-9%	41%	12%	3%	-77%	7%

¹ Cijfers 2022 (CBS) zijn voorlopige cijfers.

² Helaas kan binnen de private huurvoorraad geen onderverdeling naar type verhuurder (institutionele belegger of kleine particuliere belegger) worden gemaakt op basis van CBS-registercijfers.

³ In dit rapport wordt de term 'appartement' gebruikt voor alle meergezinswoningen (gestapelde woningen). Zie ook de begrippenlijst in de bijlage.

3



Huurders en eigenaar-bewoners vergeleken

Huurders en eigenaar-bewoners verschillen op veel kenmerken sterk van elkaar. In dit hoofdstuk belichten we deze verschillen. We kijken daarbij ook naar de verschillen tussen huurders in corporatiewoningen en huurders van private huurwoningen¹.

Voor de analyses in dit hoofdstuk gelden de volgende **aandachtspunten**:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- Bij de vergelijkingen in de tijd worden reële inkomens en woonuitgaven gepresenteerd. De bedragen van vroegere jaren zijn omgerekend naar het prijsniveau van 2021.
- In tabellen en figuren waarin de woonlasten en de huur- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, bij sommige studenten of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is. Ook huurders die geen huur betalen (bijvoorbeeld kinderen die in een woning van hun ouders wonen) zijn niet meegenomen in de gepresenteerde uitkomsten over de woonlasten.
- In de uitkomsten van het WoON 2021 zijn de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging 2021 nog niet meegenomen. Deze regeling gaf huurders in de corporatiesector met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen in 2021 recht op een eenmalige verlaging van de huur tot aan de aftoppingsgrens.
- In het WoON 2021 is gerekend met het gemiddelde energietarief van 1 januari 2021. De effecten van de forse stijging van energieprijzen in 2022 zijn dus niet meegenomen in WoON 2021.

Begrippenlijst

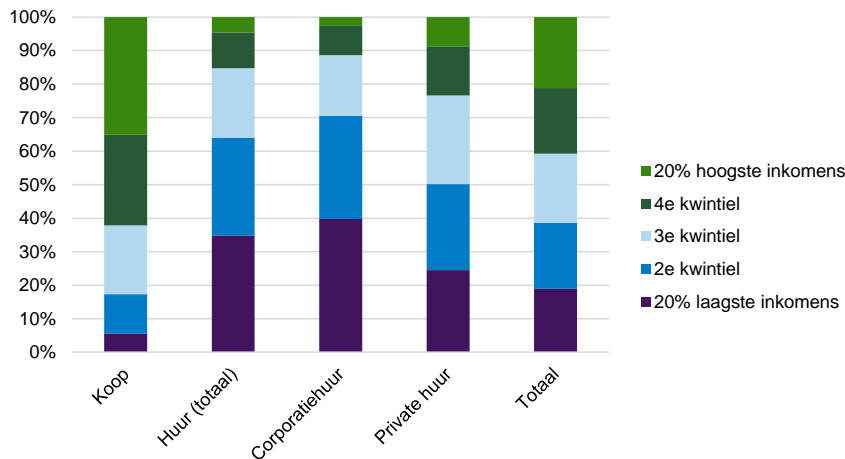
In de begrippenlijst van het rapport is voor alle in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen een toelichting opgenomen.

¹ Op basis van (enkel) WoON is geen betrouwbaar onderscheid mogelijk tussen institutionele beleggers enerzijds en kleinere particuliere beleggers anderzijds.

3.1 Kenmerken huishoudens

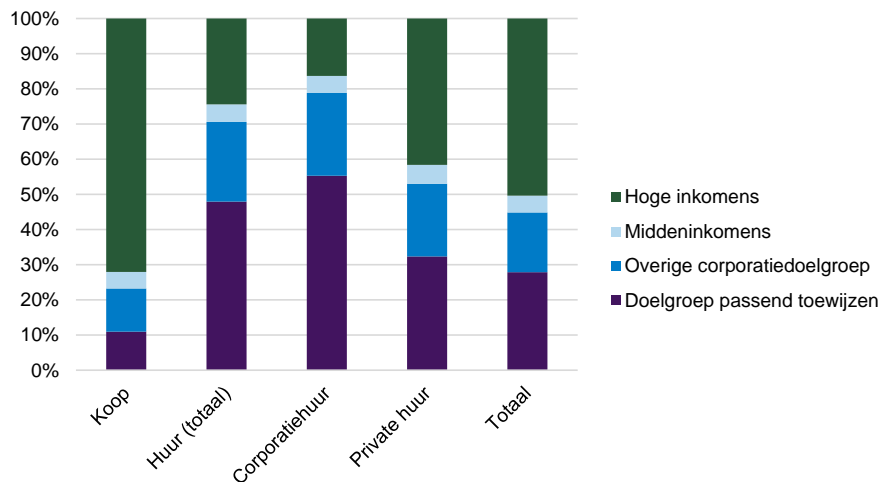
- Eigenaar-bewoners hebben veel vaker een hoog inkomen dan huurders. Ruim zes op de tien eigenaren behoren tot de 40% hoogste inkomens van het land terwijl dat onder huurders slechts 15% is.
- Huurders in de private huursector² hebben hogere inkomens dan corporatiehuurders. 23% van de private huurders heeft een inkomen in de hoogste twee kwintielen terwijl dat onder corporatiehuurders grofweg de helft daarvan is (11%).

Figuur 3.1: Huishoudens naar type eigendom en kwintiel besteedbaar huishoudinkomen, 2021



- De verschillen naar inkomen zijn ook te zien bij de inkomensdoelgroepen van het huurbeleid. Ruim de helft van de corporatiehuurders (55%) behoort tot de doelgroep passend toewijzen. Onder private huurders is dat een op de drie (32%).

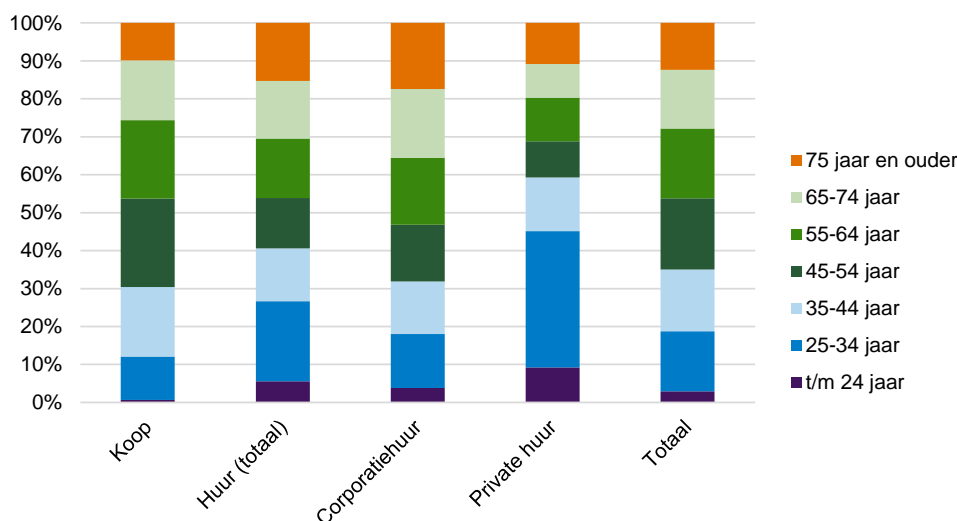
Figuur 3.2: Huishoudens naar type eigendom en doelgroep huurbeleid, 2021



² Op basis van (enkel) WoON is geen betrouwbaar onderscheid mogelijk tussen institutionele beleggers enerzijds en kleinere particuliere beleggers anderzijds.

- Naar leeftijd zijn de verschillen tussen de segmenten ook groot. De private huursector telt naar verhouding de meeste jonge huishoudens: 45% is jonger dan 35 jaar. Bij corporatiehuurders is dat percentage 18% en in de koopsector niet meer dan 12%.
- Een belangrijke verklaring voor het grote aandeel jongeren in de private huursector is dat er voor dergelijke woningen geen of korte(re) 'wachtlijden' zijn. Deze woningen zijn dan ook bij uitstek geschikt voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en voor woningzoekenden die uit een andere regio komen. Jongeren behoren relatief vaak tot deze groepen.
- De corporatiesector is het meest vergrijsd: bijna een op de vijf huurders in dat segment (17%) is 75 jaar of ouder. In de koopsector en private huur is dat een op de tien huishoudens. De corporatiesector is al lang het meest vergrijsde segment³.
- Als 75-plussers in de corporatiesector worden vergeleken met overige corporatiehuurders dan zijn er enkele verschillen. Ouderen wonen iets vaker dan de gemiddelde corporatiehuurder (32% versus 29%) in een eengezinswoning. Hiermee samenhangend: ouderen wonen wat vaker dan gemiddeld in een ruime woning: 32% heeft minimaal 90 m² versus 27% gemiddeld⁴. Ook wonen ze vaker dan gemiddeld in een relatief nieuwe woning⁵ (bouwjaar vanaf 2000) en juist minder vaak in een oudere woning (bouwjaar voor 1945). Ouderen wonen vaker dan andere corporatiehuurders in suburbane of dorpse gemeenten en minder vaak in een grote of middelgrote stad.

Figuur 3.3: Huishoudens naar type eigendom en leeftijd, 2021



- Bijna vier op de tien (38%) huishoudens in de koopsector zijn een gezin. Huurwoningen worden veel minder vaak bewoond door gezinnen (ca. 10%). Dit hangt sterk samen met inkomen: gezinnen zijn vaak

³ Wel is het verschil met de private huursector wat betreft het percentage 75+ers in de afgelopen pakweg tien jaar gegroeid. Dat komt doordat binnen de private huursector in die periode het aandeel jongere huishoudens (tot 35 jaar) sterk is gegroeid. Daardoor is het aandeel 75+ gedaald en is het verschil met de corporatiesector gegroeid.

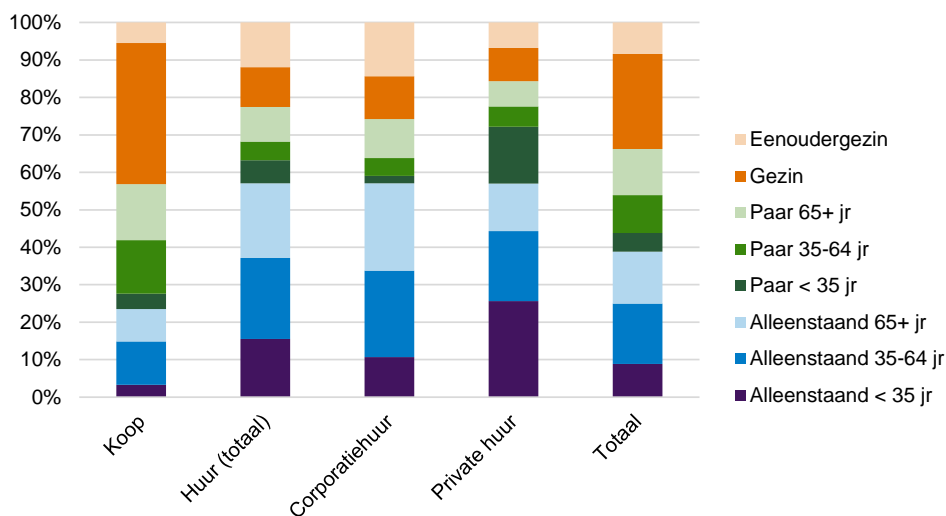
⁴ Dit hangt samen met het feit dat veel ouderen lang blijven wonen in de (vaak relatief ruime) woning waar ze al lang wonen en waar vroeger vaak nog een partner en kind(eren) bij woonden. Zeven op de tien 75+ers in een corporatiewoning is alleenstaand.

⁵ Dit kan samenhangen met het feit dat nieuwere corporatiewoningen vaker een nultredenwoning zijn dan oudere corporatiewoningen. Ouderen (in de corporatiesector) hebben vanzelfsprekend vaker behoefte aan een dergelijke woning dan jongere huurders.

anderhalf- of tweeverdieners terwijl alleenstaanden per definitie eenverdiener zijn. Voor koopwoningen heb je vaker dan voor huurwoningen een hoog inkomen nodig. Behalve vanwege financiële positie kiezen bijvoorbeeld veel jongeren – die relatief vaak (ngo) alleenstaand zijn – bewust voor een huurwoning vanwege de flexibiliteit.

- Bijna zes op de tien huishoudens in de huursector is alleenstaand. Dat aandeel verschilt niet tussen de corporatie- en private huursector. De leeftijdsverdeling daarbinnen verschilt wel sterk zoals we eerder al zagen: in de private huur veel jongeren en in de corporatiesector veel ouderen.
- In de private huur wonen naar verhouding ook veel jonge paren. In de corporatiesector valt op dat daar relatief veel eenoudergezinnen wonen.

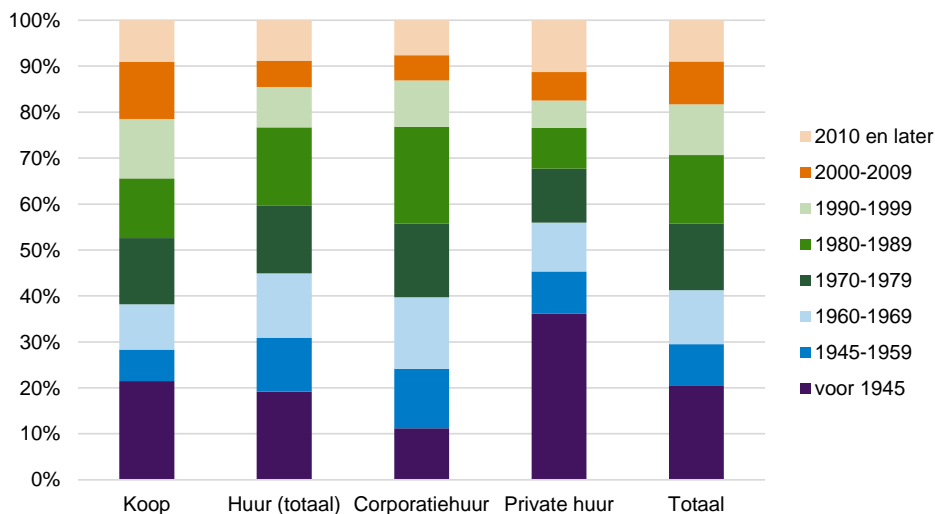
Figuur 3.4: Huishoudens naar type eigendom en type en leeftijd huishoudens, 2021



3.2 Kenmerken woningen

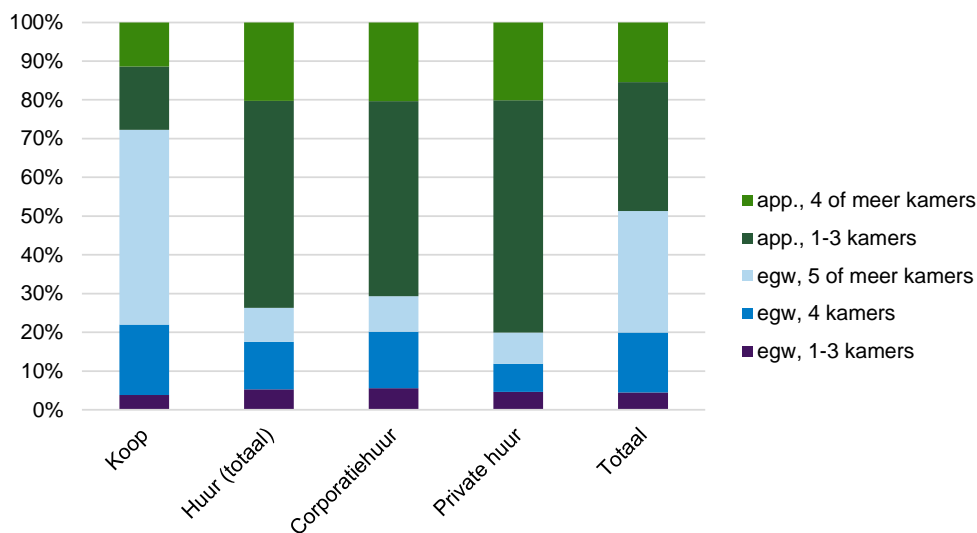
- In vergelijking met corporatiewoningen zijn private huurwoningen vaker vooroorlogs (36% versus 11%) of hebben ze vaker een bouwjaar van 2000 of later (17% versus 13%).
- Corporatiewoningen zijn vaak gebouwd in de jaren '50 t/m '80 terwijl koopwoningen juist vaak een ouder (voor 1945) of recenter bouwjaar (vanaf jaren '90) hebben.

Figuur 3.5: Huishoudens naar type eigendom en bouwjaar woning, 2021



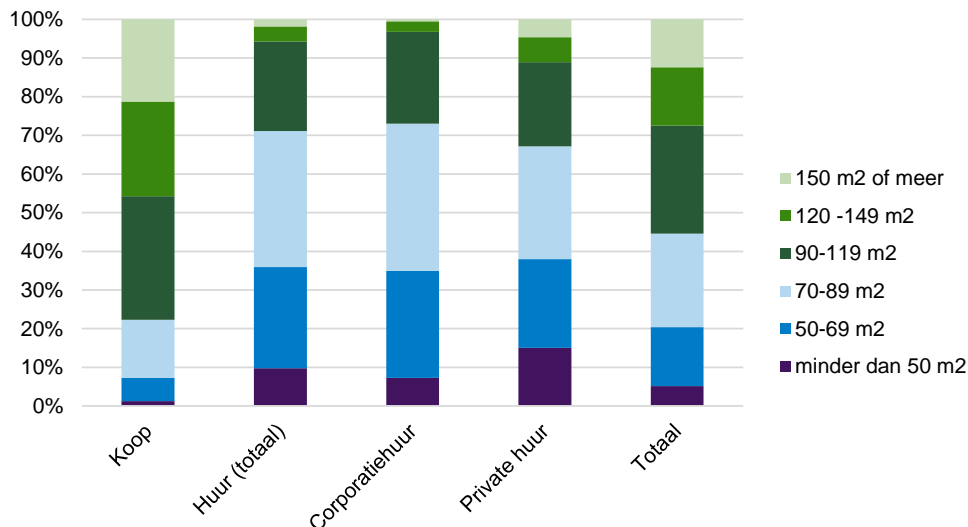
- De koopvoorraad in Zuid-Holland bestaat voornamelijk (72%) uit eengezinswoningen. De corporatievoorraad telt veel minder eengezinswoningen (29%) en in de private huurvoorraad is het aandeel het laagst (20%).
- In de huursector betreft het merendeel van de appartementen woningen met 1 tot 3 kamers.
- De appartementen in de koopvoorraad hebben naar verhouding vaker 4 of meer kamers.

Figuur 3.6: Huishoudens naar type eigendom en woningtype en aantal kamers, 2021



- De verschillen qua woningtype vertalen zich duidelijk in verschillen naar gebruiksoppervlakte.
- Slechts 1% van de koopwoningen is kleiner dan 50 m² terwijl dat in de private huursector 15% is. De corporatiesector zit daartussenin (7%).
- Private huurwoningen zijn vaker dan corporatiewoningen heel klein (< 50 m²) maar ook vaker juist groot (vanaf 120 m²).

Figuur 3.7: Huishoudens naar type eigendom en gebruiksooppervlakte woning, 2021

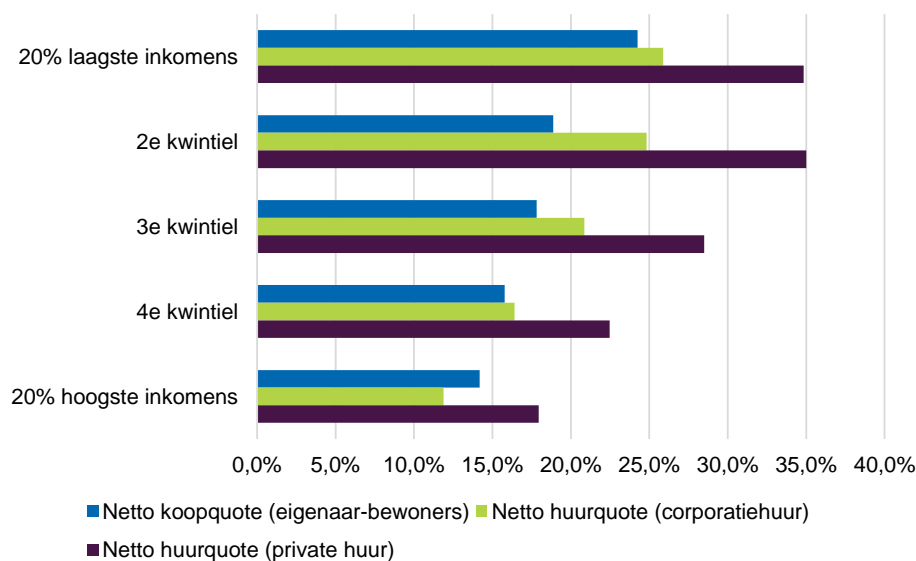


In hoofdstuk 8 besteden we aandacht aan de (ontwikkeling van de) energielabels van woningen.

3.3 Betaalbaarheid van huren en kopen

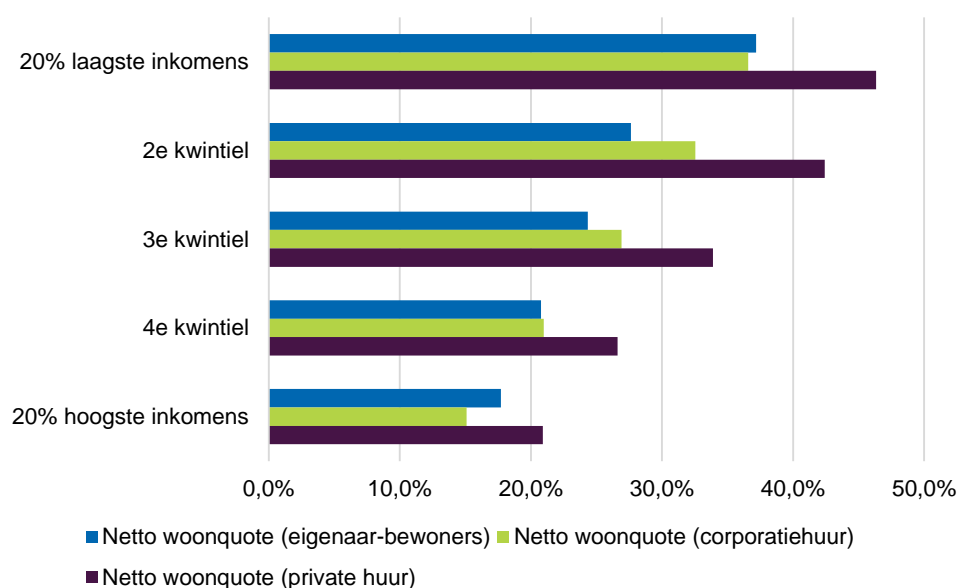
- De huur/koopquotes en woonquotes zijn een methode om de betaalbaarheid voor huurders en eigenaar-bewoners in beeld te brengen. Ze geven aan welk deel van het besteedbaar inkomen wordt besteed aan de netto koop- of huurlasten (koop/huurquotes) en aan de netto woonuitgaven (woonquotes). Van belang is te beseffen dat een hogere (gemiddelde) quote niet per definitie betekent dat de betaalbaarheid minder goed is. Daarvoor kan het best de budgetbenadering worden gebruikt die aangeeft of het inkomen toereikend is om naast de woonlasten de overige noodzakelijke uitgaven (zoals voeding en verzekeringen) te betalen.
- De quotes worden sterk beïnvloed door het inkomen van huishoudens. Daarom kijken we hier naar de quotes per inkomensgroep (kwintielen besteedbaar inkomen).
- In elke inkomensgroep is te zien dat de netto huurquote gemiddeld duidelijk het hoogst is onder huurders in private huurwoningen. Private huurders betalen dus gemiddeld een aanzienlijk groter deel van hun inkomen aan netto huur dan corporatiehuurders.

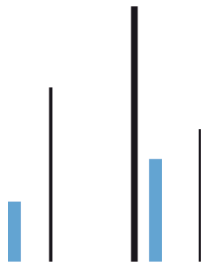
Figuur 3.8: Gemiddelde netto koopquote en netto huurquote (corporatiehuur en private huur afzonderlijk) van huishoudens, naar kwintiel besteedbaar huishoudinkomen; 2021



- Bij de woonquotes is hetzelfde patroon te zien: de hoogste quotes bij huurders van private huurwoningen. Dat wil niet direct zeggen dat de betaalbaarheid van de woonlasten in dit segment het slechtst is. Daarvoor kan beter naar bijvoorbeeld betaalrisico's (op basis van de Nibud-budgetbenadering) worden gekeken. Een huishouden met een voldoende hoog inkomen kan hoge woonlasten (en een relatief hoge woonquote) immers goed dragen.
- Per inkomensgroep bekeken verschillen de woonquotes van eigenaar-bewoners en corporatiehuurders betrekkelijk weinig van elkaar.

Figuur 3.9: Gemiddelde netto woonquote van huishoudens (corporatiehuur en private huur afzonderlijk), naar kwintiel besteedbaar huishoudinkomen; 2021





Woonsituatie huurders

Kerntabel huurders en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Nederland (2021)
Huishoudens in huurwoningen	Aantal huurwoningen	722.000	734.000	757.000	3.111.000
	Aandeel huurwoningen in totale voorraad	46%	46%	46%	40%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	54%	55%	57%	58%
	% paar	21%	20%	19%	20%
	% gezin	13%	12%	11%	10%
	% eenoudergezin	12%	12%	12%	11%
	% niet-gezinshuishouden	1%	1%	1%	1%
Samenstelling voorraad (eigendom)	% corporatiehuur	75%	70%	68%	67%
	% private huur	25%	30%	32%	33%
Samenstelling voorraad (prijs)	% tot kwaliteitskortingsgrens	14%	15%	12%	13%
	% tot aftoppingsgrens	46%	46%	43%	45%
	% tot liberalisatiegrens	25%	20%	22%	21%
	% middenhuur (2021: < € 1.000)	11%	14%	15%	13%
	% dure huur (2021: ≥ € 1.000)	4%	5%	8%	8%
Inkomensgroepen huurbeleid	% doelgroep passend toewijzen	54%	54%	48%	49%
	% overige corporatiedoelgroep	19%	19%	23%	23%
	% midden- en hoge inkomens	27%	27%	29%	28%
Woonlasten huurders (prijspeil 2021)	Bruto huur	€ 614	€ 638	€ 674	€ 670
	Huurtoeslag	€ 81	€ 96	€ 89	€ 93
	Netto huur	€ 533	€ 542	€ 585	€ 578
	Bijkomende woonuitgaven	€ 191	€ 189	€ 157	€ 157
	Netto woonuitgaven	€ 724	€ 731	€ 742	€ 734
	Netto besteedbaar inkomen	€ 2.320	€ 2.360	€ 2.480	€ 2.450
	Netto huurquote	25,4%	25,0%	25,4%	25,6%
Netto woonquote	35,2%	34,6%	32,9%	33,2%	
Tijdelijke huurcontracten	Corporatiehuur (totaal)			2%	2%
	Corporatiehuur (recent verhuisden)			10%	8%
	Private huur (totaal)			12%	14%
	Private huur (recent verhuisden)			30%	29%

Voor de analyses in dit hoofdstuk gelden de volgende **aandachtspunten**:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- Bij de vergelijkingen in de tijd worden reële inkomens en woonuitgaven gepresenteerd. De bedragen van vroegere jaren zijn omgerekend naar het prijsniveau van 2021.
- In tabellen en figuren waarin de woonlasten en de huur- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, bij sommige studenten of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is. Ook huurders die geen huur betalen (bijvoorbeeld kinderen die in een woning van hun ouders wonen) zijn niet meegenomen in de gepresenteerde uitkomsten over de woonlasten.
- In de uitkomsten van het WoON 2021 zijn de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging 2021 nog niet meegenomen. Deze regeling gaf huurders in de corporatiesector met een inkomen onder de passend-toewijzengrens in 2021 recht op een eenmalige verlaging van de huur tot aan de aftoppingsgrens.
- In het WoON 2021 is gerekend met het gemiddelde energietarief van 1 januari 2021. De effecten van de forse stijging van energieprijzen in 2022 zijn dus niet meegenomen in WoON 2021.

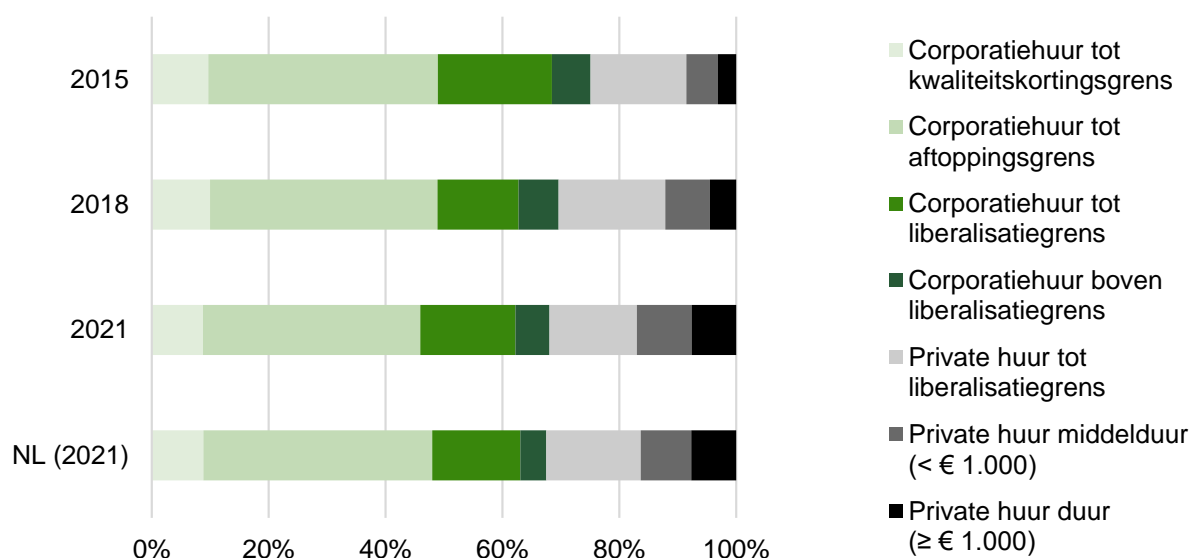
Begrippenlijst

In de begrippenlijst achter in het rapport is voor alle in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen een toelichting opgenomen.

4.1 Woonsituatie huurders

- Het aandeel van private huurwoningen¹ in de totale huurvoorraad is gestegen van 25% in 2015 tot 32% in 2021. Met name het aandeel van private huurwoningen in de vrije huursector is sterk gestegen: van 9% tot 17%. Huurders wonen nu dus vaker in een private woning dan in 2015 het geval was.
- Het aandeel huurwoningen boven de liberalisatiegrens (ongeacht type verhuurder) is in diezelfde periode gegroeid van 15% tot 23%. In specifiek de corporatiesector is het aandeel woningen boven de liberalisatiegrens zo'n 9% en dat is nauwelijks veranderd sinds 2018. Binnen de private huursector is het aandeel woningen boven de liberalisatiegrens toegenomen van 34% in 2015 tot 53% in 2021.
- De samenstelling van de huurvoorraad in Zuid-Holland naar type verhuurder en prijsklasse lijkt sterk op het Nederlandse totaal.

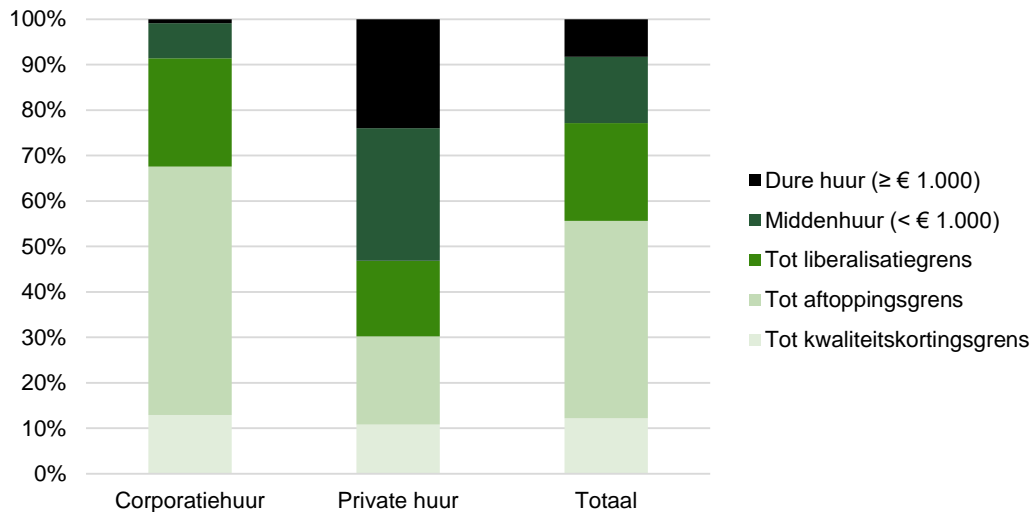
Figuur 4.1: Ontwikkeling samenstelling huurvoorraad naar type verhuurder en prijsklassen, 2015-2021



- Ruim negen op de tien corporatiewoningen hebben een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Bij woningen van private verhuurders is dat minder dan de helft (47%) van het totaal.
- Drie op de tien private huurwoningen heeft een huurprijs in het middensegment (tot € 1.000) en een kwart van de private woningen valt in het dure segment (vanaf € 1.000).

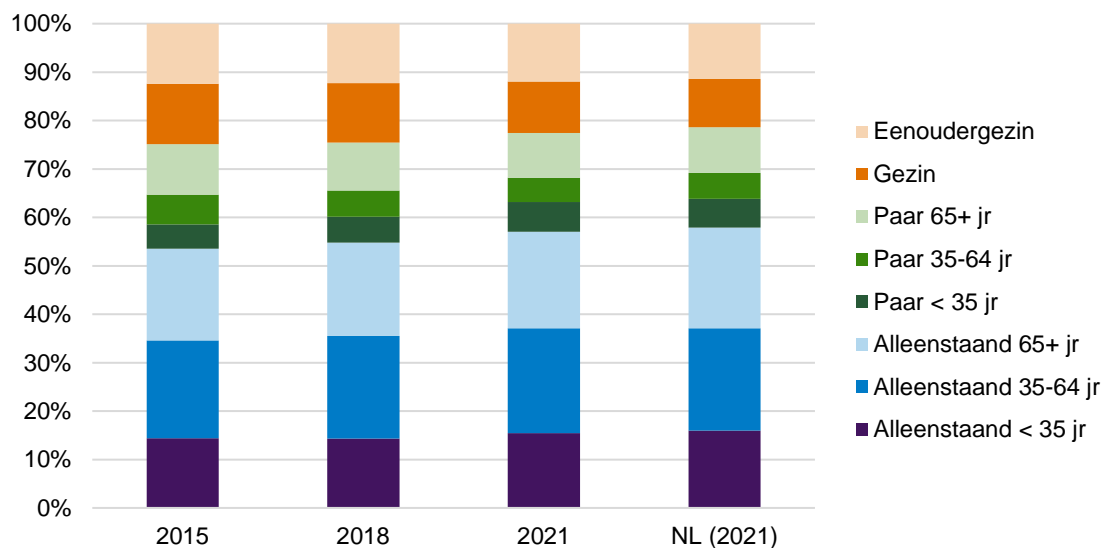
¹ Op basis van (enkel) WoON is geen betrouwbaar onderscheid mogelijk tussen institutionele beleggers enerzijds en kleinere particuliere beleggers anderzijds.

Figuur 4.2: Huurwoningen naar type verhuurder en prijsklasse, 2021



- Bijna zes op de tien huurders (57%) zijn alleenstaand en bijna drie op de tien (29%) huurders zijn alleenstaanden of paren vanaf 65 jaar.
- In vergelijking met 2015 is het aandeel alleenstaanden licht gestegen (toen: 54%).
- De samenstelling van huurders in Zuid-Holland (naar type en leeftijd huishouden) komt overeen met het nationale beeld.

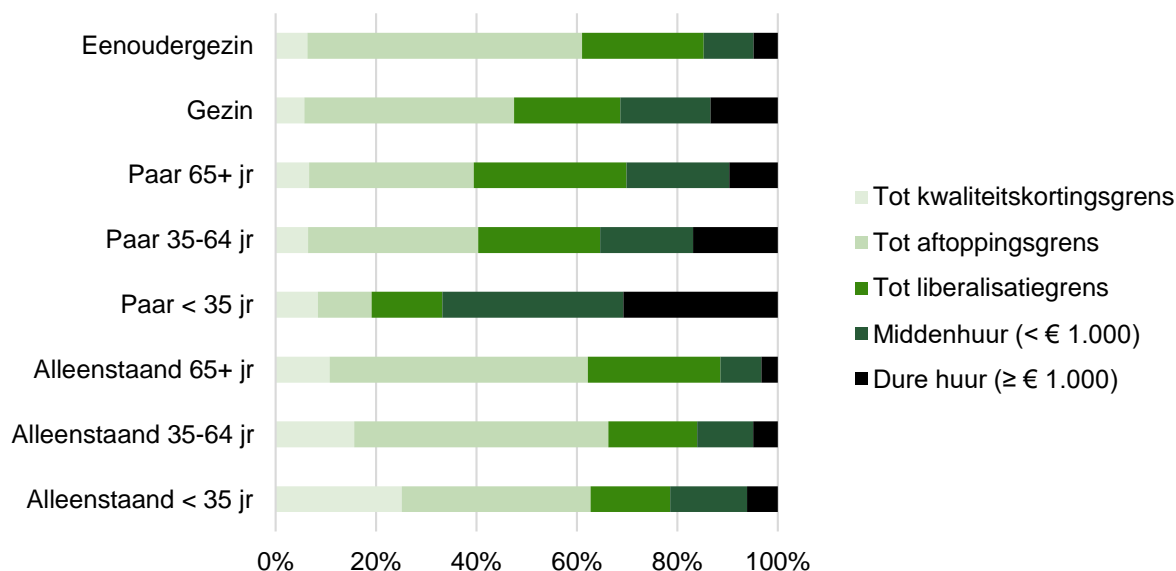
Figuur 4.3: Ontwikkeling samenstelling huishoudens naar type huishouden, 2005-2021



- Binnen de huursector bekeken wonen jonge paren (tot 35 jaar) met afstand het vaakst in een middenhuur- (36%) of dure huurwoning (31%). Bijna zeven op de tien jonge paren in de huursector wonen dus in een vrijesectorwoning.
- Bij oudere alleenstaanden is dat slechts een op de tien (11%).

- Ook paren van middelbare leeftijd, oudere paren en gezinnen in de huursector wonen relatief vaak in een vrijesectorwoning.

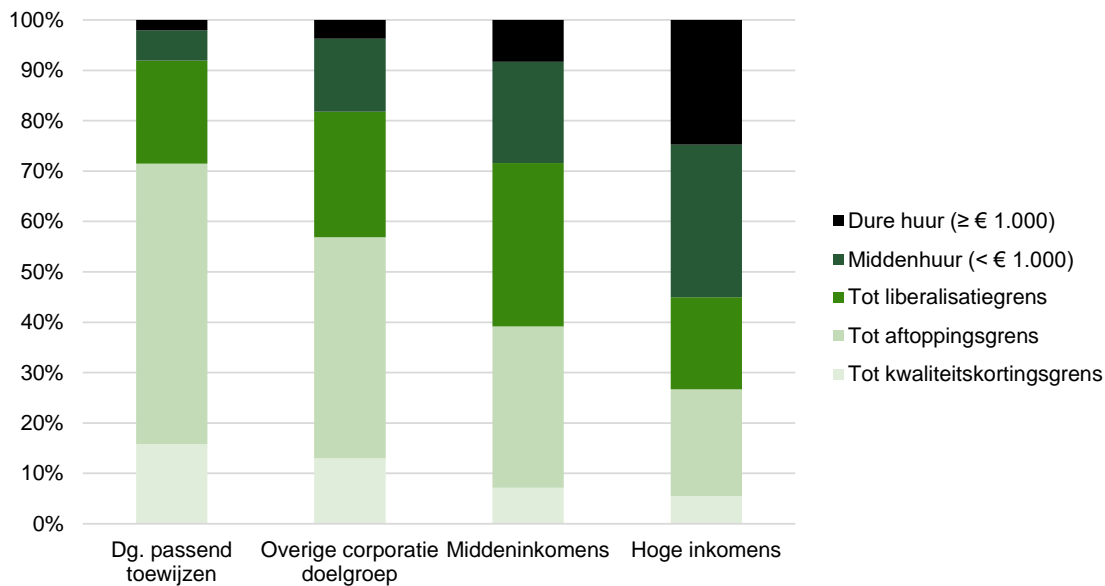
Figuur 4.4: Huurders naar type huishouden en prijsklassen, 2021



- Er is vanzelfsprekend een sterke samenhang tussen inkomen en huurprijs. Van de huurders met een inkomen in de doelgroep passend toewijzen heeft ruim 90% een sociale huurprijs (tot liberalisatiegrens).
- Bijna 20% van de overige corporatiedoelgroep betaalt een huur boven de liberalisatiegrens.
- Middeninkomens zijn hier gedefinieerd als de groep met een belastbaar huishoudinkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020)². Zeven op de tien middeninkomens in de huursector heeft een huur onder de liberalisatiegrens.
- Hoge inkomens zijn hier afgebakend als de groep met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan € 43.574 (prijspeil 2020). Bijna de helft (45%) van deze groep betaalt een huur onder de liberalisatiegrens, 30% heeft een middenhuurprijs en de overige kwart heeft een huur boven € 1.000.

² De grens van € 39.055 (prijspeil 2020) is de maximale inkomensgrens van de corporatiedoelgroep (DAEB-doelgroep) in het Rijksbeleid zoals dat gold t/m 2021 (per 2022 is de grens voor meerpersoonshuishoudens hoger dan voor eenpersoonshuishoudens). De grens van € 43.574 (prijspeil 2020) is de bovengrens van de tijdelijke verruimde corporatiedoelgroep. De aldus afgebakende middeninkomens komen overeen met de landelijke publicatie over WoON 2021 (BZK).

Figuur 4.5: Huurders naar belastbaar huishoudinkomen en prijsklassen, 2021



4.2 Woonlasten van huurders

- De gemiddelde huur is, gecorrigeerd voor inflatie, met € 35 toegenomen sinds 2018. Hier staat ook een gemiddeld hoger inkomen tegenover maar desondanks is de gemiddelde netto huurquote licht gestegen, tot 25,4%.

Tabel 4.1: Woonlasten van huurders, alle jaren prijspeil 2021; 2015-2021

	2015	2018	2021	Verschil 2018-2021		
				Absoluut	Relatief	NL (2021)
Bruto huur	€ 614	€ 638	€ 674	€ 35	6%	€ 670
Huurtoeslag	€ 81	€ 96	€ 89	-€ 7	-7%	€ 93
Netto huur	€ 533	€ 542	€ 585	€ 42	8%	€ 578
Kosten energie en water	€ 130	€ 128	€ 105	-€ 24	-18%	€ 109
Heffingen en belastingen (OPL)	€ 62	€ 61	€ 52	-€ 8	-13%	€ 48
Netto woonuitgaven	€ 724	€ 731	€ 742	€ 11	1%	€ 734
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.320	€ 2.360	€ 2.480	€ 120	5%	€ 2.450
Netto huurquote	25,4%	25,0%	25,4%	0,5%	1,8%	25,6%
Netto woonquote	35,2%	34,6%	32,9%	-1,7%	-4,9%	33,2%

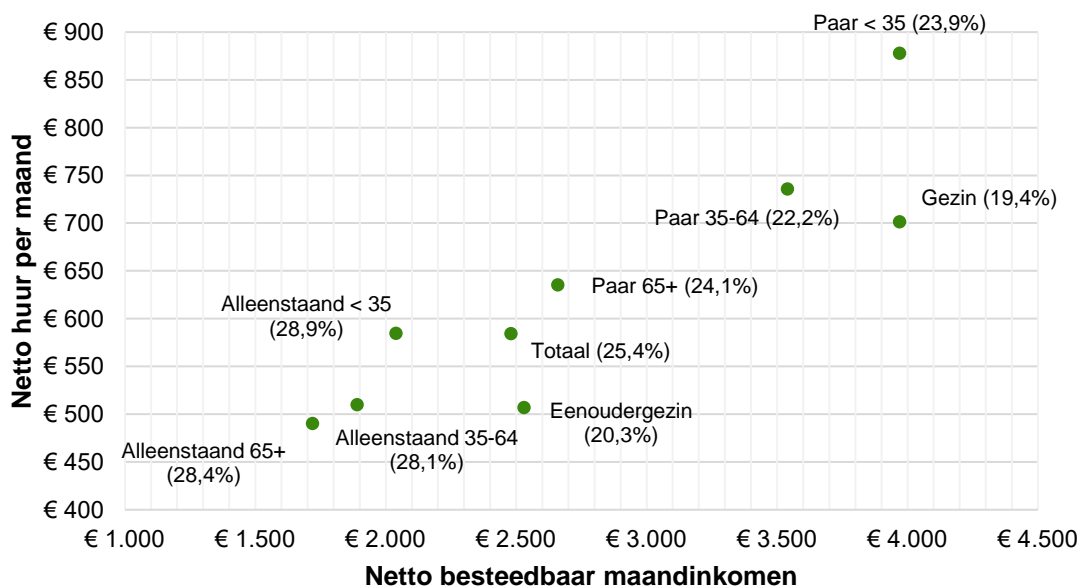
- Hoe hoger het inkomen, des te hoger zijn de maandelijkse huur- en overige woonlasten.
- De gemiddelde netto huurquote is het hoogst bij de overige corporatiedoelgroep. Dit wordt deels verklaard doordat deze groep nauwelijks huurtoeslag ontvangt.
- De gemiddelde huur in de private huursector ligt zo'n €260 hoger dan in de corporatiesector. Huurders in dat segment hebben ook beduidend hogere inkomens. Desondanks zijn de huur- en woonquotes in de private huursector een stuk hoger dan in de corporatiesector.

Tabel 4.2: Woonlasten van huurders naar inkomensgroep en naar type verhuurder, 2021

	Doelgroep passend toewijzen	Overige corporatie-doelgroep	Midden-inkomens	Hoge inkomens	Corporatie-huur	Private huur
Bruto huur	€ 594	€ 628	€ 701	€ 840	€ 595	€ 857
Huurtoeslag	€ 194	€ 18	€ 6	€ 3	€ 113	€ 33
Netto huur	€ 401	€ 610	€ 695	€ 837	€ 482	€ 824
Kosten energie en water	€ 103	€ 99	€ 101	€ 113	€ 103	€ 109
Heffingen en belastingen (OPL)	€ 51	€ 49	€ 53	€ 57	€ 53	€ 52
Netto woonuitgaven	€ 556	€ 758	€ 849	€ 1.008	€ 637	€ 985
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.670	€ 2.180	€ 2.650	€ 4.050	€ 2.240	€ 3.030
Netto huurquote	25,4%	28,8%	26,8%	22,0%	23,4%	30,1%
Netto woonquote	35,3%	35,7%	32,7%	26,5%	31,4%	36,4%
Aantal huishoudens	297.400	169.500	37.200	182.600	480.400	206.200

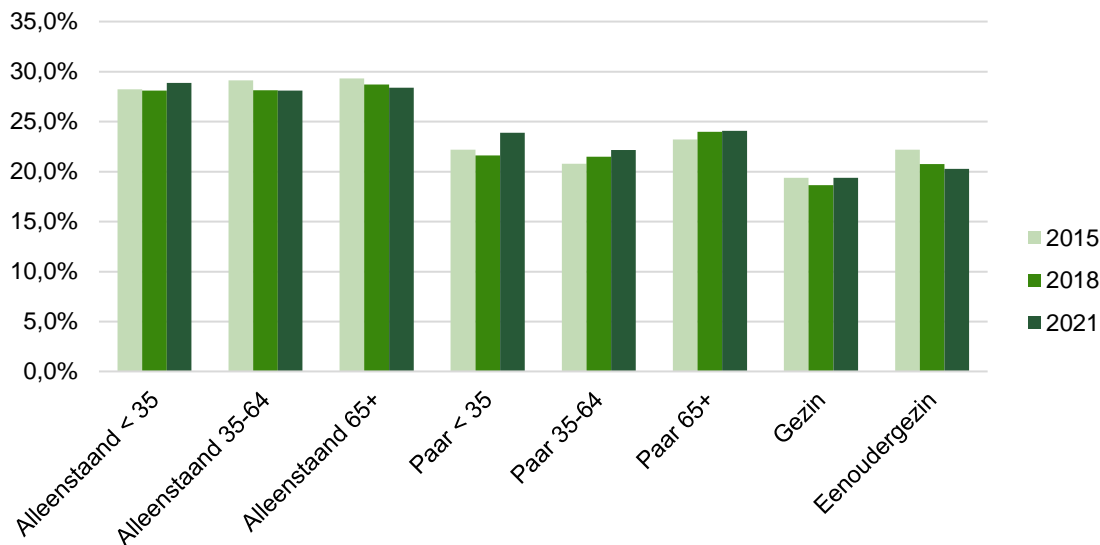
- In onderstaande figuur is de gemiddelde netto huur op de y-as weergegeven en zijn de gemiddelde inkomens op de x-as te zien. Elke groep huurders (naar type en leeftijd huishouden) neemt in de grafiek een eigen positie in. Tussen haakjes staat de gemiddelde netto huurquote van de groep.
- Gezinnen en jonge paren (tot 35 jaar) hebben gemiddeld de hoogste inkomens in de huursector. Jonge paren hebben ook met afstand de hoogste gemiddelde huur.
- Alleenstaanden bevinden zich linksonder in het diagram: gemiddeld lage huren en lage inkomens.
- Bij alleenstaanden is de gemiddelde netto huurquote met 28% tot 29% het hoogst. Gezinnen besteden gemiddeld het kleinste deel van hun inkomen aan de netto huur (19,4%).

Figuur 4.6: Huurders naar type huishouden, belastbaar huishoudinkomen (x-as) en netto huur (y-as) en netto huurquote (%), 2021



- Bij jonge paren is de gemiddelde huurquote het sterkst gestegen sinds 2018. Dit hangt samen met de groei van de midden- en dure huursegmenten, waar jonge paren relatief vaak wonen (zoals we eerder al zagen).

Figuur 4.7: Huurders naar type huishouden en gemiddelde netto huurquote (%), 2015-2021



- Recent verhuisde (afgelopen twee jaar) huurders betalen gemiddeld een hogere huur en hebben hogere huurquoten dan huurders die al langer in hun woning wonen.
- Doorstromers uit de huur zijn de grootste groep recent verhuisden. Starters zijn verhuisd vanuit het ouderlijk huis of een onzelfstandige woonruimte. Binnen de groep recent verhuisden betalen starters gemiddeld de laagste huur. De gemiddelde netto huurquote ligt echter slechts iets hoger dan bij doorstromers uit de huursector.

Tabel 4.3: Woonlasten van huurders naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar en naar type verhuizing (van huishoudens die wel zijn verhuisd in afgelopen twee jaar), 2021

	Niet verhuisd	Starter	Doorstromer uit huur	Doorstromer uit koop
Bruto huur	€ 647	€ 702	€ 798	€ 906
Huurtoeslag	€ 98	€ 46	€ 61	€ 25
Netto huur	€ 550	€ 656	€ 737	€ 881
Kosten energie en water	€ 106	€ 93	€ 97	€ 112
Heffingen en belastingen (OPL)	€ 52	€ 49	€ 53	€ 55
Netto woonuitgaven	€ 708	€ 799	€ 888	€ 1.048
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.420	€ 2.360	€ 2.740	€ 3.180
Netto huurquote	24,6%	29,4%	29,1%	30,8%
Netto woonquote	32,3%	36,4%	35,5%	37,1%
Aantal huishoudens	566.500	31.800	63.500	15.500

4.3 Tijdelijke huurcontracten

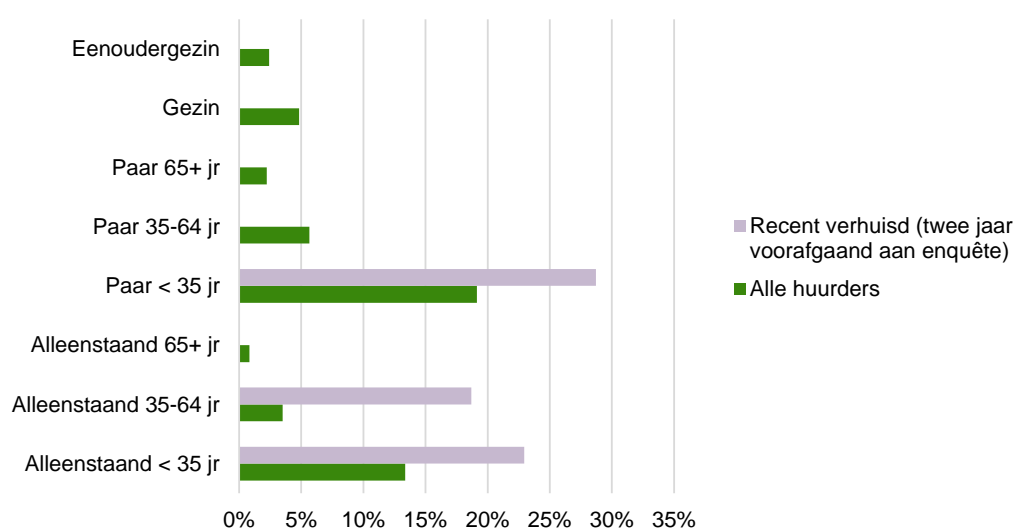
- Van alle recent (in twee jaar voorafgaand aan enquête) verhuisde huurders in de private huursector heeft 30% naar eigen zeggen een tijdelijk huurcontract. Onder recent verhuisden in de corporatiesector is dat met 10% een stuk lager.
- Binnen de groep recent verhuisde huurders in de private huursector lijken tijdelijke huurcontracten wat vaker voor te komen bij middenhuurwoningen (35%) dan bij gereguleerde huur (26%) en dure huur (28%).
- Onder het totaal van huurders liggen de percentages met een tijdelijk contract een stuk lager dan onder recent verhuisde huurders. Dat komt met name omdat (generieke) tijdelijke huurcontracten pas sinds 2016 mogelijk zijn.
- Tijdelijke huurcontracten komen in Zuid-Holland ongeveer even vaak voor als in Nederland als geheel.

Tabel 4.4: Aandeel huurders met een tijdelijk huurcontract naar type verhuurder en inkomensgroep, 2021

		Zuid-Holland		Nederland	
		Alle huurders	Recent verhuisden	Alle huurders	Recent verhuisden
Samenstelling voorraad (eigendom)	Corporatiehuur	2%	10%	2%	8%
	Private huur	12%	30%	14%	29%
Prijsklasse (Private huur)	Private huur < liberalisatiegrens	9%	26%	11%	29%
	Private huur middenhuur (< € 1.000)	15%	35%	12%	25%
	Private huur dure huur (≥ € 1.000)	16%	28%	21%	34%
Inkomensgroepen huurbeleid	Doelgroep passend toewijzen	5%	20%	5%	17%
	Overige corporatiedoelgroep	6%	24%	6%	20%
	Midden- en hoge inkomens	6%	20%	8%	23%
Totaal	Alle huishoudens	5%	21%	6%	20%

- Jonge paren en alleenstaanden geven het vaakst aan een tijdelijk huurcontract te hebben.

Figuur 4.8: Aandeel huurders met een tijdelijk huurcontract naar type huishouden*, 2021

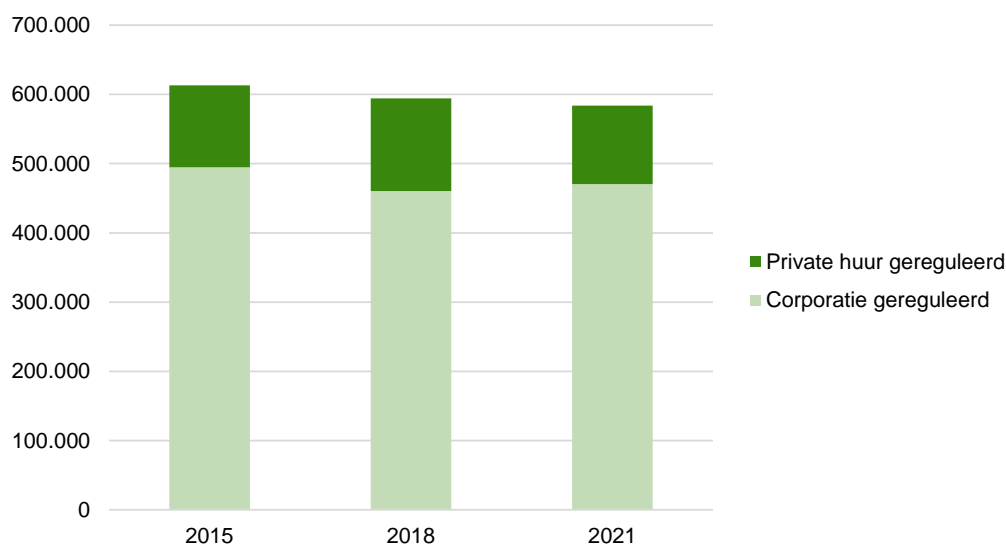


*Vanwege onvoldoende respondenten zijn niet alle categorieën weergegeven bij recent verhuisden

4.4 Gereguleerde, middenhuur en dure huur

- Het aantal huishoudens in een huurwoning tot de liberalisatiegrens is gedaald van 613 duizend (2015) tot 584 duizend (2021). Dat komt neer op een afname van 5%. Dit komt met name door huurverhogingen bij mutatie (bewonerswissel).
- In vergelijking met 2018 is het aantal private huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens gedaald met 15%: van 134 duizend naar 113 duizend. Dit komt met name door huurverhogingen bij een bewonerswissel. Door de grote verhuisdynamiek in de private huursector (sinds 2016 verder gestimuleerd door tijdelijke huurcontracten) komen deze woningen relatief vaak vrij voor nieuwe bewoners.
- Het aantal corporatiewoningen met een huur tot de liberalisatiegrens steeg wel licht sinds 2018.

Figuur 4.9: Aantal huishoudens in gereguleerde huur naar type verhuurder, 2015-2021

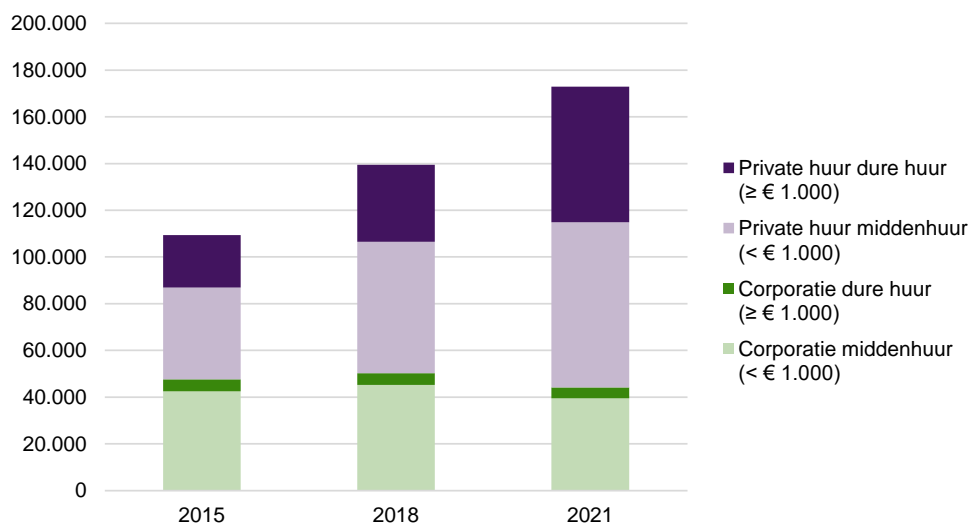


- Het aantal huishoudens in een huurwoning boven de liberalisatiegrens is gestegen van 109 duizend (2015) tot 173 duizend (2021). Dat komt neer op een groei van 58%.
- Deze groei komt volledig voor rekening van de private huursector. Het aantal private huurwoningen boven de liberalisatiegrens is in die periode ruim verdubbeld: van 62 duizend tot 129 duizend. Dat betekent een groei van ca. 67 duizend woningen. Een deel van deze groei is het resultaat van nieuwbouw (ca. 13 duizend woningen³) maar het grootste deel van de groei is het resultaat van huurverhogingen, met name bij een bewonerswissel, en van buy to let (opkopen van woningen om te verhuren)⁴.

³ Ca. 13 duizend woningen van private verhuurders met een huur boven de liberalisatiegrens hebben een bouwjaar van 2015 of later en zijn daarmee sinds WoON 2015 aan de voorraad toegevoegd.

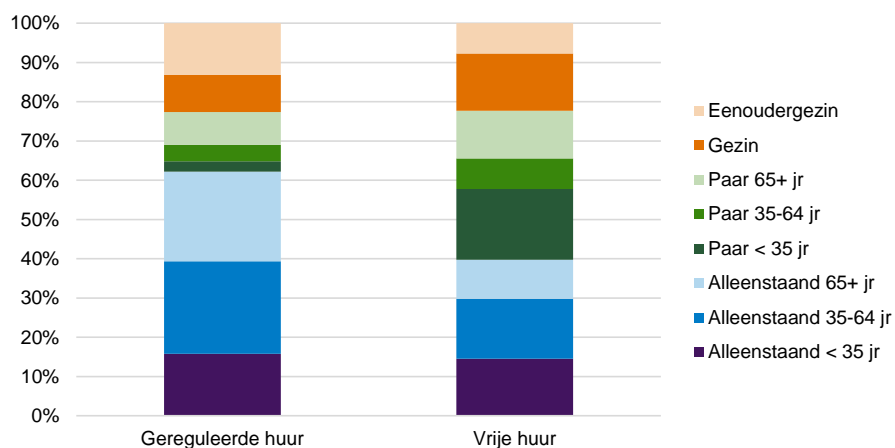
⁴ Op basis van WoON kan geen goed inzicht worden gegeven in welk deel van de groei het resultaat is van huurverhogingen (vooral bij bewonerswissel) en welk deel tot stand is gekomen door buy to let.

Figuur 4.10: Aantal huishoudens in middenhuur en dure huur naar type verhuurder, 2015-2021



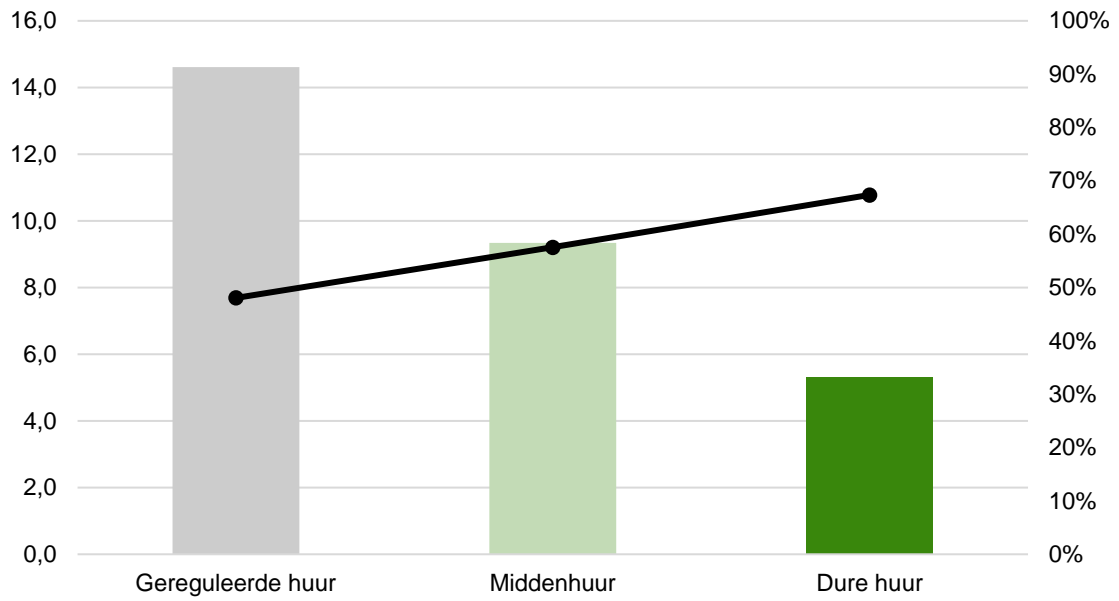
- Huurders in de vrije huursector zijn, in vergelijking met de gereguleerde huur, veel vaker jonge paren en gezinnen. Er wonen juist relatief weinig alleenstaanden in de vrije huursector. Deze verschillen hangen sterk samen met inkomen: alleenstaanden zijn per definitie eenverdieners en kunnen minder vaak een vrijesectorhuurwoning betalen.

Figuur 4.11: Huishoudens in huursector naar type segment en type huishouden, 2021



- Kenmerkend aan de vrije huursector, en dan met name de dure huursector, is de grote verhuisdynamiek. De gemiddelde woonduur ligt er laag (5,3 jaar in dure huur) en de verhuisgeneigdheid is er groot: van alle huurders in de dure huur geeft maar liefst twee op de drie aan dat ze 'misschien' of 'beslist' in de komende twee jaar willen verhuizen. In de gereguleerde huur is dat minder dan de helft van de huurders.
- Deze verschillen hangen samen met de samenstelling van huurders: relatief veel jonge huurders in de vrije huursector en juist relatief veel ouderen in het gereguleerde segment.

Figuur 4.12: Gemiddelde woonduur in jaren (staven, linker as) en percentage verhuiscapaciteit (lijn, rechter as), 2021



5

Woonsituatie eigenaar-bewoners

Kerntabel eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Nederland (2021)
Huishoudens in koopwoningen	Aantal koopwoningen	846.000	878.000	903.000	4.580.000
	% koopwoningen in totale voorraad	54%	54%	54%	60%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	23%	25%	24%	22%
	% paar zonder kinderen	33%	33%	33%	36%
	% paar met kinderen	38%	36%	38%	36%
	% eenoudergezin	5%	6%	6%	5%
	% niet-gezinshuishouden	0%	0%	0%	0%
Samenstelling voorraad (WOZ)	WOZ-waarde (prijspeil 2021)	€ 267.000	€ 298.000	€ 359.000	€ 348.000
	% koopwoningen tot € 325.000* (prijspeil 2021)	78%	72%	56%	57%
Inkomensgroepen (belastbaar huishoudinkomen)	% 20% laagste inkomens	5%	5%	6%	6%
	% 2e kwintiel	12%	12%	12%	13%
	% 3e kwintiel	20%	22%	21%	21%
	% 4e kwintiel	27%	26%	27%	28%
	% 20% hoogste inkomens	36%	35%	35%	32%
Woonlasten alle eigenaar-bewoners per maand (prijspeil 2021)	Bruto hypotheekuitgaven	€ 840	€ 787	€ 696	€ 648
	Bijkomende koopuitgaven	€ 64	€ 64	€ 71	€ 71
	Reservering groot onderhoud	€ 96	€ 103	€ 109	€ 119
	Bruto koopuitgaven	€ 1.000	€ 954	€ 875	€ 838
	Belastingeffect eigen woning	€ 256	€ 209	€ 149	€ 138
	Netto koopuitgaven	€ 744	€ 745	€ 726	€ 700
	Bijkomende woonuitgaven	€ 244	€ 238	€ 220	€ 224
	Netto woonuitgaven	€ 988	€ 983	€ 946	€ 924
	Netto besteedbaar inkomen	€ 4.575	€ 4.524	€ 4.952	€ 4.773
	Netto koopquote	18,7%	18,4%	16,3%	17%
	Netto woonquote	25,4%	24,9%	21,9%	22%
Woonlasten van in afgelopen 2 jaar verhuisde eigenaar-bewoners (prijspeil 2021)	Netto koopuitgaven	€ 900	€ 925	€ 991	€ 918
	Netto woonuitgaven	€ 1.114	€ 1.147	€ 1.200	€ 1.126
	Netto besteedbaar inkomen	€ 4.780	€ 4.537	€ 5.456	€ 4.873
	Netto koopquote	23,1%	21,8%	19,9%	20%
	Netto woonquote	29,1%	27,7%	24,7%	25%
VvE's (bij koopappartementen)	% koopappartementen in gebouw met actieve VvE	-	93%	93%	93%
	% van VvE's met onderhoudsplan	-	-	84%	86%
	Gemiddelde maandelijkse bijdrage aan VvE	-	-	€ 179	€ 178
In afgelopen 2 jaar verhuisde eigenaar-bewoners naar type verhuizing	Starter	13.000	17.000	17.000	80.000
	Doorstromer uit huur	24.000	38.000	35.000	138.000
	Doorstromer uit / binnen koop	22.000	53.000	60.000	315.000

* € 325.000 is de NHG-grens van 2021

Voor de analyses in dit hoofdstuk gelden de volgende **aandachtspunten**:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- Bij de vergelijkingen in de tijd worden reële inkomens en woonuitgaven gepresenteerd. De bedragen van vroegere jaren zijn omgerekend naar het prijsniveau van 2021.
- In tabellen en figuren waarin de woonlasten en de koop- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, bij sommige studenten of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is.
- In het WoON 2021 is gerekend met het gemiddelde energietarief van 1 januari 2021. De effecten van de forse stijging van energieprijzen in 2022 zijn dus niet meegenomen in WoON 2021.

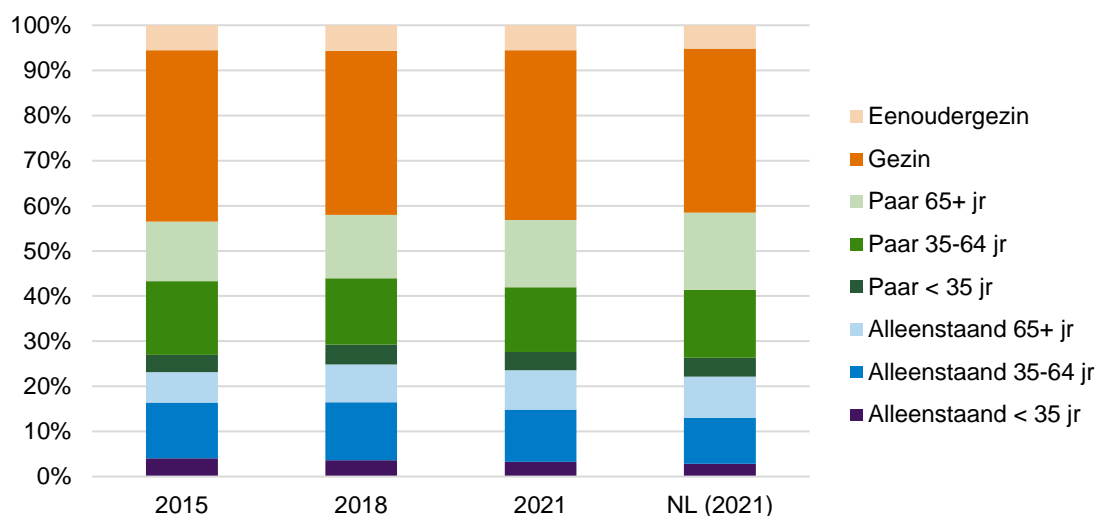
Begrippenlijst

In de begrippenlijst achter in het rapport is voor alle in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen een toelichting opgenomen.

5.1 Woonsituatie eigenaar-bewoners

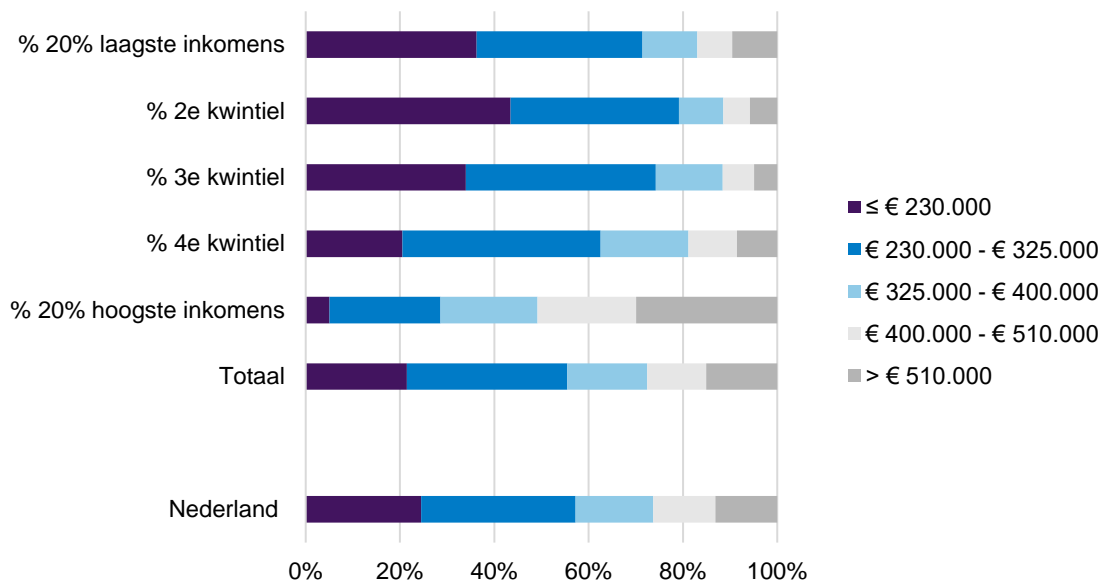
- Bijna vier op de tien huishoudens in de koopsector zijn een gezin. Gezinnen vormen daarmee de grootste groep eigenaar-bewoners.
- Jonge alleenstaanden en paren (tot 35 jaar) zijn samen goed voor 7% van het totaal aantal eigenaar-bewoners.
- Sinds 2015 is het aandeel 65-plussers gestegen van 20% naar 24%.
- De verschillen met het landelijke beeld zijn minimaal.

Figuur 5.1: Eigenaar-bewoners naar type huishouden, 2015-2021



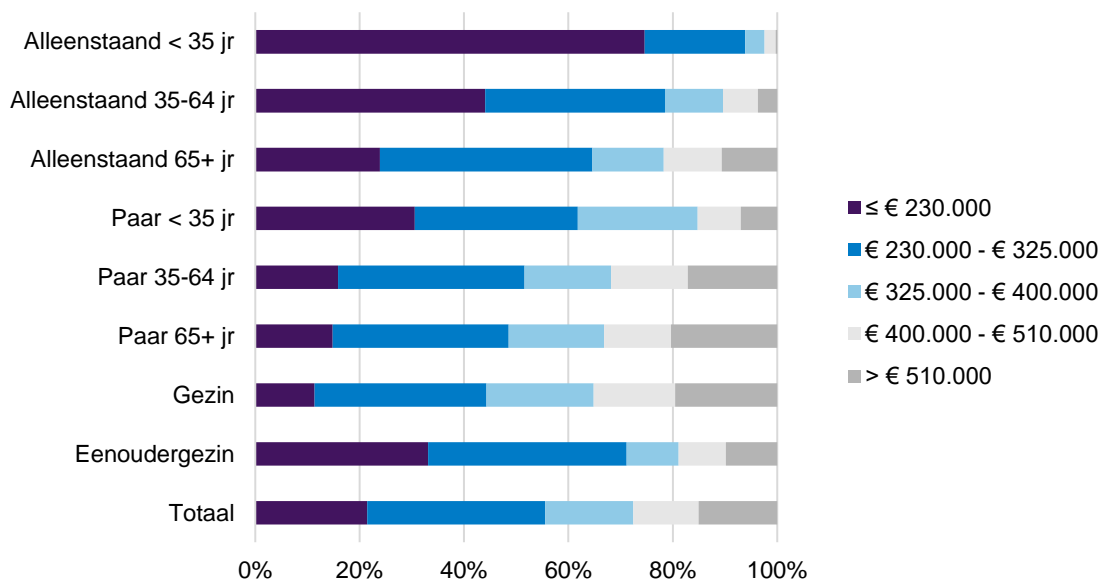
- Er is een sterke samenhang tussen het huishoudinkomen van eigenaar-bewoners en de WOZ-waarde van de woning. De lagere inkomens wonen veel vaker in een woning met een lage WOZ-waarde dan hogere inkomens. De grenzen van de inkomensgroepen (kwintielen) zijn in de begrippenlijst terug te vinden.
- De gebruikte WOZ-waarden hebben een waardepeildatum van 1-1-2020. De sterke stijging van de woningprijzen sindsdien is in deze waarden niet terug te zien. Gemiddeld ligt de door respondenten geschatte actuele marktwaarde (verkoopwaarde) van de woning ca. 10% hoger dan de in het WoON opgenomen WOZ-waarde.
- Van de totale groep eigenaar-bewoners heeft ruim de helft (56%) een WOZ-waarde van onder de NHG-grens (€ 325.000, prijspeil 2021).
- De samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarden in Zuid-Holland lijkt sterk op het landelijke beeld.

Figuur 5.2: Eigenaar-bewoners naar kwintiel besteedbaar inkomen en WOZ-waarde, 2021



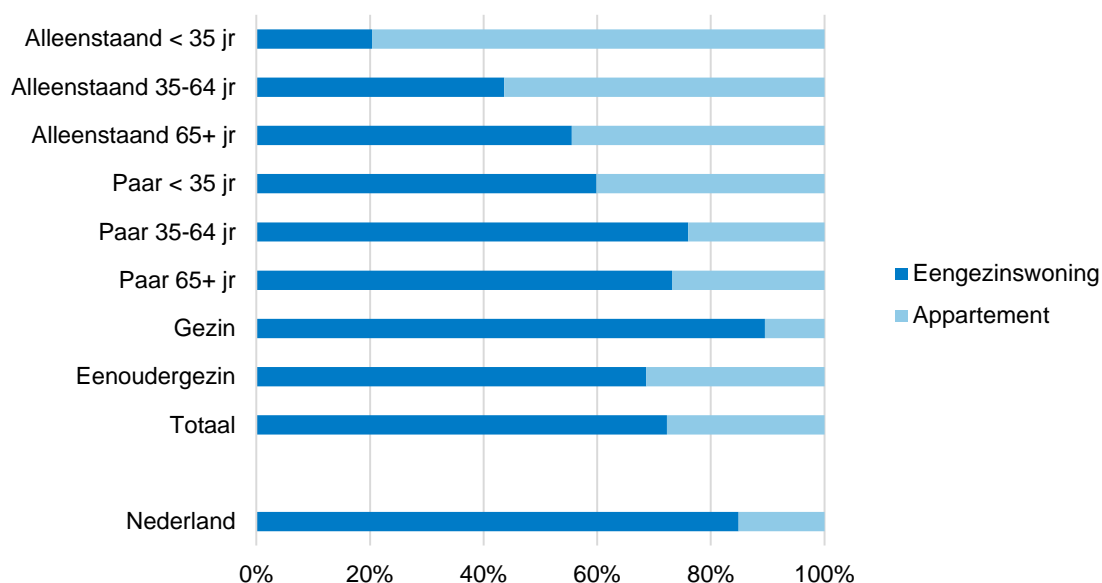
- Jonge alleenstaanden, alleenstaanden 35-64 jaar en eenoudergezinnen wonen het vaakst in een woning met een relatief lage WOZ-waarde (tot de NHG-grens).
- Gezinnen en oudere paren wonen het vaakst in een koopwoning met een relatief hoge WOZ-waarde.

Figuur 5.3: Eigenaar-bewoners naar type huishouden en WOZ-waarde, 2021



- Negen op de tien gezinnen met een koopwoning woont in een eengezinswoning, de resterende 10% in een appartement. Gezinnen wonen daarmee van de onderscheiden groepen het vaakst in een eengezinswoning. Jonge alleenstaanden en alleenstaanden 35-64 jaar met een eigen woning wonen juist in meerderheid in een appartement.

Figuur 5.4: Eigenaar-bewoners naar kwintiel besteedbaar inkomen en woningtype, 2021



5.2 Woonlasten eigenaar-bewoners

- Gecorrigeerd voor inflatie zijn de gemiddelde maandelijkse bruto hypotheeklasten van woningeigenaren met ca. € 90 gedaald tussen 2018 en 2021. Dit is voornamelijk het gevolg van de gedaalde hypotheekrente¹ in die periode. Ook veel zittende woningbezitters hebben, door hun hypotheek over te sluiten, geprofiteerd van de gedaalde rente.
- Door de gedaalde hypotheekrente en de geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek (sinds 2014) kunnen woningeigenaren ook minder rente aftrekken. Dat leidde tot een daling van het gemiddelde belastingeffect: het saldo van hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait.
- De netto koopquote is gedaald van 18,4% in 2018 naar 16,3% in 2021.

¹ De gemiddelde hypotheekrente voor nieuwe leningen (5 t/m 10 jaar rentevast) daalde van 3,3% in januari 2015 naar 1,7% in januari 2021 (bron: DNB).

Tabel 5.1: Ontwikkeling woonlasten van eigenaar-bewoners, 2015-2021

	2015	2018	2021	Verschil 2018-2021		
				Absoluut	Relatief	NL (2021)
Bruto hypotheekuitgaven	€ 840	€ 787	€ 696	-€ 91	-12%	€ 648
Bijkomende koopuitgaven	€ 64	€ 64	€ 71	€ 7	0%	€ 71
Reservering groot onderhoud	€ 96	€ 103	€ 109	€ 5	5%	€ 119
Bruto koopuitgaven	€ 1.000	€ 954	€ 875	-€ 79	-8%	€ 838
Belastingeffect eigen woning	€ 256	€ 209	€ 149	-€ 60	-29%	€ 138
Netto koopuitgaven	€ 744	€ 745	€ 726	-€ 19	-3%	€ 700
Bijkomende woonuitgaven	€ 244	€ 238	€ 220	-€ 19	-8%	€ 224
Netto woonuitgaven	€ 988	€ 983	€ 946	-€ 38	-4%	€ 924
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.575	€ 4.524	€ 4.952	€ 427	9%	€ 4.773
Netto koopquote	18,7%	18,4%	16,3%	-2,1%	-11%	16,5%
Netto woonquote	25,4%	24,9%	21,9%	-3,0%	-12%	22,4%

- Vanzelfsprekend zijn er grote verschillen tussen woningeigenaren, bijvoorbeeld uitgesplitst naar inkomensgroep. De eigenaar-bewoners die behoren tot de 20% hoogste inkomens van Nederland geven gemiddeld ruim € 1.050 per maand uit aan bruto hypotheekuitgaven. Maar dankzij hun hoge inkomen hebben ze met 14,2% wel de laagste netto koopquote.
- De groep laagste inkomens in de koopsector betreft veelal ouderen die hun hypotheek al grotendeels hebben afbetaald. Hun maandelijkse hypotheeklasten zijn daardoor vaak laag. Maar hun gemiddelde koopquote is desondanks het hoogst.

Tabel 5.2: Woonlasten van eigenaar-bewoners naar inkomensgroep, 2021

	20% laagste inkomens	2e kwintiel	3e kwintiel	4e kwintiel	20% hoogste inkomens
Bruto hypotheekuitgaven	€ 212	€ 290	€ 461	€ 650	€ 1.056
Bijkomende koopuitgaven	€ 55	€ 55	€ 58	€ 65	€ 90
Reservering groot onderhoud	€ 92	€ 91	€ 95	€ 105	€ 127
Bruto koopuitgaven	€ 359	€ 435	€ 613	€ 820	€ 1.273
Belastingeffect eigen woning	€ 21	€ 39	€ 79	€ 135	€ 252
Netto koopuitgaven	€ 339	€ 396	€ 534	€ 685	€ 1.022
Bijkomende woonuitgaven	€ 181	€ 185	€ 196	€ 219	€ 250
Netto woonuitgaven	€ 520	€ 581	€ 730	€ 904	€ 1.271
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.395	€ 2.110	€ 2.994	€ 4.377	€ 7.868
Netto koopquote	24,3%	18,9%	17,8%	15,8%	14,2%
Netto woonquote	37,2%	27,6%	24,4%	20,8%	17,7%
Aantal huishoudens	33.000	106.600	185.500	244.100	316.700

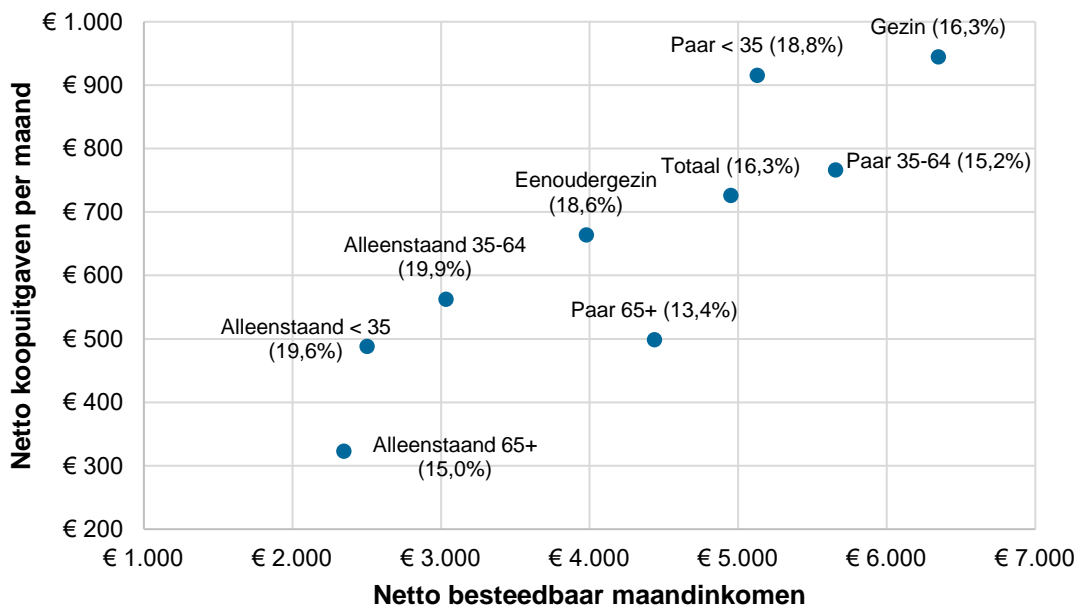
- Er is een sterke samenhang tussen woontijd en woonlasten: hoe langer de woontijd, hoe lager de lasten.
- Bij huishoudens die twee jaar of korter in hun woning wonen liggen de gemiddelde bruto hypotheekuitgaven ruim drie keer zo hoog als bij eigenaar-bewoners die al 21 jaar of langer in hun woning wonen.
- Het gemiddelde inkomen is bij deze laatstgenoemde groep ook het laagst (veel ouderen), maar desondanks heeft deze groep gemiddeld genomen wel de laagste netto koopquote.

Tabel 5.3: Woonlasten van eigenaar-bewoners naar woonduur in huidige woning, 2021

	2 jaar of korter	3-5 jaar	6-10 jaar	11-20 jaar	21 jaar of langer
Bruto hypotheekuitgaven	€ 1.029	€ 856	€ 870	€ 752	€ 333
Bijkomende koopuitgaven	€ 70	€ 72	€ 70	€ 70	€ 71
Reservering groot onderhoud	€ 109	€ 108	€ 108	€ 110	€ 108
Bruto koopuitgaven	€ 1.207	€ 1.036	€ 1.048	€ 932	€ 512
Belastingeffect eigen woning	€ 211	€ 150	€ 201	€ 195	€ 58
Netto koopuitgaven	€ 996	€ 885	€ 847	€ 738	€ 455
Bijkomende woonuitgaven	€ 211	€ 211	€ 218	€ 222	€ 227
Netto woonuitgaven	€ 1.207	€ 1.096	€ 1.065	€ 959	€ 681
Netto besteedbaar inkomen	€ 5.518	€ 5.247	€ 5.053	€ 5.207	€ 4.270
Netto koopquote	19,9%	18,2%	18,1%	16,5%	12,8%
Netto woonquote	24,7%	23,0%	23,1%	21,8%	19,5%
Aantal huishoudens	108.400	153.100	125.500	235.300	263.400

- In onderstaande figuur zijn de gemiddelde netto koopuitgaven op de y-as weergegeven en zijn de gemiddelde inkomens op de x-as te zien. Elke groep eigenaar-bewoners (naar type en leeftijd huishouden) neemt in de grafiek een eigen positie in. Tussen haakjes staat de gemiddelde netto koopquote van de groep.
- Alleenstaande eigenaar-bewoners hebben de laagste gemiddelde inkomens en bevinden zich in onderstaand diagram linksonder. Zij hebben vaak ook lagere maandlasten dan paren en gezinnen in de koopsector. De netto huurquote van alleenstaanden loopt uiteen van bijna 20% voor alleenstaanden tot 65 jaar tot 15% voor oudere alleenstaanden.
- Bij paren is de netto koopquote ook het laagst bij 65-plussers: 13,4% versus bijna 19% voor jonge paren (tot 35 jaar).
- Gezinnen hebben het hoogste gemiddelde inkomen maar hebben ook de hoogste gemiddelde maandlasten. Hun netto koopquote (16,3%) is gelijk aan het gemiddelde van alle eigenaar-bewoners samen.

Figuur 5.5: Eigenaar-bewoners naar type huishouden, belastbaar huishoudinkomen (x-as) en netto koopuitgaven (y-as) en netto koopquote (% tussen haakjes), 2021



5.3 Starters en doorstromers in de koopsector

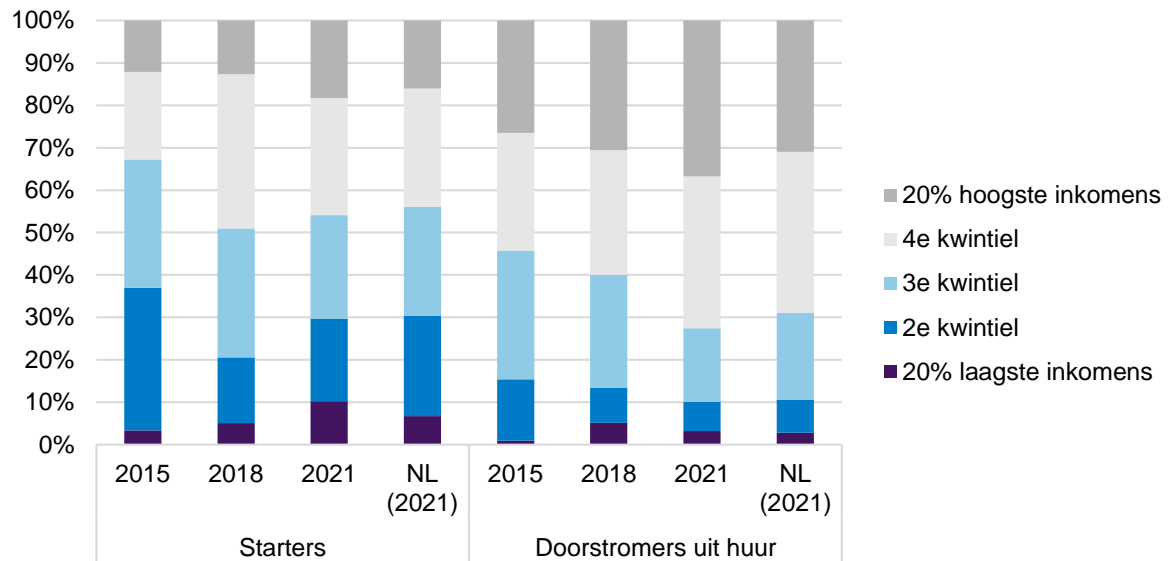
- Koopstarters vallen uiteen in twee subgroepen: starters en doorstromers uit de huur. Starters zijn afkomstig uit het ouderlijk huis of een onzelfstandige woning en doorstromers uit de huur zijn vanuit een zelfstandige huurwoning naar een koopwoning verhuisd.
- Het aantal naar een koopwoning verhuisde starters is in vergelijking met 2018 ongeveer gelijk gebleven. Het aantal doorstromers dat vanuit huur naar koop is verhuisd is gedaald (-9%), mogelijk een teken dat het voor huurders moeilijker is geworden om de overstap te zetten naar koop.
- Ruim de helft van de recent verhuisde huishoudens in de koopsector is een doorstromer binnen de koop: zij hebben een andere koopwoning leeg achtergelaten.

Tabel 5.4: Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd en type verhuizing; 2015-2021

	2015	2018	2021	2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Niet verhuisd	786.000	768.000	789.000	20.000	3%
Verhuisd: starter	13.000	17.000	17.000	0	-1%
Verhuisd: doorstromer uit huur	24.000	38.000	35.000	-4.000	-9%
Verhuisd: doorstromer uit koop	22.000	53.000	60.000	8.000	15%
Totaal eigenaar-bewoners	846.000	878.000	903.000	24.000	3%

- Starters zijn gemiddeld jonger dan doorstromers uit de huur en hebben daardoor ook vaker een relatief laag inkomen: 30% van de starters behoort tot de 40% laagste inkomens van Nederland terwijl dat bij doorstromers uit de huur slechts 10% is.
- Sinds 2015 is de trend waarneembaar dat koopstarters (zowel starters als doorstromers uit huur) steeds vaker een relatief hoog inkomen hebben. Dat wijst erop dat in de meest recente jaren koopstarters een hoger inkomen nodig hadden om een woning te kopen dan bij WoON 2015.

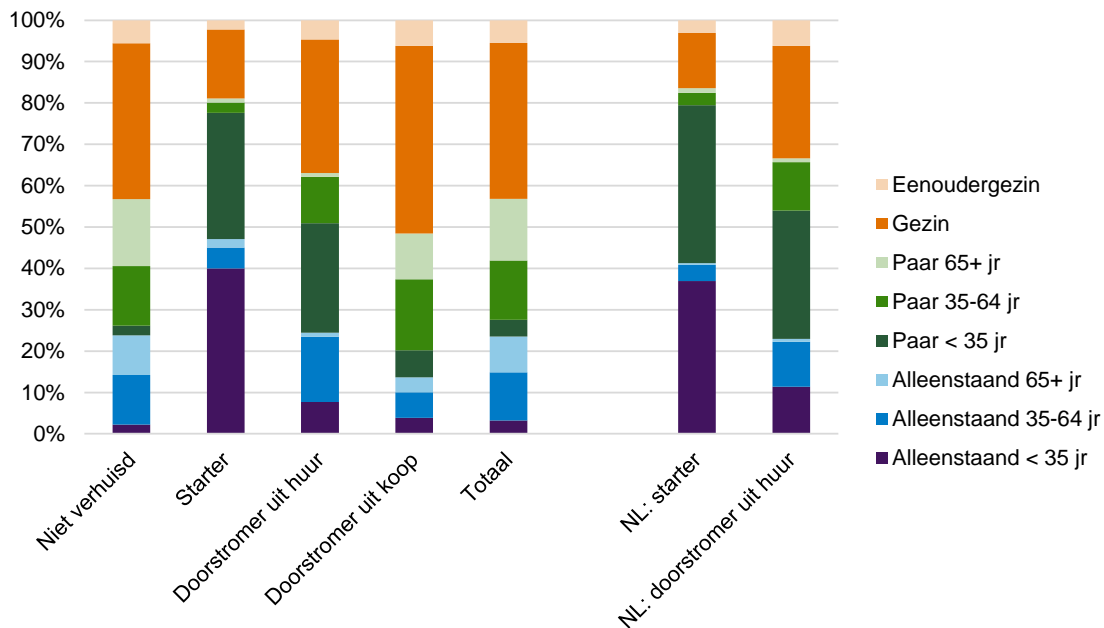
Figuur 5.6: Verhuisde starters en doorstromers uit huur* in een koopwoning, naar inkomen, 2015-2021



*Semi-starters uit huur zijn hier gerekend tot de doorstromers uit huur

- Zeven op de tien starters in de koopsector (zuivere starters) zijn een jonge alleenstaande of een jong paar. Onder de doorstromers uit de huur die een koopwoning betrekken zijn naar verhouding meer gezinnen en huishoudens van middelbare leeftijd.
- Bijna de helft (45%) van de doorstromers binnen de koopsector zijn gezinnen.

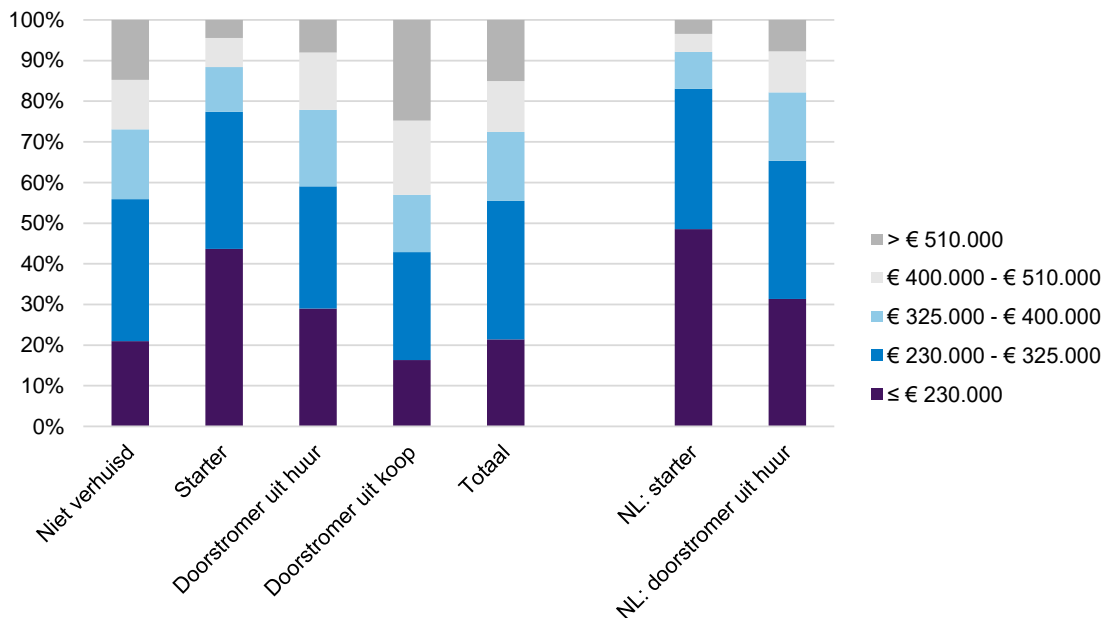
Figuur 5.7: Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd en type verhuizing*, naar type huishouden, 2021



*Semi-starters zijn hier gerekend tot de doorstromers

- Starters kopen de goedkoopste woningen, gevolgd door doorstromers uit de huur en vervolgens doorstromers binnen de koopsector. Deze laatste groep koopt het vaakst een woning met een hoge WOZ-waarde.

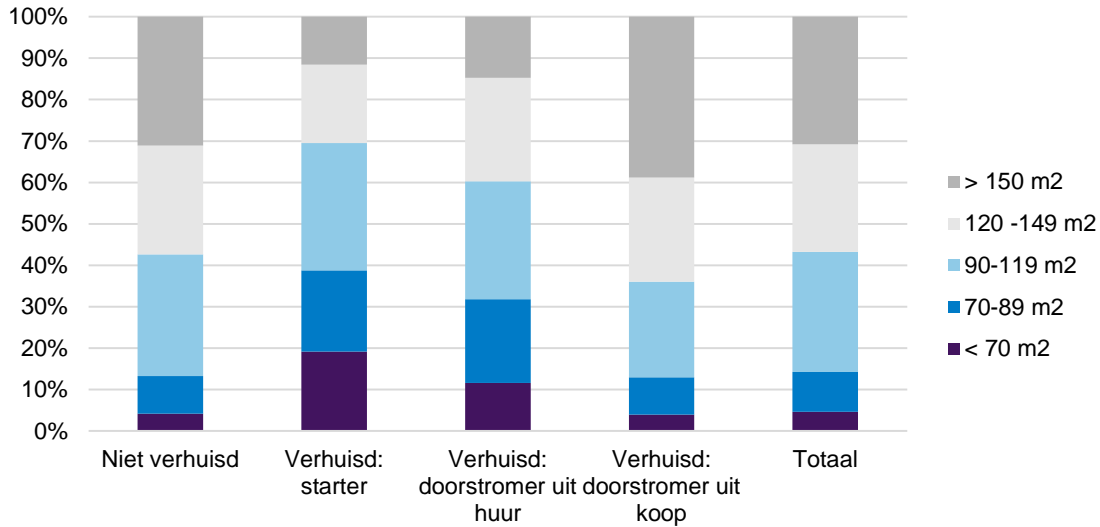
Figuur 5.8: Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd en type verhuizing*, naar WOZ-waarde, 2021



*Semi-starters zijn hier gerekend tot de doorstromers

- Datzelfde beeld is te zien bij de woningoppervlakte: starters kopen de kleinste woningen, gevolgd door doorstromers uit de huur. Doorstromers binnen de koop kopen grootste woningen.

Figuur 5.9: Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd en type verhuizing*, naar woningoppervlakte, 2021

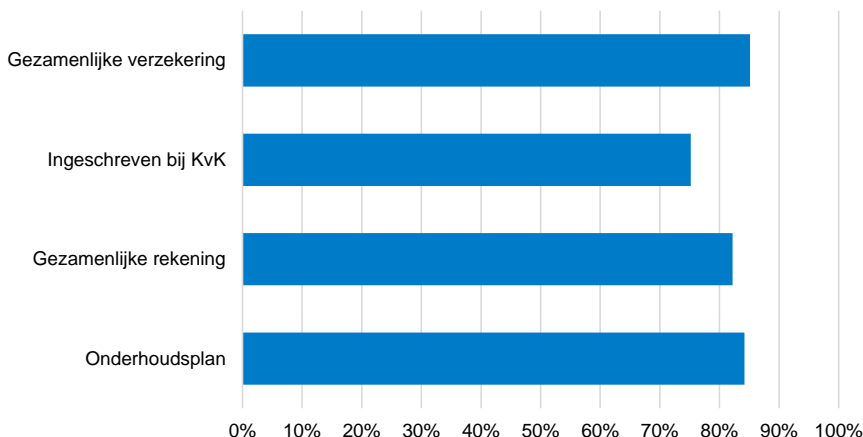


*Semi-starters zijn hier gerekend tot de doorstromers

5.4 Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

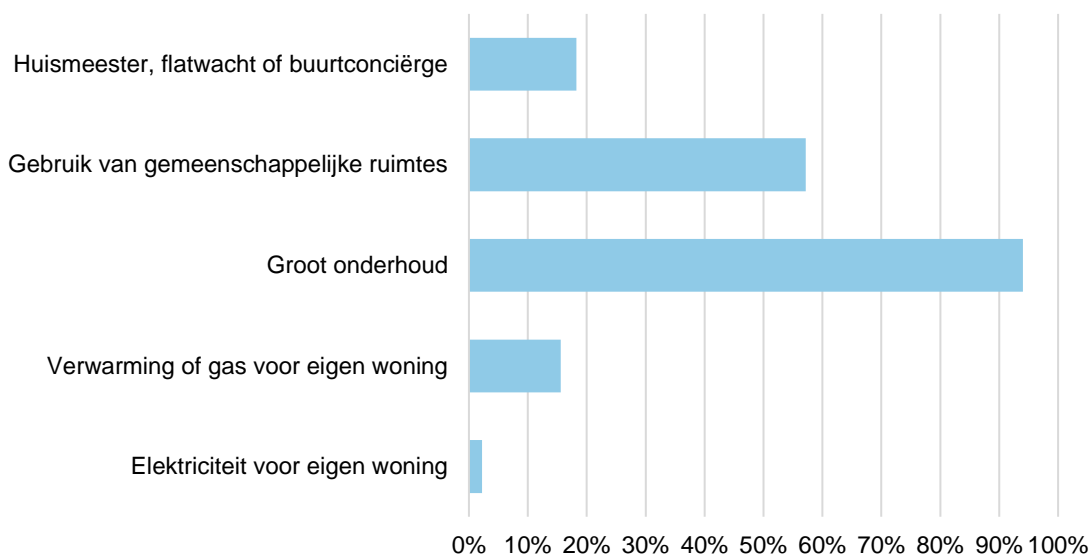
- Ruim negen op de tien eigenaar-bewoners van koopappartementen geeft aan dat er een actieve VvE is in het gebouw waarin het appartement is gelegen.
- Van deze groep (met actieve VvE) geeft 85% aan dat hun VvE beschikt over een gezamenlijke verzekering en bij 75% is er sprake van een inschrijving bij de KvK. Lang niet altijd is er dus een KvK-inschrijving hoewel dit wel wettelijk verplicht is.
- Een gezamenlijke rekening (82%) en een onderhoudsplan (84%) komen bij de meeste maar lang niet alle VvE's voor.

Figuur 5.10: Aandeel van koopappartementen met VvE's waar voorziening aanwezig is; 2021



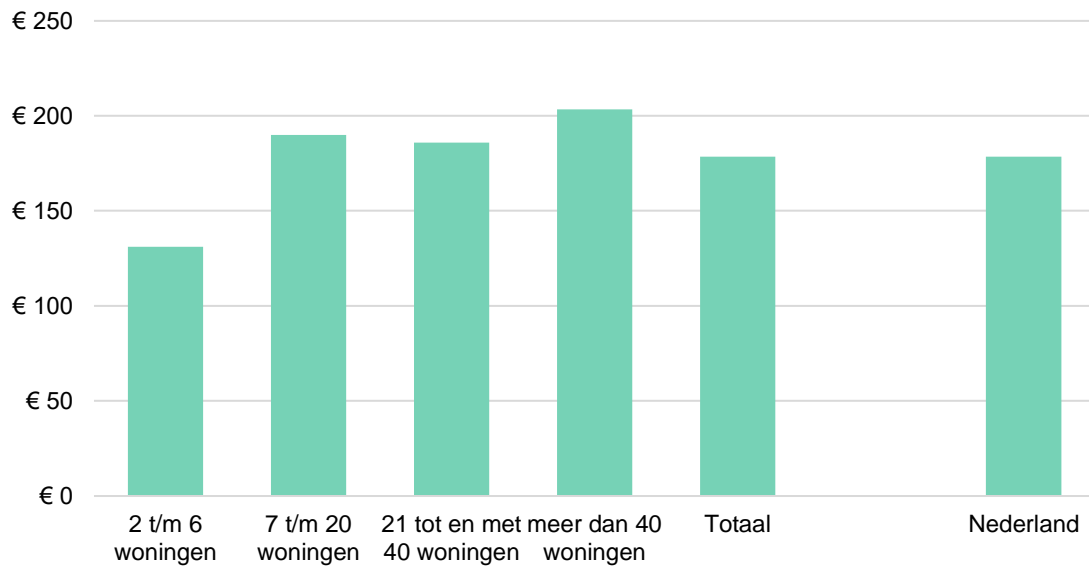
- Ruim 90% van de eigenaar-bewoners van appartementen (met een actieve VvE) geeft aan dat groot onderhoud wordt betaald vanuit de Vve-bijdrage.
- Ook het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes wordt vaak vanuit de Vve-bijdrage gefinancierd (zoals kosten voor verlichting en schoonmaak).
- Minder gangbaar is het financieren van een huismeester of verwarming van de woning via de Vve-bijdrage.

Figuur 5.11: Percentage activiteiten gefinancierd uit VvE-bijdrage, bij koopappartementen met een VvE; 2021

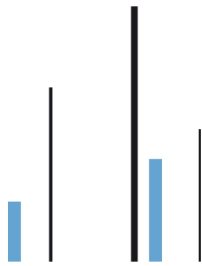


- Hoe groter een VvE, hoe hoger de gemiddelde VvE-bijdrage.
- In grote gebouwen (met meer woningen) zijn de gemeenschappelijke ruimten vaak groter en is bijvoorbeeld vaker een lift aanwezig. Daardoor valt de VvE-bijdrage vaak hoger uit. Ook lijken kleine VvE's minder geld te sparen voor onderhoud. Bij deze VvE's is namelijk minder vaak een onderhoudsplan aanwezig dan bij grotere VvE's.
- De gemiddelde maandelijkse VvE-bijdrage in Zuid-Holland is gelijk aan het nationale gemiddelde.

Figuur 5.12: Gemiddelde VvE-bijdrage per maand bij koopappartementen met een VvE; 2021



6



Verhuizingen en verhuis- en woonwensen

Kerntabel verhuizingen en verhuis- en woonwensen

		2015	2018	2021	Nederland (2021)
Gerealiseerde verhuizingen (laatste 2 jaar)	Aantal verhuisde huishoudens	193.000	245.000	258.000	1.167.000
	% huishoudens dat is verhuisd	12%	15%	16%	15%
	% starter	26%	22%	22%	21%
	% semi-starter	17%	16%	17%	15%
	% doorstromer vanuit koop	15%	24%	25%	30%
	% doorstromer vanuit huur	36%	32%	30%	29%
	% vanuit buitenland	5%	5%	6%	5%
	% naar koop	31%	45%	44%	47%
	% naar corporatiehuur	40%	26%	24%	24%
	% naar private huur	29%	29%	31%	29%
Verhuiscriteria van bestaande huishoudens woonachtig in Zuid-Holland	% huishoudens 'beslist' verhuiscriteria	12%	12%	12%	9%
	% huishoudens 'misschien' verhuiscriteria	23%	24%	23%	22%
	% huishoudens 'zou wel willen, kan niets vinden'	3%	5%	8%	6%
	% huishoudens 'wil beslist niet verhuizen'	61%	60%	58%	62%
Verhuiscriteria huishoudens actief op zoek naar een zelfstandige woning in Zuid-Holland (bestaande + nieuwe huishoudens)	Aantal actief zoekende woningzoekers	301.000	343.000	396.000	1.660.000
	% starter	26%	23%	24%	25%
	% semi-starter	5%	4%	4%	4%
	% doorstromer uit koop	32%	32%	32%	34%
	% doorstromer uit huur	38%	40%	41%	36%
Woonwensen actief zoekende woningzoekers (Koop: prijspeil 2021)	% voorkeur koop eengezins	37%	35%	40%	46%
	% voorkeur koopappartement	17%	18%	20%	15%
	% voorkeur huur eengezins	14%	13%	12%	13%
	% voorkeur huurappartement	33%	34%	28%	26%
	% voorkeur koop ≤ € 325.000	42%	35%	32%	33%
	% voorkeur koop > € 325.000	12%	18%	28%	28%
	% voorkeur huur gereguleerd	33%	39%	30%	29%
	% voorkeur huur vrije sector	13%	8%	10%	9%

Voor de analyses in dit hoofdstuk gelden de volgende **aandachtspunten**:

- Tenzij anders aangegeven gaan de uitkomsten enkel over particuliere huishoudens die zijn verhuisd naar een zelfstandige woning of over (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die willen verhuizen naar een zelfstandige woning. Huishoudens die zijn verhuisd of willen verhuizen naar een alternatieve of onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer of woonboot) blijven buiten beschouwing.
- Bij de vergelijkingen in de tijd worden in de koopsector reële bedragen gepresenteerd. Dat wil zeggen: de WOZ-waarden en gewenste koopprijzen van eerdere WoON-edities zijn omgerekend naar het prijsniveau van 2021. In de huursector worden de huurprijzen van eerdere WoON-edities afgezet tegen de destijds geldende huurprijsgrenzen.
- In de figuren en tabellen staan enkel de jaartallen van de WoON-edities (2015, 2018 en 2021). Bedacht moet worden dat de uitkomsten over gerealiseerde verhuizingen betrekking hebben op verhuizingen in de periode van twee jaar vóór de enquêtedatum.
- Bij de verhuis- en woonwensen (paragrafen 6.3 t/m 6.5) is primair gekeken naar respondenten met een gewenste woongemeente (na verhuizing) in Zuid-Holland. Een deel van deze respondenten woont op het moment van de enquête buiten Zuid-Holland. Andersom zijn er ook respondenten die tijdens de enquête in Zuid-Holland wonen maar op zoek zijn naar een woning in een andere provincie. Deze laatste groep respondenten is bij de meeste figuren buiten beschouwing gelaten. Zij oefenen immers geen vraag uit op de Zuid-Hollandse woningmarkt.

Begrippenlijst

In de begrippenlijst achter in het rapport is voor alle in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen een toelichting opgenomen.

6.1 Verhuizingen in afgelopen twee jaar

- Het aantal huishoudens dat in de twee jaar vóór de enquête is verhuisd naar een zelfstandige woning (binnen of naar Zuid-Holland) bedraagt ca. 258 duizend. Dat is een groei van 5% ten opzichte van WoON 2018.
- Bij oudere paren en bij alleenstaanden 35-64 jaar is de toename naar verhouding het grootst geweest¹. Het absolute aantal oudere paren dat is verhuisd is nog wel beperkt.

Tabel 6.1: Aantal verhuisde huishoudens naar type huishouden, 2015-2021

	2015	2018	2021	2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Alleenstaand < 35 jr	54.000	63.000	61.000	-2.000	-3%
Alleenstaand 35-64 jr	26.000	28.000	36.000	8.000	30%
Alleenstaand 65+ jr	7.000	10.000	9.000	-1.000	-8%
Paar < 35 jr	34.000	39.000	44.000	5.000	12%
Paar 35-64 jr	12.000	19.000	20.000	2.000	8%
Paar 65+ jr	7.000	8.000	12.000	4.000	43%
Gezin	32.000	56.000	55.000	-2.000	-3%
Eenoudergezin	20.000	22.000	20.000	-2.000	-8%
Totaal	193.000	245.000	258.000	12.000	5%

- Er zijn grote verschillen tussen groepen huishoudens wat betreft het percentage dat recent (afgelopen twee jaar) is verhuisd. Ruim vier de op de tien jonge alleenstaanden zijn recent verhuisd en bij jonge paren is dat zelfs ruim de helft. Oudere alleenstaanden (4%) en oudere paren (6%) verhuizen het minst vaak.

Tabel 6.2: Aantal huishoudens naar type huishouden en wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar, 2021

	Totaal aantal huishoudens	waarvan recent verhuisd	% verhuisd
Alleenstaand < 35 jr	147.000	61.000	42%
Alleenstaand 35-64 jr	268.000	36.000	14%
Alleenstaand 65+ jr	229.000	9.000	4%
Paar < 35 jr	83.000	44.000	53%
Paar 35-64 jr	167.000	20.000	12%
Paar 65+ jr	204.000	12.000	6%
Gezin	420.000	55.000	13%
Eenoudergezin	140.000	20.000	14%
Totaal	1.659.000	258.000	16%

- Bekeken naar positie op de woningmarkt blijkt het aantal verhuisde semi-starters relatief sterk gestegen. Dit zijn huishoudens die vanuit een zelfstandige woning zijn verhuisd maar deze woning niet leeg

¹ Het is niet direct duidelijk wat de verklaringen hiervoor zijn. Op nationaal niveau doen deze stijgingen zich nauwelijks (alleenstaand 35-64 jaar: toename van 3%) of in duidelijk mindere mate (paar 65+: toename van 23%) voor dan in Zuid-Holland.

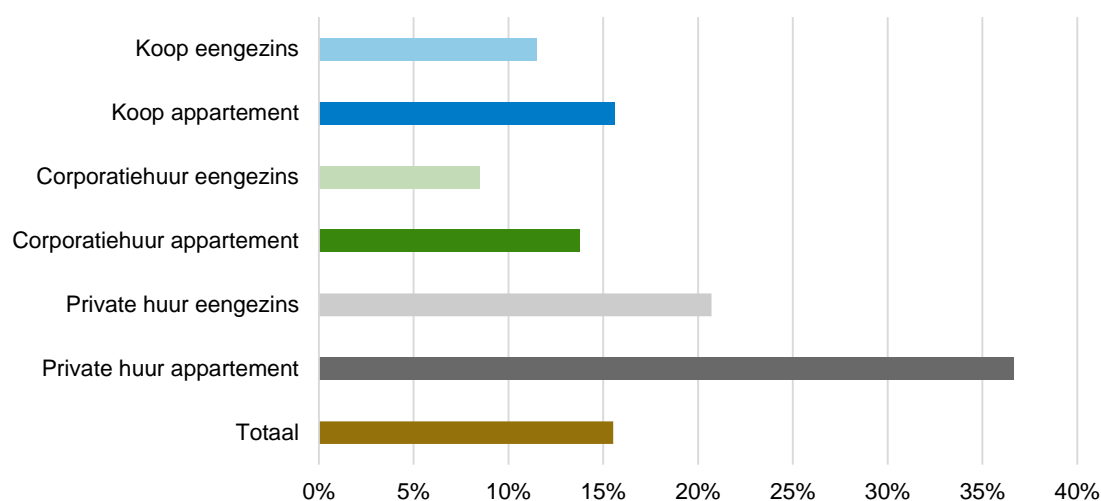
hebben achtergelaten voor nieuwe bewoners omdat er nog bewoner(s) zijn achtergebleven. Het gaat bijvoorbeeld om gescheiden paren waarbij één van de partners in de woning is achtergebleven.

Tabel 6.3: Aantal verhuisde huishoudens naar type verhuizing, 2015-2021

	2015	2018	2021	2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Starter	51.000	55.000	56.000	1.000	2%
Semi-starter	33.000	40.000	45.000	5.000	11%
Doorstromer vanuit koop	28.000	60.000	64.000	4.000	7%
Doorstromer vanuit huur	70.000	79.000	78.000	-1.000	-1%
Buitenland	10.000	12.000	15.000	3.000	27%
Totaal	193.000	245.000	258.000	12.000	5%

- In totaal is 16% van de huishoudens in zelfstandige woningen in de afgelopen twee jaar verhuisd.
- In de private huursector is de verhuisdynamiek veel groter dan dit gemiddelde: 21% van de huurders van eengezinswoningen van een private verhuurder is in de afgelopen twee jaar verhuisd en bij appartementen in dit segment is dat zelfs 37%.
- Bij koopappartementen is de verhuisdynamiek groter dan bij koop-eengezinswoningen.
- Bij WoON 2018 ligt de verhuisdynamiek per segment op een vergelijkbaar niveau.

Figuur 6.1: Aandeel huishoudens per segment dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, 2021

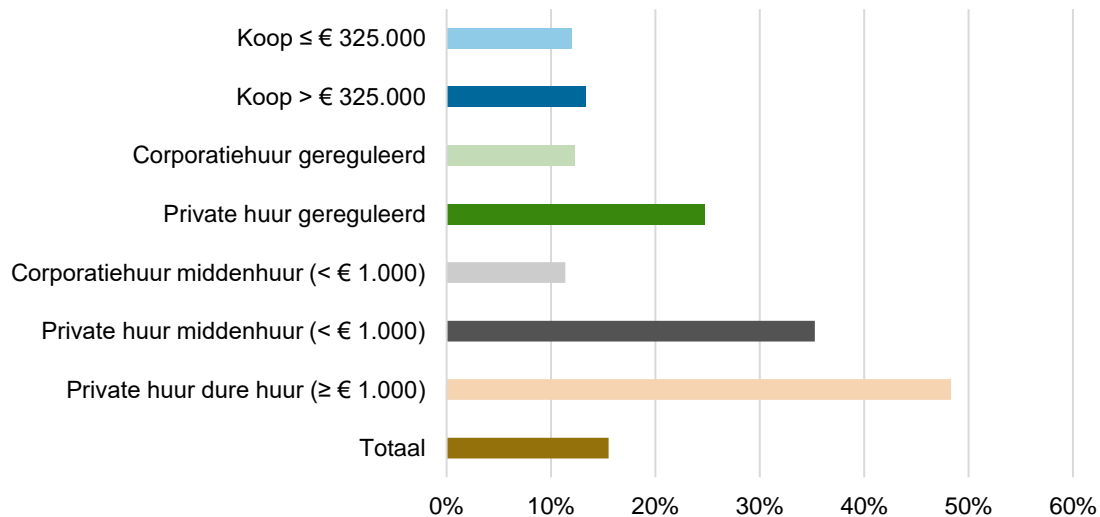


- De verhuisdynamiek in de middenhuur en dure huur is beduidend groter dan in de gereguleerde huursector.
- Binnen de gereguleerde huur bekeken is de verhuisdynamiek bij private huurwoningen twee keer zo groot als bij corporatiewoningen. Dit hangt sterk samen met de verdeling van huurders naar leeftijd: in de (gereguleerde) corporatiesector wonen naar verhouding aanmerkelijk meer 65+'ers dan in de

(gereguleerde) private huursector en juist aanzienlijk minder jongeren (tot 35 jaar)². Jongeren verhuizen veel vaker dan ouderen en dragen bij aan de grote verhuisdynamiek in de private huursector.

- Ook hier geldt dat WoON 2018 hetzelfde beeld laat zien.

Figuur 6.2: Aandeel huishoudens per segment dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, 2021



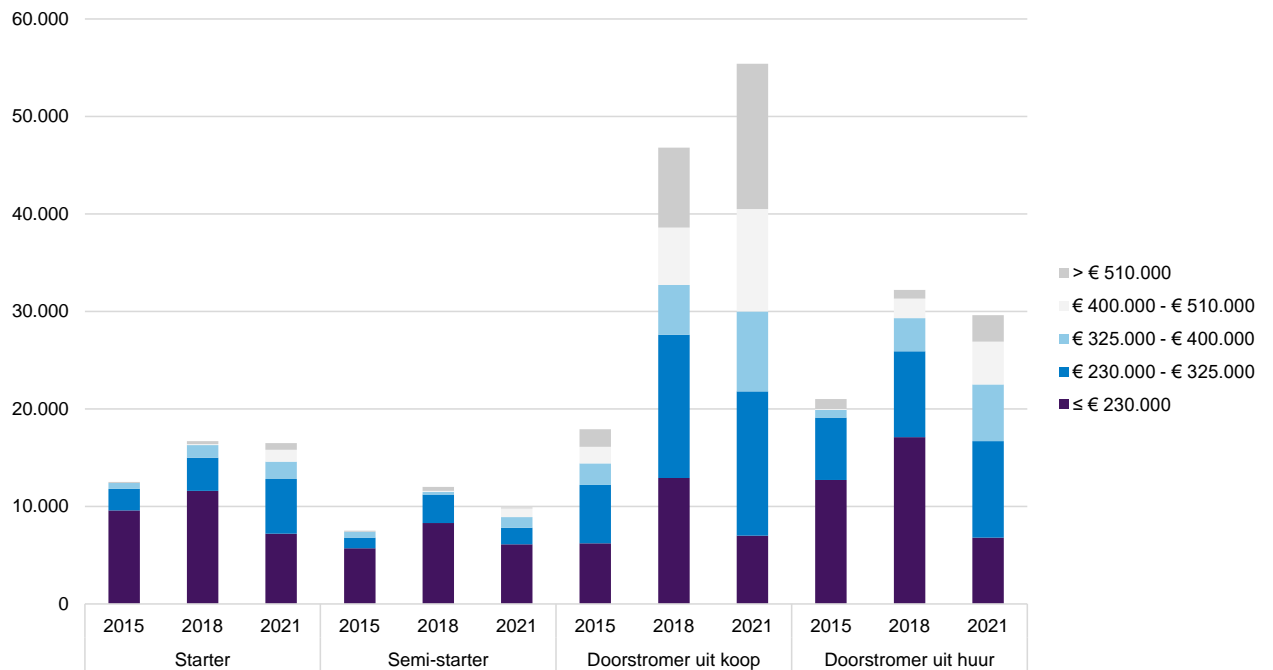
- Het aantal starters (vanuit ouderlijk huis of onzelfstandige woning) dat naar een koopwoning is verhuisd, is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2018. Vanwege stijgende koopprijzen hebben starters wel vaker een woning met een hogere WOZ-waarde gekocht. Een deel van de starters heeft voor de aankoop van de woning een (al dan niet belastingvrije) schenking van ouders ontvangen³.
- Net als starters kopen ook semi-starters relatief vaak een goedkope woning.
- Het aantal doorstromers dat binnen de koopsector is verhuisd, is gegroeid ten opzichte van WoON 2018. Toen was de doorstroming van koop naar koop na de crisis nog niet helemaal hersteld⁴. Doorstromers binnen de koopsector kopen, zoals we eerder al zagen (hoofdstuk 3), de duurste woningen.
- Het aantal doorstromers dat van een huur- naar een koopwoning is verhuisd, is licht gedaald. Doorstromers uit de huur kopen duurdere woningen dan starters maar goedkopere woningen dan doorstromers binnen de koop.

² Dit patroon (relatief veel 65+ers in de corporatiesector en relatief veel jongeren in private huur) bestaat al lang.

³ In WoON 2021 zeggen bijna drie op de tien (28%) starters die in afgelopen twee jaar naar koopwoning zijn verhuisd dat ze een schenking van (schoon)ouders hebben ontvangen. Van de doorstromers die vanuit huur naar koop zijn verhuisd geeft een op de vijf (20%) aan dat ze een dergelijke schenking hebben gekregen. Bij doorstromers die van koop naar koop zijn gegaan is dat aandeel slechts 6%.

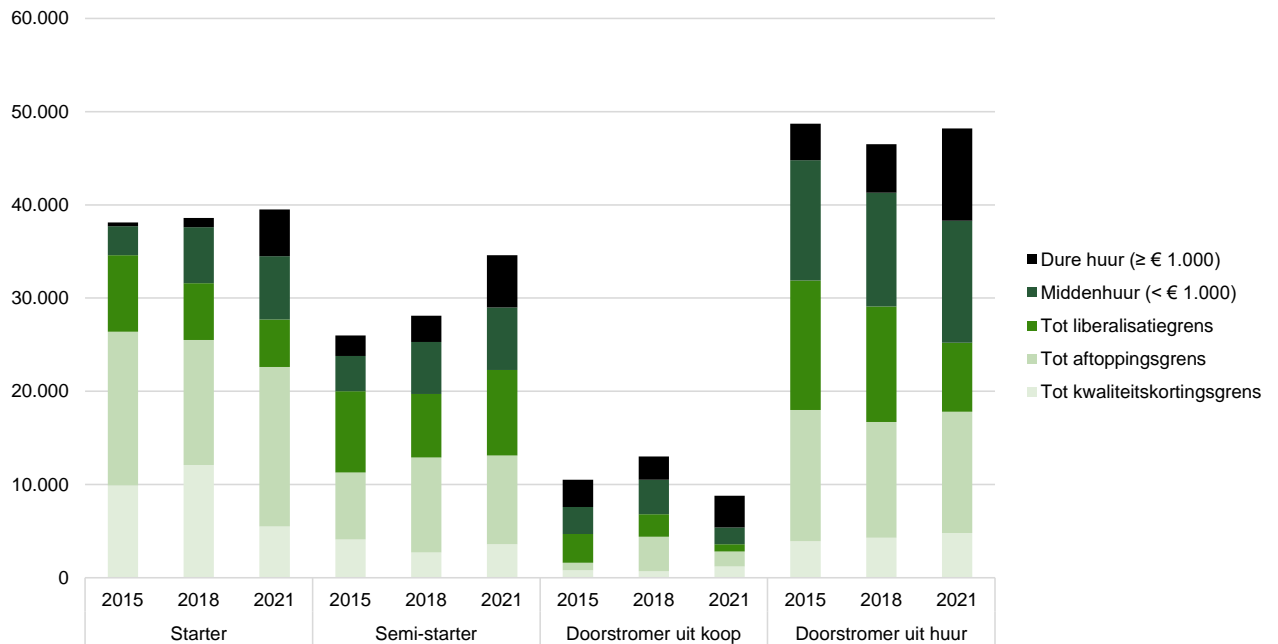
⁴ Dat komt omdat in het WoON vanaf de enquêtedatum altijd twee jaar terug wordt gekeken en een deel van de respondenten voor WoON 2018 al in (de tweede helft van) 2017 is ondervraagd.

Figuur 6.3: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een koopwoning, naar positie op woningmarkt en WOZ-waarde (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



- Het aantal starters dat naar een huurwoning is verhuisd is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van WoON 2018. Wel zijn starters vaker dan toen verhuisd naar een huurwoning in de vrije sector.
- Het aantal semi-starters dat is verhuisd naar een huurwoning is toegenomen. Deze groei komt bijna volledig voor rekening van de vrije huursector.
- Het aantal doorstromers dat van koop naar huur is verhuisd, is gedaald.
- Het aantal doorstromers binnen de huursector is heel licht gestegen. In de vrije huursector is een duidelijke groei te zien.

Figuur 6.4: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning, naar positie op woningmarkt en huurprijs; 2015 t/m 2021

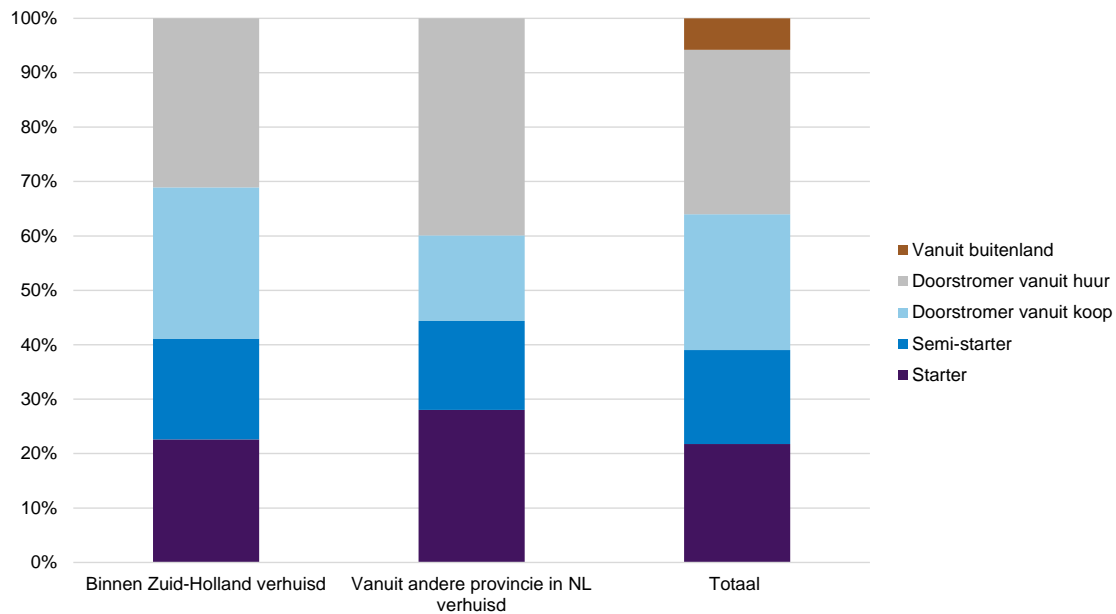


- Veruit het grootste deel (84%) van de recent verhuisde huishoudens is binnen Zuid-Holland verhuisd. Dat wil zeggen dat de vorige woongemeente ook in Zuid-Holland ligt. Een op de tien recent verhuisde huishoudens is afkomstig uit een andere provincie in Nederland⁵. Dit laatste percentage is iets lager dan het Nederlandse gemiddelde: landelijk gezien is 14% van de recent verhuisde huishoudens afkomstig uit een andere provincie⁶.
- Huishoudens die vanuit een andere provincie naar Zuid-Holland zijn verhuisd, zijn vaker starters en doorstromers uit de huur dan huishoudens die binnen Zuid-Holland zijn verhuisd.
- Onder huishoudens die binnen Zuid-Holland zijn verhuisd zijn juist relatief veel doorstromers uit de koop.

⁵ Het resterende deel is verhuisd vanuit het buitenland.

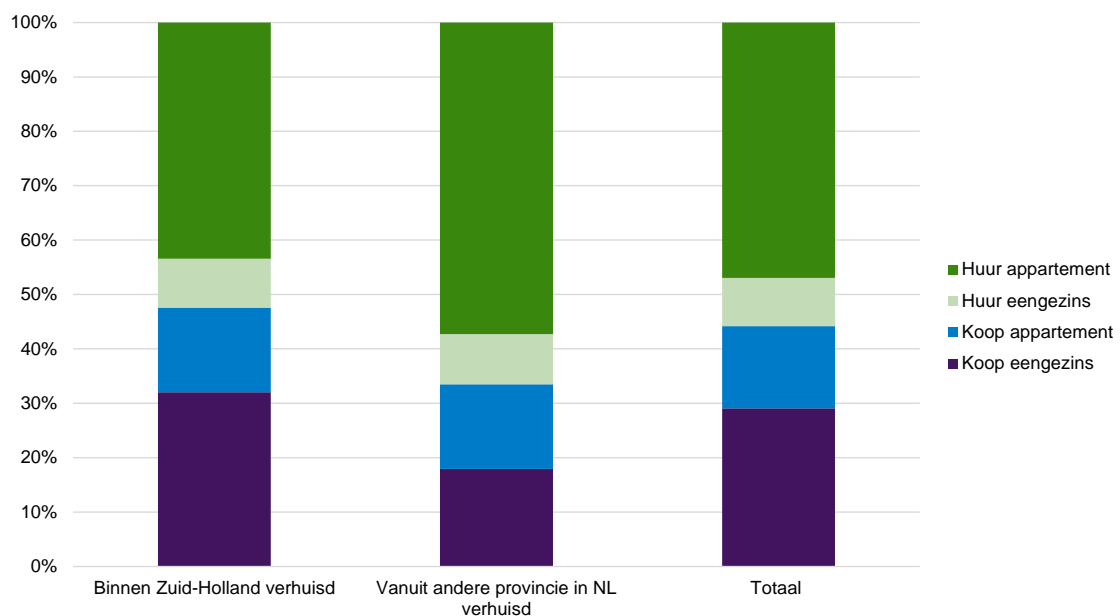
⁶ En 5% afkomstig uit het buitenland en 80% is binnen de provinciegrenzen verhuisd. Flevoland valt op als provincie met veruit het hoogste aandeel recent verhuisde huishoudens afkomstig uit een andere provincie: maar liefst 40%. Ook in Drenthe (24%) en Utrecht (21%) zijn veel recent verhuisden uit een andere provincie afkomstig.

Figuur 6.5: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd, naar vorige woonlocatie en positie op de woningmarkt; 2021



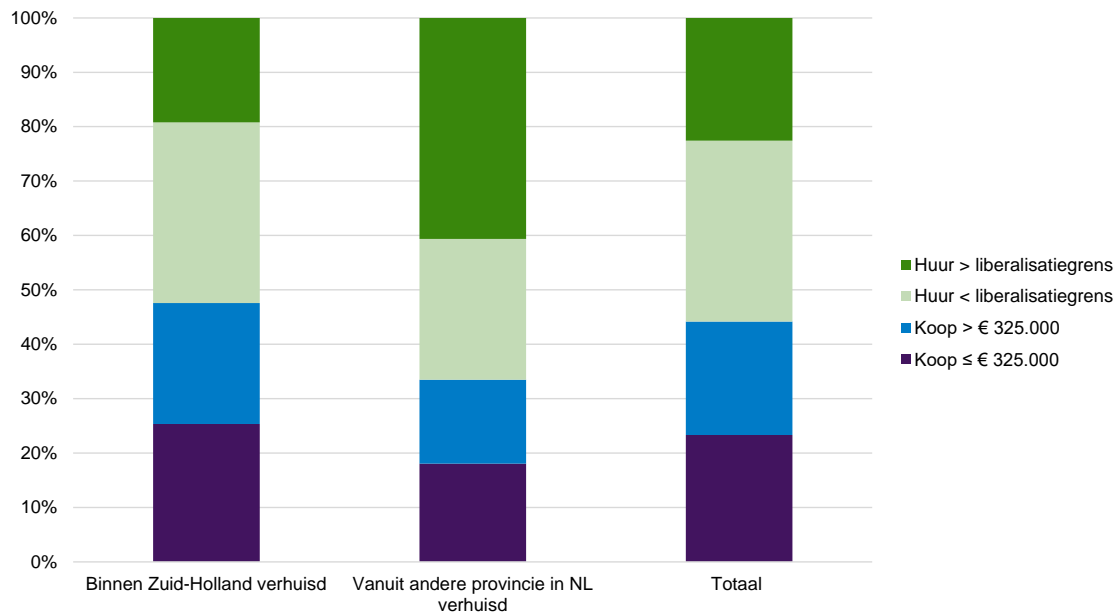
- De verschillen naar positie op de woningmarkt zijn terug te zien in de woonsituatie. Huishoudens die vanuit een andere provincie naar Zuid-Holland zijn verhuisd, hebben vaker een huurappartement (57%) betrokken dan huishoudens die binnen Zuid-Holland zijn verhuisd (43%).
- Huishoudens die binnen Zuid-Holland zijn verhuisd hebben juist relatief vaak een eengezinskoopwoning betrokken.

Figuur 6.6: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd, naar vorige woonlocatie en huidige segment (na verhuizing); 2021



- Huishoudens die vanuit een andere provincie naar Zuid-Holland zijn verhuisd, hebben naar verhouding twee keer zo vaak een huurwoning in de vrije sector (41%) betrokken als huishoudens die binnen Zuid-Holland zijn verhuisd (19%).

Figuur 6.7: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd, naar vorige woonlocatie en huidige segment (na verhuizing); 2021



6.2 Verhuismotieven

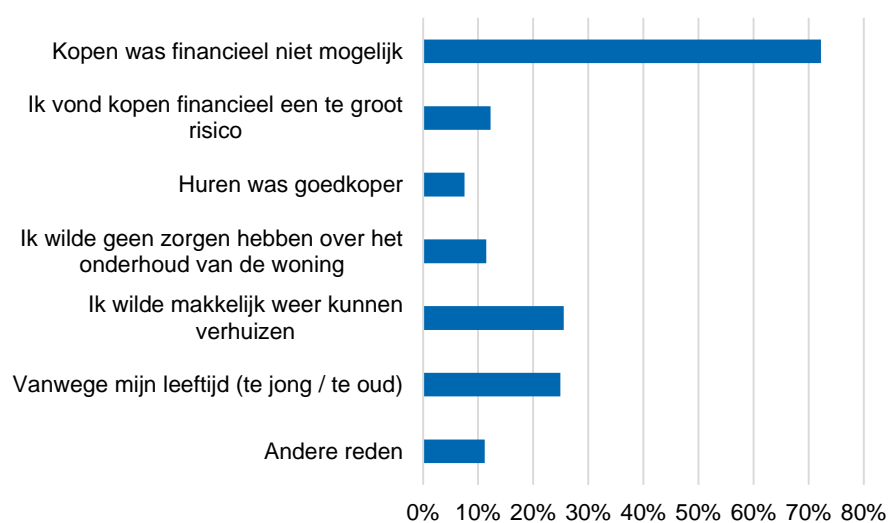
- Verhuismotieven van verhuisde huishoudens verschillen sterk naar type huishouden. In onderstaande tabel zijn de meest voorkomende verhuisredenen per huishoudtype groen gearceerd.
- Onder jonge paren is 'huwelijk / samenwonen' de meest voorkomende reden. Onder jonge alleenstaanden is 'zelfstandig wonen' het motief dat het vaakst voorkomt.
- Bij één op de vijf (17%) van de ouderen (65+) die naar een zelfstandige woning zijn verhuisd, is gezondheid of de behoefte aan zorg het voornaamste verhuismotief. Ouderen die naar een instelling zijn verhuisd, worden in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten. Onder deze specifieke groep is vanzelfsprekend een veel groter deel vanwege de gezondheid verhuisd.
- Gezinnen verhuizen vaker dan andere groepen vanwege de 'vorige woning' (bijv. te klein of geen tuin).
- In totaal is bij 27% van de verhuisde huishoudens een 'demografische reden' (samenwonen, einde relatie of zelfstandig willen wonen) het belangrijkste verhuismotief.
- Er zijn geen noemenswaardige veranderingen in de verhuismotieven in vergelijking met 2018.

Tabel 6.4: In afgelopen twee jaar verhuisde huishoudens naar leeftijd en type huishouden en belangrijkste verhuisredenen; 2021

	1-pers < 35 jr	1-pers 35-64 jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	65+	Gezin	Eenouder- gezin	Totaal
Huwelijk / samenwonen	1%	0%	36%	21%	1%	7%	0%	10%
Scheiding / einde relatie	5%	20%	1%	0%	3%	0%	29%	7%
Zelfstandig wonen	36%	2%	10%	0%	0%	1%	3%	11%
Gezondheid / behoefte zorg	0%	2%	0%	3%	17%	2%	2%	2%
Studie	10%	0%	5%	0%	0%	1%	3%	4%
Werk	10%	4%	8%	7%	1%	8%	1%	7%
Financiële reden	5%	5%	5%	5%	13%	4%	3%	5%
Vorige woning	12%	9%	11%	14%	14%	20%	16%	14%
Vorige woonomgeving	3%	14%	7%	8%	17%	12%	4%	9%
Dichter bij familie	3%	5%	2%	5%	14%	5%	2%	5%
Andere reden	14%	39%	15%	36%	20%	39%	37%	27%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

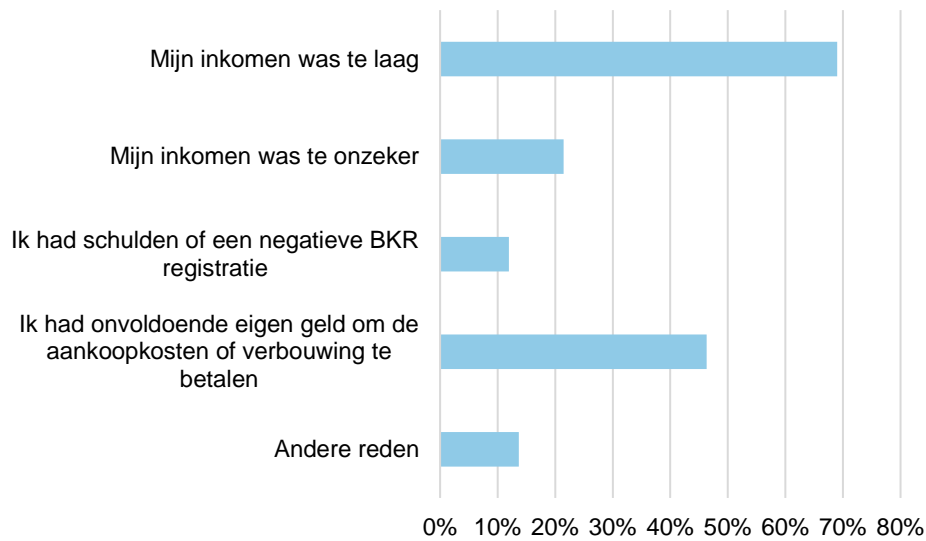
- Zeven op de tien huishoudens die naar een huurwoning zijn verhuisd geven aan dat kopen financieel niet mogelijk was.
- Andere redenen die regelmatig worden gegeven om voor een huurwoning te kiezen, zijn het makkelijk weer kunnen verhuizen en de eigen leeftijd (te jong/oud).
- Het financiële risico van kopen (waardedalingen) is voor slechts een op de tien huurders een reden om voor een huurwoning te kiezen.

Figuur 6.8: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning: redenen dat men voor huur heeft gekozen (meerdere antwoorden mogelijk), 2021



- Huurders die aangeven dat kopen financieel niet mogelijk was hebben een vervolgvraag beantwoord over waarom dat zo was.
- Zo'n 70% van die groep geeft aan dat het inkomen te laag is.
- Een te onzeker inkomen (bijv. bij zzp'ers) wordt minder vaak genoemd als belemmering.
- Onvoldoende eigen geld wordt door bijna de helft genoemd als reden.

Figuur 6.9: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning en aangeven dat kopen financieel niet mogelijk was: redenen dat kopen financieel niet mogelijk was (meerdere antwoorden mogelijk), 2021



- De meest genoemde reden door eigenaar-bewoners om een woning te kopen, is dat kopen het mogelijk maakt om 'te kunnen investeren in eigen bezit'.
- Dat 'kopen goedkoper is' en 'eigen baas kunnen zijn' (bijv. qua verbouwingen) worden door ruim de helft van de eigenaar-bewoners genoemd als redenen om voor kopen in plaats van huren te kiezen.

Figuur 6.10: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar koopwoning: redenen dat men voor koop heeft gekozen (meerdere antwoorden mogelijk), 2021

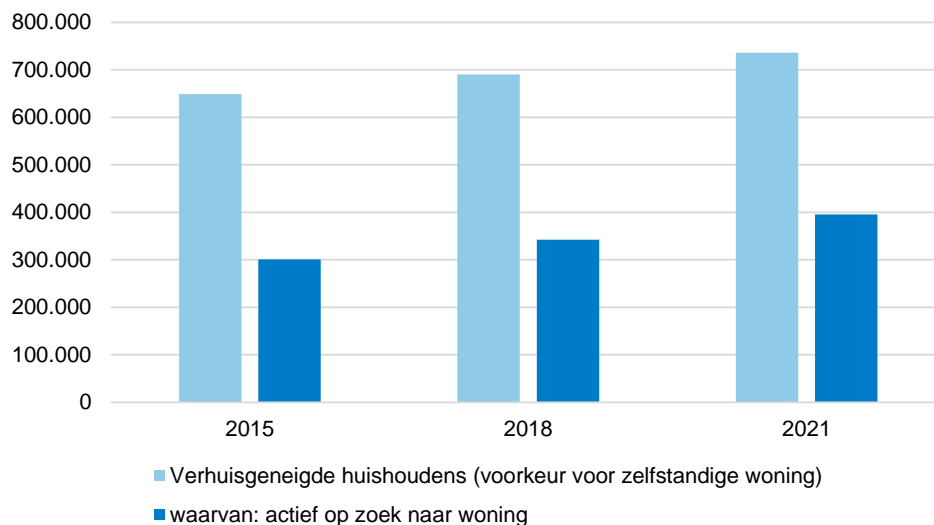


6.3 Verhuishwensen

We kijken in het vervolg van dit hoofdstuk naar de groep verhuiscapabele huishoudens (bestaande + nieuw te vormen huishoudens) die op zoek zijn naar een zelfstandige woning in Zuid-Holland, ongeacht huidige woongemeente⁷. Een deel van deze respondenten woont op het moment van de enquête dus buiten Zuid-Holland maar worden in de tabellen en figuren wel meegenomen. Andersom zijn er ook respondenten die tijdens de enquête in Zuid-Holland wonen maar op zoek zijn naar een woning in een andere provincie. Deze laatste groep respondenten wordt vanaf nu in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten. Zij oefenen immers geen vraag uit op de Zuid-Hollandse woningmarkt.

- Er zijn bijna 740 duizend verhuiscapabele huishoudens (bestaande + nieuw te vormen huishoudens) die een voorkeur hebben voor een zelfstandige woning in Zuid-Holland.
- Van die groep is ruim de helft (54%) actief op zoek naar een woning: in totaal bijna 400 duizend huishoudens. Dat wil zeggen: ze hebben aangegeven ten minste één actie te hebben ondernomen om een andere woning te vinden of hebben al een andere woning gevonden. Het aantal actieve zoekers ligt in 2021 15% hoger dan in 2018. In vergelijking met 2015 ligt het aantal actieve zoekers nu 32% hoger.

Figuur 6.11: Verhuiscapabele huishoudens en actief woningzoekenden op zoek in Zuid-Holland, 2021



- Een kwart van de actieve zoekers (94 duizend huishoudens) betreft starters.
- Ruim drie op de tien actieve zoekers betreft doorstromers uit de koop en vier op de tien zijn doorstromers uit de huur.
- Bij alle groepen is het aantal actieve zoekers toegenomen in vergelijking met 2018.
- Het aantal actief zoekende semi-starters is vrij klein (4% van het totaal). Dat komt doordat semi-starters bij uitstek hun verhuishwens (bijv. na een scheiding) vaak niet ruim van tevoren zien aankomen.

⁷ Van een deel van de verhuiscapabele respondenten is niet bekend wat hun gewenste gemeente of provincie (na verhuizing) is. Deze respondenten geven aan dit nog niet te weten. Deze respondenten worden meegenomen in de rest van het hoofdstuk indien ze tijdens de enquête in Zuid-Holland wonen.

Tabel 6.5: Actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) naar positie op de woningmarkt; 2015 t/m 2021

	2015	2018	2021	2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Starter	77.000	80.000	94.000	14.000	18%
Semi-starter	15.000	14.000	16.000	2.000	13%
Doorstromer uit koop	96.000	110.000	125.000	15.000	14%
Doorstromer uit huur	113.000	138.000	160.000	22.000	16%
Totaal	301.000	343.000	396.000	53.000	16%

- Eerder in dit hoofdstuk bekeken we al de verhuismotieven van recent verhuisde huishoudens. Nu kijken we naar de belangrijkste verhuisredenen van actief woningzoekenden. Er zijn enkele verschillen⁸: scheiding / einde relatie wordt door actief woningzoekenden bijvoorbeeld niet vaak genoemd als reden om te willen verhuizen terwijl recent verhuisde huishoudens dit wel regelmatig als voornaamste verhuismotief opgeven. Dat komt doordat men een scheiding / einde relatie vaak niet ruim van tevoren ziet aankomen.
- Drie op de tien oudere alleenstaanden (65+) en vier op de tien oudere paren geven aan dat de eigen gezondheid of behoefte aan zorg de belangrijkste reden is om te willen verhuizen naar een (andere) zelfstandige woning. Ouderen die naar een (zorg)instelling willen verhuizen, worden in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten. Bij deze groep speelt gezondheid natuurlijk een veel belangrijkere rol bij de verhuiswens.
- Hoe ouder, hoe vaker gezondheid of de behoefte aan zorg het voornaamste verhuismotief is. Bij specifiek 75+'ers (niet in tabel weergegeven) is dat bijvoorbeeld al ruim 40%. Overigens is het onderscheid tussen de antwoordcategorieën niet altijd strikt. Voor ouderen die vanwege hun gezondheid (mobiliteitsbeperkingen) willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning kan zowel 'Gezondheid / behoefte zorg' als 'Huidige woning' een passende antwoordcategorie zijn.
- Bij de helft van de gezinnen is de huidige woning (bijvoorbeeld te klein of geen tuin) de voornaamste verhuisreden.
- Bij alleenstaanden en paren van middelbare leeftijd (35-64 jaar) is vaak de huidige woning of woonomgeving de primaire verhuisreden.
- In onderstaande tabel zijn de meest voorkomende verhuisredenen per huishoudtype groen gearceerd.

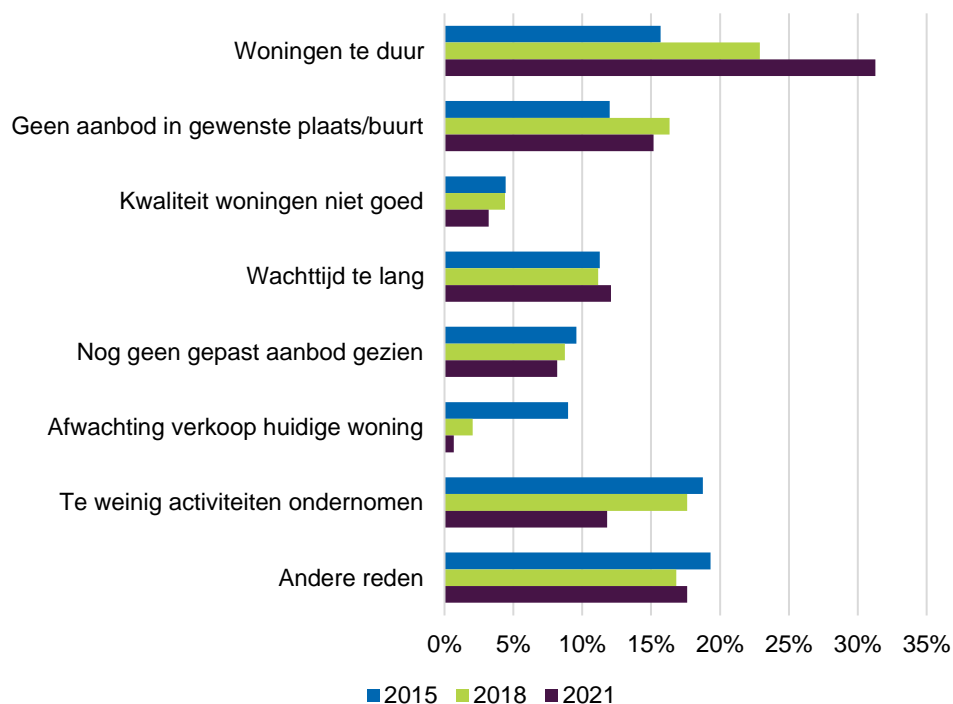
⁸ Vergelijking tussen beide tabellen wordt bemoeilijkt doordat bij de motieven van recent verhuisde huishoudens de restcategorie 'Andere redenen' veel vaker voor kwam (27%) dan bij actief woningzoekenden (7%).

Tabel 6.6: Belangrijkste verhuisredenen van actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland), naar type huishouden na verhuizing; 2015 t/m 2021

	1-pers < 35 jr	1-pers 35-64 jr	1-pers 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Eenouder- gezin	Totaal
Huwelijk / samenwonen	2%	0%	0%	30%	5%	0%	2%	6%
Scheiding / einde relatie	0%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	1%
Zelfstandig wonen	49%	5%	0%	16%	2%	0%	1%	15%
Gezondheid / behoefte zorg	1%	4%	32%	0%	12%	41%	4%	6%
Studie	3%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%
Werk	6%	4%	2%	3%	5%	0%	3%	4%
Financiële reden	6%	16%	3%	7%	8%	3%	8%	8%
Huidige woning	22%	34%	28%	27%	29%	31%	55%	35%
Huidige woonomgeving	5%	19%	10%	6%	26%	15%	16%	14%
Dichter bij familie	1%	5%	18%	1%	3%	6%	3%	3%
Andere reden	4%	11%	8%	9%	8%	4%	7%	7%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

- Een op de drie actieve zoekers (31%) geeft aan dat de te hoge koop- of huurprijs van woningen de voornaamste reden is dat ze nog geen woning hebben gevonden. In 2015 was dit voor slechts 16% van de actieve zoekers de belangrijkste reden.
- Andere redenen die worden genoemd zijn 'geen aanbod in gewenste plaats/buurt' (15%), te lange wachttijd voor huurwoningen (12%) en het ondernemen van te weinig activiteiten (12%).

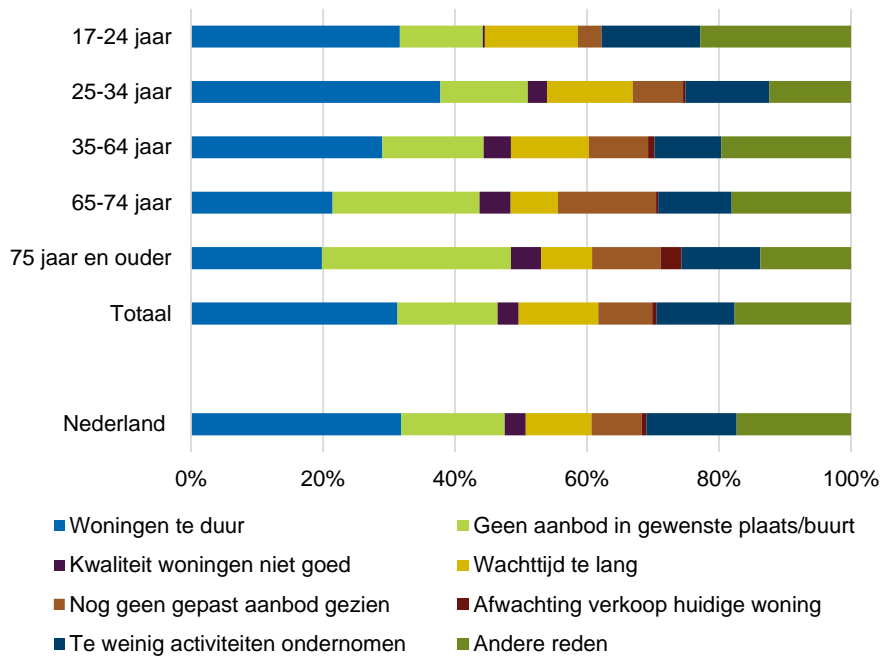
Figuur 6.12: Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) nog geen woning hebben gevonden; 2015 t/m 2021



- De reden waarom actieve zoekers nog geen woning hebben gevonden, verschilt per leeftijdsgroep.
- Bijna vier op de tien jonge huishoudens (25 tot 35 jaar) geven aan dat de aangeboden woningen te duur zijn. Dat is duidelijk meer dan gemiddeld (31%).

- Bij oudere huishoudens (65+) is een gebrek aan aanbod in de specifieke plaats of buurt waar men wil wonen relatief vaak de voornaamste reden. Ouderen zeggen ook vaker dan andere leeftijdsgroepen dat ze nog geen gepaste woningen in het aanbod hebben gezien. Dat komt mogelijk doordat ouderen vaak naar een specifiek voor ouderen geschikte (bijvoorbeeld gelijkvloerse) woning willen verhuizen. Blijkbaar worden deze woningen onvoldoende aangeboden.

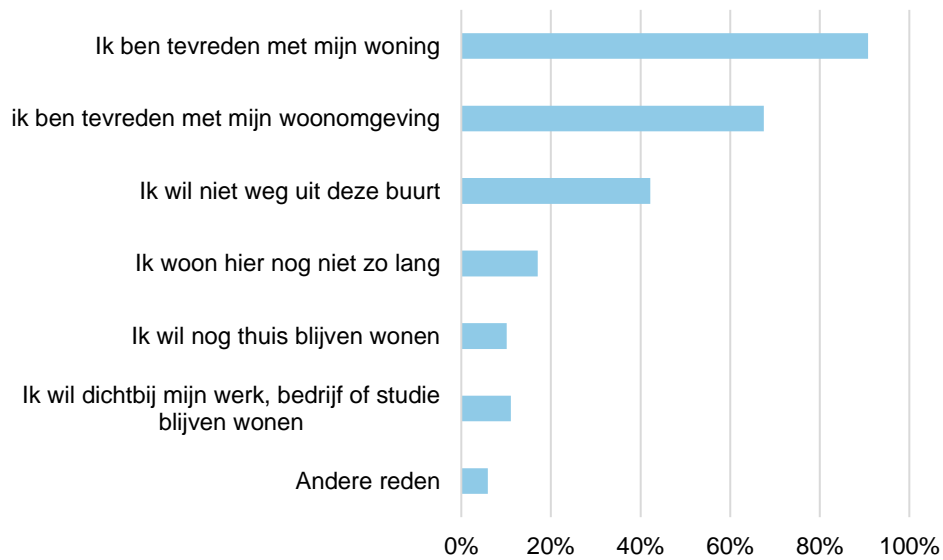
Figuur 6.13: Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) nog geen woning hebben gevonden, naar leeftijd; 2021



- Het grootste deel van de bestaande zelfstandige huishoudens⁹ in Zuid-Holland (bijna 60%) wil *beslist niet* verhuizen in de komende twee jaar. Aan deze groep is in WoON gevraagd waarom ze geen verhuiswens hebben.
- De meest genoemde reden (91%) is dat men tevreden is met de huidige woning. Ook tevredenheid met de woonomgeving (67%) en gehecht zijn aan de buurt (42%) worden vaak genoemd.

⁹ Thuiswonende kinderen vormen geen zelfstandig huishouden en zijn hier dus niet meegenomen.

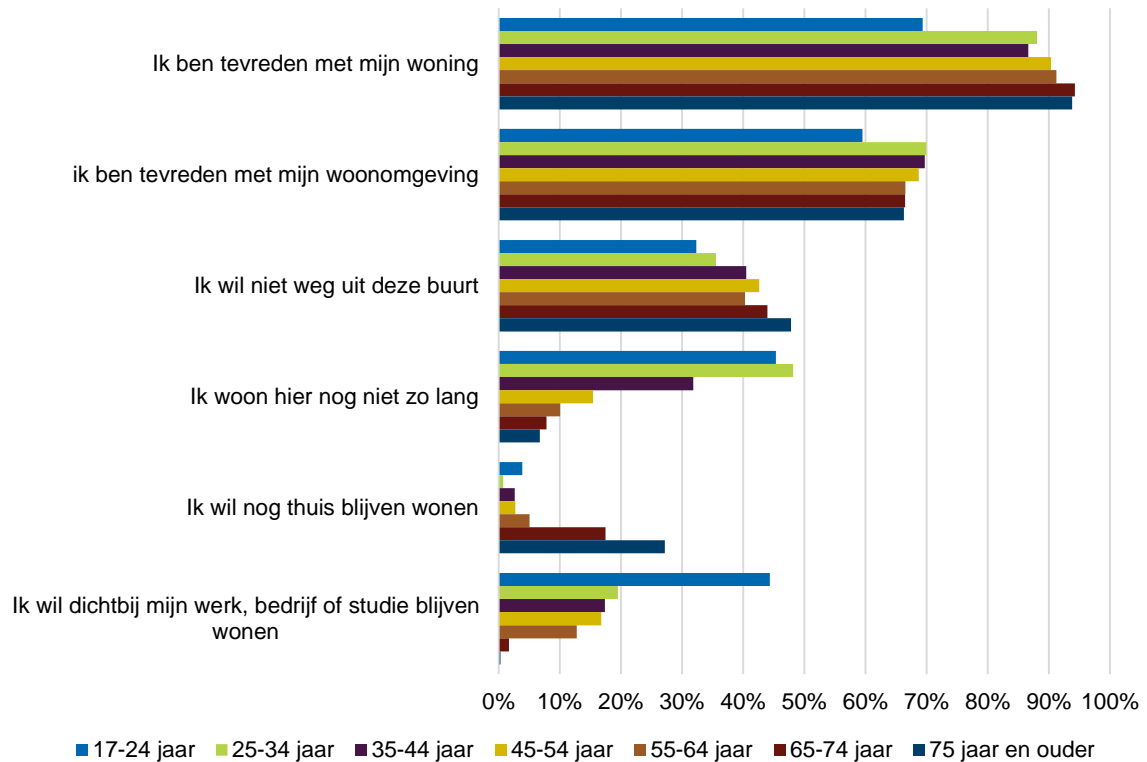
Figuur 6.14: Redenen dat niet-verhuisgeneigde huishoudens (woonachtig in Zuid-Holland) geen verhuismens hebben (meerdere antwoorden mogelijk), 2021



*Het gaat om alle niet-verhuisgeneigde bestaande huishoudens, dus inclusief niet-verhuisgeneigde huishoudens in bijvoorbeeld onzelfstandige woonruimten

- De redenen dat niet-verhuisgeneigde huishoudens niet willen verhuizen, verschillen duidelijk tussen leeftijdsgroepen.
- Jongeren geven vaak aan dat ze kortgeleden zijn verhuisd en dat ze dichtbij werk of studie willen blijven wonen. Ouderen (75+) geven juist vaak aan dat ze niet weg willen uit hun huidige buurt en dat ze thuis willen blijven wonen (en dus niet naar een instelling willen verhuizen). Voor meer dan negen op de tien 75+'ers is tevredenheid met de huidige woning een reden om niet te willen verhuizen.

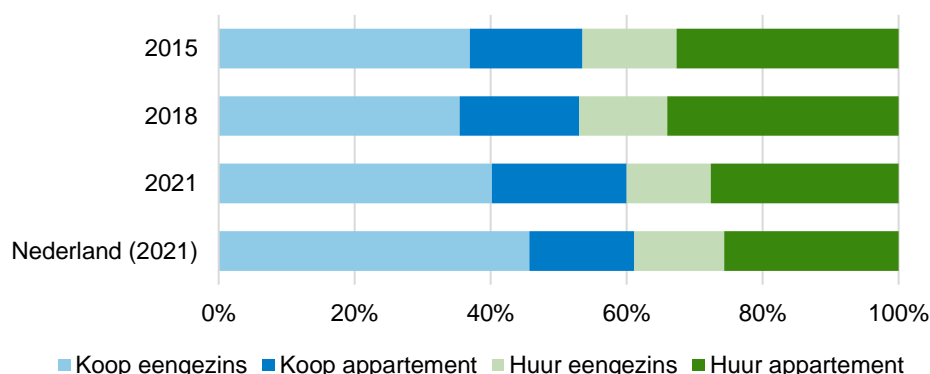
Figuur 6.15: Redenen dat niet-verhuisgeneigde huishoudens (woonachtig in Zuid-Holland) geen verhuishwens hebben (meerdere antwoorden mogelijk), naar leeftijd; 2021



6.4 Woonwensen: kenmerken van gewenste woning

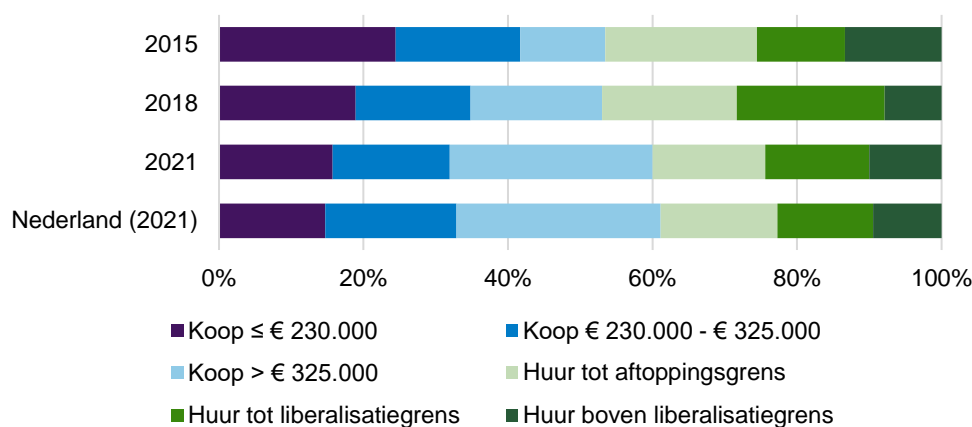
- De vraag van actieve zoekers op zoek in Zuid-Holland richt zich voor 40% op eengezinswoningen in de koopsector. Een op de vijf woningzoekenden heeft een voorkeur voor een koopappartement. Een eengezinshuurwoning heeft de eerste voorkeur van 12% en de resterende 28% geeft aan op zoek te zijn naar een huurappartement.
- Ten opzichte van 2018 is de vraag naar koopwoningen gestegen van 53% naar 60%. En de vraag naar huurappartementen (in relatieve zin) gedaald van 34% van de totale vraag naar 28%.

Figuur 6.16: Gewenste woning van actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) naar eigendom en type; 2015 t/m 2021



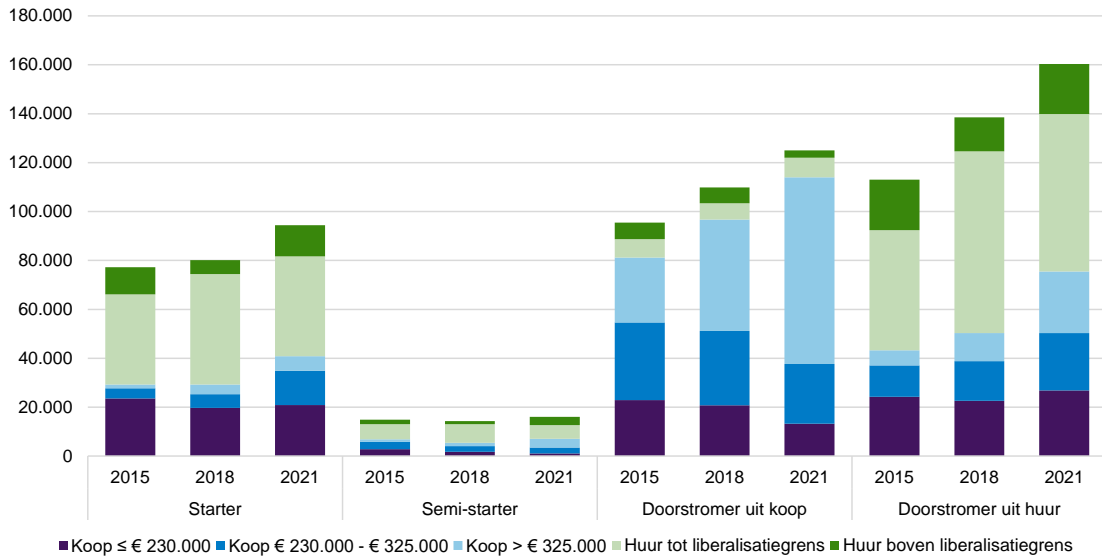
- De stijgende transactiepreizen op de koopmarkt werken duidelijk door in de prijsklassen waar woningzoekenden hun gewenste woning in zoeken.
- Een op de drie actief woningzoekenden (32%) is op zoek naar een koopwoning tot de NHG-grens en nog eens bijna een op de drie (28%) zoekt een koopwoning in de prijsklasse daarboven. De groep die een woning zoekt boven de NHG-grens (€ 325.000 in 2021) is duidelijk groter dan in 2018.
- Drie op de tien zoeken in de gereguleerde huursector en een op de tien wensen een huurwoning in de vrije sector.

Figuur 6.17: Gewenste woning van actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) naar eigendom en prijsklasse (koop: prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



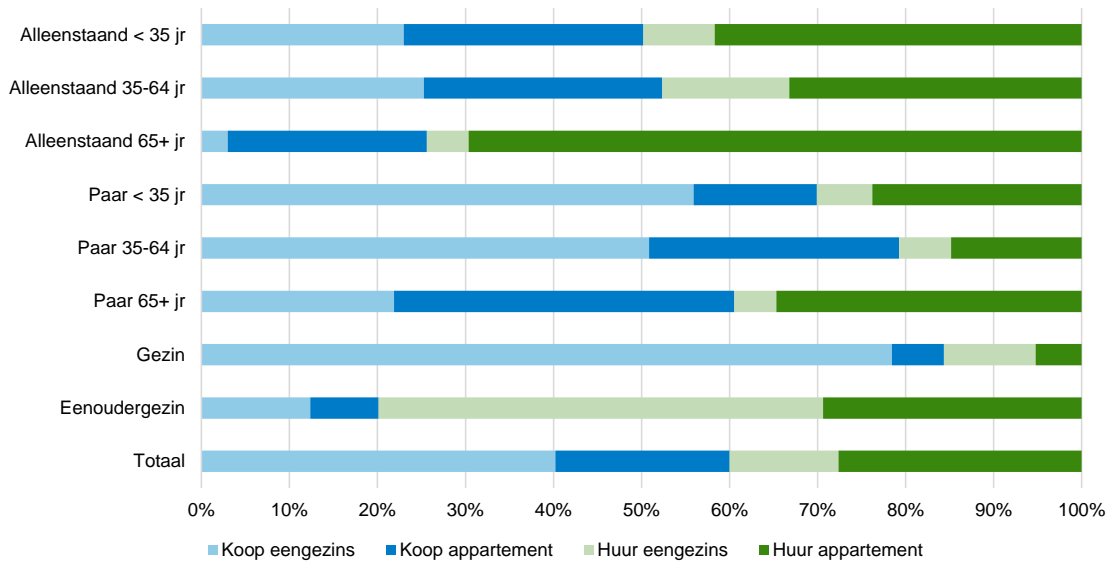
- Ruim vier op de tien starters (43%) wenst een koopwoning, met name in de laagste prijsklassen. Dat is meer dan in 2018 (37%).
- Bijna de helft van de doorstromers uit de huur (47%) wil de overstap maken naar een koopwoning. Ook dat is een toename ten opzichte van 2018 (36%). Doorstromers uit de huur zoeken vaker dan starters een koopwoning boven de NHG-grens.
- Ruim negen op de tien doorstromers uit de koop willen opnieuw naar een koopwoning verhuizen. Zij zoeken vooral in het segment boven de NHG-grens.

Figuur 6.18: Gewenste woning van actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) naar positie op de woningmarkt en naar eigendom en prijsklasse (koop: prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



- De voorkeur voor eengezinskoopwoningen is het grootst onder gezinnen en paren tot 65 jaar.
- De voorkeur voor koopappartementen is het grootst onder oudere paren (65+).
- Eengezinswoningen in de huursector worden naar verhouding het vaakst gevraagd door eenoudergezinnen en huurappartementen zijn relatief het meest in trek bij oudere alleenstaanden.

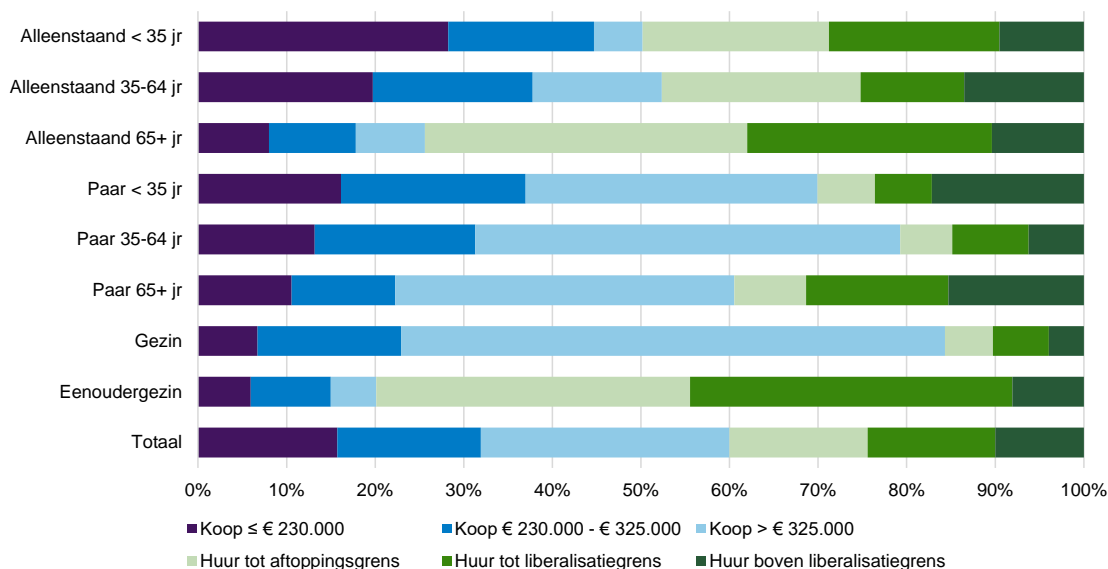
Figuur 6.19: Gewenste woning van actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) naar type huishouden (na verhuizing) en naar eigendom en type; 2021



- Koopwoningen in de laagste prijsklasse worden naar verhouding het meest gevraagd door jonge alleenstaanden.
- Naar duurdere koopwoningen (boven NHG-grens) wordt relatief vaak gezocht door gezinnen en paren.

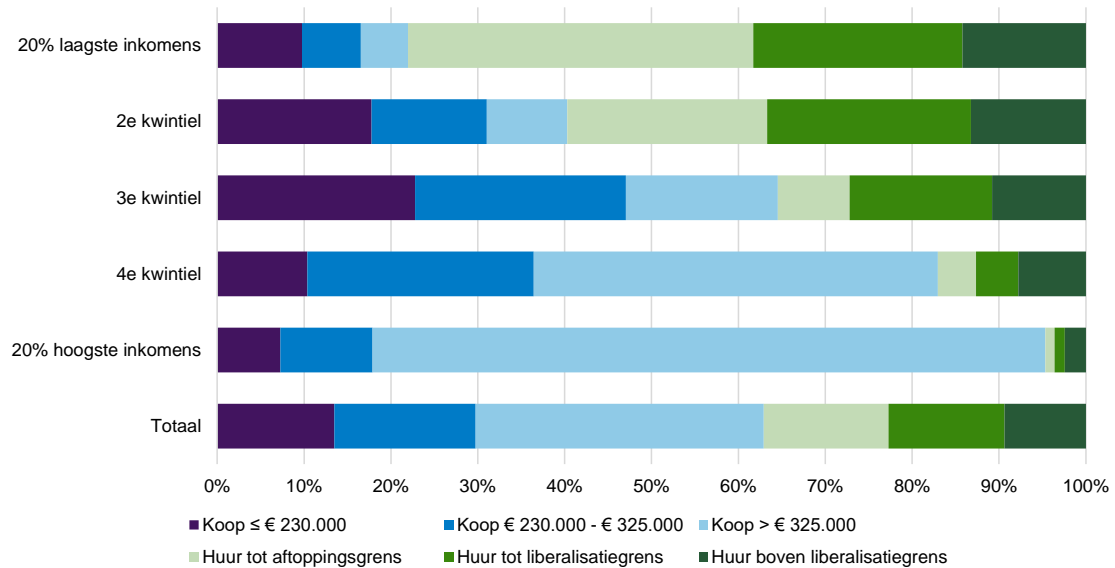
- Gereguleerde huurwoningen zijn naar verhouding het meest in trek bij eenoudergezinnen en oudere alleenstaanden.
- Vrijesectorhuurwoningen tot slot worden relatief het vaakst gevraagd door jonge paren en oudere paren.

Figuur 6.20: Gewenste woning naar eigendom en prijsklasse van actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing); 2021



- Er is een duidelijke samenhang tussen het besteedbaar huishoudinkomen en de woonvoorkeuren. Hoe hoger het inkomen, hoe groter de voorkeur voor duurdere koopwoningen (boven NHG-grens). Acht op de tien de woningzoekenden die behoren tot de (landelijk) 20% laagste inkomens zijn op zoek naar een huurwoning. Onder de woningzoekenden in het hoogste kwintiel (20% hoogste inkomens) is dat slechts 5%.
- Kanttekening bij analyses van woonwensen in relatie tot inkomen is dat het huidige huishoudinkomen niet altijd veel zegt in gevallen waarbij de samenstelling van het huishouden bij de verhuizing verandert, zoals bij samenwonen en scheiden.

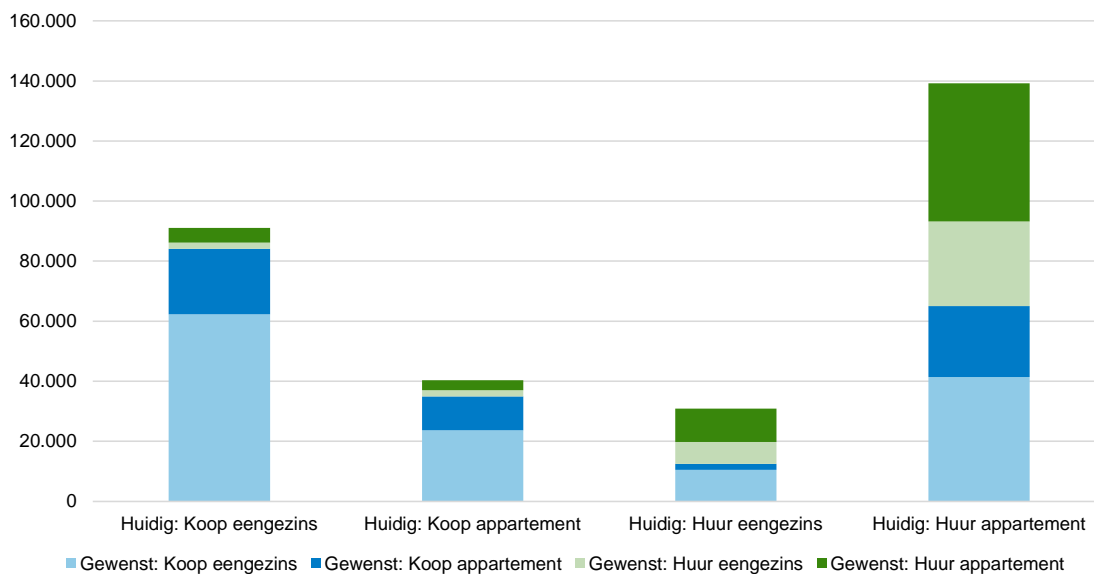
Figuur 6.21: Gewenste woning naar eigendom en prijsklasse van actief zoekende woningvragers* (op zoek in Zuid-Holland) naar besteedbaar huishoudinkomen (kwintielen); 2021



*Exclusief thuiswonende kinderen (vanwege onbekend inkomen)

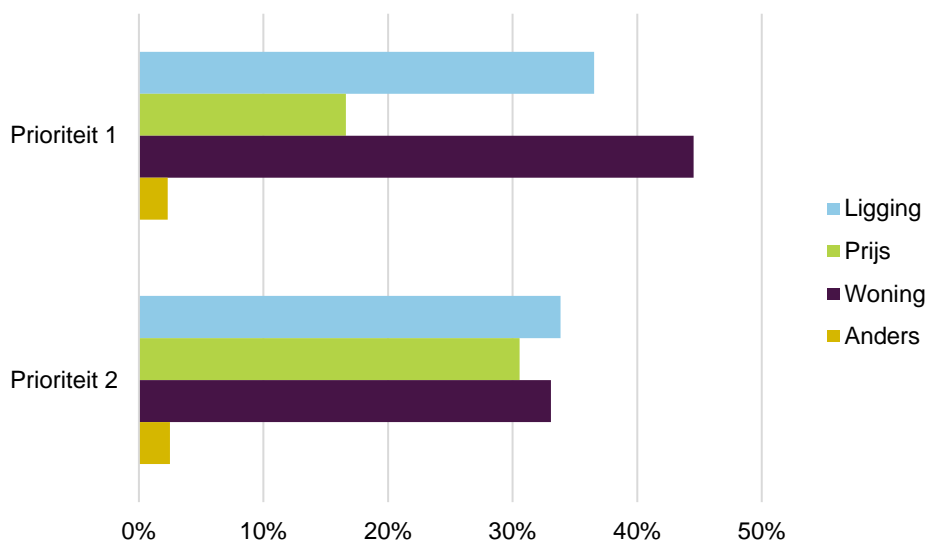
- In onderstaande figuur is de huidige woonsituatie afgezet tegen de gewenste woonsituatie. We kijken daarbij alleen naar (actief zoekende) semi-starters en doorstromers: dit zijn huishoudens die in een zelfstandige woning wonen en naar een andere zelfstandige woning willen verhuizen
- Te zien is dat een huurappartement als huidige woning het meest voorkomt onder de actieve zoekers, gevolgd door eengezinskoop.
- Zeven op de tien actief woningzoekenden die in een eengezinskoopwoning wonen, willen naar een andere eengezinskoopwoning verhuizen. Ook een koopappartement (24%) wordt door deze groep regelmatig genoemd als gewenste woning.
- Woningzoekenden die in een koopappartement wonen, willen juist vaak (59%) de overstap maken naar een eengezinswoning in de koopsector. Een kwart wil verhuizen naar een ander koopappartement.
- Vier op de tien woningzoekenden in een eengezinshuurwoning willen de overstap maken naar een koopwoning (vooral eengezinswoning). Niet meer dan een kwart wil binnen het eigen segment verhuizen (en dus naar een andere eengezinshuurwoning verhuizen).
- Ook woningzoekenden in een huurappartement willen vaak (47%) naar koop verhuizen. Een op de drie wil binnen het eigen segment verhuizen.
- WoON 2018 laat dezelfde samenhangen tussen huidig en gewenst segment zien. Vergelijking met WoON 2018 (niet in figuur) laat wel zien dat onder verhuisgeneigden de voorkeur voor een koopwoning is gestegen, zoals we eerder ook al zagen. Onder verhuisgeneigden die in een huurappartement wonen is de voorkeur voor een koopwoning sterker gestegen dan onder woningzoekenden die in een eengezinshuurwoning wonen.

Figuur 6.22: Huidige en gewenste woning van actief zoekende semi-starters en doorstromers (huishoudens die van zelfstandige woning naar zelfstandige woning gaan, op zoek in Zuid-Holland), 2021



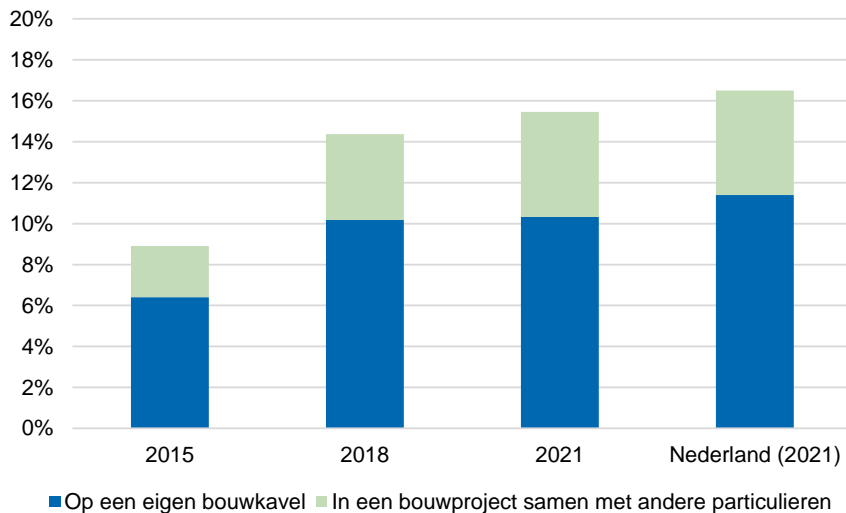
- De kenmerken van de woning (zoals oppervlakte en buitenruimte) zelf worden genoemd door 45% van de actieve zoekers als belangrijkste aspect bij de keuze van een woning. Ook de ligging (37%) wordt vaak als eerste prioriteit genoemd.
- De huur- of koop prijs wordt juist minder vaak genoemd als belangrijkste aspect.

Figuur 6.23: Eerste en tweede prioriteit van actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland) bij het kiezen van een woning, 2021



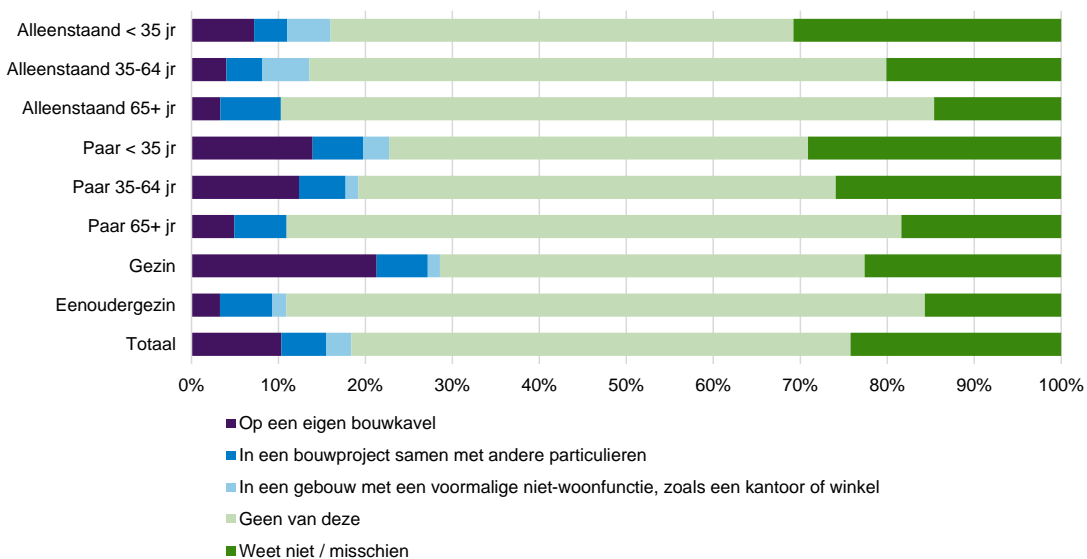
- Een op de tien actief woningzoekenden geeft aan belangstelling te hebben voor particulier opdrachtgeverschap (PO) op een eigen bouwkvael. In 2018 was dat ook al 10%. In vergelijking met 2015 (6%) lijkt de interesse wel iets te zijn toegenomen. De interesse in Zuid-Holland voor PO ligt op bijna hetzelfde niveau als het landelijke gemiddelde.
- Minder belangstelling (5% van actieve zoekers) is er voor particulier opdrachtgeverschap in een bouwproject samen met andere particulieren.

Figuur 6.24: Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap onder actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland), 2015-2021



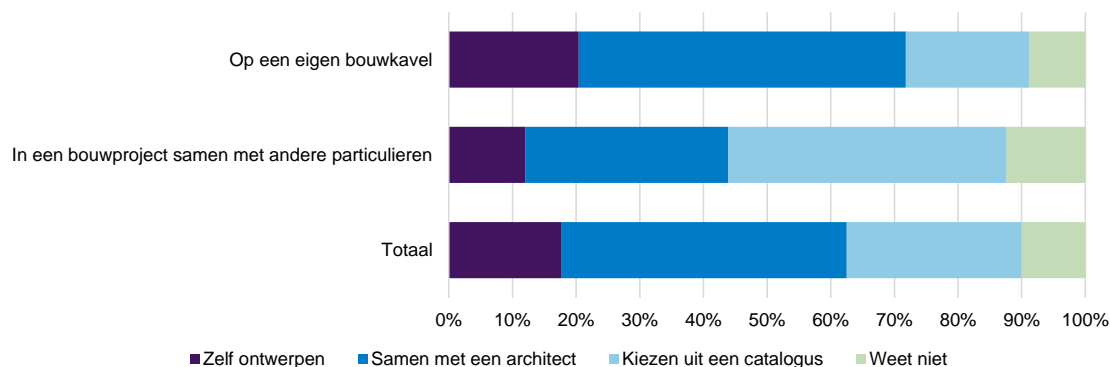
- Zoals hierboven al opgemerkt geeft 10% van de actief woningzoekenden aan belangstelling te hebben voor particulier opdrachtgeverschap (PO) op een eigen bouwkvael. Gezinnen hebben hier het vaakst belangstelling voor (21%) en ouderen juist bijna niet.

Figuur 6.25: Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap onder actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland), 2021



- Woningzoekenden die belangstelling hebben voor PO op een eigen bouwkvael geven in meerderheid aan dat ze de woning het liefst samen met een architect ontwerpen.

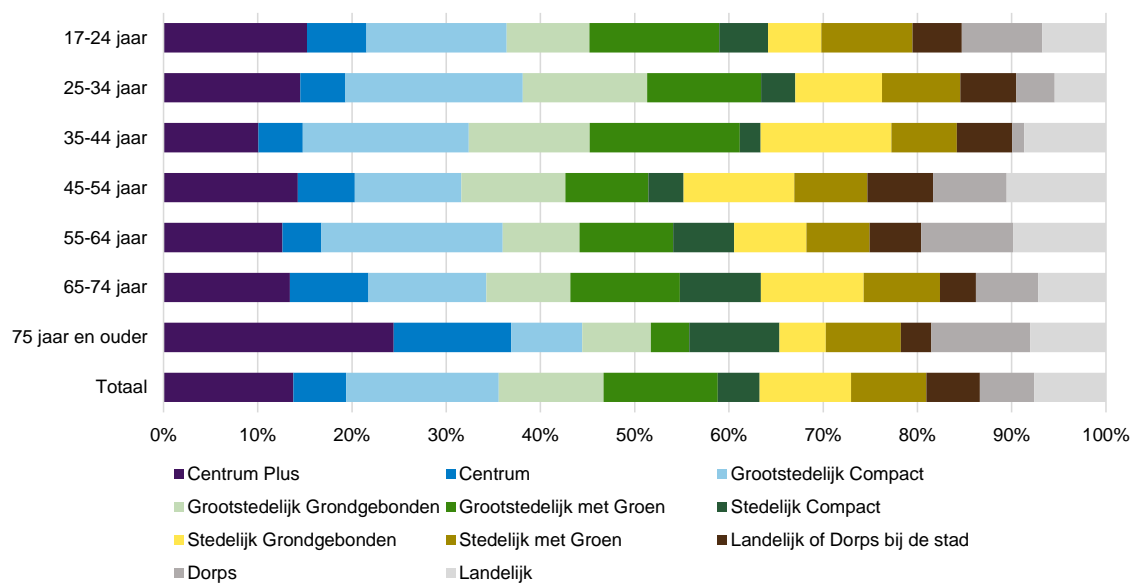
Figuur 6.26: Voorkeur voor wijze van ontwerpen woning onder actief woningzoekenden die interesse hebben in particulier opdrachtgeverschap; 2021



6.5 Woonwensen: kenmerken van gewenste woonomgeving

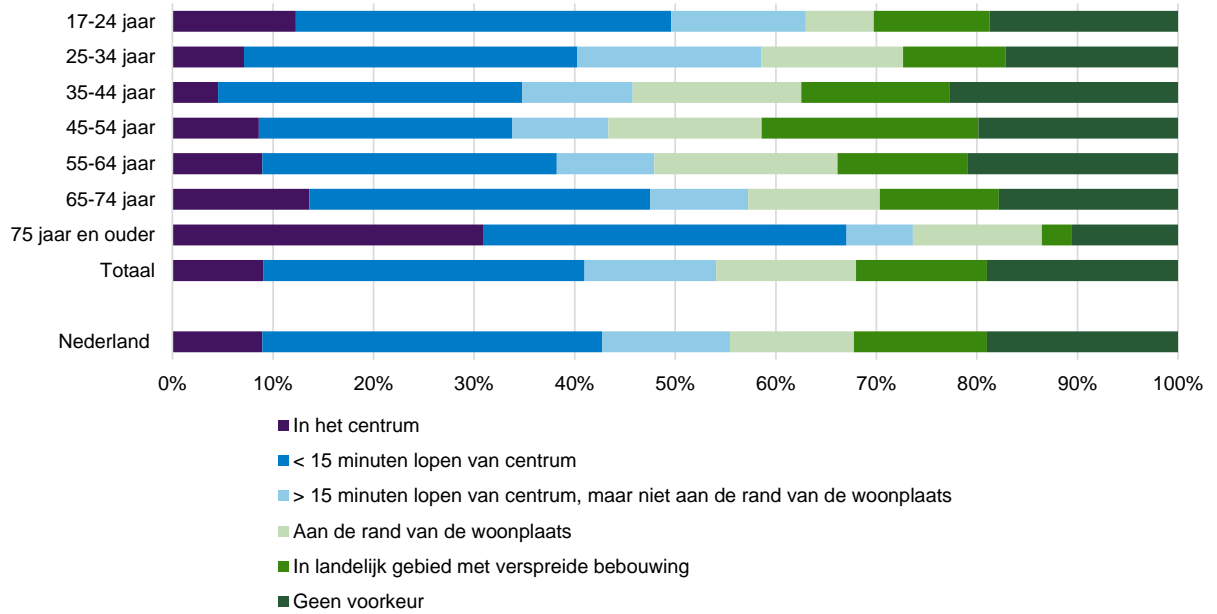
- De voorkeur voor een centrum-stedelijk woonmilieu is naar verhouding het grootst onder 75-plussers. Deze actief woningzoekenden willen graag dichtbij alledaagse voorzieningen wonen.
- De voorkeur voor een grondgebonden woonmilieu in/nabij een stad of grote stad is relatief het grootst onder 35-44-jarigen. Hiertoe behoren veel gezinnen met een verhuishwens.
- De voorkeur voor een landelijk woonmilieu is naar verhouding het grootst onder middelbare leeftijdsgroepen (45-64 jaar).

Figuur 6.27: Voorkeur voor woonmilieu onder actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland), 2021



- Onder 75+'ers is de voorkeur om in het centrum van een stad of dorp te wonen naar verhouding het grootst. Waarschijnlijk wil deze groep dichtbij belangrijkste alledaagse voorzieningen wonen, zoals een supermarkt, apotheek en huisarts.
- Ook jongere huishoudens willen relatief vaak in of nabij (< 15 minuten lopen) het centrum wonen.
- De voorkeur om te wonen in landelijk gebied is relatief het grootst onder huishoudens 45-54 jaar.

Figuur 6.28: Voorkeur voor ligging woning onder actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland), 2021



Woningkwaliteit en woonbeleving

Kerntabel woningkwaliteit en woonbeleving

		2015	2018	2021	Nederland (2021)
Gebruiksoppervlakte	Gebruiksoppervlakte in m ² (koop)	123	122	125	141
	Gebruiksoppervlakte in m ² (corporatiehuur)	80	80	78	84
	Gebruiksoppervlakte in m ² (private huur)	94	85	84	94
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (koop)	61	62	61	70
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (corporatiehuur)	55	56	56	60
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (private huur)	68	60	62	69
Tevredenheid met woning	% (zeer) tevreden met woning	85%	83%	83%	87%
	% (zeer) ontevreden met woning	4%	5%	5%	4%
Schimmel en veiligheid	% vocht of schimmel (koop)		15%	12%	10%
	% vocht of schimmel (corporatiehuur)		30%	26%	24%
	% vocht of schimmel (private huur)		30%	26%	23%
Onderhoud en woningverbetering in afgelopen 5 jaar	% rook- én koolstofdioxidemelder (koop)	22%	30%	40%	38%
	% rook- én koolstofdioxidemelder (corporatiehuur)	11%	17%	25%	23%
	% rook- én koolstofdioxidemelder (private huur)	17%	22%	27%	29%
	% buitenkant (koop)		81%	76%	75%
	% buitenkant (corporatiehuur)		54%	54%	54%
	% buitenkant (private huur)		53%	47%	50%
Tevredenheid met woonomgeving	% binnenkant (koop)		48%	48%	46%
	% binnenkant (corporatiehuur)		30%	27%	27%
	% binnenkant (private huur)		24%	23%	23%
Tevredenheid met woonomgeving	% (zeer) tevreden met woonomgeving	79%	81%	81%	85%
	% (zeer) ontevreden met woonomgeving	8%	7%	7%	5%

Voor de analyses in dit hoofdstuk gelden de volgende **aandachtspunten**:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- De uitkomsten over tevredenheid met de woning en woonomgeving worden op persoonsniveau beschouwd. Voor alle andere analyses wordt gekeken naar huishoudens.

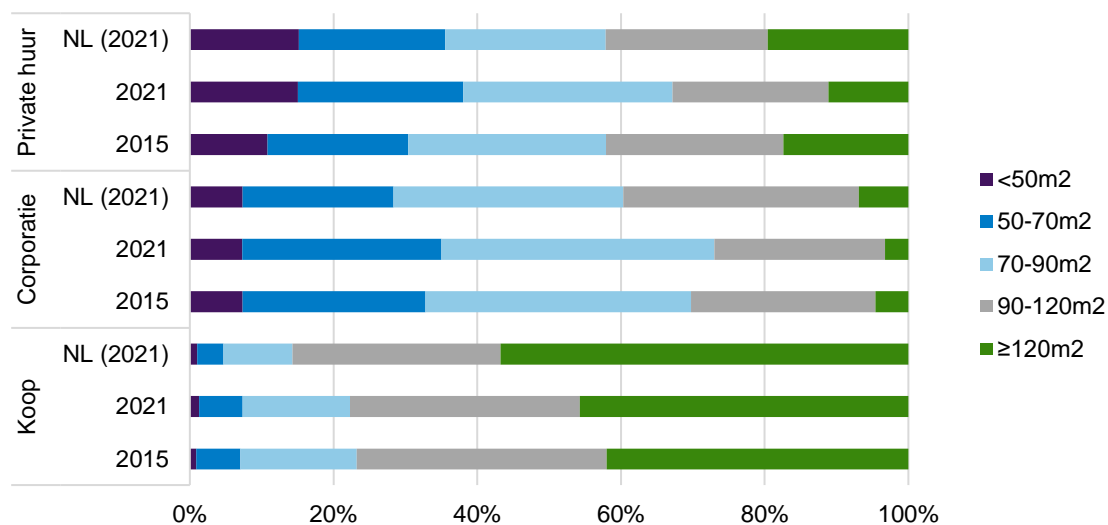
Begrippenlijst

In de begrippenlijst achter in het rapport is voor alle in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen een toelichting opgenomen.

7.1 Woonoppervlakte en buitenruimte

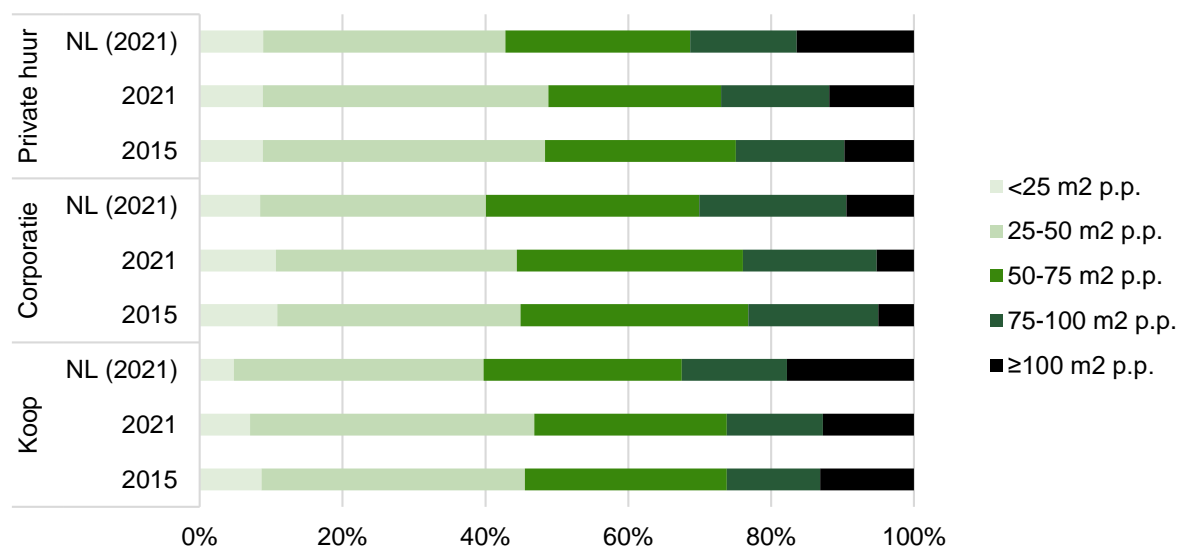
- Private huurwoningen zijn gemiddeld iets groter dan corporatiewoningen (zie Kerntabel) maar het aandeel kleine woningen (kleiner dan 70 m²) is bij private verhuurders net iets groter (38%) dan bij corporaties (35%).
- Tussen 2015 en 2021 is het aandeel kleine woningen bij private verhuurders gegroeid van 30% naar 38%. Landelijk is deze trend ook zichtbaar.
- De toename komt voort uit een combinatie van factoren, zoals nieuwbouw van relatief kleine huurwoningen door (institutionele) beleggers, het opkopen van kleine appartementen voor de verhuur ('buy-to-let') en het splitsen van private huurwoningen dat vooral door particuliere eigenaren wordt gedaan.
- De private huurvoorraad in Zuid-Holland telt naar verhouding meer woningen tussen 70 en 90 m² dan Nederland als geheel en juist minder woningen groter dan 120 m².
- Ook in de corporatiesector en koopsector telt Zuid-Holland meer kleine woningen en minder grote woningen dan het landelijke gemiddelde.

Figuur 7.1: Totale gebruiksoppervlakte van de woning in klassen, naar type eigendom; 2015 en 2021



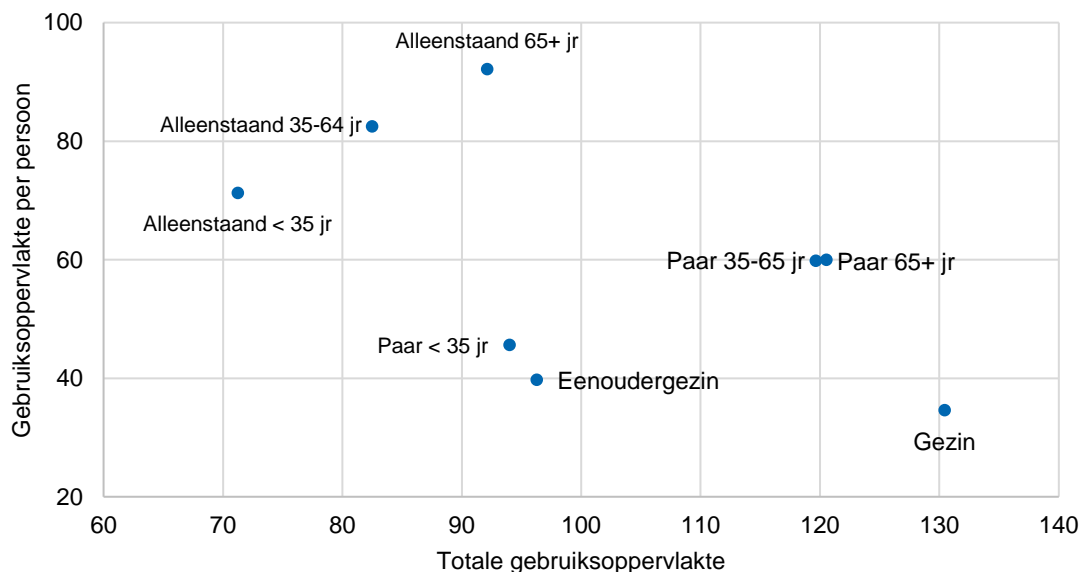
- De verschillen tussen huur en koop zijn veel kleiner als gekeken wordt naar de gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woning *per persoon*: koopwoningen zijn gemiddeld gezien groter dan huurwoningen maar het gemiddeld aantal personen per huishouden/woning ligt bij koopwoningen ook duidelijk hoger.
- Ongeveer een op de tien huishoudens heeft minder dan 25 m² per persoon ter beschikking.
- Het aandeel huishoudens dat veel ruimte per persoon heeft (100 m² of meer) varieert van 12 á 13% in de koop- en private huursector tot 5% in de corporatiesector.

Figuur 7.2: Gebruiksoppervlakte per persoon in klassen, naar type eigendom; 2015 en 2021



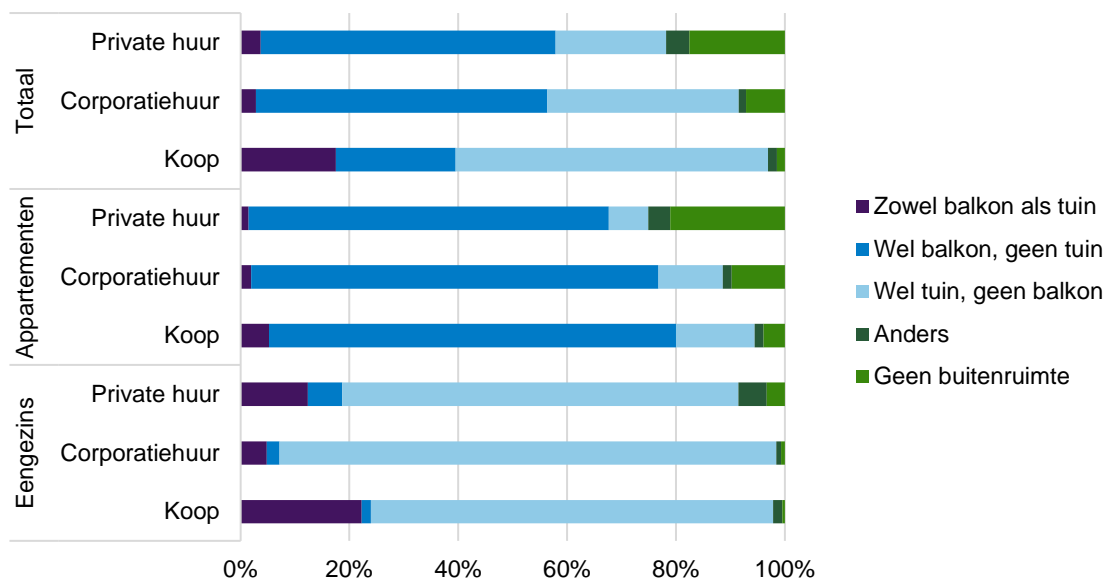
- In onderstaande figuur is de gemiddelde gebruiksoppervlakte van woningen op de x-as weergegeven en is de gemiddelde gebruiksoppervlakte *per persoon* op de y-as te zien. Elke groep huishoudens (onderscheiden naar type en leeftijd huishoudens) neemt in de grafiek een eigen positie in.
- Hoewel alleenstaanden gemiddeld gezien in kleinere woningen wonen dan paren en (eenouder)gezinnen, hebben zij wel de meeste gebruiksoppervlakte per persoon.
- Ook zijn er duidelijke verschillen tussen de leeftijdsgroepen: ouderen wonen over het algemeen in ruimere woningen dan jongeren en hebben meer gebruiksoppervlakte per persoon. Met name alleenstaanden van 65 jaar of ouder wonen met gemiddeld 92 m² gebruiksoppervlakte behoorlijk ruim. Gezinnen wonen gemiddeld gezien in de grootste woningen (130 m²), maar hebben de minste oppervlakte per persoon (35 m²).

Figuur 7.3: Gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woning en per persoon naar type huishouden en leeftijd; 2021



- Een op de vijf huishoudens in een appartement in de private huursector geeft aan geen buitenruimte te hebben. Dat is een veel hoger percentage dan bij appartementen in de koopsector (4%) en corporatiesector (10%).

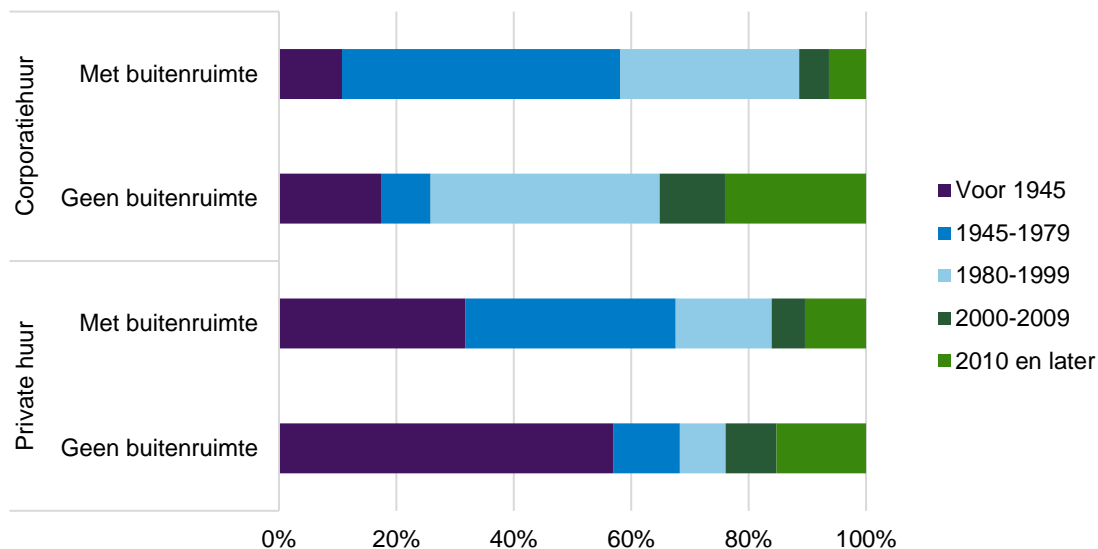
Figuur 7.4: Soort buitenruimte naar type eigendom en woningtype; 2021



- Private huurwoningen zonder buitenruimte zijn vooral vooroorlogse woningen en woningen met bouwjaar 2010 en later.
- Bijna zes op de tien private huurwoningen zonder buitenruimte hebben een bouwjaar van vóór 1945. Bij private huurwoningen met buitenruimte heeft een op de drie een bouwjaar van vóór 1945.

- Een kwart van de private huurwoningen zonder buitenruimte heeft een bouwjaar van 2000 of later. Onder de private huurwoningen met buitenruimte is dat 16%.

Figuur 7.5: Wel/geen buitenruimte naar type eigendom* en bouwjaar; 2021

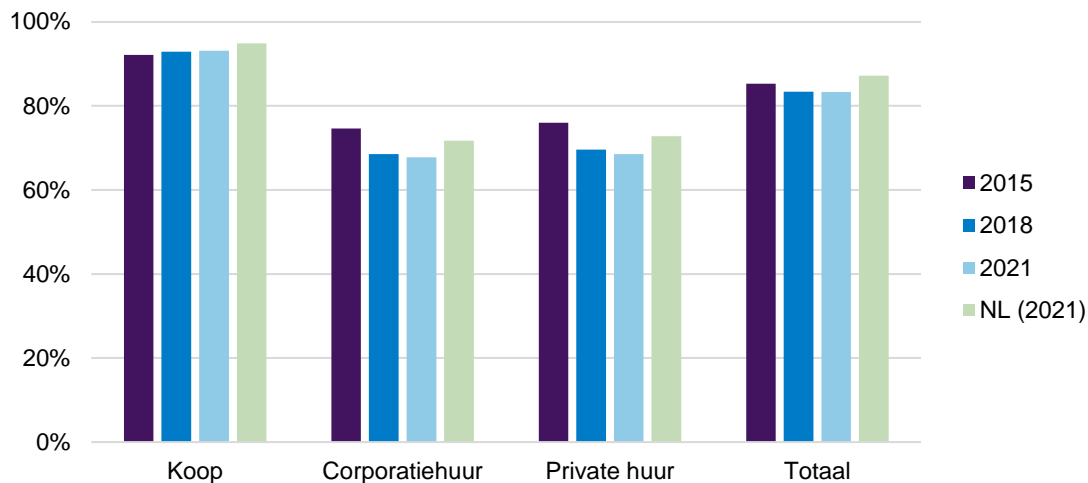


*Het gaat om het totaal per eigendomscategorie (dus eengezinswoningen en appartementen zijn samengevoegd)

7.2 Tevredenheid met woning

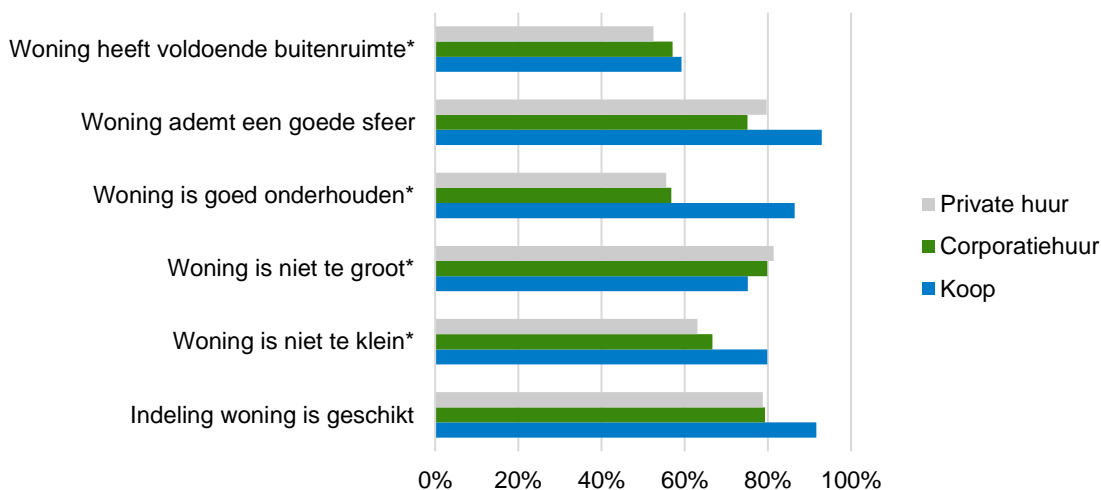
- Ruim negen op de tien bewoners in koopwoningen (93%) is tevreden of zeer tevreden met de eigen woning. In de huursector ligt de tevredenheid beduidend lager: bijna zeven op de tien bewoners is (zeer) tevreden. Er is geen verschil tussen de corporatie- en private huursector.
- Bij beide groepen huurders ligt de tevredenheid in 2021 lager dan in 2015 terwijl dat bij eigenaar-bewoners niet het geval is.
- Bewoners in Zuid-Holland zijn iets minder tevreden dan landelijk: het aandeel dat (zeer) tevreden is ligt in Zuid-Holland iets lager dan in Nederland maar het verschil is klein.

Figuur 7.6: Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woning naar type eigendom; 2015 t/m 2021



- Het verschil tussen huur en koop is vooral groot wat betreft onderhoud aan de woning: 86% van de eigenaar-bewoners vindt dat de woning goed onderhouden is, in vergelijking met minder dan 60% van de huurders in zowel de corporatiesector als de private huursector.
- Daarnaast is het aandeel bewoners dat de woning te klein vindt hoger onder huurders: 80% van de eigenaar-bewoners vindt de woning ‘niet te klein’ terwijl dat bij huurders 63% á 67% is.
- In alle sectoren zijn bewoners het minst tevreden over de buitenruimte (van de gevraagde aspecten althans). Slechts de helft van de private huurders vindt dat de woning voldoende buitenruimte heeft. Ook bij corporatiehuurders en eigenaar-bewoners zijn relatief veel mensen hierover ontevreden.

Figuur 7.7: Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woning naar type eigendom; 2021

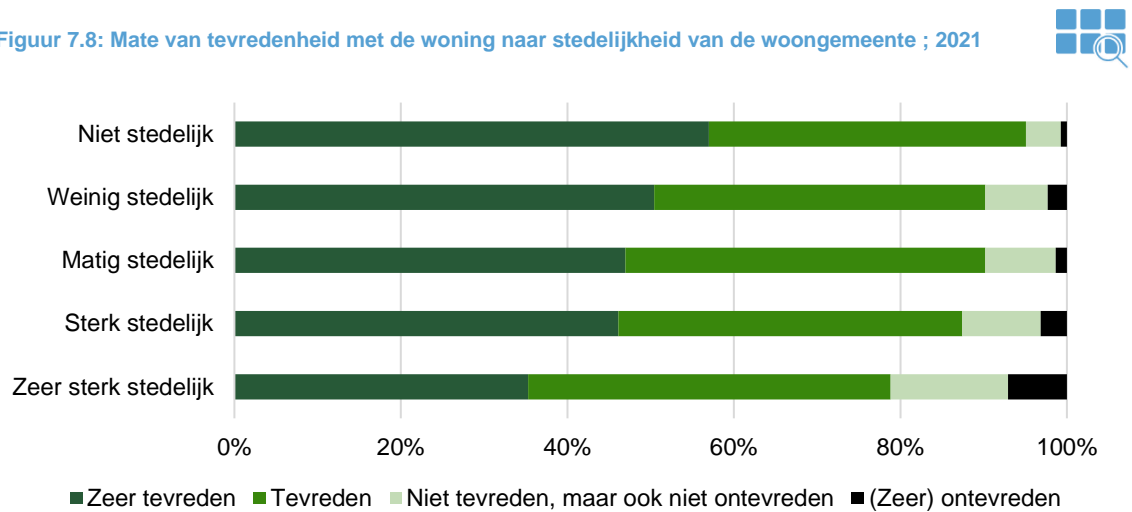


*Omgezet naar positieve formulering

- De tevredenheid met de woning is het laagst onder bewoners van zeer stedelijke gemeenten en het hoogst in niet-stedelijke gemeenten. Dat kan samenhangen met de (gemiddeld) kleinere en (naar

verhouding) duurdere woningen in steden. Nadere analyses (niet in figuur) laten zien: hoe groter de woning, hoe groter de gemiddelde tevredenheid van de bewoners.

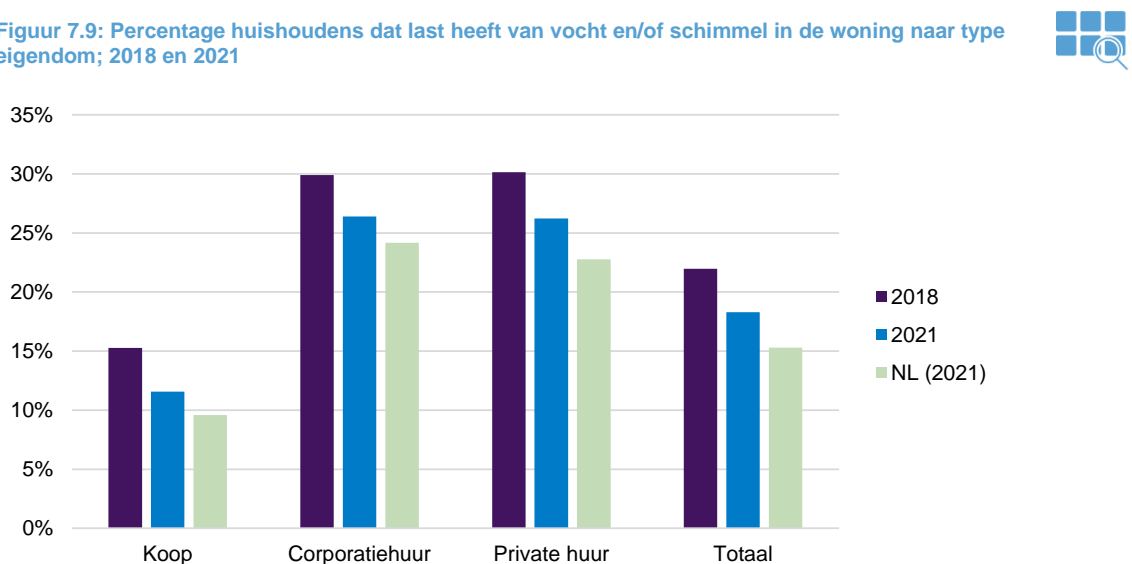
Figuur 7.8: Mate van tevredenheid met de woning naar stedelijkheid van de woongemeente ; 2021



7.3 Binnenklimaat in woningen

- Ruim een op de tien huishoudens in koopwoningen geeft aan dat er vocht en/of schimmel aanwezig is in de woning. Bij huurwoningen komen vocht en schimmel veel vaker voor: een kwart van de huurders geeft dit aan. Er is daarbij geen verschil tussen de corporatie- en private huursector.
- Het aandeel woningen met vocht/schimmel is licht gedaald sinds 2018.
- In vergelijking met Nederland als geheel komt vocht/schimmel in woningen in Zuid-Holland iets vaker voor, in alle sectoren (koop en huur)¹.

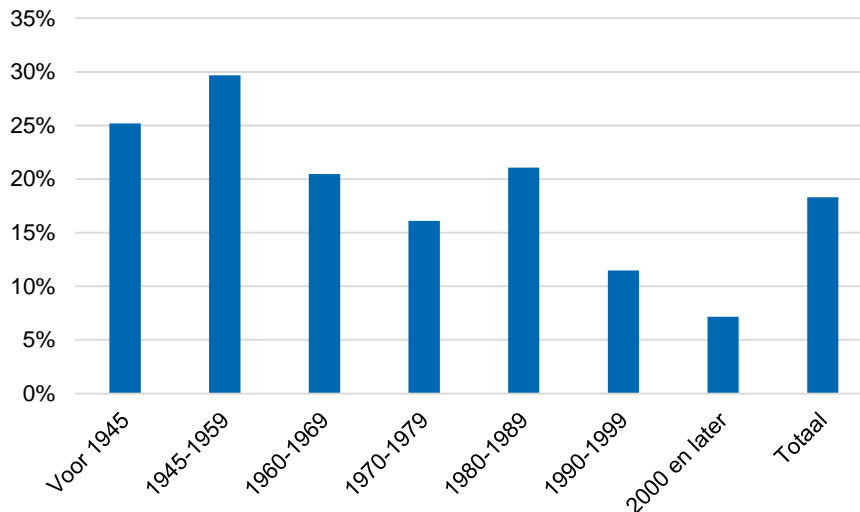
Figuur 7.9: Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel in de woning naar type eigendom; 2018 en 2021



¹ Dit hangt niet samen met (verschillen in) de samenstelling van de voorraad naar bouwjaar. In elke bouwjaarklasse is het aandeel woningen met vocht en/of schimmel in Zuid-Holland (iets) groter dan het landelijke gemiddelde.

- Er is een sterke samenhang met bouwjaar: hoe ouder de woning, hoe vaker vocht en/of schimmel voorkomen. Ter illustratie: in 30% van de woningen gebouwd tussen 1945 en 1960 komt vocht en/of schimmel voor terwijl dat in woningen met bouwjaar vanaf 2000 slechts 7% is².

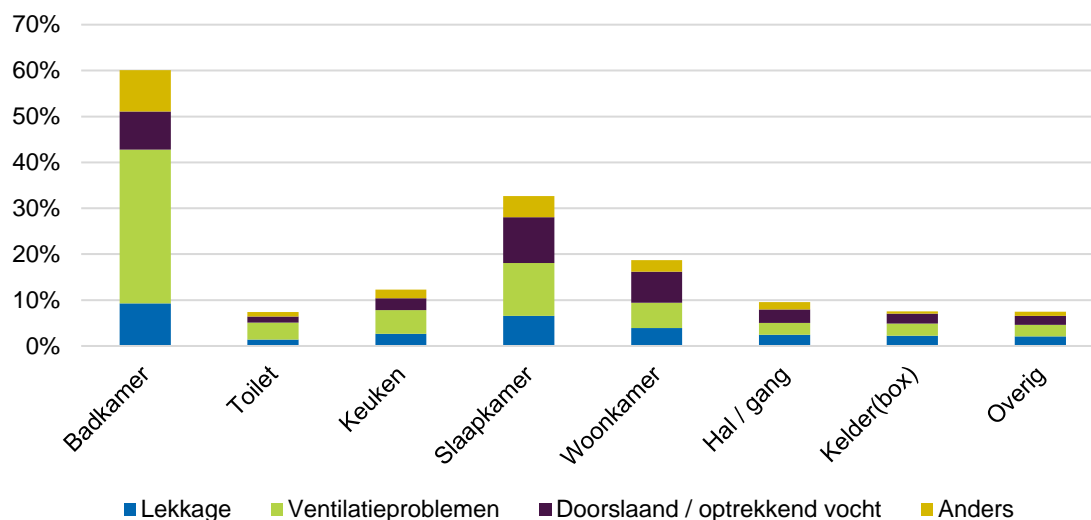
Figuur 7.10: Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel in de woning naar bouwjaar woning; 2021



- Huishoudens die aangeven dat schimmel aanwezig is in de woning is gevraagd in welke vertrekken dit voorkomt en wat de oorzaak is.
- Bij 60% van de woningen met schimmel komt schimmel voor in de badkamer. De oorzaak hiervan is in het merendeel van de gevallen 'ventilatieproblemen'.
- Bij een op de drie woningen met schimmel is schimmel aanwezig in de slaapkamer. Als schimmel aanwezig is in dit vertrek of in andere vertrekken dan de badkamer is de oorzaak relatief vaak 'doorslaand of optrekkend vocht'.

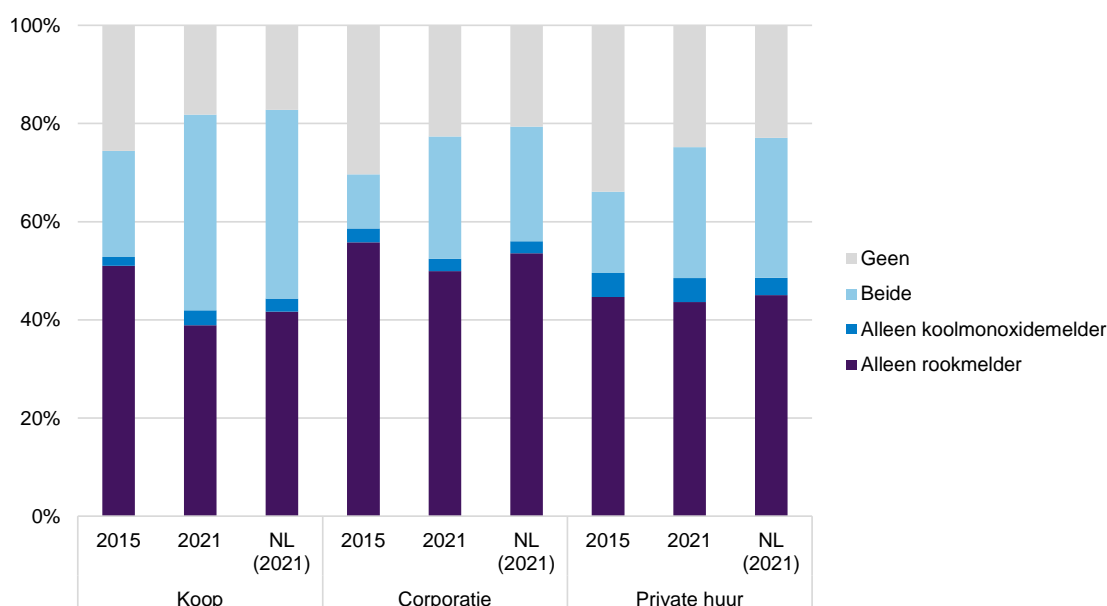
² Het percentage met vocht en/of schimmel komt bij woningen uit de jaren '80 (21%) wat hoger uit dan bij woningen uit de jaren '70. Dat komt (deels) doordat Zuid-Hollandse woningen uit de jaren '80 relatief vaker corporatiewoningen zijn (44%) dan in de jaren '70 (34%) en in corporatiewoningen bovengemiddeld vaak vocht en/of schimmel voorkomt.

Figuur 7.11: Vertrekken waar schimmel voorkomt en oorzaak van de schimmel (onder woningen met schimmel, meerdere antwoorden mogelijk); 2021



- Sinds 1 juli 2022 is een rookmelder verplicht in iedere woning.
- Er zijn in 2021 nog veel woningen waar volgens de bewoner geen rookmelder aanwezig is: bij koopwoningen gaat het om een op de vijf woningen, bij corporatiewoningen om een kwart van de woningen en bij private huurwoningen om drie op de tien.
- Bij ca. zeven op de tien huurwoningen zeggen de bewoners dat er geen koolmonoxidemelder aanwezig is. In de koopsector is dat bijna zes op de tien.

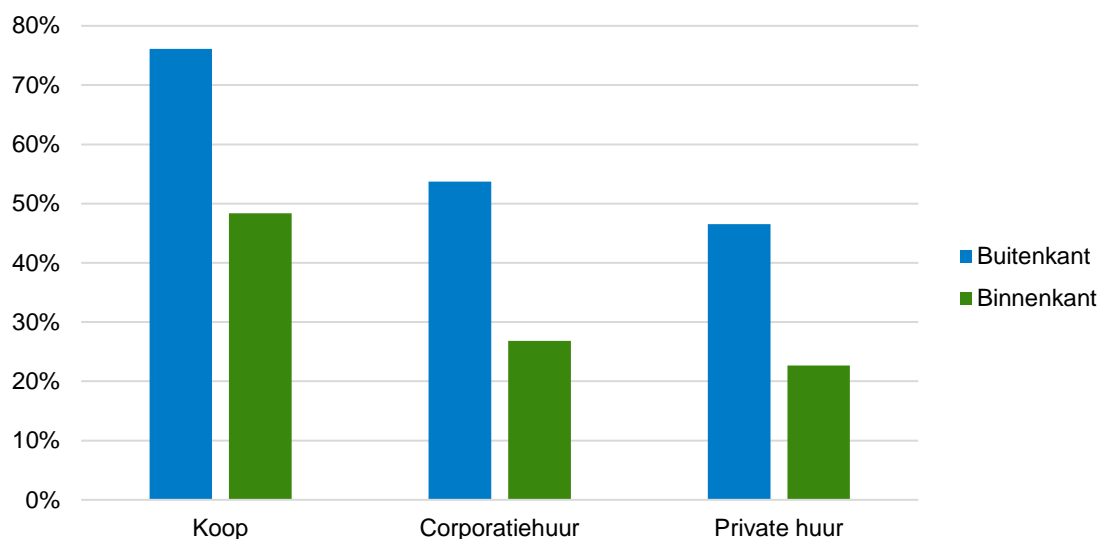
Figuur 7.12: Aanwezigheid van rookmelder en/of koolstofmonoxidemelder naar type eigendom; 2015 en 2021



7.4 Onderhoud en woningverbetering

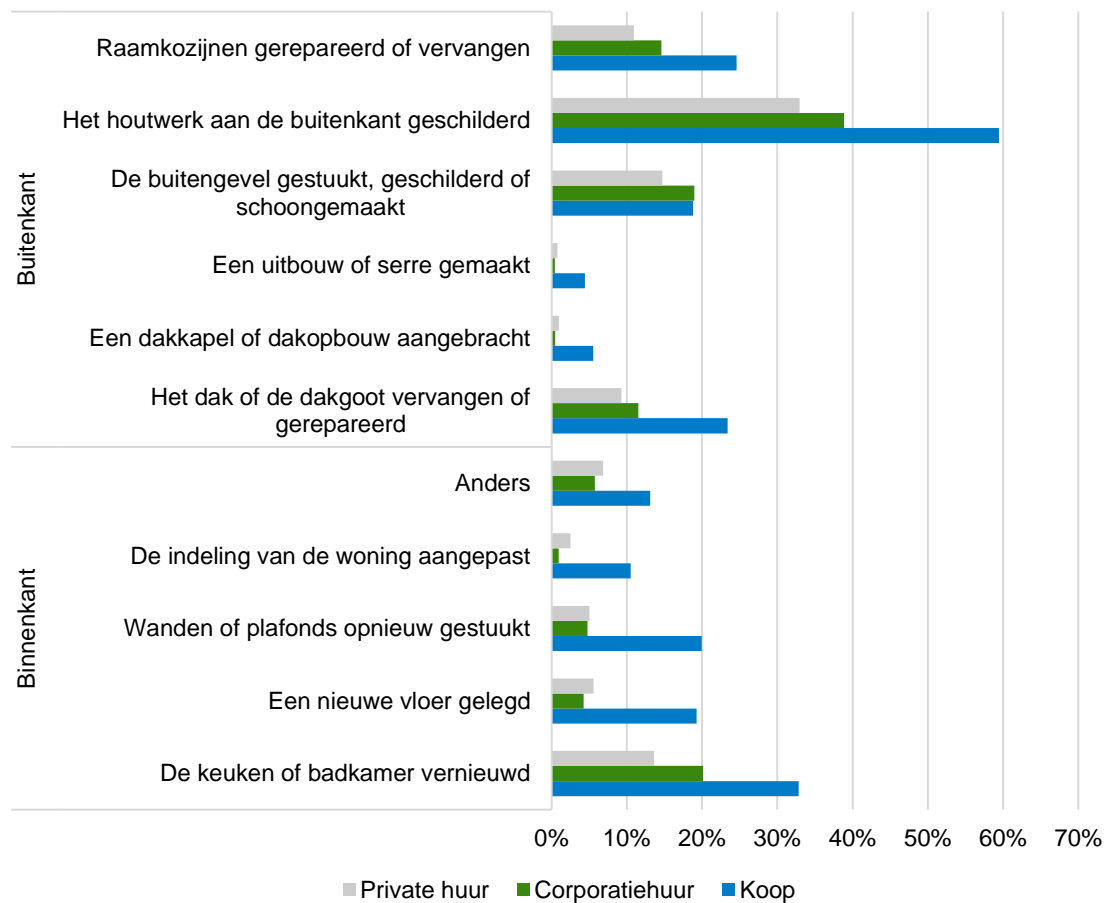
- Bewoners is gevraagd of in de afgelopen vijf jaar onderhoud aan de woning is uitgevoerd en/of er woningverbeteringen zijn gedaan. Huishoudens die (nog) geen vijf jaar in hun woning wonen zijn buiten beschouwing gelaten.
- In alle segmenten zijn onderhoud en/of woningverbeteringen duidelijk gebruikelijker aan de buitenkant dan aan de binnenkant van de woning. Onderhoud aan de buitenkant van de woning, zoals het bijwerken van schilderwerk, is ook vaker nodig en noodzakelijk dan onderhoud aan de binnenkant van de woning.
- Bij koopwoningen wordt aanzienlijk vaker onderhoud gepleegd en/of de woning verbeterd dan bij huurwoningen. Bij corporatiewoningen is dat iets vaker gebeurd dan bij private huurwoningen. Belangrijke noot bij deze resultaten is dat het feit dat er geen onderhoud is gedaan, niet impliceert dat dit wel nodig was geweest. Groot onderhoud aan de binnenkant van huurwoningen wordt meestal in één onderhoudsactie gebundeld, vaak bij een huurdersmutatie, terwijl eigenaar-bewoners zelf bepalen wanneer ze onderhoud aan hun woning plegen en of ze dit eventueel spreiden in de tijd. Kleine werkzaamheden en onderhoud van de huurwoning (zoals schilder- en behangwerk binnen) zijn veelal de verantwoordelijkheid van de huurder zelf.

Figuur 7.13: Onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



- In alle segmenten betreft het onderhoud of woningverbetering aan de buitenkant van de woning vooral het schilderen van houtwerk. Uitbreidingen zoals een dakkapel, uitbouw of serre komen logischerwijs bijna niet voor bij huurwoningen, maar zijn ook bij koopwoningen ongebruikelijk.
- Bij onderhoud of woningverbetering aan de binnenkant van de woning wordt meestal de badkamer of keuken vernieuwd. Bij koopwoningen gebeurde dit in 33% van de gevallen, in vergelijking met 20% van de corporatiewoningen en 14% van de private huurwoningen. Het leggen van een nieuwe vloer en de wanden of plafonds opnieuw stuken gebeurden relatief vaak in koopwoningen (beide ca. 20%), maar erg weinig in huurwoningen.

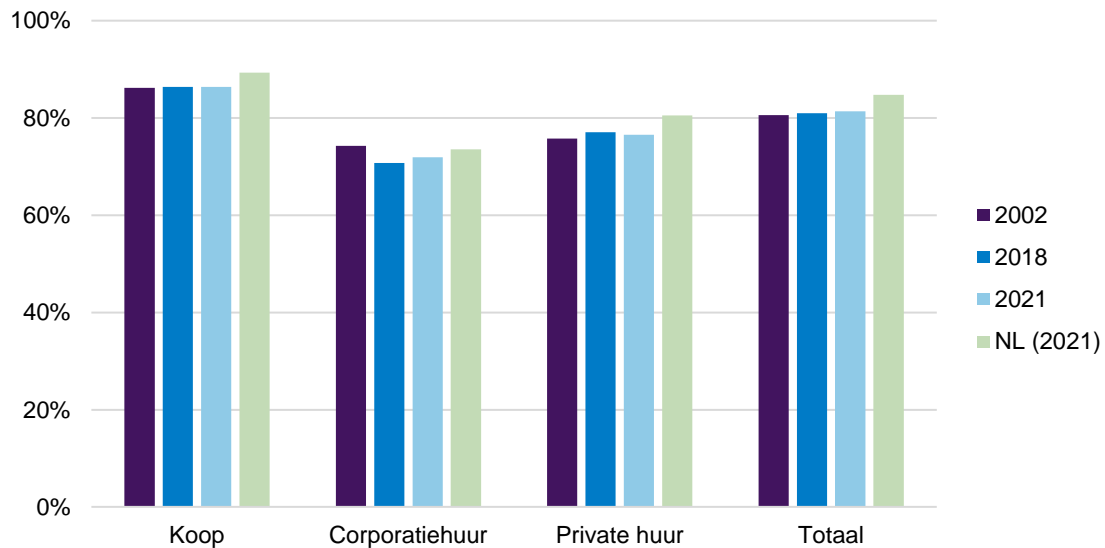
Figuur 7.14: Onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



7.5 Tevredenheid met woonomgeving

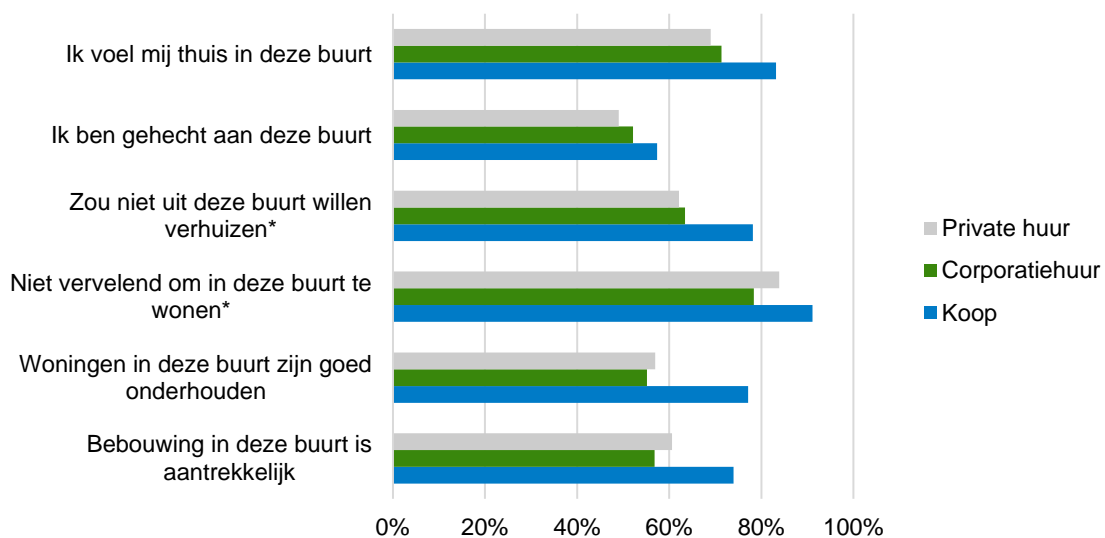
- Het percentage bewoners dat aangeeft tevreden of zeer tevreden is met de woonomgeving varieert van 86% bij koopwoningen tot 72% bij corporatiewoningen. Huurders van private huurwoningen zitten daar tussen (77%).
- De tevredenheid met de woonomgeving is niet noemenswaardig veranderd sinds 2002.
- Bewoners in Zuid-Holland zijn een fractie minder tevreden met de woonomgeving dan in Nederland als geheel.

Figuur 7.15: Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woonomgeving naar type eigendom; 2002, 2018 en 2021



- Eigenaar-bewoners geven wat vaker dan huurders aan dat ze zich 'thuis voelen' in de buurt of 'gehecht zijn' aan de buurt. Dit kan samenhangen met de hogere verhuisdynamiek in de huursector.
- Eigenaar-bewoners geven ook vaker dan huurders aan dat de woningen in de buurt goed zijn onderhouden en dat de bebouwing in de buurt aantrekkelijk is.

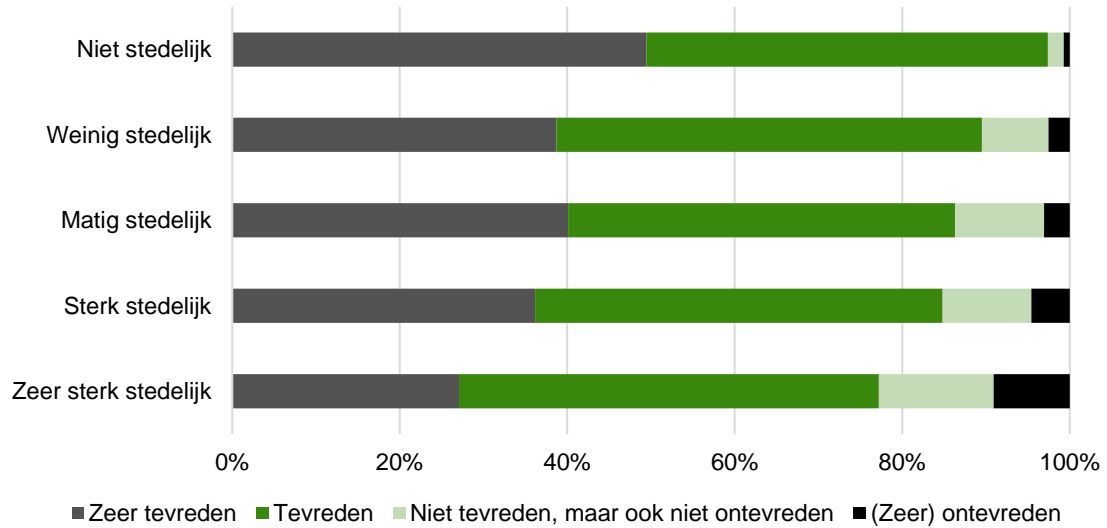
Figuur 7.16: Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woonomgeving naar type eigendom; 2021



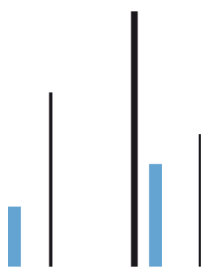
- Bewoners van zeer sterk stedelijke gemeenten zijn vaker ontevreden over de eigen woonomgeving dan bewoners van minder stedelijke gemeenten. Hiervoor kunnen meerdere verklaringen zijn. Uit eerder

onderzoek is bekend dat bijvoorbeeld overlast vaker voorkomt in stedelijke gemeenten dan minder stedelijke gemeenten en dat in stedelijke gebieden minder (openbaar) groen aanwezig is.

Figuur 7.17: Mate van tevredenheid met de woonomgeving naar stedelijkheid van de woongemeente; 2021



8



Energie en verduurzaming

Kerntabel energie en verduurzaming

		2015	2018	2021	NL (2021)
Energieverbruik	Gasverbruik in m ³ per jaar (koop)	1.513	1.376	1.105	1.270
	Gasverbruik in m ³ per jaar (corporatiehuur)	1.076	972	736	801
	Gasverbruik in m ³ per jaar (private huur)	1.271	1.126	825	912
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (koop)	3.538	3.282	3.094	3.223
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (corporatiehuur)	2.298	2.157	1.997	2.017
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (private huur)	2.429	2.184	2.135	2.235
Energielabels* (RVO)	% geregistreerd energielabel A, B of C (koop)	53%	63%	67%	69%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (corporatiehuur)	49%	56%	69%	75%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (private huur)	49%	50%	55%	65%
Installaties aanwezig volgens opgave respondent (koop + huur)	% zonnepanelen (eengezinswoningen)		11%	25%	28%
	% zonnepanelen (meergezinswoningen)		2%	6%	9%
	% warmtepomp		1%	3%	3%
	% warmtepomp (bouwjaar woning ≥ 2010)		13%	19%	19%
Isolatie aanwezig volgens opgave respondent (koop)	% stadsverwarming		6%	7%	5%
	% gevelisolatie			65%	72%
	% dakisolatie			56%	64%
	% vloerisolatie			43%	47%
Verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar (koop)**	% dubbel- of tripleglas in woonkamer			96%	98%
	% dubbel- of tripleglas in slaapkamer			93%	92%
	% dubbelglas		26%	17%	18%
	% isolatie (gevel, dak, of vloer)		20%	12%	15%
Verduurzamingsmaatregelen in toekomst	% zonnepanelen		8%	13%	18%
	% CV-ketel vernieuwd		41%	35%	33%
	% warmtepomp			1%	1%
	% eigenaar-bewoners bereid meer maatregelen		66%	61%	61%

* Exclusief woningen met onbekend (geregistreerd) label

** Exclusief huishoudens met woonduur korter dan vijf jaar

Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.

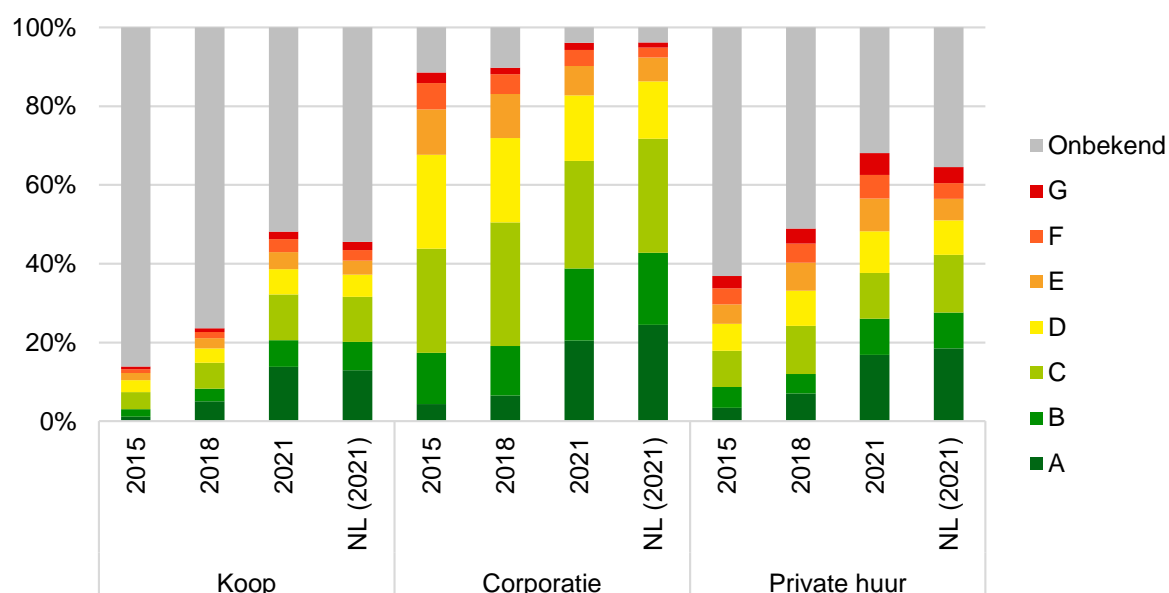
Begrippenlijst

In de begrippenlijst achter in het rapport is voor alle in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen een toelichting opgenomen.

8.1 Energielabels

- Sinds 2015 is een definitief energielabel verplicht bij verkoop of verhuur van een woning. Sindsdien is voor steeds meer woningen een definitief label aangevraagd.
- Binnen de koopsector en de private huursector is een grote toename in het aandeel woningen met een bekend (geregistreerd) energielabel. In 2015 had 14% van de koopwoningen en 37% van de private huurwoningen een definitief energielabel, in vergelijking met respectievelijk 48% en 65% in 2021.
- Vanwege het grote aandeel onbekende (definitieve) energielabels¹, met name in 2015, is het voor de koopsector en de private huursector niet mogelijk om de ontwikkeling van het aandeel woningen met een (on)gunstig energielabel betrouwbaar in beeld te brengen.
- In de corporatiesector had de overgrote meerderheid van de woningen (89%) al een geregistreerd definitief energielabel in 2015, waardoor vergelijkingen over de tijd (beter) mogelijk zijn. In de corporatiesector is een forse toename te zien in het aandeel woningen met energielabel A: in 2015 had 5% van de woningen met een definitief energielabel label A, in vergelijking met 7% in 2018 en 21% in 2021. Het lijkt dus of vooral de laatste drie jaar grote sprongen zijn gemaakt op het gebied van verduurzaming in de corporatiesector. Belangrijk om hierbij te realiseren is dat hier waarschijnlijk gedeeltelijk sprake is van een registratie-effect: een energielabel is tien jaar geldig, waardoor vaak veel woningen in hetzelfde jaar een nieuw energielabel krijgen. Ook wanneer binnen de tien jaar een nieuw label wordt afgemeld, wordt dit vaak voor een relatief grote groep woningen tegelijk gedaan.
- Er is een duidelijke relatie met bouwjaar: hoe nieuwer de woning, hoe beter het label. Onder woningen met bouwjaar vóór 1945 heeft bijvoorbeeld 30% nog label F of G. Onder woningen met bouwjaar vanaf 1970 komen dergelijke labels nog maar heel weinig voor.

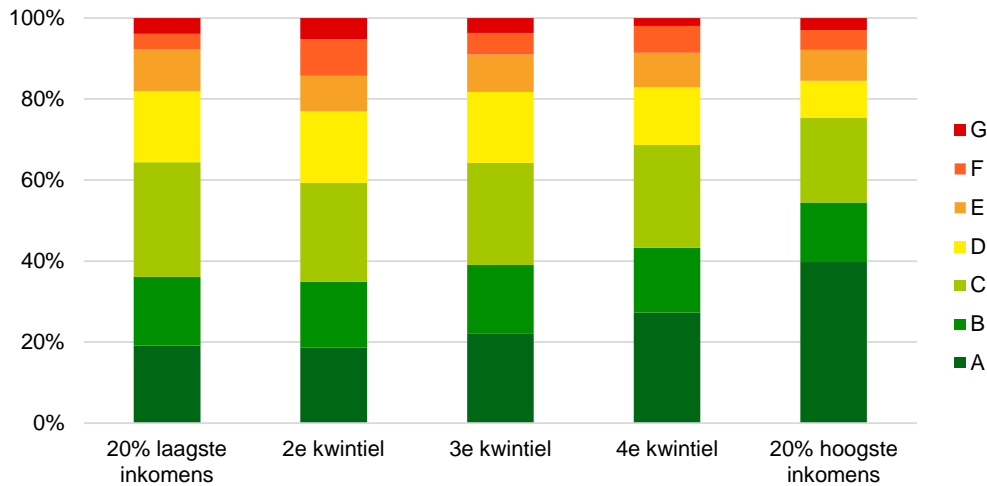
Figuur 8.1: Verdeling van energielabels naar type eigendom; 2015 t/m 2021



¹ Woningen zonder definitief (geregistreerd) label kunnen wel een voorlopig label hebben. In WoON 2021 zijn deze voorlopige labels echter niet opgenomen. WoON 2021 bevat dus enkel de definitieve (bij RVO geregistreeerde) labels.

- Binnen de groep woningen met een bekend definitief energielabel is er sprake van een samenhang tussen inkomen en energielabel. Hogere inkomens wonen naar verhouding vaker in een woning met een groen label (A) dan lagere inkomens.

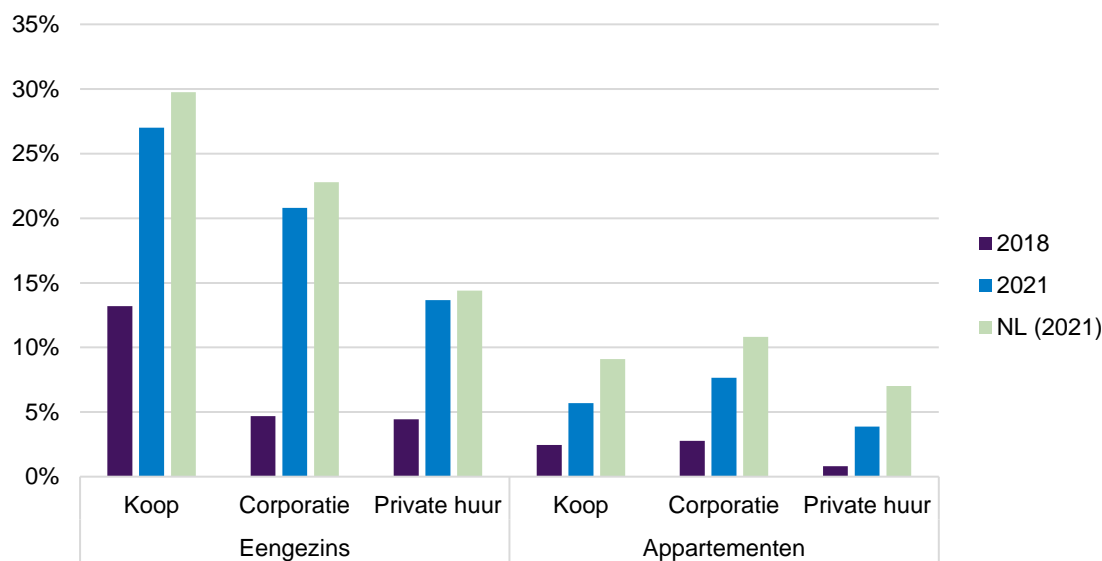
Figuur 8.2: Verdeling van definitieve energielabels naar inkomensgroep (excl. label onbekend); 2021



8.2 Duurzame energie

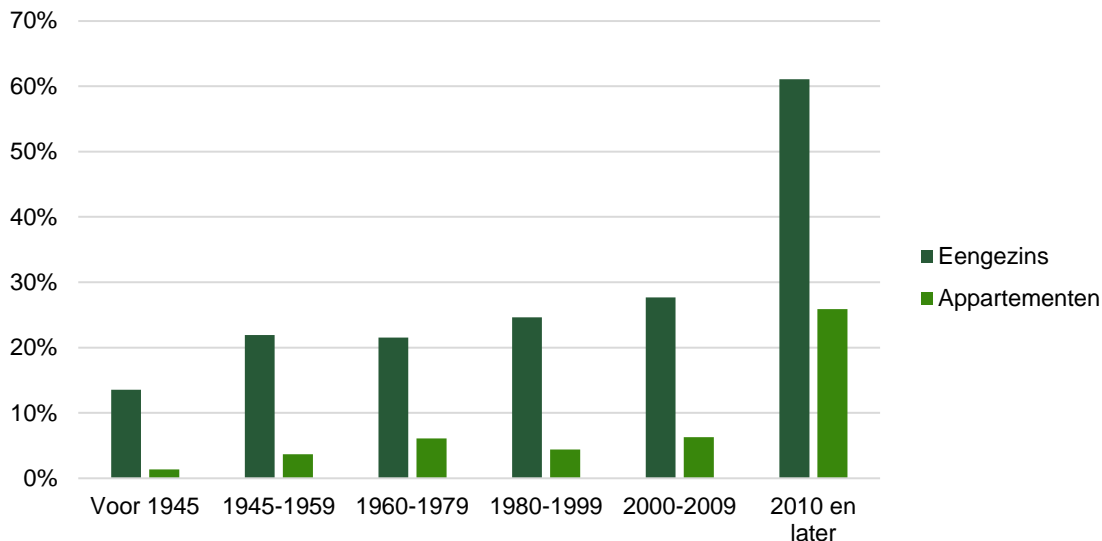
- Er is tussen 2018 en 2021 een forse toename geweest in het aandeel woningen met zonnepanelen. In 2018 gaf 13% van de huishoudens in eengezinskoopwoningen aan dat ze beschikken over zonnepanelen en drie jaar later was dat al 27%. Vermoedelijk hebben subsidieregelingen vanuit de overheid hier een bijdrage aan geleverd.
- Ook in de corporatie- en private huursector beschikken eengezinswoningen nu veel vaker over zonnepanelen dan in 2018. Wel is het zo dat eengezinskoopwoningen aanzienlijk vaker zonnepanelen hebben dan eengezinshuurwoningen.
- Huishoudens in appartementen zeggen veel minder vaak dat er op het dak van het gebouw/complex zonnepanelen liggen. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat bewoners van appartementen wellicht minder goed op de hoogte zijn van de aanwezigheid van zonnepanelen op hun woongebouw dan bewoners van eengezinswoningen

Figuur 8.3: Percentage huishoudens met zonnepanelen op de woning (eengezins) of op het gebouw (appartementen) naar type eigendom; 2018 en 2021



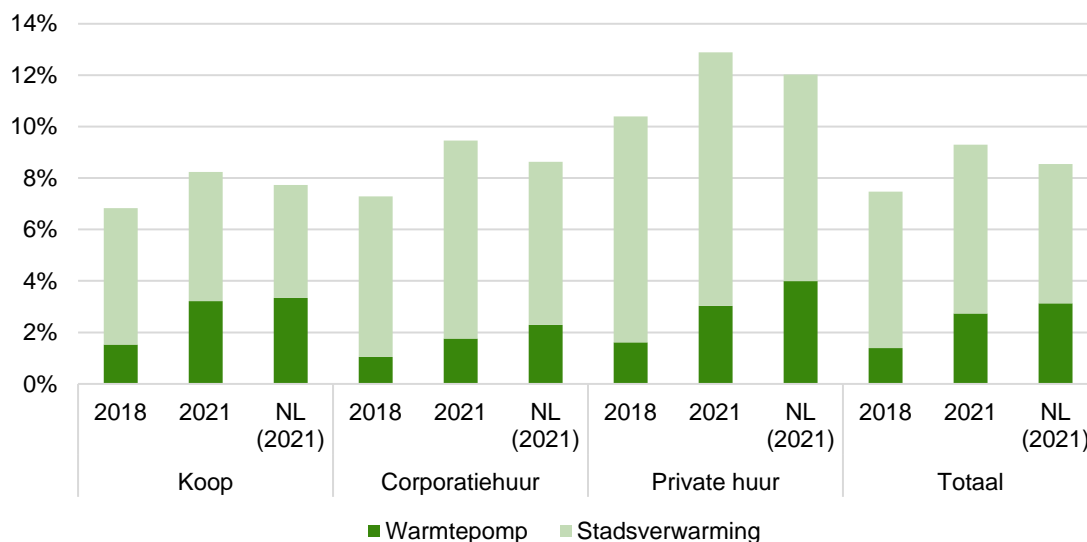
- Vooral onder woningen met bouwjaar 2010 of later is het aandeel met zonnepanelen hoog: ruim 60% van de eengezinswoningen uit deze periode. Dit betreft ook (nieuwbouw)woningen die bij de oplevering zijn voorzien van zonnepanelen.
- Tussen de eerdere bouwperiodes zijn de verschillen relatief beperkt: zo heeft 28% van de eengezinswoningen gebouwd tussen 2000 en 2009 zonnepanelen, in vergelijking met 25% van de eengezinswoningen uit de jaren '80 en '90. Zonnepanelen kunnen ook veel rendement opleveren bij slecht geïsoleerde woningen, waardoor een (sterke) invloed van bouwperiode ook niet vanzelfsprekend is.
- Mogelijk zijn relatief veel woningen gebouwd in 2010 of later al tijdens de bouw voorzien van zonnepanelen.

Figuur 8.4: Percentage huishoudens met zonnepanelen op de woning (eengezins) of op het gebouw (appartementen) naar bouwperiode; 2021



- Het aandeel woningen met een warmtepomp is toegenomen van 1,4% in 2018 tot 2,7% in 2021. Bij corporatiewoningen komen warmtepompen minder vaak voor dan bij koop- of private huurwoningen.
- Een kleine 7% van de woningen wordt verwarmd via stadsverwarming. Bij private huurwoningen komt dit naar verhouding twee keer zo vaak voor (10%) als bij koopwoningen (5%).

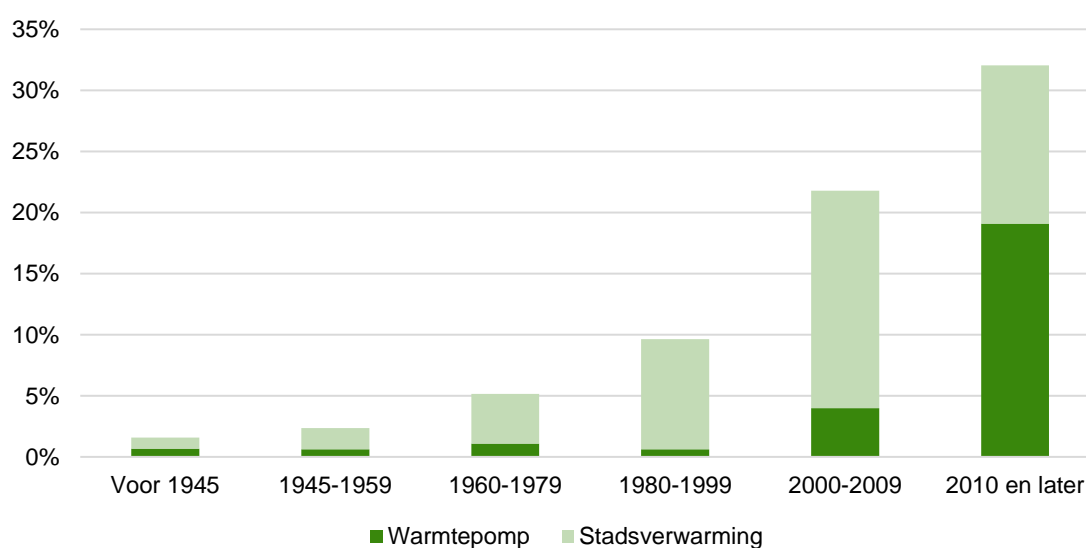
Figuur 8.5: Aandeel woningen met warmtepomp of stadsverwarming (voor verwarmen woning), naar type eigendom; 2018 en 2021



- Een op de drie woningen met bouwjaar 2010 of later wordt verwarmd door stadsverwarming (13%) of een warmtepomp (19%). In woningen gebouwd tussen 2000 en 2009 is het aandeel met stadsverwarming hoger (18%) en is het aandeel met een warmtepomp duidelijk lager (4%).

- In woningen gebouwd vóór 2000 komen warmtepompen bijna niet voor. In deze woningen zijn er hoge investeringskosten om de woning dusdanig te isoleren dat deze geschikt is voor een volledig elektrische warmtepomp.
- Stadsverwarming komt (in Zuid-Holland) uitsluitend voor in stedelijke gemeenten. In zeer sterk stedelijke gemeenten wordt een op de tien woningen verwarmd middels stadsverwarming en in sterk stedelijke gemeenten is dat ca. 3,5%. Andersom geredeneerd: 85% van de woningen met stadsverwarming ligt in een zeer sterk stedelijke gemeente, zoals Den Haag of Rotterdam. In weinig of niet stedelijke gemeenten komt stadsverwarming niet voor.

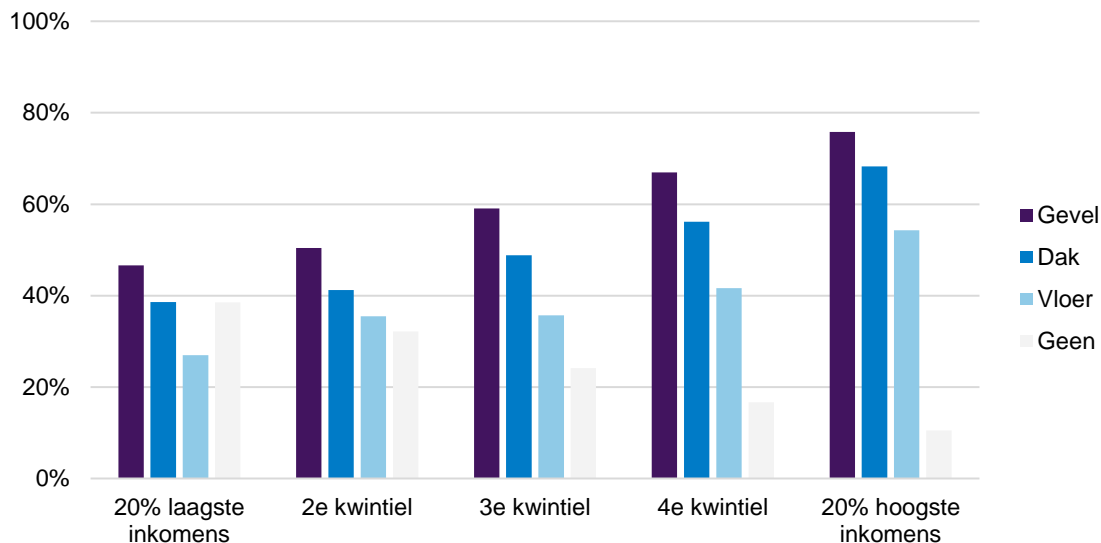
Figuur 8.6: Aandeel woningen met warmtepomp of stadsverwarming (voor verwarmen woning), naar type bouwperiode; 2018 en 2021



8.3 Isolatie in koopwoningen

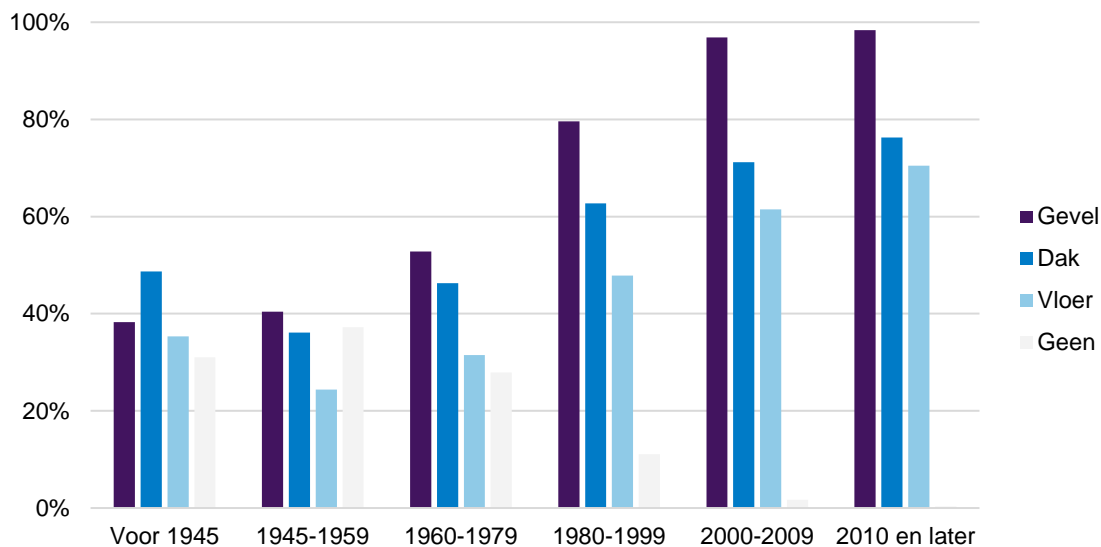
- Eigenaar-bewoners hebben aanvullende vragen beantwoord over de mate waarin de verschillende delen van hun woning zijn geïsoleerd.
- Lage inkomens geven minder vaak aan dat de gevel, dak en vloer van hun woning zijn geïsoleerd dan hogere inkomens.

Figuur 8.7: Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar inkomensgroepen; 2021



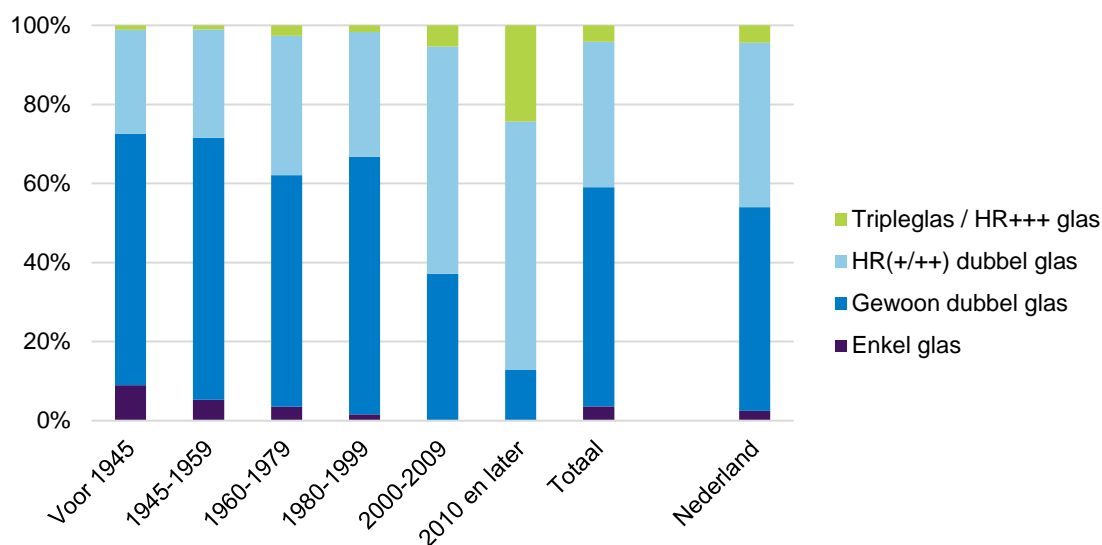
- In nieuwere woningen is veel vaker isolatie aanwezig bij de gevel, dak en vloer dan in oudere woningen. Dit hangt uiteraard samen met de aangescherpte bouweisen aan de energetische kwaliteit.

Figuur 8.8: Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar bouwperiode; 2021



- In ca. twee op de drie koopwoningen gebouwd vanaf 2010 is in de woonkamer HR(+++) dubbel glas aanwezig. In een kwart van de woningen beschikt de woonkamer over tripleglas / HR+++ glas.
- In meer dan zes op de tien koopwoningen van vóór 2000 is de woonkamer uitgerust met gewoon dubbel glas. In ongeveer drie op de tien woningen van vóór 2000 is wel al HR(+++) dubbel glas aanwezig.

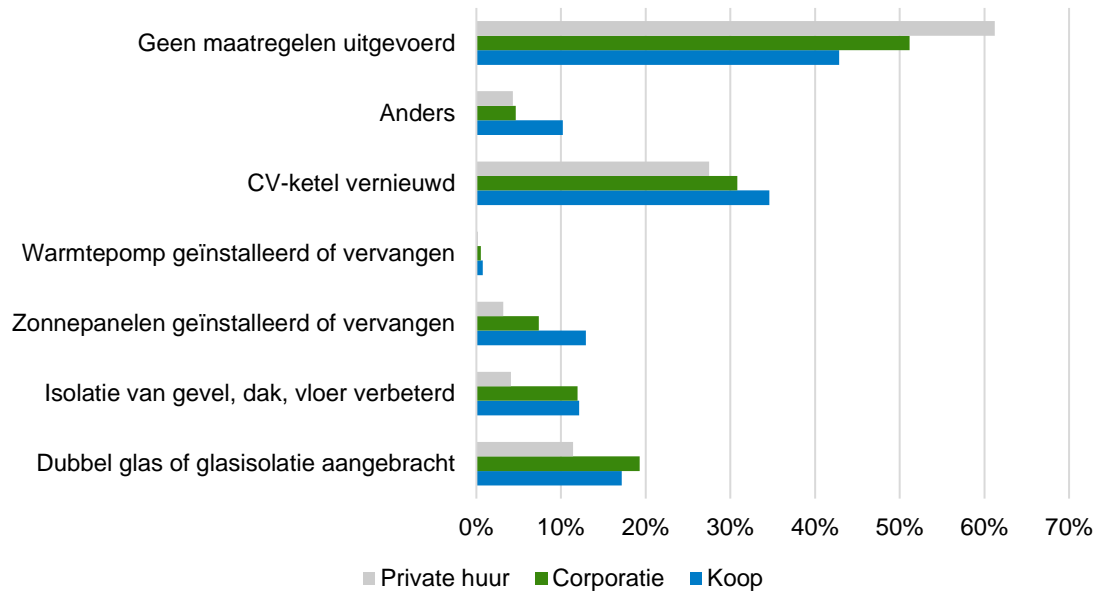
Figuur 8.9: Type glas in de woonkamer van eigenaar-bewoners naar bouwperiode; 2021



8.4 Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen

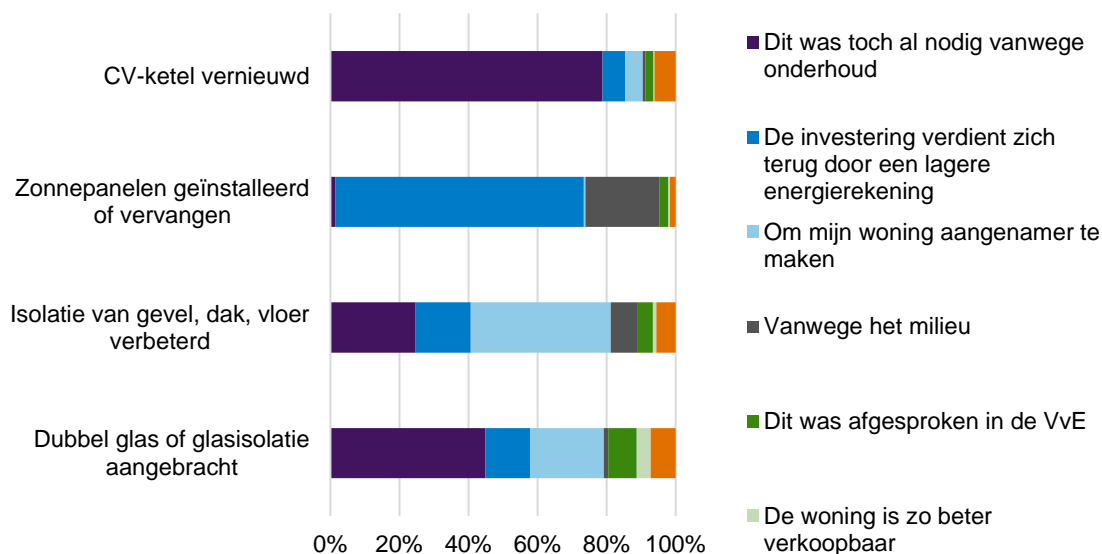
- Bewoners is gevraagd of in de afgelopen vijf jaar energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd in hun woning. Huishoudens die nog geen vijf jaar in hun woning wonen zijn buiten beschouwing gelaten.
- In de private huursector is bij meer dan de helft (61%) van de huishoudens geen enkele maatregel uitgevoerd. In de corporatiesector en koopsector geeft de meerderheid van de huishoudens aan dat er ten minste één energiebesparende maatregel is genomen. Meerdere antwoorden waren mogelijk, waardoor de percentages optellen tot boven de 100%.
- In zowel koop- als huurwoningen is het vervangen van de cv-ketel de meest genomen verduurzamingsmaatregel en is het installeren of vervangen van een warmtepomp erg ongebruikelijk. Zonnepanelen installeren of vervangen gebeurde meer in de koopsector dan in de corporatie- en private huursector. Dit laatste verschil tussen de koop- en corporatiesector wordt vooral veroorzaakt door het feit dat de koopvoorraad voor een aanzienlijk groter deel uit eengezinswoningen bestaat dan de corporatie- en private huursector.

Figuur 8.10: Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



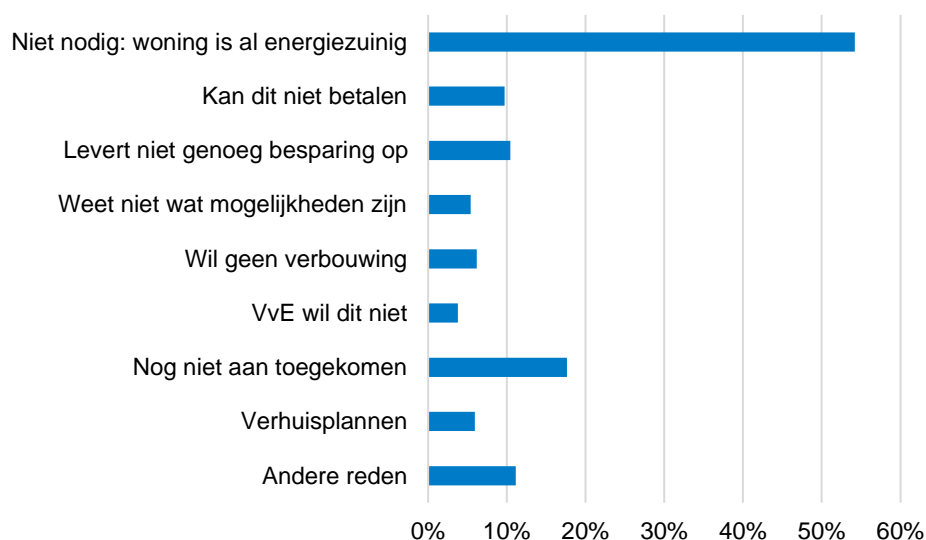
- Aan eigenaar-bewoners die ten minste één verduurzamingsmaatregel hebben genomen is gevraagd naar de belangrijkste reden hiervoor. Het motief voor de verduurzaming blijkt sterk te verschillen naar het soort maatregel dat is uitgevoerd. Zo werd het vernieuwen van de cv-ketel vooral gedaan (79%) omdat dit toch al nodig was vanwege onderhoud, terwijl zonnepanelen installeren en/of vervangen vooral is gedaan omdat de investering zich terugverdient in een lagere energierekening (72%). Het verbeteren van de isolatie van vloer, dak, gevel of glas wordt vooral gedaan om de woning aangenamer te maken en ook vanwege noodzakelijk onderhoud.
- In de figuur hieronder worden eigenaar-bewoners die meerdere verduurzamingsmaatregelen hadden genomen buiten beschouwing gelaten, omdat niet duidelijk is welke reden bij welke maatregel hoort.

Figuur 8.11: Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



- De meest genoemde reden door eigenaar-bewoners (54%) om geen verduurzamingsmaatregelen te nemen in de afgelopen jaren is dat de woning al energiezuinig is.
- “Nog niet aan toegekomen” is de reden die daarna het vaakst (18%) wordt genoemd.

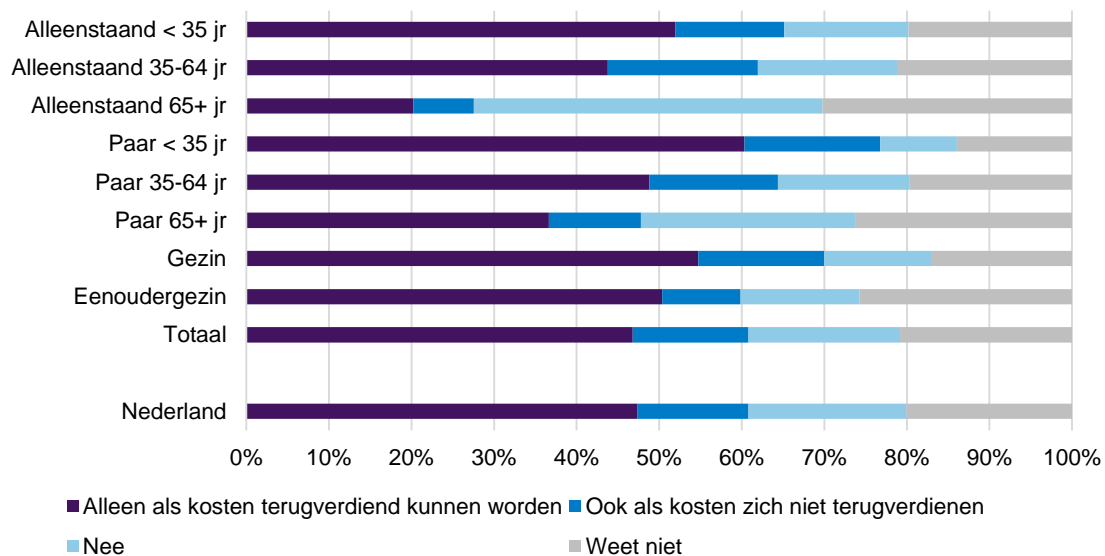
Figuur 8.12: Reden(en) van eigenaar-bewoners om geen verduurzamingsmaatregelen uit te voeren in de afgelopen jaren (meerdere antwoorden mogelijk), 2021



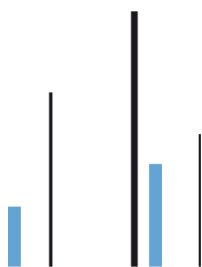
8.5 Toekomstige verduurzamingsmaatregelen

- Aan alle eigenaar-bewoners is gevraagd of zij in de toekomst bereid zijn om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen. De meerderheid (61%) antwoordde hier bevestigend op, maar vaak wel onder de voorwaarde dat de kosten terugverdiend kunnen worden.
- Er zijn duidelijke verschillen tussen de leeftijdsgroepen. Het aandeel dat verduurzamingsmaatregelen wil nemen in de toekomst is aanzienlijk lager onder ouderen dan onder jongeren. Zo geeft 28% van de oudere (vanaf 65 jaar) alleenstaanden aan maatregelen te willen nemen in de toekomst, in vergelijking met 65% van de jongere (tot 35 jaar) alleenstaanden.
- Bij paren is dit leeftijds patroon ook te zien: jonge paren zijn aanzienlijk vaker bereid om maatregelen te nemen dan oudere paren.
- Paren zijn iets vaker bereid om maatregelen te nemen in de toekomst dan alleenstaanden. Dit hangt samen met het feit dat paren gemiddeld gezien een hoger inkomen hebben dan alleenstaanden (niet weergegeven in figuur).

Figuur 8.13: Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar type huishouden en leeftijd; 2021



9



Mobiliteitsbeperkingen en nultredenwoningen

Kerntabel mobiliteitsbeperkingen en nultredenwoningen

		<i>Niet extern en niet intern</i>	<i>Extern en intern (nultreden)</i>	<i>Alleen intern</i>	<i>Alleen extern</i>	<i>Totaal</i>
Woonsituatie leeftijdsgroepen naar toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	< 55 jaar	10%	20%	28%	42%	100%
	55-64 jaar	10%	23%	19%	48%	100%
	65-74 jaar	7%	31%	20%	42%	100%
	75-84 jaar	6%	37%	22%	35%	100%
	85+ jaar	1%	48%	19%	32%	100%
	<i>Totaal</i>	9%	25%	24%	42%	100%
Woonsituatie 65+ huishoudens naar mobiliteitsbeperking en toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	Niet beperkt	7%	29%	17%	47%	100%
	Licht beperkt	7%	41%	31%	21%	100%
	Matig beperkt	5%	51%	19%	25%	100%
	Zwaar beperkt	1%	52%	24%	23%	100%
	<i>Totaal</i>	6%	35%	20%	38%	100%
		<i>2006</i>	<i>2009</i>	<i>2012</i>	<i>2018</i>	<i>2021</i>
Ontwikkeling woningvoorraad naar toegankelijkheid	Niet extern en niet intern	156.000	168.000	171.000	145.000	150.000
	Extern en intern (nultreden)	311.000	327.000	362.000	400.000	411.000
	Alleen intern	411.000	380.000	373.000	398.000	402.000
	Alleen extern	594.000	632.000	641.000	669.000	697.000
	<i>Totale woningvoorraad</i>	<i>1.472.000</i>	<i>1.507.000</i>	<i>1.547.000</i>	<i>1.612.000</i>	<i>1.659.000</i>

Voor de analyses in dit hoofdstuk gelden de volgende **aandachtspunten**:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens oftewel over huishoudens/ouderen die (nog) zelfstandig wonen. Ouderen die wonen in zorginstellingen (zogenoemde institutionele huishoudens) blijven dus overal buiten beschouwing.
- De uitkomsten over de woonsituatie van huishoudens (9.3) gaan enkel over huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens die wonen in een wooneenheid worden in deze paragraaf niet meegenomen maar in 9.1 en 9.2 wel.

Begrippenlijst

In de begrippenlijst achterin het rapport is voor alle in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen een toelichting opgenomen.

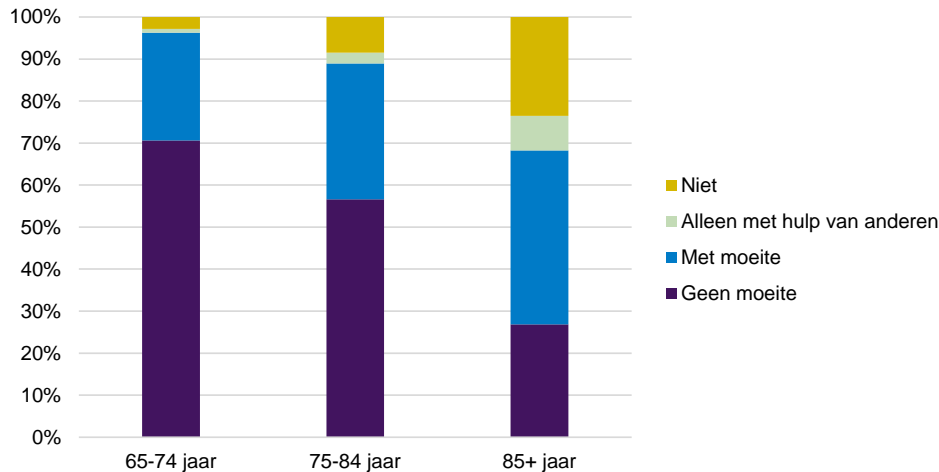
9.1 Mobiliteitsbeperkingen

Met de vergrijzing neemt het aantal ouderen(huishoudens) in Zuid-Holland sterk toe. In de toekomst zal deze groei zich sterk blijven doorzetten, met name bij de 'oudste ouderen' (75+ en 85+). Vanwege de mobiliteitsbeperkingen van ouderen brengt die groei grote uitdagingen met zich mee, met name op het vlak van voldoende passende (ouderen)woningen. In dit hoofdstuk kijken we naar de mobiliteitsbeperkingen van ouderen, de hulpmiddelen die ze gebruiken en de woonsituatie van ouderen.

De mobiliteitsbeperkingen en het gebruik van hulpmiddelen bekijken we op het niveau van huishoudens. Een 'huishouden met een beperking' is een huishouden waar de respondent en/of de partner een beperking heeft. En op vergelijkbare wijze: een 'huishouden gebruikt een hulpmiddel' als de respondent en/of partner een hulpmiddel gebruikt. De meest ernstige beperking van respondent of partner is maatgevend voor het huishouden als geheel. Er wordt dus zowel naar de respondent als naar de eventuele partner gekeken. Alle uitkomsten zijn dus ook op huishoudensniveau en niet op persoonsniveau.

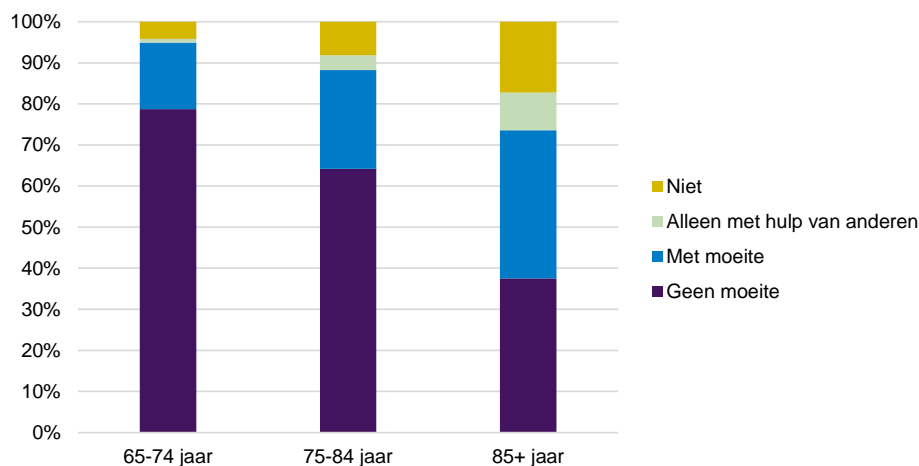
- Bij een kwart van alle 85+-huishoudens is de respondent en/of partner niet in staat om (zonder hulpmiddelen) de trap op en af te lopen. Bij nog eens vier op de tien van de 85+-huishoudens is de respondent en/of partner alleen "met moeite" in staat om de trap op en af te gaan.

Figuur 9.1: Mate van moeite met trap op- en aflopen (zonder technisch hulpmiddel zoals traplift) naar leeftijd huishouden; 2021



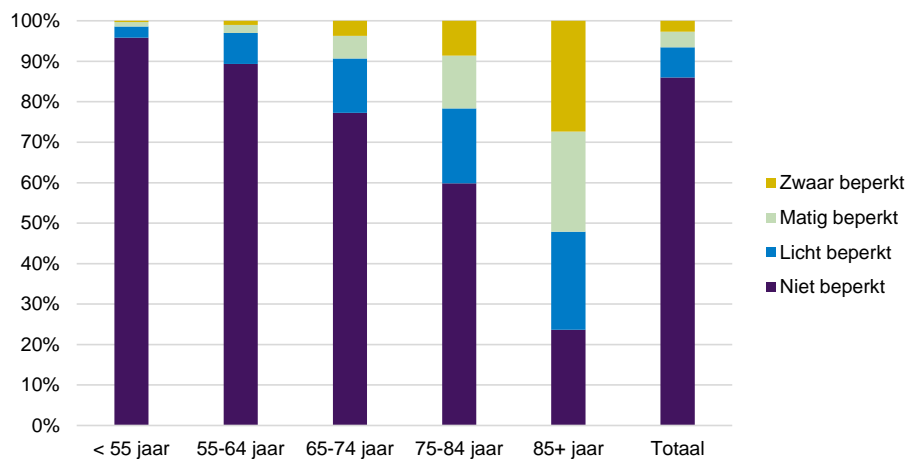
- Bij bijna een op de vijf (17%) 85+-huishoudens is de respondent en/of partner niet in staat om (zonder hulpmiddelen) 10 minuten te lopen zonder pauze. Bij nog eens ruim een op de drie 85+-huishoudens is de respondent en/of partner alleen "met moeite" in staat om dat te doen.

Figuur 9.2: Mate van moeite 10 minuten lopen zonder pauze (zonder technisch hulpmiddel) naar leeftijd huishouden; 2021



- Op basis van verschillende antwoorden in WoON is een indicator samengesteld die de mate van mobiliteitsbeperking van het huishouden weergeeft.
- Een kwart van de 85+-huishoudens kan worden gekenmerkt als 'zwaar beperkt' qua mobiliteit en nog eens een kwart als 'matig beperkt'.
- Bij jongere ouderen komen beperkingen vanzelfsprekend veel minder vaak voor.

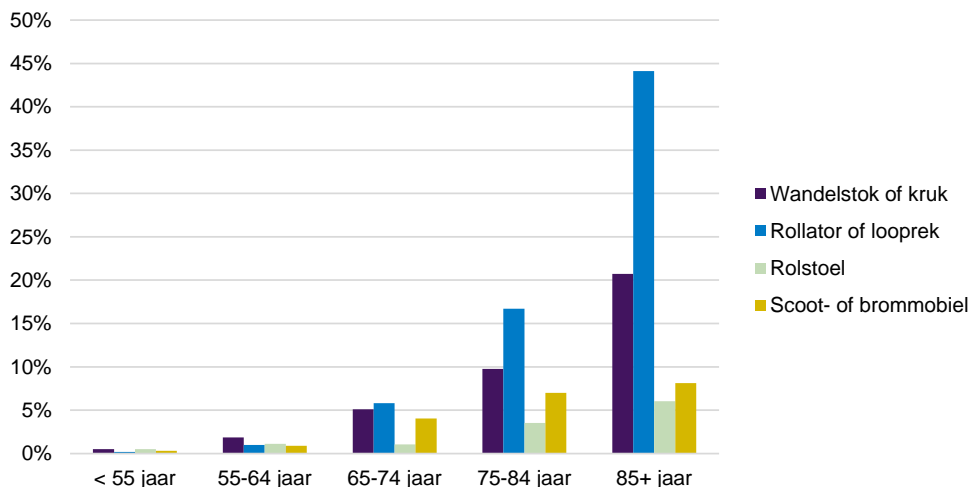
Figuur 9.3: Mate van mobiliteitsbeperking van huishouden, naar leeftijd huishouden; 2021



9.2 Gebruik van hulpmiddelen

- Een op de vijf 85+-huishoudens gebruikt een wandelstok, bijna 45% gebruikt een rollator, 6% gebruikt een rolstoel en 8% een scoot- of brommobiel.
- Jongere ouderen gebruiken deze hulpmiddelen natuurlijk minder. Ook bij ouderen van 75-84 jaar is een rollator het meest gebruikte hulpmiddel (17%).

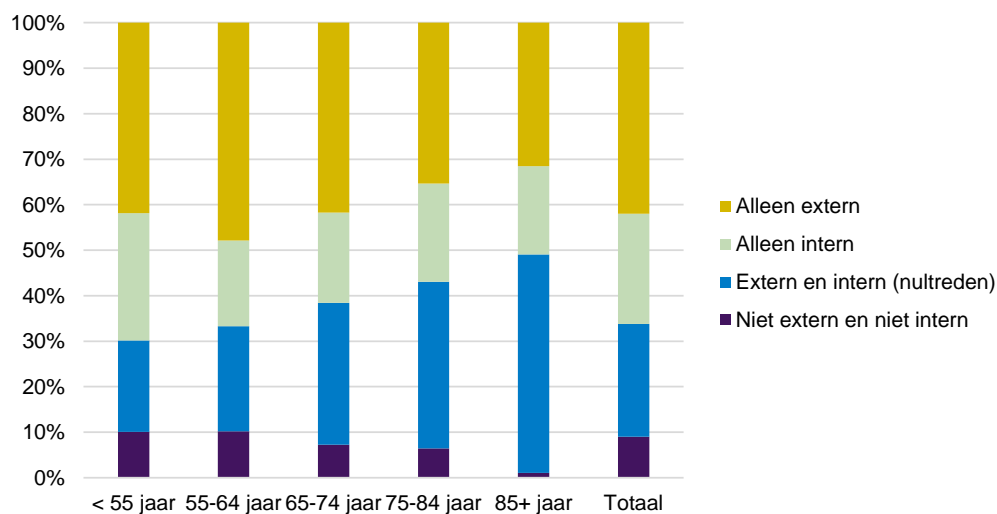
Figuur 9.4: Aandeel huishoudens dat een hulpmiddel gebruikt, naar leeftijd huishouden; 2021



9.3 Nultredenwoningen

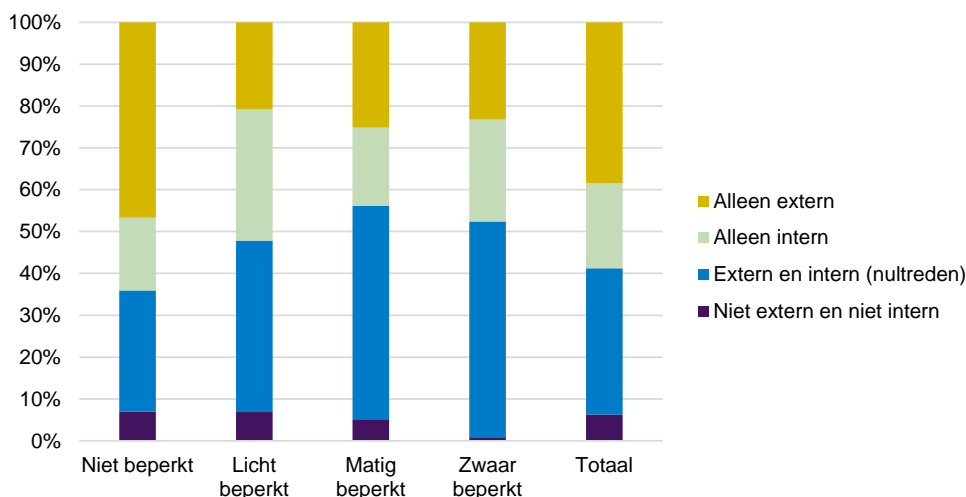
- Oudere huishoudens wonen vaker in een nultredenwoning dan jongere huishoudens. Een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern zonder traplopen toegankelijk is. Extern bijvoorbeeld via een lift en intern bijvoorbeeld omdat de belangrijkste vertrekken op één verdieping liggen. Een appartement van één verdieping in een complex met lift is een voorbeeld van een nultredenwoning.
- De helft van de 85+ huishoudens woont in een nultredenwoning. Onder huishoudens van 55-64 jaar is dat minder dan een kwart. De rest van de 85+'ers woont in een woning die enkel intern of enkel extern toegankelijk is.

Figuur 9.5: Huishoudens naar leeftijd en mate van toegankelijkheid (zonder traplopen) van woning; 2021



- Binnen de groep 65+'ers is er een duidelijke relatie tussen mate van mobiliteitsbeperkingen en woonsituatie. De helft van de huishoudens met een matige of zware beperking woont in een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. De rest van de beperkte 65+-huishoudens woont in een woning die enkel intern of enkel extern toegankelijk is (en soms in een woning die zowel intern als extern niet toegankelijk is).

Figuur 9.6: Huishoudens 65 jaar en ouder naar mate mobiliteitsbeperking en mate van toegankelijkheid (zonder traplopen) van woning; 2021

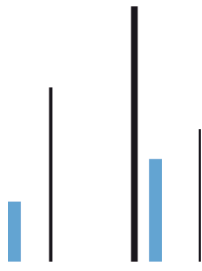


- Het aantal (bewoonde) nultredenwoningen is sinds 2006 in Zuid-Holland toegenomen van 311.000 naar 411.000. Dat betekent een stijging van een derde. Dat is beduidend meer dan de algehele groei van de woningvoorraad in die periode (13%). Dit hangt onder andere samen met het feit dat appartementen steeds vaker beschikken over een lift (effect van nieuwbouw en sloop).
- Een kwart van de woningvoorraad is een nultredenwoning. In 2006 was dat nog 21%.
- Ook het aantal woningen dat alleen extern toegankelijk is, is bovengemiddeld toegenomen. Dit zijn bijvoorbeeld (nieuwbouw)appartementen met lift maar wel met meerdere woonlagen (met trap).

Tabel 9.1: Ontwikkeling (bewoonde) woningvoorraad naar interne en externe toegankelijkheid; 2006-2021

	2006	2009	2012	2018	2021	2006-2021	
						Absoluut	Relatief
Niet extern en niet intern	156.000	168.000	171.000	145.000	150.000	-7.000	-4%
Extern en intern (nultreden)	311.000	327.000	362.000	400.000	411.000	100.000	32%
Alleen intern	411.000	380.000	373.000	398.000	402.000	-10.000	-2%
Alleen extern	594.000	632.000	641.000	669.000	697.000	103.000	17%
Totaal	1.472.000	1.507.000	1.547.000	1.612.000	1.659.000	187.000	13%

10



Regionale uitkomsten

In dit hoofdstuk zijn voor de vijf woonregio's in Zuid-Holland de kerntabellen van de verschillende hoofdstukken opgenomen. Lezers kunnen zo de belangrijkste uitkomsten van WoON 2021 voor hun regio bekijken. In de kerntabellen is ook een kolom met de cijfers voor Zuid-Holland als geheel opgenomen. Zo kunnen de regiocijfers eenvoudig met het provinciale gemiddelde worden vergeleken. In *bijlage 1* is een overzicht te vinden van welke gemeente tot welke regio behoort.

- Alle aandachtspunten bij de analyses die in de voorgaande hoofdstukken waren aangegeven – bijvoorbeeld in de tekstvakken aan het begin van de hoofdstukken – gelden in dit hoofdstuk natuurlijk ook.
- De kerntabellen zijn gelijk aan de eerdere provinciale kerntabellen, met de kerntabel “Verhuizingen en verhuishwensen” als uitzondering. In de regionale kerntabellen bij dit thema worden niet de woonvoorkeuren van *actief zoekende* verhuishwensen weergegeven maar de woonvoorkeuren van alle verhuishwensen die op zoek zijn naar een zelfstandige woning. Op deze manier is het onderliggend aantal respondenten groter en zijn de regiocijfers betrouwbaarder.
- In sommige kerntabellen zijn bepaalde cijfers weggelaten omdat het onderliggende aantal respondenten niet voldoende is.

Online dashboards en cijfers per regio

De belangrijkste regionale uitkomsten van het WoON 2021 zijn niet alleen in dit hoofdstuk opgenomen maar ook in enkele online dashboards op de **Staat van Zuid-Holland**. Gebruikers kunnen zelf een thema en regio kiezen en de belangrijkste uitkomsten bekijken.

10.1 REGIO HAAGLANDEN

Regio Haaglanden – Kerntabel huurders en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in huurwoningen	Aantal huurwoningen	234.000	244.000	250.000	757.000
	Aandeel huurwoningen in totale voorraad	49%	49%	49%	46%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	53%	57%	58%	57%
	% paar	21%	17%	18%	19%
	% gezin	12%	13%	10%	11%
	% eenoudergezin	13%	11%	12%	12%
	% niet-gezinshuishouden	1%	1%	1%	1%
Samenstelling voorraad (eigendom)	% corporatiehuur	68%	62%	62%	68%
	% private huur	32%	38%	38%	32%
Samenstelling voorraad (prijs)	% tot kwaliteitskortingsgrens	14%	16%	13%	12%
	% tot aftoppingsgrens	40%	40%	39%	43%
	% tot liberalisatiegrens	25%	21%	21%	22%
	% middenhuur (2021: < € 1.000)	15%	17%	16%	15%
	% dure huur (2021: ≥ € 1.000)	6%	7%	10%	8%
Inkomensgroepen huurbeleid	% doelgroep passend toewijzen	53%	53%	48%	48%
	% overige corporatiedoelgroep	17%	19%	21%	23%
	% midden- en hoge inkomens	30%	28%	31%	29%
Woonlasten huurders (prijspeil 2021)	Bruto huur	€ 650	€ 671	€ 698	€ 674
	Huurtoeslag	€ 76	€ 93	€ 88	€ 89
	Netto huur	€ 574	€ 578	€ 610	€ 585
	Bijkomende woonuitgaven	€ 191	€ 189	€ 161	€ 157
	Netto woonuitgaven	€ 765	€ 767	€ 771	€ 742
	Netto besteedbaar inkomen	€ 2.490	€ 2.400	€ 2.580	€ 2.480
	Netto huurquote	25,9%	26,0%	25,8%	25,4%
Netto woonquote	35,4%	35,5%	33,3%	32,9%	
Tijdelijke huurcontracten	Corporatiehuur (totaal)			4%	2%
	Corporatiehuur (afgelopen 2 jaar verhuisd)			17%	10%
	Private huur (totaal)			13%	12%
	Private huur (afgelopen 2 jaar verhuisd)			28%	30%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 4

Regio Haaglanden – Kerntabel eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in koopwoningen	Aantal koopwoningen	247.000	253.000	265.000	903.000
	% koopwoningen in totale voorraad	51%	51%	51%	54%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	27%	29%	28%	24%
	% paar zonder kinderen	32%	30%	31%	33%
	% paar met kinderen	34%	36%	36%	38%
	% eenoudergezin	7%	5%	5%	6%
	% niet-gezinshuishouden	0%	0%	0%	0%
Samenstelling voorraad (WOZ)	Gemiddelde WOZ-waarde (prijsspeil 2021)	€ 286.000	€ 328.000	€ 391.000	€ 359.000
	% koopwoningen tot € 325.000 (prijsspeil 2021)	75%	65%	50%	56%
Inkomensgroepen (belastbaar huishoudinkomen)	% 20% laagste inkomens	5%	6%	6%	6%
	% 2e kwintiel	12%	13%	14%	12%
	% 3e kwintiel	20%	18%	20%	21%
	% 4e kwintiel	25%	23%	26%	27%
	% 20% hoogste inkomens	38%	39%	35%	35%
Woonlasten alle eigenaar-bewoners per maand (prijsspeil 2021)	Bruto hypotheekuitgaven	€ 892	€ 820	€ 746	€ 696
	Bijkomende koopuitgaven	€ 62	€ 65	€ 72	€ 71
	Reservering groot onderhoud	€ 97	€ 106	€ 110	€ 109
	Bruto koopuitgaven	€ 1.051	€ 991	€ 927	€ 875
	Belastingeffect eigen woning	€ 277	€ 212	€ 156	€ 149
	Netto koopuitgaven	€ 775	€ 779	€ 771	€ 726
	Bijkomende woonuitgaven	€ 243	€ 239	€ 218	€ 220
	Netto woonuitgaven	€ 1.018	€ 1.018	€ 989	€ 946
	Netto besteedbaar inkomen	€ 4.764	€ 4.659	€ 4.976	€ 4.952
	Netto koopquote	18,8%	18,7%	17,1%	16,3%
	Netto woonquote	25,2%	25,1%	22,7%	21,9%
Woonlasten van in afgelopen 2 jaar verhuisde eigenaar-bewoners (prijsspeil 2021)	Netto koopuitgaven	€ 908	€ 978	€ 1.085	€ 991
	Netto woonuitgaven	€ 1.122	€ 1.209	€ 1.292	€ 1.200
	Netto besteedbaar inkomen	€ 4.388	€ 4.887	€ 6.083	€ 5.456
	Netto koopquote	23,4%	21,8%	20,8%	19,9%
	Netto woonquote	29,4%	27,6%	25,3%	24,7%
VvE's (bij koopappartementen)	% koopappartementen in gebouw met actieve VvE	-	-	93%	93%
	% van VvE's met onderhoudsplan	-	-	82%	84%
	Gemiddelde maandelijkse bijdrage aan VvE	-	-	€ 184	€ 179
In afgelopen 2 jaar verhuisde eigenaar-bewoners naar type verhuizing	Starter	2.800	4.100	4.700	17.000
	Doorstromer uit huur	6.500	12.100	11.700	35.000
	Doorstromer uit / binnen koop	7.100	16.000	16.300	60.000

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 5

Regio Haaglanden – Kerntabel verhuizingen en verhuishwensen

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gerealiseerde verhuizingen (laatste 2 jaar)	Aantal verhuisde huishoudens	68.000	87.000	88.000	258.000
	% huishoudens dat is verhuisd	14%	17%	17%	16%
	% starter	21%	20%	22%	22%
	% semi-starter	17%	18%	16%	17%
	% doorstromer vanuit koop	15%	23%	21%	25%
	% doorstromer vanuit huur	38%	32%	34%	30%
	% vanuit buitenland	9%	7%	8%	6%
	% naar koop	25%	38%	38%	44%
	% naar corporatiehuur	39%	25%	23%	24%
% naar private huur	36%	38%	39%	31%	
Verhuishwensen van bestaande huishoudens woonachtig in Haaglanden	% huishoudens 'beslist' verhuishogeneigd	14%	13%	13%	12%
	% huishoudens 'misschien' verhuishogeneigd	25%	25%	24%	23%
	% huishoudens 'zou wel willen, kan niets vinden'	4%	4%	9%	8%
	% huishoudens 'wil beslist niet verhuizen'	58%	57%	54%	58%
Verhuishogeneigde huishoudens op zoek naar een zelfstandige woning in Haaglanden (bestaande + nieuwe huishoudens)	Aantal verhuishogeneigde huishoudens	207.000	213.000	239.000	736.000
	% starter	21%	20%	21%	22%
	% semi-starter	5%	4%	4%	4%
	% doorstromer uit koop	33%	30%	31%	33%
	% doorstromer uit huur	41%	46%	44%	40%
Woonwensen verhuishogeneigde huishoudens (Koop: prijspeil 2021)	% voorkeur koop eengezins		31%	36%	39%
	% voorkeur koopappartement		19%	22%	19%
	% voorkeur huur eengezins		12%	10%	12%
	% voorkeur huurappartement		38%	32%	30%
	% voorkeur koop ≤ € 325.000		35%	31%	32%
	% voorkeur koop > € 325.000		15%	27%	25%
	% voorkeur huur gereguleerd		39%	32%	32%
	% voorkeur huur vrije sector		11%	10%	10%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 6

Regio Haaglanden – Kerntabel woningkwaliteit en woonbeleving

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gebruiksoppervlakte	Gebruiksoppervlakte in m ² (koop)	121	122	124	125
	Gebruiksoppervlakte in m ² (corporatiehuur)	76	77	74	78
	Gebruiksoppervlakte in m ² (private huur)	90	81	83	84
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (koop)	62	63	63	61
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (corporatiehuur)	52	54	51	56
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (private huur)	64	58	61	62
Tevredenheid met woning	% (zeer) tevreden met woning	84%	81%	81%	83%
	% (zeer) ontevreden met woning	5%	6%	5%	5%
Schimmel en veiligheid	% vocht of schimmel (koop)		16%	13%	12%
	% vocht of schimmel (corporatiehuur)		31%	29%	26%
	% vocht of schimmel (private huur)		28%	27%	26%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (koop)	18%	30%	38%	40%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (corporatiehuur)	14%	17%	21%	25%
% rook- én koolstofmonoxidemelder (private huur)	13%	24%	26%	27%	
Tevredenheid met woonomgeving	% (zeer) tevreden met woonomgeving	79%	81%	81%	81%
	% (zeer) ontevreden met woonomgeving	7%	7%	7%	7%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 7

Regio Haaglanden – Kerntabel energie en verduurzaming

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Energieverbruik	Gasverbruik in m ³ per jaar (koop)	1.506	1.376	1.095	1.105
	Gasverbruik in m ³ per jaar (corporatiehuur)	1.046	965	721	736
	Gasverbruik in m ³ per jaar (private huur)	1.248	1.148	892	825
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (koop)	3.398	3.223	2.987	3.094
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (corporatiehuur)	2.255	2.096	1.988	1.997
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (private huur)	2.364	2.184	2.129	2.135
Energie labels* (RVO)	% geregistreerd energielabel A, B of C (koop)	46%	55%	60%	67%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (corporatiehuur)	44%	55%	65%	69%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (private huur)	48%	47%	53%	55%
Installaties aanwezig volgens opgave respondent (koop + huur)	% zonnepanelen (eengezinswoningen)		13%	25%	25%
	% zonnepanelen (meergezinswoningen)		2%	5%	6%
	% warmtepomp		2%	3%	3%
	% warmtepomp (bouwjaar woning ≥ 2010)		19%	19%	19%
	% stadsverwarming		5%	6%	7%
Isolatie aanwezig volgens opgave respondent (koop)	% gevelisolatie			59%	65%
	% dakisolatie			49%	56%
	% vloerisolatie			40%	43%
	% dubbel- of tripleglas in woonkamer			95%	96%
	% dubbel- of tripleglas in slaapkamer			92%	93%
Verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar (koop)**	% dubbelglas		28%	17%	17%
	% isolatie (gevel, dak, of vloer)		19%	10%	12%
	% zonnepanelen		8%	11%	13%
	% CV-ketel vernieuwd		40%	36%	35%
	% warmtepomp			1%	1%
Verduurzamingsmaatregelen in toekomst	% eigenaar-bewoners bereid meer maatregelen		68%	64%	61%

* Exclusief woningen met onbekend (geregistreerd) label

** Exclusief huishoudens met woontijd korter dan vijf jaar

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 8

Regio Haaglanden – Kerntabel mobiliteitsbeperkingen en nultredenwoningen

		Niet extern en niet intern	Extern en intern (nultreden)	Alleen intern	Alleen extern	Totaal
Woonsituatie leeftijdsgroepen naar toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	< 55 jaar	9%	24%	35%	31%	100%
	55-64 jaar	9%	27%	26%	39%	100%
	65-74 jaar	6%	33%	25%	36%	100%
	75-84 jaar	6%	37%	25%	31%	100%
	85+ jaar	3%	53%	16%	27%	100%
	Totaal	8%	28%	31%	33%	100%
Woonsituatie 65+ huishoudens naar mobiliteitsbeperking en toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	Niet beperkt	6%	28%	23%	42%	100%
	Licht beperkt	6%	49%	31%	14%	100%
	Matig beperkt	8%	44%	23%	24%	100%
	Zwaar beperkt	1%	59%	19%	21%	100%
	Totaal	6%	36%	24%	33%	100%
Ontwikkeling woningvoorraad naar toegankelijkheid		2006	2009	2012	2018	2021
	Niet extern en niet intern	43.000	46.000	48.000	42.000	43.000
	Extern en intern (nultreden)	102.000	116.000	123.000	134.000	143.000
	Alleen intern	156.000	144.000	144.000	154.000	158.000
	Alleen extern	145.000	151.000	154.000	167.000	170.000
Totale woningvoorraad	445.000	457.000	468.000	497.000	515.000	

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 9

10.2 REGIO HOLLAND RIJNLAND

Regio Holland Rijnland – Kerntabel huurders en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in huurwoningen	Aantal huurwoningen	89.000	90.000	98.000	757.000
	Aandeel huurwoningen in totale voorraad	39%	38%	39%	46%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	55%	53%	61%	57%
	% paar	21%	24%	20%	19%
	% gezin	13%	12%	10%	11%
	% eenoudergezin	10%	11%	9%	12%
	% niet-gezinshuishouden	1%	0%	1%	1%
Samenstelling voorraad (eigendom)	% corporatiehuur	75%	69%	66%	68%
	% private huur	25%	31%	34%	32%
Samenstelling voorraad (prijs)	% tot kwaliteitskortingsgrens	14%	15%	12%	12%
	% tot aftoppingsgrens	44%	41%	46%	43%
	% tot liberalisatiegrens	26%	23%	19%	22%
	% middenhuur (2021: < € 1.000)	11%	16%	14%	15%
	% dure huur (2021: ≥ € 1.000)	5%	5%	9%	8%
Inkomensgroepen huurbeleid	% doelgroep passend toewijzen	49%	48%	45%	48%
	% overige corporatiedoelgroep	20%	19%	23%	23%
	% midden- en hoge inkomens	31%	33%	32%	29%
Woonlasten huurders (prijspeil 2021)	Bruto huur	€ 618	€ 652	€ 667	€ 674
	Huurtoeslag	€ 69	€ 78	€ 72	€ 89
	Netto huur	€ 549	€ 573	€ 595	€ 585
	Bijkomende woonuitgaven	€ 191	€ 184	€ 164	€ 157
	Netto woonuitgaven	€ 740	€ 757	€ 759	€ 742
	Netto besteedbaar inkomen	€ 2.420	€ 2.520	€ 2.470	€ 2.480
	Netto huurquote	25,2%	24,7%	26,2%	25,4%
Netto woonquote	34,5%	33,4%	33,8%	32,9%	

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 4

Regio Holland Rijnland – Kerntabel eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in koopwoningen	Aantal koopwoningen	142.000	150.000	151.000	903.000
	% koopwoningen in totale voorraad	61%	62%	61%	54%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	22%	23%	23%	24%
	% paar zonder kinderen	33%	36%	33%	33%
	% paar met kinderen	39%	36%	39%	38%
	% eenoudergezin	5%	5%	4%	6%
	% niet-gezinshuishouden	0%	0%	0%	0%
Samenstelling voorraad (WOZ)	Gemiddelde WOZ-waarde (prijspeil 2021)	€ 312.000	€ 343.000	€ 408.000	€ 359.000
	% koopwoningen tot € 325.000 (prijspeil 2021)	70%	64%	39%	56%
Inkomensgroepen (belastbaar huishoudinkomen)	% 20% laagste inkomens	6%	4%	7%	6%
	% 2e kwintiel	10%	11%	11%	12%
	% 3e kwintiel	19%	21%	16%	21%
	% 4e kwintiel	29%	26%	25%	27%
	% 20% hoogste inkomens	37%	38%	39%	35%
Woonlasten alle eigenaar-bewoners per maand (prijspeil 2021)	Bruto hypotheekuitgaven	€ 855	€ 788	€ 702	€ 696
	Bijkomende koopuitgaven	€ 73	€ 74	€ 82	€ 71
	Reservering groot onderhoud	€ 96	€ 103	€ 110	€ 109
	Bruto koopuitgaven	€ 1.025	€ 965	€ 895	€ 875
	Belastingeffect eigen woning	€ 259	€ 210	€ 154	€ 149
	Netto koopuitgaven	€ 766	€ 756	€ 741	€ 726
	Bijkomende woonuitgaven	€ 246	€ 243	€ 230	€ 220
	Netto woonuitgaven	€ 1.011	€ 999	€ 971	€ 946
	Netto besteedbaar inkomen	€ 4.451	€ 4.683	€ 5.207	€ 4.952
	Netto koopquote	19,3%	18,1%	16,1%	16,3%
	Netto woonquote	26,0%	24,3%	21,7%	21,9%
	Woonlasten van in afgelopen 2 jaar verhuisde eigenaar-bewoners (prijspeil 2021)	Netto koopuitgaven	€ 862	€ 1.014	€ 1.026
Netto woonuitgaven		€ 1.081	€ 1.230	€ 1.246	€ 1.200
Netto besteedbaar inkomen		€ 4.122	€ 4.539	€ 5.371	€ 5.456
Netto koopquote		22,9%	23,3%	18,9%	19,9%
VvE's (bij koopappartementen)	Netto woonquote	29,0%	28,7%	23,9%	24,7%
	% koopappartementen in gebouw met actieve VvE	-	-	94%	93%
	% van VvE's met onderhoudsplan	-	-	89%	84%
In afgelopen 2 jaar verhuisde eigenaar-bewoners naar type verhuizing	Gemiddelde maandelijkse bijdrage aan VvE	-	-	€ 204	€ 179
	Starter	1.200	3.200	3.700	17.000
	Doorstromer uit huur	3.600	7.200	5.300	35.000
	Doorstromer uit / binnen koop	3.800	6.500	8.800	60.000

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 5

Regio Holland Rijnland – Kerntabel verhuizingen en verhuishwensen

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gerealiseerde verhuizingen (laatste 2 jaar)	Aantal verhuisde huishoudens	23.000	37.000	35.000	258.000
	% huishoudens dat is verhuisd	10%	16%	14%	16%
	% starter	19%	26%	21%	22%
	% semi-starter	22%	11%	15%	17%
	% doorstromer vanuit koop	18%	21%	30%	25%
	% doorstromer vanuit huur	40%	37%	30%	30%
	% vanuit buitenland	1%	5%	3%	6%
	% naar koop	38%	46%	52%	44%
	% naar corporatiehuur	33%	20%	21%	24%
	% naar private huur	29%	34%	27%	31%
Verhuishwensen van bestaande huishoudens woonachtig in Holland Rijnland	% huishoudens 'beslist' verhuisgeneigd	12%	11%	10%	12%
	% huishoudens 'misschien' verhuisgeneigd	25%	24%	24%	23%
	% huishoudens 'zou wel willen, kan niets vinden'	2%	4%	8%	8%
	% huishoudens 'wil beslist niet verhuizen'	61%	61%	58%	58%
Verhuisgeneigde huishoudens op zoek naar een zelfstandige woning in Holland Rijnland (bestaande + nieuwe huishoudens)	Aantal verhuisgeneigde huishoudens	99.000	100.000	110.000	736.000
	% starter	27%	25%	25%	22%
	% semi-starter	3%	3%	5%	4%
	% doorstromer uit koop	35%	39%	37%	33%
% doorstromer uit huur	35%	34%	33%	40%	
Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens (Koop: prijspeil 2021)	% voorkeur koop eengezins		41%	40%	39%
	% voorkeur koopappartement		16%	21%	19%
	% voorkeur huur eengezins		10%	11%	12%
	% voorkeur huurappartement		33%	28%	30%
	% voorkeur koop ≤ € 325.000		32%	31%	32%
	% voorkeur koop > € 325.000		25%	30%	25%
	% voorkeur huur gereguleerd		35%	29%	32%
	% voorkeur huur vrije sector		8%	10%	10%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 6

Regio Holland Rijnland – Kerntabel woningkwaliteit en woonbeleving

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gebruiksoppervlakte	Gebruiksoppervlakte in m ² (koop)	124	123	130	125
	Gebruiksoppervlakte in m ² (corporatiehuur)	82	82	80	78
	Gebruiksoppervlakte in m ² (private huur)	103	82	78	84
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (koop)	61	62	63	61
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (corporatiehuur)	57	56	57	56
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (private huur)	75	57	62	62
Tevredenheid met woning	% (zeer) tevreden met woning	90%	87%	89%	83%
	% (zeer) ontevreden met woning	2%	5%	3%	5%
Schimmel en veiligheid	% vocht of schimmel (koop)		14%	12%	12%
	% vocht of schimmel (corporatiehuur)		27%	25%	26%
	% vocht of schimmel (private huur)		31%	18%	26%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (koop)	22%	31%	39%	40%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (corporatiehuur)	12%	18%	27%	25%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (private huur)	12%	21%	30%	27%
Tevredenheid met woonomgeving	% (zeer) tevreden met woonomgeving	84%	85%	86%	81%
	% (zeer) ontevreden met woonomgeving	5%	4%	4%	7%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 7

Regio Holland Rijnland – Kerntabel energie en verduurzaming

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Energieverbruik	Gasverbruik in m ³ per jaar (koop)	1.559	1.466	1.190	1.105
	Gasverbruik in m ³ per jaar (corporatiehuur)	1.082	990	697	736
	Gasverbruik in m ³ per jaar (private huur)	1.485	1.095	853	825
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (koop)	3.692	3.390	3.241	3.094
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (corporatiehuur)	2.370	2.216	1.946	1.997
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (private huur)	2.676	2.085	1.962	2.135
Energielabels* (RVO)	% geregistreerd energielabel A, B of C (koop)	61%	67%	73%	67%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (corporatiehuur)	54%	52%	74%	69%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (private huur)	41%	61%	70%	55%
Installaties aanwezig volgens opgave respondent (koop + huur)	% zonnepanelen (eengezinswoningen)		12%	29%	25%
	% zonnepanelen (meergezinswoningen)		3%	14%	6%
	% warmtepomp		1%	3%	3%
	% warmtepomp (bouwjaar woning ≥ 2010)		7%	18%	19%
	% stadsverwarming		5%	5%	7%
Isolatie aanwezig volgens opgave respondent (koop)	% gevelisolatie			67%	65%
	% dakisolatie			63%	56%
	% vloerisolatie			47%	43%
	% dubbel- of tripleglas in woonkamer			97%	96%
	% dubbel- of tripleglas in slaapkamer			93%	93%
Verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar (koop)**	% dubbelglas		28%	17%	17%
	% isolatie (gevel, dak, of vloer)		21%	15%	12%
	% zonnepanelen		10%	17%	13%
	% CV-ketel vernieuwd		41%	33%	35%
	% warmtepomp			1%	1%
Verduurzamingsmaatregelen in toekomst	% eigenaar-bewoners bereid meer maatregelen		66%	63%	61%

* Exclusief woningen met onbekend (geregistreerd) label

** Exclusief huishoudens met woontijd korter dan vijf jaar

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 8

Regio Holland Rijnland – Kerntabel mobiliteitsbeperkingen en nultredenwoningen

		Niet extern en niet intern	Extern en intern (nultreden)	Alleen intern	Alleen extern	Totaal
Woonsituatie leeftijdsgroepen naar toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	< 55 jaar	6%	23%	16%	55%	100%
	55-64 jaar	8%	25%	11%	56%	100%
	65-74 jaar	7%	32%	9%	52%	100%
	75-84 jaar	10%	27%	18%	45%	100%
	85+ jaar	0%	45%	10%	46%	100%
	Totaal	7%	26%	14%	53%	100%
		2006	2009	2012	2018	2021
Ontwikkeling woningvoorraad naar toegankelijkheid	Niet extern en niet intern	18.000	19.000	17.000	17.000	16.000
	Extern en intern (nultreden)	42.000	38.000	51.000	58.000	66.000
	Alleen intern	38.000	43.000	38.000	36.000	34.000
	Alleen extern	116.000	127.000	118.000	128.000	133.000
	Totale woningvoorraad	215.000	227.000	224.000	240.000	249.000

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 9

10.3 REGIO MIDDEN-HOLLAND

Regio Midden-Holland – Kerntabel huurders en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in huurwoningen	Aantal huurwoningen	30.000	34.000	35.000	757.000
	Aandeel huurwoningen in totale voorraad	33%	35%	35%	46%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	45%	52%	58%	57%
	% paar	28%	22%	21%	19%
	% gezin	15%	12%	13%	11%
	% eenoudergezin	11%	13%	8%	12%
	% niet-gezinshuishouden	1%	0%	0%	1%
Samenstelling voorraad (eigendom)	% corporatiehuur	80%	77%	79%	68%
	% private huur	20%	23%	21%	32%
Samenstelling voorraad (prijs)	% tot kwaliteitskortingsgrens	18%	17%	12%	12%
	% tot aftoppingsgrens	50%	51%	39%	43%
	% tot liberalisatiegrens	24%	17%	32%	22%
	% middenhuur (2021: < € 1.000)	7%	12%	10%	15%
	% dure huur (2021: ≥ € 1.000)	1%	3%	7%	8%
Inkomensgroepen huurbeleid	% doelgroep passend toewijzen	53%	50%	41%	48%
	% overige corporatiedoelgroep	19%	21%	34%	23%
	% midden- en hoge inkomens	28%	29%	25%	29%
Woonlasten huurders (prijspeil 2021)	Bruto huur	€ 564	€ 598	€ 658	€ 674
	Huurtoeslag	€ 72	€ 85	€ 81	€ 89
	Netto huur	€ 492	€ 513	€ 577	€ 585
	Bijkomende woonuitgaven	€ 199	€ 197	€ 161	€ 157
	Netto woonuitgaven	€ 691	€ 710	€ 738	€ 742
	Netto besteedbaar inkomen	€ 2.320	€ 2.360	€ 2.490	€ 2.480
	Netto huurquote	23,5%	23,9%	25,6%	25,4%
	Netto woonquote	33,5%	33,7%	33,2%	32,9%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 4

Regio Midden-Holland – Kerntabel eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in koopwoningen	Aantal koopwoningen	62.000	63.000	66.000	903.000
	% koopwoningen in totale voorraad	67%	65%	65%	54%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	18%	19%	18%	24%
	% paar zonder kinderen	39%	38%	39%	33%
	% paar met kinderen	38%	38%	39%	38%
	% eenoudergezin	5%	5%	4%	6%
	% niet-gezinshuishouden	0%	0%	0%	0%
Samenstelling voorraad (WOZ)	Gemiddelde WOZ-waarde (prijspeil 2021)	€ 266.000	€ 302.000	€ 337.000	€ 359.000
	% koopwoningen tot € 325.000 (prijspeil 2021)	77%	71%	62%	56%
Inkomensgroepen (belastbaar huishoudinkomen)	% 20% laagste inkomens	4%	5%	5%	6%
	% 2e kwintiel	14%	11%	9%	12%
	% 3e kwintiel	20%	20%	22%	21%
	% 4e kwintiel	27%	27%	32%	27%
	% 20% hoogste inkomens	34%	37%	32%	35%
Woonlasten alle eigenaar-bewoners per maand (prijspeil 2021)	Bruto hypotheekuitgaven	€ 764	€ 754	€ 620	€ 696
	Bijkomende koopuitgaven	€ 66	€ 66	€ 70	€ 71
	Reservering groot onderhoud	€ 98	€ 106	€ 111	€ 109
	Bruto koopuitgaven	€ 929	€ 926	€ 801	€ 875
	Belastingeffect eigen woning	€ 221	€ 198	€ 135	€ 149
	Netto koopuitgaven	€ 708	€ 728	€ 667	€ 726
	Bijkomende woonuitgaven	€ 256	€ 250	€ 233	€ 220
	Netto woonuitgaven	€ 964	€ 979	€ 899	€ 946
	Netto besteedbaar inkomen	€ 4.305	€ 4.534	€ 4.776	€ 4.952
	Netto koopquote	18,8%	17,7%	15,1%	16,3%
	Netto woonquote	26,1%	24,3%	21,0%	21,9%
VvE's (bij koopappartementen)	% koopappartementen in gebouw met actieve VvE	-	-	95%	93%
	% van VvE's met onderhoudsplan	-	-	92%	84%
	Gemiddelde maandelijks bijdrage aan VvE	-	-	€ 166	€ 179

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 5

Regio Midden-Holland – Kerntabel verhuizingen en verhuishwensen

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gerealiseerde verhuizingen (laatste 2 jaar)	Aantal verhuisde huishoudens	8.000	14.000	17.000	258.000
	% huishoudens dat is verhuisd	9%	14%	17%	16%
	% starter	39%	26%		22%
	% semi-starter	14%	16%		17%
	% doorstromer vanuit koop	17%	35%		25%
	% doorstromer vanuit huur	27%	23%		30%
	% vanuit buitenland	2%	1%		6%
	% naar koop	47%	65%		44%
	% naar corporatiehuur	32%	24%		24%
	% naar private huur	21%	11%		31%
Verhuishwensen van bestaande huishoudens woonachtig in Midden-Holland	% huishoudens 'beslist' verhuisgeneigd	7%	8%	6%	12%
	% huishoudens 'misschien' verhuisgeneigd	23%	22%	22%	23%
	% huishoudens 'zou wel willen, kan niets vinden'	2%	4%	6%	8%
	% huishoudens 'wil beslist niet verhuizen'	67%	66%	65%	58%
Verhuisgeneigde huishoudens op zoek naar een zelfstandige woning in Midden-Holland (bestaande + nieuwe huishoudens)	Aantal verhuisgeneigde huishoudens	33.000	36.000	40.000	736.000
	% starter	20%	21%	23%	22%
	% semi-starter	4%	3%	4%	4%
	% doorstromer uit koop	51%	45%	38%	33%
	% doorstromer uit huur	25%	31%	35%	40%
Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens (Koop: prijspeil 2021)	% voorkeur koop eengezins		48%	49%	39%
	% voorkeur koopappartement		17%	14%	19%
	% voorkeur huur eengezins		10%	9%	12%
	% voorkeur huurappartement		25%	29%	30%
	% voorkeur koop ≤ € 325.000		47%	33%	32%
	% voorkeur koop > € 325.000		17%	29%	25%
	% voorkeur huur gereguleerd		29%	32%	32%
	% voorkeur huur vrije sector		7%	5%	10%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 6

Regio Midden-Holland – Kerntabel woningkwaliteit en woonbeleving

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gebruiksoppervlakte	Gebruiksoppervlakte in m ² (koop)	130	130	129	125
	Gebruiksoppervlakte in m ² (corporatiehuur)	82	82	84	78
	Gebruiksoppervlakte in m ² (private huur)	95	98	81	84
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (koop)	63	63	61	61
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (corporatiehuur)	54	55	63	56
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (private huur)	61	69	56	62
Tevredenheid met woning	% (zeer) tevreden met woning	90%	88%	89%	83%
	% (zeer) ontevreden met woning	2%	3%	2%	5%
Schimmel en veiligheid	% vocht of schimmel (koop)		13%	6%	12%
	% vocht of schimmel (corporatiehuur)		28%	12%	26%
	% vocht of schimmel (private huur)		23%	-	26%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (koop)	22%	32%	40%	40%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (corporatiehuur)	8%	17%	31%	25%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (private huur)	9%	19%	-	27%
Tevredenheid met woonomgeving	% (zeer) tevreden met woonomgeving	83%	84%	85%	81%
	% (zeer) ontevreden met woonomgeving	6%	4%	5%	7%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 7

Regio Midden-Holland – Kerntabel energie en verduurzaming

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Energieverbruik	Gasverbruik in m ³ per jaar (koop)	1.576	1.446	1.213	1.105
	Gasverbruik in m ³ per jaar (corporatiehuur)	1.075	1.007	796	736
	Gasverbruik in m ³ per jaar (private huur)	1.366	1.116	750	825
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (koop)	3.683	3.369	3.165	3.094
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (corporatiehuur)	2.316	2.154	2.027	1.997
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (private huur)	2.640	2.290	2.297	2.135
Energielabels* (RVO)	% geregistreerd energielabel A, B of C (koop)	55%	61%	77%	67%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (corporatiehuur)	64%	61%	72%	69%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (private huur)	46%	57%		55%
Installaties aanwezig volgens opgave respondent (koop + huur)	% zonnepanelen (eengezinswoningen)		12%	29%	25%
	% zonnepanelen (meergezinswoningen)		6%	16%	6%
	% warmtepomp				
	% warmtepomp (bouwjaar woning ≥ 2010)				
Isolatie aanwezig volgens opgave respondent (koop)	% gevelisolatie			69%	65%
	% dakisolatie			62%	56%
	% vloerisolatie			48%	43%
	% dubbel- of tripleglas in woonkamer			98%	96%
	% dubbel- of tripleglas in slaapkamer			92%	93%
Verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar (koop)**	% dubbelglas		30%	15%	17%
	% isolatie (gevel, dak, of vloer)		23%	17%	12%
	% zonnepanelen		9%	19%	13%
	% CV-ketel vernieuwd		40%	34%	35%
	% warmtepomp			1%	1%
Verduurzamingsmaatregelen in toekomst	% eigenaar-bewoners bereid meer maatregelen		65%	60%	61%

* Exclusief woningen met onbekend (geregistreerd) label

** Exclusief huishoudens met woontijd korter dan vijf jaar

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 8

Regio Midden-Holland – Kerntabel mobiliteitsbeperkingen en nulredenwoningen

		Niet extern en niet intern	Extern en intern (nulreden)	Alleen intern	Alleen extern	Totaal
Woonsituatie leeftijdsgroepen naar toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	< 55 jaar	8%	15%	15%	61%	100%
	55-64 jaar	10%	18%	10%	62%	100%
	65-74 jaar	4%	37%	11%	48%	100%
	75-84 jaar	2%	47%	14%	38%	100%
	85+ jaar					
	Totaal	7%	26%	12%	55%	100%
Ontwikkeling woningvoorraad naar toegankelijkheid		2006	2009	2012	2018	2021
	Niet extern en niet intern	10.000	14.000	12.000	9.000	7.000
	Extern en intern (nulreden)	17.000	15.000	17.000	21.000	26.000
	Alleen intern	11.000	12.000	10.000	11.000	13.000
	Alleen extern	50.000	50.000	52.000	56.000	56.000
	Totale woningvoorraad	88.000	92.000	91.000	97.000	101.000

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 9

10.4 REGIO ROTTERDAM

Regio Rotterdam – Kerntabel huurders en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in huurwoningen	Aantal huurwoningen	290.000	287.000	299.000	757.000
	Aandeel huurwoningen in totale voorraad	52%	51%	51%	46%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	55%	53%	55%	57%
	% paar	19%	21%	19%	19%
	% gezin	12%	12%	10%	11%
	% eenoudergezin	13%	14%	14%	12%
	% niet-gezinshuishouden	1%	0%	1%	1%
Samenstelling voorraad (eigendom)	% corporatiehuur	78%	73%	69%	68%
	% private huur	22%	27%	31%	32%
Samenstelling voorraad (prijs)	% tot kwaliteitskortingsgrens	13%	13%	11%	12%
	% tot aftoppingsgrens	49%	49%	44%	43%
	% tot liberalisatiegrens	26%	20%	22%	22%
	% middenhuur (2021: < € 1.000)	10%	13%	15%	15%
	% dure huur (2021: ≥ € 1.000)	2%	5%	8%	8%
Inkomensgroepen huurbeleid	% doelgroep passend toewijzen	56%	56%	51%	48%
	% overige corporatiedoelgroep	19%	18%	21%	23%
	% midden- en hoge inkomens	24%	25%	27%	29%
Woonlasten huurders (prijspeil 2021)	Bruto huur	€ 596	€ 627	€ 672	€ 674
	Huurtoeslag	€ 89	€ 106	€ 101	€ 89
	Netto huur	€ 507	€ 521	€ 572	€ 585
	Bijkomende woonuitgaven	€ 192	€ 189	€ 150	€ 157
	Netto woonuitgaven	€ 699	€ 711	€ 722	€ 742
	Netto besteedbaar inkomen	€ 2.200	€ 2.330	€ 2.430	€ 2.480
	Netto huurquote	25,2%	24,4%	25,0%	25,4%
Tijdelijke huurcontracten	Netto woonquote	35,5%	34,3%	32,4%	32,9%
	Corporatiehuur (totaal)			2%	2%
	Corporatiehuur (afgelopen 2 jaar verhuisd)			9%	10%
	Private huur (totaal)			13%	12%
	Private huur (afgelopen 2 jaar verhuisd)			34%	30%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 4

Regio Rotterdam – Kerntabel eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in koopwoningen	Aantal koopwoningen	267.000	279.000	285.000	903.000
	% koopwoningen in totale voorraad	48%	49%	49%	54%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	24%	26%	22%	24%
	% paar zonder kinderen	32%	33%	33%	33%
	% paar met kinderen	38%	34%	36%	38%
	% eenoudergezin	5%	7%	8%	6%
	% niet-gezinshuishouden	0%	0%	0%	0%
Samenstelling voorraad (WOZ)	Gemiddelde WOZ-waarde (prijspeil 2021)	€ 234.000	€ 257.000	€ 331.000	€ 359.000
	% koopwoningen tot € 325.000 (prijspeil 2021)	85%	81%	62%	56%
Inkomensgroepen (belastbaar huishoudinkomen)	% 20% laagste inkomens	5%	5%	4%	6%
	% 2e kwintiel	12%	12%	12%	12%
	% 3e kwintiel	22%	25%	22%	21%
	% 4e kwintiel	27%	26%	27%	27%
	% 20% hoogste inkomens	35%	31%	35%	35%
Woonlasten alle eigenaar-bewoners per maand (prijspeil 2021)	Bruto hypotheekuitgaven	€ 831	€ 773	€ 685	€ 696
	Bijkomende koopuitgaven	€ 60	€ 57	€ 66	€ 71
	Reservering groot onderhoud	€ 95	€ 100	€ 106	€ 109
	Bruto koopuitgaven	€ 986	€ 931	€ 857	€ 875
	Belastingeffect eigen woning	€ 253	€ 210	€ 150	€ 149
	Netto koopuitgaven	€ 733	€ 721	€ 707	€ 726
	Bijkomende woonuitgaven	€ 239	€ 230	€ 212	€ 220
	Netto woonuitgaven	€ 972	€ 952	€ 919	€ 946
	Netto besteedbaar inkomen	€ 4.543	€ 4.245	€ 4.900	€ 4.952
	Netto koopquote	18,8%	18,7%	16,1%	16,3%
	Netto woonquote	25,5%	25,1%	21,4%	21,9%
	Woonlasten van in afgelopen 2 jaar verhuisde eigenaar-bewoners (prijspeil 2021)	Netto koopuitgaven	€ 922	€ 877	€ 918
Netto woonuitgaven		€ 1.133	€ 1.097	€ 1.120	€ 1.200
Netto besteedbaar inkomen		€ 5.505	€ 4.139	€ 4.749	€ 5.456
Netto koopquote		23,2%	22,7%	19,9%	19,9%
Netto woonquote		29,2%	29,0%	24,8%	24,7%
VvE's (bij koopappartementen)	% koopappartementen in gebouw met actieve VvE	-	-	92%	93%
	% van VvE's met onderhoudsplan	-	-	84%	84%
	Gemiddelde maandelijkse bijdrage aan VvE	-	-	€ 169	€ 179
In afgelopen 2 jaar verhuisde eigenaar-bewoners naar type verhuizing	Starter	5.100	5.800	4.500	17.000
	Doorstromer uit huur	11.300	11.400	11.100	35.000
	Doorstromer uit / binnen koop	7.400	17.800	19.500	60.000

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 5

Regio Rotterdam – Kerntabel verhuizingen en verhuishwensen

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gerealiseerde verhuizingen (laatste 2 jaar)	Aantal verhuisde huishoudens	76.000	80.000	88.000	258.000
	% huishoudens dat is verhuisd	14%	14%	15%	16%
	% starter	31%	21%	23%	22%
	% semi-starter	16%	18%	20%	17%
	% doorstromer vanuit koop	14%	24%	22%	25%
	% doorstromer vanuit huur	35%	32%	28%	30%
	% vanuit buitenland	5%	4%	7%	6%
	% naar koop	32%	45%	41%	44%
	% naar corporatiehuur	43%	29%	24%	24%
	% naar private huur	26%	26%	35%	31%
Verhuishwensen van bestaande huishoudens woonachtig in Regio Rotterdam	% huishoudens 'beslist' verhuishgeneigd	13%	12%	13%	12%
	% huishoudens 'misschien' verhuishgeneigd	23%	24%	21%	23%
	% huishoudens 'zou wel willen, kan niets vinden'	4%	5%	8%	8%
	% huishoudens 'wil beslist niet verhuizen'	60%	59%	58%	58%
Verhuishgeneigde huishoudens op zoek naar een zelfstandige woning in Regio Rotterdam (bestaande + nieuwe huishoudens)	Aantal verhuishgeneigde huishoudens	247.000	257.000	254.000	736.000
	% starter	24%	23%	21%	22%
	% semi-starter	5%	6%	5%	4%
	% doorstromer uit koop	32%	31%	29%	33%
% doorstromer uit huur	39%	40%	46%	40%	
Woonwensen verhuishgeneigde huishoudens (Koop: prijspeil 2021)	% voorkeur koop eengezins		31%	35%	39%
	% voorkeur koopappartement		19%	17%	19%
	% voorkeur huur eengezins		12%	15%	12%
	% voorkeur huurappartement		38%	33%	30%
	% voorkeur koop ≤ € 325.000		37%	30%	32%
	% voorkeur koop > € 325.000		13%	22%	25%
	% voorkeur huur gereguleerd		41%	36%	32%
% voorkeur huur vrije sector		9%	12%	10%	

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 6

Regio Rotterdam – Kerntabel woningkwaliteit en woonbeleving

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gebruiksoppervlakte	Gebruiksoppervlakte in m ² (koop)	119	117	120	125
	Gebruiksoppervlakte in m ² (corporatiehuur)	80	80	80	78
	Gebruiksoppervlakte in m ² (private huur)	92	86	83	84
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (koop)	59	60	59	61
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (corporatiehuur)	56	56	57	56
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m ² (private huur)	71	60	58	62
Tevredenheid met woning	% (zeer) tevreden met woning	82%	82%	80%	83%
	% (zeer) ontevreden met woning	5%	5%	7%	5%
Schimmel en veiligheid	% vocht of schimmel (koop)		17%	12%	12%
	% vocht of schimmel (corporatiehuur)		32%	29%	26%
	% vocht of schimmel (private huur)		33%	28%	26%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (koop)	21%	28%	41%	40%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (corporatiehuur)	9%	15%	27%	25%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (private huur)	21%	19%	24%	27%
Tevredenheid met woonomgeving	% (zeer) tevreden met woonomgeving	75%	77%	77%	81%
	% (zeer) ontevreden met woonomgeving	10%	10%	9%	7%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 7

Regio Rotterdam – Kerntabel energie en verduurzaming

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Energieverbruik	Gasverbruik in m ³ per jaar (koop)	1.436	1.283	1.010	1.105
	Gasverbruik in m ³ per jaar (corporatiehuur)	1.089	953	726	736
	Gasverbruik in m ³ per jaar (private huur)	1.199	1.103	735	825
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (koop)	3.443	3.184	3.087	3.094
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (corporatiehuur)	2.292	2.186	2.000	1.997
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (private huur)	2.402	2.198	2.137	2.135
Energie labels* (RVO)	% geregistreerd energielabel A, B of C (koop)	59%	65%	66%	67%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (corporatiehuur)	51%	58%	71%	69%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (private huur)	48%	46%	53%	55%
Installaties aanwezig volgens opgave respondent (koop + huur)	% zonnepanelen (eengezinswoningen)	11%	21%	21%	25%
	% zonnepanelen (meergezinswoningen)		2%	3%	6%
	% warmtepomp		1%	2%	3%
	% warmtepomp (bouwjaar woning ≥ 2010)		6%	20%	19%
	% stadsverwarming		11%	10%	7%
Isolatie aanwezig volgens opgave respondent (koop)	% gevelisolatie			68%	65%
	% dakisolatie			55%	56%
	% vloerisolatie			41%	43%
	% dubbel- of tripleglas in woonkamer			97%	96%
	% dubbel- of tripleglas in slaapkamer			95%	93%
Verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar (koop)**	% dubbelglas		25%	18%	17%
	% isolatie (gevel, dak, of vloer)		19%	10%	12%
	% zonnepanelen		7%	9%	13%
	% CV-ketel vernieuwd		41%	34%	35%
	% warmtepomp			1%	1%
Verduurzamingsmaatregelen in toekomst	% eigenaar-bewoners bereid meer maatregelen		66%	59%	61%

* Exclusief woningen met onbekend (geregistreerd) label

** Exclusief huishoudens met woontijd korter dan vijf jaar

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 8

Regio Rotterdam – Kerntabel mobiliteitsbeperkingen en nultredenwoningen

		Niet extern en niet intern	Extern en intern (nultreden)	Alleen intern	Alleen extern	Totaal
Woonsituatie leeftijdsgroepen naar toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	< 55 jaar	13%	18%	33%	36%	100%
	55-64 jaar	13%	21%	22%	44%	100%
	65-74 jaar	9%	29%	25%	37%	100%
	75-84 jaar	6%	38%	23%	33%	100%
	85+ jaar	0%	42%	35%	22%	100%
	Totaal		11%	23%	29%	37%
Woonsituatie 65+ huishoudens naar mobiliteitsbeperking en toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	Niet beperkt	7%	30%	20%	42%	100%
	Licht beperkt	10%	26%	42%	23%	100%
	Matig beperkt	4%	53%	22%	20%	100%
	Zwaar beperkt	1%	44%	34%	20%	100%
	Totaal		7%	33%	25%	34%
Ontwikkeling woningvoorraad naar toegankelijkheid		2006	2009	2012	2018	2021
	Niet extern en niet intern	64.000	67.000	73.000	59.000	67.000
	Extern en intern (nultreden)	113.000	117.000	128.000	139.000	133.000
	Alleen intern	177.000	152.000	158.000	169.000	169.000
	Alleen extern	174.000	190.000	194.000	198.000	216.000
Totale woningvoorraad		528.000	525.000	553.000	566.000	584.000

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 9

10.5 ZUID-HOLLAND ZUID

Zuid-Holland Zuid – Kerntabel huurders en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in huurwoningen	Aantal huurwoningen	79.000	79.000	74.000	757.000
	Aandeel huurwoningen in totale voorraad	38%	37%	35%	46%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	52%	59%	56%	57%
	% paar	24%	21%	23%	19%
	% gezin	13%	11%	12%	11%
	% eenoudergezin	11%	8%	9%	12%
	% niet-gezinshuishouden	0%	0%	0%	1%
Samenstelling voorraad (eigendom)	% corporatiehuur	81%	79%	81%	68%
	% private huur	19%	21%	19%	32%
Samenstelling voorraad (prijs)	% tot kwaliteitskortingsgrens	13%	17%	13%	12%
	% tot aftoppingsgrens	51%	54%	53%	43%
	% tot liberalisatiegrens	27%	20%	20%	22%
	% middenhuur (2021: < € 1.000)	7%	6%	11%	15%
	% dure huur (2021: ≥ € 1.000)	3%	3%	3%	8%
Inkomensgroepen huurbeleid	% doelgroep passend toewijzen	54%	55%	40%	48%
	% overige corporatiedoelgroep	20%	21%	30%	23%
	% midden- en hoge inkomens	26%	24%	30%	29%
Woonlasten huurders (prijspeil 2021)	Bruto huur	€ 594	€ 586	€ 619	€ 674
	Huurtoeslag	€ 86	€ 95	€ 76	€ 89
	Netto huur	€ 508	€ 491	€ 542	€ 585
	Bijkomende woonuitgaven	€ 186	€ 186	€ 162	€ 157
	Netto woonuitgaven	€ 694	€ 677	€ 705	€ 742
	Netto besteedbaar inkomen	€ 2.170	€ 2.150	€ 2.380	€ 2.480
	Netto woonquote	25,5%	24,5%	24,6%	25,4%
	Netto woonquote	35,2%	34,4%	32,4%	32,9%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 4

Zuid-Holland Zuid – Kerntabel eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Huishoudens in koopwoningen	Aantal koopwoningen	128.000	133.000	136.000	903.000
	% koopwoningen in totale voorraad	62%	63%	65%	54%
Samenstelling huishoudens	% eenpersoonshuishouden	17%	19%	20%	24%
	% paar zonder kinderen	34%	35%	34%	33%
	% paar met kinderen	45%	41%	42%	38%
	% eenoudergezin	4%	5%	4%	6%
	% niet-gezinshuishouden	0%	0%	0%	0%
Samenstelling voorraad (WOZ)	Gemiddelde WOZ-waarde (prijspeil 2021)	€ 248.000	€ 275.000	€ 311.000	€ 359.000
	% koopwoningen tot € 325.000 (prijspeil 2021)	82%	77%	67%	56%
Inkomensgroepen (belastbaar huishoudinkomen)	% 20% laagste inkomens	4%	3%	6%	6%
	% 2e kwintiel	11%	10%	10%	12%
	% 3e kwintiel	20%	22%	22%	21%
	% 4e kwintiel	31%	31%	30%	27%
	% 20% hoogste inkomens	34%	33%	33%	35%
Woonlasten alle eigenaar-bewoners per maand (prijspeil 2021)	Bruto hypotheekuitgaven	€ 779	€ 766	€ 652	€ 696
	Bijkomende koopuitgaven	€ 62	€ 64	€ 67	€ 71
	Reservering groot onderhoud	€ 97	€ 104	€ 109	€ 109
	Bruto koopuitgaven	€ 938	€ 934	€ 828	€ 875
	Belastingeffect eigen woning	€ 237	€ 207	€ 137	€ 149
	Netto koopuitgaven	€ 701	€ 727	€ 690	€ 726
	Bijkomende woonuitgaven	€ 250	€ 242	€ 221	€ 220
	Netto woonuitgaven	€ 951	€ 969	€ 912	€ 946
	Netto besteedbaar inkomen	€ 4.548	€ 4.669	€ 4.814	€ 4.952
	Netto koopquote	17,8%	18,1%	16,1%	16,3%
Netto woonquote	24,6%	24,7%	21,8%	21,9%	
Woonlasten van in afgelopen 2 jaar verhuisde eigenaar-bewoners (prijspeil 2021)	Netto koopuitgaven	€ 758	€ 860	€ 983	€ 991
	Netto woonuitgaven	€ 976	€ 1.078	€ 1.197	€ 1.200
	Netto besteedbaar inkomen	€ 3.641	€ 4.694	€ 6.478	€ 5.456
	Netto woonquote	20,7%	19,4%	19,5%	19,9%
VvE's (bij koopappartementen)	% koopappartementen in gebouw met actieve VvE	-	-	98%	93%
	% van VvE's met onderhoudsplan	-	-	89%	84%
	Gemiddelde maandelijks bijdrage aan VvE	-	-	€ 164	€ 179

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 5

Zuid-Holland Zuid – Kerntabel verhuizingen en verhuishwensen

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gerealiseerde verhuizingen (laatste 2 jaar)	Aantal verhuisde huishoudens	17.000	27.000	29.000	258.000
	% huishoudens dat is verhuisd	8%	13%	14%	16%
	% starter	32%	26%	19%	22%
	% semi-starter	18%	13%	17%	17%
	% doorstromer vanuit koop	15%	31%	33%	25%
	% doorstromer vanuit huur	32%	30%	29%	30%
	% vanuit buitenland	2%	0%	2%	6%
	% naar koop	39%	54%	53%	44%
	% naar corporatiehuur	42%	33%	35%	24%
	% naar private huur	18%	13%	12%	31%
Verhuishwensen van bestaande huishoudens woonachtig in Zuid-Holland Zuid	% huishoudens 'beslist' verhuiscgeneigd	7%	8%	9%	12%
	% huishoudens 'misschien' verhuiscgeneigd	18%	22%	22%	23%
	% huishoudens 'zou wel willen, kan niets vinden'	2%	4%	7%	8%
	% huishoudens 'wil beslist niet verhuizen'	73%	66%	63%	58%
Verhuiscgeneigde huishoudens op zoek naar een zelfstandige woning in Zuid-Holland Zuid (bestaande + nieuwe huishoudens)	Aantal verhuiscgeneigde huishoudens	64.000	76.000	86.000	736.000
	% starter	23%	21%	24%	22%
	% semi-starter	9%	3%	3%	4%
	% doorstromer uit koop	45%	45%	45%	33%
% doorstromer uit huur	24%	31%	28%	40%	
Woonwensen verhuiscgeneigde huishoudens (Koop: prijspeil 2021)	% voorkeur koop eengezins		41%	48%	39%
	% voorkeur koopappartement		16%	19%	19%
	% voorkeur huur eengezins		13%	13%	12%
	% voorkeur huurappartement		31%	20%	30%
	% voorkeur koop ≤ € 325.000		41%	42%	32%
	% voorkeur koop > € 325.000		15%	25%	25%
	% voorkeur huur gereguleerd		39%	26%	32%
	% voorkeur huur vrije sector		5%	7%	10%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 6

Zuid-Holland Zuid – Kerntabel woningkwaliteit en woonbeleving

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Gebruiksoppervlakte	Gebbruiksoppervlakte in m ² (koop)	127	128	128	125
	Gebbruiksoppervlakte in m ² (corporatiehuur)	84	83	81	78
	Gebbruiksoppervlakte in m ² (private huur)	101	94	119	84
	Gebbruiksoppervlakte p.p. in m ² (koop)	59	62	61	61
	Gebbruiksoppervlakte p.p. in m ² (corporatiehuur)	58	62	58	56
	Gebbruiksoppervlakte p.p. in m ² (private huur)	69	71	93	62
Tevredenheid met woning	% (zeer) tevreden met woning	90%	88%	88%	83%
	% (zeer) ontevreden met woning	2%	3%	3%	5%
Schimmel en veiligheid	% vocht of schimmel (koop)		13%	12%	12%
	% vocht of schimmel (corporatiehuur)		22%	20%	26%
	% vocht of schimmel (private huur)		28%	29%	26%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (koop)	28%	34%	43%	40%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (corporatiehuur)	11%	18%	24%	25%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (private huur)	24%	30%	34%	27%
Tevredenheid met woonomgeving	% (zeer) tevreden met woonomgeving	83%	85%	85%	81%
	% (zeer) ontevreden met woonomgeving	6%	3%	5%	7%

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 7

Zuid-Holland Zuid – Kerntabel energie en verduurzaming

		2015	2018	2021	Zuid-Holland (2021)
Energieverbruik	Gasverbruik in m ³ per jaar (koop)	1.608	1.435	1.175	1.105
	Gasverbruik in m ³ per jaar (corporatiehuur)	1.096	1.018	826	736
	Gasverbruik in m ³ per jaar (private huur)	1.333	1.173	931	825
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (koop)	3.765	3.437	3.122	3.094
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (corporatiehuur)	2.348	2.153	2.052	1.997
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (private huur)	2.412	2.229	2.503	2.135
Energie labels* (RVO)	% geregistreerd energielabel A, B of C (koop)	49%	69%	70%	67%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (corporatiehuur)	47%	56%	64%	69%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (private huur)				55%
Installaties aanwezig volgens opgave respondent (koop + huur)	% zonnepanelen (eengezinswoningen)		7%	26%	25%
	% zonnepanelen (meergezinswoningen)		3%	11%	6%
	% warmtepomp		1%	3%	3%
	% warmtepomp (bouwjaar woning ≥ 2010)		17%	22%	19%
	% stadsverwarming		1%	3%	7%
Isolatie aanwezig volgens opgave respondent (koop)	% gevelisolatie			70%	65%
	% dakisolatie			63%	56%
	% vloerisolatie			47%	43%
	% dubbel- of tripleglas in woonkamer			97%	96%
	% dubbel- of tripleglas in slaapkamer			93%	93%
Verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar (koop)**	% dubbelglas		25%	16%	17%
	% isolatie (gevel, dak, of vloer)		22%	14%	12%
	% zonnepanelen		9%	16%	13%
	% CV-ketel vernieuwd		43%	34%	35%
	% warmtepomp			1%	1%
Verduurzamingsmaatregelen in toekomst	% eigenaar-bewoners bereid meer maatregelen		63%	58%	61%

* Exclusief woningen met onbekend (geregistreerd) label

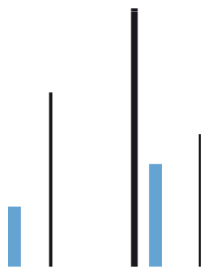
** Exclusief huishoudens met woontijd korter dan vijf jaar

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 8

Zuid-Holland Zuid – Kerntabel mobiliteitsbeperkingen en nultredenwoningen

		Niet extern en niet intern	Extern en intern (nultreden)	Alleen intern	Alleen extern	Totaal
Woonsituatie leeftijdsgroepen naar toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	< 55 jaar	8%	13%	15%	65%	100%
	55-64 jaar	10%	22%	6%	62%	100%
	65-74 jaar	7%	30%	14%	49%	100%
	75-84 jaar	7%	38%	20%	35%	100%
	85+ jaar					
	Totaal	8%	21%	13%	58%	100%
Woonsituatie 65+ huishoudens naar mobiliteitsbeperking en toegankelijkheid woning (enkel huishoudens in zelfstandige woningen)	Niet beperkt	8%	25%	15%	52%	100%
	Licht beperkt	7%	48%	20%	25%	100%
	Matig beperkt	4%	51%	12%	33%	100%
	Zwaar beperkt	0%	65%	15%	20%	100%
	Totaal	7%	35%	15%	44%	100%
		2006	2009	2012	2018	2021
Ontwikkeling woningvoorraad naar toegankelijkheid	Niet extern en niet intern	22.000	23.000	21.000	19.000	16.000
	Extern en intern (nultreden)	37.000	41.000	42.000	48.000	44.000
	Alleen intern	29.000	29.000	24.000	27.000	28.000
	Alleen extern	109.000	114.000	124.000	119.000	122.000
	Totale woningvoorraad	196.000	206.000	211.000	212.000	209.000

Voor meer informatie, ga naar hoofdstuk 9



Begrippenlijst

Actieve zoekers / actief zoekende woningvragers

De groep actieve zoekers bestaat uit (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Aangezien het gaat om de vraag naar woningen, worden personen en huishoudens die bij een ander huishouden intrekken en huishoudens die aangeven dat ze niet willen verhuizen maar wel moeten¹ (bijv. vanwege gezondheid of financiële redenen) buiten beschouwing gelaten. In eerdere WoON-publicaties is deze groep 'vragers in de markt' genoemd.

Aftoppingsgrens

Dit is een begrip uit de Wet op de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij eenpersoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoonshuishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoons- huishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld. Voor de in het WoON gehanteerde aftoppingsgrenzen zie [Huurprijsgrenzen](#).

Appartement

Ook wel aangeduid als gestapelde woning of meergezinswoning. Een woning in een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Belastingeffect eigen woning

Belastingeffect voor eigenaren-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

Bijkomende koopuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB, het eigenaarsgedeelte waterschapslasten en de (eventuele) erfpacht.

Bijkomende woonuitgaven

De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL). Het gaat hierbij om alle heffingen van gemeente en waterschap, maar exclusief het eigenaarsgedeelte OZB en het eigenaarsgedeelte waterschapslasten. Deze laatste twee posten vallen onder de bijkomende koopuitgaven.

¹ Deze specifieke groep is heel klein. Het gaat om 0,5% van alle verhuisgeneigde huishoudens die in Zuid-Holland op zoek zijn naar een zelfstandige woning.

Bruto huur

Zie [Huur](#).

Bruto hypotheekuitgaven

De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de reservering groot onderhoud.

Corporatiehuur

Huurwoningen van woningcorporaties. Woningcorporaties zijn privaatrechtelijke instellingen (stichting of vereniging) die zich ten doel stellen op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term 'toegelaten instelling volkshuisvesting', waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.

Corporatiedoelgroep

De corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de onderstaande inkomensgrenzen. Het gaat om het belastbaar jaarinkomen exclusief het inkomen van thuiswonende kinderen. Het gaat hier om de definitie van de doelgroep zoals die gold tot en met 2021².

	2015	2018	2021
Grens toewijzing sociale huur	€ 34.678	€ 36.165	€ 39.055

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar (bijvoorbeeld 2020 bij WoON 2021), zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar.

² Met ingang van 2022 is de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens verhoogd.

Doelgroep passend toewijzen

De doelgroep passend toewijzen bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de onderstaande inkomensgrenzen van passend toewijzen. Het gaat om het belastbaar jaarinkomen exclusief het inkomen van thuiswonende kinderen.

	2015	2018	2021
Eenpersoonshuishouden tot AOW	€ 21.600	€ 22.200	€ 23.225
Eenpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 21.600	€ 22.200	€ 23.175
Meerpersoonshuishouden tot AOW	€ 29.325	€ 30.150	€ 31.550
Meerpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 29.400	€ 30.175	€ 31.475

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar (bijvoorbeeld 2020 bij WoON 2021), zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar.

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 volledig beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure huur

Huurwoningen in de vrije huursector met in 2021 een huurprijs (zie [Huur](#)) boven € 1.000. Voor de in andere WoON-jaargangen gehanteerde grenzen, zie [Huurprijsgrenzen](#).

Eengezinswoning

Ook wel aangeduid als een grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap en vrijstaande woningen.

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). De energielabels in deze publicatie betreffen de door RVO geregistreerde energielabels.

Gereguleerde huurwoning

Huurwoning met een huurprijs (zie [Huur](#)) onder de liberalisatiegrens (zie [Huurprijsgrenzen](#)). Huurwoningen met een gereguleerd huurcontract maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden hier dus niet tot de gereguleerde huursector gerekend.

Hoge inkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen hoger dan € 43.574 (prijspeil 2020). Het gaat om het belastbaar jaarinkomen exclusief het inkomen van thuiswonende kinderen.

Huishoudentype

Onderscheid naar eenpersoons- en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, paar zonder kinderen en gezin. Zogenaemde niet-gezinshuishoudens (bijv. samenwonende broers) zijn ingedeeld bij paren zonder kinderen.

Huur

De gehanteerde definitie van huur (bruto huur) is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht. Het gehanteerde huurbegrip wordt in de huurtoeslag wel de 'rekenhuur' genoemd.

Huurprijsgrenzen

	2015	2018	2021
Kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05	€ 417,34	€ 442,46
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€ 556,82	€ 597,30	€ 633,25
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€ 596,75	€ 640,14	€ 678,66
Liberalisatiegrens	€ 699,48	€ 710,68	€ 752,33
Bovengrens middenhuur (ondergrens dure huur)	€ 930,00	€ 945,00	€ 1.000,00

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Huishoudens met een aanvangshuur (incl. subsidiabele servicekosten) hoger dan de liberalisatiegrens komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Inflatie

Jaarlijkse stijging van het gemiddeld prijsniveau volgens de consumentenprijsindex (CPI). Bij vergelijking van prijsniveaus (zoals van huurprijzen en woonuitgaven) over verschillende jaren wordt in deze publicatie standaard een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie ongedaan te maken. Zie ook [Reëel bedrag](#).

Koopstarters

Voormalige huurders (doorstromers en semi-starters uit huur) dan wel starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben. Deze huishoudens kunnen eerder in een koopwoning hebben gewoond, maar in het WoON is alleen het eigendom van de huidige en vorige woning bekend. De gehanteerde definitie van koopstarter wijkt daardoor af van de definitie van Kadaster. De definitie wijkt ook af van de groep die in aanmerking komt voor startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting. Zie ook [Starter](#), [Semi-starter](#) en [Doorstromer](#).

Kwaliteitskortingsgrens

Dit is een begrip uit de Wet op de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de eigen bijdrage (basishuur) en de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 100% vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Voor de in het WoON gehanteerde kwaliteitskortingsgrens zie [Huurprijsgrenzen](#).

Kwintiel (besteedbaar huishoudinkomen)

Indeling in vijf inkomensgroepen die ieder evenveel huishoudens tellen. Het eerste kwintiel bevat de 20% huishoudens van Nederland met het laagste besteedbaar inkomen. Het tweede kwintiel geeft het tweede vijfde deel weer (van 20% tot 40%). Het vijfde kwintiel bevat de 20% huishoudens van Nederland met het hoogste inkomen. Voor de grenzen van de kwintielen, zie [Netto besteedbaar huishoudinkomen](#).

Leeftijd huishouden

Voor het bepalen van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man. Bij paren van gelijk geslacht is het de oudste partner.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens waar de gereguleerde huursector stopt en de vrije huursector begint. In 2021 lag de liberalisatiegrens op € 752,33. Dit is ook de maximale huurgrens voor de huurtoeslag.

Middenhuur

Huurwoningen in de vrije huursector met in 2021 een huur tussen de liberalisatiegrens van € 752,33 en € 1.000. Voor de in andere WoON-jaargangen gehanteerde grenzen, zie [Huurprijsgrenzen](#).

Middeninkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen de inkomensgrens van de corporatiedoelgroep (€ 39.055, prijspeil 2020) en € 43.574 (prijspeil 2020). Het gaat om het belastbaar jaarinkomen exclusief het inkomen van thuiswonende kinderen.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het netto inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In deze publicatie worden inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld in het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Het inkomen is in vijf even grote klassen (kwintielen) verdeeld. De kwintielgrenzen zijn (afgerond en exclusief inflatiecorrectie) als volgt:

	2015	2018	2021
20% laagste inkomens	€ 16.880	€ 17.810	€ 19.840
2 ^e kwintiel	€ 25.010	€ 26.270	€ 29.360
3 ^e kwintiel	€ 35.780	€ 37.590	€ 42.550
4 ^e kwintiel	€ 50.780	€ 53.900	€ 61.750
20% hoogste inkomens	Vanaf € 50.780	Vanaf € 53.900	Vanaf € 61.750

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

De netto koopuitgaven van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het belastingeffect (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) is hierin dus verwerkt. Met in de woning geïnvesteed eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto woonuitgaven

De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur (zie [Netto huur](#)), respectievelijk de netto koopuitgaven (zie [Netto koopuitgaven](#)), vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Netto woonquote

Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Overige corporatiedoelgroep

De overige corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens die niet behoren tot de doelgroep passend toewijzen (zie [Doelgroep passend toewijzen](#)) maar wel behoren tot de corporatiedoelgroep (zie [Corporatiedoelgroep](#)).

OZB

Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door eigenaren van woningen en gebouwen.

Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

Personen die bijvoorbeeld in (zorg)instellingen wonen, vallen hier dus buiten.

Private huur(sector)

Huurwoningen van alle verhuurders anders dan woningcorporaties. Het gaat voor het overgrote deel om institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige rechtspersonen en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Reëel bedrag

Reële bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie. Bedragen uit het verleden zijn verhoogd met de jaarlijkse inflatie om tot het prijspeil van 2021 te komen. Op deze manier kunnen de historische (gecorrigeerde) bedragen vergeleken worden met bedragen uit 2021.

Reservering groot onderhoud

Maandelijks benodigde voorziening voor kosten van periodiek groot onderhoud aan de eigen woning. Het bedrag is modelmatig geschat op basis van de relatie tussen uitgaven voor groot onderhoud en de grootte en het type van de woning volgens het Budgetonderzoek (CBS).

Semi-starter

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner (hoofdhuishouden) van een woning. De vorige woning is na de verhuizing echter niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding (partner blijft achter), verlaten woongroep of door sloop of grootschalige renovatie van de vorige woning. Zie ook [Doorstromer](#).

Sociaal minimum

Het sociaal minimum is het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat een huishouden minimaal nodig heeft om van te leven. Het bedrag wordt jaarlijks vastgesteld door het Nibud. De hoogte van het sociaal minimum is afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden. Voor een alleenstaande tot 65 jaar komt dit bijvoorbeeld neer op €1.157 per maand.

Starter

Een huishouden dat vóór verhuizing niet zelfstandig woonde en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning is. Starters zijn veelal afkomstig uit het ouderlijk huis, een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer in een studentenhuus of zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot. Huishoudens die vanuit het buitenland zijn verhuisd, tellen niet mee als starters.

Verhuigeneigde huishoudens

Men is verhuigeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen. In deze publicatie kijken we daarbij alleen naar (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die naar een (andere) zelfstandige woning

willen verhuizen. Aangezien het gaat om de vraag naar woningen, worden personen/huishoudens die bij een ander huishouden intrekken en huishoudens die aangeven dat ze niet willen verhuizen maar wel moeten (bijv. vanwege gezondheid of financiële redenen) buiten beschouwing gelaten.

Verhuismotief

Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.

Vrije sector (huur)

Huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (zie [Huurprijsgrenzen](#)). Huurwoningen met een gereguleerd huurcontract maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden hier dus tot de vrije huursector gerekend.

Woningvoorraad

Het totaal aantal bewoonde woningen.

Woonduur

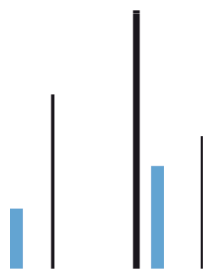
Het aantal jaren dat een huishouden in de huidige woning woont, ofwel de periode tussen het moment van komen wonen en de enquête.

WOZ-waarde

De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag (onroerendezaakbelasting), voor het eigenaarsgedeelte van de waterschapslasten en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor Waardering Onroerende Zaken. Aan het WoON 2021 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2021. Deze WOZ-waarden hadden een waardepeildatum van 1 januari 2020.

Zelfstandige woning

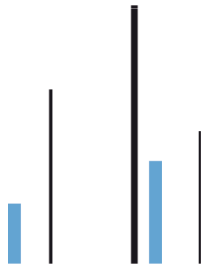
Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.



Bijlage 1: Indeling regio's

Haaglanden	Holland Rijnland	Midden-Holland	Regio Rotterdam	Zuid-Holland Zuid
Delft	Alphen aan den Rijn	Bodegraven-Reeuwijk	Albrandswaard	Alblasserdam
Den Haag	Hillegom	Gouda	Barendrecht	Dordrecht
Leidschendam-Voorburg	Kaag en Braassem	Krimpenerwaard	Brielle*	Goeree-Overflakkee
Midden-Delfland	Katwijk	Waddinxveen	Capelle aan den IJssel	Gorinchem
Pijnacker-Nootdorp	Leiden	Zuidplas	Hellevoetsluis*	Hardinxveld-Giessendam
Rijswijk	Leiderdorp		Krimpen aan den IJssel	Hendrik-Ido-Ambacht
Wassenaar	Lisse		Lansingerland	Hoeksche Waard
Westland	Nieuwkoop		Maassluis	Molenlanden
Zoetermeer	Noordwijk		Nissewaard	Papendrecht
	Oegstgeest		Ridderkerk	Sliedrecht
	Teylingen		Rotterdam	Zwijndrecht
	Voorschoten		Schiedam	
	Zoeterwoude		Vlaardingen	
			Westvoorne*	

*De gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne vormen per 1 januari 2023 de fusiegemeente Voorne aan Zee.



Bijlage 2: Tabellen met achterliggende cijfers

In deze bijlage zijn de tabellen met achterliggende cijfers opgenomen van de figuren in de hoofdstukken waar de cijfers niet direct zijn af te lezen. De tabellen zijn per hoofdstuk gegroepeerd.

HOOFDSTUK 2: Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad sinds 2012

Tabel B-1: Zuid-Holland: Ontwikkeling natuurlijke aanwas, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2012 t/m 2021; bron: CBS, bewerking ABF



	Natuurlijke aanwas	Binnenlands migratiesaldo	Buitenlands migratiesaldo	Bevolkingsgroei (incl. correcties)
2012	11.315	-110	86	11.370
2013	10.059	1.220	1.720	13.107
2014	12.011	3.439	7.513	22.940
2015	9.022	4.437	8.903	22.148
2016	9.317	8.830	9.626	27.601
2017	8.529	8.330	13.932	30.535
2018	7.731	2.880	17.581	27.883
2019	8.419	1.813	24.696	34.803
2020	3.864	628	13.068	17.354
2021	6.235	-1.786	23.562	27.894

Tabel B-2: Zuid-Holland: Ontwikkeling van het aantal particuliere huishoudens naar type en leeftijd, 2012-2022; bron: CBS, bewerking ABF



	Alleenstaand < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Alleenstaand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Gezin	Eenoudergezin	Totaal
2012	187.680	256.640	186.450	78.200	194.740	168.270	417.060	125.990	1.615.040
2015	188.840	259.870	198.860	77.090	179.360	188.140	418.010	134.400	1.644.580
2018	193.020	266.610	212.790	80.000	171.130	201.260	421.770	141.000	1.687.570
2021	195.360	271.620	226.470	85.980	167.080	211.060	426.080	145.610	1.729.250
2022	203.300	275.740	231.880	87.850	166.340	213.420	426.300	146.270	1.751.090

Tabel B-3: Zuid-Holland: Ontwikkeling totale woningvoorraad naar type mutatie, 2012 t/m 2022; bron: Zuid-Holland: CBS (BAG), bewerking ABF



	Nieuwbouw	Overige toevoegingen	Sloop	Overige onttrekkingen	Saldo (netto groei voorraad)
2012	13.335	7.860	-3.596	-4.124	13.061
2013	11.458	12.514	-3.082	-3.751	17.158
2014	8.418	8.023	-2.144	-2.945	11.438
2015	9.752	4.883	-2.345	-2.819	9.590
2016	10.966	6.506	-2.190	-6.477	9.401
2017	13.089	6.178	-2.881	-4.976	10.793
2018	11.120	5.156	-1.933	-2.210	12.344
2019	13.565	7.664	-2.185	-2.385	17.373
2020	15.325	5.437	-2.375	-1.630	16.804
2021	13.562	4.586	-2.313	-1.491	14.409
2022	14.561	5.046	-2.822	-1.806	15.108

HOOFDSTUK 3: Huurders en eigenaar-bewoners vergeleken

Tabel B-4: Zuid-Holland: Huishoudens naar type eigendom en kwintiel besteedbaar huishoudinkomen, 2021



	20% laagste inkomens	2e kwintiel	3e kwintiel	4e kwintiel	20% hoogste inkomens	Totaal
Koop	6%	12%	21%	27%	35%	100%
Huur (totaal)	35%	29%	21%	11%	5%	100%
Corporatiehuur	40%	31%	18%	9%	3%	100%
Private huur	25%	26%	26%	15%	9%	100%
Totaal	19%	20%	21%	20%	21%	100%

Tabel B-5: Zuid-Holland: Huishoudens naar type eigendom en doelgroep huurbeleid, 2021



	Doelgroep passend toewijzen	Overige corporatie-doelgroep	Midden-inkomens	Hoge inkomens	Totaal
Koop	11%	12%	5%	72%	100%
Huur (totaal)	48%	23%	5%	24%	100%
Corporatiehuur	55%	24%	5%	16%	100%
Private huur	32%	21%	5%	42%	100%
Totaal	28%	17%	5%	50%	100%

Tabel B-6: Zuid-Holland: Huishoudens naar type eigendom en leeftijd, 2021


	t/m 24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Koop	1%	11%	18%	23%	21%	16%	10%	100%
Huur (totaal)	6%	21%	14%	13%	16%	15%	15%	100%
Corporatiehuur	4%	14%	14%	15%	18%	18%	17%	100%
Private huur	9%	36%	14%	10%	11%	9%	11%	100%
Totaal	3%	16%	16%	19%	18%	15%	12%	100%

Tabel B-7: Zuid-Holland: Huishoudens naar type eigendom en type en leeftijd huishouden, 2021


	Alleenstaand < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Alleenstaand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Gezin	Eenoudergezin	Totaal
Koop	3%	12%	9%	4%	14%	15%	38%	6%	100%
Huur (totaal)	15%	22%	20%	6%	5%	9%	11%	12%	100%
Corporatiehuur	11%	23%	23%	2%	5%	10%	11%	14%	100%
Private huur	26%	19%	13%	15%	5%	7%	9%	7%	100%
Totaal	9%	16%	14%	5%	10%	12%	25%	8%	100%

Tabel B-8: Zuid-Holland: Huishoudens naar type eigendom en bouwjaar woning, 2021


	voor 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010 en later	Totaal
Koop	21%	7%	10%	14%	13%	13%	12%	9%	100%
Huur (totaal)	19%	12%	14%	15%	17%	9%	6%	9%	100%
Corporatiehuur	11%	13%	16%	16%	21%	10%	5%	8%	100%
Private huur	36%	9%	11%	12%	9%	6%	6%	11%	100%
Totaal	20%	9%	12%	15%	15%	11%	9%	9%	100%

Tabel B-9: Zuid-Holland: Huishoudens naar type eigendom en woningtype en aantal kamers, 2021


	egw, 1-3 kamers	egw, 4 kamers	egw, 5 of meer kamers	app., 1-3 kamers	app., 4 of meer kamers	Totaal
Koop	4%	18%	50%	16%	11%	100%
Huur (totaal)	5%	12%	9%	53%	20%	100%
Corporatiehuur	6%	15%	9%	50%	20%	100%
Private huur	5%	7%	8%	60%	20%	100%
Totaal	4%	15%	31%	33%	15%	100%

Tabel B-10: Zuid-Holland: Huishoudens naar type eigendom en gebruiksoppervlakte woning, 2021



	minder dan 50 m2	50-69 m2	70-89 m2	90-119 m2	120 -149 m2	150 m2 of meer	Totaal
Koop	1%	6%	15%	32%	24%	21%	100%
Huur (totaal)	10%	26%	35%	23%	4%	2%	100%
Corporatiehuur	7%	28%	38%	24%	3%	1%	100%
Private huur	15%	23%	29%	22%	6%	5%	100%
Totaal	5%	15%	24%	28%	15%	12%	100%

Tabel B-11: Zuid-Holland: Gemiddelde netto koopquote en netto huurquote (corporatiehuur en private huur afzonderlijk) van huishoudens, naar kwintiel besteedbaar huishoudinkomen; 2021



	Netto koopquote (eigenaar- bewoners)	Netto huurquote (corporatiehuur)	Netto huurquote (private huur)
20% laagste inkomens	24,3%	25,9%	34,8%
2e kwintiel	18,9%	24,8%	35,0%
3e kwintiel	17,8%	20,9%	28,5%
4e kwintiel	15,8%	16,4%	22,5%
20% hoogste inkomens	14,2%	11,9%	18,0%

Tabel B-12: Zuid-Holland: Gemiddelde netto woonquote van huishoudens (corporatiehuur en private huur afzonderlijk), naar kwintiel besteedbaar huishoudinkomen; 2021



	Netto woonquote (eigenaar- bewoners)	Netto woonquote (corporatiehuur)	Netto woonquote (private huur)
20% laagste inkomens	37,2%	36,6%	46,3%
2e kwintiel	27,6%	32,6%	42,4%
3e kwintiel	24,4%	26,9%	33,9%
4e kwintiel	20,8%	21,0%	26,6%
20% hoogste inkomens	17,7%	15,1%	20,9%

HOOFDSTUK 4: Woonsituatie huurders

Tabel B-13: Zuid-Holland: Ontwikkeling samenstelling huurvoorraad naar type verhuurder en prijsklassen, 2015-2021



	2015	2018	2021	NL (2021)
Corporatiehuur tot kwaliteitskortingsgrens	10%	10%	9%	9%
Corporatiehuur tot aftoppingsgrens	39%	39%	37%	39%
Corporatiehuur tot liberalisatiegrens	20%	14%	16%	15%
Corporatiehuur boven liberalisatiegrens	7%	7%	6%	4%
Private huur tot liberalisatiegrens	16%	18%	15%	16%
Private huur middelduur (< € 1.000)	5%	8%	9%	9%
Private huur duur (≥ € 1.000)	3%	4%	8%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel B-14: Zuid-Holland: Huurwoningen naar type verhuurder en prijsklasse, 2021



	Tot kwaliteits-kortingsgrens	Tot aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Middenhuur (< € 1.000)	Dure huur (≥ € 1.000)	Totaal
Corporatiehuur	13%	55%	24%	8%	1%	100%
Private huur	11%	19%	17%	29%	24%	100%
Totaal	12%	43%	22%	15%	8%	100%

Tabel B-15: Zuid-Holland: Ontwikkeling samenstelling huishoudens naar type huishouden, 2005-2021



	2015	2018	2021	NL (2021)
Alleenstaand < 35 jr	14%	14%	15%	16%
Alleenstaand 35-64 jr	20%	21%	22%	21%
Alleenstaand 65+ jr	19%	19%	20%	21%
Paar < 35 jr	5%	5%	6%	6%
Paar 35-64 jr	6%	5%	5%	5%
Paar 65+ jr	10%	10%	9%	9%
Gezin	13%	12%	11%	10%
Eenoudergezin	12%	12%	12%	11%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel B-16: Zuid-Holland: Huurders naar type huishouden en prijsklassen, 2021



	Tot kwaliteits-kortingsgrens	Tot aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Middenhuur (< € 1.000)	Dure huur (≥ € 1.000)	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	25%	38%	16%	15%	6%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	16%	51%	18%	11%	5%	100%
Alleenstaand 65+ jr	11%	51%	26%	8%	3%	100%
Paar < 35 jr	8%	11%	14%	36%	31%	100%
Paar 35-64 jr	6%	34%	24%	19%	17%	100%
Paar 65+ jr	7%	33%	30%	21%	10%	100%
Gezin	6%	42%	21%	18%	13%	100%
Eenoudergezin	6%	55%	24%	10%	5%	100%
Totaal	12%	43%	22%	15%	8%	100%

Tabel B-17: Zuid-Holland: Huurders naar belastbaar huishoudinkomen en prijsklassen, 2021



	Tot kwaliteits- kortingsgrens	Tot aftoppings- grens	Tot liberali- satiegrens	Middenhuur (< € 1.000)	Dure huur (≥ € 1.000)	Totaal
Dg. passend toewijzen	16%	56%	20%	6%	2%	100%
Overige corporatie doelgroep	13%	44%	25%	14%	4%	100%
Middeninkomens	7%	32%	32%	20%	8%	100%
Hoge inkomens	5%	21%	18%	30%	25%	100%
Totaal	12%	43%	22%	15%	8%	100%

Tabel B-18: Zuid-Holland: Huurders naar type huishouden, belastbaar huishoudinkomen (x-as) en netto huur (y-as) en netto huurquote (%), 2021



	Netto besteed- baar inkomen	Netto huur per maand	Netto huurquote
Alleenstaand < 35	€ 2.040	€ 585	28,9%
Alleenstaand 35-64	€ 1.890	€ 510	28,1%
Alleenstaand 65+	€ 1.720	€ 490	28,4%
Paar < 35	€ 3.970	€ 878	23,9%
Paar 35-64	€ 3.540	€ 736	22,2%
Paar 65+	€ 2.660	€ 636	24,1%
Gezin	€ 3.970	€ 701	19,4%
Eenoudergezin	€ 2.530	€ 507	20,3%
Totaal	€ 2.480	€ 585	25,4%

Tabel B-19: Zuid-Holland: Huurders naar type huishouden en gemiddelde netto huurquote (%), 2015-2021



	2015	2018	2021
Alleenstaand < 35	28,2%	28,1%	28,9%
Alleenstaand 35-64	29,1%	28,2%	28,1%
Alleenstaand 65+	29,3%	28,7%	28,4%
Paar < 35	22,2%	21,6%	23,9%
Paar 35-64	20,8%	21,5%	22,2%
Paar 65+	23,2%	24,0%	24,1%
Gezin	19,4%	18,7%	19,4%
Eenoudergezin	22,2%	20,8%	20,3%
Totaal	25,4%	25,0%	25,4%

Tabel B-20: Zuid-Holland: Aandeel huurders met een tijdelijk huurcontract naar type huishouden*, 2021



	Ale huurders	Recent verhuisd
Alleenstaand < 35 jr	13%	23%
Alleenstaand 35-64 jr	3%	19%
Alleenstaand 65+ jr	1%	
Paar < 35 jr	19%	29%
Paar 35-64 jr	6%	
Paar 65+ jr	2%	
Gezin	5%	
Eenoudergezin	2%	
Totaal	5%	21%

Tabel B-21: Zuid-Holland: Aantal huishoudens in gereguleerde huur naar type verhuurder, 2015-2021



	2015	2018	2021
Corporatie gereguleerd	494.600	460.600	470.400
Private huur gereguleerd	118.400	133.800	113.300
Totaal	613.000	594.400	583.700

Tabel B-22: Zuid-Holland: Aantal huishoudens in middenhuur en dure huur naar type verhuurder, 2015-2021



	2015	2018	2021
Corporatiehuur middelduur (< € 1.000)	42.500	45.200	39.500
Corporatiehuur duur (≥ € 1.000)	5.100	5.000	4.700
Private huur middelduur (< € 1.000)	39.300	56.300	70.700
Private huur duur (≥ € 1.000)	22.500	33.000	58.000
Totaal	109.400	139.500	172.900

Tabel B-23: Zuid-Holland: Huishoudens in huursector naar type segment en type huishouden, 2015-2021



	Gereguleerde huur	Vrije huur
Alleenstaand < 35	16%	15%
Alleenstaand 35-64	24%	15%
Alleenstaand 65+	23%	10%
Paar < 35	3%	18%
Paar 35-64	4%	8%
Paar 65+	8%	12%
Gezin	9%	15%
Eenoudergezin	13%	8%
Totaal	100%	100%

Tabel B-24: Zuid-Holland: Gemiddelde woonduur in jaren (staven, linker as) en percentage verhuiscandidate (lijn, rechter as), 2021



	Gemiddelde woonduur	% verhuiscandidate
Gereguleerde huur	14,6	48%
Middenhuur	9,3	58%
Dure huur	5,3	67%
Totaal	13,1	51%

HOOFDSTUK 5: Woonsituatie eigenaar-bewoners

Tabel B-25: Zuid-Holland: Eigenaar-bewoners naar type huishouden, 2015-2021



	2015	2018	2021	NL (2021)
Alleenstaand < 35 jr	4%	4%	3%	3%
Alleenstaand 35-64 jr	12%	13%	12%	10%
Alleenstaand 65+ jr	7%	8%	9%	9%
Paar < 35 jr	4%	4%	4%	4%
Paar 35-64 jr	16%	15%	14%	15%
Paar 65+ jr	13%	14%	15%	17%
Gezin	38%	36%	38%	36%
Eenoudergezin	5%	6%	6%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel B-26: Zuid-Holland: Eigenaar-bewoners naar kwintiel besteedbaar inkomen en WOZ-waarde, 2021



	≤ € 230.000	€ 230.000 - € 325.000	€ 325.000 - € 400.000	€ 400.000 - € 510.000	> € 510.000	Totaal
% 20% laagste inkomens	36%	35%	12%	7%	10%	100%
% 2e kwintiel	43%	36%	9%	6%	6%	100%
% 3e kwintiel	34%	40%	14%	7%	5%	100%
% 4e kwintiel	21%	42%	19%	10%	9%	100%
% 20% hoogste inkomens	5%	24%	21%	21%	30%	100%
Totaal	21%	34%	17%	13%	15%	100%

Tabel B-27: Zuid-Holland: Eigenaar-bewoners naar type huishouden en WOZ-waarde, 2021


	≤ € 230.000	€ 230.000 - € 325.000	€ 325.000 - € 400.000	€ 400.000 - € 510.000	> € 510.000	€ 0,00
Alleenstaand < 35 jr	75%	19%	4%	2%	0%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	44%	34%	11%	7%	4%	100%
Alleenstaand 65+ jr	24%	41%	14%	11%	11%	100%
Paar < 35 jr	31%	31%	23%	8%	7%	100%
Paar 35-64 jr	16%	36%	17%	15%	17%	100%
Paar 65+ jr	15%	34%	18%	13%	20%	100%
Gezin	11%	33%	21%	16%	20%	100%
Eenoudergezin	33%	38%	10%	9%	10%	100%
Totaal	21%	34%	17%	13%	15%	100%

Tabel B-28: Zuid-Holland: Eigenaar-bewoners naar kwintiel besteedbaar inkomen en woningtype, 2021


	Eengezinswoning	Appartement	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	20%	80%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	44%	56%	100%
Alleenstaand 65+ jr	56%	44%	100%
Paar < 35 jr	60%	40%	100%
Paar 35-64 jr	76%	24%	100%
Paar 65+ jr	73%	27%	100%
Gezin	90%	10%	100%
Eenoudergezin	69%	31%	100%
Totaal	72%	28%	100%

Tabel B-29: Zuid-Holland: Eigenaar-bewoners naar type huishouden, belastbaar huishoudinkomen (x-as) en netto koopuitgaven (y-as) en netto huurquote (% tussen haakjes), 2021


	Netto besteedbaar inkomen	Netto koopuitgaven per maand	Netto koopquote
Alleenstaand < 35	€ 2.503	€ 488	19,6%
Alleenstaand 35-64	€ 3.033	€ 562	19,9%
Alleenstaand 65+	€ 2.345	€ 323	15,0%
Paar < 35	€ 5.129	€ 916	18,8%
Paar 35-64	€ 5.656	€ 766	15,2%
Paar 65+	€ 4.435	€ 499	13,4%
Gezin	€ 6.348	€ 945	16,3%
Eenoudergezin	€ 3.977	€ 664	18,6%
Totaal	€ 4.952	€ 726	16,3%

Tabel B-30: Zuid-Holland: Verhuisde starters en doorstromers uit huur* in een koopwoning, naar inkomen, 2015-2021



	Starters				Doorstromers uit huur (incl. semi-starters)			
	2015	2018	2021	NL (2021)	2015	2018	2021	NL (2021)
20% laagste inkomens	3%	5%	10%	7%	1%	5%	3%	3%
2e kwintiel	34%	15%	19%	24%	14%	8%	7%	8%
3e kwintiel	30%	30%	25%	26%	30%	27%	17%	20%
4e kwintiel	21%	36%	28%	28%	28%	29%	36%	38%
20% hoogste inkomens	12%	13%	18%	16%	27%	31%	37%	31%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-31: Zuid-Holland: Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd en type verhuizing*, naar type huishouden, 2015-2021



					Totaal	NL:	
	Niet verhuisd	Starter	Doorstromer uit huur	Doorstromer uit koop		starter	doorstromer uit huur
Alleenstaand < 35 jr	2%	40%	8%	4%	3%	37%	11%
Alleenstaand 35-64 jr	12%	5%	16%	6%	12%	4%	11%
Alleenstaand 65+ jr	10%	2%	1%	4%	9%	0%	1%
Paar < 35 jr	2%	31%	26%	7%	4%	38%	31%
Paar 35-64 jr	14%	3%	11%	17%	14%	3%	12%
Paar 65+ jr	16%	1%	1%	11%	15%	1%	1%
Gezin	38%	17%	32%	45%	38%	13%	27%
Eenoudergezin	6%	2%	5%	6%	6%	3%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-32: Zuid-Holland: Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd en type verhuizing*, naar WOZ-waarde, 2015-2021



					Totaal	NL:	
	Niet verhuisd	Starter	Doorstromer uit huur	Doorstromer uit koop		starter	doorstromer uit huur
≤ € 230.000	21%	44%	29%	16%	21%	49%	31%
€ 230.000 - € 325.000	35%	34%	30%	27%	34%	34%	34%
€ 325.000 - € 400.000	17%	11%	19%	14%	17%	9%	17%
€ 400.000 - € 510.000	12%	7%	14%	18%	13%	4%	10%
> € 510.000	15%	4%	8%	25%	15%	3%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-33: Zuid-Holland: Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd en type verhuizing*, naar woningoppervlakte, 2015-2021



					Totaal	NL:	
	Niet verhuisd	Starter	Doorstromer uit huur	Doorstromer uit koop		starter	doorstromer uit huur
< 70 m2	7%	27%	13%	4%	7%	19%	12%
70-89 m2	14%	23%	25%	14%	15%	20%	20%
90-119 m2	33%	28%	27%	26%	32%	31%	29%
120 -149 m2	25%	14%	20%	25%	24%	19%	25%
> 150 m2	21%	8%	16%	30%	21%	12%	15%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-34: Zuid-Holland: Aandeel van koopappartementen met VvE's waar voorziening aanwezig is; 2021



	Aanwezig
Gezamenlijke verzekering	85%
Ingeschreven bij KvK	75%
Gezamenlijke rekening	82%
Onderhoudsplan	84%

Tabel B-35: Zuid-Holland: Percentage activiteiten gefinancierd uit VvE-bijdrage, bij koopappartementen met een VvE; 2021



Huismeester, flatwacht of buurtconciërge	18%
Gebruik van gemeenschappelijke ruimtes	57%
Groot onderhoud	94%
Verwarming of gas voor eigen woning	16%
Elektriciteit voor eigen woning	2%

Tabel B-36: Zuid-Holland: Gemiddelde VvE-bijdrage per maand bij koopappartementen met een VvE; 2021



	Gemiddelde bijdrage per maand
2 t/m 6 woningen	€ 131
7 t/m 20 woningen	€ 190
21 t/m 40 woningen	€ 186
meer dan 40 woningen	€ 203
Totaal	€ 179

HOOFDSTUK 6: Verhuizingen en verhuis- en woonwensen

Tabel B-37: Zuid-Holland: Aandeel huishoudens per segment dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, 2021



	% verhuisd in afgelopen twee jaar
Koop eengezins	11%
Koop appartement	16%
Corporatiehuur eengezins	8%
Corporatiehuur appartement	14%
Private huur eengezins	21%
Private huur appartement	37%
Totaal	16%

Tabel B-38: Zuid-Holland: Aandeel huishoudens per segment dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, 2021



	% verhuisd in afgelopen twee jaar
Koop ≤ € 325.000	12%
Koop > € 325.000	13%
Corporatiehuur gereguleerd	12%
Private huur gereguleerd	25%
Corporatiehuur middenhuur (< € 1.000)	11%
Private huur middenhuur (< € 1.000)	35%
Private huur dure huur (≥ € 1.000)	48%
Totaal	16%

Tabel B-39: Zuid-Holland: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een koopwoning, naar positie op woningmarkt en WOZ-waarde (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



	Starter			Semi-starter			Doorstromer uit koop			Doorstromer uit huur		
	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021
≤ € 230.000	9.600	11.600	7.200	5.700	8.300	6.100	6.200	12.900	7.000	12.700	17.100	6.800
€ 230.000 - € 325.000	2.200	3.400	5.600	1.100	2.900	1.700	6.000	14.700	14.800	6.400	8.800	9.900
€ 325.000 - € 400.000	600	1.300	1.800	600	300	1.100	2.200	5.100	8.200	800	3.400	5.800
€ 400.000 - € 510.000	0	100	1.200	0	100	900	1.700	5.900	10.500	100	2.000	4.400
> € 510.000	100	300	700	100	400	100	1.800	8.200	14.900	1.000	900	2.700
Totaal	12.500	16.700	16.500	7.600	12.000	10.000	17.900	46.800	55.500	21.100	32.200	29.700

Tabel B-40: Zuid-Holland: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning, naar positie op woningmarkt en huurprijs; 2015 t/m 2021



	Starter			Semi-starter			Doorstromer uit koop			Doorstromer uit huur		
	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021
Tot kwaliteitskortingsgrens	9.900	12.100	5.500	4.100	2.700	3.600	800	700	1.200	3.900	4.300	4.800
Tot aftoppingsgrens	16.500	13.400	17.100	7.200	10.200	9.500	800	3.700	1.600	14.100	12.400	13.000
Tot liberalisatiegrens	8.200	6.100	5.100	8.700	6.800	9.200	3.100	2.400	800	13.900	12.400	7.400
Middenhuur (< € 1.000)	3.100	6.000	6.800	3.800	5.600	6.700	2.900	3.700	1.800	12.900	12.200	13.100
Dure huur (≥ € 1.000)	400	1.000	5.000	2.200	2.800	5.600	2.900	2.500	3.400	3.900	5.200	9.900
Totaal	38.100	38.500	39.500	25.900	28.000	34.600	10.500	13.100	8.800	48.800	46.400	48.200

Tabel B-41: Zuid-Holland: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd, naar vorige woonlocatie en positie op de woningmarkt; 2021



	Starter	Semi-starter	Doorstromer vanuit koop	Doorstromer vanuit huur	Vanuit buitenland	Totaal
Binnen Zuid-Holland verhuisd	23%	19%	28%	31%	0%	100%
Vanuit andere provincie in NL verhuisd	28%	16%	16%	40%	0%	100%
Totaal	22%	17%	25%	30%	6%	100%

Tabel B-42: Zuid-Holland: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd, naar vorige woonlocatie en huidige segment (na verhuizing); 2021



	Koop eengezins	Koop appartement	Huur eengezins	Huur appartement	Totaal
Binnen Zuid-Holland verhuisd	32%	16%	9%	43%	100%
Vanuit andere provincie in NL verhuisd	18%	16%	9%	57%	100%
Totaal	29%	15%	9%	47%	100%

Tabel B-43: Zuid-Holland: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd, naar vorige woonlocatie en huidige segment (na verhuizing); 2021



	Koop ≤ € 325.000	Koop > € 325.000	Huur < liberalisatiegrens	Huur > liberalisatiegrens	Totaal
Binnen Zuid-Holland verhuisd	25%	22%	33%	19%	100%
Vanuit andere provincie in NL verhuisd	18%	15%	26%	41%	100%
Totaal	23%	21%	33%	23%	100%

Tabel B-44: Zuid-Holland: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning: Zuid-Holland: redenen dat men voor huur heeft gekozen (meerdere antwoorden mogelijk), 2021



Kopen was financieel niet mogelijk	72%
Ik vond kopen financieel een te groot risico	12%
Huren was goedkoper	8%
Ik wilde geen zorgen hebben over het onderhoud van de woning	11%
Ik wilde makkelijk weer kunnen verhuizen	26%
Vanwege mijn leeftijd (te jong / te oud)	25%
Andere reden	11%

Tabel B-45: Zuid-Holland: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning en aangeven dat kopen financieel niet mogelijk was: Zuid-Holland: redenen dat kopen financieel niet mogelijk was (meerdere antwoorden mogelijk), 2021



Mijn inkomen was te laag	69%
Mijn inkomen was te onzeker	21%
Ik had schulden of een negatieve BKR registratie	12%
Ik had onvoldoende eigen geld om de aankoopkosten of verbouwir	46%
Andere reden	14%

Tabel B-46: Zuid-Holland: Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar koopwoning: Zuid-Holland: redenen dat men voor koop heeft gekozen (meerdere antwoorden mogelijk), 2021



Kopen was goedkoper	52%
Om te kunnen investeren in de toekomst / eigen bezit	79%
Meer keus in woningen	34%
Meer keus in woonomgeving	29%
Eigen baas te kunnen zijn / zelf besluiten wat je met de woning doe	58%
Zelf de woning te kunnen onderhouden	24%
Andere reden	10%

Tabel B-47: Zuid-Holland: Verhuisgeneigde huishoudens en actief woningzoekenden op zoek in Zuid-Holland, 2021



	2015	2018	2021
Verhuisgeneigde huishoudens (voorkeur voor zelfstandige woning)	649.000	690.000	736.000
waarvan: actief op zoek naar woning	301.000	343.000	396.000

Tabel B-48: Zuid-Holland: Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) nog geen woning hebben gevonden; 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Woningen te duur	16%	23%	31%
Geen aanbod in gewenste plaats/buurt	12%	16%	15%
Kwaliteit woningen niet goed	4%	4%	3%
Wachttijd te lang	11%	11%	12%
Nog geen gepast aanbod gezien	10%	9%	8%
Afwachting verkoop huidige woning	9%	2%	1%
Te weinig activiteiten ondernomen	19%	18%	12%
Andere reden	19%	17%	18%
Totaal	100%	100%	100%

Tabel B-49: Zuid-Holland: Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) nog geen woning hebben gevonden, naar leeftijd; 2021



	17-24 jaar	25-34 jaar	35-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Woningen te duur	32%	38%	29%	21%	20%	31%
Geen aanbod in gewenste plaats/buurt	13%	13%	15%	22%	29%	15%
Kwaliteit woningen niet goed	0%	3%	4%	5%	5%	3%
Wachttijd te lang	14%	13%	12%	7%	8%	12%
Nog geen gepast aanbod gezien	4%	8%	9%	15%	10%	8%
Afwachting verkoop huidige woning	0%	0%	1%	0%	3%	1%
Te weinig activiteiten ondernomen	15%	13%	10%	11%	12%	12%
Andere reden	23%	12%	20%	18%	14%	18%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-50: Zuid-Holland: Redenen dat niet-verhuisgeneigde huishoudens (woonachtig in Zuid-Holland) geen verhuiscens hebben (meerdere antwoorden mogelijk), 2021



Ik ben tevreden met mijn woning	91%
ik ben tevreden met mijn woonomgeving	67%
Ik wil niet weg uit deze buurt	42%
Ik woon hier nog niet zo lang	17%
Ik wil nog thuis blijven wonen	10%
Ik wil dichtbij mijn werk, bedrijf of studie blijven wonen	11%
Andere reden	6%



Tabel B-51: Zuid-Holland: Redenen dat niet-verhuisgeneigde huishoudens (woonachtig in Zuid-Holland) geen verhuiscens hebben (meerdere antwoorden mogelijk), naar leeftijd; 2021

	17-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder
Ik ben tevreden met mijn woning	69%	88%	87%	90%	91%	94%	94%
ik ben tevreden met mijn woonomgeving	60%	70%	70%	69%	67%	66%	66%
Ik wil niet weg uit deze buurt	32%	36%	40%	43%	40%	44%	48%
Ik woon hier nog niet zo lang	45%	48%	32%	15%	10%	8%	7%
Ik wil nog thuis blijven wonen	4%	1%	3%	3%	5%	17%	27%
Ik wil dichtbij mijn werk, bedrijf of studie blijven wonen	44%	20%	17%	17%	13%	2%	0%
Andere reden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Tabel B-52: Zuid-Holland: Gewenste woning van actief zoekende woningzoekers (op zoek in Zuid-Holland) naar eigendom en type; 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021	Nederland (2021)
Koop eengezins	37%	35%	40%	46%
Koop appartement	17%	18%	20%	15%
Huur eengezins	14%	13%	12%	13%
Huur appartement	33%	34%	28%	26%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel B-53: Zuid-Holland: Gewenste woning van actief zoekende woningzoekers (op zoek in Zuid-Holland) naar eigendom en prijsklasse (koop: Zuid-Holland: prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021	Nederland (2021)
Koop ≤ € 230.000	24%	19%	16%	15%
Koop € 230.000 - € 325.000	17%	16%	16%	18%
Koop > € 325.000	12%	18%	28%	28%
Huur tot aftoppingsgrens	21%	19%	16%	16%
Huur tot liberalisatiegrens	12%	20%	14%	13%
Huur boven liberalisatiegrens	13%	8%	10%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel B-54: Zuid-Holland: Gewenste woning van actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) naar positie op de woningmarkt en naar eigendom en prijsklasse (koop: Zuid-Holland: prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



	Starter			Semi-starter			Doorstromer uit koop			Doorstromer uit huur		
	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021
Koop ≤ € 230.000	23.600	19.700	20.900	2.800	1.800	1.100	22.900	20.800	13.300	24.300	22.600	26.900
Koop € 230.000 - € 325.000	4.100	5.600	14.000	3.000	2.300	2.400	31.800	30.400	24.400	12.800	16.200	23.400
Koop > € 325.000	1.600	4.000	6.000	1.100	1.300	3.600	26.500	45.500	76.300	6.200	11.500	25.200
Huur tot liberalisatiegrens	36.800	45.100	40.800	6.200	7.700	5.600	7.500	6.700	8.000	49.100	74.300	64.400
Huur boven liberalisatiegrens	11.100	5.700	12.700	1.800	1.200	3.400	6.800	6.400	3.000	20.600	13.900	20.400
Totaal	77.300	80.100	94.400	14.700	14.200	16.100	95.600	109.800	125.000	113.000	138.500	160.300

Tabel B-55: Zuid-Holland: Gewenste woning van actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) naar type huishouden (na verhuizing) en naar eigendom en type; 2021



	Alleen- staand < 35 jr	Alleen- staand 35- 64 jr	Alleen- staand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Eenouder- gezin	Totaal
	Koop eengezins	23%	25%	3%	56%	51%	22%	78%
Koop appartement	27%	27%	23%	14%	28%	39%	6%	20%
Huur eengezins	8%	14%	5%	6%	6%	5%	10%	12%
Huur appartement	42%	33%	70%	24%	15%	35%	5%	28%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-56: Zuid-Holland: Gewenste woning naar eigendom en prijsklasse van actief zoekende woningvragers (op zoek in Zuid-Holland) naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing); 2021



	Alleen- staand < 35 jr	Alleen- staand 35- 64 jr	Alleen- staand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Eenouder- gezin	Totaal
	Koop ≤ € 230.000	28%	20%	8%	16%	13%	11%	7%
Koop € 230.000 - € 325.000	16%	18%	10%	21%	18%	12%	16%	16%
Koop > € 325.000	5%	15%	8%	33%	48%	38%	61%	28%
Huur tot aftoppingsgrens	21%	22%	36%	7%	6%	8%	5%	16%
Huur tot liberalisatiegrens	19%	12%	28%	6%	9%	16%	6%	14%
Huur boven liberalisatiegrens	10%	14%	10%	17%	6%	15%	4%	10%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-57: Zuid-Holland: Gewenste woning naar eigendom en prijsklasse van actief zoekende woningvragers* (op zoek in Zuid-Holland) naar besteedbaar huishoudinkomen (kwintielen); 2021



	20% laagste inkomens	2e kwintiel	3e kwintiel	4e kwintiel	20% hoogste inkomens	Totaal
	Koop ≤ € 230.000	10%	18%	23%	10%	7%
Koop € 230.000 - € 325.000	7%	13%	24%	26%	11%	16%
Koop > € 325.000	5%	9%	18%	47%	77%	33%
Huur tot aftoppingsgrens	40%	23%	8%	4%	1%	14%
Huur tot liberalisatiegrens	24%	23%	16%	5%	1%	13%
Huur boven liberalisatiegrens	14%	13%	11%	8%	2%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-58: Zuid-Holland: Huidige en gewenste woning van actief zoekende semi-starters en doorstromers (huishoudens die van zelfstandige woning naar zelfstandige woning gaan, op zoek in Zuid-Holland), 2021



	Gewenst: Koop eengezins	Gewenst: Koop appartement	Gewenst: Huur eengezins	Gewenst: Huur appartement
Huidig: Koop eengezins	62.300	21.800	2.100	4.900
Huidig: Koop appartement	23.700	11.200	2.100	3.300
Huidig: Huur eengezins	10.500	2.000	7.300	11.100
Huidig: Huur appartement	41.400	23.600	28.200	46.000

Tabel B-59: Zuid-Holland: Eerste en tweede prioriteit van actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland) bij het kiezen van een woning, 2021



	Prioriteit 1	Prioriteit 2
Ligging	37%	34%
Prijs	17%	31%
Woning	45%	33%
Anders	2%	3%
Totaal	100%	100%

Tabel B-60: Zuid-Holland: Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap onder actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland), 2015-2021



	2015	2018	2021	Nederland (2021)
Op een eigen bouwkaavel	6%	10%	10%	11%
In een bouwproject samen met andere particulieren	3%	4%	5%	5%

Tabel B-61: Zuid-Holland: Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap onder actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland), 2021



	Alleenstaand < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Alleenstaand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Gezin	Eenoudergezin	Totaal
Op een eigen bouwkaavel	7%	4%	3%	14%	12%	5%	21%	3%	10%
In een bouwproject samen met andere particulieren	4%	4%	7%	6%	5%	6%	6%	6%	5%
In een gebouw met een voormalige niet-woonfunctie, zoals een kantoor of winkel	5%	5%	0%	3%	1%	0%	1%	2%	3%
Geen van deze	53%	66%	75%	48%	55%	71%	49%	73%	57%
Weet niet / misschien	31%	20%	15%	29%	26%	18%	23%	16%	24%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-62: Zuid-Holland: Voorkeur voor wijze van ontwerpen woning onder actief woningzoekenden die interesse hebben in particulier opdrachtgeverschap; 2021



	Op een eigen bouwkavel	In een bouwproject samen met	Totaal
Zelf ontwerpen	20%	12%	18%
Samen met een architect	51%	32%	45%
Kiezen uit een catalogus	19%	44%	27%
Weet niet	9%	12%	10%
Totaal	100%	100%	100%

Tabel B-63: Zuid-Holland: Voorkeur voor woonmilieu onder actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland), 2021



	17-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Centrum Plus	15%	15%	10%	14%	13%	13%	24%	14%
Centrum	6%	5%	5%	6%	4%	8%	12%	6%
Grootstedelijk Compact	15%	19%	18%	11%	19%	13%	8%	16%
Grootstedelijk Grondgebonden	9%	13%	13%	11%	8%	9%	7%	11%
Grootstedelijk met Groen	14%	12%	16%	9%	10%	12%	4%	12%
Stedelijk Compact	5%	4%	2%	4%	6%	9%	10%	4%
Stedelijk Grondgebonden	6%	9%	14%	12%	8%	11%	5%	10%
Stedelijk met Groen	10%	8%	7%	8%	7%	8%	8%	8%
Landelijk of Dorps bij de stad	5%	6%	6%	7%	5%	4%	3%	6%
Dorps	9%	4%	1%	8%	10%	7%	10%	6%
Landelijk	7%	5%	9%	11%	10%	7%	8%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-64: Zuid-Holland: Voorkeur voor ligging woning onder actief woningzoekenden (op zoek in Zuid-Holland), 2021



	17-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
In het centrum	12%	7%	5%	9%	9%	14%	31%	9%
< 15 minuten lopen van centrum	37%	33%	30%	25%	29%	34%	36%	32%
> 15 minuten lopen van centrum, maar niet aan de rand van de woonplaats	13%	18%	11%	10%	10%	10%	7%	13%
Aan de rand van de woonplaats	7%	14%	17%	15%	18%	13%	13%	14%
In landelijk gebied met verspreide bebouwing	12%	10%	15%	22%	13%	12%	3%	13%
Geen voorkeur	19%	17%	23%	20%	21%	18%	11%	19%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

HOOFDSTUK 7: Woningkwaliteit en woonbeleving

Tabel B-65: Zuid-Holland: Totale gebruiksoppervlakte van de woning in klassen, naar type eigendom; 2015 en 2021



		<50m ²	50-70m ²	70-90m ²	90-120m ²	≥120m ²	Totaal
Koop	2015	1%	6%	16%	35%	42%	100%
	2018	1%	7%	16%	35%	42%	100%
	2021	1%	6%	15%	32%	46%	100%
	NL (2021)	1%	4%	10%	29%	57%	100%
Corporatie	2015	7%	25%	37%	26%	5%	100%
	2018	6%	27%	37%	26%	4%	100%
	2021	7%	28%	38%	24%	3%	100%
	NL (2021)	7%	21%	32%	33%	7%	100%
Private huu	2015	11%	20%	28%	25%	17%	100%
	2018	16%	22%	27%	21%	14%	100%
	2021	15%	23%	29%	22%	11%	100%
	NL (2021)	15%	20%	22%	23%	20%	100%

Tabel B-66: Zuid-Holland: Gebruiksoppervlakte per persoon in klassen, naar type eigendom; 2015 en 2021



		<25 m ² p.p.	25-50 m ² p.p.	50-75 m ² p.p.	75-100 m ² p.p.	≥100 m ² p.p.	Totaal
Koop	2015	9%	37%	28%	13%	13%	100%
	2018	9%	37%	28%	13%	13%	100%
	2021	7%	40%	27%	13%	13%	100%
	NL (2021)	5%	35%	28%	15%	18%	100%
Corporatie	2015	11%	34%	32%	18%	5%	100%
	2018	11%	34%	32%	18%	5%	100%
	2021	11%	34%	32%	19%	5%	100%
	NL (2021)	8%	32%	30%	21%	9%	100%
Private huur	2015	9%	40%	27%	15%	10%	100%
	2018	9%	40%	27%	15%	10%	100%
	2021	9%	40%	24%	15%	12%	100%
	NL (2021)	9%	34%	26%	15%	16%	100%

Tabel B-67: Zuid-Holland: Gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woning en per persoon naar type huishouden en leeftijd; 2021



	Totale gebruiksoppervlakte (m2)	Gebruiksoppervlakte per persoon (m2)
Alleenstaand < 35 jr	71	71
Alleenstaand 35-64 jr	82	82
Alleenstaand 65+ jr	92	92
Paar < 35 jr	94	46
Paar 35-64 jr	121	60
Paar 65+ jr	120	60
Gezin	130	35
Eenoudergezin	96	40

Tabel B-68: Zuid-Holland: Soort buitenruimte naar type eigendom en woningtype; 2021



		Zowel balkon als tuin	Wel balkon, geen tuin	Wel tuin, geen balkon	Anders	Geen buitenruimte	Totaal
Eengezins	Koop	22%	2%	74%	2%	0%	100%
	Corporatiehuur	5%	2%	91%	1%	1%	100%
	Private huur	12%	6%	73%	5%	3%	100%
Appartementen	Koop	5%	75%	14%	2%	4%	100%
	Corporatiehuur	2%	75%	12%	2%	10%	100%
	Private huur	2%	66%	7%	4%	21%	100%
Totaal	Koop	18%	22%	57%	2%	1%	100%
	Corporatiehuur	3%	54%	35%	1%	7%	100%
	Private huur	4%	54%	20%	4%	18%	100%

Tabel B-69: Zuid-Holland: Wel/geen buitenruimte naar type eigendom* en bouwjaar; 2021



		Voor 1945	1945-1979	1980-1999	2000-2009	2010 en later	Totaal
Corporatiehuur	Met buitenruimte	11%	47%	31%	5%	6%	100%
	Geen buitenruimte	17%	8%	39%	11%	24%	100%
Private huur	Met buitenruimte	32%	36%	16%	6%	10%	100%
	Geen buitenruimte	57%	11%	8%	9%	15%	100%

Tabel B-70: Zuid-Holland: Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woning naar type eigendom; 2015 t/m 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
2015	92%	75%	76%	85%
2018	93%	69%	70%	83%
2021	93%	68%	69%	83%
NL (2021)	95%	72%	73%	87%

Tabel B-71: Zuid-Holland: Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woning naar type eigendom; 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
Indeling woning is geschikt	92%	79%	79%	87%
Woning is niet te klein*	80%	67%	63%	74%
Woning is niet te groot*	75%	80%	81%	77%
Woning is goed onderhouden*	86%	57%	56%	75%
Woning ademt een goede sfeer	93%	75%	80%	87%
Woning heeft voldoende buitenruimte*	59%	57%	52%	58%

Tabel B-72: Zuid-Holland: Mate van tevredenheid met de woning naar stedelijkheid van de woongemeente ; 2021



	Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Zeer tevreden	35%	46%	47%	50%	57%
Tevreden	44%	41%	43%	40%	38%
Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	14%	9%	8%	7%	4%
(Zeer) ontevreden	7%	3%	1%	2%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B-73: Zuid-Holland: Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel in de woning naar type eigendom; 2018 en 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
2018	15%	30%	30%	22%
2021	12%	26%	26%	18%
NL (2021)	10%	24%	23%	15%

Tabel B-74: Zuid-Holland: Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel in de woning naar bouwjaar woning; 2021



Voor 1945	25%
1945-1959	30%
1960-1969	20%
1970-1979	16%
1980-1989	21%
1990-1999	11%
2000 en later	7%
Totaal	18%

Tabel B-75: Zuid-Holland: Vertrekken waar schimmel voorkomt en oorzaak van de schimmel (onder woningen met schimmel, meerdere antwoorden mogelijk); 2021



	Lekkage	Ventilatieproblemen	Doorslaand / optrekkend vocht	Anders
Badkamer	9%	34%	8%	9%
Toilet	1%	4%	1%	1%
Keuken	3%	5%	3%	2%
Slaapkamer	7%	11%	10%	5%
Woonkamer	4%	6%	7%	2%
Hal / gang	2%	3%	3%	2%
Kelder(box)	2%	3%	2%	1%
Overig	2%	3%	2%	1%

Tabel B-76: Zuid-Holland: Aanwezigheid van rookmelder en/of koolstofmonoxidemelder naar type eigendom; 2015 en 2021



		Alleen		Beide	Geen	Totaal
		Alleen rookmelder	koolmonoxidemelder			
Koop	2015	51%	2%	22%	26%	100%
	2018	44%	2%	30%	24%	100%
	2021	39%	3%	40%	18%	100%
	NL (2021)	42%	3%	38%	17%	100%
Corporatie	2015	56%	3%	11%	30%	100%
	2018	51%	3%	17%	29%	100%
	2021	50%	3%	25%	23%	100%
	NL (2021)	54%	2%	23%	21%	100%
Private huur	2015	45%	5%	17%	34%	100%
	2018	43%	5%	22%	31%	100%
	2021	44%	5%	27%	25%	100%
	NL (2021)	45%	4%	29%	23%	100%

Tabel B-77: Zuid-Holland: Onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur
Buitenkant	76%	54%	47%
Binnenkant	48%	27%	23%

Tabel B-78: Zuid-Holland: Onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



		Koop	Koop	Koop
Binnenkant	De keuken of badkamer vernieuwd	33%	20%	14%
	Een nieuwe vloer gelegd	19%	4%	6%
	Wanden of plafonds opnieuw gestuukt	20%	5%	5%
	De indeling van de woning aangepast	11%	1%	3%
	Anders	13%	6%	7%
Buitenkant	Het dak of de dakgoot vervangen of gerepareerd	23%	12%	9%
	Een dakkapel of dakopbouw aangebracht	6%	0%	1%
	Een uitbouw of serre gemaakt	4%	0%	1%
	De buitengevel gestuukt, geschilderd of schoongemaakt	19%	19%	15%
	Het houtwerk aan de buitenkant geschilderd	59%	39%	33%
	Raamkozijnen gerepareerd of vervangen	25%	15%	11%

Tabel B-79: Zuid-Holland: Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woonomgeving naar type eigendom; 2002, 2018 en 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
2002	86%	74%	76%	81%
2018	86%	71%	77%	81%
2021	86%	72%	77%	81%
NL (2021)	89%	74%	81%	85%

Tabel B-80: Zuid-Holland: Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woonomgeving naar type eigendom; 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
Bebouwing in deze buurt is aantrekkelijk	74%	57%	61%	68%
Woningen in deze buurt zijn goed onderhouden	77%	55%	57%	69%
Niet vervelend om in deze buurt te wonen*	91%	78%	84%	87%
Zou niet uit deze buurt willen verhuizen*	78%	63%	62%	72%
Ik ben gehecht aan deze buurt	57%	52%	49%	55%
Ik voel mij thuis in deze buurt	83%	71%	69%	78%

Tabel B-81: Zuid-Holland: Mate van tevredenheid met de woonomgeving naar stedelijkheid van de woongemeente; 2021



	Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Zeer tevreden	27%	36%	40%	39%	49%
Tevreden	50%	49%	46%	51%	48%
Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	14%	11%	11%	8%	2%
(Zeer) ontevreden	9%	5%	3%	3%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

HOOFDSTUK 8: Energie en verduurzaming

Tabel B-82: Verdeling van energielabels naar type eigendom; 2015 t/m 2021



		A	B	C	D	E	F	G	Onbekend
Koop	2015	1%	2%	4%	3%	2%	1%	1%	86%
	2018	5%	3%	7%	4%	3%	2%	1%	76%
	2021	14%	7%	12%	6%	4%	3%	2%	52%
	NL (2021)	13%	7%	11%	6%	3%	3%	2%	54%
Corporatie	2015	4%	13%	26%	24%	12%	7%	3%	11%
	2018	7%	13%	31%	21%	11%	5%	2%	10%
	2021	20%	18%	27%	17%	8%	4%	2%	4%
	NL (2021)	25%	18%	29%	15%	6%	2%	1%	4%
Private huur	2015	3%	5%	9%	7%	5%	4%	3%	63%
	2018	7%	5%	12%	9%	7%	5%	4%	51%
	2021	17%	9%	12%	11%	8%	6%	6%	32%
	NL (2021)	19%	9%	15%	9%	5%	4%	4%	35%

Tabel B-83: Verdeling van definitieve energielabels naar inkomensgroep (excl. label onbekend); 2021



	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
20% laagste inkomens	19%	17%	28%	18%	10%	4%	4%	100%
2e kwintiel	19%	16%	24%	18%	9%	9%	5%	100%
3e kwintiel	22%	17%	25%	17%	9%	5%	4%	100%
4e kwintiel	27%	16%	25%	14%	9%	7%	2%	100%
20% hoogste inkomens	40%	15%	21%	9%	8%	5%	3%	100%

Tabel B-84: Percentage huishoudens met zonnepanelen op de woning (eengezins) of op het gebouw (appartementen) naar type eigendom; 2018 en 2021



		2018	2021	NL (2021)
Eengezins	Koop	13%	27%	30%
	Corporatie	5%	21%	23%
	Private huu	4%	14%	14%
Appartementen	Koop	2%	6%	9%
	Corporatie	3%	8%	11%
	Private huu	1%	4%	7%

Tabel B-85: Percentage huishoudens met zonnepanelen op de woning (eengezins) of op het gebouw (appartementen) naar bouwperiode; 2021



	Eengezins	Appartementen
Voor 1945	14%	1%
1945-1959	22%	4%
1960-1979	22%	6%
1980-1999	25%	4%
2000-2009	28%	6%
2010 en later	61%	26%

Tabel B-86: Aandeel woningen met warmtepomp of stadsverwarming (voor verwarmen woning), naar type eigendom; 2018 en 2021



		Warmtepomp	Stads- verwarming
Koop	2018	1,5%	5,3%
	2021	3,2%	5,0%
	NL (2021)	3,3%	4,4%
Corporatiehuur	2018	1,0%	6,2%
	2021	1,8%	7,7%
	NL (2021)	2,3%	6,3%
Private huur	2018	1,6%	8,8%
	2021	3,0%	9,9%
	NL (2021)	4,0%	8,0%
Totaal	2018	1,4%	6,1%
	2021	2,7%	6,6%
	NL (2021)	3,1%	5,4%

Tabel B-87: Aandeel woningen met warmtepomp of stadsverwarming (voor verwarmen woning), naar type bouwperiode; 2018 en 2021



	Warmtepomp	Stadsverwarming
Voor 1945	1%	1%
1945-1959	1%	2%
1960-1979	1%	4%
1980-1999	1%	9%
2000-2009	4%	18%
2010 en later	19%	13%

Tabel B-88: Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar inkomensgroepen; 2021



	Gevel	Dak	Vloer	Geen
20% laagste inkomens	47%	39%	27%	39%
2e kwintiel	50%	41%	36%	32%
3e kwintiel	59%	49%	36%	24%
4e kwintiel	67%	56%	42%	17%
20% hoogste inkomens	76%	68%	54%	11%
Totaal	65%	56%	43%	19%

Tabel B-89: Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar bouwperiode; 2021



	Gevel	Dak	Vloer	Geen
Voor 1945	38%	49%	35%	31%
1945-1959	40%	36%	24%	37%
1960-1979	53%	46%	32%	28%
1980-1999	80%	63%	48%	11%
2000-2009	97%	71%	61%	2%
2010 en later	98%	76%	70%	0%

Tabel B-90: Type glas in de woonkamer van eigenaar-bewoners naar bouwperiode; 2021



	Enkel glas	Gewoon dubbel glas	HR(+ /++) dubbel glas	Tripegas / HR+++ glas	Totaal
Voor 1945	9%	64%	26%	1%	100%
1945-1959	5%	66%	27%	1%	100%
1960-1979	3%	59%	35%	3%	100%
1980-1999	2%	65%	32%	2%	100%
2000-2009	0%	37%	57%	5%	100%
2010 en later	0%	13%	63%	24%	100%
Totaal	4%	55%	37%	4%	100%

Tabel B-91: Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur
Dubbel glas of glasisolatie aangebracht	17%	19%	11%
Isolatie van gevel, dak, vloer verbeterd	12%	12%	4%
Zonnepanelen geïnstalleerd of vervangen	13%	7%	3%
Warmtepomp geïnstalleerd of vervangen	1%	1%	0%
CV-ketel vernieuwd	35%	31%	27%
Anders	10%	5%	4%
Geen maatregelen uitgevoerd	43%	51%	61%

Tabel B-92: Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



	Dubbel glas of glasisolatie aangebracht	Isolatie van gevel, dak, vloer verbeterd	Zonnepanelen geïnstalleerd of vervangen	CV-ketel vernieuwd
Dit was toch al nodig vanwege onderhoud	45%	25%	1%	79%
De investering verdient zich terug door een lagere energierekening	13%	16%	72%	7%
Om mijn woning aangenamer te maken	21%	41%	0%	5%
Vanwege het milieu	1%	8%	21%	1%
Dit was afgesproken in de VvE	8%	5%	3%	2%
De woning is zo beter verkoopbaar	4%	1%	0%	0%
Andere reden	7%	6%	2%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel B-93: Reden(en) van eigenaar-bewoners om geen verduurzamingsmaatregelen uit te voeren in de afgelopen jaren (meerdere antwoorden mogelijk), 2021



Niet nodig: woning is al energiezuinig	54%
Kan dit niet betalen	10%
Levert niet genoeg besparing op	10%
Weet niet wat mogelijkheden zijn	5%
Wil geen verbouwing	6%
VvE wil dit niet	4%
Nog niet aan toegekomen	18%
Verhuisplannen	6%
Andere reden	11%

Tabel B-94: Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar type huishouden en leeftijd; 2021



	Alleen als kosten terugverdiend kunnen worden	Ook als kosten zich niet terugverdienen	Nee	Weet niet	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	52%	13%	15%	20%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	44%	18%	17%	21%	100%
Alleenstaand 65+ jr	20%	7%	42%	30%	100%
Paar < 35 jr	60%	16%	9%	14%	100%
Paar 35-64 jr	49%	16%	16%	20%	100%
Paar 65+ jr	37%	11%	26%	26%	100%
Gezin	55%	15%	13%	17%	100%
Eenoudergezin	50%	10%	14%	26%	100%
Totaal	47%	14%	18%	21%	100%
Nederland	47%	13%	19%	20%	100%

HOOFDSTUK 9: Mobiliteitsbeperkingen en nultredenwoningen

Tabel B-95: Mate van moeite met trap op- en aflopen (zonder technisch hulpmiddel zoals traplift) naar leeftijd huishouden; 2021



	Geen moeite	Met moeite	Alleen met hulp van anderen	Niet	Totaal
65-74 jaar	71%	26%	1%	3%	100%
75-84 jaar	57%	32%	3%	9%	100%
85+ jaar	27%	41%	8%	24%	100%

Tabel B-96: Mate van moeite 10 minuten lopen zonder pauze (zonder technisch hulpmiddel) naar leeftijd huishouden; 2021



	Geen moeite	Met moeite	Alleen met hulp van anderen	Niet	Totaal
65-74 jaar	79%	16%	1%	4%	100%
75-84 jaar	64%	24%	4%	8%	100%
85+ jaar	38%	36%	9%	17%	100%

Tabel B-97: Mate van mobiliteitsbeperking van huishouden, naar leeftijd huishouden; 2021



	Niet beperkt	Licht beperkt	Matig beperkt	Zwaar beperkt	Totaal
< 55 jaar	96%	3%	1%	0%	100%
55-64 jaar	89%	8%	2%	1%	100%
65-74 jaar	77%	13%	6%	4%	100%
75-84 jaar	60%	18%	13%	9%	100%
85+ jaar	24%	24%	25%	27%	100%
Totaal	86%	7%	4%	3%	100%

Tabel B-98: Aandeel huishoudens dat een hulpmiddel gebruikt, naar leeftijd huishouden; 2021



	Wandelstok of kruk	Rollator of looprek	Rolstoel	Scoot- of brommobiel
< 55 jaar	1%	0%	1%	0%
55-64 jaar	2%	1%	1%	1%
65-74 jaar	5%	6%	1%	4%
75-84 jaar	10%	17%	4%	7%
85+ jaar	21%	44%	6%	8%

Tabel B-99: Huishoudens naar leeftijd en mate van toegankelijkheid (zonder traplopen) van woning; 2021



	Niet extern en niet intern	Extern en intern (nultreden)	Alleen intern	Alleen extern	Totaal
< 55 jaar	10%	20%	28%	42%	100%
55-64 jaar	10%	23%	19%	48%	100%
65-74 jaar	7%	31%	20%	42%	100%
75-84 jaar	6%	37%	22%	35%	100%
85+ jaar	1%	48%	19%	32%	100%

Tabel B-100: Huishoudens 65 jaar en ouder naar mate mobiliteitsbeperking en mate van toegankelijkheid (zonder traplopen) van woning; 2021



	Niet extern en niet intern	Extern en intern (nultreden)	Alleen intern	Alleen extern	Totaal
Niet beperkt	7%	29%	17%	47%	100%
Licht beperkt	7%	41%	31%	21%	100%
Matig beperkt	5%	51%	19%	25%	100%
Zwaar beperkt	1%	52%	24%	23%	100%
Totaal	6%	35%	20%	38%	100%