

Aan Provinciale Staten

## Onderwerp

Kwartaalbericht Woningvoorraadontwikkelingen, nummer 2024-1

Geachte Statenleden,

Hierbij ontvangt u ter informatie het eerste kwartaalbericht in 2024 over de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse woningvoorraad en de stand van aantal nieuwbouwwoningen met een bouwvergunning. Het betreft cijfers tot en met december 2023. In het najaar van 2022 heb ik namelijk Provinciale Staten toegezegd hen ieder kwartaal te informeren over de ontwikkeling van de woningvoorraad en bouwvergunningen. Er wordt daarbij telkens gekeken naar het kwartaal ervoor waarvoor de cijfers dan beschikbaar zijn.

## Veranderingen in de woningvoorraad

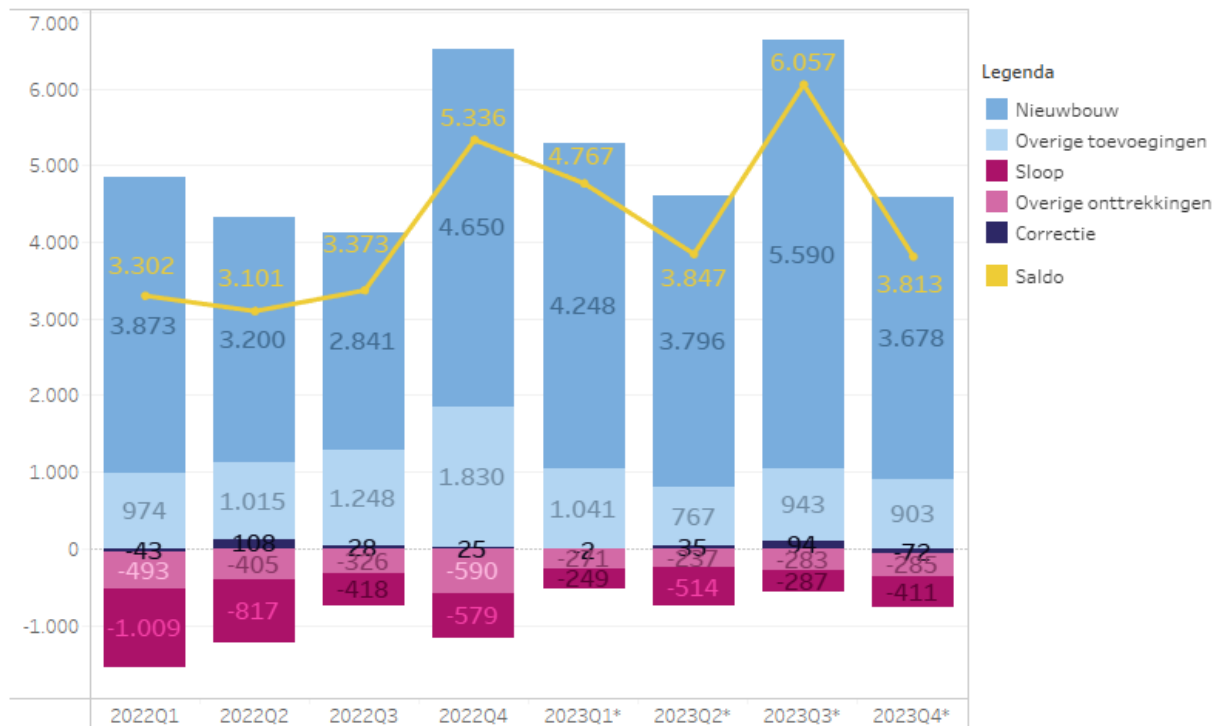
In de Samenwerkingsafspraken Woningbouw met het Rijk is als ambitie vastgelegd om in 2023 16.160 woningen bruto nieuwbouw in Zuid-Holland te realiseren.<sup>1</sup> In 2023 zijn er 19.945 woningen bruto nieuwbouw gerealiseerd. Het totale aantal woningtoevoegingen inclusief correcties bedroeg dat jaar 21.021 woningen. Omdat er toen 2.537 woningen aan de voorraad zijn onttrokken, groeide de woningvoorraad in 2023 met 18.484 woningen.

In het vierde kwartaal van 2023 zijn er in Zuid-Holland 4.581 woningen aan de voorraad toegevoegd waarvan 80 procent door nieuwbouw en 20 procent door overige toevoegingen. Daarnaast zijn er in dat kwartaal 696 woningen aan de voorraad onttrokken waarvan 59 procent door sloop en 41 procent door overige onttrekkingen. Per saldo, oftewel netto, zijn er in Zuid-Holland 3.813 woningen in het vierde kwartaal bijgekomen. Dit aantal is 2.244 woningen minder dan in het derde kwartaal van 2023, het kwartaal met het hoogste kwartaalsaldo in de afgelopen twee jaar.

---

<sup>1</sup> Bruto nieuwbouw definiëren wij, net als het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelatie, als de som van alle nieuwbouw plus het saldo van de overige toevoegingen en de overige onttrekkingen inclusief correcties volgens de CBS-definities.

Hieronder ziet u in figuur 1 de veranderingen in de Zuid-Hollandse woningvoorraad en het saldo van die veranderingen per kwartaal weergegeven voor de periode eerste kwartaal 2021 tot en met vierde kwartaal 2023.

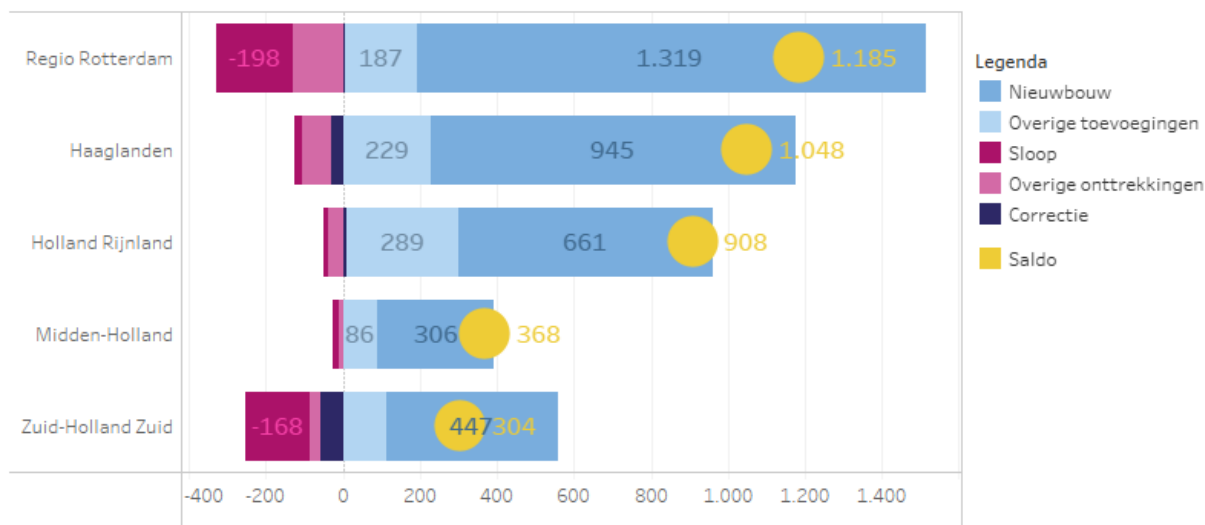


\* De cijfers voor deze kwartalen zijn voorlopig.

Figuur 1 Veranderingen in de Zuid-Hollandse woningvoorraad naar type per kwartaal (bron: CBS)

In het vierde kwartaal 2023 groeide de woningvoorraad in de woondealregio Rotterdam met 1.185 woningen het sterkst. Dit is ook de regio met de grootste bestaande woningvoorraad in Zuid-Holland. Vergeleken met de omvang van de bestaande woningvoorraad begin 2023 was de voorraadgroei in het vierde kwartaal 2023 in Holland Rijnland en Midden-Holland het hoogst. De groei van de woningvoorraad was in dit kwartaal in aantal en in vergelijking met de omvang van de woningvoorraad begin 2023 in de woondealregio Zuid-Holland Zuid (304 woningen) het laagst.

Hierna ziet u in figuur 2 de veranderingen in de woningvoorraad voor het vierde kwartaal van 2023 per regio weergegeven.



\* Deze cijfers zijn voorlopig.

Figuur 2 Veranderingen in de woningvoorraad naar type per regio in derde kwartaal 2023 (bron: CBS)

### Ontwikkeling vergunde nieuwbouwwoningen

Hierna in figuur 3 is met een lijngrafiek de voortschrijdende som van vier kwartalen gerealiseerde en vergunde nieuwbouwwoningen in Zuid-Holland per kwartaal weergegeven. Deze lijngrafiek komt tot stand door ieder kwartaal de woningen van dat kwartaal op te tellen bij de woningen van de drie kwartalen ervoor. Op deze manier vallen seizoens- en toevallige invloeden weg<sup>2</sup>.

De voortschrijdende som van de vergunde nieuwbouwwoningen geeft een indicatie van de verwachte woningproductie (nieuwbouw). De gemiddelde doorlooptijd voor het bouwen van nieuwe woningen is namelijk ongeveer twee jaar vanaf vergunningverlening.<sup>3</sup> Dit is ook terug te zien in figuur 3: de ontwikkeling van de woningproductie loopt ongeveer twee jaar achter op de ontwikkeling van de verleende vergunningen voor nieuw te bouwen woningen. De ontwikkeling van het aantal vergunde en gerealiseerde nieuwbouwwoningen per regio vindt u in de bijlage bij deze brief.

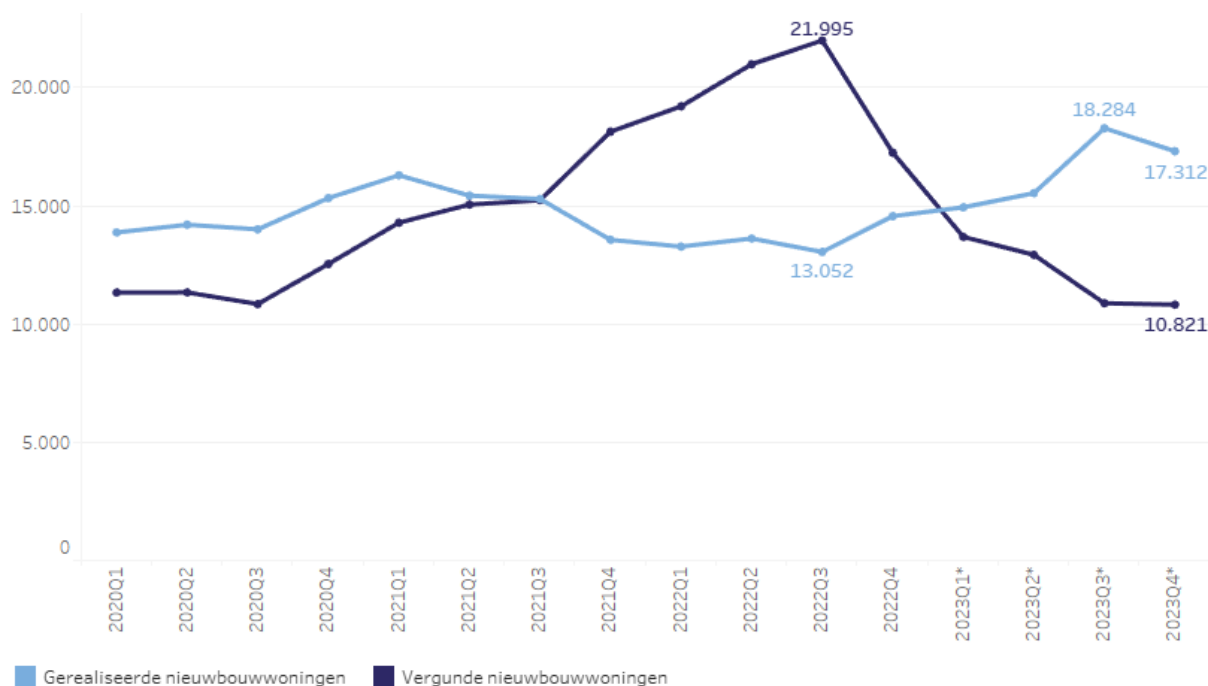
Figuur 3 laat zien dat de voortschrijdende som van vergunde nieuwbouwwoningen vanaf het derde kwartaal 2020 tot en met het derde kwartaal 2022 stijgt, met een korte stabilisatie in het derde kwartaal 2021. Na het derde kwartaal 2022 daalt deze weer flink naar 10.824 woningen in het derde kwartaal 2023. In het vierde kwartaal 2023 is de daling (voorlopig) gestopt met 10.821 woningen.

Figuur 3 laat ook een stijging van het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen tussen het derde kwartaal 2022 en het derde kwartaal 2023 zien. Aan deze stijging komt (voorlopig) een eind als in het vierde kwartaal 2023 er 17.312 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd, waarvan 4.778 woningen in Haaglanden, 3.308 woningen in Holland Rijnland, 1.169 woningen in Midden-Holland, 5.955 woningen in de regio Rotterdam en 2.102 woningen in Zuid-Holland Zuid. Alleen in de regio Rotterdam was er sprake van een lichte stijging in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen vergeleken met het vorige kwartaal. In de overige regio's was er, net als in Zuid-Holland, sprake van een lichte daling.

<sup>2</sup> [Dashboard Datawonen \(Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022\)](#)

<sup>3</sup> [Hoogste aantal vergunde nieuwbouwwoningen in jaren \(CBS, 2022\)](#)

Op basis van de vergunde nieuwbouwwoningen ligt stabilisatie of stijging op korte termijn nog in de lijn der verwachtingen, maar dit hangt uiteindelijk in belangrijke mate af van verschillende factoren die in de woningbouw een rol spelen. We denken dan aan hoe het personeelstekort in de bouwsector en het gebrek aan bouwmaterialen zich ontwikkelen, wat de invloed van de stijging van de hypotheekrente en kapitaalrente op de ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt is en hoe de kwesties rond stikstof en PFAS uitpakken.



\* De cijfers voor deze kwartalen zijn voorlopig.

**Figuur 3 Vergunde en gerealiseerde nieuwbouwwoningen in Zuid-Holland per kwartaal (4-kwartaals voortschrijdende som; bron CBS)**

Na het derde kwartaal 2022 is het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in een kwartaal en de drie kwartalen ervoor in Zuid-Holland in een dalende lijn terechtgekomen. In het vierde kwartaal 2023 lag dit aantal op het niveau van het kwartaal ervoor. Het effect hiervan zullen we normaal gesproken ongeveer twee jaar later terugzien in de woningproductie, met andere woorden in de loop van 2025.

In Zuid-Holland zijn er in het vierde kwartaal 2023 volgens het CBS voor 10.821 nieuw te bouwen woningen bouwvergunningen in dit kwartaal en de drie kwartalen ervoor afgegeven, waarvan 3.811 woningen in Haaglanden, 1.826 woningen in Holland Rijnland, 1.218 woningen in Midden-Holland, 2.918 woningen in de regio Rotterdam en 1.048 woningen in de samenwerkende regio Zuid-Holland Zuid.

In heel Zuid-Holland bleef het aantal nieuw te bouwen woningen met een bouwvergunning in het vierde kwartaal 2023 stabiel vergeleken met het vorige kwartaal. In de regio's Haaglanden, Holland Rijnland en Rotterdam was er sprake van een lichte stijging terwijl er in Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid sprake was van een daling.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

drs. ir. A.L. (Anne) Koning

**Bijlagen**

- Vergunde en gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de regio's van Zuid-Holland