

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2023-829061947
DOS-2013-0007946

Uw kenmerk

Bijlagen
1

Regio Alblasserwaard
T.a.v. de voorzitter, mevrouw R. Melissant
Postbus 119
4200 AC GORINCHEM

Onderwerp

Uitkomsten Kwalitatieve woningbehoefteverkenning
Zuid-Holland 2022: WoON 2021 en woningmarktverkenning

Geachte voorzitter,

Graag bieden wij u hierbij de uitkomsten van de eerste twee delen van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022 (hierna kortweg kwalitatieve woningbehoefteverkenning genoemd) aan en gaan we hierover met u in gesprek. In lijn met de regionale realisatieagenda's hebben wij ervoor gekozen om de vier zuidelijke regio's samen te voegen voor deze verkenning. Wij willen met u bespreken in hoeverre het regionale woningbouwprogramma en de realisatieagenda voor uw regio en de andere drie regio's binnen Zuid-Holland Zuid tegemoetkomen aan de gewenste invulling die uit het onderzoek komt en hoe dit zich verhoudt tot de recente afspraken met het Rijk. Voor ons gaat het vooral om de delen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. 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 woningbehoefte 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 toegestane woningvoorraadgroei en anderzijds een verkenning van de kwalitatieve woningbehoefte. De laatste kwantitatieve woningbehoefteraming dateert van 2021. De gewenste voorraadgroei voor de periode 2021 tot en met 2030 is met uw regio en de andere drie regio's in Zuid-Holland Zuid gedeeld via een GS-brief van 22 juni 2021 (ons kenmerk PZH-2021-778569769/778572456/778574379/778577904). Bij de kwalitatieve verkenning gaat het niet zozeer om hoeveel woningen te bouwen als wel om welke woningen te bouwen op basis van toekomstvoorspellingen. Deze verkenning waarvan u de eerste twee delen nu ontvangt, gaat hierover en is gebaseerd op enquête- en prognoseonderzoek.

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 anno 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.

Provinciale uitkomsten

Voor de provinciale uitkomsten op hoofdlijnen verwijzen wij u naar de managementsamenvatting van ABF Research over WoON en de woningmarktverkenning die bij deze brief is gevoegd.

Regionale uitkomsten

De belangrijkste regionale uitkomsten van het WoON 2021 kunt u lezen op de pagina's 122 tot en met 125 in hoofdstuk 8 van het rapport. Verder kunt u zelf in de online dashboards op de Staat van Zuid-Holland (<https://staatvan.zuid-holland.nl/wonen-verkenningen/>) een thema voor uw regio, in dit geval het hele gebied van de vier regio's die samenwerken in de regionale realisatieagenda, kiezen en de belangrijkste uitkomsten bekijken.

Als we kijken naar hoe de omvang en samenstelling van huishoudens en woningvoorraad tussen 2022 en 2031 volgens de woningmarktverkenning in het scenario Midden (Doorstromers + Starters)¹ verandert, zien we het volgende beeld voor Zuid-Holland Zuid.

¹ Het scenario Midden (Doorstromers + Starters) is als standaardscenario gekozen. Dit scenario gaat uit van een gemiddelde inkomensontwikkeling vanaf 2030 die overeenkomt met het langjarig gemiddelde over meerdere decennia (0,3 procent reëel per jaar). Dit biedt voor beleid normaal gesproken 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. Alle keuzes over de veronderstellingen en de onderbouwing van de drie scenario's die zijn doorgerekend, zijn te vinden in hoofdstuk 2 van het onderzoeksrapport.

Er komen zo'n 15 duizend huishoudens bij. Vooral het aantal ouderen en dan vooral 75-plussers stijgt sterk. Datzelfde geldt ook voor het aantal (oudere) alleenstaanden. Ook het aantal huishoudens dat tot de doelgroepen van corporaties behoort, groeit sterk.

Volgens de woningmarktverkenning komen er, uitgaande van de gewenste woningvoorraadtoename voor Zuid-Holland Zuid in de periode 2022 tot en met 2030 op basis van het provinciale besluit over de Woningbehoefteraming 2021 (ons kenmerk PZH-2021-776973847)², bruto 19.200 nieuwe woningen bij. Tegelijkertijd worden er 3.400 bestaande woningen gesloopt en 700 bestaande huurwoningen verkocht en komen er 2.200 bestaande huurwoningen in een andere prijsklasse terecht. Van die 19.200 nieuwe woningen is volgens het middenscenario:

- 45 procent een meergezinswoning, 2 procentpunt minder dan de verkenning uit 2019; het gaat om 68 procent van alle nieuwe huurwoningen en 31 procent van alle nieuwe koopwoningen;
- 37 procent een huurwoning, 1 procentpunt minder dan de verkenning uit 2019;
- 26 procent van een sociale huurwoning, 4 procentpunt minder dan de verkenning uit 2019; het gaat om 70 procent van alle nieuwe huurwoningen;
- 23 procent een betaalbare sociale huurwoning (huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen huurtoeslag), 5 procentpunt minder dan de verkenning uit 2019; het gaat om 90 procent van alle nieuwe sociale huurwoningen;
- 10 procent een middenhuurwoning (huurprijs tussen liberalisatiegrens en 1.010 euro, prijspeil 2021), 4 procentpunt meer dan de verkenning uit 2019; het gaat om 100 procent van alle nieuwe geliberaliseerde huurwoningen;
- 21 procent een goedkope koopwoning (koopprijs tot € 230.000, prijspeil 2021) 3 procentpunt meer dan de verkenning uit 2019; het gaat om 34 procent van alle nieuwe koopwoningen;
- 11 procent een betaalbare koopwoning (koopprijs tussen € 230.000 en € 325.000, prijspeil 2021), 5 procentpunt meer dan de verkenning uit 2019; het gaat om 17 procent van alle nieuwe koopwoningen.
- 5 procent een extra dure koopwoning (koopprijs meer dan € 675.000, prijspeil 2021), 4 procentpunt minder dan de verkenning uit 2019; het gaat om 8 procent van alle nieuwe koopwoningen.

Vergeleken met de richtlijn van het Rijk is er volgens de woningmarktverkenning in uw regio iets meer dan twee derde betaalbare woningbouw gewenst, namelijk 68 procent.

Dit beeld voor uw regio is gebaseerd op de uitkomsten van de woningmarktverkenning die in hoofdstuk 6 op pagina's 74 tot en met 80 staan. Daarnaast kunt u via de online dashboards op de

² 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.

Staat van Zuid-Holland (<https://staatvan.zuid-holland.nl/wonen-verkenningen/>) zelf een thema voor uw regio kiezen en de belangrijkste uitkomsten bekijken.

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 belangrijk provinciale informatiebron voor de gesprekken over de regionale woonvisies, regionale woningbouwprogramma's en regionale realisatieagenda's. De regionale (richtinggevende) uitkomsten uit de woningmarktverkenning zijn daarbij leidend voor het gesprek over het beter in balans krijgen van vraag en aanbod als het gaat om de gewenste (kwalitatieve) invulling in de regionale woningbouwprogramma's en realisatieagenda's, en voor de omvang van de omvang en gewenste groei van de sociale huurvoorraad in het bijzonder. Daarbij geldt uiteraard de afspraak uit de regionale realisatieagenda, dat iedere gemeente in Zuid-Holland toegroeit naar minimaal 30 procent sociale huurwoningen binnen de eigen woningvoorraad. Daarnaast geldt voor de kwantitatieve behoefte de gewenste woningvoorraadgroei die de provincie periodiek voor iedere regio vaststelt.

Het beeld van de woningmarkt anno 2021 en de gewenste invulling van het bouwprogramma voor de periode 2022 tot en met 2030 en daarna 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 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.

Wij willen graag met u kijken hoe we gezamenlijk tot een goede balans tussen vraag en aanbod komen vanuit een gedeeld perspectief over de 'consumentgerichte' toekomstige voorraadontwikkeling en bijbehorende bouwopgave en wat dit betekent voor de lopende afspraken.

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 en de Woonbarometer in het bijzonder.

Wij vragen u de wethouders in uw regio en relevante stakeholders op de hoogte te brengen van deze brief en daarmee de eerste twee delen van de kwalitatieve woningbehoefteverkenning.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0007946) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlagen

- Managementsamenvatting ABF Research