



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
15 maart 2021

Ons kenmerk
PZH-2022-800127682
DOS-2018-0006632

Bijlagen
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Woonbarometer 2021

Geachte Statenleden,

Hierbij bieden wij u de Woonbarometer 2021 ter informatie aan.

Samenvatting

De Woonbarometer 2021 laat kortweg het volgende beeld van de Zuid-Hollandse woningmarkt in 2020 zien:

- De bevolking en het aantal huishoudens groeiden, maar wel trager door COVID-19 crisis.
- De bevolkingsgroei is steeds meer afhankelijk van de buitenlandse migratie.
- 65-plus huishoudens en alleenstaande huishoudens groeiden het sterkst en zullen dat naar verwachting blijven doen.
- Mensen die binnen of naar Zuid-Holland verhuizen, hebben vaak een sterke binding met de eigen regio: zo'n driekwart komt uit de eigen regio.
- De woningvoorraad groeide behoorlijk, maar niet genoeg voor wat nodig is.
- De samenstelling van de voorraad is qua eigendom of woningtype nauwelijks of niet veranderd, maar qua prijs binnen de koopsector behoorlijk.
- De brede doelgroep van woningcorporaties groeide licht.
- Ook de sociale huurvoorraad is iets groter, maar het betaalbare segment daarbinnen is kleiner geworden.
- Er zijn nog altijd onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep van woningcorporaties.
- En de bereikbaarheid van sociale huurwoningen voor woningzoekenden verslechterde: wacht- en zoektijden liepen verder op.
- De vrije huursector groeide, en dan vooral het dure huursegment.
- Meer investeerders kochten een woning en bij bestaande koopwoningen was overbieden bijna overal de norm.
- Tot 2030 zijn er genoeg plannen, maar nu moet het bouwtempo nog omhoog.
- Er zijn iets meer, maar nog altijd niet genoeg, vergunningen voor nieuw te bouwen woningen verleend en het aantal openstaande vacatures in de bouw liep weer op.

Achtergrond

Deze inzichten geven ons reden tot zorg of alle betrokken partijen erin slagen om vooral ook op korte termijn genoeg woningen te produceren. Wij zullen deze inzichten gebruiken in onze gesprekken met (samenwerkende) gemeenten, Rijk, woningcorporaties en marktpartijen.

De Woonbarometer 2021 beschrijft net als de vorige versies diverse ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woningmarkt die belangrijk zijn voor de rol en taak van de provincie. In de Woonbarometer 2021 treft u gegevens aan over de volgende onderwerpen: bevolking en huishoudens, woningvoorraad, woningmarkt, sociale huursector, vrije huursector, koopsector en woningproductie.

U kunt de Woonbarometer 2021 bekijken via <https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>. Hij bestaat uit een webpagina met grafieken die vergezeld gaan van een conclusie vooraf en een toelichting achteraf. In de Woonbarometer 2021 ligt de nadruk op de stand op 1 januari 2021 of op het jaar 2020. Soms waren die gegevens er nog niet op het moment van bewerking. Dan ziet u de laatste stand of het laatste jaar dat beschikbaar was. Verder is zo veel als kan vijf jaar teruggeblikt en zo'n vijf tot tien jaar vooruitgeblikt.

Toelichting

Hierna lichten we de samenvatting van de bevindingen uit de Woonbarometer 2021 verder toe.

Bevolking en aantal huishoudens gegroeid, maar wel trager door COVID-19-crisis

Begin 2021 telde Zuid-Holland zo'n 3,7 miljoen inwoners. In 2020 kwamen er 17 duizend inwoners bij. Dat was de helft van het jaar ervoor. Dit kwam vooral door minder buitenlandse migratie als gevolg van coronamaatregelen. Er waren 1,7 miljoen huishoudens. Dat waren er ruim negenduizend meer dan begin 2019. Ook dit was de helft van het jaar ervoor. De groei van het aantal huishoudens zet naar verwachting door: tot 2030 komen er nog bijna 170 duizend huishoudens bij.

Bevolkingsgroei steeds meer afhankelijk van buitenlandse migratie

Bij vorige Woonbarometers merkten we al op, dat de bevolkingsgroei steeds afhankelijker is van de buitenlandse migratie. Daarmee krijgt de ontwikkeling van de buitenlandse migratie steeds meer invloed op de hoeveelheid (extra) woningen die nodig zijn. Tegelijkertijd is deze ontwikkeling moeilijk te voorspellen. Er zijn vele vaak ongewisse factoren die dit beïnvloeden. We zien dat in 2020 de COVID-19-crisis zo'n factor is die invloed heeft op de bevolkingsgroei en dan vooral in vorm van een lager buitenlands migratiesaldo.

Sterke groei van 65-plus huishoudens en alleenstaande huishoudens

Begin 2021 woonden er in Zuid-Holland zo'n 461 duizend 65-plus huishoudens. Dat was een kwart van alle huishoudens. Verder waren er zo'n 690 duizend alleenstaande huishoudens. Het ging om bijna twee vijfde van alle huishoudens. Net als de voorgaande twee jaren groeiden deze groepen sterker dan de andere groepen, te weten aan de ene kant jongeren en middelbaren én aan de andere kant stellen en (eenouder)gezinnen. De groei van deze twee groepen zet ook het komende decennium naar verwachting sterk door. Als het om het belastbaar inkomen gaat,

waren er kleine verschuivingen te zien.¹ Begin 2019 behoorde iets meer dan een derde van alle huishoudens tot de lage inkomens. Het deel middeninkomens telde nog geen 15 procent. Dit kwam hoofdzakelijk door een daling van de lage middeninkomens met 1,2 procentpunt. Het deel hoge inkomens steeg in 2019 het sterkst naar bijna 50 procent. In Zuid-Holland waren er nog altijd iets meer lage inkomens (+0,8 procentpunt) en iets minder midden en hoge inkomens (-0,5 en -0,6 procentpunt) dan landelijk. Lage inkomens waren net als vorige jaren vaak jong of 65-plus en vaak alleenstaand.

Sterke binding met eigen regio

In 2019 verhuisden 363 duizend mensen binnen of naar Zuid-Holland. Vanaf 2015 tot 2020 ging het zelfs om 1,8 miljoen mensen. Die mensen hadden in die periode vaak een sterke binding met hun eigen regio, en ook de binding met hun eigen gemeente was sterk. 76% procent van alle personen die toen binnen of naar Zuid-Holland zijn verhuisd, is binnen de eigen regio verhuisd. Het ging om bijna 1,4 miljoen mensen waarvan driekwart binnen de eigen gemeente verhuisde. De sterke binding met de eigen regio benadrukt het belang van sturing op regionaal niveau.

Woningvoorraad behoorlijk gegroeid, maar niet genoeg

Begin 2021 stonden er zo'n 1,7 miljoen woningen in Zuid-Holland. In 2020 kwamen er bijna 17 duizend woningen bij. In 2019 waren dat er nog ruim 17 duizend. Aan de ene kant lag het bouwtempo in deze twee jaren hoger dan de drie jaren ervoor, maar aan de andere kant was dit helaas niet genoeg vergeleken met de voorraadgroei die toen gemiddeld per jaar nodig was: ruim 20 duizend woningen. Er kwamen bijna vijfduizend woningen meer bij dan dat er huishoudens bijkwamen. Het gat tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen werd daarmee iets kleiner, maar was nog altijd groot: ruim 62 duizend. Sinds 2016 waren er nog nooit zo veel nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de Zuid-Hollandse voorraad als in 2020. Het ging om ruim 15 duizend woningen. Tegelijkertijd werden er minder woningen toegevoegd door bijvoorbeeld functieverandering. En hoewel er ook iets minder woningen werden onttrokken door onder andere sloop, was dit tezamen ontoereikend.

Samenstelling woningvoorraad naar eigendom nauwelijks veranderd

Begin 2020 was meer dan helft van de woningvoorraad in bezit van eigenaren-bewoners: bijna 882 duizend woningen. Vergeleken met het jaar ervoor daalde het deel met 0,1 procent. In 2019 groeide de corporatievoorraad met nog geen zeventien honderd woningen, terwijl er bijna tienduizend huurwoningen van overige verhuurder bijkwamen. Door nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop en overige onttrekkingen kwamen er ruim achthonderd corporatiewoningen tegenover ruim zeventien honderd huurwoningen van overige verhuurders bij. Daarnaast speelde aan- en verkoop een rol bij de uiteindelijke groei van deze deelvoorraden. Zo steeg het aantal woningtransacties door investeerders. Desondanks was begin 2020 net als het jaar ervoor nog bijna zeven van de tien huurwoningen in bezit van woningcorporaties.

Samenstelling woningvoorraad naar woningtype onveranderd

Begin 2019 was iets meer dan de helft van alle woningen in Zuid-Holland een meergezinswoning, aanmerkelijk meer dan in Nederland (35 procent). Hoewel er in 2018 zo'n negenduizend meergezinswoningen en bijna achtduizend eengezinswoningen bijkwamen, veranderde dit de

¹ De meest recente cijfers over huishoudens naar inkomensgroepen hebben als peildatum 1 januari 2019.

onderlinge verdeling niet. We weten dat in 2018 huishoudens jonger dan 30 jaar, 85-plushuishoudens en alleenstaanden vaker een meergezinswoning bewoonden dan andere huishoudensgroepen.² Met het oog op de verdergaande vergrijzing en individualisering lijkt de voorraad in Zuid-Holland met een aanzienlijk aantal meergezinswoningen in als basis beter toegerust voor huisvesting van jongeren en ouderen dan landelijk gemiddeld.

Samenstelling woningvoorraad naar prijs behoorlijk veranderd binnen koopsector

Begin 2020 was bijna 38 procent van de woningvoorraad in Zuid-Holland een sociale huurwoning, bijna zes procent meer dan landelijk gemiddeld. Het ging om ruim 630 duizend woningen. Dat waren bijna zeventuizend sociale huurwoningen meer dan een jaar ervoor. Het deel steeg hierdoor met 0,1 procentpunt en zo kwam er een einde aan de daling van het deel sociale huurvoorraad sinds 2016. Naast nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop, overige onttrekkingen, aan- en verkopen zullen huuraanpassingen (bij bewonerswisseling) hierbij een belangrijke rol gespeeld hebben. Dit geldt ook voor de stijging van het deel geliberaliseerde huurwoningen in 2019 naar bijna 9% van de voorraad: bijna 145 duizend woningen. Binnen de koopsector verschoven de prijssegmenten behoorlijk. Het deel goedkope koopwoningen slonk naar zo'n 12 procent, wat een halvering betekende vergeleken met begin 2016. Het ging om nog maar een kleine 206 duizend woningen. Het deel middeldure koopwoningen steeg in die periode met 4,1 procentpunt naar zo'n 17 procent. En het deel dure koopwoningen verdubbelde toen naar bijna 23%: ruim 380 duizend woningen.

Brede doelgroep van woningcorporaties licht gegroeid

Begin 2020 behoorden bijna 908 duizend huishoudens tot de brede doelgroep van woningcorporaties, meer dan de helft van alle huishoudens in Zuid-Holland. De brede doelgroep groeide in 2019 met bijna 15 duizend iets minder sterk dan een jaar ervoor (0,3 procentpunt in 2019 tegenover 0,5 procentpunt in 2018). Bijna 91% procent van de brede doelgroep behoorde tot de zogeheten primaire en secundaire doelgroepen van woningcorporaties: de 'huurtoeslaggroep' en de 'EU-groep' die oorspronkelijk is afgebakend als gevolg van een besluit van de Europese Commissie. Vanaf begin 2016 kromp de huurtoeslaggroep met ruim 4 procent, terwijl de EU-groep groeide met bijna 4 procentpunt. Ruim 100 duizend huishoudens die tot de huurtoeslaggroep behoren, woonden toen in een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag. Het ging om ruim 100 duizend huishoudens.

Sociale huurvoorraad iets groter, maar kleiner betaalbaar segment

Verder stonden er begin 2020 bijna 632 duizend sociale huurwoningen in Zuid-Holland. In 2019 groeide de sociale huurvoorraad met zo'n 1 procent in Zuid-Holland, terwijl deze toen kromp in heel Nederland met bijna 16%. De groei in Zuid-Holland was grotendeels dankzij de woningcorporaties. Begin 2020 waren sociale huurwoningen in Zuid-Holland minder vaak in bezit van woningcorporaties dan in Nederland. Er zijn steeds minder betaalbare sociale huurwoningen tot de zogeheten aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Dit deel liep terug naar ruim 65%. Bijna 62 duizend sociale huurwoningen van woningcorporaties werden bewoond door huishoudens met een middeninkomen of hoog inkomen. Dit waren zo'n duizend woningen minder dan een jaar ervoor.

² ABF Research, 2020. Kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2019.

Beschikbaarheid sociale huurwoningen nog altijd onvoldoende

De sociale huurvoorraad was ook begin 2020 onvoldoende groot voor de doelgroepen die hierop zijn aangewezen. Als we ermee rekening houden dat een deel van deze doelgroepen in koopwoningen wonen en er, zoals u hiervoor kunt lezen, hogere inkomens in sociale huurwoningen wonen, is er begin 2020 theoretisch 0,84 woning per doelgroepshuishouden beschikbaar. Deze situatie was gelijk aan een jaar ervoor. Dit zegt nog niet hoeveel sociale huurwoningen daadwerkelijk bereikbaar zijn als gevolg van aanbod en vraag.

Bereikbaarheid sociale huurwoningen verslechterd: wacht- en zoektijden opgelopen

De druk op de sociale huursector was al hoog en liep verder op. De wachttijden en zoektijden van woningzoekenden die actief naar een sociale huurwoning zochten, liepen in veel regio's verder op. Het aanbod was vele malen kleiner dan de vraag. In heel Zuid-Holland werden in 2020 ruim 26 duizend sociale huurwoningen verhuurd, terwijl er dat jaar bijna 225 duizend woningzoekenden actief zochten naar een (andere) sociale huurwoning. Tussen de regio's bestonden aanzienlijke verschillen.

Vrije huursector gegroeid, maar vooral het dure huursegment

Begin 2019 behoorden bijna 264 duizend huishoudens tot de middeninkomens van wie zo'n 57 procent met een laag middeninkomen. Dit waren 32 duizend huishoudens minder dan begin 2015. Vooral het deel lage middeninkomens daalde sterk, namelijk met 1,2 procentpunt. De midden en hoge middeninkomens daalde ieder met 0,1 procentpunt. Begin 2020 waren er zo'n 95 duizend middenhuurwoningen en bijna 50 duizend dure huurwoningen in Zuid-Holland. Er waren toen ruim 11% minder middenhuurwoningen en bijna 90% meer dure huurwoningen dan begin 2016. Ook al kromp de groep middeninkomens wat, de mogelijkheden voor huisvesting in de huursector zijn daarmee voor deze groep eerder verslechterd en voor de hoge inkomens verbeterd.

Meer investeerders woning gekocht en overbieden de norm in bestaande koopsector

In 2020 lag in zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw het aantal transacties hoger dan de twee jaren ervoor. Er werden bijna 69 duizend bestaande woning verkocht, bijna tienduizend meer dan een jaar ervoor. Het aantal bestaande woningen dat door investeerders werd gekocht, steeg enorm: 46 procent meer dan een jaar ervoor. Ook de verkoop van het aantal nieuwbouwwoningen lag met bijna zeventuizend woningen zo'n kleine tweeduizend hoger dan een jaar ervoor. De verkoopprijzen per m² woonoppervlak stegen vanaf 2016 enorm. Uit de ratio kooprijks/vraagrijks van bestaande koopwoningen, een indicator voor de spanning op de koopmarkt, blijkt dat in 2020 al in zes van de acht regio's in Zuid-Holland overbieden normaal is geworden.

Genoeg woningbouwplannen tot 2030, maar het bouwtempo moet omhoog

Voorjaar 2021 waren er genoeg woningbouwplannen in Zuid-Holland voor de periode tot aan 2030. De planvoorraad is goed voor 139 procent van de voorraadgroei die nodig is. Alleen de bouw van deze woningen was volgens de opgave van de regio's nog altijd onvoldoende vastgelegd in bestemmingsplannen, ook voor de eerste vier jaren (42% 'hard'). Gemeenten moeten hiervoor met hun bouwpartners zorgen. Het bouwtempo moet namelijk fors omhoog: in de periode 2021 tot en met 2024 naar gemiddeld zo'n 23 duizend woningen per jaar, en in de

periode 2025 tot en met 2029 naar nog altijd een kleine 22 duizend woningen per jaar. Dit alles onderschrijft nog steeds de noodzaak van onze inzet om de woningbouw te versnellen.

Nog te weinig nieuw te bouwen woningen vergund en vacatures in bouw fors gestegen

Onze grote zorg is nu of het op korte termijn gaat lukken om het bouwtempo voldoende op te voeren. Het aantal nieuw te bouwen woningen waarvoor in 2020 een vergunning is verleend, was met ruim 12 duizend woningen weliswaar iets hoger dan een jaar ervoor maar nog altijd minder dan de twee jaren daarvoor. En in die jaren was het ook nog niet hoog genoeg. De verwachting is op basis van de in 2020 verleende bouwvergunningen de voorraadgroei in 2022 iets maar niet veel hoger zal uitvallen dan in 2021. En op basis van de voorlopig cijfers die het Centraal Bureau voor de Statistiek recent heeft gepubliceerd, valt de voorraadgroei bijna 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2020. Dit is in lijn met wat hierover in de Woonbarometer 2020 staat: bij een gemiddelde doorlooptijd van bijna twee jaar zal op basis van het aantal nieuw te bouwen woningen waarvoor in 2019 een bouwvergunning is verleend, het aantal gereedgemaakte woningen in 2021 lager liggen dan in 2019 en 2020. Daarnaast lopen de vacatures in de bouw sinds het tweede kwartaal 2020 weer op en was het aantal in het derde kwartaal van 2021 nog nooit hoger geweest sinds begin 2016. Hopelijk biedt het geactualiseerde handelingskader PFAS voldoende uitkomst voor de woningbouw in onze provincie, maar de problematiek rond stikstof speelt ook nog altijd. Onlangs heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek bekend gemaakt voor hoeveel woningen er in 2021 bouwvergunningen zijn verleend. Het zijn voorlopige cijfers. Voor Zuid-Holland gaat het om ruim 19 duizend woningen, het hoogste aantal sinds vele jaren. Op basis daarvan is onze verwachting dat de voorraadgroei in 2023 hoger zal uitvallen dan in 2022.

Tot slot

De Woonbarometer is niet allesomvattend. Voor de inhoud van de Woonbarometer 2021 is het format gebruikt dat op een gebruiksonderzoek uit 2020 is gebaseerd en waarover Gedeputeerde Staten in september 2020 Provinciale Staten hebben geïnformeerd. Uitgangspunt is ook dit keer om belangrijke ontwikkelingen op de Zuid-Hollands woningmarkt kort en krachtig te presenteren en duiden. Dit gebeurt op basis van de meest actuele gegevens waarover de provincie structureel beschikt. Het provinciale beeld is weer zo veel mogelijk vergeleken met het landelijk beeld. En waar dat past, is op hoofdlijnen ingezoomd op regio's, vaak door de uitersten te schetsen. De gegevens zijn op een zo laag mogelijk geografisch niveau verzameld en meestal ook op gemeenteniveau te bekijken.

Wij gebruiken deze gegevens in onze gesprekken met de regio's over woningbouwplannen en woonvisies in Zuid-Holland. Verder zullen wij actief bekend maken dat de Woonbarometer 2021 op onze website is gezet. Zo kan iedereen die bij de woningbouw in Zuid-Holland betrokken is, deze gegevens gebruiken voor zijn plannen en visies.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Woonbarometer 2021: <https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>