

Berenschot

25 juli 2017

Perspectieven op de Zuid-Hollandse woningmarkt

Een beschouwing vanuit regio's, gemeenten, woningbouwcorporaties en
marktpartijen



Colofon

Deze rapportage is in opdracht van de provincie Zuid-Holland opgesteld door Berenschot.

Opstellers: Martine Tragter en Dominique Reumkens

Begeleiders: Esther Doon, Jesper van Loon en Annemarie Hatzman

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	6
2.1 Samenvatting	6
2.2 Conclusies en aanbevelingen	9
Deel A: Zuid-Holland	13
1. Trends en ontwikkelingen	15
1.1 Economische ontwikkelingen	15
1.2 Fiscale regels	15
1.3 Grondposities en bouwmogelijkheden	16
1.4 Passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhoging	18
1.5 Energiebesparing	20
2. Inschatting woningbehoefte	22
2.1 Informatiebronnen	22
2.2 Zuid-Holland: een woningmarkt op verschillende snelheden	24
2.3 Prijsklassen	25
2.4 Woonmilieus en woningtypes	29
3. Rol provincie	33
3.1 Gemeenten en regio's	33
3.2 Corporaties	34
3.3 Marktpartijen	35
Deel B: infosheets per regio	37
1. regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	39
2. regio Drechtsteden	43
3. gemeente Goeree-Overflakkee	47
4. regio Haaglanden	50
5. regio Hoeksche Waard	55
6. regio Holland Rijnland	58
7. regio Midden Holland	62
8. Rotterdamse regio	66

Bijlage: overzicht geïnterviewde personen

1. Inleiding

Voor de provincie Zuid-Holland heeft Berenschot een inventarisatie gedaan van perspectieven op de woningmarkt in de provincie en de regio's die samenwerken op het gebied van wonen. De nadruk lag daarbij op de trends en issues die nu en de komende jaren in de praktijk spelen.

De achtergrond van deze vraag is het woonbeleid van de provincie Zuid-Holland, waar regionale woonvisies een belangrijk onderdeel van zijn. Gemeenten in Zuid-Holland hebben in regionaal verband woonvisies opgesteld, waarmee zij hun woningbouwplannen afstemmen op de regionale vraag. Deze regionale woonvisies worden periodiek geactualiseerd.

In dit kader heeft de provincie behoefte aan een beeld van de regionale woningmarkt vanuit praktijkervaring en onderzoek van regio's, gemeenten, corporaties, makelaars en ontwikkelaars. Dit is aanvullend op de Woningmarktverkenning Zuid-Holland die in 2016 in opdracht van de provincie is uitgevoerd. De provincie plaatst vraagtekens bij de uitkomsten daarvan, met name voor de korte termijn. Dit betreft de uitkomsten voor wat betreft de prijsklassen waar vraag naar zou zijn en hoe daar de komende jaren naar te handelen. Uit de Woningmarktverkenning blijkt dat er de komende jaren een beperkte vraag is naar goedkope tot middeldure huur- en koopwoningen en meer vraag naar duurere prijsklassen. De provincie verwacht juist dat er veel behoefte is aan betaalbare woningen en vrije sector huur¹.

Berenschot is gevraagd dit beeld op te stellen. Dit hebben we gedaan door andere relevante onderzoeken te bestuderen en door interviews met gemeenten, woningbouwcorporaties, en marktpartijen over de ervaring vanuit de praktijk. In de bijlage is het volledige overzicht van geïnterviewde personen bijgevoegd.

Onze bevindingen geven wij weer in deze rapportage. Deel A van deze rapportage geeft een overkoepelend beeld voor Zuid-Holland. Deel B van de rapportage bevat bondige infosheets per regio. Deze zijn door de gesprekspartners uit de regio's (gemeenten en corporaties) geverifieerd.

¹ <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Publicaties/Woningmarktverkenning.aspx>

2. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

2.1 Samenvatting

Onderstaand is een puntsgewijze samenvatting weergegeven. Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen behandeld: trends en ontwikkelingen, woningbehoefte en de rol van de provincie.

Trends en ontwikkelingen

Uit de gesprekken bleek dat de volgende trends en ontwikkelingen van grote invloed zijn op de woningmarkt:

- *Economische ontwikkelingen*
Nederland is voorbij aan de economische crisis en sinds 2014 is de koopwoningmarkt aangetrokken. De lage hypotheekrente heeft dit versterkt. Vooral onder starters is de vraag sterk toegenomen. De vraag is echter of dit zo zal blijven.
- *Fiscale regels*
Fiscale regels zoals de hypotheekrenteaftrek, gunstige hypotheekvoorwaarden en een belastingvrijstelling dragen ook bij aan een aantrekkelijke koopmarkt. Het is de vraag in hoeverre dit zo blijft.
- *Grondposities en bouwmogelijkheden*
Er is onder marktpartijen zorg of er voldoende gebouwd wordt en kan gaan worden: zijn er daarvoor genoeg locaties? Onder andere door bezuinigingen en het schrappen van bouwlocaties en plannen is de verwachting dat er te weinig gebouwd kan en gaat worden. Ook belemmeringen zoals speculatie van ontwikkelaars en belangen binnen gemeenten spelen hierbij een rol.
- *Passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhoging*
De nieuwe rijksregels (onder andere vanuit de Woningwet) hebben volgens de gesprekspartners een duidelijk effect gehad. Zo heeft passend toewijzen geleid tot huurverlagingen en minder scheefhuur. Een ongewenst effect daarvan is echter dat mensen met de laagste inkomens in eenzelfde wijk komen te wonen. Inkomensafhankelijke huurverhoging heeft ook effect gehad op scheefhuur. Veel corporaties pasten deze maatregel echter niet toe, onder andere omdat huurders die net buiten de doelgroep van sociale huur vallen huurverhogingen niet zouden kunnen dragen.
- *Energiebesparing*
Energiebesparing wordt door gemeenten en corporaties gezien als een belangrijke opgave. Binnen corporaties heerst echter verdeeldheid over de betaalbaarheid van de verduurzamingsplannen. Deze staan soms op gespannen voet met huurverlagingen en de nieuwbouwoopgave.

Woningbehoefte

In de gesprekken die wij hebben gevoerd hebben we gesprekspartners gevraagd naar hun inschatting van de woningbehoefte en de bronnen die zij daarvoor gebruiken. Op basis van de gesprekken en de genoemde bronnen maken wij het volgende beeld op:

- *Bronnen*
Om de woningbehoefte in te schatten baseren gesprekspartners zich op zowel eigen onderzoeken als regionale, provinciale en nationale bronnen. Dit betreffen data en onderzoeken over demografie, woningbehoefte en woonwensen. Monitoring van voorraadontwikkeling en doelgroepontwikkeling is met name in de sociale sector een belangrijke graadmeter voor de behoefte-inschatting op de korte termijn.
- *De Zuid-Hollandse woningmarkt*
Het overall beeld voor Zuid-Holland is dat de woningmarkt zich op verschillende snelheden beweegt. De meeste druk is er in de steden Leiden, Den Haag en Rotterdam. Buurgemeenten vangen dit deels op. Ook de Bollenstreek en de plaatsen langs de A12 zijn in trek. Het gebied 'ten zuiden van Rotterdam' wordt door marktpartijen als minder dynamisch dan wel minder overspannen gezien, maar ook daar is de ervaring van de markt duidelijk zichtbaar.
- *Sociale sector huur*
De gesprekspartners zien over het algemeen meer druk op de sociale sector ontstaan. Het ontstaan van een overschot aan woningen in de sociale sector, dat de Woningmarktverkenning Zuid-Holland constateert, wordt door de meeste regio's (net als door de provincie) voor de korte termijn niet herkend. Veel gemeenten en corporaties zien door een toename van het aantal urgente woningzoekenden en woningzoekenden met een laag inkomen een groeiende vraag naar corporatiewoningen in het laagste prijssegment. Deze toename houdt onder andere verband met de uitstroom uit zorginstellingen en het toegenomen aantal vergunninghouders.
- *Vrije sector huur*
Vrije sector huur, met name middeldure huur, lijkt sterk in opkomst. Dit heeft te maken met de eerder geschetste ontwikkelingen die het voor starters moeilijker dan voorheen maken om op de koopmarkt toe te treden. Ook kiest men steeds vaker bewust voor huren in plaats van kopen. Over de aantrekkelijkheid van vrije sector huurwoningen voor ouderen zijn de meningen verdeeld. Investerings in middeldure huurwoningen moeten vooral vanuit de markt komen, corporaties investeren sinds de Woningwet 2015 over het algemeen niet meer in dit type huurwoningen.
- *Koop*
Alle gesprekspartners herkennen duidelijk het aantrekken van de koopwoningmarkt in alle prijssegmenten. Mensen vervullen op dit moment hun koopwens die ze tijdens de crisis hebben uitgesteld. Koop is in regio's met goedkope koopwoningen bovendien een alternatief voor sociale huur.
- *Woonmilieus*
Woonmilieus leven niet (sterk) als instrument om de kwalitatieve vraag te duiden. De woonmilieu-indeling die ABF hanteert wordt door veel gemeenten en regio's als te grof

ervaren. Sommige regio's werken met een eigen indeling of een doelgroepbenadering. Zo wordt in regio's met kleine kernen vaak onderscheid gemaakt naar het type kernen. Corporaties werken met wijkvisies of typeringen van huurdersgroepen, niet met woonmilieus. Bij het ontwikkelen van locaties doen corporaties en marktpartijen gericht onderzoek naar de kwaliteiten van de locatie en de woonwensen van toekomstige bewoners.

De rol van de provincie

Tijdens de gevoerde gesprekken hebben wij gesprekspartners gevraagd naar de rol van de provincie Zuid-Holland. Het ging zowel om de rol die zij ervaren als de rol die zij zouden wensen. Wij gaan hieronder achtereenvolgens in op gemeenten en regio's, woningbouwcorporaties en tot slot marktpartijen.

- *Gemeenten*
Gemeenten zien een rol voor de provincie bij het ruimtelijk instrumentarium en kennis op het gebied van wonen. Met name de kennisrol wordt gewaardeerd. Een deel van de gemeenten is echter kritisch over hoe zij haar rol (voor wonen) op dit moment invult. Men ervaart het beleid van de provincie als restrictief. Ook bestaat er verwarring over het woonbeleid van de provincie; aan de ene kant wordt gecommuniceerd dat er een woningtekort is, aan de andere kant is er een maximum gesteld aan het aantal woningbouwplannen. Ook zijn de verwachtingen en randvoorwaarden van de regionale woonvisies voor een deel van de gemeenten niet helder. Zij zouden graag een meer gebiedsgerichte en samenwerkende rolinvulling van de provincie willen zien.
- *Corporaties*
Corporaties hebben minder direct met de provincie te maken, maar zien wel een rol voor de provincie weggelegd als het gaat om de sociale sector. Opvallend is dat meerdere corporaties te maken hadden met een gemeente die geen of te weinig locaties beschikbaar stelt om nieuwe sociale woningen te bouwen, ook wanneer de nieuwbouwaantallen als zodanig in prestatieafspraken waren vastgelegd. De provincie zou kunnen toezien op het doorvertalen van prestatieafspraken over nieuwbouw naar woningbouwplannen, informatie over bouwlocaties kunnen delen met corporaties, of een communicatiefunctie richting het Rijk verrichten. Meerdere corporaties missen op dit moment structureel contact met de provincie.
- *Marktpartijen*
Marktpartijen zien een grote rol voor de provincie weggelegd om te zorgen voor voldoende bouwmogelijkheden. Het huidige beleid wordt daarin restrictief en te weinig ontwikkelgericht ervaren. Ook moet er beleidsoverstijgend op opgaven ingezet worden, dat gebeurt nu niet (altijd), bijvoorbeeld als het gaat om het toestaan van een supermarkt. Ontwikkelaars zien een rol voor de provincie in het versnellen van projecten door onnodige belemmeringen weg te nemen. Net als meerdere corporaties gaf ook één marktpartij aan dat het structureel contact met de provincie wordt gemist.

2.2 Conclusies en aanbevelingen

Onderstaand beschrijven wij de conclusies die wij trekken uit de door ons uitgevoerde inventarisatie van de woningmarkt in (de) Zuid-Holland(se regio's). Daarbij ging het om de visie van gemeenten, corporaties en marktpartijen van de woningmarkt, de informatiebronnen waarop zij zich baseren en hun visie op de rol van de provincie. Op basis van deze conclusies formuleren wij een aantal aanbevelingen aan de provincie, die wij relateren aan de recente beleidsontwikkelingen op het gebied van wonen in de provincie Zuid-Holland.²

Informatiebronnen

Gemeenten, corporaties en marktpartijen maken gebruik van behoefteramingen voor een inschatting van de vraag op lange termijn. Vooruitkijken op de lange termijn (tot 2025 en verder) is belangrijk vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening: om te zorgen voor beschikbaarheid van voldoende planlocaties en het afstemmen van verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de korte termijn (nu tot over 5 jaar) wordt daarnaast door gemeenten, corporaties en marktpartijen gekeken naar trends als het gaat om doelgroepen, voorraadontwikkeling en woningmarkt. De korte termijn speelt een rol in het laten aansluiten van woningbouwplannen op de woningbehoefte die zich op dit moment voordoet. Monitoringsinformatie is daarvoor een belangrijke informatiebron.

Aanbeveling 1:

- De provincie lijkt behoefteramingen als de belangrijkste graadmeter te beschouwen voor het afstemmen van vraag en aanbod. In het kader van (actualisering) van de regionale woonvisies zou het goed zijn als de provincie daarnaast (meer) oog zou hebben voor ontwikkelingen van de woningvoorraad, doelgroepen en de markt. Deze ontwikkelingen kunnen redenen zijn voor gemeenten om woningbouwplannen op korte termijn te veranderen, te versnellen of juist op de lange baan te schuiven. GS hebben in oktober 2016 kwalitatieve regionale woonvisies uitgevraagd, maar in de praktijk wordt ervaren dat de toetsing van de provincie vooral nog vanuit de behoefteraming is ingegeven.

De informatierol van de provincie wordt door gemeenten gewaardeerd. Het gaat dan niet alleen om het ontsluiten van informatie (Staat van Zuid-Holland) en (laten) uitvoeren van onderzoeken, maar vooral ook om het helpen duiden van trends en ontwikkelingen en meedenken met gemeenten hoe hierop in te spelen. Voor gemeenten kan het – afhankelijk van de expertise en capaciteit die er in huis is – lastig zijn de beschikbare informatie over de woningmarkt goed te duiden. De rol van de provincie op dit vlak wordt door de gesprekspartners gewaardeerd. De capaciteit binnen de provincie op dit vlak lijkt echter beperkt te zijn en vraaggestuurd te worden ingezet.

Aanbeveling 2:

- De provincie kan gemeenten helpen bij het bespreken en duiden van trends en ontwikkelingen in de woningmarkt. Dit helpt gemeenten bij het opstellen van woonbeleid. De

² Brief GS aan PS over provinciaal beleid en aanpak regionale woonvisies (1 juni 2017, kenmerk: PZH-2017-599582429)

provincie zou hier een actievere rol in kunnen spelen en daarmee de kwaliteit van gemeentelijke en regionale woonvisies kunnen vergroten.

Sociale sector: onderwerp voor regionale afstemming

Het 'grootste issue' op het gebied van wonen is voor zowel gemeenten als woningbouwcorporaties veelal gerelateerd betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen. De woningvoorraad in de sociale sector speelt daarin een belangrijke rol. Met de Woningwet 2015 zijn gemeenten in positie gebracht om via gemeentelijke woonvisies te sturen op de sociale sector. Bij sturing op de voorraad sociale woningbouw zijn gemeenten en corporaties rechtstreeks aan zet, binnen aangescherpte rijkskaders en toezicht, zoals RIGO³ aanstipt in een onderzoek voor de provincie Zuid-Holland over het provinciaal beleid en ondersteunend instrumentarium op het gebied van wonen. Veel gemeenten hebben daarbij behoefte aan regionale coördinatie om te zorgen dat er in de regio voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat deze evenwichtig zijn verdeeld over de regio. Ook woningbouwcorporaties zien hiervoor een rol voor de provincie weggelegd. Per regio zijn er grote verschillen in hoeverre informatie met betrekking tot ontwikkelingen in de sociale sector en doelgroepen beschikbaar is. Dit is mede afhankelijk van de mate waarin corporaties regionaal samenwerken.

Aanbeveling 3:

- De provincie kan gemeenten en woningbouwcorporaties ondersteunen om in regionaal verband afspraken over de sociale voorraad te maken en te borgen. Het gaat er dan om dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat deze evenwichtig zijn verdeeld over de regio. Zoals de provincie zelf constateert, dient hiertoe eerst de sturingsinformatie op regionaal niveau met betrekking tot de sociale sector op orde te zijn⁴. De provincie kan hierin helpen en kan daarbij uiteraard gebruik maken van monitoring voor zover corporaties en gemeenten dit zelf al hebben georganiseerd. Aangezien sturing in de sociale sector primair een verantwoordelijkheid is van gemeenten, verdient het de aanbeveling om over de provinciale rol goede afspraken te maken met gemeenten: de provincie bekleedt deze rol 'op uitnodiging'. In het verlengde daarvan pleiten wij voor regionaal maatwerk: de ene regio heeft wellicht vooral behoefte aan een faciliterende rol, de andere regio zal de provincie vragen gemeenten te controleren en aan te spreken op de gemaakte afspraken.

De juiste woningen op de juiste plek

De provincie wil niet alleen sturen op aantallen, maar ook op kwaliteit: de juiste woningen op de juiste plek. Regio's en gemeenten willen graag dit gesprek met de provincie voeren. Om de 'kwaliteit' van woningbouwplannen te operationaliseren, wordt onder meer in regionale woonvisies gewerkt met 'woonmilieus'. De provincie vraagt gemeenten in een regionale woonvisie te laten zien hoe zij de woonmilieubalans verbeteren. Woonmilieus worden door sommige regio's gezien als een

³ RIGO Research en Advies (2017) Quick scan Instrumentarium sturing op woonbeleid Provincie Zuid-Holland

⁴ Brief GS aan PS over provinciaal beleid en aanpak regionale woonvisies (1 juni 2017, kenmerk: PZH-2017-599582429)

modelmatige indeling die te weinig recht doet aan de complexe afweging over 'de juiste woning op de juiste plek'. Marktpartijen wijzen erop dat de kwalitatieve uitwerking maatwerk is per locatie. Het lijkt erop dat veel regio's in de regionale woonvisie met woonmilieus werken, omdat de provincie daarom vraagt. Dat wil niet zeggen dat gemeenten, woningbouwcorporaties en marktpartijen liever willen dat de provincie op aantallen stuurt, integendeel, zij pleiten ervoor dat de provincie vanuit een integrale en bovenregionale blik met regio's het gesprek aan gaat over verstedelijking.

Aanbeveling 4:

- Overweeg, gezien de voor sommige regio's beperkte meerwaarde, om woonmilieus (of de woonmilieubalans) niet meer als instrument verplicht te stellen in regionale woonvisies. Blijf wel met de regio's in gesprek over 'de juiste woning op de juiste plek' en help gemeenten dit gesprek met elkaar te voeren. Het gaat dan ook over vergelijkbaarheid van locaties en waar je als regio voor wil kiezen. Wanneer een woonmilieu indeling hierbij behulpzaam is, kunnen regio's deze gebruiken.

Aanbeveling 5:

- Zorg voor een integrale blik vanuit de provincie als het gaat om verstedelijking. Vermijd daarbij 'te blijven hangen' in abstracte termen zoals agglomeratiekracht, maar durf stelling te nemen bij concrete issues in regio's, bijvoorbeeld als het gaat om locatiekeuze voor woningbouw. Ga hier met gemeenten het gesprek over aan. Neem stelling vanuit strategisch niveau, maar zorg wel dat provinciale beleidsinstrumenten vervolgens congruent daarmee zijn (bijvoorbeeld werklocatiebeleid, mobiliteitsinvesteringen).

Accountrol wonen

Onder gemeenten heerst onduidelijkheid over het provinciale woonbeleid. Enerzijds over de regionale woonvisie als instrument, anderzijds over de beleidsvisie van de provincie (woningbouwplannen beperken of juist meer bouwen?). Corporaties en marktpartijen hebben over het algemeen geen contact met de provincie, maar zien daar wel meerwaarde in.

Aanbeveling 6:

- Verstevig het contact vanuit wonen met gemeenten, corporaties en marktpartijen. Verschuif de aandacht van het uitdenken van beleidskaders en beoordeling van de regionale woonvisies naar het helpen van gemeenten, corporaties en marktpartijen om deze uit te voeren.

Deel A: Zuid-Holland

1. Trends en ontwikkelingen

In de gesprekken die we gevoerd hebben kwam een aantal trends en ontwikkelingen naar voren die van invloed zijn op de woningmarkt. Onderwerpen die in veel gesprekken naar voren kwamen zijn: economische ontwikkelingen; fiscale regels; grondposities en bouwmogelijkheden; passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhoging en tot slot energiebesparing. In dit hoofdstuk gaan wij achtereenvolgens op deze onderwerpen in.

1.1 Economische ontwikkelingen

De koopwoningmarkt kende een dieptepunt gedurende de crisis, maar is in 2014 aan een herstel begonnen. Dat zet nu stevig door. Het aantal woningverkoppen en de verkoopprijzen stijgen. Volgens marktpartijen uitte het herstel van de crisis zich eerst in het aantrekken van de startersmarkt. Dat komt deels voort uit het vervullen van een tijdens (en door) de crisis uitgestelde koopwens. Inmiddels is ook de doorstroming op gang gekomen. Dit is terug te zien aan het aantal verkopen. Daarin zit sinds 2014 een stijgende lijn. Vervolgens nam zowel de verkoopprijs als de gemiddelde leeftijd van de kopers toe.

Marktpartijen noemen ook de lage hypotheekrente, die een enorme impuls heeft gegeven aan het opleven van de koopwoningmarkt. Door de lage rente kunnen mensen meer lenen en zijn meer mensen in staat een woning te kopen. Ook willen mensen graag van de lage rente profiteren en een woning kopen nu de rente nog laag is. Dit maakte dat vooral onder starters de woningvraag enorm toenam. Het is sterk afhankelijk van economische conjunctuur of dit zo blijft. De rente kan in ieder geval niet veel lager worden dan nu, want dan zou de rente richting 0 gaan.

1.2 Fiscale regels

De Nederlandse woningmarkt kenmerkt zich door drie segmenten: koop, particuliere huur en sociale huur. Het eigen woningbezit is fiscaal aantrekkelijk vanwege de hypotheekrenteaftrek. Bovendien is er meerdere jaren achtereen een belastingvrijstelling geweest (in 2017 tot €100.000) voor schenkingen ten behoeve van de eigen woning. Daardoor was het voor ouders fiscaal aantrekkelijk bij te dragen aan een eigen woning van hun kind.

Een analyse van de Volkskrant (2013) maakte inzichtelijk dat een koper, per m² berekend, voor de laagste kosten woont. Het onderzoek wees uit dat in de regio Rotterdam nieuwe sociale huurders zonder huurtoeslag per m² ruim een derde meer betalen per maand, vergeleken met koop. Particuliere huurders bleken gemiddeld per m² twee keer zoveel geld kwijt te zijn als kopers⁵.

Recent zijn de hypotheeknormen in Nederland aangepast. Dit gebeurde op advies van het Internationaal Monetair Fonds (IMF). Volgens het IMF zijn de hoge schuld niveaus van Nederlandse

⁵ *Koopwoning in oppervlakte goedkoper dan sociale huur* (19 oktober 2013) Volkskrant

huishoudens een groot risico voor de financiële stabiliteit in Nederland. De afgelopen jaren zijn de hypotheeknormen daarom strenger geworden. De maximale hypotheek daalt stapsgewijs naar 100% van de woningwaarde, waardoor meer eigen geld moet worden ingebracht om dezelfde woning te financieren.

Ook over sociale huurwoningen wordt belasting betaald: corporaties betalen aan het Rijk een zogenaamde verhuurdersheffing. Gesprekspartners hadden wisselende beelden over de beperking die dit corporaties oplevert om te investeren. Een deel van de corporaties gaf aan financieel prima rond te komen en voldoende te kunnen investeren. In andere regio's, met name in de regio Rotterdam, lijkt dit minder vanzelfsprekend. In diverse gemeenten in Zuid-Holland drukt daarnaast het herstelprogramma van Vestia op de investeringskracht van de andere corporaties.

Meerdere gesprekspartners geven aan dat de scheiding tussen de woningmarkten ongewenst is, omdat de markt hiermee gecompartmenteerd is. Een belangrijk voordeel van kopen is dat huishoudens door aflossen een 'spaarpot' opbouwen. Dit is op zichzelf een mooi gegeven, maar werkt ongelijkheid in de hand. Voor een deel van de mensen is het opbouwen van een dergelijke spaarpot wel weggelegd, maar voor anderen niet, omdat zij bijvoorbeeld geen hypotheek kunnen krijgen of genoeg eigen vermogen kunnen inbrengen.

Koop is voor huishoudens dus op dit moment in het algemeen financieel aantrekkelijk. Diverse gesprekspartners merkten echter op dat koop niet aansluit bij de wens om flexibel te zijn, onder meer doordat arbeidsrelaties tegenwoordig flexibeler zijn. Dit maakt dat meer huishoudens niet 'vast' willen zitten aan een woonplaats. Ook merkten meerdere gesprekspartners op dat het hebben van een koopwoning nu nog als belegging wordt gezien, maar dat woningwaardestijging in de toekomst allerm minst een garantie is. Daardoor kan een koophuis meer dan nu een risicovolle investering worden.

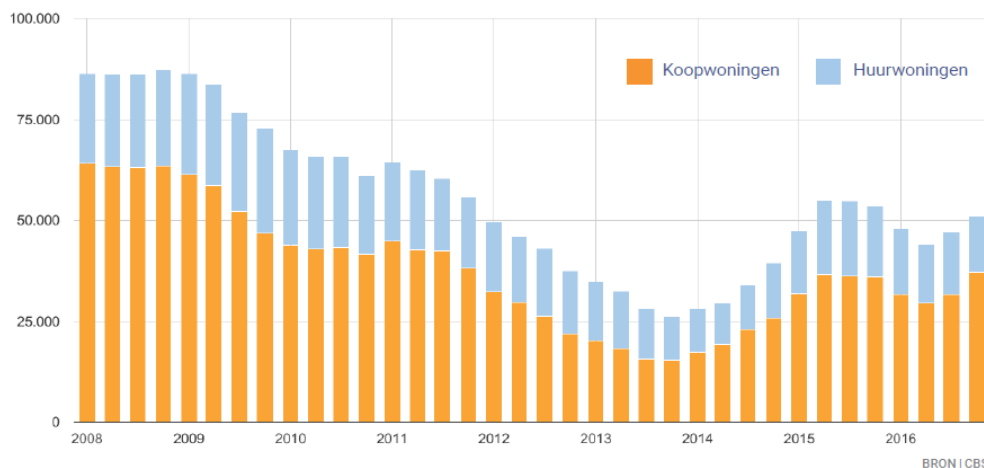
1.3 Grondposities en bouw mogelijkheden

Volgens brancheverenigingen uit de bouwsector heeft de crisis stevig effect gehad op zowel de bouw als op ontwikkelaars en afdelingen van gemeenten en corporaties die zich bezig houden met planontwikkeling. Overheden zouden zich vooral druk hebben gemaakt om plannen te schrappen die niet meer aan de vraag voldoen, maar er zijn weinig nieuwe locaties in beeld voor ontwikkeling. Nu de markt weer in volle vaart aantrekt dreigt hierdoor volgens hen een nijpend tekort aan woningen te ontstaan.

De onderstaande figuur laat zien dat het aantal afgegeven bouwvergunningen nog niet naar het niveau van voor de crisis toe beweegt. De reden daarvoor is wellicht dat er nog vergunningen 'op voorraad' zijn die tijdens de crisis niet gebruikt zijn. Aan de andere kant: er zijn ook veel vergunningen afgegeven voor projecten die in de praktijk niet gebouwd worden, omdat de plannen niet meer passen bij de huidige vraag. Ook het aantal te koop staande woningen neemt snel af en de prijzen lopen op. Bouwpartijen vrezen dat mensen aan de onderkant van de koopmarkt, waaronder starters, hier de dupe van zullen worden.

Aantal verleende bouwvergunningen volgens CBS

(nieuwe huur- en koopwoningen, voortschrijdende jaartotalen op kwartaalbasis)



Figuur: aantal verleende bouwvergunningen (CBS, bewerking NVB)

Enkele marktpartijen die we hebben gesproken nuanceren dit nijpende woningtekort: *'Mensen wonen niet meer bij hun schoonouders'*. Bovendien moeten woningen moeten 150-200 jaar meegaan, het is belangrijk om daar goed over na te denken om de juiste kwaliteit te bouwen. Ook zijn er verschillen van inzicht over het voortduren van de grote vraag naar koopwoningen. Volgens brancheverenigingen uit de bouwsector zal deze aanhouden of zelfs toenemen, maar een van de makelaars die we spraken ziet het als een tijdelijke opleving van een crisisperiode waarin veel mensen hun koopwens hebben uitgesteld.

Diverse gesprekspartners wijzen daarnaast op andere belemmeringen om te bouwen. Zo wachten sommige ontwikkelaars met het bouwen, omdat de verkoopprijzen alleen maar verder toenemen. Daarnaast geven marktpartijen aan dat gemeenten procedures hanteren of eisen stellen aan projecten, waardoor goede locaties niet benut worden. Ook de belangen van de gemeenten zelf, zoals reeds gemaakte afspraken en grondposities, leiden er volgens marktpartijen toe dat gemeenten goede locaties niet bebouwen. Daar is vanuit het perspectief van gemeenten tegenover te stellen dat een zorgvuldig proces en een goede belangenafweging legitieme redenen kunnen zijn om ergens (nog) niet te bouwen, of een bepaalde locatie de voorgestelde ontwikkeling af te wijzen. Stedelijke regio's delen met de marktpartijen overigens wel de urgentie om nieuwe locaties te zoeken voor woningbouw.

Voorbeelden:

- *Een gemeente wilde eerst een gebiedsvisie opstellen, voordat ze verder in gesprek gingen over herontwikkeling van kantoorpanden. Dit werkte vertragend.*
- *Een kantoozeigenaar wilde de grootste opbrengst voor het kantoorpand en koos daarom voor een voorstel dat vanuit oogpunt van de gemeente niet het beste paste bij de plek en bij de woningbehoefte van de gemeente.*
- *Toen een gemeente op zoek was naar een plek voor een nieuwe woonwijk kwamen de in de gemeente gelegen voetbalvelden als beste keuze naar voren. Dezelfde wethouder had echter de voetbalvereniging daar naartoe verplaatst vanuit een andere plek. Hij wilde niet opnieuw de vereniging verplaatsen, ook al was er een prima alternatief. Gevolg was dat een binnenstedelijke locatie niet is benut.*
- *Een marktpartij met veel grondposities wachtte met ontwikkelen in een bepaalde gemeente, omdat de verkoopprijzen naar verwachting op termijn verder zouden stijgen. In deze gemeente liep het ontwikkelen van nieuwe woningen daardoor vertraging op.*

Transformatie van leegstaand vastgoed kan hier ook een rol in spelen. Volgens diverse gesprekspartners is 'het laaghangend fruit' al geplukt, maar één ontwikkelaar ziet wel degelijk meer potentie. Daarbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat deze processen veel energie vragen en soms ook op niets uitlopen, omdat de wensen en belangen van de eigenaar een extra dimensie geven aan het proces.

Overigens laten cijfers van het NVM zien dat het aandeel nieuwbouw van de koopwoningvoorraad in Zuid-Holland relatief groot is in vergelijking met de rest van Nederland⁶. Het is dus niet zo dat in Zuid-Holland t.o.v. andere provincies minder gebouwd wordt.

1.4 Passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhoging

Met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 zijn de regels voor woningbouwcorporaties veranderd. De herziene Woningwet is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De nieuwe regels hebben volgens de gemeenten en corporaties die we hebben gesproken duidelijk effect op de sociale huursector.

⁶ woningmarktcijfers 1^e kwartaal 2017 NVM

Veel gesprekspartners zien vooral effect door het *passend toewijzen*. Passend toewijzen houdt in dat corporaties woningen moeten toewijzen waarvan de huurprijs past bij het inkomen van de huurder, opdat huurders niet te hoge maandlasten krijgen en niet te veel afhankelijk worden van huursubsidie (zie kader).

Passend toewijzen

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911 (prijspeil 2015). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2015: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Woningcorporaties moeten hun huren daarom meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten ze ervoor zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 575,87, voor meerpersoonshuishoudens € 618,24.

Kader: toelichting op passend toewijzen van de Rijksoverheid⁷

Volgens de corporaties die we gesproken hebben, heeft passend toewijzen tot huurverlagingen en minder scheefhuur geleid. In die zin is de maatregel 'geslaagd'. Een deel van de corporaties die we hebben gesproken hanteerde zelf al richtlijnen die vergelijkbaar zijn met het passend toewijzen. Daardoor zijn de gevolgen voor hen minder groot geweest.

De effecten van passend toewijzen zijn niet alleen positief: door passend toewijzen kan het zijn dat huurders met lagere inkomens 'vast zitten' in hun woning, omdat zij alleen in hun eigen 'huurcategorie' op een woning kunnen reageren. Huurders kunnen op een beperkter aanbod reageren. Daardoor kan het zo zijn dat iemand niet in de buurt kan wonen van familie. Zowel Maaskoepel als Haaglanden signaleerden een sterke afname van het aantal mutaties. Mogelijk houdt dit een verband met passend toewijzen. Corporaties zien bovendien als ongewenst effect van passend toewijzen dat veel mensen met de laagste inkomens –alsook mensen die uitstromen uit zorginstellingen- in eenzelfde wijk of flatgebouw komen te wonen. Er ontstaat daardoor meer segregatie.

⁷ *Woningwet in vogelvlucht* (2015) Rijksoverheid

Passend toewijzen leidt volgens corporaties en gemeenten tot minder scheefhuur, maar er is geen controle op inkomens nadat de woning aan de huurder is toegewezen. Dat kan wel door middel van inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit is wettelijk mogelijk sinds 1 juli 2013. Het Rijk stelt jaarlijks een maximale huurverhoging vast. Sinds 1 januari 2017 geldt een maximale huursomstijging van 1% + inflatie. Verhuurders mogen een daarbovenop een extra huurstijging doorvoeren, wanneer huurders goedkoop scheefwonen.

Corporaties die inkomensafhankelijke huurverhoging hebben toegepast, geven aan dat dit veel effect heeft gehad op scheefhuur. Vooral mensen met hogere inkomens zijn verhuisd. Mensen met inkomens waardoor zij net buiten de doelgroep van de sociale huur vallen, verhuisden over het algemeen niet.

Veel van de corporaties die we hebben gesproken kiezen ervoor om geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Zij geven aan dat het veel huurders qua inkomen (net) buiten de doelgroep van de sociale huur vallen, maar het desalniettemin niet ruim hebben. Doordat veel toeslagen wegvallen houdt juist die groep weinig over aan het einde van de maand. Ook denken corporaties dat inkomensafhankelijke huurverhoging segregatie in de hand werkt. Scheefhuur zorgt ervoor dat er ook mensen met wat hogere inkomens wonen kwetsbare wijken. Tot slot merkt een van de corporaties op dat voor inkomensafhankelijke huurverhoging gebruik wordt gemaakt van verouderde inkomensgegevens (vanaf juli 2017 worden de inkomensgegevens van 2015 gebruikt), waardoor de situatie inmiddels alweer anders kan zijn. Ook de administratieve lasten die bij het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging komen kijken zijn voor deze corporatie een drempel.

1.5 Energiebesparing

Gemeenten en corporaties zien energiebesparing als een belangrijke opgave als het gaat om wonen. Volgens NVM is duurzaamheid een belangrijk aspect bij de aankoop van woningen. In dit licht is het opvallend dat lang niet alle nieuwe wijken gasloos worden ontwikkeld, terwijl Nederland op termijn van het gas af zal moeten. Netbeheerders zijn op basis van de Gaswet verplicht woningen op het gasnet aan te sluiten, als daarom gevraagd wordt. Dit en ook de hogere initiële kosten voor een volledig elektrische woning, lijken gasloze wijken vooralsnog in de weg te staan.

Aedes, het ministerie van BZK, de Woonbond en Vastgoedbelang hebben in 2012 het *Convenant Energiebesparing Huurwoningen* gesloten. Daarin is afgesproken dat Aedes en de Woonbond zich inspannen om alle corporatiewoningen in 2020 gemiddeld energielabel B te laten bezitten. Dat komt overeen met een besparing van het energiegebruik van 33% in 2020 ten opzichte van 2008. De vraag is echter of de afgesproken verduurzaming van de woningvoorraad betaalbaar is. Meerdere corporaties gaven aan dat energiedoelstellingen op gespannen voet staan met de huurverlagingen in het kader van passend toewijzen en de nieuwbouwoopgave. Andere corporaties zagen geen problemen met betrekking tot de investeringskracht.

Veel corporaties kiezen ervoor nieuwe woningen als 'Nul op de meter'-woning te ontwikkelen. Voor woningaanpassingen in de bestaande voorraad ligt dit minder voor de hand. De kosten om die

woningen geschikt te maken, laten zich volgens corporaties lastig terug verdienen. De berekeningen zijn vaak optimistisch. In een oud huis stoken huurders het vaak niet zo warm als in een nieuw huis: mensen doen een trui aan. Een efficiëntere investering is daarom om woningen te verbeteren tot energielabel A of B.

2. Inschatting woningbehoefte

In de gesprekken die we hebben gevoerd hebben wij gesprekspartners gevraagd naar hun inschatting van de woningbehoefte in hun regio en/of Zuid-Holland en welke informatiebronnen zij daarvoor gebruiken. In dit hoofdstuk gaan wij in daarop in. Wij beschrijven allereerst de gebruikte informatiebronnen, vervolgens het *overall* beeld dat de gespreksronde opleverde voor Zuid-Holland en tot slot gaan wij in op de inschatting van de vraag naar prijsklassen en woonmilieus.

2.1 Informatiebronnen

In de gesprekken met gemeenten, regio's, woningbouwcorporaties en marktpartijen hebben wij gevraagd welke bronnen en/of onderzoeken zij gebruiken om inzicht te krijgen in de woningbehoefte. Dit beschrijven wij hieronder opeenvolgend voor regio's en gemeenten; corporaties en marktpartijen.

Regio's en gemeenten

Alle regio's en gemeenten baseren zich bij het opstellen van woonbeleid op cijfers en onderzoeken met betrekking tot de regionale dan wel gemeentelijke woningmarkt. Bronnen die zij gebruiken zijn onder meer data van het CBS en de provincie over demografie en woningbehoefte; de uitkomsten van het landelijke driejaarlijkse woonwensenonderzoek WoON en cijfers van corporaties.

Daar bovenop laten gemeenten in de regel gemeentelijk woningmarktonderzoek uitvoeren. Daarnaast laten gemeenten vaak in regionaal verband een woningmarktonderzoek uitvoeren. Deze onderzoeken worden benut bij het opstellen of actualiseren van de regionale woonvisie. De regio's Haaglanden, Drechtsteden, Hoeksche Waard, en de gemeente Goeree-Overflakkee hebben afgelopen jaar een onderzoek laten uitvoeren naar de regionale woningmarkt. De Drechtsteden en de Hoeksche Waard hebben hiertoe gezamenlijk opdracht gegeven met de corporatie(s). De regio Midden-Holland laat op dit moment een aantal onderzoeken uitvoeren.

De regio Holland Rijnland heeft op basis van bestaande (gemeentelijke) onderzoeken een inventarisatie laten doen van de woningbehoefte van de regio, ten behoeve van de nieuwe regionale woonvisie. De Rotterdamse regio heeft recent met behulp van dPi-prognoses van woningcorporaties gekeken naar vooruitzichten m.b.t. de ontwikkeling van de sociale huursector. De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden baseert de regionale woonvisie op cijfers van het CBS, de provincie en de corporaties. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een regionaal woonwensenonderzoek.

Corporaties

Corporaties gebruiken vooral de data die zij zelf in huis hebben over het aantal mutaties, de huurders en inschrijvingen. Zij gebruiken deze data voor het formuleren van een portefeuillestrategie en voor het maken van prestatieafspraken met gemeenten. Er lijkt behoorlijk veel diversiteit te zitten in de manier waarop corporaties de eigen data analyseren en erover

rapporteren. Bij grotere corporaties is in de regel meer menskracht en expertise op het gebied van data analyse dan bij kleine corporaties. De regio's Haaglanden en de Rotterdamse regio blinken uit in rapportage vanuit de corporaties. De corporaties in deze regio's zijn verenigd in respectievelijk de Sociale Verhuurders Haaglanden en de Maaskoepel. Deze koepels zijn verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling: het toewijzen van woningen aan huurders. Over de data die hieruit naar voren komt wordt uitgebreid gerapporteerd. Dit geeft gemeenten veel inzicht in de ontwikkelingen in de sociale sector in de regio.

Het is overigens voor corporaties lastig om uitspraken te doen over de ontwikkeling van scheefhuur. Corporaties gebruiken informatie over inkomens van de belastingdienst om scheefheid te toetsen. Deze informatie is voor corporaties beschikbaar in het kader van inkomensafhankelijke huurverhoging. Doordat AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen per 1 juli 2017 zijn uitgezonderd van inkomensafhankelijke huurverhoging, kan dat voor deze groep niet meer goed worden gemonitord. Onder scheefhuurders zijn veel ouderen, daardoor zijn er nu weinig uitspraken meer te doen over scheefhuur.

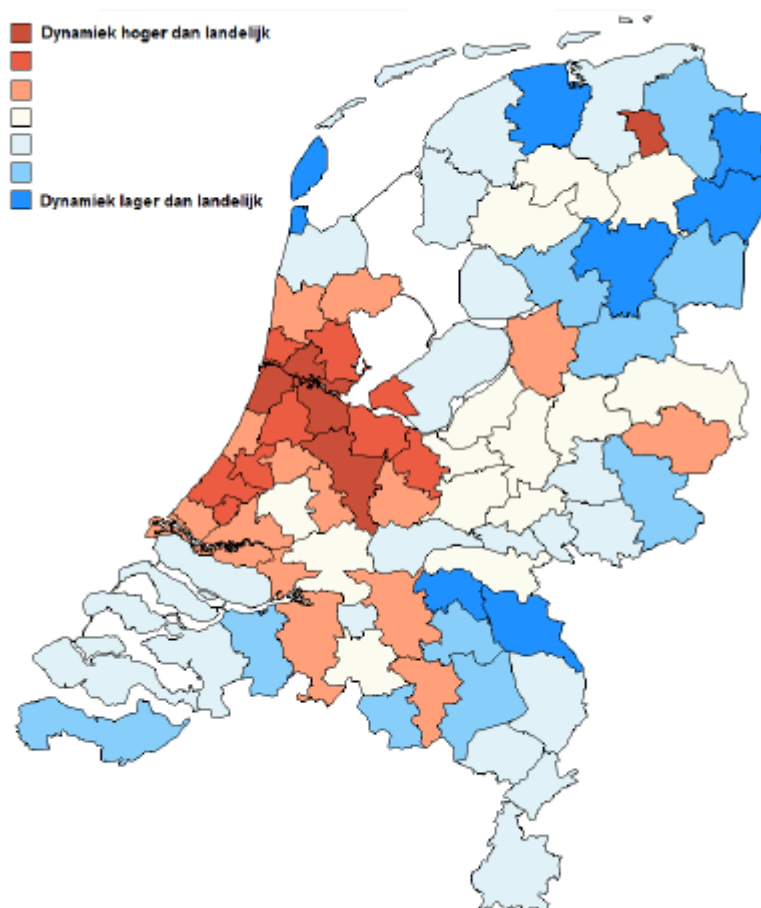
Marktpartijen

Marktpartijen maken gedeeltelijk gebruik van dezelfde bronnen als regio's. Ook zij gebruiken data van het CBS (en de provincie) over demografie en woningbehoefte en de uitkomsten van het landelijke driejaarlijkse woonwensenonderzoek WoON. Voor de makelaardij is daarnaast de ontwikkeling in de koopsector belangrijk. NVM publiceert ieder kwartaal over alle regio's in Nederland cijfers over kooptransacties (aantal transacties, woningtype, verkoopprijs). Ook brancheorganisaties van bouwpartijen en ontwikkelaars voeren zelf onderzoeken uit naar de woningmarkt. Zo brengt de NVB (branchevereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers) halfjaarlijks de *Thermometer Koopwoningen* uit in samenwerking met de aan de TU Delft verbonden onderzoeksinstituten OTB. Bouwend Nederland publiceert in samenwerking met EIB regionale kwartaalberichten, waarin onder andere bouwcijfers staan vermeld.

Ontwikkelaars voeren zelfs geregeld (enquête) onderzoeken uit naar een specifieke markt vraag. Ontwikkelaar BPD heeft zelf een eigen onderzoeksafdeling die marktonderzoek doet. Het gaat zowel om onderzoek naar de woningmarkt in bepaalde gebieden, als onderzoek naar woontrends zoals wonen en zorg of de woonwensen van alleenstaanden. De onderzoeksresultaten worden via de website gedeeld.

2.2 Zuid-Holland: een woningmarkt op verschillende snelheden

De Zuid-Hollandse woningmarkt staat vaak als 3^e op de lijstjes die iets zeggen over de druk op woningmarkt, ná Noord-Holland en Utrecht en vóór de andere provincies binnen Nederland. Zuid-Holland maakt onderdeel uit van de Randstad, maar de marktdruk is er minder groot dan in Utrecht en de regio Amsterdam. Dit is te zien in de onderstaande figuur.



Figuur: Verschillen in dynamiek woningmarkt per regio.

Bron: woningmarktcijfers 1^e kwartaal 2017 NVM

De dynamiek verschilt per regio en lokaal binnen regio's. De meeste druk op de woningmarkt is er in de steden Leiden, Den Haag en Rotterdam. De buurgemeenten vangen dit deels af. Ook is er veel

vraag naar woningen in de Bollenstreek en in de plaatsen langs de A12, waarvandaan zowel de regio's Rotterdam en Den Haag als Utrecht goed bereikbaar zijn.

Volgens zowel de gemeenten als makelaars vervullen Leiden en de Bollenstreek (met name Hillegom) een 'overloop' voor mensen die in de Noordvleugel geen woning kunnen vinden of dat te duur vinden. Over de vraag of dit voor Alphen aan den Rijn ook geldt, verschillen de meningen. Meerdere gesprekspartners denken dat de verbinding tussen Alphen aan den Rijn en Amsterdam hiervoor niet goed genoeg is.

Marktpartijen zien het gebied 'ten zuiden van Rotterdam' als een minder dynamische (of 'minder overspannen') woningmarkt. Echter, ook daar zijn volgens gemeenten en marktpartijen zeker kansen voor woningbouw, voor zowel de eigen bevolking als woningzoekenden die een ander (groen of dorps) woonmilieu zoeken. De regio's en gemeenten willen actief mensen van buiten de regio aantrekken. In de Hoeksche Waard zijn de afgelopen jaren meer mensen van buiten in de regio komen wonen. Nu de woningmarkt van Rotterdam opleeft en woningen daar een stuk duurder zijn geworden, ziet de regio potentie om dit vast te houden. De Drechtsteden zien het economisch profiel van de regio veranderen, waarbij meer werkgelegenheid ontstaat voor hoger opgeleiden. Voor die groep is er nog weinig woningaanbod. De regio wil daarop inspelen.

2.3 Prijsklassen

Sociale sector

Eén van de uitkomsten uit de Woningmarktverkenning Zuid-Holland van ABF is dat er een overschot ontstaat aan woningen in de sociale sector. De provincie plaatst vraagtekens. Dit betreft de uitkomsten voor wat betreft de prijsklassen waar vraag naar zou zijn en hoe daar de komende jaren naar te handelen. Uit de gesprekken kwam naar voren dat meeste regio's dit net als de provincie niet herkennen. Zij zien geen afname van de behoefte aan sociale huurwoningen. De regio's Holland Rijnland, Haaglanden en Midden-Holland zien juist een toenemende behoefte. Er moeten daarom woningen in de sociale sector worden bijgebouwd. De regio Drechtsteden ziet de omvang van de primaire doelgroep toenemen, maar verwacht dat het aantal woningen in de sociale sector wel *grosso modo* gelijk kan blijven. De Rotterdamse regio verwacht dat de primaire doelgroep ongeveer gelijk blijft (conform scenario Midden van de Woningmarktverkenning Zuid-Holland), maar ziet juist op kortere termijn mogelijk een tekort aan sociale sector woningen ontstaan. In de regio's Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en de gemeente Goeree-Overflakkee wisselt het beeld per kern, maar zij zien *overall* geen overschot ontstaan. De regio Hoeksche Waard ziet wel een afname van de behoefte aan sociale huurwoningen, maar gaat voorzichtig om met het laten afnemen van de omvang van de sociale sector.

Voorbeelden:

*De **Drechtsteden** verwachten dat door doorstroming de huidige omvang van de woningvoorraad in de sociale sector voldoende is om te voorzien in de behoefte, ook al neemt het inwoneraantal toe en daarmee ook het aantal inwoners met lage inkomens. Er is wel een vervangingsvraag, maar het aantal woningen in de sociale sector kan netto gelijk blijven. In sociale huurwoningen wonen relatief veel ouderen. Op termijn komt deze voorraad vrij. Door het prijsniveau is een koopwoning een mogelijkheid voor de sociale doelgroep in de Drechtsteden. De corporaties in de Drechtsteden zien echter wel de noodzaak om het aantal sociale huurwoningen te doen toenemen. Zij vrezen dat er anders knelpunten ontstaan.*

*Uit onderzoek in opdracht van de regio **Hoeksche Waard** en de corporatie Hoeksche Waard Wonen komt naar voren dat er een overschot ontstaat aan woningen in de sociale sector. De gemeenten, de regio en de corporatie herkennen dit. De regio en de corporatie Hoeksche Waard Wonen hebben het onderzoek gebruikt voor prestatieafspraken. Er is een verkoopprogramma, maar de insteek is niet om in één klap veel corporatiebezit af te stoten.*

Het merendeel van de gemeenten en corporaties die we hebben gesproken ziet een toename van het aantal urgente woningzoekenden en een toename van woningzoekenden met een zeer laag inkomen. Daardoor is er meer vraag naar corporatiewoningen in het laagste prijssegment: onder de kwaliteitskortingsgrens. Het is voor corporaties lastig om in deze prijscategorie woningen bij te bouwen. Sommige corporaties verhuren tijdelijk woningen in dit prijssegment in panden die in de planning staan om te worden vervangen.

Een verklaring die gemeenten en corporaties geven voor de toegenomen vraag in dit segment, is de uitstroom uit zorginstellingen. Mensen die voorheen in een zorginstelling woonden moeten nu vanwege Rijksbeleid (scheiden wonen en zorg) in een reguliere woning gaan wonen. Deze mensen zijn over het algemeen op corporatiewoningen aangewezen. Ook waren er de afgelopen jaren meer mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen (vergunninghouders). Ook zij worden veelal met urgentie door corporaties gehuisvest. Het effect van deze groep op de woningschaarste is echter volgens corporaties te groot uitgemeten.

De sociale huur heeft, net als andere segmenten van de woningmarkt, te maken met bewoners die gemiddeld steeds ouder zijn. Mede vanwege het Rijksbeleid om ouderen langer thuis te laten wonen, is er een toenemende vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen met een zorgvraag. Corporaties zijn volop bezig met deze opgave. Idealiter zouden ouderen komen te wonen in gelijkvloerse woningen en zouden gezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Het blijkt echter weerbarstig om ouderen te bewegen tot een verhuizing. Meerdere corporaties geven aan ouderen actief te hebben benaderd om – zonder huursprong – naar een meer geschikte woning te verhuizen, maar vaak zonder noemenswaardig resultaat. Er zijn echter ook enkele corporaties die goede ervaringen hebben met verhuisbemiddeling.

Naast het groeiende aantal ouderen blijkt uit diverse woningmarktonderzoeken, waaronder de huishoudensprognose van het CBS, dat er de komende jaren vooral één- en

tweepersoonshuishoudens bijkomen. Een deel van de corporaties die we hebben gesproken zien deze verandering nu al: onder de huidige huurders zijn veel meer gezinnen dan onder de nieuwe generatie huurders.

Vrije sector huur

Vrije sector huur lijkt sterk in opkomst. Veel gemeenten zien een behoefte aan met name middeldure huur. In steden zijn er al veel woningen in dit segment, maar in kleinere plaatsen is dat er vaak (nog) niet. De verwachting van gemeenten is dat hier wel behoefte aan is, maar het lukt niet iedere gemeente om vrije sector huur gerealiseerd te krijgen.

Volgens gemeenten is het lastig om investeerders te vinden om huurwoningen te realiseren in kleinere aantallen. Marktpartijen beamen dit en geven als richtlijn dat institutionele investeerders pas mee willen doen met 40-50 woningen of meer en lokale investeerders vanaf 15 woningen. Dit maakt het lastig om huurwoningen te bouwen in kleinere plaatsen, waar de behoefte kleiner in omvang is. Een deel van de behoefte wordt opgevangen door liberalisering van sociale huurwoningen, maar er zal volgens de meeste gesprekspartners ook bijgebouwd moeten worden. De liberalisering is niet van dezelfde omvang als de vraag naar middeldure huur. Bovendien zit de vraag naar verwachting deels ook in nieuwbouw.

Corporaties investeren met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 over het algemeen niet in vrije sector huur, tenzij dit onderdeel uitmaakt van herstructurering in een wijk met veel sociale huur. Op basis van de Woningwet 2015 moet eerst uit een markttoets blijken dat er geen marktpartijen geïnteresseerd zijn om de niet-DAEB woningen te realiseren. Een van de corporaties die we hebben gesproken ziet dit als extra ballast en verwacht niet veel belangstelling van de markt. Meerdere ontwikkelaars zeiden juist graag mee te doen in herstructureringsprojecten en hebben voorheen succesvol met corporaties samengewerkt. Samenwerken met ontwikkelaars kan voor corporaties voordelen hebben wanneer zij zelf te weinig ontwikkel expertise of marktkennis (buiten de sociale sector) in huis hebben. Ook kunnen ontwikkelaars financiële risico's dragen.

De toegenomen en voor sommige gemeenten nog vrij onbekende vraag naar middeldure huur heeft alles te maken met de trends en ontwikkelingen die we omschreven in hoofdstuk 2. Door strengere hypotheeknormen en meer flexibele arbeidscontracten is het voor starters moeilijker dan voorheen om op de koopmarkt toe te treden. Het passend toewijzen maakt tegelijkertijd dat zij voor een sociale huurwoning niet in aanmerking zullen komen. Zij vallen daarmee 'tussen wal en schip'. Ook speelt mee dat, wederom mede vanwege flexibele arbeidscontracten, meer starters (eerst) *willen* huren. Corporaties herkennen de toegenomen vraag naar middeldure huur niet altijd voor het corporatiebezit. Een mogelijke oorzaak is dat een deel van het aanbod van geliberaliseerde corporatiewoningen niet aansluit bij de vraag (woningtype of locatie).

Ook aan duurdere huur is behoefte. Dit is vooral in de steden het geval, maar zeker niet alleen in de grote steden. Zo worden ook in Gorinchem volgens de gemeente duurdere woonhuizen gemakkelijk verhuurd, aan bijvoorbeeld mensen die gescheiden zijn. Huur biedt dan flexibiliteit.

Volgens één van de makelaars die we hebben gesproken leidt het huidige gebrek aan huurwoningen tot groot opportunisme in de huidige woningmarkt. Er worden bijvoorbeeld kantoren

omgebouwd naar zeer lage kwaliteit huurwoningen, zonder bijvoorbeeld een balkon. Deze worden desalniettemin snel verhuurd omdat er een groot tekort is.

Over de vraag of vrije sector huur ook interessant is voor ouderen, verschillen de meningen. Enerzijds wordt aangegeven dat dit voor ouderen aantrekkelijk is zodat zij de waarde van hun koopwoning kunnen gebruiken (bijvoorbeeld om te reizen of voor zorg). Bovendien is het voor ouderen lastig om een hypotheek af te sluiten – dus als zij willen verhuizen kan verhuizen naar een andere koopwoning moeilijk zijn. Andere gesprekspartners zijn van mening dat de sprong in maandlasten van een (afgeloste) koopwoning naar een particuliere huurwoning zo groot is dat dit voor weinig ouderen aantrekkelijk is.

Koop

Zowel regio's, gemeenten als marktpartijen zien veel vraag naar koopwoningen. Onder meer Bouwend Nederland signaleert dat de vraag na de crisis begon in de lagere en midden prijssegmenten in de koop (tot 300.000 euro). Vooral starters kochten toen woningen. Daarna volgden duurdere woningen die gekocht werden door doorstromers. De waarnemingen vanuit NVM sluiten hierop aan: tussenwoningen gingen als eerste goed in de verkoop, daarna twee-onder-1-kap, daarna appartementen en vervolgens vrijstaande woningen. Beiden zien als oorzaak dat mensen hun koopwens hebben uitgesteld tot na de crisis.

In de koopsector werken ontwikkelaars in toenemende mate in co-creatie met toekomstige bewoners. Dit leidt vaak tot een pluriform geheel van woningtypes, passend bij de wensen van de toekomstige bewoners. Volgens één van de ontwikkelaars die we hebben gesproken geeft dit veel meerwaarde, maar is deze werkwijze nog niet de standaard in de branche.

Voorbeeld

*Blauwhoed heeft in **Bleiswijk** een enquête uitgezet over de woningbehoefte. Er bleek een grote vraag naar appartementen in de huur door mensen van wie de kinderen het huis uit zijn. Institutionele beleggers wilden niet in huur investeren. Toen is het project voor de koop ontwikkeld, voor dezelfde groep mensen. Binnen 2 jaar tijd waren 52 appartementen verkocht, gedurende de crisis.*

In regio's met relatief veel goedkope koopwoningen, zoals de Rotterdamse regio, de Drechtsteden en de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, woont een aanzienlijk deel van de huishoudens met laag inkomen (de doelgroep van woningbouwcorporaties) in een koopwoning. Goedkope koop biedt dan een alternatief voor sociale huur. Ook wordt goedkope en middeldure koop gezien als oplossing voor de groep woningzoekenden die in het 'gat' tussen sociale huur en particuliere huur / koop lijkt te vallen. Een voordeel van het bouwen van goedkope koopwoningen t.o.v. sociale huurwoningen, is volgens één van de ontwikkelaars die we hebben gesproken dat dit minder drukt op de grondexploitatie: de prijs van de vrije markt woningen hoeft niet hoger te worden om de lagere grondwaarde voor sociale huurwoningen te compenseren.

Regelingen als koopstart en koopgarant kunnen een koopwoning voor een grotere groep woningzoekenden bereikbaar maken. Bij koopgarant is er sprake van verkoop voor een voordelige prijs en een terugkoopgarantie. Op het moment van terugkoop deelt de koper de waardeontwikkeling met de corporatie of ontwikkelaar. Die kan daarna de woningen weer met koopgarant verkopen of op de vrije markt. Bij koopstart is er geen terugkoopverplichting, maar wordt de woning met korting verkocht aan de koper. Dat bedrag betaalt de koper terug bij verkoop. Een gemeente plaatste hierbij de kanttekening dat woningen bij de eerste verkoop weer voor marktwaarde verkocht worden. De woning blijft daardoor niet behouden voor de doelgroep. Bovendien zijn de hypotheeklasten van de kopers afhankelijk van de rente. Het is mogelijk dat de hypotheeklasten door rentestijging na afloop van de rentevaste periode alsnog te hoog worden.

Voorbeeld

*BPD heeft in het project Triangel in **Waddinxveen** 47 eengezinswoningen verkocht met een Koopstart regeling, gericht op starters. Hiervoor hanteerde BPD een inkomensgrens. Voor koopsommen tot 200.000,- was het een maximaal gezamenlijk bruto jaarinkomen van €52.500,- . Voor koopsommen vanaf €200.000,- was het een maximaal gezamenlijk bruto jaarinkomen van €62.500,-. De koper betaalt bij aankoop 15% minder dan de marktwaarde. Bij verkoop betaalt de koper dit terug, plus 22,5% van de waardeontwikkeling (winst of verlies).*

2.4 Woonmilieus en woningtypes

Regio's werken voor de regionale woonvisie met woonmilieus, waarmee de kwalitatieve kant van de woningbehoefte wordt gedefinieerd. Uit de gesprekken komt naar voren dat regio's en gemeenten de woonmilieu-indeling van ABF die de provincie hanteert, over het algemeen te grof ervaren. Sommige regio's gebruiken een eigen woonmilieu-indeling of werken met een benadering vanuit doelgroepen.

Voorbeeld:

De gemeenten in **Haaglanden** werken met de woonmilieu-indeling van Rosetta. De regio heeft de Grote WoonTest laten uitvoeren, waarin de voorkeuren, overschotten en tekorten naar verschillende woonmilieus in kaart is gebracht. Sommige gemeenten proberen de woonmilieus te koppelen aan de stedenbouwers, zodat zij met stedenbouwkundige principes (zoals het straatprofiel of de typologie van de bouwblokken) het woonmilieu kunnen beïnvloeden bij herstructurering of bij het ontwerp nieuwe woonwijken.

Voor de **Drechtsteden** heeft Vereniging Deltametropool recent een model ontwikkeld voor het onderzoeken van potentiële ontwikkellocaties waarbij de unieke ruimtelijke kenmerken van de Drechtsteden worden gekoppeld aan de specifieke leef- en woonwensen van maritieme professionals. Onder meer de oeverlocaties in de Drechtsteden bieden potentie om kwaliteit toe te voegen. In Zwijndrecht zijn duurdere appartementen gerealiseerd langs de oever, met uitzicht op de binnenstad van Dordrecht. Daar was veel vraag naar, o.a. vanuit schippers. Per oeverlocatie verschilt de doelgroep. Noordoever zal voor een andere doelgroep aantrekkelijk zijn dan Stadswerven. De regio wil dit niet zelf uitdenken, maar de markt laten inschatten wat het beste past.

In regio's met kleine kernen wordt vaak onderscheid gemaakt naar het 'type' kernen, bijvoorbeeld woonkernen en voorzieningenkernen. De discussie blijft echter lastig omdat het om hele kleine aantallen gaat. Wil je gelijk verdelen over kernen of juist beargumenteerd concentreren? Dit is ook een politieke kwestie. Bovendien leidt de markt vraag soms tot een andere situatie dan de regio vanuit beleid voor zich zou zien, zoals op Goeree-Overflakkee (onderstaand).

Voorbeeld:

*De woonvisie van **Goeree-Overflakkee** gaat uit van een kernentypologie. Kernen worden onderscheiden als streekcentrum (Middelharnis-Sommelsdijk); verzorgingskern of steunkern. De gemeente ervaart in de praktijk vooral een trek van inwoners naar Middelharnis-Sommelsdijk en Ouddorp. Het is de wens van de gemeente om ook wat nieuwbouw te realiseren in andere kernen omwille van de leefbaarheid. Voorzieningen kunnen door nieuwe bewoners langer in stand blijven.*

De corporaties werken niet met woonmilieus. Zij werken bijvoorbeeld met wijkvisies waarbij gekeken wordt naar populariteit van bezit en indicatoren van de gemeente die iets zeggen over de wijk. Er zijn wel corporaties die werken met typering van huurdersgroepen, om zo woonproducten gericht aan te bieden en vorm te geven.

Voorbeeld:

*Woningbouwcorporatie Kleurrijk Wonen, werkzaam in de **Alblasserwaard-Vijfheerenlanden**, heeft 9 klantgroepen ontwikkeld. Deze zijn groepen gebaseerd op de praktijkervaring van medewerkers van KleurrijkWonen. Ze worden gekoppeld aan de producten die de corporatie aanbiedt en de manier waarop daarover met huurders gecommuniceerd wordt. Soms leidt het ook tot een andere bouwvorm in een nieuwbouwproject. Zo werden voor woningen die gericht waren op zogenaamde 'buurtbouwers' bankjes voor het huis gezet. Dit sloot zeer goed aan bij de wensen van de huurders.*

Regio's, gemeenten en marktpartijen zijn het er over het algemeen over eens dat woningzoekenden het liefst in of in nabijheid van het centrum van een stad of dorp willen wonen. Die behoefte is er altijd geweest, maar de vraag om in nabijheid van stedelijke voorzieningen te wonen neemt toe onder hoger opgeleide tweeverdieners. Dit hoeft niet altijd in een grondgebonden gezinswoning te zijn, meer gezinnen willen en gaan in een appartementen wonen. De gemeente Rotterdam speelt hierop in en heeft een prijsvraag uitgeschreven naar het perfecte gezinsappartement. Ook noemde een van de gesprekspartners een trend dat mensen terugkeren naar de stad wanneer hun kinderen het huis uit zijn. De stad of stedelijke regio is dus meer dan voorheen bij verschillende doelgroepen in trek.

De meeste gesprekspartners zien 'de stad' als de stedelijke agglomeratie in Zuid-Holland. Dit gebied functioneert als één groot geheel. Wanneer de prijs voor een woning in de stad te hoog

wordt gevonden, gaat de keuze toch vaak uit naar wonen in een buitenwijk of randgemeente. Daarnaast is het voor een deel van de mensen is het juist een wens is om buiten de stad te wonen, mits de bereikbaarheid op orde is. Eén van de makelaars die we hebben gesproken ziet de woningbehoefte in de toekomst vooral in de steden zelf; mensen zullen steeds minder uitwijken naar de randgemeenten wanneer steden beter inspelen op de vraag.

De ontwikkelaars die we hebben gesproken werken niet zozeer met woonmilieus in algemene termen. Wel doen zij per locatie onderzoek naar context, identiteit en doelgroep. Bij herontwikkeling gaat het daarbij ook om onderzoek naar de woonwensen van de huidige buurtbewoners.

Voorbeeld:

*Era Contour ontwikkelt een project in **Schiedam** waarbij niet zoals gebruikelijk is gestart met stedenbouwkundig randvoorwaarden, maar met een inventarisatie van wat de buurt belangrijk vindt. Voor dit project heeft Era Contour eerst aan kinderen gevraagd wat zij waarderen aan hun buurt. Op basis hiervan is het gesprek gevoerd met de buurt. Daarna kwam pas het stedenbouwkundig aspect in beeld. Het verbeteren van de openbare ruimte werd n.a.v. het voortraject met bewoners uitgangspunt van het ontwerp, in plaats van de verkaveling.*

Volgens één van de ontwikkelaars die we hebben gesproken moet het de komende jaren sterk over inclusie gaan als we duurzaam willen ontwikkelen. Het gaat dan om contact met de burens en daarmee de link met het welbevinden van de mensen. De woonmilieus die het meest gewaardeerd worden is rustig stedelijk en dorps. Dat komt doordat daar verschillende generaties samenleven. Dit sluit aan bij de visie *Ruimte maken voor Nationaal Geluk*, waarin de NEPROM pleit voor een samenhangend perspectief op ruimtelijke ontwikkeling voor wonen werken en winkelen. Wonen moet in samenhang met andere ruimtelijke opgaven worden benaderd. Volgens NEPROM is er behoefte aan zowel binnenstedelijke ontwikkeling als buitenwijken in nabijheid van steden, maar kleinschaliger dan de VINEX-locaties en beter aangehaakt op de bestaande infrastructuur en voorzieningen.

BPD heeft onderzoek gedaan naar de ideale bevolkingssamenstelling van een buurt volgens consumenten⁸. Daaruit blijkt dat een ietwat gemengde buurt gemiddeld genomen de voorkeur heeft. Vooral opvallend in de uitkomsten van het onderzoek zijn de buurtsamenstellingen waarin men liever niet wil wonen: buurten met overwegend lage inkomens en buurten met overwegend etnische minderheden. Deze voorkeur geldt ook voor mensen die zelf tot die categorie behoren. Volgens BPD is het dan ook belangrijk om bij herstructurering inkomensgroepen te mengen.

Volgens de NVB worden nu vooral tussenwoningen en twee-onder-een-kap woningen gebouwd, maar is 'design for all' de nieuwe trend. Dit houdt in dat woningen geschikt zijn voor ouderen met een zorgvraag, maar hipper vermarkt worden zodat het ook andere leeftijdscategorieën aantrekt. Andere gesprekspartners herkenden dit inderdaad uit de praktijk: woningen worden als 'bungalow' ontwikkeld en zijn voor meerdere doelgroepen interessant. Dit is (vooralsnog) een niche in de markt.

⁸ *De ideale buurtsamenstelling* (2016) BPD

3. Rol provincie

In de gesprekken die we hebben gevoerd hebben wij gesprekspartners gevraagd naar de rol van de provincie Zuid-Holland. Het ging zowel om de rol die zij ervaren als de rol die zij zouden wensen. In dit hoofdstuk gaan wij in daarop in. Wij gaan achtereenvolgens in op gemeenten en regio's, woningbouwcorporaties en tot slot marktpartijen.

3.1 Gemeenten en regio's

Gemeenten zien een rol van de provincie als het gaat om het ruimtelijk instrumentarium (behoefte onderbouwen, open houden van het landschap) en kennis op het gebied van wonen, waarbij demografie vaak genoemd wordt.

De regio's zouden graag zien dat de provincie gebiedsgericht zou werken en vanuit een meedenkende houding. Het gaat dan niet alleen om het wonen beleid, maar ook om andere beleidsvelden zoals RO- en economisch beleid. Regio's zouden op die manier graag samen met de provincie aan de belangrijkste opgaven in de regio willen werken.

Een deel van de gemeenten was kritisch over de rol van de provincie op het gebied van wonen. Het gaat dan vooral om gemeenten buiten de stedelijke regio's, die het beleid van de provincie als restrictief ervaren. Zo wil één van de gemeenten een nieuwe wijk realiseren, maar is er volgens de provincie al (meer dan) voldoende planaanbod elders in de gemeente. De betreffende gemeente ziet dit anders: de andere locaties hebben niet dezelfde kwaliteiten, of het gaat om herstructurering waarbij sprake is van een lange ontwikkeltijd.

Er zijn ook positieve signalen. De meeste regio's waarderen de rol van de provincie op het gebied van kennis en expertise. Daarbij wordt veel verwezen naar het demografisch onderzoek van de provincie. Verder zien regio's een rol van de provincie vanuit een regio-overstijgende blik en in het agenderen van opgaven. De provincie kan de optelsom der delen bewaken.

Eén van de regio's merkte op dat het Rijk en de gemeente de belangrijkste overheden zijn op het gebied van wonen als het gaat om bevoegdheden. Het Rijk maakt wet- en regelgeving. Gemeenten stellen woonvisies op en maken prestatieafspraken met woningbouwcorporaties. De legitimiteit van het uitvragen van regionale woonvisies en regionale samenwerking op wonen is vanuit die optiek twijfelachtig. De provincie zou zich meer ondersteunend moeten opstellen aan gemeenten. Overigens heeft de provincie vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijk (Besluit ruimtelijke ordening) wel weer een duidelijke rol op het gebied van wonen, waar het ruimtelijke ordening betreft.

Onder een deel van de gemeenten bestaat verwarring over het woonbeleid van de provincie. Enerzijds horen zij de boodschap dat er een woningtekort is in Zuid-Holland en dat er in de Zuidelijke Randstad meer woningbouwlocaties nodig zijn. Anderzijds hebben zij te maken met een bandbreedte, waarbij een maximum wordt gesteld aan het aantal woningbouwplannen. Dit wordt ervaren als dubbel signaal. Meerdere regio's zien in de vermeende overdruk van de Zuidelijke

Randstad een kans om de bandbreedte los te mogen laten. Zij willen een aanbod doen aan de provincie hoe zij bij kunnen dragen aan de bovenregionale vraag.

Over de eisen waaraan een regionale woonvisie moet voldoen bestaat eveneens onduidelijkheid. Veel gemeenten zien de bandbreedte WBR-BP als 'eigen behoefte', terwijl BP ook uitgaat van verhuizingen tussen gemeenten en regio's. Verder was er één gemeente in de veronderstelling dat de provincie controleert hoeveel woningen jaarlijks gebouwd worden en of dit wel binnen de bandbreedte past. Ook de status van de Woningmarktverkenning Zuid-Holland is bij gemeenten onduidelijk. Omdat de provincie hier vrijwel direct afstand van heeft gedaan nemen gemeenten en regio's nu een afwachtende houding aan. Een deel van de regio's ervaart het als lastig dat de provincie ondertussen wel een actualisering van de regionale woonvisie verwacht.

3.2 Corporaties

De meeste corporaties hebben niet direct met de provincie te maken. Niet al onze gesprekspartners vanuit corporaties waren dan ook bekend met de rol van de provincie op het gebied van wonen. Met name de vier corporatiebestuurders die we hebben gesproken hadden echter wel een duidelijke visie hierop.

Opvallend is dat meerdere corporaties te maken hadden met een gemeente die geen of te weinig locaties beschikbaar stelt om nieuwe sociale woningen te bouwen, ook wanneer de nieuwbouwaantallen als zodanig in prestatieafspraken waren vastgelegd. Als mogelijke reden wordt genoemd dat grond voor sociale woningen minder oplevert en daarmee drukt op de grondexploitatie.

Meerdere corporaties zagen hierin een rol voor de provincie. Eén corporatie had daarbij als concreet advies dat de provincie er via de regionale woonvisie op zou moeten toezien dat de prestatieafspraken over nieuwbouw naar woningbouwplannen worden doorvertaald. Ook zou het helpen als de provincie bouwlocaties uit de regionale woonvisies met woningbouwcorporaties zou delen, dan kunnen de corporaties daarover met gemeenten in gesprek.

Een andere woningcorporatie ziet een rol voor de provincie in de duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Niet door extra regels, maar door te verleiden. De rol van provincie zou kunnen zijn om de maatschappelijke relevantie duidelijk te maken, bijvoorbeeld als het gaat om nieuwe woonwijken die nog altijd met een gasaansluiting worden aangelegd, terwijl Nederland van het gas af moet. Een woonhuis met een gasaansluiting is in eerste instantie goedkoper, maar een woning zonder gas verdient zich terug via de energierekening en de kosten van het aanleggen van de infrastructuur zijn vanuit maatschappelijk oogpunt een verkeerde investering.

Corporaties voelen zich sterk afhankelijk van wet- en regelgeving van het Rijk. Zo hebben veel woningbouwcorporaties er zorgen over of er voldoende investeringskracht is om zowel het bezit te verduurzamen, nieuw te bouwen en huurprijzverlagingen door te voeren om passend toe te kunnen wijzen. De provincie heeft daar geen directe invloed op, maar kan in communicatie naar het Rijk wellicht wel iets betekenen.

Meerdere woningcorporaties missen het structurele contact met de provincie. Eén van de gesprekspartners herinnerde zich nog dat de provincie regionale accounts op het gebied van wonen had. Dit werd als bijzonder prettig ervaren. De accountmanager was aanwezig bij de ambtelijke en bestuurlijke overleggen van de gemeenten in de regio, waar een vertegenwoordiger van de corporaties bij aanwezig was. Zo hielden provincie en regio elkaar goed op de hoogte.

3.3 Marktpartijen

Marktpartijen zien een grote rol voor de provincie weggelegd om te zorgen voor voldoende bouw mogelijkheden. De meeste marktpartijen zijn van mening dat er te weinig gebouwd wordt om de vraag naar woningen te kunnen opvangen. Bovendien zouden er te weinig planlocaties in voorbereiding zijn.

Marktpartijen zijn over het algemeen niet positief gestemd over het huidige beleid van de provincie. Het is restrictief en zou meer ontwikkelgericht moeten zijn. De provincie zou alleen moeten aanwijzen waar zeker niet gebouwd mag worden, bijvoorbeeld in de duinen – oftewel de ‘groene contour’. Meerdere gesprekspartners gaven voorbeelden van gemeenten die planlocaties niet verder in procedure brachten, omdat dit niet paste binnen de bandbreedte van de provincie. Marktpartijen zijn van mening dat overprogrammering nodig is, omdat er altijd planuitval zal zijn.

Marktpartijen onderschrijven de ambitie van de provincie om vooral binnenstedelijk te ontwikkelen, maar veel van hen stellen daar tegenover dat er in de praktijk sprake is van belemmeringen die ervoor zorgen dat ontwikkelingen langzamer of helemaal niet plaats kunnen vinden. Als er dan geen andere locaties beschikbaar zijn, ontstaat volgens deze marktpartijen meer druk op de markt en stijgen de verkoopprijzen, waardoor de betaalbaarheid onder druk komt te staan.

Een deel van de marktpartijen vindt juist dat de overheid de lange termijn visie moet vasthouden die tegenwicht moet bieden aan de ‘renteteller’ die ontwikkelaars ervaren. Zoveel woningschaarste is er nu ook weer niet. Er moet volgens deze marktpartijen wel gebouwd worden, maar wel op de goede plekken en met een kwaliteit die langer dan 100 jaar overeind blijft.

Niet alleen het wonen beleid, maar ook het RO- en werklocatiebeleid wordt door marktpartijen als restrictief ervaren. Met betrekking tot werklocaties is er onbegrip dat er in nieuwe wijken geen supermarkt zou kunnen worden geopend.

Ook zien ontwikkelaars een rol voor de provincie in het versnellen van projecten. Er zijn soms onnodige belemmeringen. Zo zouden ontwikkelaars wachten met het bouwen, omdat de verkoopprijzen alleen maar verder toenemen. Daarnaast denken marktpartijen dat gemeenten procedures hanteren of eisen stellen aan projecten, waardoor goede locaties niet benut worden. De belangen van de gemeenten zelf, zoals reeds gemaakte afspraken en grondposities, leiden er volgens marktpartijen toe dat gemeenten goede locaties niet bebouwd worden. De provincie zou binnenstedelijk locaties moeten aanwijzen die geschikt zijn om te bouwen en partijen daarin mee moeten trekken.

Tot slot gaf één marktpartij nadrukkelijk te kennen dat het contact met de provincie wordt gemist. Het lijkt erop dat de markt na de bouwschandalen op afstand is gezet en de relatie nog altijd niet is hervonden. Vrijblijvend overleg heeft meerwaarde, zo is ook in het verleden gebleken, om kennis en visie uit te wisselen.

Deel B: infosheets per regio

1. regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Voor deze infosheet is geput uit de hieronder vermelde documenten. Daarnaast hebben wij een gesprek gevoerd met ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten in de regio. Wij hebben tevens gesproken met woningcorporatie Kleurrijk Wonen, die in de regio bezit heeft in de gemeenten Leerdam en Giessenlanden en die de corporaties in de regio vertegenwoordigt in het regionale portefeuillehoudersoverleg wonen.

Informatiebronnen die de regio gebruikt met betrekking tot woningbehoefte

Woningmarktanalyse regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden - Inzicht in de ontwikkelingen per kern Periode november 2009 t/m oktober 2015 (2016) Kadaster

Centraal Bureau van de Statistiek; migratiecijfers en demografische ontwikkelingen

Woningbehoefteraming 2016 en Bevolkingsprognose 2016, Provincie Zuid-Holland

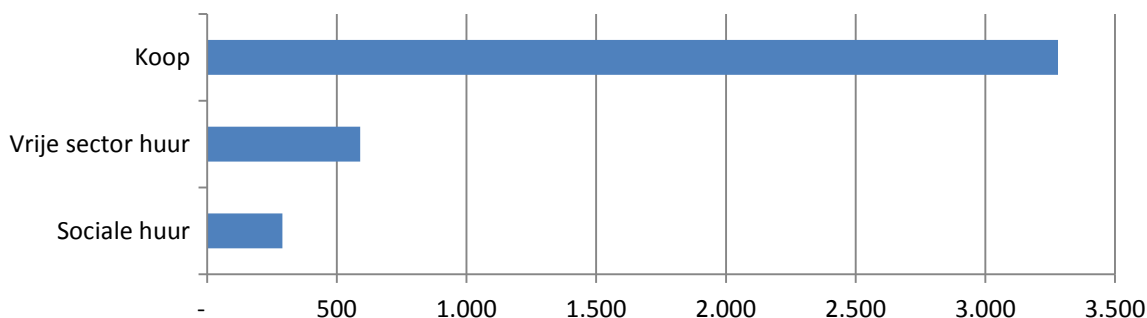
Informatie vanuit het woonruimteverdeelsysteem Woongaard over toewijzing en woningzoekenden naar leeftijd en inkomen.

Leefstijlenonderzoek van Motivaction (2012) Het onderzoek blijkt nog van toepassing op de huidige woningmarkt in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Analyses van woningbouwcorporaties in de regio

Woningbehoefte

Onderstaand is weergegeven wat volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland de woningbehoefte in de regio zou zijn. De Woningmarktverkenning is een woningmarktonderzoek van de provincie Zuid-Holland en de weergegeven behoefteraming is niet het regionale uitgangspunt. De uitkomsten van de Woningmarktverkenning zijn onder de tabel in tekst toegelicht per marktsegment: sociale sector huur, vrije sector huur, koop. Daaronder is per marktsegment het beeld van de regio zelf weergegeven.



Sociale sector huur

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: Volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland neemt in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden tot 2030 de behoefte aan huurwoningen in de sociale sector af in alle prijssegmenten, behalve het prijssegment tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens. In dit laatste prijssegment zou de behoefte stijgen met zo'n 800 woningen. In de overige prijssegmenten zou gezamenlijk sprake zijn van een afnemende behoefte van zo'n 500 woningen, waardoor netto de behoefte toe zou nemen met zo'n 300 woningen.

Regio: Het gedeelde beeld vanuit de gemeenten is dat over het algemeen de behoefte aan sociale huur de komende jaren niet zal dalen. Heel lokaal is dit misschien wel mogelijk. Dit verschilt per kern. Woningbouwcorporatie KleurrijkWonen, werkzaam in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, signaleert dat huurwoningen lastig te verhuren zijn in kleine woondorpen met weinig voorzieningen. Ouderen die ervoor kiezen om te verhuizen stromen door naar voorzieningendorpen of stedelijkgebied waar meer voorzieningen zijn en waar meer passend woningaanbod is. Toch willen veel ouderen graag in hun woondorp te blijven wonen vanwege hun sociale netwerk en vertrouwde omgeving. Dit vraagt om ook hier in kleine mate te voorzien in passende oplossingen.

Door de invoering van passend toewijzen is er volgens gemeenten voornamelijk behoefte aan woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Doordat mensen uit zorginstellingen uitstromen vanwege het scheiden van wonen en zorg is er volgens de gemeenten een toegenomen vraag naar huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

Vrije sector huur

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: In de vrije sector huur neemt de behoefte aan woningen boven de liberalisatiegrens volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland met zo'n 590 woningen toe in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden tot 2030.

Regio: Gemeenten herkennen de toegenomen vraag in de vrije sector huur (met een huurprijs tot 900 euro). De gemeente Gorinchem ziet in de praktijk ook vraag naar duurdere vrije sector huurwoningen.

Koop

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: De woningbehoefte neemt volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland vooral toe in de koopsector. Zowel aan de vraag naar eengezins- als meergezinswoningen zal de behoefte toenemen. In de Alblasserwaard zou tot 2030 een behoefte zijn aan zo'n 3.300 koopwoningen extra.

Regio: De gemeenten beamen dat de koopmarkt in alle gemeenten aantrekt. Hoeveel vraag er is, verschilt erg per prijscategorie. Na de crisis is de vraag naar goedkopere woningen snel aangetrokken. De duurdere woningen zien gemeenten minder aantrekken. In Gorinchem is ook

vraag naar woningen boven de €300.000. Voor andere gemeenten is dat naar eigen inschatting aan de dure kant.

Woonmilieus

De Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werkt met een doelgroep benadering (Mentality milieus) in combinatie met een woonmilieuindeling. De regio baseert zich hierbij op een onderzoek van Motivaction uit 2012. Er was sprake van een eventuele update, maar het onderzoek bleek (ook volgens Motivaction zelf) nog prima van toepassing⁹. Doelgroepen zijn ingedeeld op leefstijl (bijvoorbeeld traditionele burgerij of gemak georiënteerden) en zijn vervolgens gekoppeld aan het woonprofiel van de verschillende kernen. Het landelijke middengebied (vooral Molenwaard, Zederik, Giessenlanden) is aantrekkelijk voor andere doelgroepen dan de meer stedelijke zone (vooral Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam).

Woningbouwcorporatie KleurrijkWonen heeft zelf 9 klantgroepen ontwikkeld voor hun klantenbestand. Deze groepen zijn gebaseerd op de praktijkervaring van medewerkers van KleurrijkWonen. Ze worden gekoppeld aan de producten die de corporatie aanbiedt en de manier waarop daarover met huurders gecommuniceerd wordt.

Visie van de regio op woningmarkt

Fricie tussen de huidige woningvoorraad en de vraag Gemeenten verwachten een behoefte aan vrije sector huur, omdat meer mensen woningen voor korte duur willen, of nog niet kunnen of willen kopen, bijvoorbeeld vanwege een onzekere loopbaan. Of deze behoefte er ook in het landelijk gebied is, weten gemeenten nog niet en is onderdeel van nader onderzoek. Er is (vrijwel) geen aanbod. Ook is het lastig om aanbod in de vrije sector huur gerealiseerd te krijgen, omdat ontwikkelaars vaak op grotere schaal (minimaal 25 woningen) willen bouwen, aldus de gemeenten. Maar zoveel marktruimte is er in de dorpen niet. Er is wel interesse van lokale partijen om in de vrije markt huur een klein project te ontwikkelen als belegging.

In de dorpen leeft volgens gemeenten en corporatie KleurrijkWonen vaak het idee dat er te weinig sociale huur is, terwijl dat uit de cijfers lang niet altijd blijkt. Dit komt volgens KleurrijkWonen doordat er weinig mutaties zijn en doordat er niet of weinig gebouwd wordt.

Sommige plaatsen hebben te maken met veel scheefwoners. Passend toewijzen zorgt voor het verminderen van scheefhuur: bij nieuwe verhuringen past de huur bij het inkomen. Hardnekkige scheefwoners blijken volgens gemeenten vaak een hogere leeftijd te hebben, waardoor zij niet meer willen of kunnen kopen. De huursprong die zij zouden maken bij een verhuizing naar de vrije sector is dan ook vaak te hoog. Tegelijkertijd leidde een doorstroomregeling van corporatie Tablis, waarbij huurders zonder huursprong naar een seniorenwoning zouden kunnen verhuizen, maar

⁹ De mentality indeling gaat uit van waarden van personen die bij een leeftijd van ouder dan 30 jaar niet of nauwelijks meer veranderen. Daardoor zijn de verschuivingen binnen de reeds in de regio aanwezige bevolking verwaarloosbaar. De instroom zou daarentegen wel nieuwe mentalitymilieus met zich mee kunnen brengen maar op het totaal van de bevolking van de regio brengt dit geen grote wijzigingen op deze termijn teweeg.

mondjesmaat tot verhuizingen (5 in een jaar). Bij KleurrijkWonen was een vergelijkbaar project wel succesvol.

Grootste issue De grootste issues in de regio op het gebied van wonen zijn: betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen-zorg. De opgave betaalbaarheid hangt samen met verminderde investeringsruimte van corporaties door de verhuurdersheffing, passend toewijzen en eisen aan energiebesparing. De woningcorporatie KleurrijkWonen beaamt dat passend toewijzen en het werk maken van duurzaamheid in de praktijk lastig te combineren is, omdat beide om investeringskracht vragen. De betaalbaarheid is ook voor kopers van belang gezien de steeds strengere eisen voor het afsluiten van een hypotheek. Vooral starters hebben het moeilijk, omdat zij eigen geld moeten inbrengen.

Samenwerking De gemeenten hebben zowel ambtelijk als bestuurlijk frequent regionaal overleg. Bij beide overleggen is ook een afgevaardigde namens de woningbouwcorporaties aanwezig. De gemeenten bespreken woningbouwprojecten vanaf een bepaalde omvang met de regiogemeenten, voordat het bestemmingsplan in procedure gaat. Dit vraagt om veel overleg en vertrouwen, maar stelt gemeenten in staat flexibel te zijn om op de markt in te spelen.

De Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft recentelijk haar regionale woonvisie geactualiseerd. Een bijzonderheid is dat in elk geval Hardinxveld-Giessendam en mogelijk ook Leerdam en Zederik de regio zullen verlaten tijdens de looptijd van deze geactualiseerde visie. Voor de twee laatstgenoemde gemeenten is dit afhankelijk van de provinciekeuze, waarover het Rijk nog moet besluiten. Hardinxveld-Giessendam is per 1-1-2017 uitgetreden uit de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en treedt per 1-7-2018 toe tot de regio Drechtsteden, maar blijft in elk geval geheel 2017 haar plannen met de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden afstemmen. De gemeenten Leerdam en Zederik fuseren met Vianen (provincie Utrecht) waarbij een overgang naar de provincie Utrecht een reëel scenario is. De gemeenten Giessenlanden en Molenwaard willen fuseren in 2019. In de actualisatie van de woonvisie wordt uitgewerkt wat dat betekent voor de afspraken over planafstemming.

Rol provincie Gemeenten zien een rol voor de provincie in het beschikbaar stellen van kennis en informatie. Die rol wordt op dit moment als uitermate prettig ervaren, bijvoorbeeld de informatie over demografische ontwikkelingen. Ook positief is dat de regio de vrijheid heeft om zelf en op een eigen manier af te stemmen in de regio op het gebied van wonen. Daarnaast heeft de provincie een bovenregionale blik op de woningmarkt – net als het Rijk. Vanuit de RO-rol van de provincie zou een meer gebiedsgerichte benadering gewenst zijn.

KleurrijkWonen heeft niet veel contact met de provincie. Wel heeft de corporatie het beeld dat de provincie weinig aandacht heeft voor de landelijke gebieden. Dit is volgens de corporatie ook terug te zien in rapporten en onderzoeken. Het hebben van accounthouders wonen per regio (zoals de provincie vroeger had) werkte goed voor KleurrijkWonen om verbinding te houden.

Het advies van KleurrijkWonen aan de provincie is om minder vanuit prognoses te werken maar meer te bekijken wat er feitelijk gebeurt. Voorbeeld is de verwachte overdruk vanuit de Zuidelijke Randstad naar Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waar momenteel discussie over is (hoeveel woningen kan en wil de regio voor de Zuidelijke Randstad bouwen?).

2. regio Drechtsteden

Voor deze infosheet is geput uit het onderzoek 'Volkshuisvestelijke opgave in beeld Woningmarktonderzoek Drechtsteden', dat in de periode december 2016 – april 2017 in opdracht van de gemeenten en corporaties van de Drechtsteden door RIGO is uitgevoerd. Daarnaast hebben wij een gesprek gevoerd met ambtelijke vertegenwoordigers van de regiogemeenten en met vertegenwoordigers van de corporaties die actief zijn in de regio.

Informatiebronnen die de regio gebruikt met betrekking tot woningbehoefte

Onderzoeken van Onderzoekscentrum Drechtsteden: woonmonitor (inclusief marktanalyses op gemeenteniveau), verkoopmonitor Nieuwbouw en verhuisonderzoek

Primosprognose, CBS cijfers, Regionaal Inkomens Onderzoek

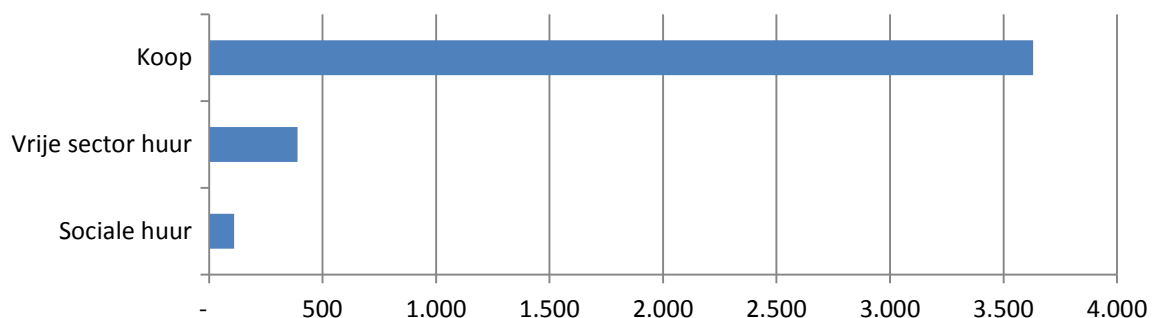
Volkshuisvestelijke opgave in beeld Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031, 2017, RIGO (gezamenlijke opdracht van de gemeenten en de corporaties)

Beschikbaarheidsmonitor, Woonkeus

Analyse doelgroepen, Vereniging Deltametropool

Woningbehoefte

In het onderstaande overzicht is weergegeven wat volgens het Woningmarktonderzoek Drechtsteden (onderzoek van de regio) de woningbehoefte in de regio zou zijn. De visie van de regio hierop is onder de tabel in tekst toegelicht per marktsegment: sociale sector huur, vrije sector huur, koop.



Regio Drechtsteden, ontwikkeling van de trendmatige woningbehoefte inclusief frictie naar type, 2016-2021 volgens Volkshuisvestelijke opgave in beeld Woningmarktonderzoek Drechtsteden (RIGO)

Het Woningmarktonderzoek Drechtsteden maakt onderscheid tussen twee woningbehoefteramingen. In de eerste variant is uitgegaan van de trendmatige woningbehoeftevariant. Daarbij is als aanname gehanteerd dat de huishoudens van de toekomst op soortgelijke wijze kunnen en willen wonen als soortgelijke huishoudens op dit moment, gegeven hun leeftijd, samenstelling en inkomen. In de tweede variant is er een correctie doorgevoerd op frictie

(verschillen tussen de vraag en het potentiële aanbod). Bovenstaand is de variant incl. frictie weergegeven, omdat de gemeenten deze variant het meest herkennen.

Sociale sector huur

Woningmarktonderzoek Drechtsteden: Met de komst van passend toewijzen in de gereguleerde huursector is het voor huishoudens met een laag inkomen niet meer mogelijk om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen toegewezen te krijgen. Deze correctie is doorgerekend in het Woningmarktonderzoek Drechtsteden. Dit zou leiden tot een overschot van zo'n 400 woningen met een huurprijs van 629 tot 711 euro (Prijspeil 2016) en een aanvullende behoefte van zo'n 800 woningen in prijssegmenten tussen de kwaliteitskortingsgrens en tot de tweede aftoppingsgrens. Onder de kwaliteitskortingsgrens zou de behoefte juist weer afnemen met zo'n 300 woningen. Uitgaande van huurprijsbijstellingen zou de behoefte in de sociale sector daardoor netto uitkomen op zo'n 100 woningen tot 2021.

Regio: Omdat er tot op heden, op basis van eerdere onderzoeken, werd uitgegaan van een afname van de sociale voorraad, is er op dit punt sprake van een trendbreuk. Echter volgens gemeenten en corporaties kan de vraag naar sociale huurwoningen nog groter zijn dan door RIGO voorspelt, omdat:

- De toegenomen vraag naar sociaal die uit het onderzoek blijkt, nog los staat van de vraag bijzondere doelgroepen, die in dit onderzoek slechts zeer beperkt is uitgewerkt. Er is aanvullend onderzoek nodig om de vraag van deze groepen goed in beeld te krijgen, om vervolgens ook (voldoende) passende woonvormen hiervoor te ontwikkelen. Dit verklaart ook het vermeende overschot aan woningen tot 410,- dat blijkt uit het onderzoek, maar wat corporaties in de praktijk niet ervaren.
- Een groot deel van de particuliere huurvoorraad betrof koopwoningen die tijdelijk via de leegstandswet werden verhuurd, onder andere aan 'spoedzoekers': mensen die bijvoorbeeld vanwege een scheiding snel een andere woning zoeken. Als dit aanbod wegvalt doordat woningen sneller verkocht worden, moeten spoedzoekers op een andere manier aan een woning komen.

De corporaties zien het Woningmarktonderzoek Drechtsteden als lange termijn doorkijk, waaruit duidelijk blijkt dat er geen sprake meer is van een afname in de behoefte naar sociale huurwoningen. Het is niet direct door te vertalen naar de portefeuillestrategie, maar is daar wel in grote mate richtinggevend voor.

Vrije sector huur

Woningmarktonderzoek Drechtsteden: In de duurdere huursector (€629 tot €850) is de vraag groter dan het potentiële aanbod. Er is volgens de variant inclusief frictie behoefte aan zo'n 400 huurwoningen met huurprijzen boven de liberalisatiegrens tot 2021.

Regio: De duurdere huursegmenten komen nu relatief weinig voor in de regio, er is volgens de regio inderdaad wel vraag naar.

Koop

Woningmarktonderzoek Drechtsteden: Wanneer de trendmatige behoefte als uitgangspunt wordt genomen, zou er de meeste behoefte zijn aan koopwoningen met een prijs tot €300.000. In dat segment is al veel aanbod beschikbaar. Bij het scenario waarbij frictie is meegerekend, verschuift daardoor de behoefte naar de duurdere koopsegmenten. Koopwoningen tussen €300.000 en €450.000 komen nu weinig voor in de regio Drechtsteden, maar er is (o.a. vanuit doorstroming) wel behoefte aan.

Regio: De vraag naar woningen van €250.000-€400.000 is volgens de gemeenten manifest bij nieuwbouwprojecten. Dit prijssegment doet het goed in de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn in de Volgerlanden Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht en gerealiseerde projecten zoals De Hoven en Plan Tij in Dordrecht.

Woonmilieus

De regio werkt niet met de ABF-woonmilieus. Gemeenten vinden de ABF woonmilieus te weinig onderscheidend. Bovendien worden de ABF woonmilieus bepaald op postcodeniveau en blijven gelijk als de wijk verkleurt. De Vereniging Deltametropool heeft voor de Drechtsteden recent een model ontwikkeld voor het onderzoeken van potentiële ontwikkellocaties waarbij de unieke ruimtelijke kenmerken van de Drechtsteden worden gekoppeld aan de specifieke leef- en woonwensen van maritieme professionals.

Onder meer de oeverlocaties in de Drechtsteden bieden potentie om kwaliteit toe te voegen. In Zwijndrecht zijn duurdere appartementen gerealiseerd langs de oever, met uitzicht op de binnenstad van Dordrecht. Daar was veel vraag naar, o.a. vanuit schippers. Per oeverlocatie verschilt de doelgroep. Noordoever zal voor een andere doelgroep aantrekkelijk zijn dan Stadswerven. De regio wil dit niet zelf uitdenken, maar de markt laten inschatten wat het beste past.

De corporaties werken niet met woonmilieus. Zij werken met wijkvisies waarbij gekeken wordt naar populariteit van bezit en indicatoren van de gemeente die iets zeggen over de wijk.

Visie van de gemeente op woningmarkt

Frictie tussen de huidige woningvoorraad en de vraag Er is in de regio veel goedkope woningvoorraad, duurdere prijsklassen zijn er onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Elk jaar verlaten 100 gezinnen met midden of hogere inkomens de Drechtsteden. De regio wil dit temperen door duurdere woningen toe te voegen. Ook wil de regio een deel van de extra stedelijke behoefte in de Zuidelijke Randstad accommoderen. Dit is nodig om een goed voorzieningenniveau te houden en voor voldoende hoger opgeleide beroepsbevolking. Het toevoegen van woningen in de duurdere segmenten kan als hefboom fungeren om de sociaaleconomische positie van de Drechtsteden te versterken.

De Drechtsteden verwachten dat door doorstroming de huidige omvang van de woningvoorraad in de sociale sector voldoende is om te voorzien in de behoefte, ook al neemt het inwoneraantal toe en

daarmee ook het aantal inwoners met lage inkomens. Er is wel een vervangingsvraag, maar het aantal woningen in de sociale sector kan netto gelijk blijven. In sociale huurwoningen wonen relatief veel ouderen. Op termijn komt deze voorraad vrij. Door het prijsniveau is een koopwoning ook een mogelijkheid voor de sociale doelgroep in de Drechtsteden. De corporaties in de Drechtsteden zien echter wel de noodzaak om het aantal sociale huurwoningen te doen toenemen. Zij vrezen dat er anders knelpunten ontstaan.

Grootste issue De Drechtsteden zien het als grootste opgave om kwaliteit toe te voegen en een schaa sprong te maken. Door kwalitatief hoogwaardige woonmilieus toe te voegen, kunnen huishoudens met hogere inkomens doorstromen en hoeven zij de regio niet te verlaten, waardoor de sociaaleconomische positie van de regio versterkt kan worden. Daarnaast willen de Drechtsteden hiermee aantrekkelijker worden voor woningzoekenden van buiten de regio.

Corporaties zien als grootste issue dat kwetsbare groepen de woning krijgen die zij nodig hebben. Het gaat om mensen die uitstromen uit instelling, statushouders etc. Lastig punt is dat zorgpartijen niet weten om hoeveel mensen het gaat (zij denken één jaar vooruit) en corporaties daardoor niet goed kunnen voorsorteren. Er is daarnaast te weinig kennis van producten die nodig zijn (woonvorm in combinatie met zorgarrangement).

Samenwerking De gemeenten stellen gezamenlijk een regionale woonvisie op. Iedere gemeente maakt vervolgens een gemeentelijke uitwerking of uitvoeringsparagraaf. De gemeenten zullen gezamenlijk optrekken bij de uitvoering van de woonvisie.

Regionaal wordt uitwisseling met marktpartijen georganiseerd, bijvoorbeeld met conferenties. Overleg met de markt over projecten wordt door gemeenten onderling gevoerd. De gemeenten hebben wel de ambitie om elkaar te blijven betrekken bij de projecten, zeker als het gaat om de oeverprojecten die bepalend zijn voor de schaa sprong die de regio beoogt.

Op regionaal niveau worden met corporaties prestatieafspraken gemaakt: Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT). Hiertoe vindt op regionaal niveau overleg plaats tussen zorgpartijen, corporaties en gemeenten. Binnen PALT maken gemeenten jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties op gemeentelijk niveau. Bestuurlijk vindt overleg plaats over thema's, zoals het concretiseren van de vraag naar wonen met zorg.

Rol provincie De gemeenten zien voor de provincie een rol in een regio overstijgend beeld van de woningmarkt (helikopterview). Ook moet de provincie voorkomen dat het landschap zou verrommelen en de groene ruimte behouden. De regio ziet een gedeeld belang van regio en provincie in het behouden en versterken van de woonaantrekkelijkheid en voorkomen dat inwoners naar aangrenzende provincies vertrekken. Zo zou de provincie de bouw van extra woningen in duurdere segmenten moeten faciliteren om de sociaaleconomische positie van de regio te versterken.

3. gemeente Goeree-Overflakkee

Informatiebronnen die de gemeente gebruikt met betrekking tot woningbehoefte

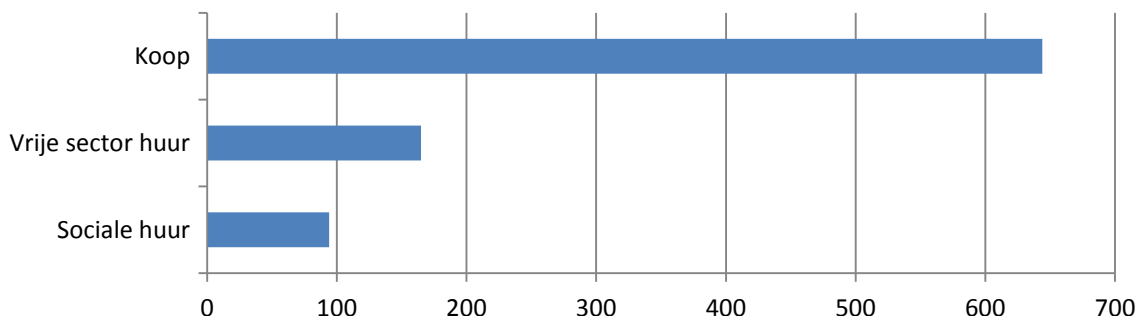
Woningmarktanalyse op basis van WoOn2015, 2017, Companen (opgesteld voor gemeente Goeree-Overflakkee en woningcorporaties Woongoed Goeree-Overflakkee, FidesWonen en Beter Wonen)

Tweejaarlijks leefbaarheidsonderzoek, Woongoed Goeree-Overflakkee

Driejaarlijks huurdersonderzoek, FidesWonen

Woningbehoefte

In het onderstaande overzicht is weergegeven wat volgens de Woningmarktanalyse Goeree-Overflakkee (onderzoek van de gemeente en de corporaties) de woningbehoefte in de gemeente zou zijn. De visie van de gemeente hierop is onder de tabel in tekst toegelicht per marktsegment: sociale sector huur, vrije sector huur, koop.



Gemeente Goeree-Overflakkee, ontwikkeling van de woningbehoefte naar type, 2016-2021 volgens Woningmarktanalyse op basis van WoOn2015 (Companen)

Sociale sector huur

Woningmarktanalyse Goeree-Overflakkee: Volgens de Woningmarktanalyse op basis van WoOn2015 neemt de vraag naar sociale huurwoningen de komende 5 jaar toe met netto zo'n 94 woningen. Het gaat dan om vooral om appartementen. De vraag naar eengezinswoningen in de sociale huur zou afnemen. De Woningmarktanalyse gaat zelfs uit van een mogelijk overschot aan eengezins huurwoningen van zo'n 320 woningen.

Gemeente en corporaties: De woningcorporaties herkennen dit overschot niet. De samenstelling van de woningvoorraden van woningcorporaties is vrij eenzijdig. Het overgrote deel bestaat uit (vaak kleine en wat oudere) eengezinswoningen. De zittende huurders zijn vaak gezinnen en nieuwe huurders vaak 1-2 persoons huishoudens. Deze wijziging van doelgroepen leidt er volgens

de woningcorporaties niet toe dat er overschotten zijn. Er is nu nog sprake van forse wachtlijsten woningzoekenden en veel reacties op vrijkomende huurwoningen. Leegstand is er nu niet en wordt door de woningcorporaties de eerstkomende 10 jaren ook niet verwacht.

Vrije sector huur

Woningmarktanalyse Goeree-Overflakkee: Er is volgens de Woningmarktanalyse op basis van WoOn2015 de komende 5 jaar een toenemende behoefte aan particuliere huurwoningen. Het gaat daarbij om een behoefte van zo'n 165 woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen.

Gemeente en corporaties: Volgens woningcorporaties is er vooral behoefte aan gelijkvloerse seniorenwoningen en appartementen,

Koop

Woningmarktanalyse Goeree-Overflakkee: De komende 5 jaar is er volgens de Woningmarktanalyse op basis van WoOn2015 op Goeree-Overflakkee vooral behoefte aan koopwoningen, zo'n 644 woningen. Het gaat daarbij vooral om rijwoningen, maar ook om 2-onder-1-kappers, vrijstaande woningen en appartementen. De behoefte aan eengezins koopwoningen boven de €350.000 neemt af, waardoor hieraan mogelijk een overschot ontstaat.

Gemeente en corporaties: De verwachting is dat empty-nesters en mensen die een tweede woning aanschaffen inspringen op dit aanbod. Het is hierbij de vraag of die woningen voor tweede woningen kunnen worden gebruikt.

Woonmilieus

Binnen de gemeente wordt niet met woonmilieus gewerkt. De huidige woonvisie gaat uit van een kernentypologie. Kernen worden onderscheiden als streekcentrum (Middelharnis-Sommelsdijk); verzorgingskern of steunkern. Woningcorporaties werken eveneens niet met woonmilieus, maar eigen onderzoeken van de woningcorporaties geven wel inzicht in de woonbeleving en woonwensen van huurders. Zo hebben de hogere inkomens hogere eisen met betrekking tot oppervlakte, aantal kamers en het energielabel. Hogere inkomens echter behoren niet tot de corebusiness van de woningcorporaties.

Beter Wonen en Fides-Wonen geven aan dat de woonmilieus van ABF een te globaal beeld geven om recht te doen aan de diversiteit tussen de kernen op Goeree-Overflakkee.

Visie van de gemeente op woningmarkt

Fricie tussen de huidige woningvoorraad en de vraag De vraag naar goedkope eengezinswoningen neemt af op Goeree-Overflakkee. Daardoor ontstaat er mogelijk een overschot in dit segment. In de sociale huursector zal dit overschot naar mening van de woningcorporaties zich zeker de eerste komende 10 jaren niet voordoen, vanwege aanpassingen op de vraag. Tegelijkertijd is Goeree-Overflakkee een sterk vergrijzend eiland. Hierdoor wordt door de woningcorporaties op termijn een tekort aan seniorenwoningen verwacht. Eengezinswoningen moeten daarom de komende jaren zo nodig aangepast worden voor zittende huurders, waaronder senioren. Of dit mogelijk is, is afhankelijk van het woningtype. Woongoed stelt bijvoorbeeld dat de

woningen die zij in Middelharnis in bezit hebben beter geschikt zijn te maken voor senioren dan de woningen in Oude-Tonge.

De woningcorporaties geven aan dat de sociale woningvoorraad op termijn over het algemeen aan de vraag zal kunnen voldoen. In het westen van het eiland is het vooral een kwalitatieve opgave: minder gezinswoningen en meer woningen voor 1- of 2 persoonshuishoudens en woningen die geschikt zijn voor ouderen. In het midden en oosten van het eiland is dat ook zo, en komt daarnaast in sommige kernen op termijn mogelijk de verhuurbaarheid in het gedrang, met leegstand als gevolg. In die kernen worden sociale sector woningen verkocht.

Ook in de koopsector is de vraag naar woningen niet overal even groot. De gemeente ervaart in de praktijk vooral een trek van inwoners naar Middelharnis-Sommelsdijk en naar Ouddorp. Het is de wens van de gemeente om toch ook wat nieuwbouw te realiseren in andere kernen omwille van de leefbaarheid. Voorzieningen kunnen door nieuwe bewoners langer in stand blijven.

Grootste issue De grootste opgave op het gebied van wonen is de vitaliteit van een aantal kleinere kernen. Voor de vitaliteit van de kernen is het nodig om binnen de dorpen verpauperd vastgoed te herontwikkelen. Ook wil de gemeente nieuwe inwoners trekken en groeien. Dit laatste kan alleen als er voldoende werkgelegenheid is, het gaat niet om wonen alleen.

Daarnaast zien gemeenten en woningcorporaties het als een opgave om te zorgen voor geschikte woningen voor kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. Deze groepen op de woningmarkt zijn ouderen en starters. De vergrijzende bevolking stelt andere eisen aan de woning. Het algemene beeld is dat er onvoldoende geschikte woningen voor senioren zullen zijn de komende jaren. Nieuwbouw zal vooral seniorenwoningen betreffen, zo stellen de woningcorporaties Fides-Wonen en Beter Wonen. Zij zien senioren als kwetsbare doelgroep, maar starters ook. De koopsector wordt voor hen steeds onbereikbaar en zij komen niet meer in aanmerking voor een woning in de sociale sector als hun inkomen daarvoor net te hoog is.

Ook duurzaamheid wordt als belangrijk thema gezien. De gemeente verwacht van ontwikkelaars en woningcorporaties dat zij hier aan gaan werken. De woningcorporaties geven ook aan dat zij voornemens zijn nog te starten nieuwbouwprojecten NOM te maken.

Samenwerking De vier woningcorporaties op het eiland werken intensief samen. Er wordt gesproken over een mogelijke fusie. De gemeente werkt op het gebied van wonen samen met de woningcorporaties en met ontwikkelaars en makelaars. Deze partijen zijn betrokken bij het opstellen van de nieuwe gemeentelijke woonvisie.

Twee keer per jaar organiseert de gemeente een marktberaad. Dit beraad heeft tot doel om marktpartijen te informeren over de stand van zaken van de woonvisie, de voortgang van het woningbouwprogramma ende situatie op de woningmarkt, kennis te delen, kansen en bedreigingen op de woningmarkt te signaleren en hier op in te spelen.

Rol provincie De provincie heeft de gemeente ondersteund bij het opstellen van een saneringsvisie woningbouwlocaties. Deze is inmiddels vastgesteld. De visie is gericht op het schrappen van de woonbestemming van plannen waarvan de kans klein is dat zij ontwikkeld worden. Daardoor komt er weer ruimte voor nieuwe plannen.

4. regio Haaglanden

Voor deze infosheet is geput uit de Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 en onderstaande bronnen. Daarnaast hebben wij een gesprek gevoerd met ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten in de regio en met de Sociale Verhuurders Haaglanden.

Informatiebronnen die de regio gebruikt met betrekking tot woningbehoefte

Haaglandse woningmarkt in beeld; Analyse van WoON2015 als basis voor lokaal en regionaal beleid, 2016, Stec groep in opdracht van de gemeenten binnen Haaglanden

Woningmarktmonitor Haaglanden 2016, 2016, Gemeente Den Haag, Strategie en Onderzoek

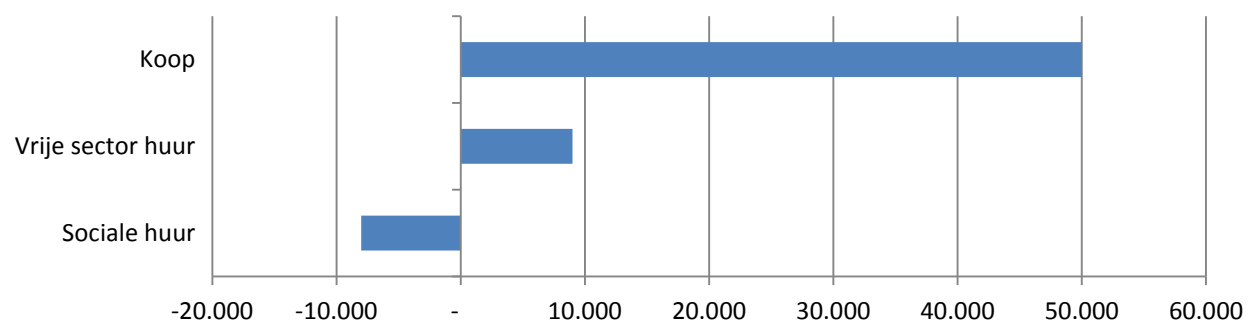
Aanbodrapportage Sociale Huursector Haaglanden (halfjaarlijks) Explica in opdracht van SVH

Woningbehoefteraming 2016 en Bevolkingsprognose 2016, Provincie Zuid-Holland

Mutaties en trends in het bestand van de SVH (Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden)

Woningbehoefte

Onderstaand is weergegeven wat volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland de woningbehoefte in de regio zou zijn. De Woningmarktverkenning is een woningmarktonderzoek van de provincie Zuid-Holland en de weergegeven behoefte is niet het regionale uitgangspunt. De uitkomsten van de Woningmarktverkenning zijn onder de tabel in tekst toegelicht per marktsegment: sociale sector huur, vrije sector huur, koop. Daaronder is per marktsegment het beeld van de regio zelf weergegeven.



Regio Haaglanden, ontwikkeling van de woningbehoefte naar type (inschatting), 2017-2030 volgens ABF Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016

Sociale sector huur

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: Volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland neemt in Haaglanden tot 2030 de behoefte aan huurwoningen in de sociale sector af in alle prijssegmenten,

behalve het prijssegment tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens. In dit laatste prijssegment zou de behoefte stijgen met zo'n 6.000 woningen. In de overige prijssegmenten is gezamenlijk sprake van een afnemende behoefte van zo'n 14.000 woningen, waardoor netto de behoefte terug zou lopen met zo'n 8.000 woningen.

Regio: Gemeenten en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) delen dit beeld niet. Volgens de gemeenten stijgt de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren nog. Ook de SVH ziet geen overschot in de sociale sector. De corporaties willen over het algemeen woningen toevoegen, zodat het aanbod netto iets zal toenemen.

De regio neemt als uitgangspunt dat het percentage van de bevolking dat tot de sociale doelgroep behoort (31 %) ongeveer gelijk zal blijven. Ervan uitgaande dat het aantal huishoudens met circa 56.000 zal toenemen tot 2025, zal de sociale doelgroep dan toenemen met zo'n 17.500 huishoudens. Dat komt neer op een behoefte aan zo'n 12.500 extra sociale huurwoningen.

Vrije sector huur

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: In de huursector neemt de behoefte aan woningen boven de liberalisatiegrens volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland met zo'n 9.000 woningen toe in Haaglanden tot 2030.

Regio: De Analyse van WoON2015 die Haaglanden heeft laten uitvoeren gaat uit van een verschuiving van de behoefte van vanuit de koopmarkt (en de sociale huurmarkt) richting de vrijesectorhuurmarkt. De SVH herkent de toegenomen vraag aan vrij sector huurwoningen niet geheel voor het corporatiebezit. Voor corporatiewoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens is de verhuurbaarheid in Haaglanden laag, er zijn vrijwel geen wachttijden voor vrije sectorwoningen. Wellicht heeft dit te maken met een relatief groot aanbod van particuliere verhuurders in Haaglanden. Het is ook mogelijk dat het aanbod van geliberaliseerde corporatiewoningen niet aansluit bij de vraag (woningtype of locatie). Gemeenten merken op dat een geliberaliseerde corporatiewoning een heel ander product dan een beleggers- of ontwikkelaarsproduct en zien vooral in de steden een vraag naar vrije sector huur.

Koop

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: De woningbehoefte in Haaglanden neemt volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland tot 2030 vooral toe in de koopsector. Zowel aan eengezins- als meergezinswoningen zal de behoefte toenemen.

Regio: De Analyse van WoON2015 die Haaglanden heeft laten uitvoeren geeft een confrontatie van de huidige woningvoorraad, mutaties door te maken verhuisbewegingen en de tekorten en overschotten die hierdoor kunnen ontstaan. Uit de confrontatie blijkt dat de potentiële vraag naar koopwoningen in met name het segment € 278.000 – € 507.000. Voor koopwoningen tot € 150.000 is er in theorie juist een grotere voorraad dan waar potentieel vraag naar is.

Woonmilieus

De gemeenten in Haaglanden werken met de woonmilieu-indeling van Rosetta. De regio heeft in 2012 de Grote WoonTest laten uitvoeren, waarin de voorkeuren, overschotten en tekorten naar

verschillende woonmilieus in kaart is gebracht. Op basis van de beperkte verschillen in voorkeuren naar woonmilieus in het WoON2015 ten opzichte van die in het WoON2012 stelt Stec groep in de Analyse van WoON2015 dat de voorkeuren naar woonmilieus volgens de indeling in De Grote Woontest (de Rosetta-indeling) waarschijnlijk ook niet veel veranderd zijn.

Volgens de Analyse van WoON2015 zijn er in groenstedelijk en landelijk wonen tekorten aan/in bijna alle marktsegmenten. De grootste overschotten zijn er in het woonmilieu buiten-centrum, vooral in het segment meergezinswoningen. In elk woonmilieu is een tekort in de markt aan koopwoningen.

Sommige gemeenten proberen de woonmilieus te koppelen aan de stedenbouwers, zodat zij met stedenbouwkundige principes (zoals het straatprofiel of de typologie van de bouwblokken) het woonmilieu kunnen beïnvloeden bij herstructurering of bij het ontwerp nieuwe woonwijken.

Visie van de regio op woningmarkt

Frictie tussen de huidige woningvoorraad en de vraag De regio heeft een poly-centrische karakter met naast 'complete' grote en kleine stedelijke kernen ook onderscheidende regionale groengebieden. De regio als geheel heeft te maken met een grote instroom van buiten de regio. De druk op de woningmarkt is dan ook groot. Dit geldt in principe voor alle prijssegmenten en woonmilieus. Ook op de sociale huurwoningmarkt is op dit moment meer druk. De wachttijden lopen op en er is minder doorstroming binnen de sociale huurvoorraad.

Per gemeente en marktsegment zijn er wel verschillen. Ter illustratie: Den Haag groeit, er wordt een grotere vraag door gezinnen verwacht, maar ook (zoals van oudsher) alleenstaanden. Zowel appartementen als gezinswoningen zijn nodig in alle prijsklassen. De grote opgave voor Delft is het in balans brengen van de woningmarkt, onder meer door middeldure huur toe te voegen. Pijnacker-Nootdorp heeft een tijd terug veel nieuwbouwwijken met relatief veel grondgebonden koopwoningen gebouwd. De gemeente richt het bouwprogramma nu op een meer gevarieerd aanbod voor lagere inkomens, jongeren, ouderen en gezinnen die een wooncarrière willen maken. Zoetermeer was als *newtown* bij uitstek een gezinstad, maar wordt nu 'completer' er is nu een stevige vraag van senioren en starters. In Midden-Delfland en Westland is de vraag wat meer lokaal geïntendeerd. De vraag kan per dorp verschillen, waarbij sommige dorpen sterk vergrijzen.

Grootste issue De regio ziet spanning in de regio tussen een oplopende vraag naar woningen en de schaars aanwezige ruimte. Daarvoor is volgens de regio een aanpak nodig die bestaat uit een combinatie van herontwikkelen, verdichten, transformeren, mengen en nieuw bij bouwen op heel veel verschillende soorten (vooral) binnenstedelijke plekken. Daarbij moet rekening worden gehouden met bevolkingsontwikkeling, zoals vergrijzing, en de specifieke woonwensen van verschillende soorten huishoudens. Ook is het volgens regio hard nodig om in wijken binnen de regio waar fysieke en sociale problemen spelen tot noodzakelijke vernieuwingen te komen.

De doorstroming in de sociale sector verloopt volgens gemeenten niet goed. De SVH herkent dit en heeft sinds september 2016 drie seniorenmakelaars in dienst om de doorstroming van ouderen uit vooral grote schaarse woningen te bevorderen. Voor het eerst in acht jaar ziet de SVH een enorme daling in het aantal mutaties (rond 12.000 verhueringen op jaarbasis was normaal, dat is gedaald naar 10.000 in 2016)¹⁰. Mogelijke oorzaken zijn volgens de SVH dat het moeilijker is om een hypotheek te krijgen, waardoor er minder uitstroom is naar de koopmarkt. Senioren blijven door de extramuralisering langer thuis wonen. Ook is er een iets grotere instroom van buiten de regio naar vooral kleinere woningen. Een verhoogde vraag door toename statushouders is door de media veel opgepakt, maar dat ziet SVH zeker niet als de belangrijkste oorzaak.

SVH noemt de oplopende wachttijd (die naar landelijke maatstaven nog relatief kort is) en het betaalbaar houden van de voorraad als grootste issue. De corporaties in de regio zijn erg bewust dat elke euro maar een enkele keer kan worden uitgegeven. Corporaties willen graag het bezit verduurzamen, maar het investeringsvermogen van corporaties neemt daardoor af – wat weer effect heeft op huurprijzen of mogelijkheden om nieuw te bouwen.

¹⁰ Aanbodrapportage 2014 SVH p.9 en Aanbodrapportage eerste helft 2016 SVH p.9

Samenwerking Na opheffing van de Wgr-plus regio Stadsgewest Haaglanden per 2015 is de Bestuurlijke Tafel Wonen opgericht. Deze tafel bestaat uit de wethouders wonen van de negen Haaglandse gemeenten. Ook ambtelijk is er een regulier overleg. De gemeenten hebben in 2017 een nieuwe regionale woonvisie vastgesteld. Daar zijn marktpartijen en woningcorporaties bij betrokken. De regionale woonvisie dient als beleidskader van de gemeenten voor het maken van nieuwe regionale prestatieafspraken met de woningcorporaties in Haaglanden.

Binnen de SVH werken alle 15 corporaties die in de regio Haaglanden gevestigd en werkzaam zijn, beleidsmatig samen. De SVH zorgt voor de regionale woonruimteverdeling, het coördineren en bewaken van de managementinformatie en het uitvoeren van onderzoek, het opstellen, evalueren en bewaken van de regionale prestatieafspraken en tot slot het behartigen van de belangen en het uitwisselen van kennis.

Rol provincie De regio maakt gebruik van de prognoses van de provincie. De regio omarmt ook de visie van de provincie Zuid-Holland dat het wenselijk is om in de toekomst voorrang te geven aan binnenstedelijke woningbouw ten opzichte van 'bouwen in het weiland'. De provincie heeft volgens de regio een coördinerende en ordenende rol bij conflicterende belangen. Sociale woningbouw is een van de belangen en dient in het geheel gewogen te worden.

SVH ziet een belangrijke rol voor de provincie op het gebied van wonen. Na opheffing van het Stadsgewest Haaglanden zou de provincie een grotere coördinerende rol kunnen pakken aldus SVH. Hierbij kan de provincie helpen door het delen van informatie, bijvoorbeeld beschikbaarheid van bouwlocaties. Daarnaast kan de provincie een koppeling maken tussen de woonvisie en de uitwerking naar bouwlocaties en de gemaakte prestatieafspraken. De provincie kan regie nemen wanneer gemeentes verschillende visies op de woningvoorraad hebben en dit opgeteld niet tot het gewenste resultaat leidt. Ook in communicatie naar het Rijk heeft de provincie een rol, bijvoorbeeld als het gaat om knelpunten bij de huisvesting van vergunninghouders.

5. regio Hoeksche Waard

Informatiebronnen die de regio gebruikt met betrekking tot woningbehoefte

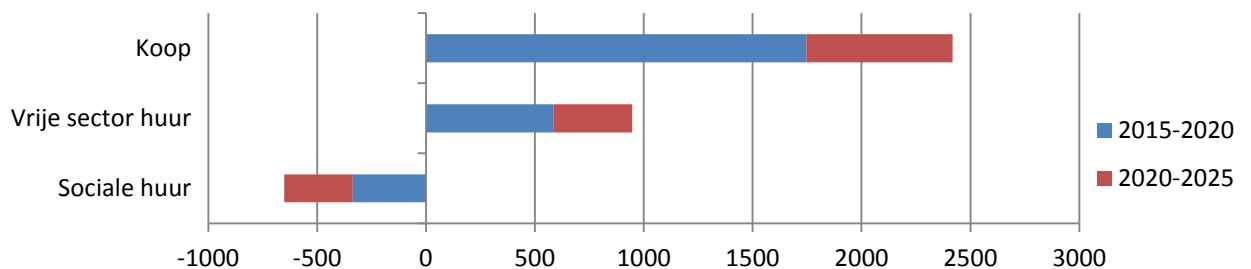
Woningmarktanalyse 2016, Companen (opgesteld voor Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard en woningcorporatie Hoeksche Waard Wonen)

Woningbehoefteraming 2016 en Bevolkingsprognose 2016, Provincie Zuid-Holland

Analysekaart zorgvoorzieningen en woningvoorraad (woonzorgwijzer)

Quickscan woningmarkt Rotterdam en Hoeksche Waard, 2017, Companen

Woningbehoefte



Regio Hoeksche Waard, ontwikkeling van de woningbehoefte naar type, 2015-2025 volgens Woningmarktanalyse 2016 (Companen)

Sociale sector huur De vraag naar sociale huurwoningen neemt volgens de Woningmarktanalyse 2016 de komende 10 jaar af met zo'n 650 woningen. Het dan om zowel eengezinswoningen als appartementen. Daarbij wordt uitgegaan van een saignante vermindering van scheefwonen (van 24% naar 18% in 10 jaar). Het is niet zeker of deze beleidsambitie gehaald wordt¹¹. Uit een achtergrond analyse van Companen bleek wel dat ook bij een gelijkblijvend percentage scheefwoners de behoefte in de sociale sector in de regio zou afnemen.

Vrije sector huur Er is volgens de Woningmarktanalyse 2016 een sterke behoefte aan particuliere huur de komende 10 jaar. Het daarbij om een behoefte van zo'n 950 woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen.

¹¹ Corporatie HW Wonen geeft aan dat scheefwonen afneemt door passend toewijzen, maar kan dit niet monitoren omdat zij geen inkomensgegevens meer hebben van doelgroepen sinds kort zijn uitgesloten van de inkomensafhankelijke huurverhoging (o.a. 65+ers).

Koop Er is de komende 10 jaar volgens de Woningmarktanalyse 2016 vooral behoefte aan koopwoningen (zo'n 2400 woningen). Het gaat daarbij vooral om rijwoningen, maar ook om 2-onder-1-kappers, vrijstaande woningen en appartementen.

Toenemende woningvraag uit Rotterdamse regio De laatste jaren is er in de Hoeksche Waard sprake van een groeiend vestigingsoverschot, terwijl er vóór 2014 juist sprake was van een vertrekoverschot. In 2015 en 2016 groeide de bevolking respectievelijk met ruim 260 en ruim 700 personen. De instroom vanuit de regio komt grotendeels uit de Rotterdamse regio. De regio heeft laten onderzoeken in hoeverre deze trend kansen biedt voor de woningmarkt van de Hoeksche Waard¹². Het lijkt de onderzoekers aannemelijk dat deze instroom aanhoudt of nog verder toeneemt, mede vanwege het toegenomen prijsverschil tussen gezinswoningen in Rotterdam en in de Hoeksche Waard.

Woonmilieus De gemeenten en de regio werken niet met woonmilieus. De woonmilieus van ABF zijn niet onderscheidend genoeg voor de Hoeksche Waard: er zijn dan alleen verschillen tussen landelijk, dorps of centrum dorps. De regio zou het interessant vinden om vanuit een typologie van kernen en wijken naar de woningvraag te kijken, maar heeft hier geen onderzoek voor beschikbaar. Het globale beeld van de regio is dat de plaats van vestiging veelal aanbodafhankelijk is en dat daarnaast werkgelegenheid en reistijd belangrijke factoren zijn. Er is echter eerst meer typologie en onderzoek nodig om hier gefundeerde uitspraken over te kunnen doen.

Visie van de regio op woningmarkt

Fricie tussen de huidige woningvoorraad en de vraag Gemeenten zien een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen in de regio. Volgens gemeenten signaleren marktpartijen al langer dat er minder behoefte is aan huurwoningen in de sociale sector dan waar in bouwplannen rekening mee wordt gehouden. Dit beeld wordt door de Woningmarktanalyse 2016 bevestigd. Naar aanleiding hiervan maken gemeenten nieuwe afspraken met ontwikkelaars met betrekking tot sociale huurwoningen.

De regio en de corporatie HW Wonen hebben op basis van de Woningmarktanalyse 2016 prestatieafspraken gemaakt. Ook hier wordt uitgegaan van een afname van de woningvoorraad in de sociale sector. De corporatie HW Wonen heeft een verkoopprogramma. De insteek is niet om in één klap veel bezit af te stoten. Voor de gemeente is het van belang dat er genoeg woningen voor iedere groep zijn, liever iets teveel sociale huur dan te weinig.

De regio constateert dat er nog niet genoeg is voorgesorteerd op de toekomstige vraag naar particuliere huurwoningen. Een deel van de behoefte kan opgevangen worden door liberaliseren van sociale huurwoningen, maar er zal ook bijgebouwd moeten worden. De liberalisering is namelijk niet van dezelfde omvang als de vraag naar particuliere huurwoningen. Bovendien zit de vraag naar verwachting deels ook in nieuwbouw. De corporatie HW Wonen ziet voor zichzelf ook een rol in de vrije sector huur onder de €900,-, aangezien het voor mensen met inkomens boven de EU-grens lastig is op de vrije markt een woning te vinden. De markt pakt dat volgens de corporatie niet op.

¹² Quickscan woningmarkt Rotterdam en Hoeksche Waard, 2017, Companen

Lastig is dat corporaties pas in aanmerking komen als aangetoond is dat de markt geen interesse heeft.

Een grote opgave in de regio ligt in de bestaande woningvoorraad. Er zijn niet genoeg woningen die geschikt zijn voor wonen met zorg. Voor de sociale sector stuurt HW Wonen hierop, bijvoorbeeld met een regeling voor 60/65+ers om door te stromen zonder huursprong. Desondanks verwacht de regio weinig verhuizingen door ouderen. Veel inwoners blijven langer thuis wonen in hun koopwoning. Die is vaak niet geschikt. De regio is een campagne gestart om de informatievraag hieromtrent aan te bedienen bij de burgers. Volgens HW Wonen zijn senioren in de regio meestal niet geïnteresseerd in appartementen, maar in grondgebonden woningen die geschikt zijn om beneden te slapen.

Grootste issue Gemeenten, regio en corporatie HW Wonen benoemen vitaliteit van de regio als het grootste issue in relatie tot de woningmarkt. Als de regio een krimpregio zou worden, nemen de beroepsbevolking en het aantal van jongeren af waardoor het draagvlak voor bepaalde voorzieningen in de regio onder druk komt te staan. De woningdruk op Rotterdam biedt volgens de regio kansen om jonge mensen en gezinnen in de regio aan te trekken en daarmee een meer evenwichtige bevolkingsopbouw te behouden. Naast vitaliteit zijn duurzaamheid, betaalbaarheid, en wonen/zorg belangrijke thema's.

Samenwerking De gemeenten hebben in regionaal verband prestatieafspraken gemaakt met HW Wonen en hebben gezamenlijk een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Ook werken de gemeenten en corporatie samen met zorgpartijen. De gemeenten voeren individueel gesprekken met ontwikkelaars (over projecten), maar ook via regionale gremia zoals de woonconferentie en het marktberaad.

De regio ziet mogelijk meerwaarde voor samenwerking op het gebied van wonen met 'de burens', bijvoorbeeld met Rotterdam en Barendrecht, maar dat is tot op heden niet georganiseerd.

Rol provincie De regio ziet graag dat er vanuit de provincie meer gebiedsgericht gekeken wordt, dus een meer integrale kijk op de opgaven. De provincie zou daarbij de relatie moeten leggen tussen stedelijk en landelijk gebied. In het bijzonder zou de provincie de regio de ruimte moeten geven om te bouwen voor de instroom, om zo de regio vitaal te houden. De corporatie HW Wonen geeft aan dat er geen direct contact is met de provincie.

6. regio Holland Rijnland

Infosheet regio Holland Rijnland

Voor deze infosheet is geput uit de conceptversie van de actualisering van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (RWA). Daarnaast hebben wij een gesprek gevoerd met ambtelijke vertegenwoordigers van de regio en de gemeenten Leiden, Katwijk, Lisse en Alphen aan den Rijn. Wij hebben tevens gesproken met woningcorporatie Woonforte, die bezit heeft in Alphen aan den Rijn, maar niet in de andere subregio's. Dit geeft daarmee geen volledig beeld van de corporatiesector in de regio.

Informatiebronnen die de regio gebruikt met betrekking tot woningbehoefte

Gemeentelijk woningmarktonderzoek, waaronder oversampling van het WoON 2015 (gemeenten Katwijk en Teylingen)

Gegevens van makelaars, o.a. het onderzoek: De Leeuw Groep B.V. (2017) *Zicht op de Woningmarkt 2010 – 2016 - karakteristieken en trends Rijn- en Veenstreek, Duin- en Bollenstreek, Leidse regio.*

Waarstaatjegemeente.nl

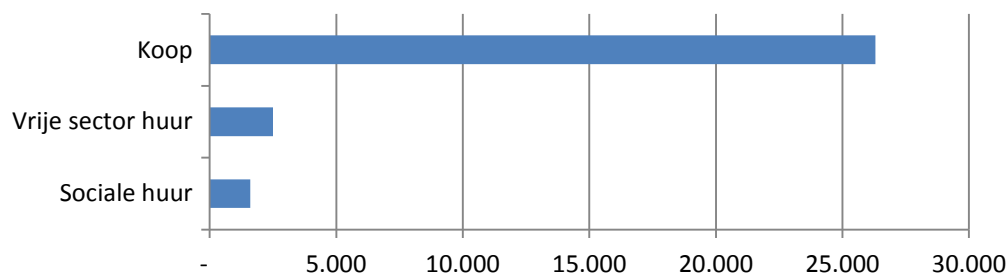
Gegevens van het CBS (statline.cbs.nl/)

Jaarrapportages WoningNet Holland Rijnland

Behoeftesociale voorraad (2012) Stec – bijlage B bij Regionale woonagenda Holland Rijnland

Woningbehoefte

Onderstaand is weergegeven wat volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland de woningbehoefte in de regio zou zijn. De Woningmarktverkenning is een woningmarktonderzoek van de provincie Zuid-Holland en de weergegeven behoefte is niet het regionale uitgangspunt. De uitkomsten van de Woningmarktverkenning zijn onder de tabel in tekst toegelicht per marktsegment: sociale sector huur, vrije sector huur, koop. Daaronder is per marktsegment het beeld van de regio zelf weergegeven.



Regio Holland Rijnland, ontwikkeling van de woningbehoefte naar type (inschatting), 2017-2030 volgens ABF Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016

Sociale sector huur

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: Volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland is er in Holland Rijnland tot 2030 een significante afname in de behoefte aan woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van 2000 woningen. De behoefte aan woningen met een huurprijs van de kwaliteitskortingsgrens tot de tweede aftoppingsgrens zou toenemen (+4000 woningen). De behoefte aan woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zou juist weer met zo'n 400 woningen afnemen. Dit resulteert netto in een toename van de behoefte van zo'n 1.600 woningen.

Regio: De regio ziet de wachttijden over de hele linie van sociale huurwoningen oplopen. In de prijsklasse tot 410,- neemt de schaarste volgens gemeenten het sterkst toe. Het gaat daar vaak om spoedzoekers. In de concept RWA kiest de regio ervoor de huidige schaarste mee te wegen in de behoefte-inschatting voor sociale huurwoningen. Die schaarste moet eerst (deels) ingelopen worden om tot gezondere verhoudingen op de woningmarkt te komen. Uitgaande van een langjarige trend van 0,4% welvaartsgroei per jaar, zijn er in de regio tot 2030 nog een kleine 4.000 sociale huurwoningen extra nodig; bovenop het in te lopen tekort dat op basis van Woningnet gegevens is geschat op 3.000 woningen.

Het beeld van woningbouwcorporatie Woonforte is dat de doelgroep in Alphen aan den Rijn wel wat afneemt. Door de relatief betaalbare koopwoningen in Alphen aan den Rijn kunnen mensen bovendien sneller een huis kopen. Cijfers uit de concept RWA laten zien dat inderdaad de sociale sector woningmarkt veel meer ontspannen is in subregio Oost, dan in de andere subregio's in Holland Rijnland. Echter volgens de concept RWA zal – bij bescheiden welvaartsgroei - ook in subregio Oost de behoefte aan sociale woningen tot 2030 groeien.

Vrije sector huur

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: In de vrije sector huur neemt de behoefte tot 2030 volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland toe met zo'n 2.500 woningen in Holland Rijnland.

Regio: Volgens gemeenten is er inderdaad behoefte aan huurwoningen net boven de liberalisatiegrens, vooral door mensen die een te hoog inkomen hebben voor de sociale sector, maar niet kunnen kopen. Dit is een beperkt deel van de vraag, maar er is nu nog weinig aanbod. In Leiden is dit wel een significant deel van de vraag, vanwege afgestudeerden en expats die relatief vaak zoeken naar een huurwoning in de particuliere sector.

Koop

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: De woningbehoefte neemt volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland vooral toe in de koopsector. Zowel aan eengezins- als meergezinswoningen zal de behoefte toenemen. Tot 2030 zou er behoefte zijn aan zo'n 26.000 koopwoningen in Holland Rijnland.

Regio: De gemeenten herkennen deze grote behoefte. De druk op de woningmarkt van Holland-Rijnland is hoog, waardoor er een continue opwaartse prijsdruk is. De concept RWA benoemt het risico dat door marktdruk de onderkant van de huur- en koopmarkt in de knel kan komen. Er is behoefte aan goedkope koop (tot 200.000 euro) voor huishoudens waarvoor de sociale huursector

niet toegankelijk is en de hypotheekmogelijkheden in hogere segmenten te beperkt zijn. De gemeente Katwijk plaatst hierbij de kanttekening dat dit zeer lastig te realiseren is. De marktprijs van dit type woningen is een stuk hoger. Over de prijs bij de eerste verkoop kan de gemeente afspraken maken met de ontwikkelaar. Bij doorverkopen schiet de prijs omhoog.

Woonmilieus

De gemeenten zijn bezig met de actualisatie van de Regionale Woonagenda (RWA) en overwegen nog welke methode zij willen toepassen op het gebied van woonmilieus. Zij benoemen in de concept RWA een aantal aspecten dat voor de vraag naar woonmilieus bepalend is: bereikbaarheid; landschappelijke aantrekkelijkheid; voorzieningen en functie in de regionale woningmarkt (aantrekkingskracht deelgebieden op diverse huishoudensgroepen). Deze aspecten worden per gemeente in de RWA kaart gebracht.

Visie van de regio op woningmarkt

Frictie tussen de huidige woningvoorraad en de vraag De concept RWA benoemt dat de woningbehoefte de komende jaren van samenstelling verandert. Belangrijke trends hierin zijn de individualisering, participatiesamenleving, het groeiende aantal ouderen, de trek naar de stad van grote groepen. Maar deze trends variëren in de tijd. De afgelopen jaren met economische stagnatie laten een verdere focus op de stad zien, terwijl met de huidige economische groei juist de behoefte aan ruime woningen aan de randen van de steden groeit, aldus de concept RWA. De regio heeft daarom een groeiende behoefte aan flexibiliteit en dynamiek: geen blauwdruk van gewenste woningtypologieën, maar een variëteit aan ontwikkelingen om op veranderende vragen in te kunnen spelen.

Er is in de regio sprake van een grote druk op de woningmarkt. De grote woningvraag in de stad Leiden heeft effect op de gehele Leidse regio (subregio West), gemeentegrenzen zijn daarbij niet van belang. Ook in de Bollenstreek is de marktdruk hoog. Daar zien gemeenten, naast de druk vanuit Leiden ook een woningbehoefte vanuit de Noordvleugel. De druk uit de Noordvleugel is er volgens de gemeenten niet zozeer in Alphen aan den Rijn. Dat heeft volgens gemeenten en corporatie Woonforte met de beperkte bereikbaarheid Amsterdam-Alphen aan den Rijn te maken. De druk op de woningmarkt in Leiden en Haaglanden landt deels wel in stad Alphen. Voor de dorpen in de Rijnstreek komt de vraag vooral vanuit de eigen bevolking.

Het aantal huishoudens op zoek naar een woning in de sociale sector groeit. Er wordt wel wat in de sociale sector gebouwd, maar door liberalisatie of sloop/herstructurering blijft het aantal sociale huurwoningen ongeveer gelijk. Daardoor neemt volgens de gemeenten de schaarste toe.

Vergrijzing heeft grote invloed op de frictie in de woningvoorraad. Veel van de bestaande woningen zijn (nog) niet geschikt voor ouderen die slecht ter been zijn. Volgens de gemeenten blijven senioren in hun huidige (vaak koop-)woning wonen. Er is dus niet zozeer een nieuwbouwvraag, meer een vraag naar aanpassingen van bestaande woningen.

Volgens de corporatie Woonforte is er een mismatch tussen de vraag en het aanbod voor spoedzoekers. Er is te weinig aanbod. Het helpt wanneer de spoedzoekers hun wachttijd kunnen behouden. Zij zijn dan minder geneigd een woning af te wijzen.

Grootste issue De gemeenten zien het accommoderen van de verstedelijkingsopgave op de goede locaties als de grootste opgave. Daarbij heeft het prioriteit om de groene ruimte te behouden en goed af te stemmen op mobiliteit (eerst bewegen dan bouwen).

Samenwerking De gemeenten werken in subregio's en regionaal samen aan wonen. Jaarlijks maken gemeenten prestatieafspraken met de corporaties op gemeentelijk niveau. Er is geen structureel regionaal overleg met corporaties. Corporaties in de regio werken samen via het platform woningcorporaties Holland Rijnland. Dit platform houdt zich bezig met de woonruimteverdeling (via WoningNet Holland Rijnland) sinds recent ook met aangrenzende regionale beleidszaken. De agenda voor de samenwerking op beleidsonderwerpen moet nog worden bepaald.

Rol provincie De gemeenten zouden een meedenkende, oplossende houding willen van de provincie. Het RO-instrumentarium van de provincie zou ingezet moeten worden vanuit een gezamenlijke visie voor de regio. Woonforte merkt niet veel van de provincie, maar vindt het goed dat de provincie zegt waar het op staat.

7. regio Midden Holland

Infosheet regio Midden Holland

Voor deze infosheet is geput uit de onderstaande bronnen. Daarnaast hebben wij een gesprek gevoerd met ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten in de regio en met de woningbouwcorporatie Woonpartners Midden-Holland, met bezit in Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.

Informatiebronnen die de regio gebruikt met betrekking tot woningbehoefte

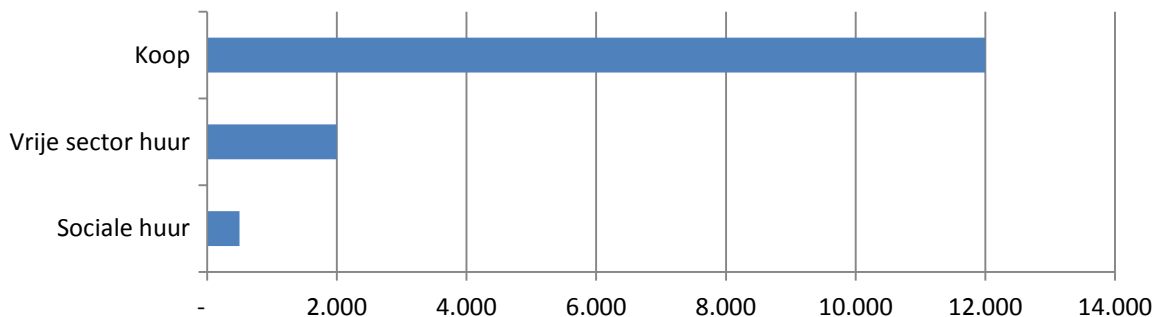
- Cijfers van het ministerie van BZK over corporatiewoningen in de regio;
- Cijfers van CBS over o.a. demografie en woningvoorraad;
- Uitkomsten Oversampling WoON over o.a. woonsituatie, gerealiseerde en gewenste verhuizingen, woonwensen, tevredenheid met woning, buurt en voorzieningen;
- Analyse JSO, die doorzonscan van Atrivé hebben gebruikt in combinatie met afstanden van voorzieningen;
- Uitkomsten woningmarktverkenning ABF en prognose wonen en zorg van ABF Research;
- De Leefbarometer van het ministerie van BZK over leefbaarheidssituatie.

Lopende onderzoeken in opdracht van de regio Midden-Holland:

- ABF: Kernpublicatie WoON 2015;
- Fakton en SpringCo: onderzoek naar effectieve vraag naar nieuwbouw en toekomstwaarde bestaande woningvoorraad (gebaseerd op big data o.a. over verhuizingen) op gemeente en regionaal niveau en drie grote uitbreidingslocaties in regio;
- ABF: woningmarktverkenning o.b.v. het Socratesmodel op gemeentelijk en regionaal niveau;
- ABF: prognose wonen en zorg op basis van Fortunamodel op gemeente en regionaal niveau
- ABF: prognose beschermd wonen op gemeente en regionaal niveau (in opdracht van centrumgemeente Gouda).'

Woningbehoefte

Onderstaand is weergegeven wat volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland de woningbehoefte in de regio zou zijn. De Woningmarktverkenning is een woningmarktonderzoek van de provincie Zuid-Holland en de weergegeven behoefte is niet het regionale uitgangspunt. De uitkomsten van de Woningmarktverkenning zijn onder de tabel in tekst toegelicht per marktsegment: sociale sector huur, vrije sector huur, koop. Daaronder is per marktsegment het beeld van de regio zelf weergegeven.



Regio Midden Holland, ontwikkeling van de woningbehoefte naar type (inschatting), 2017-2030 volgens ABF Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016

Sociale sector huur

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: Volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland neemt in de sociale huursector de behoefte aan goedkope huurwoningen (tot 520 euro, prijspeil 2016) af en de behoefte aan woningen in het middensegment tot de liberalisatiegrens toe in Midden-Holland.

Regio: Volgens woningbouwcorporatie Woonpartners Midden-Holland, met bezit in Gouda, Waddinxveen en Zuidplas, is de vraag naar huurwoningen het grootst tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens. Meerdere gemeenten wijzen daarnaast op een toegenomen vraag in de goedkoopste prijsklassen vanwege de uitstroom uit zorginstellingen en vergunninghouders.

Vrije sector huur

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: In de huursector neemt de behoefte aan woningen volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland licht toe in Midden-Holland.

Regio: Gemeenten herkennen dat er behoefte is aan met name middelde huurwoningen.

Koop

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: De woningbehoefte in Midden-Holland neemt volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland tot 2030 vooral toe in de koopsector. Zowel aan eengezins- als meergezinswoningen zal de behoefte toenemen.

Woonmilieus

Binnen de regio wordt met de woonmilieus van ABF gewerkt. Volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland neemt de behoefte aan woningen in dorpse en stedelijk buiten-centrumwoonmilieus het sterkst toe in Midden-Holland. In de dorpse en landelijke woonmilieus betreft de toename van de behoefte aan koopwoningen vooral de middeldure en duurdere segmenten (vanaf 250 duizend euro). In dorpse woonmilieus is vooral aan meergezinskoopwoningen meer behoefte dan nu. In stedelijk buiten-centrummilieus is ook een toename van de behoefte aan goedkopere koopwoningen te zien.

Visie van de regio op woningmarkt

Frictie tussen de huidige woningvoorraad en de vraag

De gemeenten in de regio zien (onder meer) de volgende fricties tussen vraag en aanbod¹³:

- Krimpenerwaard; De gemeente ziet in de sociale sector een daling van de vraag vanuit reguliere woningzoekenden. Vanwege het scheiden van wonen en zorg (extramuralisering) zal er op korte termijn geen vraaguitval zijn. Ook biedt de sociale sector ruimte (voor zover dat kan binnen de regels) voor mensen met inkomens die net boven de doelgroep van de corporaties vallen. Vanaf 2020 is er meer ontspanning. In de koop ligt de grootste behoefte in het middenprijssegment. De gemeente ziet kansen om woningzoekenden een alternatief, groen woonmilieu te bieden in de Randstad.
- Bodegraven-Reeuwijk; Het percentage sociale huur in Bodegraven-Reeuwijk is wat laag vergeleken met andere gemeenten in de regio. De gemeente wil daarom 275 extra sociale huurwoningen bouwen tot 2025, waar naar verwachting van de gemeente behoefte is. Deze ambitie ligt op schema. De gemeente signaleert vanwege het passend toewijzen nu vooral vraag naar woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Daarnaast is er vraag naar middeldure huur, de gemeente wil 200 woningen in dat segment bouwen tot 2025. In de koopsector ziet de gemeente vooral een opgave om eigenaren te stimuleren de woning te verduurzamen.
- Waddinxveen; De gemeente Waddinxveen signaleert een mismatch in de sociale huur sector. De regio kampt met een zeer hoog percentage goedkope scheefwoners, waardoor sprake is van krapte. De gemeente signaleert daarnaast een woningvraag van buiten de regio. Dit is bij de verkoop van woningen in Triangel te zien: een groot deel van de nieuwe bewoners komt uit Rotterdam, Den Haag en Woerden. Ook in Waddinxveen is behoefte aan middeldure huur, er is nog weinig aanbod.
- Gouda; De gemeente heeft als uitgangspunt om de sociale huur in ieder geval stand te houden en waarschijnlijk iets meer uit te breiden. Er lijkt een toenemende vraag naar huurwoningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Dit heeft te maken mensen die uitstroom uit zorginstellingen en vergunninghouders. Er is daarnaast vraag naar sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens, evenals middeldure huur en vooral (middel)dure koop. Dit is uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie. In de gemeente wordt bij ontwikkellocaties vanaf 60 woningen een maatstaf aangehouden van 1/3 sociale huursector, 1/3 liberale huur, 1/3 koop. Bij de verkoop van Westergouwe blijkt dat de locatie vooral een lokale markt bedient: twee van de drie nieuwe bewoners komen uit de stad.
- Zuidplas; Er is in de gemeente een grote vraag naar goedkope sociale huurwoningen. Daarbij ziet de gemeente dat steeds meer mensen een urgentieverklaring aanvragen. In de

¹³ De weergegeven informatie per gemeente is door gemeenten ingebracht gedurende een gesprek dat een focus had op de sociale sector. Gemeenten hebben de lokale situatie toegelicht op basis van de lokale woonvisie. Het is een illustratief, maar geen volledig overzicht van de frictie tussen vraag en aanbod in de regio.

koopsector is sprake van een overschot. De gemeente benoemt als knelpunt dat Vestia in het kader van het herstelplan een groot deel van de sociale huurwoningen liberaliseert.

Woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland, met bezit in Gouda, Waddinxveen en Zuidplas, ziet net als de betreffende gemeenten een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen. De vraag komt vooral van starters en zijn 1-2-persoonshuishoudens. Woonpartners Midden-Holland signaleert in de koopsector dat mensen van de Noord- naar de Zuidvleugel verhuizen: de Noordvleugel is voor veel kopers te duur geworden. In de sociale huur signaleert Woonpartners Midden-Holland juist dat mensen vanuit de Rotterdamse regio naar Midden-Holland verhuizen.

Grootste issue Als de grootste opgave benoemen de gemeenten het accommoderen van de vraag in brede zin, voor zowel woningzoekenden uit de regio als woningzoekenden die van buiten de regio komen. Voor die laatste groep zijn de woonlocaties tussen Utrecht en Rotterdam en Den Haag langs de A12 een aantrekkelijk. Daarnaast is de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad een belangrijk issue, net als verduurzaming en wonen en zorg.

Volgens woningbouwcorporatie Woonpartners Midden-Holland is de investeringskracht van corporaties in het zuiden van Zuid-Holland relatief klein en maakt dit het moeilijk om zowel nieuwe woningen te ontwikkelen als het bezit te verduurzamen.

Samenwerking In de regio Midden-Holland wordt gewerkt met regionale afspraken en ambities op het gebied van Wonen, neergelegd in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland (RAW) 2013 – 2019. De RAW wordt geactualiseerd op basis van de lokale woonvisies. Het karakter van de RAW blijft ongewijzigd.

Ook de woningcorporaties in de regio werken in regionaal verband samen: het zogenaamde Klaver 4-verband (Mozaïek Wonen, Qua wonen, Woonforte en Woonpartners Midden-Holland). Dit is vooral gericht op samenwerking in bedrijfsvoering, maar ook kennisuitwisseling komt aan bod.

Rol provincie Namens de gemeenten in Midden-Holland is ingebracht dat ‘wonen’ en ‘woonbeleid’ taken voor het rijk en voor de gemeenten zijn. De provincie heeft t.a.v. de portefeuille wonen een rol waar het de ruimtelijke ordening raakt. Het opstellen van woonbeleid is een autonome bevoegdheid van de gemeenteraad. Over het maken van regionale woonvisies laat de wetgever de gemeenten vrij. De gemeenten hebben behoefte aan een provincie die meedenkt over de vraag in de regio. Op het gebied van wonen zijn het Rijk en de gemeenten als eerst aan zet. Hierin kan de provincie ondersteunen. De gemeenten zien daarnaast graag een provincie die agendeert. Niet een provincie die oplegt hoe bijvoorbeeld een visie moet worden gevormd. De provincie kan wel een rol spelen wanneer de gemeenten in de regio er samen niet uitkomen.

Woningbouwcorporatie Woonpartners Midden-Holland ziet een rol voor de provincie in de duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Niet door extra regels, maar door te verleiden. De rol van provincie zou kunnen zijn om de maatschappelijke relevantie duidelijk te maken, bijvoorbeeld als het gaat om nieuwe woonwijken die nog altijd met een gasaansluiting worden aangelegd, terwijl Nederland van het gas af moet. Een woonhuis met een gasaansluiting is in eerste instantie goedkoper, maar een woning zonder gas verdient zich terug via de energierekening en de kosten van het aanleggen van de infrastructuur zijn vanuit maatschappelijk oogpunt een verkeerde investering.

8. Rotterdamse regio

Voor deze infosheet is geput uit de actualisatie van de Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 tot 2020¹⁴. Daarnaast hebben wij een gesprek gevoerd met Maaskoepel. Wij hebben de gemeenten uit de regio niet gesproken, om niet met het proces van de actualisering van de regionale woonvisie te interfereren. De infosheet is geaccordeerd door de projectgroep van de regionale woonvisie.

Informatiebronnen die de regio gebruikt met betrekking tot woningbehoefte

Monitoring n.a.v. de regionale woningbouwafspraken 'Dat spreken we af' op het gebied van vraagontwikkeling, aanbodontwikkeling en de balans tussen vraag-aanbod.

Jaarlijkse monitors woonruimtebemiddeling regio Rotterdam (Dienstencentrum Onderzoek en Business Intelligence (OBI) van de gemeente Rotterdam in opdracht van de samenwerkende gemeenten en Maaskoepel)

dPi-informatie (prognose-informatie) van Maaskoepel-corporaties

Woningmarktverkenning Zuid-Holland (2016, ABF Research in opdracht van provincie Zuid-Holland)

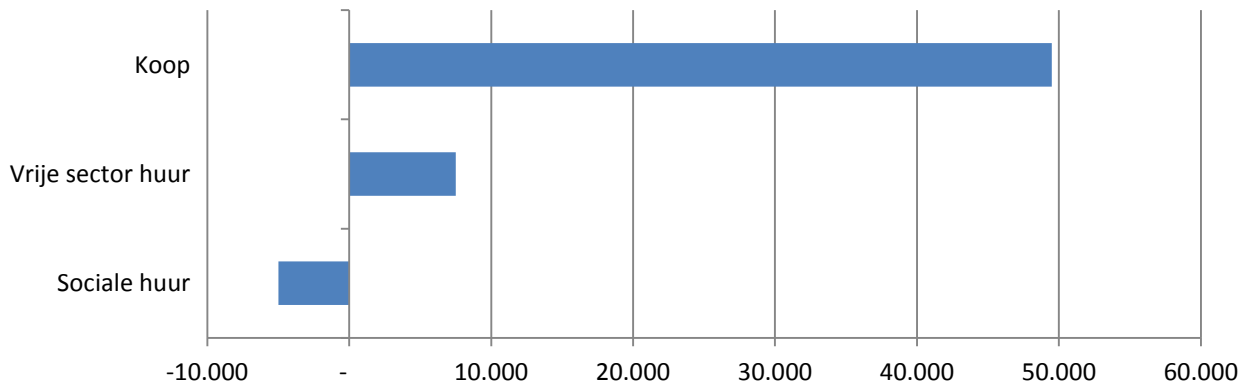
Rosetta-methode – Een gemeenschappelijke taal voor woonmilieus in de regio (2010, Stadsregio Rotterdam en Maaskoepel)

Grote Woontest

Woningbehoefte

Onderstaand is weergegeven wat volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland de woningbehoefte in de regio zou zijn. De Woningmarktverkenning is een woningmarktonderzoek van de provincie Zuid-Holland en de weergegeven behoefte-raming is niet het regionale uitgangspunt. De uitkomsten van de Woningmarktverkenning zijn onder de tabel in tekst toegelicht per marktsegment: sociale sector huur, vrije sector huur, koop. Daaronder is per marktsegment het beeld van de regio zelf weergegeven.

¹⁴ De Rotterdamse regio heeft de actualisering van de woonvisie vóór 1 juli 2017 afgerond. Na de zomer volgt de uitwerking en concretisering.



Regio Rotterdam, ontwikkeling van de woningbehoefte naar type (inschatting), 2017-2030 volgens ABF Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016

Sociale sector huur:

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: Volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland is er in de Rotterdamse regio tot 2030 een significante afname in de behoefte aan woningen met een huurprijs tot aan de eerste aftoppingsgrens van bijna 13.000 woningen. De behoefte aan woningen met een huurprijs van de eerste aftoppingsgrens tot de tweede aftoppingsgrens zou toenemen met meer dan 9.000 woningen. De behoefte aan woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zou juist weer met zo'n 1000 woningen afnemen. Dit resulteert netto in een afname van de behoefte van zo'n 5.000 woningen.

Regio: De regio verwacht dat de primaire doelgroep ongeveer gelijk blijft (conform scenario Midden van de Woningmarktverkenning Zuid-Holland), maar ziet juist op kortere termijn mogelijk een tekort aan sociale sector woningen ontstaan. De regio signaleert dat de overmaat aan sociale voorraad (huur+koop) in de regio Rotterdam in de afgelopen jaren is afgenomen en dat de omvang van de sociale voorraad de komende jaren verder zal afnemen. Op basis van prognose-informatie van woningbouwcorporaties zou het aantal sociale huurwoningen binnen het corporatiebezit met een huurprijs tot €711 tot 2025 afnemen met circa 12.700 woningen. Daar komt bij dat marktdruk in de vrije sector huur en koop leiden tot prijsverhogingen. In de periode van 2020 tot 2025 dreigt volgens de regio door de combinatie van deze factoren een tekort aan sociale voorraad te ontstaan, waarbij er duidelijke verschillen zijn tussen regiegemeenten in oplopende druk op de sociale woningvoorraad.

Uit de cijfers vanuit de woonruimtebemiddeling maakt Maaskoepel op dat de mutatiegraad terug loopt. Dit houdt volgens Maaskoepel verband met Rijksbeleid op het gebied van het scheiden van wonen en zorg, waardoor ouderen langer in een reguliere woning blijven wonen. Ook het aantal verhuringen loopt terug, maar het aantal urgente huurders stijgt. Dit houdt verband met de uitstroom uit instellingen en het toegenomen aantal vergunninghouders. Deze ontwikkelingen leiden tot spanning op de woningmarkt in de sociale sector. Reden te meer om zuinig te zijn op de omvang van de voorraad sociale huurwoningen en bij te sturen mocht blijken dat in- en uitstroom wezenlijk gaan afwijken van hetgeen thans wordt verwacht.

Vrije sector huur

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: In de vrije sector huur neemt de behoefte tot 2030 volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland toe met zo'n 8.000 woningen in de Rotterdamse regio.

Regio: De regio constateert dat de flexibilisering van de arbeidsmarkt ertoe leidt dat het voor meer mensen lastig is een hypotheek af te sluiten. Dit zou ertoe kunnen leiden dat er een verschuiving zou zijn van koop naar huur. Het is voor de regio nog niet helder of de flexibilisering van de arbeidsmarkt al in voldoende mate in een woningbehoefteraming kan zijn meegenomen. Het is tevens te vroeg om met zekerheid te stellen dat deze ontwikkeling doorzet; wellicht blijft het bij een relatief klein aantal huishoudens en/of voor een beperkte periode in loopbaan en/of leven.

Koop

Woningmarktverkenning Zuid-Holland: De woningbehoefte neemt volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland vooral toe in de koopsector. Zowel aan eengezins- als meergezinswoningen zal de behoefte toenemen. Tot 2030 zou er behoefte zijn aan zo'n 50.000 koopwoningen in regio Rotterdam.

Regio: De regio herkent dat er in algemene zin een groot tekort is aan woningen, ook aan koopwoningen. De regio signaleert dat de economische recessie ertoe heeft geleid dat de bouwambitie van het Verstedelijkingsscenario (2010) gedurende de eerste zeven jaar niet gehaald werd. Inmiddels wordt er weer volop gebouwd, maar de regio plaatst daarbij de kanttekening dat economisch conjunctuur zich moeilijk laat voorspellen.

Woonmilieus

De regio gebruikt de Rosetta woonmilieu-indeling. De onderscheiden woonmilieus sluiten aan op de leefstijlen van bewoners en bevatten niet alleen kenmerken van de woningen maar ook van de woonomgeving, zoals de dichtheid van bebouwing, de woningtypen en de menging daarvan, de (sociale) samenhang in de buurt, de ligging in de stad of het dorp en de nabijheid van voorzieningen.

Het grootste deel van de bekende planvoorraad in de regio bestaat uit woningen in het suburbaan grondgebonden woonmilieu (10.500; 24% van totaal). Het is ook het woonmilieu waar veel woningen worden gesloopt (3.253; 41% van totaal). Het aantal netto toevoegingen is in andere woonmilieus bijna net zo groot: grootstedelijk woonmilieu (6.430 toevoegingen), levendig stedelijk woonmilieu (5.840 toevoegingen) en het suburbaan exclusieve woonmilieu (5.130 toevoegingen). Dit zijn, op het levendig stedelijke woonmilieu na, woonmilieus waar volgens het Verstedelijkingsscenario een toename gewenst is.

De toevoegingen in het levendig stedelijke woonmilieu zijn vooral in Rotterdam Zuid, onder meer in Katendrecht (een bijzonder gewilde plek om te wonen). Het is ook het woonmilieu waarin veel woningen worden gesloopt. Aan het suburbaan compacte woonmilieu is eveneens minder behoefte. De groei van dit woonmilieu is ook relatief beperkt. Slechts 5% van de toevoegingen vindt plaats in dit woonmilieu, terwijl de totale woningvoorraad voor 25% tot dit woonmilieu behoort. Daarmee wordt het aandeel van dit woonmilieu kleiner.

Visie van de regio op woningmarkt

Fricie tussen de huidige woningvoorraad en de vraag De regionale woonvisie/woningmarktstrategie dateert uit 2014 en heeft als uitgangspunt het “Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam, Op weg naar een gezonde woningmarkt”, uit oktober 2010. Ten opzichte van de destijds gemaakte afspraken constateert de regio:

- Dat de woningvoorraad tussen 2010-2020 waarschijnlijk minder toeneemt dan in 2010 de ambitie was. Een combinatie van minder bouwen en minder slopen dan verwacht, leidt naar inschatting van de regio tot netto zo'n 85% van de voorraadgroei t.o.v. de oorspronkelijke ambitie.
- De regio verwacht op korte termijn mogelijk een tekort aan sociale sector woningen (zie kopje 'woningbehoefte' hierboven).
- In alle subregio's staat verduurzaming van de woningvoorraad op de agenda.

Maaskoepel constateert dat huishoudens met een modaal inkomen die niet in aanmerking komen voor koop kwetsbaar zijn op de woningmarkt. Deze groep krijgt geen (huur)toeslag dan wel komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en het is voor hen moeilijk om particulier te huren. Huishoudens met lage inkomens vinden makkelijker een woning (vanwege passend toewijzen) dan deze groep. De regio herkent dit. Gegeven het huidige rijksbeleid is de middengroep volgens de regio de dupe: deze groep heeft geen toegang tot sociale sector, maar verdient te weinig om een huurprijs vanaf 710 euro te kunnen betalen. De koopsector resteert, maar een deel kan niet kopen.

Grootste issue In de regionale samenwerkingsafspraken op het gebied van wonen staat het realiseren van de bouwambitie centraal. In de historie van de Rotterdamse regio past tevens de aandacht voor het meer evenwichtig verdelen van het sociale deel van de woningvoorraad over de regiogemeenten. Ook dat uitgangspunt van het Verstedelijkingsscenario uit 2010 heeft doorgewerkt in “Dat spreken we af!”.

Volgens Maaskoepel staat niet zozeer een uitbreidingsvraag centraal, en draait het eerder om een kwalitatieve opgave, vooral ook in de bestaande woningvoorraad. Ook de energietransitie is een opgave. Het is volgens Maaskoepel de vraag of de verduurzaming van de woningvoorraad financierbaar is voor de corporatiesector. De regio is qua investeringskracht van corporaties het minste van Nederland. Binnen de regio zijn vervolgens opgave en vermogen ongelijk verdeeld over de corporaties.

Samenwerking Het opheffen van de stadsregio Rotterdam betekent dat er in 2015 een bestuurlijk schaalniveau, met bevoegdheden en een organisatorisch apparaat, is geschrapt en vervangen door het afstemmend overleg tussen regiogemeenten en aan subregiotafels, o.a. met woningcorporaties.

De corporaties in de regio werken samen als Maaskoepel. Maaskoepel heeft 26 aangesloten corporaties en is opgedeeld in een federatieve vereniging en een werkorganisatie/facilitair bedrijf. De vereniging doet aan visie- en meningsvorming, de werkorganisatie is er om woonruimte te verdelen.

Rol provincie De regio ziet een provinciale rol in het kader van de regionale woonvisie en de Verstedelijkingsagenda. Daarbij maakt de regio gebruik van woningmarktonderzoek van de provincie. De gemeenten zien in dat geval graag een heldere lange termijn koers van de provincie.

De regio pleit er sterk voor het woningvoorraadbeleid niet simpelweg te baseren op extrapolatie van recente prognoses of nieuwe ramingen. Gemeenten ervaren dit als een zigzagkoers. Een tijdelijke terugval of opleving van de economie of vluchtelingenstroom kan en mag in de ogen van de gemeenten niet leidend zijn voor de langetermijnkoers. Volgens Maaskoepel kan de provincie iets betekenen waar gemeenten dingen laten liggen of elkaar beconcurreren. De provincie zou een faciliterende rol in moeten nemen.

Bijlage

Overzicht geïnterviewde personen

Overzicht geïnterviewde personen (deels in groepsgesprekken)

Organisatie	Naam
Beter Wonen	Bram Pijl
Blauwhoed	Tineke Groenewegen
Bouwend Nederland	Niels Ruyter
BPD	Patrick Joosen
BPD	Paul Becht
Era Contour	Edward van Dongen
Fides Wonen	Peter Klink
Gemeente Alblasserdam	Richard Boot
Gemeente Alblasserdam	Evelyn Bijl-Klaverdijk
Gemeente Alphen aan den Rijn	Marnix Groenland
Gemeente Binnenmaas	Joost Ridderhof
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	Pieter van Haeften
Gemeente Delft	Gijs Hoofs
Gemeente Delft	Jessica Slaats
Gemeente Den Haag	Jasper Schilling
Gemeente Dordrecht	Jan-Jaap Visser
Gemeente Dordrecht	Bart Korteweg
Gemeente Giessenland	Judith van Eck
Gemeente Goeree-Overflakkee	Dimmen Breen
Gemeente Gouda	Brenda de Geus
Gemeente Hardinxveld-Giessendam	Krijn Janssen
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	Katrien van Gils
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	Astrid Spek
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	Victor van der Hidde
Gemeente Katwijk	Arjan Westerneng
Gemeente Krimpenerwaard	Dennis van Hattem
Gemeente Leiden	Sander Kanselaar
Gemeente Leidschendam-Voorburg	Michel Grimbergen
Gemeente Lisse	Maarten Bosman
Gemeente Midden-Delfland	Suzanne Eijgenraam
Gemeente Molenwaard	Lia de Kievit
Gemeente Pijnacker-Nootdorp	Sieward Tichelaar
Gemeente Pijnacker-Nootdorp	David Albregts
Gemeente Rijswijk	Peter van Straalen
Gemeente Sliedrecht	Ineke Verkerk
Gemeente Waddinxveen	Jelleke Versteeg

Gemeente Wassenaar	Mike Plezier
Gemeente Westland	Jan van der Wilk
Gemeente Zederik	Gert-Jan Hanning
Gemeente Zoetermeer	Joost Kool
Gemeente Zoetermeer / Regio Haaglanden	Bob Meulmeester
Gemeente Zuidplas	Ellen Jansen
Gemeentelijk samenwerkingsorgaan Holland Rijnland	Frans de Lorme van Rossem
HW Wonen	Carline Qualm
Kleurrijk wonen	Tjapko van Dalen
Kleurrijk wonen	Andre van Giffen
Langenegger Makelaars	Paul Langenegger
NVB Bouw	Nico Rietdijk
Onderzoekscentrum Drechtsteden	Jan Schalk
Platform woningcorporaties Holland Rijnland	Arnold Nell
Q makelaars	Richard den Buitelaar
QuaWonen/Maaskoepel	Rob van den Broeke
Regio AV	Iemke Bruseker
Regio Drechtsteden	André Seip
Regio Rotterdam ¹⁵	Esther van der Velden
Regio MH	Hennie Bouwens
Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard	Martin Roobol
Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard	Roel Esseboom
Stipo	Jeroen Laven
SVH	Jolanda Hogenboom
SVH	Anne Koning
Tablis Wonen	Philip Kroon
Trivire	Martijn Dekker
Trivire	Charlotte Geenen
Voor beleid	Pascale van der Wekken
Woonbron	Enno Vitner
Woonforte	Frank van Nunen
Woongaard	Bas Slagmolen
Woongoed GO	Gerdiena Fase-van den Nieuwendijk
Woonkracht10	Martine van der Plas
Woonpartners	René Mascini

¹⁵ Met de gemeenten in de regio Rotterdam is geen gesprek gevoerd. De infosheet is schriftelijk geaccordeerd door de projectgroep van de regionale woonvisie. Contactpersoon was Esther van der Velden