

Kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2022



In opdracht van de provincie Zuid-Holland heeft ABF Research de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2022 uitgevoerd, bestaande uit vier deelonderzoeken. Het eerste deelonderzoek schetst op basis van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) de belangrijkste ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woningmarkt in de periode 2015 tot 2021. Het tweede onderzoek is een woningmarktverkenning die per regio de kwalitatieve woningbehoefte in de periode 2022 t/m 2040 in beeld brengt, onder meer op basis van verhuis- en woonwensen uit WoON. Het derde en vierde deelonderzoek gaan over de opgaven op het vlak van wonen met zorg en studentenhuisvesting. De uitkomsten van de onderzoeken, inclusief de regionale cijfers, zijn in de rapporten en dashboards te vinden op de [Staat van Zuid-Holland](#). Deze samenvatting geeft de belangrijkste provinciale uitkomsten weer.

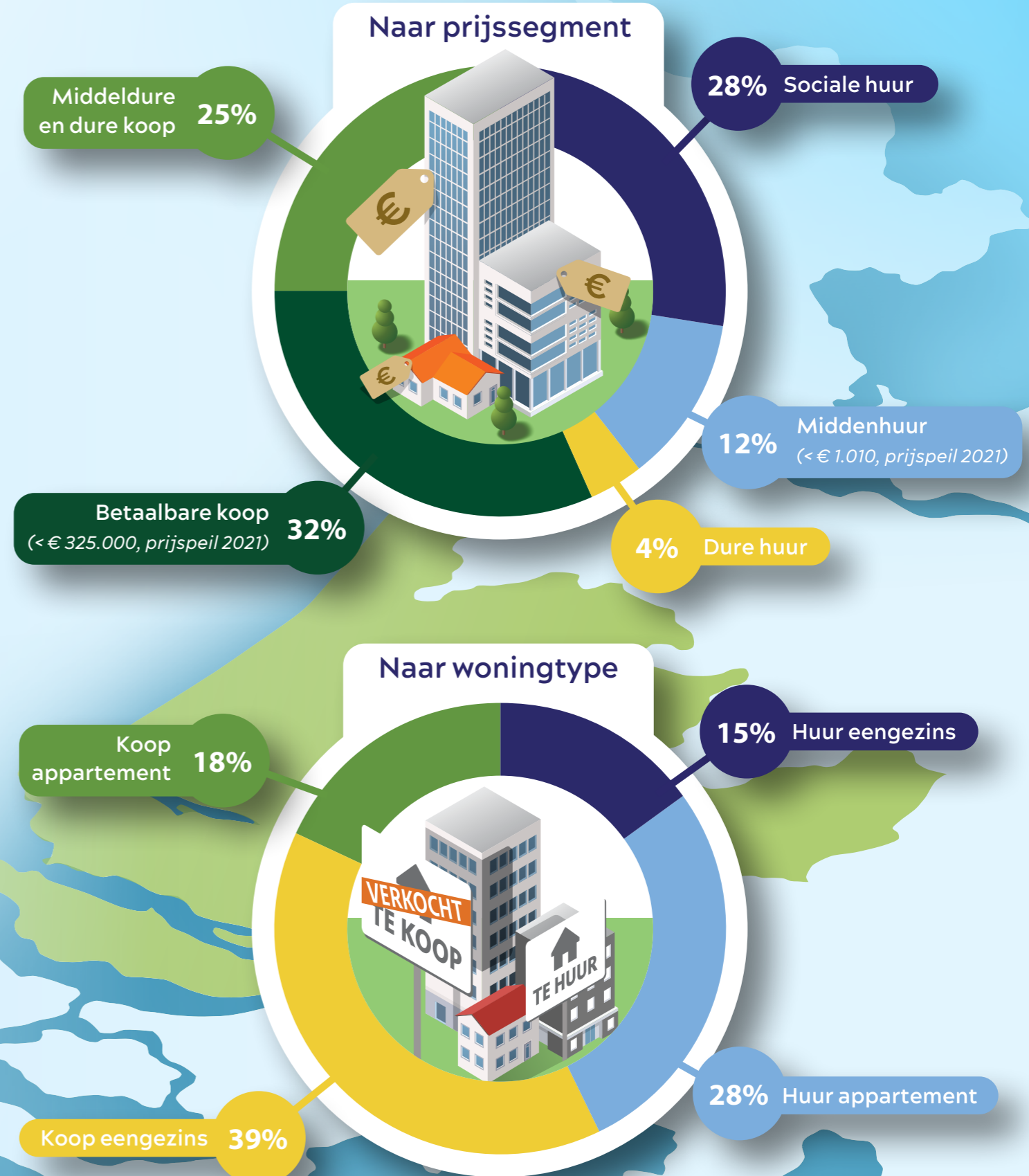
De Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld (WoON 2021)

- Binnen de huursector zijn de delen middenhuur (€ 1.000, prijspeil 2021) en dure huur sterk gegroeid sinds 2015, en dan hoofdzakelijk in de private huursector waarin ook tijdelijke huurcontracten relatief vaak voorkomen.
- In de middenhuur- en dure huursector vonden naar verhouding meer verhuizingen plaats dan in de sociale huur- en koopsector.
- Een op de drie woningzoekenden in Zuid-Holland (32%) is op zoek naar een koopwoning tot de NHG-grens (€ 325.000, prijspeil 2021) en nog eens bijna een op de drie (28%) zoekt een koopwoning in de prijsklassen daarboven. Drie op de tien zoeken in de gereguleerde huursector (tot de liberalisatiegrens van € 752, prijspeil 2021) en een op de tien wenst een huurwoning in de middenhuur of dure huur.
- Gezinnen en paren tot 65 jaar wensen vaak een eengezinskoopwoning terwijl oudere paren (65+) relatief vaak naar een koopappartement willen verhuizen. Alleenstaanden zijn meestal op zoek naar een huurwoning, veelal een appartement.
- Ongeveer acht op de tien inwoners zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. Huurders zijn minder tevreden dan eigenaar-bewoners.
- Steeds meer woningen hebben zonnepanelen: inmiddels is al een op de drie eengezinskoopwoningen met panelen uitgerust. De huursector blijft achter.
- Een kwart van de totale woningvoorraad is een nultredenwoning, met andere woorden zowel intern als extern zonder traplopen toegankelijk.

Woningmarktverkenning: grote opgave sociaal en betaalbaar bouwen

- In de periode 2022 t/m 2030 wordt een sterke groei van het aantal huishoudens verwacht. Met name het aantal 75+-huishoudens zal sterk stijgen (+ 34%). Bekeken naar type huishouden zal de groei het sterkst zijn bij alleenstaanden.
- Vanwege de relatief sombere (reële) inkomensverwachtingen is de groei naar verwachting het sterkst bij de corporatiedoelgroep, zeker in de eerste prognosejaren.
- Volgens de Woningbehoefteraming (WBR) 2021 en rekening houdend met sloop zouden in de provincie in de periode 2022 t/m 2030 ca. 230 duizend woningen via nieuwbouw of transformatie aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Bijna een derde van deze totale bouwopgave zou idealiter moeten worden ingevuld met sociale huur.
- Middenuur (tot € 1.010, prijspeil 2021) is goed voor 12% van de bouwopgave en dure huur niet meer dan 4%.
- Er is een sterke vraag naar betaalbare koopwoningen: drie op de tien nieuwe woningen zouden koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 325.000, prijspeil 2021) moeten zijn. Het resterende kwart van de bouwopgave bestaat idealiter uit koopwoningen boven die grens.
- In zowel de huur- als koopsector is een mix van eengezinswoningen en appartementen gewenst. Bijna de helft van alle nieuwe woningen zou een appartement moeten zijn.
- In de vijf onderscheiden woonregio's binnen Zuid-Holland lijkt de ideale kwalitatieve samenstelling van het bouwprogramma op hoofdlijnen op het provinciale beeld. In elke regio is de opgave voor sociaal en betaalbaar bouwen groot.

Samenstelling bouwopgave in Zuid-Holland in de periode 2022 t/m 2030

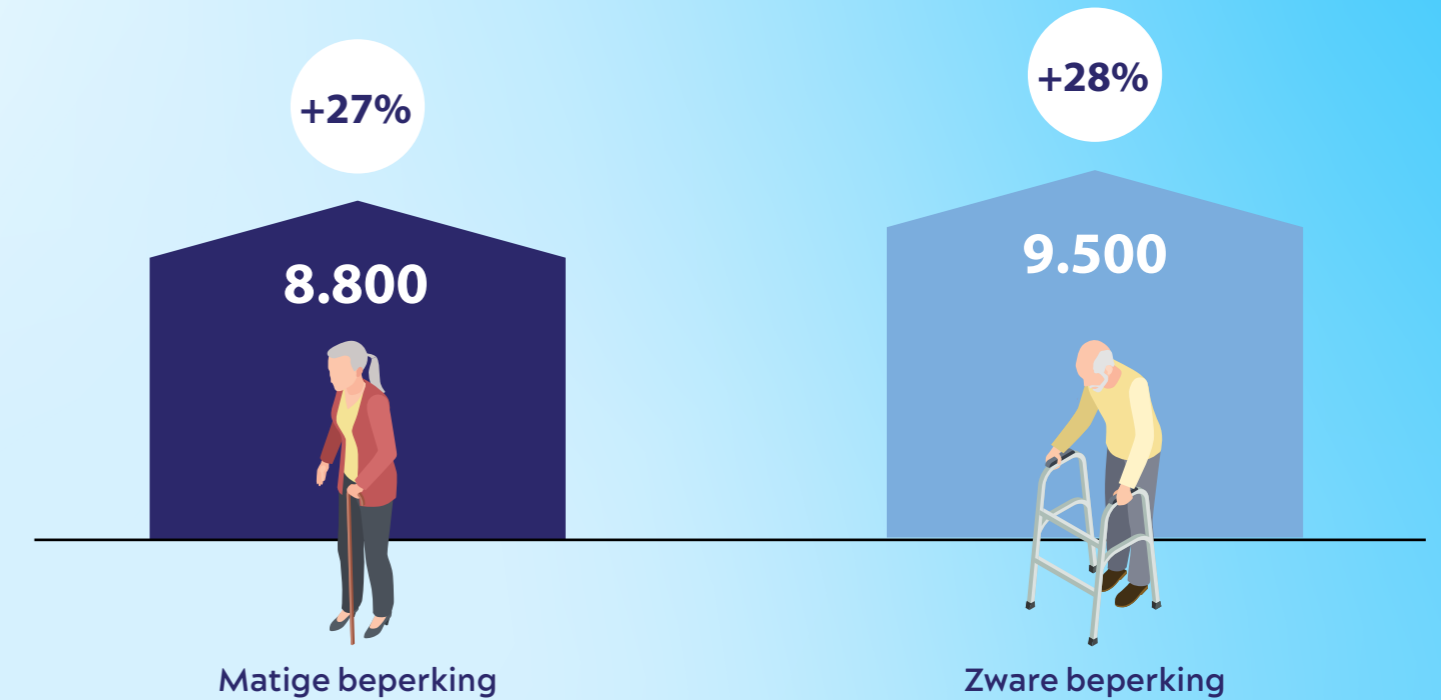


Door vergrijzing grote opgave wonen met zorg

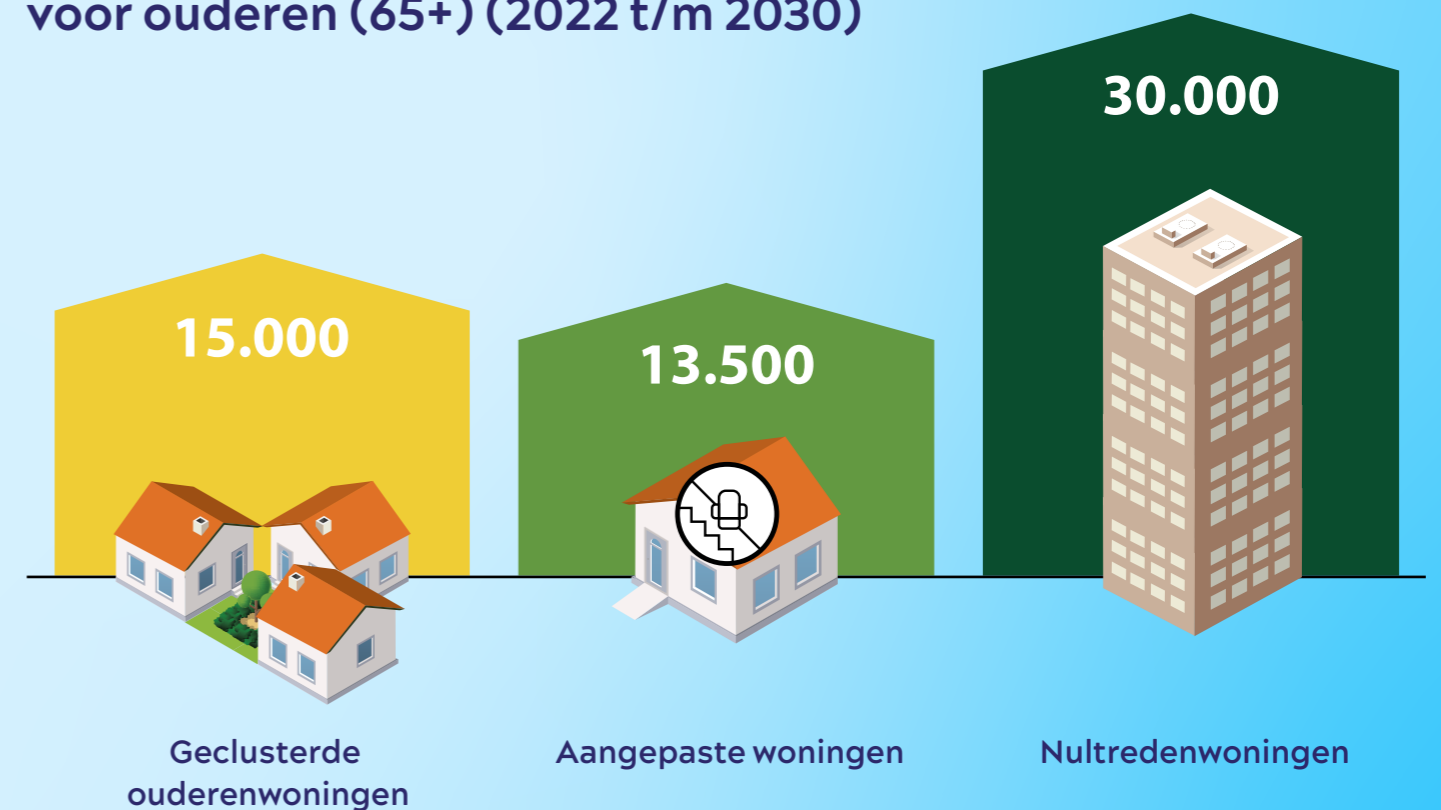
- Het aantal personen van 75 jaar of ouder stijgt van 312.000 in 2022 naar 420.000 in 2031 (+ 35%). Ook het aantal huishoudens 75+ gaat in deze periode sterk toenemen: van 226.000 naar 304.000 (+ 34%).
- De vergrijzing leidt tot een sterke groei van de vraag naar intramurale zorg in de sector Verpleging & Verzorging (V&V), met name naar dementiezorg. In de periode tot 2031 zou het aantal intramurale plaatsen in de sector V&V met ca. 10.000 moeten groeien. Bij een bevriezing van de huidige intramurale capaciteit dient deze groei extramuraal te worden opgevangen in de vorm van (geclusterde) verpleegzorgplaatsen.
- In de Gehandicaptensector zijn in 2022 zo'n 13.900 intramuraal verblijvende cliënten. Voor 2031 wordt er een vraag van ruim 15.500 personen ingeschat. Dat komt neer op een stijging met ongeveer 1.600 cliënten.
- In de Geestelijke Gezondheidszorg verblijven nu – op basis van de Wet langdurige zorg – circa 3.750 cliënten in een instelling. Naar verwachting ligt dit aantal in 2031 met 4.450 cliënten iets hoger.
- Het aantal cliënten dat in de sector V&V intramurale zorg thuis ontvangt, via Volledig dan wel Modulair Pakket Thuis, is de laatste jaren sterk gegroeid. Als deze trend doorzet neemt het aantal VPT-clieñten toe van 1.700 nu naar 5.600 in 2031 en groeit het aantal MPT-clieñten van 6.200 naar 10.800.
- De vergrijzing gaat gepaard met een sterke groei van het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking. Het aantal huishoudens 75+ met een matige tot zware mobiliteitsbeperking zal tot 2031 toenemen met ruim 18.000 huishoudens (+ 28%).
- In deze periode is voor huishoudens 65+ een uitbreiding van het aantal geclusterde ouderenwoningen met bijna 15.000 gewenst¹, voor het grootste deel (65%) in de sociale huursector. Het aantal aangepaste woningen (bestaande voorraad) zou met 13.500 moeten toenemen, waarvan twee derde in de koopsector.
- Tot slot is er onder 65-plussers vraag naar circa 30.000 extra nultredenwoningen tot 2031. Deze vraag bestaat uit een mix van koop (60%) en huur (40%).

¹ Dit is exclusief de geclusterde woonvormen Wlz die volgens het WOZO-programma specifiek als verpleegzorgplek moeten worden gerealiseerd.

Groei aantal 75+ huishoudens met mobiliteitsbeperkingen (2022 t/m 2030)



Opgave uitbreiding aantal geschikte woningen voor ouderen (65+) (2022 t/m 2030)



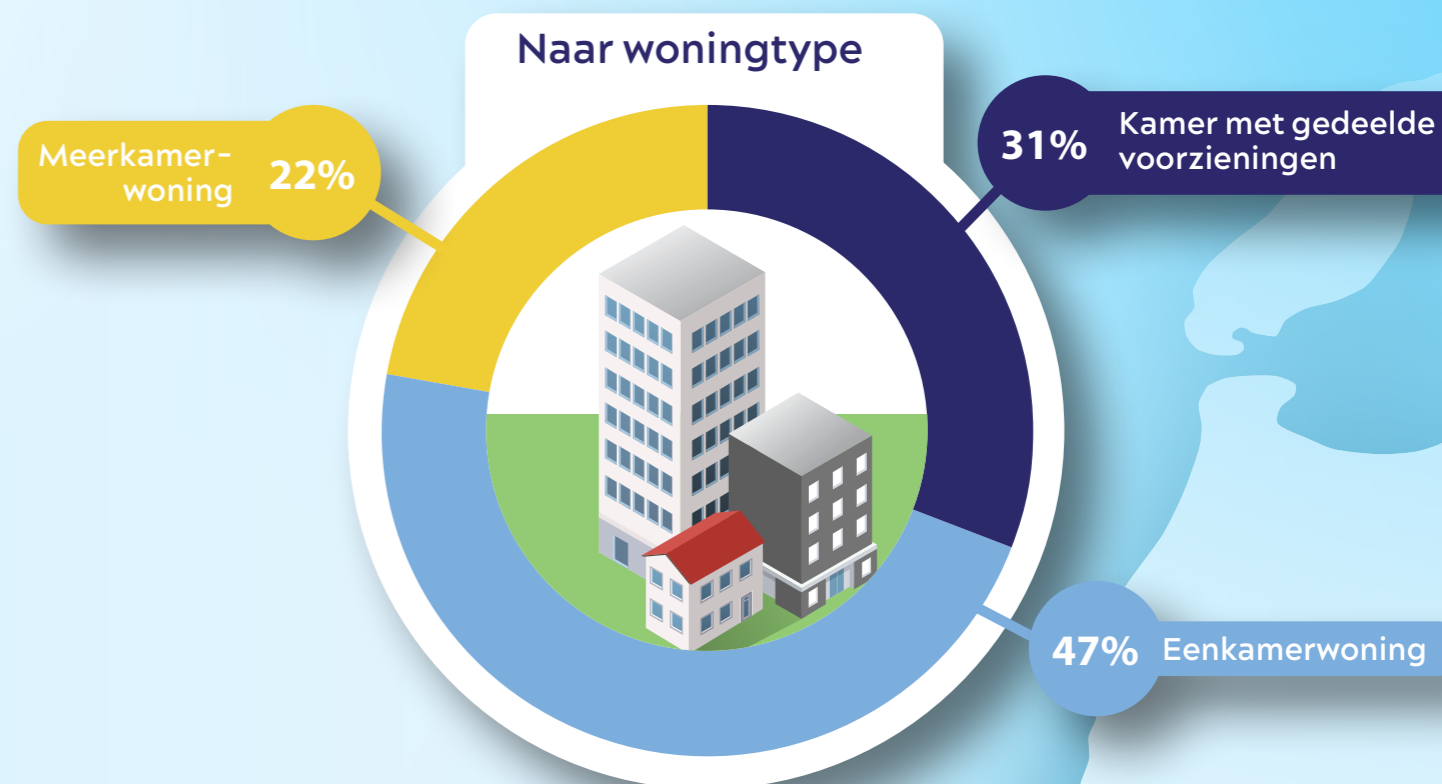
Studentenhuysvesting: extra aanbod gewenst

- In de vier grote studiesteden in Zuid-Holland - Delft, Den Haag, Leiden en Rotterdam - studeren in collegejaar '21-'22 in totaal ruim 175.000 studenten in het hoger onderwijs, waarvan de helft aan een hbo-instelling².
- In deze vier steden wonen in totaal ruim 111.000 uit- en thuiswonende studenten. Ruim een op de vijf (22%) van deze studenten is een internationale student, aanzienlijk meer dan het landelijke gemiddelde (15%).
- Ruim de helft (53%) van de studenten is uitwonend. Van de vier grote studiesteden telt Rotterdam de meeste en Leiden de minste uitwonenden. Ruim de helft van de uitwonenden woont in een kamer met gedeelde voorzieningen (55%), ruim een op de vijf heeft een eenkamerwoning en nog eens een op de vijf woont in een meerkamerwoning.
- Particuliere en commerciële verhuurders (44%) en woningcorporaties (eveneens 44%), waaronder ook de studentenhuysvesters, leveren het grootste deel van de studentenhuysvesting.
- Rekening houdend met (verschillen in) woonlasten blijken eenkamerwoningen het meest populaire type woonruimte: bijna

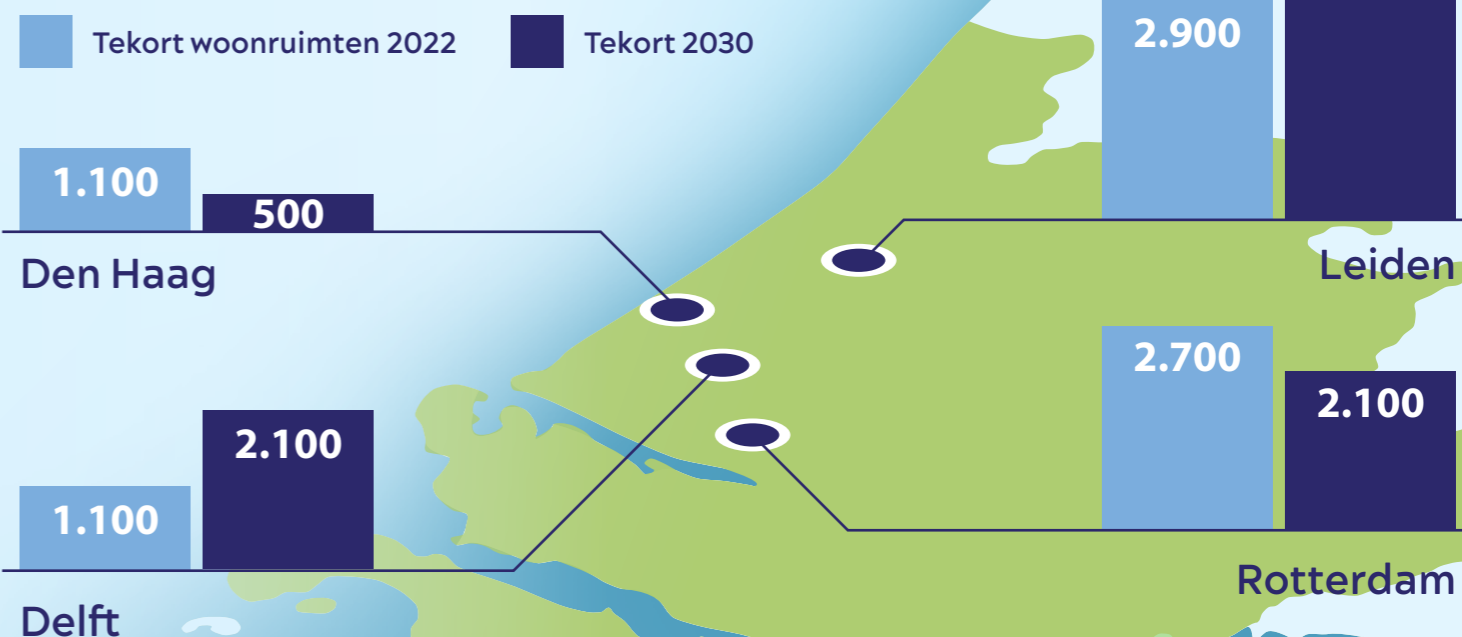
de helft (47%) van de studenten heeft een voorkeur voor een dergelijke woning. Een op de drie heeft een voorkeur voor een kamer met gedeelde voorzieningen en 22% woont het liefst in een meerkamerwoning.

- In april 2022 bedraagt het totale studentenhuysvestingstekort in de vier grote studiesteden in Zuid-Holland circa 7.800 woonruimten. De verwachting is dat in collegejaar '29-'30 dit tekort, ondanks de groei van het aanbod, zal oplopen tot circa 9.000 woonruimten.
- Van de vier grote Zuid-Hollandse studiesteden is in april 2022 het grootste tekort (absoluut gezien) in Leiden (2.900), gevolgd door Rotterdam (2.100). Delft en Den Haag hebben beide een tekort van 1.100 woonruimten.
- Ondanks een verwachte groei van het aanbod wordt in Delft en Leiden in de periode tot '29-'30 een duidelijke toename van het huysvestingstekort verwacht³. In alle vier de grote studiesteden is de komende acht jaar de verwachte vraag groter dan het verwachte beschikbare aanbod. In alle steden is er om die reden een opgave om - bovenop bestaande plannen - extra woonruimten voor studenten te ontwikkelen.

Woonvoorkeuren studenten



Opgave uitbreiding studentenhuysvesting (2022-2030)



² In het rapport en deze samenvatting gaat het uitsluitend om voltijdssstudenten in het hoger onderwijs, inclusief internationale studenten maar exclusief studiepuntmobiele studenten. De cijfers over aantallen studenten hebben als peildatum 1 oktober 2021. Alle andere cijfers (zoals het huidige huysvestingstekort) gaan over peilmoment april/mei 2022.

³ In Rotterdam en Den Haag wordt door het prognosemodel Apollo (ABF) een afname van het tekort verwacht. Voor Den Haag moet wel de kanttekening geplaatst worden dat studentenhuysvester DUWO verwacht dat het tekort in deze stad de komende 8 jaar juist extra zal groeien in plaats van afnemen door extra onderwijsaanbod van de TU Delft en de Universiteit Leiden in Den Haag. Dergelijke uitbreidingen van instellingen zijn niet meegenomen in het Apollo-model.