



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 44 166 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2020-737907170
DOS-2013-0007946
Uw kenmerk
-
Bijlagen
2

Regio Albasserwaard-Vijfheerenlanden
T.a.v. de voorzitter van het Portefeuillehoudersoverleg
Wonen
Postbus 119
4200 AC GORINCHEM

Onderwerp
Uitkomsten Kwalitatieve woningbehoefteverkenning
Zuid-Holland 2019.

Geachte voorzitter,

Graag bieden wij u hierbij de uitkomsten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 (hierna kortweg kwalitatieve woningbehoefteverkenning) aan en gaan we hierover met u in gesprek. We willen bespreken in hoeverre uw voorgenomen regionale woningbouwprogramma tegemoet komt aan de woonwensen die naar voren komen uit dit onderzoek. Voor ons gaat het vooral om sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen, en meergezinswoningen en woningen voor kleine huishoudens. Het onderzoeksrapport met de uitkomsten en de bijbehorende factsheets en dashboards kunt u vinden op de Staat van Zuid-Holland (https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/).

Inleiding

In het provinciale omgevingsbeleid is opgenomen dat de provincie samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorziet in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Voor de provincie is de actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor het gesprek met de regio's over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

De Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland bestaat uit enerzijds een raming van de kwantitatieve woningbehoefte oftewel de gewenste woningvoorraadtoename en anderzijds een verkenning van de kwalitatieve woningbehoefte. De kwalitatieve woningbehoefteverkenning die voorligt, gaat over dit laatste en is gebaseerd op enquête- en prognose-onderzoek. Het gaat hierbij niet zozeer om hoeveel woningen te bouwen als wel om welke woningen te bouwen op basis van toekomstvoorspellingen.

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

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Kwalitatieve woningbehoefteverkenning

De kwalitatieve woningbehoefteverkenning begint met een beeld van hoe mensen anno 2018 (willen) wonen en of dit afwijkt in de tijd (2009, 2012 en 2015) en van het landelijke beeld (deel 1). Dit beeld is vooral gebaseerd op de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON, 2018) waarin mensen onder meer zeggen hoe zij willen wonen, en op onderdelen aangevuld met uitkomsten van De Grote Omgevingstest (DGOT, 2018).

Daarna volgt een beeld van hoe tussen 2019 en 2030 de omvang en samenstelling van huishoudens verandert en de woningvoorraad zich als gevolg van een 'consumentgericht' aanbod ontwikkelt (deel 2). Dit beeld is gebaseerd op de uitkomsten van het woningmarktmodel *Socrates* van ABF Research waarin de woonvoorkeuren van mensen een rol spelen.

Belangrijke provinciale uitkomsten

In de bijgevoegde infographic Woonsituatie Zuid-Holland is op hoofdlijnen visueel weergegeven hoe mensen anno 2018 ten opzichte van 2009 (willen) wonen in Zuid-Holland. En in de bijgevoegde infographic Woningmarkt Zuid-Holland is te zien hoe de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad tussen 2019 en 2030 in Zuid-Holland verandert volgens het scenario Midden (Doorstromers + Starters)¹.

Belangrijke regionale uitkomsten

Voor een beknopt beeld van hoe mensen in het Zuid-Hollandse deel van uw regio, te weten Alblasserwaard, in 2018 (willen) wonen, verwijzen we naar de factsheet Alblasserwaard-Drechtsteden. Deze kunt u vinden op de Staat van Zuid-Holland (https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/). Omdat het aantal respondenten in WoON voor Alblasserwaard te klein is, is Alblasserwaard samengevoegd met de naastliggende regio Drechtsteden waar het aantal respondenten ook te klein is. Dit levert voor zover het totaalaantal respondenten dat toelaat, een beeld op voor het totale gebied Alblasserwaard en Drechtsteden.

Kijken we vervolgens naar hoe de omvang en de samenstelling van de huishoudens en de woningvoorraad tussen 2019 en 2030 is veranderd volgens het scenario Midden (Doorstromers + Starters) dan zien we het volgende voor het Zuid-Hollandse deel van uw regio².

¹ Het scenario Midden (Doorstromers + Starters) is als standaardscenario gekozen. Dit scenario gaat uit van een gemiddelde inkomensontwikkeling die overeenkomt met de langjarig gemiddelde inkomensgroei vanaf begin jaren '70 van de vorige eeuw tot nu toe. Dat biedt voor beleid 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, zoals bij de vorige kwalitatieve woningbehoefteverkenning is gebeurd. Alle keuzes over de veronderstellingen en de onderbouwing van de vier scenario's die zijn doorgerekend, zijn te vinden in paragraaf 3.1 van het onderzoeksrapport.

² In tegenstelling tot WoON zijn de uitkomsten van *Socrates* wel te presenteren voor uw regio, en dan niet alleen voor het Zuid-Hollandse deel (Alblasserwaard) maar ook voor het Utrechtse deel (Vijfheerenlanden). Hier betreft het alleen de uitkomsten voor Alblasserwaard. De uitkomsten voor Vijfheerenlanden zijn in het rapport en het dashboard Woningmarktverkenning te vinden.

Uitgaande van de gewenste woningvoorraadtoename die de provincie in 2019 voor de Alblasserwaard tot 2030 heeft vastgesteld (PZH-2019-692433522/DOS-2017-0004228), zijn er tot 2030 4.500 nieuwe woningen bijgekomen. Tegelijkertijd zijn er 1.700 bestaande woningen gesloopt, 600 bestaande huurwoningen in een andere prijsklasse terechtgekomen en 1.100 bestaande huurwoningen verkocht. Van die 4.500 nieuwe woningen is:

- 40% een meergezinswoning, ofwel 65% van alle nieuwe huurwoningen en 25% van alle nieuwe koopwoningen;
- 38% een huurwoning;
- 31% een sociale huurwoning, ofwel 82% van alle nieuwe huurwoningen;
- 29% een betaalbare sociale huurwoning (huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen huurtoeslag), ofwel 93% van alle nieuwe sociale huurwoningen;
- 12% een middenhuurwoning (huurprijs tussen liberalisatiegrens en 950 euro), ofwel 100% van alle nieuwe geliberaliseerde huurwoningen;
- 20% een goedkope koopwoning (koopprijs tot € 220.000); ofwel 32% van alle nieuwe koopwoningen;
- 7% een extra dure koopwoning (koopprijs meer dan € 520.000), ofwel 11% van alle nieuwe koopwoningen.

Toepasbaarheid

Sommige regio's gebruiken voor de woonmilieutypering naast of in plaats van de ABF-indeling een indeling die is gestoeld op de 'Rosetta'-methodiek. Daarom hebben we ABF Research gevraagd om de uitkomsten te vertalen. De uitkomsten per 'DGOT'-woonmilieu hebben een indicatieve waarde en dienen vooral als handreiking naar de regio's die werken met de DGOT-indeling.

De kwalitatieve woningbehoefteverkenning geeft een 'consumentgerichte' toekomstige voorraadontwikkeling. Het beschrijft wat er gebeurt als de voorkeuren van consumenten worden gevolgd. Voor ons als overheden maar ook woningcorporaties en marktpartijen kunnen er goede redenen zijn om hiervan af te wijken. Zo kunnen afwegingen over de ruimtelijke ordening, infrastructuur, financiële haalbaarheid, afzetrisico's en lokale condities redenen zijn om de woningbouwprogrammering anders in te vullen dan het model als meest consumentgericht weergeeft.

Onze inzet

Het beeld van de woningmarkt anno 2018 bevestigt ons inziens de diverse woonopgaven die in het provinciale 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 sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen als ook voor een energieneutrale woningvoorraad en niet te vergeten voldoende nieuwe woningen. Ook een passend aanbod meergezinswoningen en woningen voor kleine huishoudens heeft onze aandacht.

We willen graag met u kijken hoe we gezamenlijk een beter beeld kunnen krijgen van de woningdifferentiatie van de woningbouwplannen, zodat we samen kunnen beoordelen of er

sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod vanuit een gedeeld perspectief over een 'consumentgerichte' toekomstige voorraadontwikkeling.

Deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning is voor ons één van de informatiebronnen in de gesprekken over vraag en aanbod in het kader van de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

Veranderende wereld

De kwalitatieve woningbehoefteverkenning ligt er nog niet of er kondigden zich al twee belangrijke gebeurtenissen aan die de gepresenteerde uitkomsten mogelijk in een ander daglicht zetten. Het gaat om de invloed op de woningmarkt van enerzijds de nieuwste nationale Kernprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) én anderzijds de situatie rond het coronavirus.

De nieuwste Kernprognose van het CBS die veel publieke aandacht kreeg, valt aanmerkelijk hoger uit dan de prognose die de basis was voor onze woningbehoefteramingen in 2019. Driekwart van de toename landt in de regio's Den Haag en Rotterdam. De hogere uitkomst had vooral te maken met nieuwe veronderstellingen over immigratie.

De demografische ontwikkeling is een belangrijke, maar niet de enige bepalende factor als het gaat om de kwalitatieve woningvraag. Een hogere nationale bevolkingsgroei zal zeker een extra toename van de bevolking en daarmee huishoudens in Zuid-Holland betekenen. En dit leidt weer tot een grotere kwantitatieve woningvraag. Vervolgens zal die vraag naar woningen zich in kwalitatieve zin spreiden over alle marktsegmenten, maar niet in dezelfde mate. Dit komt doordat niet iedere huishoudensgroep in dezelfde mate toeneemt en de kwalitatieve vraag naar woningen per huishoudensgroep verschilt. Op dit moment valt nog niet te zeggen hoe dit uitpakt.

De plancapaciteit in de recent provinciaal aanvaarde regionale woningbouwprogramma's is volgens ons in ieder geval kwantitatief toereikend om de komende vijf jaar te voorzien in een eventueel hogere woningvraag.

De situatie rond het coronavirus en de verwachte economische nasleep ervan zorgen voor gereede twijfel over de waarschijnlijkheid van de eind 2019 door het CBS gepresenteerde Kernprognose. De gewijzigde immigratieveronderstellingen van het CBS zijn namelijk voor een groot deel gestoeld op de voorspoedige economische vooruitzichten van eind 2019.

De invloed van de situatie met het coronavirus op de woningmarkt moet zich nog uitkristalliseren. Het consumentenvertrouwen, een belangrijke indicator voor de woningmarkt, is als sinds begin 2019 licht negatief in Nederland. Dit komt vooral door een negatief oordeel over het economisch klimaat. De koopbereidheid, ook voor grote aankopen, was in maart nog licht positief maar in april beduidend negatiever.

Tot slot

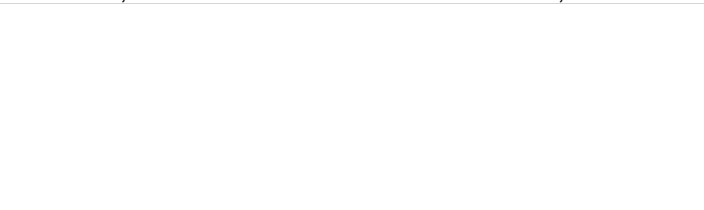
Een verkenning zoals voorliggende is altijd een momentopname. Daarom is het belangrijk om de woningmarkt ook op andere manieren te blijven volgen vanuit verschillende perspectieven. Dit geldt overigens voor zowel de provincie als ook regio's, gemeenten en marktpartijen. Wij zullen

relevante ontwikkelingen zo goed mogelijk blijven volgen en communiceren via de Staat van Zuid-Holland en de Woonbarometer in het bijzonder.

Wij verzoeken u de wethouders Wonen in uw regio en relevante stakeholders op de hoogte te brengen van deze brief en daarmee de kwalitatieve woningbehoefteverkenning.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Infographic Woonsituatie Zuid-Holland
- Infographic Woningmarkt Zuid-Holland

Afschrift aan:

- A. Koning (gedeputeerde)

