



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](http://www.zuid-holland.nl)

Datum  
2 februari 2021

Ons kenmerk  
PZH-2021-764050800  
DOS-2018-0006632

Bijlagen  
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp  
Woonbarometer 2020

Geachte Statenleden,

Hierbij bieden wij de Woonbarometer 2020 ter informatie aan.

De woningvoorraad kent in 2019 de grootste toename in de afgelopen vijf jaar. Maar ten opzichte van de laatste behoefteeraming uit 2019 is deze toename te weinig. Een ruimer woningaanbod in alle segmenten blijft nodig. Tot en met 2024 zijn er genoeg woningbouwplannen. Maar volgens de opgave van de regio's eind 2019 zijn er onvoldoende bestemmingsplannen vastgesteld. Bovendien kan de problematiek rond stikstof nog steeds tot vertraging en zelfs uitval van plannen leiden. De druk in de sociale huurmarkt loopt in de verschillende regio's op, maar dit verschilt per gemeente. Daarom blijft het belangrijk dat er in alle segmenten woningen worden gebouwd, vooral in het sociale segment. Deze inzichten gebruiken wij in onze gesprekken met (samenwerkende) gemeenten, Rijk, woningcorporaties en marktpartijen.

De Woonbarometer 2020 geeft net als de vorige versies inzicht in ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woningmarkt die relevant zijn voor de rol en taak van de provincie. Aan de Woonbarometer 2020 is een gebruiksonderzoek voorafgegaan. Over de uitkomsten van het gebruiksonderzoek en onze inzet om het gebruiksgemak van de Woonbarometer te verhogen, bent u in september 2020 geïnformeerd. De Woonbarometer 2020 richt zich zoals daarbij aangekondigd op de volgende vier onderwerpen: huishoudens, woningvoorraad, sociale huurmarkt en woningproductie.

De Woonbarometer 2020 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 te veranderen figuren als directe onderbouwing ervan. Weliswaar staat in Woonbarometer 2020 het jaar 2019 centraal, maar de weergegeven jaren en/of perioden zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van gegevens en kunnen daarom hiervan afwijken.

Hierna lichten we een aantal opvallende bevindingen uit de Woonbarometer 2020 toe.

**Huishoudensgroei en verandering in huishoudenssamenstelling zet gestaag door.**

Begin 2020 telt Zuid-Holland bijna 1.720.000 huishoudens. In 2019 zijn er zo'n 18.300 huishoudens bijgekomen. Tussen 2020 en 2030 komen er naar verwachting ongeveer 158.000 huishoudens bij als het positieve binnenlands migratiesaldo zich de komende tien jaar voortzet. Tussen 2030 en 2040 worden er daarbovenop nog eens 85.100 huishoudens verwacht.

Net als in 2018 zijn in 2019 de groepen ouderen en alleenstaanden naar verhouding het sterkst gegroeid, en wel met zo'n 9.000 en 11.000 huishoudens. De groei van deze groepen zet de komende jaren door ten koste van andere groepen, te weten jongeren en middelbaren én stellen en gezinnen. Als het om het belastbaar inkomen gaat, zijn er kleine verschuivingen te zien in Zuid-Holland.<sup>1</sup> Nog altijd behoort een derde van alle huishoudens tot deze lage inkomensgroep. In Zuid-Holland zijn er iets meer lage inkomens en iets minder hoge inkomens dan landelijk. Lage inkomens zijn vaker 65-plus en alleenstaand dan middeninkomens en hoge inkomens.

Zoals we ook bij de vorige Woonbarometer opmerkten, was en is de bevolkingsgroei 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, die van vele factoren afhangt, moeilijk te voorspellen. De COVID-19-crisis die voor de bevindingen in deze Woonbarometer nog geen rol speelt, is een voorbeeld.

**Woningvoorraadtoename is de hoogste in vijf jaar.**

Begin 2020 telt de woningvoorraad in Zuid-Holland bijna 1.693.000 woningen. In 2019 zijn er bijna 17.400 woningen bijgekomen. Dit zijn meer woningen dan er volgens de voor dat jaar geldende raming uit 2016 gewenst zijn, maar aanmerkelijk minder dan volgens de laatste raming uit 2019, en wel 4.700 woningen minder. Alhoewel er in 2019 ruim 17.000 woningen bijkwamen, is de groei van het aantal huishoudens nog groter. Er kwamen 900 huishoudens meer bij dan dat er woningen zijn bijgekomen. Ruim een derde van de toevoegingen komt door een andere ingreep dan nieuwbouw. Denk dan bijvoorbeeld aan het maken van woningen in leegstaande kantoren.

Begin 2019 is 51% van de woningvoorraad in Zuid-Holland een meergezinswoning. Huishoudens jonger dan 30 jaar, 85-plus huishoudens en alleenstaanden woonden in 2018 in vergelijking tot andere huishoudensgroepen vaak in een meergezinswoning.<sup>2</sup> Daarmee is de woningvoorraad qua woningtype meer toegesneden op de huisvesting van deze huishoudensgroepen dan landelijk (34% meergezinswoningen). Met het oog op de verdergaande vergrijzing en individualisering is het een pluspunt, omdat hieraan demografisch gezien behoefte is. Immers de groepen 85-plus en alleenstaanden groeien vanaf 2020 tot 2040 naar verwachting met respectievelijk 120,9% en 32,9% oftewel zo'n 70.600 en 227.100 huishoudens.

---

<sup>1</sup> De meest recente cijfers over huishoudens naar inkomensgroepen hebben peildatum 1 januari 2018.

<sup>2</sup> ABF Research, 2020. Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019.

Tussen 2015 en 2018 zijn er ruim 18.000 dure huurwoningen bijgekomen.<sup>3</sup> Dit zijn twee keer zo veel woningen als er in het middenhuursegment zijn bijgekomen. De huisvestingsmogelijkheden in de huursector lijken hierdoor voor middeninkomens minder verbeterd te zijn dan voor hoge inkomens.

#### **Sociale huurmarkt komt verder onder druk.**

Begin 2018 behoren ruim 800.000 huishoudens tot de brede doelgroep van woningcorporaties.<sup>4</sup> Dat is meer dan de helft van alle huishoudens in Zuid-Holland. Dit deel daalt niet meer, doordat het aantal huishoudens dat tot de zogeheten huurtoeslag- en EU-groep behoort, weer iets is gegroeid. Ruim 97.200 huishoudens die tot de huurtoeslaggroep behoren, bewonen een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag.

De groei van sociale huurwoningen in de particuliere huursector heeft de krimp in de corporatiesector niet gecompenseerd. Binnen de corporatievoorraad is het deel geliberaliseerde huurwoningen daarentegen gegroeid. Er zijn vooral minder goedkopere sociale huurwoningen in de corporatiesector. En zo'n 91.000 sociale huurwoningen worden bewoond door huishoudens met een middeninkomen of hoog inkomen.

De sociale huurvoorraad is ook begin 2018 onvoldoende groot ten opzichte van de omvang van de doelgroepen die hierop zijn aangewezen. Een deel van deze doelgroepen woont overigens in koopwoningen en er wonen zoals u hiervoor kunt lezen, ook hogere inkomens in sociale huurwoningen. Als we hiermee rekening houden, is er 0,83 sociale huurwoning per doelgroephuishouden theoretisch beschikbaar. Tussen de regio's en binnen de regio's bestaan er aanzienlijke verschillen.

In 2019 zijn er in alle regio's minder verhuringen dan het jaar ervoor, terwijl er in veel regio's meer actief woningzoekenden en langere wachttijden en zoektijden zijn.

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

Er zijn genoeg woningbouwplannen tot aan 2025. Maar de bouw van deze woningen is 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. Dit onderschrijft de urgentie van onze ambitie om de woningbouw te versnellen.

---

<sup>3</sup> De meest recente cijfers over woningvoorraad naar prijsklasse hebben peildatum 1 januari 2018.

<sup>4</sup> De meest recente cijfers over de sociale huurmarkt hebben een peildatum 1 januari 2018.

### Tot slot

De Woonbarometer is niet allesomvattend. Uitgangspunt is om belangrijke ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woningmarkt kort en krachtig 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 dat past, is op hoofdlijnen ingezoomd op de regio's. Gegevens zijn op een zo laag mogelijk geografisch niveau verzameld en meestal ook op gemeenteniveau te bekijken.

Wij betrekken deze gegevens in de gesprekken over woningbouwplannen in Zuid-Holland. Verder zullen wij actief bekend maken dat de Woonbarometer 2020 op onze website is gezet, zodat bij de woningbouw betrokkenen deze gegevens kunnen gebruiken in hun plannen.

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 2020: <https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>