



provincie **HOLLAND**
ZUID

Samenwerkingsorgaan HOLLAND RIJNLAND	
Reg.nr. 02 / 2787	Class.nr.:
OVB?	Kopie:
18 DEC 2007	
Org.ond. ERB	Bijl.
Ambt: VISC	AB / DB

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
F.J.C.M. Bekkers
T 070 - 441 71 98
F 070 - 441 78 13
fjcm.bekkers@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Ons kenmerk
PZH-2007-500910

Bijlagen
3

Aan geadresseerde

Onderwerp

Woningbehoefteraming en woningmarktverkenning

Geachte heer/mevrouw ,

Hierbij ontvangt u ter informatie de beleidsnotitie Woningbehoefteraming 2007, de beleidsnotitie Woningmarktverkenning 2006 en de onderzoeksrapportage Woningmarktverkenning 2006. Wij hebben kennis genomen van de inhoud en zullen die gebruiken bij de actualisering van het woningbouwprogramma voor de provincie Zuid-Holland, die wij in 2008 in overleg met betrokkenen willen uitvoeren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

J. Franssen

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Bijlagen:

- Beleidsnotitie Woningbehoefteraming 2007
- Beleidsnotitie Woningmarktverkenning 2006
- Rapport Woningmarktverkenning 2006



Notitie Woningbehoefteraming Zuid-Holland 2007

1. Inleiding

Zuid-Holland maakt elke 4 jaar een Woningbehoefteraming (WBR), die ter kennisneming aan GS wordt aangeboden. De nieuwe raming, WBR2007, is bedoeld als kwantitatieve basis voor het Zuid-Hollandse ruimtelijke beleid: *hoeveel extra woningen zijn er ten opzichte van de bestaande voorraad nodig per regio en per periode, om in de woningbehoefte te voorzien*. De vorige raming was WBR2004. De resultaten van die raming zijn beleidsmatig vertaald in (o.a.) de Zuid-Hollandse Woonvisie 2005-2014 "Samenhang en Samenspel".

2. Recente trends in de bevolkingsontwikkeling

In de laatste jaren is de bevolkingsontwikkeling in Nederland (en Zuid-Holland) sterk veranderd. In 2000 en 2001 kwamen er per saldo nog meer dan 55.000 immigranten naar Nederland. In 2006 vertrokken er per saldo 26.000 mensen uit ons land. Het verschil op jaarbasis, ruim 80.000 mensen, betekent een aardverschuiving in de bevolkingsgroei. In 2000 groeide het nationale inwonertal nog met 123.000 personen, in 2006 nog maar met 24.000. In Zuid-Holland viel de bevolkingsgroei terug van +23.000 in 2000, naar bijna -4.000 in 2006. Schommelingen in de buitenlandse migratie komen in onze provincie altijd extra hard aan, omdat ruim een kwart van alle internationale verhuizingen in Nederland, op Zuid-Holland betrekking heeft.

3. Nationale prognose

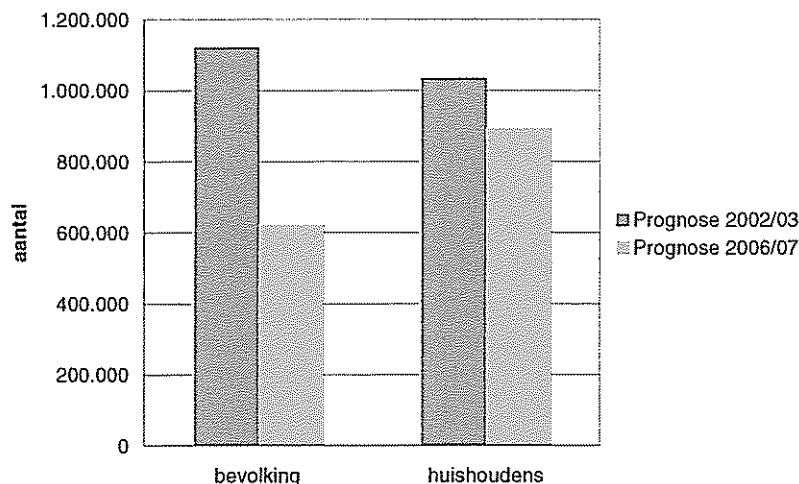
Deze extreme migratieomslag werkt door nationale bevolkings- en huishoudenprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Vier jaar geleden verwachtte het CBS tussen 2007 en 2030 in Nederland nog een buitenslands migratiesaldo van +765.000 personen. Nu gaat het om +158.000 mensen, ruim 600.000 minder. Hierdoor halveert de verwachte bevolkingsgroei tot 2030.

De groei van het aantal huishoudens daalt veel minder dan de bevolkingsgroei. Het CBS berekent in haar nieuwste prognose voor het jaar 2030 een nationaal inwonertal van bijna 17 miljoen (was 17,6). Het aantal huishoudens in 2030 bedraagt naar verwachting bijna 8,1 miljoen. 4 jaar geleden werden er nog ca. 150.000 méér berekend. Vergeleken met de



bevolking is dat een geringe afname. Dat verschil in effect hangt samen met de jonge leeftijdsopbouw van de buitenlandse migranten: veel ouders met thuiswonende kinderen. Groei of daling van de buitenlandse migratie heeft dus slechts een relatief gering effect op woningbehoefte.

Figuur 1. Verwachte groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in Nederland, tussen 2007 en 2030, volgens Prognose 2002/03 en Prognose 2006/07 van het CBS.



3. Uitkomsten WBR2007

Tabel 1. Groei van de Zuid-Hollandse woningbehoefte, volgens WBR2004 en WBR2007, (incl. inloop woningtekort van 10.000 woningen tussen 2007 en 2010)

Periode:	WBR2004	WBR2007	Verschil	
			Absoluut	Procentueel
2007-2010	54.300	41.700	-12.600	-23,2%
2010-2020	143.000	116.300	-26.700	-18,7%
2020-2030	122.300	99.000	-23.300	-19,1%
2007-2030	309.600	247.000	-62.600	-20,2%

Net zoals in de nationale prognose, berekent WBR2007 een geringere groei van het aantal huishoudens in Zuid-Holland. De daling is in de eerste jaren (2007-2010) relatief het grootst. Dat komt vooral omdat het CBS verwacht dat het buitenlandse migratiesaldo, vanuit het huidige dal, heel langzaam weer zal groeien naar iets een hoger niveau. De aannamen van WBR2007 zijn daarmee consistent.

Over de gehele periode bezien, zal het aantal huishoudens in onze provincie jaarlijks met ca. 10.000 toenemen, uitgaande van binnenlands migratiesaldo-nul. Ten opzichte van WBR2004 betekent dat een forse daling: de behoefte groeit in totaal ruim met 60.000 woningen minder tussen 2007 en 2030.

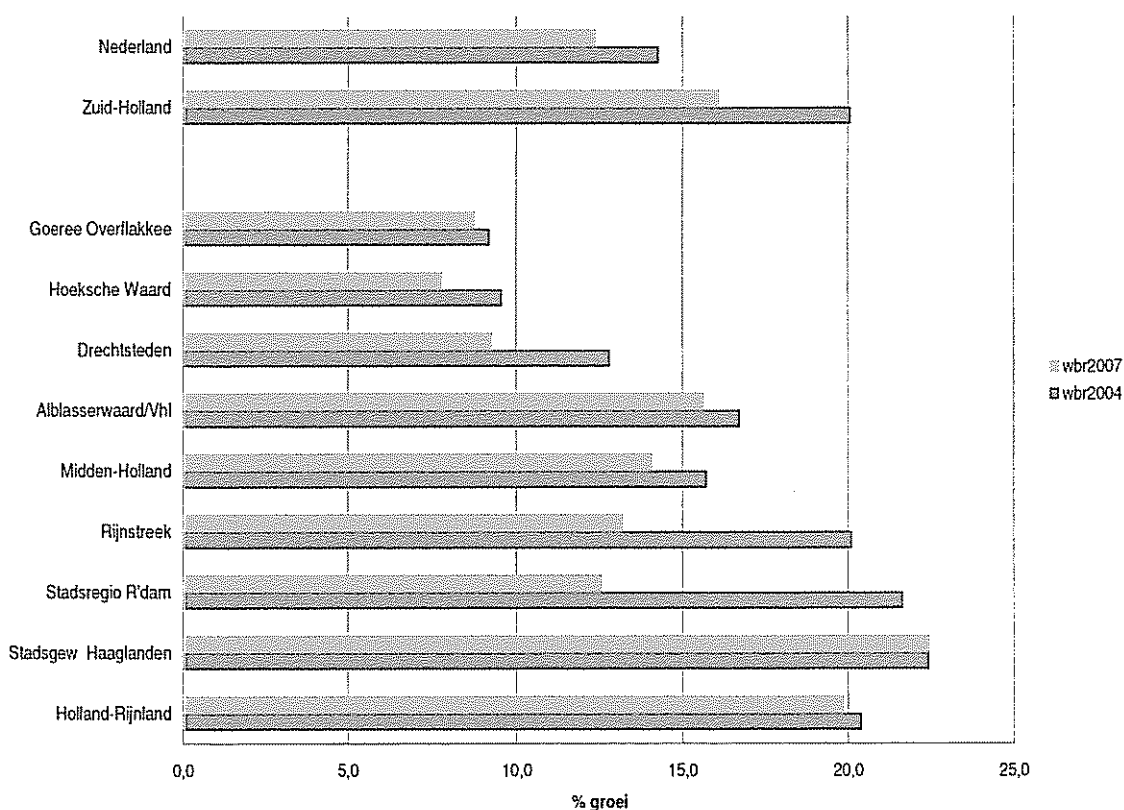
Het effect van de gedaalde buitenlandse migratiesaldi heeft uiteenlopende gevolgen voor de verschillende regio's. In de noordelijke delen van de Zuidvleugel, Haaglanden en Holland-



Rijnland verandert er eigenlijk heel weinig. Datzelfde geldt voor de landelijke regio's Alblasserwaard/Vijfheerenlanden en Goeree-Overflakkee. Daarentegen treedt in de Stadsregio Rotterdam een enorme daling op. De groei van de woningbehoefte tot 2030 zou daar bijna halveren, van 120.000 naar nog geen 70.000 extra woningen.

De oorzaak ligt in het doortrekken van de buitenlandse migratieverdeling in de afgelopen jaren. Waar Nederland binnen Europa een uitzonderlijke migratierol vervult, heeft Rotterdam deze rol in binnen Nederland. In 2001 boekte Rotterdam nog een positief buitenlands saldo van 5.700 personen. In 2005 en 2006 was het migratieverlies aan het buitenland meer dan 4.000 personen! Naast de Stadsregio is ook in Rijnstreek (- 35 %) en Drechtsteden (- 28 %) sprake van een bovengemiddelde daling van de woningbehoeftegroei.

Figuur 2. Procentuele groei van de woningbehoefte 2007-2030 volgens WBR2004 en WBR2007



Er dient, vooral op lange termijn, wèl een slag om de arm gehouden te worden ten aanzien van de buitenlandse migratie. Zoals de afgelopen jaren is gebleken, kunnen er enorme pieken en dalen optreden in de internationale migratiestromen. Het is ondoenlijk om daar met zekerheid voorspellingen op lange termijn over te maken. WBR2007 berekent de toekomstige woningbehoefte in Zuid-Holland conform de meest recente nationale inzichten en trends, maar de voorlopige bevolkingscijfers over de eerste helft van 2007 laten zien dat de immigratie in Nederland sneller toeneemt dat het CBS in Prognose 2006 verwachtte. Er dient dan ook voorzichtig te worden omgegaan met de hier voorspelde daling van de behoeftegroei.

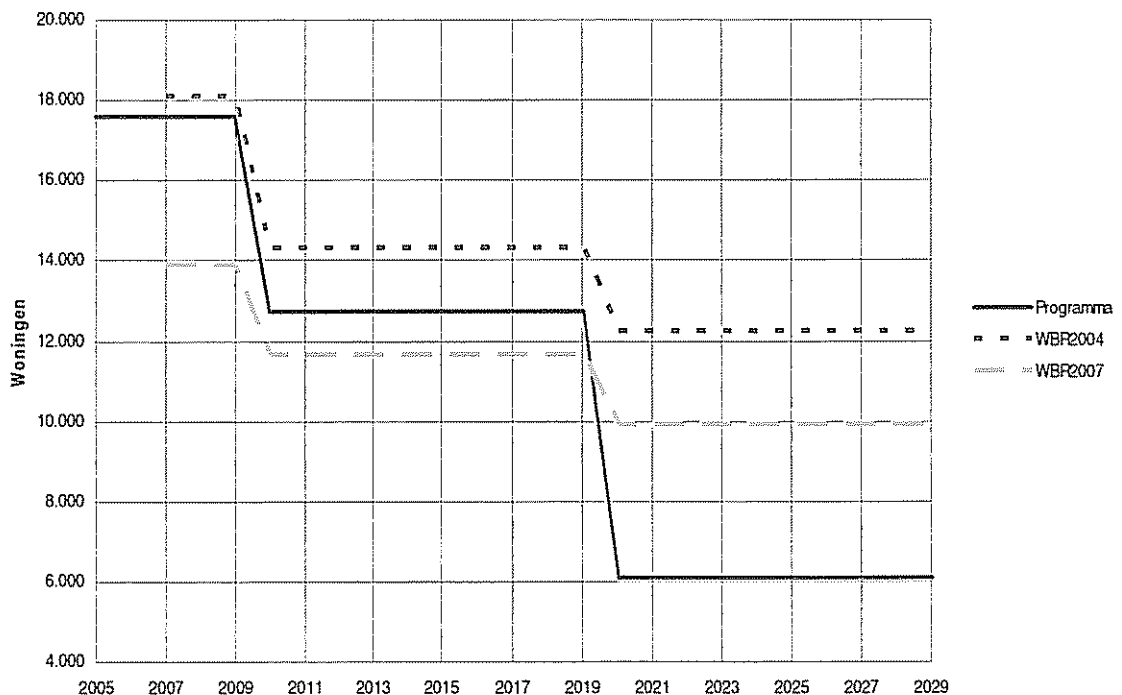


4. Analyse: verhouding behoefteraming - bouwprogramma

Het provinciaal woningbouwprogramma is de door provincie, regio's en Rijk nagestreefde woningbouwproductie per regio (vervanging plus toename van de woningvoorraad). De gewenste toename van de woningvoorraad heeft als vertrekpunt de woningbehoefteraming, maar kan in het programma daar van afwijken omdat rijk of regio's andere opvattingen hebben over de woningbehoefte en overeengekomen wordt om daarvan uit te gaan. Bij de verdeling over de regio's speelt ook de beschikbare plancapaciteit een rol.

In figuur 3 staat hoe het vigerend programma voor Zuid-Holland als geheel, voor wat betreft de component *voorraadtoename*, zich verhoudt tot de ramingen WBR2004 en WBR2007. Voor Zuid-Holland als geheel komt door WBR2007 het programma voor 2010-2020, 11.000 woningen *boven* de behoefteraming te liggen. Voor de *gehele periode* tot 2030 blijft het programma nog steeds 13.000 lager dan volgens de provinciale behoefteraming nodig is.

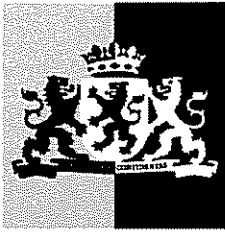
Figuur 3. Vigerend woningbouwprogramma (voorraadtoename) versus WBR2004 en WBR2007



5. Acties

Met Rijk en regio's zal worden nagegaan hoe de nieuwe woningbehoefteraming kan doorwerken in het woningbouwprogramma 2010 en verder. De woningproductie *tot* 2010 is niet meer door aanpassing van een provinciaal woningbouwprogramma te beïnvloeden.

Bij de actualisering wordt ook de ontwikkeling in de plancapaciteit meegenomen, waarbij wordt gezien of met die capaciteit kan worden voorzien in de woonmilieus die nodig zijn volgens de *Woningmarktverkenning Zuid-Holland*. Verder wordt gezien hoe de ambitie om een kwaliteitsslag in de Zuidvleugel te maken, die binnenkort in de verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel wordt verbeeld, kan worden vertaald in het programma. Ook wordt nagegaan hoe rekening gehouden kan worden met schommelingen in buitenlandse migratiestromen en in plancapaciteit.

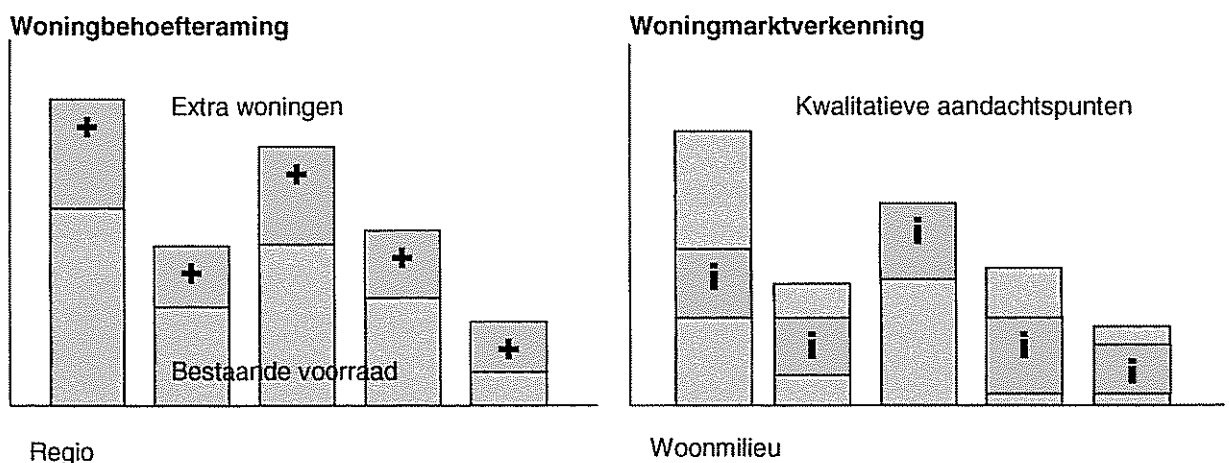


Notitie Woningmarktverkenning Zuid-Holland

Het bureau Wonen en Stedelijke programmering publiceert in november 2007 twee onderzoeksrapportages. De eerste is de Woningbehoefteraming 2007 en de tweede is de Woningmarktverkenning Zuid-Holland. Beide publicaties gaan over wonen in de toekomst. Het is dan ook niet vreemd dat ze nog al eens door elkaar gehaald worden. Er zijn echter grote verschillen.

De Woningbehoefteraming 2007 laat zien hoeveel extra woningen er nodig zijn ten opzichte van de bestaande voorraad, per regio en per periode, om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. De woningbehoefteraming is de rekenkundige basis voor woningbouwprogramma's, waaronder het Woningbouwprogramma Zuid-Holland 2010-2020.

De Woningmarktverkenning Zuid-Holland laat aandachtspunten zien vanuit de consumentenwens om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien: Welke woonmilieus zijn het meest gewild? Hoe ontwikkeld de vraag naar appartementen zich? Moeten er nog huurwoningen gebouwd worden? De belangrijkste aandachtspunten zijn al opgenomen in de 3^e Voorgangrapportage van de Woonvisie en zijn input voor de ontwikkeling van het Woningbouwprogramma Zuid-Holland 2010-2020.





1. Inleiding

De aanleiding van het uitvoeren van de Woningmarktverkenning Zuid-Holland is de oplevering van het Woon Onderzoek Nederland (WoON 2006) dat inzicht geeft in de woonvoorkeuren van de consument. Het WoON wordt iedere drie jaar in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) uitgevoerd. Het onderzoek vervangt vanaf 2006 het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) dat iedere 4 jaar werd uitgevoerd. De in provinciale Woonvisie gehanteerde uitgangspunten voor de kwalitatieve woningbehoefte zijn gebaseerd op het WBO 2002. Het is de vraag of deze uitgangspunten anno 2007 gehandhaafd kunnen blijven. Bureau Wonen en Stedelijke Programmering heeft daarom Adviesbureau ABF Research opdracht gegeven een Woningmarktverkenning uit te voeren.

In deze notitie worden de onderzoeksopzet, de belangrijkste uitkomsten, de beleidsconclusies en acties kort weergegeven. Nadat GS is geïnformeerd wordt het volledige onderzoeksrapport gepubliceerd en worden de resultaten gepresenteerd in de regio.

2. Onderzoeksopzet

Het onderzoek bestaat uit drie delen, namelijk:

Deel 1 - Is de woningmarkt veranderd?

Op basis van het WoON 2006 en de WBO's 1998 en 2002 wordt een analyse gegeven van ontwikkelingen op de woningmarkt: Welke woonkwaliteiten worden door consumenten gevraagd en hoe verhoudt dit zich tot de bestaande voorraad.

Deel 2 - Hoe ziet het toekomstbeeld er nu uit?

Op basis van een woningmarktsimulatiemodel (Socrates, voor de insiders) dat door ABF Reserach ontwikkeld is, wordt een beeld geschetst van de toekomstige kwalitatieve ontwikkeling van de zuidhollandse woningmarkt. De Bevolkingsprognose 2007 van de provincie was ten tijde van de simulatie nog niet beschikbaar. Er is daarom gekozen om de bevolkingsprognose (Primos 2006) van het Ministerie van VROM te gebruiken om de toekomstige kwantitatieve woningvraag te schatten. De aantallen extra woningen uit de Woningmarktverkenning komen hierdoor niet overeen met die uit de WoningBehoeftteRaming 2007. Voor het beantwoorden van de vraag of de uitgangspunten uit de provinciale Woonvisie gehandhaafd kunnen blijven, zijn de verschillen niet relevant.

Stap 3 - Specifieke analyses

Aansluitend op deel 1 en 2 is verder ingezoomd op specifieke thema's, zoals: sociale woningbouw, het Groene Hart en Stedenbaan.



3. Uitkomsten

De Woningmarktverkenning Zuid-Holland laat zien dat er ten opzichte van 2002 geringe verschuivingen hebben voorgedaan in de kwalitatieve woningbehoefte. Er heeft geen verschuiving plaatsgevonden in de vraag naar één- of meergezinswoningen. De vraag naar koopwoningen is met 52% iets toegenomen ten opzichte van 2002, maar ligt nog niet op het peil van 1998, toen 56% van de geënquêteerden een koopwoning wenste. Tussen 1998 en 2006 heeft een verschuiving in prijsklassen plaatsgevonden van goedkope woningen naar middeldure woningen. In het dure segment is een verschuiving waar te nemen van huur naar koop. De vraag naar woningen in het goedkope segment (huur tot € 392 en koop tot € 170.000) is sinds 1998 gedaald van 33% naar 28%. De behoefte aan 'sociale woningen' (goedkope huur en koop en middeldure huur samen) blijft wel ongeveer gelijk. De vraag naar buitencentrum woonmilieus (wijken aan de rand van het stadscentrum) is met circa 33% van het totaal flink afgenomen ten opzichte van 2002, toen nog 40% dit milieu wenste. De vraag naar dorps- en landelijke woonmilieus is in 2006 toegenomen en is vergeleken met 2002 gestegen van 42% naar 49%.

4. Beleidsconclusies

De in de Woonvisie gehanteerde uitgangspunten over de kwalitatieve woningbehoefte, die zijn gebaseerd op het landelijk WBO 2002, kunnen gehandhaafd worden. Wel is een kwaliteitsslag nodig in de woningvoorraad en de woonomgeving.

Bij de vergelijking tussen de ontwikkeling van de woningbehoefte en de feitelijke woningbouwproductie komt het volgende naar voren. Bijna de helft (45%) van de nieuwe woningen in Zuid-Holland zou uit huurwoningen moeten bestaan. In de afgelopen jaren bedroeg het aandeel huurwoningen in onze provincie circa 25%. Zuid-Holland bouwt al jaren structureel te weinig nieuwe woningen en de oorzaak voor het te lage productieniveau werd vooral gezocht in de koopsector: 'De markt' zou te weinig koopwoningen willen bouwen. Het productieprobleem blijkt nu juist in de huursector te zitten. De productie van koopwoningen kan zelfs de komende jaren iets dalen. Het gaat daarbij om eengezinskoopwoningen. De toekomstige vraag naar nieuwe huurwoningen tot 2020 is ongeveer twee maal zo hoog als de feitelijke realisatie in de jaren 2000-2005. Een en ander hangt sterk samen met het veronderstelde sloopprogramma van huurwoningen. Als het sloopprogramma lager uitvalt, daalt de vraag naar nieuwe huurwoningen. Bij een vergelijking van gevraagde en gerealiseerde woonmilieus komt het volgende naar voren: er is een grote vraag naar woningen in centrumstedelijke milieus (benodigde toevoeging 3.000 woningen per jaar), terwijl de toename de afgelopen zes jaar gering was (1.000 woningen per jaar). Ook bij groen(klein)stedelijke en perifeer landelijke milieus schoot het aanbod relatief ver tekort (jaarlijks vraag/aanbod van 6.000/2.500 woningen respectievelijk 250/0 woningen).

5. Acties

De bovenstaande uitkomsten en beleidsconclusies zijn opgenomen in de 3^e Voortgangsrapportage van de Woonvisie. Daarnaast zullen de resultaten van de Woningmarktverkenning input zijn voor het Woningbouwprogramma Zuid-Holland 2010-2020 en de Provinciale Ruimtelijke StructuurVisie.