



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 rechtsonder

Ons kenmerk
PZH-2020-722632518
DOS-2018-0006632

Bijlagen
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Woonbarometer 2019.

Geachte Statenleden,

In vervolg op de Woonbarometer 2018 bieden wij u hierbij de Woonbarometer 2019, ter informatie aan.

De voortekenen van een crisis op de woningmarkt dienden zich aan. De koopmarkt sloeg om in een aanbiedersmarkt, een gespannen markt met meer vraag dan aanbod. De druk op de (sociale) huurmarkt liep verder op. Een ruimer woningaanbod is nodig, maar het is de vraag of er wel voldoende bijgestuurd kan worden. Begin 2019 waren er voor de korte termijn genoeg woningbouwplannen, maar de daarvoor benodigde bestemmingsplannen waren in onvoldoende mate vastgesteld. Bovendien speelde de problematiek rond stikstof toen nog niet. Het was en is daarbij belangrijk dat er in alle segmenten gebouwd wordt, en dan met name dat er woningen in het sociale huursegment, middenhuursegment en betaalbare koopsegment bijkomen. Deze inzichten gebruiken wij in onze gesprekken met gemeenten, Rijk, woningcorporaties en marktpartijen.

De Woonbarometer 2019 geeft net als de Woonbarometer 2018 inzicht in ontwikkelingen op het gebied van wonen die relevant zijn voor de rol en taak van de provincie. Deze Woonbarometer is daarom zo opgezet dat hij aansluit op de provinciale ambities uit het Omgevingsbeleid.

De Woonbarometer 2019 is beschikbaar via <https://staatvan.zuid-holland/woonbarometer/>. Hij bestaat uit een webpagina met een korte beschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen en door de gebruiker samen te stellen figuren als directe onderbouwing ervan. In Woonbarometer 2019 staat het jaar 2018 centraal, maar de weergegeven jaren en/of perioden zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van de gegevens.

Hierna lichten we een aantal opvallende bevindingen uit de Woonbarometer 2019 toe.

Voortschrijdende huishoudensgroei en verandering in huishoudenssamenstelling

Begin 2018 telde Zuid-Holland bijna 1.687.600 huishoudens. Er kwamen in 2017 ongeveer 16.100 huishoudens bij. Tot 2030 zullen er ongeveer 189.500 huishoudens bijkomen als het binnenlands migratiesaldo zich de komende tien jaar voortzet. Tussen 2030 en 2040 worden nog eens 84.700 huishoudens daarbovenop verwacht.

De groepen ouderen en alleenstaanden groeiden naar verhouding het sterkst, terwijl de groep gezinnen iets kromp. De verdeling van huishoudens naar inkomensgroepen is de laatste jaren redelijk stabiel. Zuid-Holland heeft nog altijd iets meer lage inkomens en iets minder hoge inkomens dan landelijk. Lage inkomens waren vaker 65-plus en alleenstaand dan middeninkomens en hoge inkomens. Dit betekent niet dat er alleen woningen voor bijvoorbeeld ouderen en alleenstaanden moeten worden gebouwd.

Programmatische afstemming van woningbouw binnen de eigen regio blijft belangrijk, gezien de verhuisrelaties met gemeenten in de regio.

De bevolkingsgroei was en is steeds meer afhankelijk van de buitenlandse migratie. Daarmee krijgt de ontwikkeling van de buitenlandse migratie steeds meer invloed op de benodigde (extra) woningen. Tegelijkertijd is deze ontwikkeling moeilijk te voorspellen.

Achterblijvende woningvoorraadtoename

De woningvoorraad in Zuid-Holland telde begin 2019 ruim 1.675.500 woningen. In 2018 kwamen er ruim 12.300 woningen bij. Dit waren er meer dan in 2017 maar nog altijd 4.500 tot 5.100 woningen minder dan voor 2018 gewenst was.

De woningvoorraad lijkt qua samenstelling en ligging nog altijd iets meer toegesneden te zijn op de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen, jongere en oudere huishoudens en kleine huishoudens dan landelijk gemiddeld. Met het oog op de verdergaande vergrijzing en individualisering zal dit naar verwachting in nog grotere mate nodig zijn.

Van vragers- naar aanbiedersmarkt

De verandering van de koopmarkt in een aanbiedersmarkt (meer vraag dan aanbod) zette door. Het woningaanbod liep verder terug, het aantal kopers nam toe en de huizenprijzen stegen verder door. In 2018 waren er gemiddeld 4,2 kopers voor iedere koopwoning. In 2017 waren dit nog 3,3 kopers, een verdubbeling ten opzichte van 2015.

Huurmarkt verder onder druk

Meer krapte op sociale huurmarkt

Het aantal huishoudens dat voor toewijzing van een corporatiewoning in het sociale huursegment in aanmerking kan komen, steeg tussen 2016 en 2017 met 3.440 huishoudens. De doelgroep toewijzing sociale huurwoningen telde in 2017 817.800 huishoudens, 52,5% van alle huishoudens in Zuid-Holland. Ruim 97.200 huishoudens die tot de huurtoeslaggroep behoorden, bewoonden in 2017 een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag.

Tegelijkertijd kromp de sociale huurvoorraad ten opzichte van het jaar ervoor, vooral in de particuliere huursector. De corporatievoorraad groeide op zich wel, maar daarbinnen kromp het sociale huursegment met 890 woningen.

Voor iedere verhuurde sociale huurwoning waren er in 2018 7,5 actief woningzoekenden, terwijl dit er in 2017 6,4 waren. En de huisvesting van vergunninghouders liep in 2018, anders dan in 2017, achter op de taakstelling.

De sociale huurvoorraad was in 2017 net als het jaar ervoor onvoldoende groot ten opzichte van de omvang van de doelgroepen die hierop zijn aangewezen. Een deel van deze doelgroepen woonde overigens in koopwoningen en er woonden ook hogere inkomens in sociale huurwoningen. Als we hiervan uitgaan, was er 0,87 sociale huurwoning per doelgroepshuishouden theoretisch beschikbaar, bijna gelijk aan 2016 (0,88). Als het om de spreiding van sociale huurwoningen gaat, waren er aanzienlijke verschillen tussen de regio's en binnen de regio's.

Middenhuur belangrijk voor (lagere) middeninkomens

De omvang van de groepen lage middeninkomens en midden middeninkomens bleef in 2017 naar verhouding gelijk ten opzichte van het jaar ervoor. Maar door de beperkte mogelijkheden die zij op de sociale huur- en goedkopere koopmarkt hebben, zijn zij hoofdzakelijk aangewezen op de beperkte voorraad middenhuurwoningen (in 2017 11,7% van alle woningen).

Deze voorraad middenhuurwoningen groeide in absolute maar niet in relatieve zin. Bovendien doen ook hoge middeninkomens en hoge inkomens een beroep op deze voorraad. Tegelijkertijd liep de voorraad koopwoningen tot € 215.000 terug van 26,9% in 2016 naar 25,2% in 2017. Slechts een deel van deze voorraad was voor de lage middeninkomens financieel bereikbaar. Iemand met een bruto jaarinkomen van bijvoorbeeld € 40.000 kon op basis van een Loan-to-Income ratio van 4,5 namelijk een hypotheek van maximaal € 180.000 krijgen.

Tot 2025 voldoende plannen maar onvoldoende hard, voor lange termijn meer nodig

Begin 2019 waren er, zoals blijkt uit de opgave van de regio's in 2018 die de provincie heeft aanvaard, voldoende woningbouwplannen tot 2025. Maar de bouw van deze woningen was in onvoldoende mate vastgelegd in bestemmingsplannen. Dit is nodig om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad ook daadwerkelijk in de gewenste mate kan toenemen. Gemeenten moeten hiervoor zorgen. Het onderschrijft ook de urgentie van onze ambitie om de woningbouw te versnellen. Het oplopende aantal openstaande vacatures in de bouw is daarbij een volgend zorgpunt.

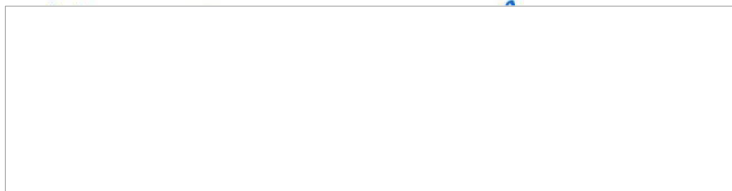
Tot slot

De Woonbarometer is niet allesomvattend. Uitgangspunt is om ontwikkelingen met een beperkt aantal gegevens te presenteren en duiden. Dit gebeurt op basis van de meest actuele gegevens die structureel bij de provincie beschikbaar zijn. Het provinciale beeld is ook dit keer zo veel mogelijk vergeleken met het landelijke beeld. Waar het relevant is, is op hoofdlijnen ingezoomd op de regio's. Daarnaast zijn gegevens weer op een zo laag mogelijk geografisch niveau verzameld en zijn sommige gegevens op gemeenteniveau te bekijken.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Woonbarometer 2019: <https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>