

GS brief aan Provinciale Staten

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
20 juni 2023

Ons kenmerk
PZH-2023-833465411
DOS-2013-0007946

Bijlagen
9

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022:
wonen met zorg 2022-2040 en studentenhuisvesting 2022-2030

Geachte Statenleden,

Hierbij informeren wij u over de uitkomsten van de laatste twee delen van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022 (hierna kortweg kwalitatieve woningbehoefteverkenning). Desgewenst wisselen wij graag met u van gedachten hierover. De onderzoeksrapporten met de uitkomsten en de bijbehorende dashboards en factsheets kunt u vinden op de Staat van Zuid-Holland (https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/1_rapporten-kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/).

Inleiding

Zoals bij de aanbidding van de eerste twee delen van de Kwantitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022 in de GS-brief van 28 maart 2023 (kenmerk PZH-2023-828135738) is aangegeven, is in het provinciale omgevingsbeleid opgenomen dat de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, voorziet in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen. De meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland is leidend voor het gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en voor de omvang en gewenste groei van de sociale huurvoorraad.

De Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland bestaat uit enerzijds een raming van de kwantitatieve woningbehoefte oftewel gewenste woningvoorraadgroei en anderzijds een verkenning van de kwalitatieve woningbehoefte. Bij het laatste gaat het niet zozeer om hoeveel woningen te bouwen als wel om welke woningen te bouwen op basis van toekomstverwachtingen. De kwalitatieve behoefteverkenning waarvan nu de laatste twee delen voorliggen, gaat over dit laatste en is gebaseerd op enquête- en prognoseonderzoek.

Ook de provinciale Woonbarometer die jaarlijks verschijnt, geeft inzicht in de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Waar de Woonbarometer vooral terugblijkt, kijkt de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland die om de drie jaar verschijnt, vooral vooruit. Beide instrumenten vullen elkaar dan ook aan.

Kwalitatieve woningbehoefteverkenning

De kwalitatieve woningbehoefteverkenning bestaat, zoals u ook in de GS-brief van 28 maart 2023 kon lezen, uit vier deelonderzoeken. Het eerste deelonderzoek *De Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld. Uitkomsten van het WoON 2021* geeft een beeld van hoe mensen in 2021 (willen) wonen en of dit afwijkt in de tijd (2015 en 2018) en van het landelijke beeld. Het tweede deelonderzoek *Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040* laat in drie (inkomens)scenario's zien wat de meest optimale kwalitatieve invulling van het bouwprogramma in Zuid-Holland is als de woonvoorkeuren van mensen centraal staan. Het derde deelonderzoek *Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022-2040* geeft vervolgens een beeld van de behoefte aan intramurale huisvesting en zorg voor cliënten Wet langdurige zorg en geschikte woningen voor ouderen. Het vierde deelonderzoek *Verkenning studentenhuisvesting Zuid-Holland 2022-2030* geeft ten slotte een beeld van de behoefte aan studentenhuisvesting in studentensteden van Zuid-Holland. Deze laatste twee deelonderzoeken ontvangt u nu. De twee andere deelonderzoeken heeft u zoals gezegd ontvangen met de GS-brief van 28 maart 2023 (kenmerk PZH-2023-828135738).

Uitkomsten

De belangrijkste uitkomsten van de laatste twee deelonderzoeken, te weten de Verkenning wonen met zorg 2022-2040 en de Verkenning studentenhuisvesting 2030-2040, kunt u lezen in de managementsamenvatting van ABF Research die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Toepasbaarheid

De onderzoeken naar wonen met zorg en studentenhuisvesting kennen een overlap met de woningmarktverkenning. Die verkenning laat zien hoeveel zelfstandige woningen er per segment zouden moeten bijkomen om zo goed mogelijk aan de (kwalitatieve) woningvraag te voldoen. Geschikte (zelfstandige) woningen voor ouderen en zelfstandige woningen voor studenten behoren ook daartoe. In de woningmarktverkenning gaat het om alle zelfstandige woningen, ongeacht de doelgroep. De aantallen voor ouderen geschikte woningen en de aantallen zelfstandige studentenwoningen komen dan ook niet bovenop de opgave die in de woningmarktverkenning staat. Voor intramurale huisvesting en zorgplaatsen voor cliënten van de Wet langdurige zorg en onzelfstandige studentenwoningen zoals kamers geldt dat niet: die staan alleen in de verkenningen wonen met zorg en studentenhuisvesting beschreven en komen dan ook bovenop de opgave van de woningmarktverkenning. Er is overigens alleen een beeld van de opgave studentenhuisvesting in de vier grote studiesteden in Zuid-Holland (Delft, Den Haag, Leiden en Rotterdam). Door de lage studentenaantallen hoger onderwijs in de kleinere studiesteden in Zuid-Holland (Dordrecht, Gouda en Zoetermeer) zijn er namelijk te weinig respondenten om betrouwbare uitspraken over deze studiesteden te doen.

Onze inzet

Deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning is, naast de kwantitatieve woningbehoefteraming, de Woonbarometer, de Planregistratie Wonen en de Quick Scan Woningbouwplannen, een belangrijke provinciale informatiebron voor de gesprekken over de regionale woon(zorg)visies, woningbouwprogramma's en realisatieagenda's. De (richtinggevende) uitkomsten uit de kwalitatieve woningbehoefteverkenning zijn daarbij leidend voor het gesprek over het beter in balans krijgen van vraag en aanbod.

Waar de eerste twee delen van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022 een beeld schetsen van de woningmarkt in 2021 en de gewenste kwalitatieve invulling van het bouwprogramma voor de periode 2022 tot en met 2030 in algemene zin, geven deze laatste twee delen een beeld van de opgaven voor wonen met zorg en studentenhuisvesting in die periode. Deze opgaven moeten vervolgens een plek krijgen in de regionale woon(zorg)visies en een deel van de bouwopgave nader inkleuren, namelijk voor ouderen en studenten.

In het streven naar een gevarieerde woningvoorraad die qua eigendom, type en prijs passend is voor alle huishoudens in Zuid-Holland past zeker een provinciale inzet voor een passend aanbod aan voor ouderen geschikte woningen, te weten nultredenwoningen, aangepaste woningen, geclusterde ouderenwoningen en extramurale verpleegplekken in woningen. Dit soort woningen draagt ook bij aan doorstroming op de woningmarkt. Alleen zien we dat deze woningen er vaak niet vanzelf komen, omdat het meestal meer geld kost om ze te bouwen dan reguliere woningen. Daarnaast is zeker ook een passend aanbod aan studentenhuisvesting in Zuid-Holland gewenst zodat studenten zo veel mogelijk in hun eigen studiestad kunnen wonen.

Tot slot

Verkenningen zoals voorliggende zijn altijd een momentopname. Daarom is het belangrijk om de woningmarkt en de markt voor wonen met zorg en studentenhuisvesting ook op andere manieren te blijven volgen vanuit verschillende perspectieven. Dit geldt overigens voor zowel de provincie als ook gemeenten, regio's, woningcorporaties en marktpartijen. Wij zullen relevante ontwikkelingen zo goed mogelijk blijven volgen en communiceren via de Staat van Zuid-Holland.

De aanbiedingsbrieven aan de regio's zijn voor uw informatie in kopie bijgevoegd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Bijlagen

- Managementsamenvatting ABF Research
- Kopie aanbiedingsbrief aan Haaglanden
- Kopie aanbiedingsbrief aan Holland Rijnland
- Kopie aanbiedingsbrief aan Midden-Holland
- Kopie aanbiedingsbrief aan regio Rotterdam
- Kopie aanbiedingsbrief aan Samenwerkende regio's Zuid-Holland - Zuid Alblasserwaard
- Kopie aanbiedingsbrief aan Samenwerkende regio's Zuid-Holland - Zuid Drechtsteden
- Kopie aanbiedingsbrief aan Samenwerkende regio's Zuid-Holland - Zuid Goeree-Overflakkee
- Kopie aanbiedingsbrief aan Samenwerkende regio's Zuid-Holland - Zuid Hoeksche Waard