

GS brief aan Provinciale Staten

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
4 juni 2024

Ons kenmerk
PZH-2024-852642502
DOS-2013-0007945

Bijlagen
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Aanvulling op behandelvoorstel motie 1303 Betaalbaar huis ook echt betaalbaar

Geachte Statenleden,

In de commissievergadering Bereikbaarheid en Wonen van 13 maart 2024 heeft u gesproken over motie 1303. U heeft toen besloten de motie nog niet als afgedaan te beschouwen. Dhr. Lalta heeft aangegeven dat hij graag nog twee aanvullingen ziet:

- *Een confrontatie (in cijfers) tussen de behoefte aan woningen onder de €280.000 en €355.000 (ofwel goedkope koop en betaalbare koop), de huidige beschikbaarheid en zoveel als mogelijk in hoeverre deze woningen onderdeel zijn van de huidige plannen.*
- *Een inschatting hoeveel meer inwoners door de verlaging van de betaalbaarheidsgrens naar €280.000,- in aanmerking zouden komen voor een betaalbare koopwoning.*

In deze brief gaan wij in op de aanvullingen. Wij gaan ervan uit dat u de motie hiermee als afgedaan kan beschouwen.

De onderstaande prijsklassen met hun bijbehorende definities zitten op dit moment in de Planregistratie Wonen Zuid-Holland.

Prijsklasse	Definitie cf. Planregistratie Wonen 2024
Sociale huur	< liberalisatiegrens (€ 880)
Middenhuur	Tussen liberalisatiegrens en € 1.123
Dure huur	Vanaf € 1.123
Goedkope koop	Tot € 280.000
Betaalbare koop	Vanaf € 280.000 tot € 355.000
(Middel)dure koop	Vanaf € 355.000

Tabel 1 Definities prijsklassen

Wij hebben de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties gemeld dat we bereid zijn om de grens voor betaalbare koop te verhogen naar het niveau van de landelijke grens van €390.000. Wij hebben daarbij de zorg geuit dat daardoor betaalbare koopwoningen enkel nabij de grens van €390.000,- gebouwd worden.

Aanvulling 1

Confrontatie (in cijfers) tussen de behoefte aan woningen onder de 280.000 en 355.000 (oftewel goedkope en betaalbare koop), de huidige beschikbaarheid en zoveel als mogelijk in hoeverre deze woningen onderdeel zijn van de huidige plannen.

De woningvoorraad in Zuid-Holland naar prijsklasse, absoluut en relatief, ziet er als volgt uit.¹

Prijsklasse	Aantal woningen	Deel van de huidige woningvoorraad
Goedkope koop (<280.000)	140.200	8%
Betaalbare koop (<355.000)	284.900	17%

Tabel 2 Woningvoorraad naar prijsklasse

NB In de Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040 van ABF Research ligt in het model Socrates 2021 de bovengrens voor betaalbare koop bij 325.000 euro, de NHG-grens 2021 die op dat moment ook de grens voor betaalbare koop was.

Het gewenste aantal goedkope en betaalbare nieuwbouwwoningen in Zuid-Holland, de aanwezige woningen in woningbouwplannen en het verschil daartussen ziet er als volgt uit.²

Prijsklasse	Gewenste deel in woningbouw-programma volgens verkenning (A)	Aanwezig in woningbouwplannen 2023-2032 (B)	Vershil (B-A)
Goedkope koop (<280.000)	17%	1%	-16%
Betaalbare koop (<355.000)	15%	10%	-5%

Tabel 3 Gewenste aandeel, aandeel aanwezig in nieuwbouwplannen en verschillen

Bij de bovenstaande tabel moet worden opgemerkt dat de nieuwbouw (toevoegingen door nieuwbouw of anderszins) en sloop die idealiter gewenst zijn volgens het dynamische simulatiemodel Socrates van ABF Research worden berekend op basis van onder meer aannames over verkoop van bestaande huurwoningen en huurbeleid. Als sloop, verkoop- of huurbeleid in de praktijk afwijken van de veronderstellingen zal het percentage gewenste nieuwbouw (toevoegingen) (moeten) wijzigen of andersom zal de voorgenomen sloop, verkoop of het huurbeleid aangepast moeten worden. Het zijn communicerende vaten in het model. Overigens spelen in de praktijk ook nog splitsingen en samenvoegingen een rol. De invloed van bijvoorbeeld de Wet betaalbare huur zal hierin ook doorwerken: verschillende experts waarschuwen dat dit namelijk tot verkoop van (huur)woningen zal leiden.

Om gevoel te krijgen voor de aantallen koopwoningen die recent te koop stonden in de bijbehorende prijsklassen, kunnen we aanvullend het volgende melden: op Funda.nl staan op 16 april 2024 in Zuid-Holland 15.076 woningen te koop, waarvan 5.215 nieuwbouw. In de prijsklasse tot €275.000 staan er 1.904 woningen te koop (12% van het aanbod op Funda.nl op het meetmoment), waarvan 188 nieuwbouw.

¹ Bron: ABF Research, Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040, Socrates 2022, prijspeil 2021

² Bron: ABF Research, Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040, Socrates 2022, prijspeil 2021; Gemeenten in ZH, bewerking PZH

Als goedkope koop in de praktijk niet of te weinig gebouwd kan worden, vindt substitutie van de vraag plaats. Dit betekent dat een deel van die opgave gebouwd moet worden als sociale huur en mogelijk middenhuur en betaalbare koop.

Per regio (en totaal voor Zuid-Holland) ziet het beeld van de huidige voorraad (2022) er als volgt uit:

Prijsklasse	Haaglanden	Holland Rijnland	Midden-Holland	Regio Rotterdam	Zuid-Holland Zuid	Heel Zuid-Holland
Totaal	530.400	258.600	104.800	602.800	227.400	1.724.100
Waarvan goedkope koop (<280.000)	7%	4%	8%	10%	11%	8%
Waarvan betaalbare koop (<355.000)	12%	14%	25%	16%	27%	17%

Tabel 4 Huidige voorraad en aandeel goedkope en betaalbare koop (2022)

In bijlage 1 in deze brief is per regio aangegeven:

1. het *gewenste* deel goedkope en betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma versus het deel goedkope en betaalbare koopwoningen dat *aanwezig is in woningbouwplannen 2023-2032* in Zuid-Holland
2. hoeveel woningen in de *huidige voorraad* zitten versus de *gewenste voorraad* eind 2030 en een indicatie van de voorraadontwikkeling eind 2030 op basis van de woningbouwplannen die in de vastgestelde regionale woningbouwprogramma's.

Aanvulling 2

Een inschatting hoeveel meer inwoners door de verlaging van de betaalbaarheidsgrens naar €280.000,- in aanmerking zouden komen voor een betaalbare koopwoning.

Allereerst:

- Een vergelijking van inkomensgroepen met woningen die daarbij horen, is niet zomaar een op een te maken. Daarvoor zit de woningmarkt ingewikkelder in elkaar.
- De behoefte aan een bepaald soort woning is niet alleen afhankelijk van het inkomen van iemand. Zaken als levensfase en woonvoorkeuren spelen een belangrijke rol. Woningzoekenden met een inkomen op basis waarvan zij voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, hoeven niet per definitie hierin te gaan wonen en doen dit ook niet altijd. Zij komen deels ook in andere woningen terecht. Dit gebeurt niet alleen omdat er geen sociale huurwoning beschikbaar is maar ook omdat iemand andere keuzes maakt of heeft gemaakt. Ook bijvoorbeeld overwaarde op een eerder gekochte woning kan van invloed zijn op het te besteden bedrag.
- Verder geldt dat goedkope en betaalbare koopwoningen niet alleen worden bewoond door mensen voor wie de koopprijs de maximaal haalbare hypotheek is. Ook inkomensgroepen die veel meer kunnen betalen, kunnen dan wel gewenst dan wel ongewenst in dit soort woningen terecht komen.
- De behoefte aan deze woningen is niet puur te bepalen door te kijken naar de inkomenscategorieën die een dergelijke woning kunnen betalen. Het feit dat ze hem kunnen

betalen *betekent niet dat ze ook altijd daadwerkelijk een koopwoning willen* (als deze er al zou zijn). Mogelijk zijn er in deze categorie ook veel flexwerkers of spelen er andere onzekerheden rond het inkomen waardoor kopen eigenlijk geen optie is.

- Het feit dat huishoudens met een bepaald inkomen een woning willen kopen en die niet kunnen krijgen omdat deze er niet is, betekent dat ze bijvoorbeeld een woning zullen huren. Er is dus een zekere *substitutievraag naar huur*.

Als de betaalbaarheidsgrens lager wordt, is niet bekend hoeveel er gebouwd zal worden onder deze grens. Hoewel ook lagere inkomens een dergelijke woning dan zouden kunnen betalen, is de vraag of deze dan ook beschikbaar is.

Bovenstaande betekent dat de koppeling van inkomens aan de prijsklassen van koopwoningen theoretisch van aard is.

Op basis van data over huishoudens naar bruto-inkomensgroepen zouden we een inschatting kunnen maken van het percentage huishoudens dat in theorie een (bepaalde) koopwoning kan kopen volgens de financieringslastnormen van het NIBUD.

Op dit moment beschikken we alleen over data van huishoudens naar inkomensgroepen op basis van belastbaar inkomen dat voor de sociale huursector relevant is. Anders dan in de sociale huursector zijn voor de koopsector *de bruto-inkomens* van belang voor het berekenen van de financieringsmogelijkheden. Momenteel beschikken we helaas niet over data van alle huishoudens naar bruto-inkomensklassen (gebaseerd op modaal) in Zuid-Holland.

Als we zouden veronderstellen dat het belastbaar inkomen gelijk is aan het bruto-inkomen - wat niet het geval is - geeft dat het beeld zoals in onderstaande tabel.

Inkomensgroep	% van alle huishoudens	maximale leningsbedrag nieuwbouw volgens NIBUD (niet-AOW)			
		in 2020 (1,5% rente)		in 2024 (4,08% rente) ³	
belastbaar=bruto	in 2020	max.laag	max.hoog	max. laag	max.
< € 36.789	42,6%	-	€ 164.338		€ 169.164
€ 36.789 - € 43.600	7,8%	€ 164.338	€ 194.763	€ 169.164	€ 202.099
€ 43.600 - € 48.100	4,5%	€ 194.763	€ 214.865	€ 202.099	€ 219.861
€ 48.100 - € 55.600	6,7%	€ 214.865	€ 255.080	€ 219.861	€ 249.466
> € 55.600	36,7%	€ 255.080	-	€ 249.466	-
€ 59.000	<i>n.b.</i>	-	-	-	€ 279.893

Tabel 5 Belastbare inkomensgroepen sociale huursector en leenvermogen

Bron: PZH-Woonbarometer 2022; NIBUD-financieringslastnormen 2020 en 2024.

Hieruit blijkt dat voor minder dan 37 procent van alle huishoudens in Zuid-Holland een nieuwbouwkopwoning van €280.000 of meer financieel bereikbaar is. Voor een nieuwbouwkopwoning van € 280.000 zou het huishoudinkomen minimaal € 59.000/€62.000 bruto moeten bedragen. Het is met de beschikbare data voor Zuid-Holland niet aan te geven hoeveel huishoudens extra in beeld komen bij een verdere verlaging.

³ Dat er in 2024 ondanks gestegen rente meer kon worden geleend hangt samen met wijziging van de normen op basis waarvan het leenvermogen wordt berekend. Wijzigingen waren onder meer het energielabel en het feit dat in 2024 twee inkomens volledig kunnen meetellen waar dit in 2020 nog niet zo was.

Daarom is de volgende tabel gemaakt waar op basis van CBS-gegevens over aantallen huishoudens in inkomensgroepen in Nederland, globale afleidingen zijn gemaakt naar Zuid-Holland. Dit is dus alleen bedoeld om een beeld te schetsen. Het gaat hier om bruto inkomens (en dus niet om belastbare inkomens zoals in tabel 5).

Koopwoning van €	Min. benodigd inkomen	Aantal huishoudens (minimaal) in ZH dat koopwoning kan financieren (afgeleid CBS)	Verskil met onderliggende aantal huishoudens
280.000	62.000	>64.070	45.150
355.000	79.000	>18.920	9.030
390.000	86.000	>9.890	

Tabel 6 Globaal beeld aantal Zuid-Hollandse huishoudens dat goedkope en betaalbare koopwoningen kan financieren

NB: Dat huizen goedkoper worden is derhalve ook voor HOGERE huishoudinkomens een verbetering van hun koopkansen

NB2: In Zuid-Holland zijn relatief veel huishoudens met een gemiddeld HOGER huishoudinkomen, hier is echter een evenredig deel genomen.

NB3: Hoe goedkoper de (nieuwbouw)huizen, hoe minder duurzaam, of geschikt voor aanpassingen, of riant vormgegeven, minder geschikt voor talrijke gezinnen etc. etc.

Uit de tabel blijkt dat er veel meer huishoudens geholpen zijn met een verlaging van de betaalbaarheidsgrens. Dat is niet per se het geval, zie ook de eerdere nuanceringen. Dit is een puur theoretische afgeleide koppeling van inschattingen van huishoudens aan koopwoningen in een niet gereguleerde markt.

Verder is van belang op te merken dat, zoals bij de initiële beantwoording van motie 1303 aangegeven, de woningen die gebouwd worden onder de €280.000 niet al te groot zullen zijn. Tegelijk groeit het aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland en Zuid-Holland. Daarnaast geldt dat een deel van de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens bestaat uit senioren. De vraag is of deze senioren de stap naar een (veel) kleinere woning voor een (veel) hogere prijs zullen maken, zeker als daarbij geen zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn.

Over de bevolkingsgroei weten we wel het volgende. Begin 2023 telde Zuid-Holland bijna 1,8 miljoen huishoudens waarvan 41,1% alleenstaand was. Begin 2033 zullen er naar verwachting ruim 1,9 miljoen huishoudens zijn en is het deel dat alleenstaand is naar verwachting gegroeid naar 42,7%. Het deel 65-plushuishoudens groeit in die periode naar verwachting van 27,4% begin 2023 naar 32% begin 2033. Van de doelgroep toewijzing sociale huur was eind 2021 in Zuid-Holland minimaal 52% alleenstaand en 30% 65-plus. Voor de periode tussen 2022 en 2030 is ongeveer 60 procent van de groei van alleenstaanden in Zuid-Holland toe te schrijven aan 65-plussers. Dat aandeel wordt verder in de tijd groter; het zal in de periode 2022-2040 bijvoorbeeld gegroeid zijn naar 70-76%.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en gaan er vanuit dat u motie 1303 hiermee als afgedaan kunt beschouwen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J.N. Baljeu