

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

**Datum**  
20 juni 2023

**Ons kenmerk**  
PZH-2023-832911984  
DOS-2013-0007946

**Uw kenmerk**

-

**Bijlagen**  
1

Regio Drechtsteden  
T.a.v. de voorzitter, de heer W. Kolff  
Postbus 8  
3300 AA DORDRECHT

### Onderwerp

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

Geachte voorzitter,

Hierbij bieden wij u de uitkomsten van de laatste twee delen van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022 (hierna kortweg kwalitatieve woningbehoefteverkenning genoemd) aan. Graag gaan we hierover met u in gesprek. Wij willen met u bespreken hoe u de uitkomsten van deze verkenningen wilt vertalen in een regionale woon(zorg)visie, in hoeverre het regionale woningbouwprogramma en de realisatieagenda voor uw regio tegemoetkomen aan de gewenste invulling die uit deze onderzoeken komt en hoe dit zich verhoudt tot de recente afspraken met het Rijk. Voor ons gaat het in dit geval dan vooral om de delen nultredenwoningen, aangepaste woningen, geclusterde ouderenwoningen en extramurale verpleegplekken in geclusterde zelfstandige woonvormen als ook om de delen zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen. 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/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/1_rapporten-kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/)).

### Inleiding

Zoals bij de aanbieding van de eerste twee delen van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022 in de GS-brief van 28 maart 2023 (kenmerk PZH-2023-829053938 met verzenddatum 30 maart 2023) 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 woningbehoefte 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 anno 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 de vier grootste studiesteden in Zuid-Holland. Deze laatste twee deelonderzoeken ontvangt u nu. De twee andere deelonderzoeken heeft u zoals gezegd ontvangen via de GS-brief van 28 maart 2023 (kenmerk PZH-2023-829053938).

### **Provinciale uitkomsten**

Voor de provinciale uitkomsten op hoofdlijnen verwijzen wij u naar de managementsamenvatting van ABF Research over de Verkenning wonen met zorg 2022-2040 en de Verkenning studentenhuisvesting 2022-2030 die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

### **Regionale uitkomsten**

#### *Kwalitatieve bouwopgave*

Met de GS-brief van 28 maart 2023 (kenmerk PZH-2023-829053938) hebben wij uw regio geïnformeerd over de gewenste kwalitatieve invulling van de bouwopgave die voor de regionale woningbouwprogramma's en realisatieagenda's in de periode 2022 tot en met 2030 richtinggevend is. Voor Zuid-Holland Zuid ziet dit er voor de bruto bouwopgave als volgt uit.

#### **Gewenste kwalitatieve woningdifferentiatie bruto bouwopgave 2022-2030**

| Categorie  | Subcategorie | Streefdeel | Categorie | Subcategorie    | Streefdeel |
|------------|--------------|------------|-----------|-----------------|------------|
| Eigendom   | Huur         | 37%        | Prijs     | Sociale huur    | 26%        |
|            | Koop         | 63%        |           | Middenhuur      | 10%        |
| Woningtype | Eengezins    | 55%        |           | Dure huur       | 0%         |
|            | Meergezins   | 45%        |           | Goedkope koop   | 21%        |
|            |              |            |           | Betaalbare koop | 11%        |
|            |              |            |           | Dure koop       | 31%        |

### *Wonen met zorg*

De belangrijkste regionale uitkomsten van de Verkenning wonen met zorg 2022-2040 kunt u lezen op de pagina's 70 tot en met 73 in hoofdstuk 8 van het rapport. Verder kunt u zelf in de online dashboards op de Staat van Zuid-Holland (<https://staatvan.zuid-holland.nl/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/>) een thema voor uw regio kiezen en de belangrijkste uitkomsten bekijken.

Als we kijken naar hoe de omvang en samenstelling van ouderen (65-plushuishoudens) en cliënten Wet langdurige zorg tussen 2022 en 2031 volgens de Verkenning wonen met zorg verandert, zien we kortweg de volgende opgave geschikt wonen voor ouderen in die periode in Zuid-Holland Zuid.

#### ***Opgave geschikt wonen (met zorg) voor ouderen 2022-2030, in aantal woningen/plekken***

| <b>Categorie</b>  | <b>Gewenste toename voor 65+</b> |
|---|----------------------------------|
| Nultredenwoningen                                       | 3.400                            |
| Aangepaste woningen                                     | 1.470                            |
| Geclusterde ouderenwoningen                             | 1.260                            |
| <b>Subtotaal</b>  | <b>6.130</b>                     |
| Extramurale verpleegplekken (in geclusterde woonvormen) | 1.770                            |
| <b>Totaal</b>   | <b>7.900</b>                     |

Deze gewenste toename van de voorraad geschikte (zelfstandige) woningen voor ouderen kan gerealiseerd worden door nieuwbouw maar ook (deels) binnen de bestaande woningvoorraad door bijvoorbeeld woningaanpassing, verbouw of labeling. Deze opgave komt niet bovenop de gewenste voorraadgroei volgens de provinciale woningbehoefteraming maar maakt hiervan onderdeel uit.

### *Studentenhuisvesting*

De belangrijkste uitkomsten van de Verkenning Studentenhuisvesting 2022-2030 kunt u lezen in de samenvatting van het rapport op pagina's 1 tot en met 3.

Er is geen beeld van de opgave studentenhuisvesting voor de studiestad Dordrecht in Zuid-Holland Zuid. Door de lage studentenaantallen hoger onderwijs in de kleinere studiesteden in Zuid-Holland zoals Dordrecht zijn er namelijk te weinig respondenten om betrouwbare uitspraken over deze studiesteden te doen.

In algemene zin wenst bijna de helft van alle studenten een éénkamerwoning, drie op de tien een kamer met gedeelde voorzieningen en ongeveer een vijfde deel een meerkamerwoning.

### **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.

### **Onze inzet**

Deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning is, naast de kwantitatieve woningbehoefteraming, de Woonbarometer, de Planregistratie Wonen en de Quick Scan Woningbouwplannen, een belangrijk provinciale informatiebron voor de gesprekken over de regionale woon(zorg)visies, woningbouwprogramma's en realisatieagenda's. De regionale (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 bouwopgave nader inkleuren, namelijk voor ouderen en studenten.

In het streven naar een gevarieerde woningvoorraad die qua eigendom, type en prijs voor alle huishoudens in Zuid-Holland passend is, 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.

Wij willen graag met u kijken hoe we gezamenlijk tot een goede balans tussen vraag en aanbod ook voor de doelgroepen ouderen en studenten komen vanuit een gedeeld perspectief over de toekomstige voorraadontwikkeling en bijbehorende bouwopgave en wat dit betekent voor de lopende afspraken en te ontwikkelen woon(zorg)visies.

### 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 en de Woonbarometer in het bijzonder.

Wij vragen u de wethouders in uw regio en relevante stakeholders op de hoogte te brengen van deze brief en daarmee de laatste twee delen van de kwalitatieve woningbehoefteverkenning.

Een kopie van deze GS-brief hebben wij ter informatie aan Provinciale Staten gestuurd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0007946) te vermelden.  
Meer informatie [www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

### Bijlagen

- Managementsamenvatting ABF Research