

A photograph of a modern, multi-story brick apartment building at dusk. The building has large windows and balconies. The ground floor features a storefront with blue awnings and outdoor seating. Several cars and a white van are parked on the street in front of the building.

Memo

Woningbehoefte Omgevingsvisie

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Auteur(s)

Springco Urban Analytics

Datum

19 juni 2025

Regionale woningbehoefte

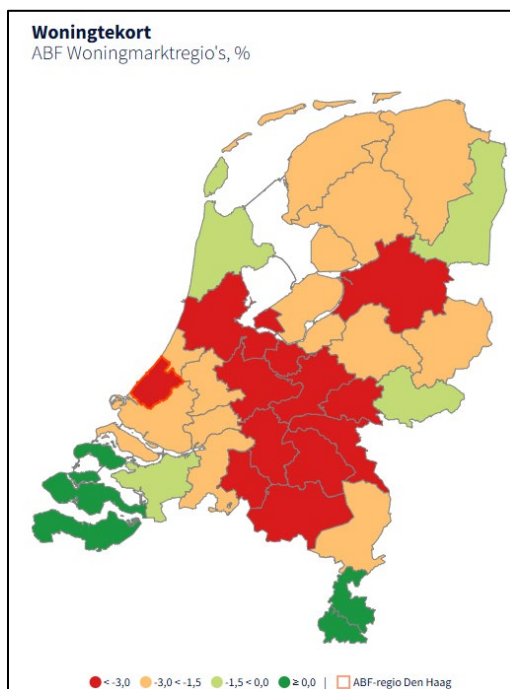
De gemeente Leidschendam-Voorburg wil een eerlijke bijdrage leveren aan de woningbehoefte van de regio. In de komende decennia is het gewenst dat het aantal woningen toeneemt om de volgende redenen:

- Er is op dit moment een groot woningtekort in de gehele regio. Dit komt tot uiting in hoge huizenprijzen en lange wachttijden voor sociale huurwoningen.
- De bevolking groeit de komende decennia verder, vooral als gevolg van buitenlandse en binnenlandse migratie.
- Het aantal mensen dat gemiddeld in een woning woont neemt verder af. Dit komt doordat vrouwen steeds minder kinderen krijgen en het aantal ouderen toeneemt waarvan verhoudingsgewijs veel alleenstaand zijn.

Voor de verwachte groei van de bevolking sluiten we aan op het advies van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 en de verwachtingen van het Planbureau van de Leefomgeving (PBL) en Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Als basis voor de regionale bevolkingsgroei en de woningbehoefte hanteren we de Primos prognose 2024.

Inhalen achterstand

Op dit moment bedraagt het woningtekort in de Haagse regio 6,9%. Landelijk gezien is dit bijzonder hoog.



Dit betekent dat een aanzienlijk aantal mensen niet in staat is om een passende woning te vinden. Er is sprake van een gezonde woningmarkt als prijzen stabiel blijven en iedereen binnen een redelijke termijn een passende woning vindt. Dit vereist een woningtekort dat maximaal 2 tot 3% bedraagt.

Groei bevolking en huishoudens

Naast het woningtekort groeit het aantal inwoners als gevolg van migratie en stijging van de gemiddelde levensduur. Het aantal huishoudens neemt als gevolg van gezinsverdunding nog sneller toe. Een van de oorzaken hiervan is de vergrijzing en de daarmee samenhangende toename van het aantal alleenstaande ouderen. In de regio Den Haag neemt het aantal huishoudens met bijna 100.000 toe. De gewenste regionale woningvoorraad bedraagt in 2050 676.300 woningen. Wanneer een woningtekort van 3% wordt geaccepteerd is een woningvoorraad nodig van 656.000 (zie tabel).

Primos prognose 2024 - ABF-regio Den Haag			Ontwikkeling
	2025	2050	2025-2050
Huishoudens ABR-regio Den Haag	573,000	663,300	1.16
Huishoudens Leidschendam-Voorburg	38,300	41,600	1.09
Woningvoorraad			
Delft	54,400	66,700	1.23
Den Haag	275,100	325,300	1.18
Leidschendam-Voorburg	38,200	41,500	1.09
Midden-Delfland	8,100	9,000	1.11
Pijnacker-Nootdorp	22,900	25,700	1.12
Rijswijk	28,900	46,000	1.59
Wassenaar	12,400	13,800	1.11
Westland	48,500	57,200	1.18
Zoetermeer	58,500	70,900	1.21
Totaal	547,000	656,000	1.20
Gewenste woningvoorraad regio Den Haag	584,700	676,300	1.16

Bron: ABF - Primos Demografie 2024

Voor Leidschendam-Voorburg is in de prognose uitgegaan van een groei van het aantal huishoudens met 3.300 en eenzelfde groei van de woningvoorraad in de periode 2025-2050. Deze groei is aanzienlijk lager dan de gemiddelde groei in de regio.

Opgave woningproductie Leidschendam-Voorburg

Voor Leidschendam-Voorburg bedraagt de omvang van de gewenste woningvoorraad in 2050 42.400 woningen. Het woningtekort ten opzichte van de verwachte woningbehoefte bedraagt dan 0%. Om dit te bereiken moeten **4.200 woningen** aan de voorraad worden toegevoegd. Hiermee wordt voorzien in de 'eigen' woningbehoefte van de gemeente Leidschendam-Voorburg. We beschouwen dit als de ondergrens van de opgave.

In de praktijk is de woningmarkt van Leidschendam-Voorburg sterk verweven met die van de gehele regio. Wanneer de gemeente Leidschendam-Voorburg de regionale opgave naar rato van de omvang van de woningvoorraad voor haar rekening neemt (fair share), dan zijn hiervoor **7.600 woningen** nodig. Dit aantal beschouwen we als de bovengrens.

Leidschendam-Voorburg		
Gewenste woningvoorraad 2050	42,400	<i>bij huishoudensgroei LV volgens Primos 2024</i>
Huidige woningvoorraad 2025	38,200	
Opgave woningproductie 2025-2050	4,200	<i>om te voorzien in woningbehoefte Leidschendam-Voorburg</i>
Fair share regionale opgave LV	7,600	<i>aandeel LV in regionale voorraad x uitbreiding woningvoorraad</i>
<i>Bron: ABF - Primos Demografie 2024</i>		

De gemeente Leidschendam-Voorburg vindt het belangrijk om in de eigen woningbehoefte te voorzien én een bijdrage te leveren aan het opvangen van de regionale behoefte. Vanuit deze twee perspectieven zet de gemeente in op een toevoeging aan de woningvoorraad van **6.000 woningen**.