



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Samenwerkingsorgaan <b>HOLLAND RIJNLAND</b>	
11.16.10707216-07601	
UVR:	Kopie:
- 8 DEC. 2016	
Org.ond.: SE	Ent.: AB
Ambt: JJB	AB DB

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland  
t.a.v. Dagelijks Bestuur  
Postbus 558  
2300 AN Leiden

Onderwerp  
Attendering Woningmarktverkenning 2016.

Geacht Dagelijks Bestuur,

U bent als samenwerkende gemeenten bezig met het opstellen van regionale woonvisies en het bijbehorende woningbouwprogramma. GS hebben u daarover een aanvaardingsbrief met toelichting op de uitvraag voor 2017 (kenmerk: PZH-2016-564133412) gestuurd in het najaar van 2016. Gezamenlijk hebben wij als doel dat vraag en aanbod van woningen in balans komen.

De provincie maakt elke drie jaar nieuwe prognoses. Dit betreft de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en bevolkingsprognose (BP). Het Rijk doet elke drie jaar een woononderzoek (WoOn) en laat ABF Research in opdracht van het Ministerie van BZK een woningbehoefteprognose voor de langere termijn (tot 2040) maken. In opdracht van de provincie maakt onderzoeksbureau ABF Research elke drie jaar ook een Zuid-Hollandse woningmarktverkenning (WMV). Deze woningmarktverkenning geeft een beeld van de vraag naar woningen. De woningmarktverkenning dient als uitgangspunt voor het gesprek over kwaliteit in de regionale woonvisies. Voorheen gebeurde dit met name op basis van de kwantitatieve provinciale prognoses.

#### Toelichting woningmarktverkenning 2016

In deze woningmarktverkenning worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven en wordt er met het woningmarktsimulatiemodel Socrates door ABF Research een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte en te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland. Demografische prognoses, economische aannames, beleidsaannames en een enquête naar woonvoorkeuren worden als input gebruikt.

Het model beschrijft de consumentgerichte voorraadontwikkeling en dus niet wat er (meest waarschijnlijk) gaat gebeuren of wat er moet gebeuren. ABF Research geeft aan dat er goede redenen kunnen zijn voor overheden en ontwikkelaars om af te wijken van de consumentgerichte ontwikkelingen zoals die uit Socrates volgen. Overwegingen ten aanzien van de ruimtelijke

## Lid Gedeputeerde Staten

A. Bom - Lemstra

Contact  
070 441 70 87  
[aw.bom@pzh.nl](mailto:aw.bom@pzh.nl)

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

Datum **VERZONDEN - 7 DEC. 2016**

Zie verzenddatum links onder  
Ons kenmerk  
DOS-2014-0006307 Regionale  
woonvisie – algemeen  
PZH-2016-573583995  
Uw kenmerk

Bijlagen

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

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



ordering, infrastructuur, financiële haalbaarheid, afzetrisico's en lokale condities kunnen redenen zijn om de nieuwbouwprogrammering anders in te vullen dan Socrates als meest consumentgericht weergeeft.

Ik heb vraagtekens bij de uitkomsten van de huidige woningmarktverkenning. Dit betreft met name de uitkomsten van het Socratesmodel voor wat betreft de prijsklassen waar vraag naar zou zijn. Uit de verkenning blijkt dat er de komende jaren een beperkte vraag is naar goedkope tot middeldure huur- en koopwoningen en meer vraag naar duurdere prijsklassen. Van gemeenten, corporaties en private partijen horen wij andere geluiden; er is een grote druk op betaalbare woningen en veel vraag naar vrije sector huur. Dit blijkt ook uit de resultaten uit het WoON (Woononderzoek Nederland). De aannames in het model zijn mijn insziens niet genoeg praktijkgericht ingeschat voor het effect op de korte termijn. Voorbeelden van deze aannames zijn de keuze voor een optimale doorstroming van woning naar woning of de aanname om in het scenario te veronderstellen dat geen woningen worden geliberaliseerd in de periode 2017-2030. Ik zie in praktijk geen optimale doorstroming en zien bij veel corporaties ook voornemens om woningen te liberaliseren.

Uit de verschillende aannames volgt ook de doorvertaling van in welke woonmilieus mensen willen wonen en of ze die wensen ook kunnen realiseren. De woonmilieu indeling is gebaseerd op statistische gegevens per buurt. Zichtbaar is de grote vraag naar woningen in het stads- of dorpscentrum en de (herstructurering van) wijken daar direct tegen aan. Afgelopen jaren hebben verschillende regio's in de provincie al meer gedetailleerde en praktijkgerichte woonmilieus geformuleerd. Deze milieus worden ingezet om te kijken wat voor woonomgevingen worden ontworpen en of plannen onderling onderscheidend genoeg zijn. Deze manier van werken blijft uitgangspunt in beleid. Overigens is ABF Research ondertussen zelf gestart met een verbetering van haar eigen woonmilieu systematiek.

#### **Gedeelde inschatting ontwikkelingsrichting**

Deze woningmarktverkenning is voor de provincie één van de informatiebronnen in de gesprekken over vraag en aanbod in het kader van de regionale woonvisies. De woningmarktverkenning is te vinden op de Staat van Zuid-Holland (<http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Publicaties/Woningmarktverkenning.aspx>). In de voorgaande alinea's wordt geschetst waarom de provincie twijfels heeft bij de resultaten van de huidige woningmarktverkenning. Wij zullen ABF dan ook vragen om nadere toelichting wanneer daar aanleiding toe is in de gesprekken met uw regio. Uiteraard heeft u zelf veel kennis van de regionale en lokale situatie. Zoals aangekondigd in de brief 2016 (kenmerk: PZH-2016-564133412) zullen we deze onderzoeken dan ook gebruiken als aanvulling of nuancering. Wij willen u dan ook van harte uitnodigen om samen te kijken naar de provinciale woningmarktverkenning en uw eigen verkenningen en onderzoeken ten behoeve van gesprekken met corporaties en marktpartijen. Wij hopen zo samen met u in 2017 een gedeelde inschatting voor de korte en lange termijn op te stellen over de ontwikkelingsrichting voor woningbouw in uw eigen (sub)regio, waar mogelijk met corporaties en marktpartijen. Op die manier kan het gesprek over het beter in balans krijgen van vraag en aanbod goed gefundeerd worden.

**Samenhang met besluitvorming**

Gezien de proceduretijd voor de besluitvorming in de regio's, zal naar verwachting dit gedeelde beeld van de ontwikkelingsrichting niet volledig verwerkt kunnen zijn voor de actualisering van 1 juli 2017. Komende maanden wil ik dan ook met u in overleg wat meegenomen kan worden en wat aan bod komt bij de actualisering van juli 2018. Per 1 juli 2017 zien wij graag uw bijgestelde woningbouwprogramma en waar mogelijk de doorvertaling van trends en andere analyses of beleidskeuzes in uw regionale woonvisie tegemoet.

Mevrouw A. Bom - Lemstra

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*