



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

**Gedeputeerde Staten**

Contact

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

Datum  
Zie verzenddatum linksonder  
Ons kenmerk  
PZH-2020-737405301  
DOS-2013-0007946  
Uw kenmerk  
-  
Bijlagen  
2

Woningmarktregio Haaglanden  
T.a.v. de voorzitter  
P/a Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Onderwerp  
Uitkomsten Kwalitatieve woningbehoefteverkenning  
Zuid-Holland 2019.

Geachte voorzitter,

Graag bieden wij u hierbij de uitkomsten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 (hierna kortweg kwalitatieve woningbehoefteverkenning) aan en gaan we hierover met u in gesprek. We willen bespreken in hoeverre uw voorgenomen regionale woningbouwprogramma tegemoet komt aan de woonwensen die naar voren komen uit dit onderzoek. Voor ons gaat het vooral om sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen, en meergezinswoningen en woningen voor kleine huishoudens. Het onderzoeksrapport met de uitkomsten en de bijbehorende factsheets en dashboards kunt u vinden op de Staat van Zuid-Holland ([https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/)).

### **Inleiding**

In het provinciale omgevingsbeleid is opgenomen dat de provincie samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorziet in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Voor de provincie is de actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor het gesprek met de regio's over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

De Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland bestaat uit enerzijds een raming van de kwantitatieve woningbehoefte oftewel de gewenste woningvoorraadtoename en anderzijds een verkenning van de kwalitatieve woningbehoefte. De kwalitatieve woningbehoefteverkenning die voorligt, gaat over dit laatste en is gebaseerd op enquête- en prognose-onderzoek. Het gaat hierbij niet zozeer om hoeveel woningen te bouwen als wel om welke woningen te bouwen op basis van toekomstvoorspellingen.

Ook de provinciale Woonbarometer geeft inzicht in de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Waar de Woonbarometer vooral terugkijkt, kijkt de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland ook vooruit. Beide instrumenten vullen elkaar dan ook aan.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



### **Kwalitatieve woningbehoefteverkenning**

De kwalitatieve woningbehoefteverkenning begint met een beeld van hoe mensen anno 2018 (willen) wonen en of dit afwijkt in de tijd (2009, 2012 en 2015) en van het landelijke beeld (deel 1). Dit beeld is vooral gebaseerd op de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON, 2018) waarin mensen onder meer zeggen hoe zij willen wonen, en op onderdelen aangevuld met uitkomsten van De Grote Omgevingstest (DGOT, 2018).

Daarna volgt een beeld van hoe tussen 2019 en 2030 de omvang en samenstelling van huishoudens verandert en de woningvoorraad zich als gevolg van een 'consumentgericht' aanbod ontwikkelt (deel 2). Dit beeld is gebaseerd op de uitkomsten van het woningmarktmodel *Socrates* van ABF Research waarin de woonvoorkeuren van mensen een rol spelen.

### **Belangrijke provinciale uitkomsten**

In bijgevoegde infographic Woonsituatie Zuid-Holland is op hoofdlijnen visueel weergegeven hoe mensen anno 2018 ten opzichte van 2009 (willen) wonen in Zuid-Holland. En in de bijgevoegde infographic Woningmarkt Zuid-Holland is te zien hoe de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad tussen 2019 en 2030 in Zuid-Holland verandert volgens het scenario Midden (Doorstromers + Starters)<sup>1</sup>,

### **Belangrijke regionale uitkomsten**

Voor een beknopt beeld van hoe mensen in uw regio (willen) wonen, verwijzen we naar de factsheet Haaglanden. Deze kunt u vinden op de Staat van Zuid-Holland ([https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/)).

Kijken we vervolgens naar hoe de omvang en de samenstelling van de huishoudens en de woningvoorraad tussen 2019 en 2030 is veranderd volgens het scenario Midden (Doorstromers + Starters) dan zien we het volgende voor uw regio.

Uitgaande van de gewenste woningvoorraadtoename die de provincie in 2019 voor uw regio tot 2030 heeft vastgesteld (PZH-2019-692433522/DOS-2017-0004228), zijn er tot 2030 81.700 nieuwe woningen bijgekomen. Tegelijkertijd zijn er 16.100 bestaande woningen gesloopt, 8.400 bestaande huurwoningen in een andere prijsklasse terechtgekomen en 5.000 bestaande huurwoningen verkocht. Van die 81.700 nieuwe woningen is:

- 53% een meergezinswoning, ofwel 68% van alle nieuwe huurwoningen en 40% van alle nieuwe koopwoningen;
- 47% een huurwoning;

---

<sup>1</sup> Het scenario Midden (Doorstromers + Starters) is als standaardscenario gekozen. Dit scenario gaat uit van een gemiddelde inkomensontwikkeling die overeenkomt met de langjarig gemiddelde inkomensgroei vanaf begin jaren '70 van de vorige eeuw tot nu toe. Dat biedt voor beleid het meeste houvast. In dit scenario wegen de woonvoorkeuren van doorstromers, starters en vestigers in verhouding even zwaar mee. Dit sluit beter aan bij de dagelijkse praktijk op de woningmarkt dan een variant waarin de woonvoorkeuren van alleen doorstromers zijn meegenomen, zoals bij de vorige kwalitatieve woningbehoefteverkenning is gebeurd. Alle keuzes over de veronderstellingen en de onderbouwing van de vier scenario's die zijn doorgerekend, zijn te vinden in paragraaf 3.1 van het onderzoeksrapport.

- 34% een sociale huurwoning, ofwel 72% van alle nieuwe huurwoningen;
- 30% een betaalbare sociale huurwoning (huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen huurtoeslag), ofwel 88% van alle nieuwe sociale huurwoningen;
- 9% een middenhuurwoning (huurprijs tussen liberalisatiegrens en 950 euro), ofwel 70% van alle nieuwe geliberaliseerde huurwoningen;
- 15% een goedkope koopwoning (koopprijs tot € 220.000); ofwel 27% van alle nieuwe koopwoningen;
- 4% een extra dure koopwoning (koopprijs meer dan € 520.000), ofwel 8% van alle nieuwe koopwoningen.

### **Toepasbaarheid**

Sommige regio's gebruiken voor de woonmilieutypering naast of in plaats van de ABF-indeling een indeling die is gestoeld op de 'Rosetta'-methodiek. Daarom hebben we ABF Research gevraagd om de uitkomsten te vertalen. De uitkomsten per 'DGOT'-woonmilieu hebben een indicatieve waarde en dienen vooral als handreiking naar de regio's die werken met de DGOT-indeling.

De kwalitatieve woningbehoefteverkenning geeft een 'consumentgerichte' toekomstige voorraadontwikkeling. Het beschrijft wat er gebeurt als de voorkeuren van consumenten worden gevolgd. Voor ons als overheden maar ook woningcorporaties en marktpartijen kunnen er goede redenen zijn om hiervan af te wijken. Zo kunnen afwegingen over de ruimtelijke ordening, infrastructuur, financiële haalbaarheid, afzetrisico's en lokale condities redenen zijn om de woningbouwprogrammering anders in te vullen dan het model als meest consumentgericht weergeeft.

### **Onze inzet**

Het beeld van de woningmarkt anno 2018 bevestigt ons inziens de diverse woonopgaven die in het provinciale omgevingsbeleid zijn vastgelegd. We blijven streven naar een gevarieerde woningvoorraad die qua eigendom, type en prijs passend is voor alle huishoudens in Zuid-Holland. Daarbij blijven wij ons in het bijzonder inzetten voor een passend aanbod sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen als ook voor een energieneutrale woningvoorraad en niet te vergeten voldoende nieuwe woningen. Ook een passend aanbod meergezinswoningen en woningen voor kleine huishoudens heeft onze aandacht.

We willen graag met u kijken hoe we gezamenlijk een beter beeld kunnen krijgen van de woningdifferentiatie van de woningbouwplannen, zodat we samen kunnen beoordelen of er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod vanuit een gedeeld perspectief over een 'consumentgerichte' toekomstige voorraadontwikkeling.

Deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning is voor ons één van de informatiebronnen in de gesprekken over vraag en aanbod in het kader van de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

### **Veranderende wereld**

De kwalitatieve woningbehoefteverkenning ligt er nog niet of er kondigden zich al twee belangrijke gebeurtenissen aan die de gepresenteerde uitkomsten mogelijk in een ander daglicht zetten. Het gaat om de invloed op de woningmarkt van enerzijds de nieuwste nationale Kernprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) én anderzijds de situatie rond het coronavirus.

De nieuwste Kernprognose van het CBS die veel publieke aandacht kreeg, valt aanmerkelijk hoger uit dan de prognose die de basis was voor onze woningbehoefteramingen in 2019. Driekwart van de toename landt in de regio's Den Haag en Rotterdam. De hogere uitkomst had vooral te maken met nieuwe veronderstellingen over immigratie.

De demografische ontwikkeling is een belangrijke, maar niet de enige bepalende factor als het gaat om de kwalitatieve woningvraag. Een hogere nationale bevolkingsgroei zal zeker een extra toename van de bevolking en daarmee huishoudens in Zuid-Holland betekenen. En dit leidt weer tot een grotere kwantitatieve woningvraag. Vervolgens zal die vraag naar woningen zich in kwalitatieve zin spreiden over alle marktsegmenten, maar niet in dezelfde mate. Dit komt doordat niet iedere huishoudensgroep in dezelfde mate toeneemt en de kwalitatieve vraag naar woningen per huishoudensgroep verschilt. Op dit moment valt nog niet te zeggen hoe dit uitpakt.

De plancapaciteit in de recent provinciaal aanvaarde regionale woningbouwprogramma's is volgens ons in ieder geval kwantitatief toereikend om de komende vijf jaar te voorzien in een eventueel hogere woningvraag.

De situatie rond het coronavirus en de verwachte economische nasleep ervan zorgen voor gereede twijfel over de waarschijnlijkheid van de eind 2019 door het CBS gepresenteerde Kernprognose. De gewijzigde immigratieveronderstellingen van het CBS zijn namelijk voor een groot deel gestoeld op de voorspoedige economische vooruitzichten van eind 2019.

De invloed van de situatie met het coronavirus op de woningmarkt moet zich nog uitkristalliseren. Het consumentenvertrouwen, een belangrijke indicator voor de woningmarkt, is als sinds begin 2019 licht negatief in Nederland. Dit komt vooral door een negatief oordeel over het economisch klimaat. De koopbereidheid, ook voor grote aankopen, was in maart nog licht positief maar in april beduidend negatiever.

### Tot slot

Een verkenning zoals voorliggende is altijd een momentopname. Daarom is het belangrijk om de woningmarkt ook op andere manieren te blijven volgen vanuit verschillende perspectieven. Dit geldt overigens voor zowel de provincie als ook regio's, gemeenten en marktpartijen. Wij zullen relevante ontwikkelingen zo goed mogelijk blijven volgen en communiceren via de Staat van Zuid-Holland en de Woonbarometer in het bijzonder.

Wij verzoeken u de wethouders Wonen in uw regio en relevante stakeholders op de hoogte te brengen van deze brief en daarmee de kwalitatieve woningbehoefteverkenning.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Infographic Woonsituatie Zuid-Holland
- Infographic Woningmarkt Zuid-Holland

Afschrift aan:

- A. Koning (gedeputeerde)