



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Aan Provinciale Staten

## GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum  
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk  
PZH-2020-745901349  
DOS-2017-0004230

Bijlagen

Onderwerp

Brief aan Provinciale Staten Impact vergrijzing op de woningmarkt

Geachte Statenleden,

U ontvangt deze brief naar aanleiding van de toezegging van gedeputeerde Koning (naar aanleiding van een bijdrage van de heer Haasnoot van 50PLUS) om de commissie te informeren over welke impact vergrijzing heeft op de woningmarkt. De brief is als volgt opgebouwd. Eerst schetsen wij een beeld van de demografische te verwachten ontwikkeling op het vlak van vergrijzing. Vervolgens gaan we in op belangrijke ontwikkelingen op de woningmarkt in relatie tot vergrijzing.

### Vergrijzing in Zuid-Holland

Geleidelijk aan is de bevolking van Zuid-Holland aan het vergrijzen. Vergrijzing houdt in dat het aandeel ouderen stijgt onder de totale bevolking. Begin 2019 waren 661.152 personen 65 jaar of ouder. Sinds 2000 is het aandeel ouderen verschoven van 14% van de totale bevolking naar 18% in 2019. Binnen de groep ouderen neemt ook het aandeel 85-plussers toe, de zogenoemde 'dubbele vergrijzing'. De vergrijzing wordt veroorzaakt door de geboortegolf na de Tweede Wereldoorlog en de stijgende levensverwachting door verbeteringen in de volksgezondheid, geneeskunde en voeding. In Zuid-Holland was begin 2019 12% van de ouderen 85 jaar of ouder, dat zijn 79.301 personen en komt neer op 2,1% van de totale bevolking. Het aantal 85-plussers is sinds 2000 toegenomen met 43%. Vergelijken met Zuid-Holland is de vergrijzing van de Nederlandse bevolking iets sterker. Begin 2019 waren 3.314.004 Nederlanders 65 jaar of ouder, 19% van de bevolking. Begin 2000 ging het nog om 14%. Het aantal 85-plussers in Nederland is sinds 2000 sterker toegenomen dan in Zuid-Holland met 67%.

Ook de komende decennia zet de vergrijzing door. Het CBS verwacht dat het hoogtepunt van de vergrijzing in Nederland zich zowel absoluut als relatief zal bevinden rond 2040 met 4.804.075 personen (26%), en dat de vergrijzing naar verwachting tot in ieder geval 2060 hoog blijft<sup>1</sup>. In Zuid-Holland zal de vergrijzing in de toekomst in iets minder sterke mate doorzetten dan in Nederland als geheel. Volgens de Trendraming 2019 neemt het aantal ouderen met 332.535

<sup>1</sup> Kernprognose 2018-2060: Immigratie blijft hoog (Van Duin en Stoeldraijer, 2018)

personen (50%) toe in 2040. Het aantal 85-plussers zal met 90.090 personen toenemen in 2040 en daarmee meer dan verdubbelen (114%).

In de stedelijke regio's is het huidige aantal en de verwachte toename van ouderen tot 2040 in absolute zin het grootst. In relatieve zin neemt het aantal ouderen daar naar verwachting minder sterk toe dan gemiddeld in de provincie, en neemt het aantal jongeren juist sterker toe. In de regio's Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee en Alblasserwaard wordt de sterkste toename van het aandeel ouderen tot 2040 verwacht: het aandeel ouderen verschuift van 22% naar 32% in Hoeksche Waard, van 22% naar 30% in Goeree-Overflakkee en van 18% naar 26% in Alblasserwaard.

Volgens de laatste huishoudensprognose van het CBS neemt het aantal huishoudens toe met bijna 1 miljoen tot 8,8 miljoen in 2060. Deze groei komt grotendeels voor rekening van eenpersoonshuishoudens. Binnen deze groep neemt vooral het aantal oudere alleenstaanden sterk toe. Veel ouderen blijven na het uit huis gaan van de kinderen en na het overlijden van de partner alleen achter. Ook wonen steeds meer ouderen langer zelfstandig thuis en komen minder vaak in een tehuis terecht<sup>2</sup>. Overigens is vergrijzing niet de enige oorzaak van de toename van het aantal alleenstaanden. Ook individualisering speelt een rol.

In Zuid-Holland bestonden begin 2019 219.573 zelfstandig wonende ouderen uit een alleenstaand huishouden. In 2030 zal deze groep naar verwachting volgens de Trendraming 2019 met 39% zijn toegenomen, waarbij de grootste toename te verwachten is in de regio's Midden-Holland (+48%), Hoeksche Waard (+46%) en Goeree-Overflakkee (+43%).

### **Zuid-Hollandse woningmarkt en vergrijzing<sup>3</sup>**

Nieuwere generaties ouderen hebben vaker een woning tijdens hun leven gekocht dan oudere generaties ouderen. Het eigenwoningbezit onder ouderen<sup>4</sup> is tussen 2009 en 2018 behoorlijk toegenomen, terwijl het gemiddelde eigenwoningbezit redelijk stabiel bleef. Onder 65-84 jarigen is het eigen woningbezit gestegen met 8 procentpunt naar 49% en onder 85-plussers met 9 procentpunt naar 31%. Gemiddeld is het eigenwoningbezit in die periode 'slechts' gegroeid van 54% naar 55%. In 2018 bewonen ouderen minder vaak een huurmeergezinswoning dan in 2009.

Ouderen wonen naarmate de leeftijd stijgt vaker in een corporatiewoning. Wel gebeurt dit in 2018 naar verhouding minder vaak dan in 2009. Onder 65-74 jarigen is het aandeel huishoudens in een corporatiewoning gedaald met 7 procent naar 36% en onder 75-plussers met 12 procentpunt naar 48%. In Zuid-Holland wonen in 2018 ouderen iets vaker in een corporatiewoning, namelijk 36% van de 65-74 jarigen tegenover 30% in Nederland en 48% van de 75-plussers tegenover 41% in Nederland.

<sup>2</sup> Huishoudensprognose 2018-2060: opmars Eenpersoonshuishoudens zet door (Van Duin, Te Riele en Stoeldraijer, 2018)

<sup>3</sup> Zoelen, S. van, Stuart-Fox, M., Leeuwen, G. van, Blijie, B. en Gopal, K. (2020). *Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019*. Delft: ABF Research. Uitgevoerd in opdracht van provincie Zuid-Holland en in mei 2020 aan PS aangeboden.

<sup>4</sup> Huishoudens 65 jaar en ouder.

Ouderen wonen in 2018 vaker in een eengezinswoning dan in 2009. 65-84 jarigen wonen vaker in een eengezinswoning dan 85-plussers, maar onder deze laatste groep is de toename sterker. Het aandeel 65-84 jarigen in een eengezinswoning is met 5 procentpunt gestegen naar 51%, terwijl het aandeel 85-plussers in een eengezinswoning met 14 procentpunt naar 36% is gestegen.

Ouderen in huurwoningen geven in vergelijking met andere leeftijdsgroepen in huurwoningen een groter deel van hun inkomen uit aan wonen. Ouderen wonen gemiddeld in iets duurdere huurwoningen en hebben gemiddeld een iets lager inkomen, wat zorgt voor hogere maandlasten en daarom vaak een hogere netto-huurquote. De netto-huurquote van zowel alleenstaanden als paren van 65 jaar en ouder is tussen 2012 en 2018 toegenomen van respectievelijk 26,5% naar 29,3% en 21,0% naar 24,5%. Overigens hebben alleenstaanden ongeacht hun leeftijd vaker een netto-huurquote van 25% of hoger dan paren en gezinnen. En alleenstaande 65-plussers hebben vaker een hogere netto-huurquote dan andere alleenstaanden. 65-plusparen hebben relatief vaak een netto-huurquote tussen 25 en 35%.

Ouderen in koopwoningen geven in vergelijking met andere leeftijdsgroepen in koopwoningen een kleiner deel van hun inkomen uit aan wonen. Ouderen hebben hun koopwoning vaak al grotendeels afbetaald, wat zorgt voor lagere maandlasten en daarom vaak een lagere netto-koopquote. Alleenstaanden hebben vaker een netto-koopquote van 25% of hoger dan paren en gezinnen. Alleenstaande 65-plussers in koopwoningen hebben minder vaak een hoge netto-koopquote dan andere alleenstaanden. 38% van de oudere alleenstaanden heeft een netto-koopquote van 15% of minder. Oudere paren hebben het vaakst een netto-koopquote tot 15%, namelijk 59%.

Huishoudens verhuizen minder vaak naar mate de leeftijd toeneemt. Ouderen verhuizen beduidend minder vaak dan jongere en middelbare alleenstaanden en paren, gezinnen en eenoudergezinnen. De groepen alleenstaande 25 tot 45-jarigen en gezinnen verhuizen absoluut gezien het meest. Oudere alleenstaanden en paren verhuizen zowel absoluut als relatief het minst vaak, gevolgd door middelbare alleenstaanden en paren vanaf 45 jaar. In 2018 zijn er meer alleenstaanden en paren van 65 jaar en ouder in de twee voorgaande jaren verhuisd dan in 2015, maar de aantallen en aandelen blijven achter bij het niveau van 2009.

Het aantal vragers in de markt<sup>5</sup> vanaf 55 jaar neemt sinds 2009 sterk toe, ook in verhouding tot de toename van het totaal aantal 55-plussers. Het aantal vragers in de markt is in die leeftijdsgroep met 32% toegenomen, terwijl het totaal aantal huishoudens van 55 jaar en ouder met 8% is toegenomen. 55-plussers zijn vaker verhuisgeneigd en actief op zoek naar een woning. Van de 55-74 jarigen wil bijna de helft verhuizen naar een koopwoning. Bij de 75-plussers is dat met ongeveer 30% beduidend lager. Vooral onder 75-plussers is de voorkeur naar een koopmeergezinswoningen sterk toegenomen en is de voorkeur voor een meergezinshuurwoning juist afgenomen. Eerder zagen we al dat het eigenwoningbezit onder ouderen is toegenomen.

---

<sup>5</sup> Vragers in de markt zijn huishoudens met een verhuiswens die al concreet hebben gezocht.

### **Samenvattende conclusie**

Uit het voorgaande is op te maken, dat:

- de vergrijzing de komende jaren blijft toenemen met een piek in 2040, waarbij de mate van vergrijzing ook daarna hoog blijft;
- In Zuid-Holland is de voorspelde mate van vergrijzing minder dan gemiddeld in Nederland. In onze stedelijke regio's is het aantal en de verwachte toename van ouderen in absolute zin het grootst. Dit komt vooral door de grote groei in steden in het algemeen. De relatieve stijging van ouderen neemt in stedelijke regio's naar verwachting minder sterk toe dan gemiddeld in de provincie;
- nieuwere generaties ouderen vaker dan voorheen een woning hebben gekocht;
- de vraag naar meergezinskoopwoningen onder ouderen is toegenomen;
- er geldt: hoe ouder hoe minder er wordt verhuisd;
- er vanwege de toenemende mate van vergrijzing en de relatief lage verhuiscapaciteit van deze groep er minder beweging ontstaat op de woningmarkt. Dit wordt bevestigd in 'Hoe vergrijzing de woningmarkt beïnvloedt' (DEMOS, jaargang 35, nr. 2 2019) en 'Uitstroom van ouderen uit de woningmarkt' (PBL 2018).

### **Tot slot**

Uit de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 bleek al dat het louter bouwen van eengezinswoningen niet tegemoet komt aan de vraag. Wij verwachten dan ook dat de woonregio's ook nadrukkelijk nadenken over het bouwen van toekomstbestendige woningen die geschikt en/of bestemd zijn voor ouderen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit