



provincie **HOLLAND**
ZUID

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 linksonder

Ons kenmerk
PZH-2018-662920461 (DOS-2018-0006632)

Bijlagen
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Woonbarometer 2018

Geachte Statenleden,

In onze brief van 13 december 2017 (kenmerk: DOS-2017-0006324) kondigden wij een vernieuwde monitor wonen aan. Hierbij bieden wij u de vernieuwde monitor wonen, Woonbarometer 2018 geheten, ter informatie aan.

De Woonbarometer 2018 bestaat uit twee onderdelen:

1. een rapport in pdf-vorm met een samenvatting van de belangrijkste inzichten en conclusies (als bijlage bijgevoegd); en
2. de dashboards (digitaal, online) als directe onderbouwing van het rapport.

De Woonbarometer 2018 is beschikbaar via <https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>.

De Woonbarometer geeft inzicht in ontwikkelingen op het gebied van wonen die relevant zijn voor de rol en taak van de provincie. De Woonbarometer is daarom zo opgezet dat deze aansluit op de provinciale ambities uit het Programma Ruimte. De passages die voor het beleidsterrein wonen relevant zijn, zijn beknopt in het rapport terug te vinden in aparte tekstkaders. Wij zullen de informatie uit de Woonbarometer 2018 gebruiken tijdens onze gesprekken met de regio's.

De Woonbarometer is niet allesomvattend. Uitgangspunt is om met een beperkt aantal indicatoren zaken te duiden en presenteren. Dit gebeurt op basis van de meest actuele gegevens die structureel bij de provincie beschikbaar zijn. Het provinciale beeld is zo veel mogelijk vergeleken met het landelijke beeld. Waar relevant is er ingezoomd op de regio's. Daarnaast zijn alle gegevens op een zo laag mogelijk niveau verzameld. Sommige gegevens zijn in een dashboard ook op gemeenteniveau zichtbaar te maken.

Het volgende beeld komt uit de Woonbarometer 2018 over heel Zuid-Holland naar voren. Onderstaande constatering kunnen per regio verschillen.

Groei huishoudens zet door, maar samenstelling huishoudens verandert.

In 2017 telde Zuid-Holland ruim 1,6 miljoen particuliere huishoudens. In 2040 zullen er ongeveer 240.700 huishoudens zijn bijgekomen.

Vooraf de groepen alleenstaanden en ouderen groeien. Dit betekent niet dat er alleen voor deze groepen woningen moeten worden gebouwd, omdat er immers sprake is van doorstroming op de woningmarkt. Natuurlijke aanwas zorgde voor iets meer dan de helft van de bevolkingsgroei. In de toekomst zal dit iets minder het geval zijn.

De meeste huishoudens verhuisden binnen de eigen gemeente en de eigen regio. Een adequate programmatische afstemming van woningbouw blijft vooral binnen de eigen gemeente én de eigen regio dan ook nodig.

Woningvoorraad nam toe, maar bleef achter bij vraag.

De woningvoorraad van Zuid-Holland groeide met 2,5% de afgelopen vier jaar iets sterker dan landelijk (1,9%). Er kwamen gemiddeld 10.200 woningen per jaar bij.

De woningvoorraad in Zuid-Holland lijkt wat betreft samenstelling en ligging iets meer dan landelijk toegesneden te zijn op de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen, jongere en oudere huishoudens en kleine huishoudens.

De crisis op de woningmarkt lijkt achter de rug te zijn, maar de woningproductie is nog niet op peil. In 2017 kwamen er ongeveer 10.900 woningen bij, terwijl dat er bijna twee keer zoveel hadden moeten zijn om te voorzien in de provinciale 'eigen behoefte'.

De leegstand in de woningvoorraad is gedaald, maar ligt in 2017 met 5,1% iets hoger dan landelijk (4,6%). De grootste leegstand doet zich voor onder woningen van overige verhuurders (12,2%). In 2017 vond van alle woningtoevoegingen zo'n 90% binnenstedelijk plaats en lag bijna 75% van die toevoegingen binnen het invloedsgebied van hoogwaardig openbaar vervoer.

Koopmarkt herstelde zich, maar huurmarkt stond onder grote druk.

In 2017 waren er voor iedere koopwoning gemiddeld 3,3 kopers. Dit was een verdubbeling ten opzichte van het jaar ervoor. Daarbij verandert de koopmarkt steeds meer van een kopersmarkt in een aanbiedersmarkt. Het woningaanbod loopt terug, de kopers nemen toe en de huizenprijzen stijgen.

In 2016 groeide het aandeel huishoudens dat tot de huurtoeslaggroep behoorde én gelet op hun inkomen een te dure woning bewoonde (20,1% van de doelgroep). Dit lag bovendien hoger dan het landelijke gemiddelde (18,5%). Daarbij komt dat de druk op de sociale huurmarkt groot is, terwijl de sociale huurvoorraad van corporaties 2,3% kromp tussen 2014 en 2016. In 2017 stonden achter iedere sociale huurwoning 8,2 actief woningzoekenden. Als we ervan uitgaan dat een evenwicht tussen voorraad en doelgroep minimaal gewenst is, was er in 2016 een tekort aan sociale huurwoningen van zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders.

Door de beperkte mogelijkheden voor middeninkomens op de sociale huur- en koopmarkt is er nog steeds behoefte aan extra middenhuurwoningen. Alleen het benodigde aantal middenhuurwoningen is moeilijker in te schatten dan sociale huurwoningen, omdat er geen met sociale huurwoningen vergelijkbare woonruimtebemiddelingcijfers zijn.

Meer woningen zijn nodig, vooral stedelijk, en verduurzaming lijkt goede kant op te gaan.

Er zijn nieuwe woningen in alle woonmilieus nodig. In 2016 bestond ongeveer tweederde van de vraag uit stedelijk wonen. Tot 2030 zou in de huidige markt driekwart van de nieuwe woningen uit koopwoningen moeten bestaan. Daarvan zou ongeveer een vijfde deel goedkoop moeten zijn en iets minder dan de helft duur. Van alle nieuwe huurwoningen zou de helft in het sociale huurprijssegment moeten vallen, en van alle geliberaliseerde huurwoningen zou driekwart een middenhuurwoning moeten zijn.

Inmiddels heeft de helft van alle woningen in Zuid-Holland een energielabel en neemt het aandeel groene labels toe. Het aandeel rode labels loopt alleen nog niet terug. Wel lag het gemiddelde aardgas- en energieverbruik in Zuid-Holland in 2016 respectievelijk 180m³ en 160 kWh lager dan het landelijke gemiddelde. Uit diverse voorbeeldprojecten maken we op dat partijen in Zuid-Holland op de goede weg zijn als het om de verduurzaming van de woningvoorraad gaat, maar dat er is nog veel te doen is om de klimaatdoelstellingen te halen.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

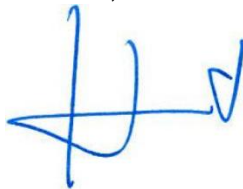
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

Bijlagen:

- Woonbarometer 2018 en <https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>