

GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum
28 maart 2023

Ons kenmerk
PZH-2023-828135738
DOS-2013-0007946

Bijlagen
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

WoON 2021 en Woningmarktverkenning 2022-2040

Geachte Statenleden,

Hierbij informeren wij u over de uitkomsten van de eerste twee delen van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022 (hierna kortweg kwalitatieve woningbehoefteverkenning). Desgewenst wisselen wij graag met u van gedachten hierover. De onderzoeksrapporten met de uitkomsten en de bijbehorende dashboards en factsheets kunt u vinden op de Staat van Zuid-Holland (<https://staatvan.zuid-holland.nl/wonen-verkenningen/>).

Inleiding

In het provinciale omgevingsbeleid is opgenomen dat de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, voorziet in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen. De meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland is leidend voor het gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en voor de omvang en gewenste groei van de sociale huurvoorraad.

De Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland bestaat uit enerzijds een raming van de kwantitatieve woningbehoefte oftewel gewenste woningvoorraadgroei en anderzijds een verkenning van de kwalitatieve woningbehoefte. De laatste kwantitatieve woningbehoefteraming dateert van 2021. De gewenste voorraadgroei voor de periode 2022 tot en met 2030 is met u gedeeld via een Lid GS-brief van 5 december 2022 (kenmerk PZH-2022-819996239). Bij de kwalitatieve woningbehoefteverkenning gaat het niet zozeer om hoeveel woningen te bouwen als wel om welke woningen te bouwen op basis van toekomstverwachtingen.¹ Deze verkenning waarvan de eerste twee delen voorliggen, gaat hierover en is gebaseerd op enquête- en prognoseonderzoek.

¹ De toegestane voorraadgroei 2022 t/m 2030 die voor de berekening van de verwachte huishoudensgroei in deze woningmarktverkenning input is geweest, is gelijk aan de vastgestelde toegestane voorraadgroei 2021 t/m 2030 min de volgens het CSB gerealiseerde voorraadtoename in 2021. Omdat een deel van de toegestane voorraadgroei nog niet gekoppeld was aan een of meer regio's verschilt deze input iets van de totale toegestane voorraadgroei in de provincie. Verder kunnen door modelwerking en afronding de vermelde uitkomsten iets afwijken van de toegestane voorraadgroei. Bovendien kan de toegestane voorraadgroei voor een regio inmiddels gewijzigd zijn door recente besluitvorming over de regionale woningbouwprogramma's. Voor de periode 2031 t/m 2040 gaat het om een geraamde indicatieve voorraadgroei.

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

Kwalitatieve woningbehoefteverkenning

De kwalitatieve woningbehoefteverkenning bestaat dit keer uit vier deelonderzoeken. Het eerste deelonderzoek *De Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld. Uitkomsten van het WoON 2021* geeft een beeld van hoe mensen in 2021 (willen) wonen en of dit afwijkt in de tijd (2015 en 2018) en van het landelijke beeld. Zoals de ondertitel al aangeeft, is dit beeld gebaseerd op de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 waarin mensen onder meer zeggen hoe zij willen wonen. Het tweede deelonderzoek *Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040* geeft een beeld van hoe tussen 2022 en 2040 de omvang en samenstelling van huishoudens verandert en de woningvoorraad als gevolg van een 'consumentengericht' aanbod ontwikkelt. Het 'consumentgerichte' aanbod is te zien als de meest optimale kwalitatieve invulling van het bouwprogramma in Zuid-Holland waarin de woonvoorkeuren van mensen een rol spelen. Het derde deelonderzoek verkent de behoefte aan wonen met zorg en het vierde deelonderzoek de behoefte aan studentenhuisvesting in studentensteden in Zuid-Holland. De eerste twee deelonderzoeken bieden wij u nu aan. De twee andere deelonderzoeken volgen later dit voorjaar.

Uitkomsten

De belangrijkste uitkomsten van de eerste twee deelonderzoeken over WoON 2021 en de woningmarktverkenning kunt u lezen in de managementsamenvatting van ABF Research die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Toepasbaarheid

De woningmarktverkenning toont een 'consumentgerichte' toekomstige voorraadontwikkeling en bijbehorende bouwopgave. Het beschrijft wat er gebeurt als de voorkeuren van consumenten worden gevolgd. De uitkomsten voor de bouwopgave zijn richtinggevend voor de gewenste invulling van de regionale woningbouwprogramma's en realisatieagenda's. De uiteindelijke invulling hangt uiteraard ook samen met afwegingen over bijvoorbeeld de ruimtelijke ordening, infrastructuur, financiële haalbaarheid, afzetrisico's en lokale condities.

Veranderende wereld

Het was nog niet mogelijk om de laatste beleidsvoornemens van het Rijk mee te nemen in deze woningmarktverkenning. Het gaat dan vooral om voornemens voor huur(prijs)regulering van het middensegment. In paragraaf 2.4 van het rapport over de woningmarktverkenning gaat ABF in op het eventuele effect van die voornemens op de gewenste (kwalitatieve) invulling van de bouwprogramma's in Zuid-Hollandse regio's.

Onze inzet

Deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning is, naast de kwantitatieve woningbehoefteraming, de Woonbarometer en de Planregistratie Wonen, een belangrijke provinciale informatiebron voor de gesprekken over de regionale woonvisies, regionale woningbouwprogramma's en regionale realisatieagenda's. De (richtinggevende) uitkomsten uit deze verkenning zijn daarbij leidend voor het gesprek over het beter in balans krijgen van vraag en aanbod als het gaat om de kwalitatieve

woningdifferentiatie in de regionale woningbouwprogramma's en realisatieagenda's, en voor de omvang en gewenste groei van de sociale huurvoorraad in het bijzonder. Deze gesprekken gebeuren in eerste instantie met gemeenten en regio's, waarbij we waar mogelijk ook woningcorporaties, marktpartijen en de rijksoverheid betrekken.

Het beeld van de woningmarkt in 2021 en de gewenste invulling van het bouwprogramma voor de periode 2022 tot en met 2030 en daarna bevestigen 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 aan sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen alsook voldoende nieuwe woningen, en niet te vergeten een energieneutrale woningvoorraad. Ook een passend aanbod van meergezinswoningen en woningen voor kleine huishoudens heeft onze blijvende aandacht.

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 gemeenten, regio's en marktpartijen. Wij zullen relevante ontwikkelingen zo goed mogelijk blijven volgen en communiceren via de Staat van Zuid-Holland.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Bijlagen

- Managementsamenvatting ABF Research