



provincie **HOLLAND**
ZUID

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019

Geachte Statenleden,

Hierbij informeren wij u over de uitkomsten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 (hierna kortweg kwalitatieve woningbehoefteverkenning). Desgewenst wisselen wij graag met u van gedachten hierover. Het onderzoeksrapport met de uitkomsten en de bijbehorende provinciale en regionale factsheets kunt u vinden op de Staat van Zuid-Holland (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 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 prognoseonderzoek. 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.

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,

GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum

Zie verzenddatum rechtsonder.

Ons kenmerk

PZH-2020-737192594
DOS-2013-0007946

Bijlagen

2

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 uitkomsten deel 1

Als we kijken naar hoe mensen anno 2018 ten opzichte van 2009 (willen) wonen, zien we het volgende in Zuid-Holland (zie ook bijgevoegde infographic Woonsituatie Zuid-Holland).

- De potentiële druk op sociale huurwoningen is onverminderd aanwezig: de primaire en secundaire doelgroepen van woningcorporaties is licht toegenomen terwijl de sociale huurvoorraad duidelijk is afgenomen.
- De samenstelling van de woningvoorraad beweegt (nog) niet mee met de vergrijzing: het aandeel meergezinswoningen verandert niet terwijl het aandeel 65-plussers toeneemt.
- In de particuliere huursector is het aandeel energiezuinige woningen het sterkste toegenomen, maar deze sector kent naar verhouding nog wel de grootste opgave.
- In het eigenwoningbezit is een generatiekloof waarneembaar.
- Netto huurquote en netto koopquote zijn niet verder gestegen ondanks een stijging van de huren en de bijkomende kooplasten. Huurders zijn een groter deel van hun netto inkomen kwijt aan woonlasten en hebben in 2018 vaker een betaalisico dan eigenaren-bewoners.
- Meer huishoudens zijn verhuisd en er is weer doorstroming binnen en naar koopsector.
- Meer huishoudens willen verhuizen en hun woonvoorkeuren wijzigen nauwelijks.
- De tevredenheid van bewoners met hun woning is afgenomen en de mate van tevredenheid hangt samen met het woningtype.
- De mate van tevredenheid van bewoners met hun woonomgeving verschilt per woonmilieu. In centrumstedelijke woonmilieus is dit toegenomen en in landelijke woonmilieus afgenomen.

Belangrijke uitkomsten deel 2

Als we vervolgens kijken 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)¹, zien we het volgende in Zuid-Holland (zie ook bijgevoegde infographic Woningmarkt Zuid-Holland).

¹ 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.

Uitgaande van de gewenste woningvoorraadtoename die de provincie in 2019 voor de regio's tot 2030 heeft vastgesteld (PZH-2019-692433522/DOS-2017-0004228), zijn er 220.000 nieuwe woningen bijgekomen. Tegelijkertijd zijn er 45.000 bestaande woningen gesloopt, 20.500 bestaand huurwoningen in een andere prijsklasse terecht gekomen en 45.000 bestaande huurwoningen verkocht. Van die 220.000 nieuwe woningen is:

- 51% een meergezinswoning, ofwel 70% van alle nieuwe huurwoningen en 35% van alle nieuwe koopwoningen;
- 46% een huurwoning;
- 34% van een sociale huurwoning, ofwel 75% van alle nieuwe huurwoningen;
- 31% een betaalbare sociale huurwoning (huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen huurtoeslag), ofwel 90% van alle nieuwe sociale huurwoningen;
- 8% een middenhuurwoning (huurprijs tussen liberalisatiegrens en 950 euro), ofwel 72% van alle nieuwe geliberaliseerde huurwoningen;
- 14% een goedkope koopwoning (koopprijs tot € 220.000); ofwel 25% van alle nieuwe koopwoningen;
- 9% een extra dure koopwoning (koopprijs meer dan € 520.000), ofwel 16% 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 vertalen. De uitkomsten per 'DGOT'-woonmilieu hebben een indicatieve waarde en dienen vooral als handreiking naar 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 overheden, 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 diverse woonopgaven die in ons 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. Verder ondernemen we actie om de woningdifferentiatie van de woningbouwplannen van de regio's beter in beeld te krijgen, zodat we kunnen beoordelen of er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod.

Deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning is één van de informatiebronnen in de gesprekken over vraag en aanbod in het kader van de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Dit gebeurt in eerste instantie met gemeenten en regio's, waarbij we

waar mogelijk ook corporaties en marktpartijen betrekken. Zo kan het gesprek over het beter in balans krijgen van vraag en aanbod goed gefundeerd worden.

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 in kwalitatieve zin in alle marktsegmenten, maar niet in elk segment 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.

Uit de scenario's over de invloed van het coronavirus op de economie die het Centraal Planbureau op 26 maart publiceerde, blijkt dat de verwachting is dat Nederland hoe dan ook in een economische recessie geraakt. De mate waarin dit gebeurt, hangt dan vooral af van de duur en het effect van de coronamaatregelen die de overheid neemt. In het ergste geval moeten we rekening houden met een zwaardere recessie dan tijdens de laatste woningmarktcrisis.

Daar staat tegenover dat in delen van het land met een sterke huishoudensgroei - zoals de Randstad - de druk op de woningmarkt naar verwachting hoog blijft. De invloed van het

