

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Wonen en Zorg voor Ouderen - Toezegging voortgangsrapportage ouderenhuisvesting (BW/T2025.034) / Behandeling motie 1679 (M1679)

Geachte Statenleden,

De woningcrisis raakt Zuid-Holland in volle omvang. Te veel inwoners wachten op een passende en betaalbare woning, terwijl de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijft. Dat vraagt om versnelling van de woningbouw én gerichte aandacht voor doelgroepen die extra kwetsbaar zijn in deze krapte. Dit geldt ook voor ouderen. Door de dubbele vergrijzing en de wens en noodzaak om langer zelfstandig te wonen, groeit de behoefte aan passende woonvormen waarin zelfstandig wonen, ontmoeting en waar nodig zorg samenkomen.

Gemeenten zetten hierbij in op het toevoegen van nieuwe woningen, doorstroming, het beter benutten van de bestaande voorraad en op het aanbieden van zorg in de bestaande woonsituatie. Voor wat betreft woningtypen maken we onderscheid tussen nultredenwoningen, geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte en zorggeschikte woningen.

De opgave Wonen en Zorg voor Ouderen (WOZO) maakt onderdeel uit van de Nationale Woon- en Bouwagenda (11 maart 2022) en de Regionale Realisatieagenda's Wonen, kortweg Woondeals (14 maart 2023). Het betreft een verrijking van de bestaande doelstellingen, omdat deze woonconcepten kwalitatief deels afwijken van reguliere woningbouw.

Met deze brief informeren wij u allereerst over de voortgang van onze inzet op het gebied van ouderenhuisvesting in Zuid-Holland (toezegging BW/T2025.034). Daarnaast geven wij invulling aan motie 1679 door toe te lichten hoe wij met de regio's tot concrete, onderbouwde afspraken willen komen over de aantallen ouderenwoningen, en hoe wij die afspraken monitoren (M1679).

1. Voortgang ouderenhuisvesting

Hieronder geven we aan hoe de afgelopen tijd is gewerkt aan de opgave WOZO.

Stappenplan landelijk programma 'Wonen en zorg voor ouderen'

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 is een afspraak gemaakt met betrekking tot wonen en zorg voor ouderen. Hierin committeren betrokken partijen, te weten Rijk, provincies, gemeenten en andere partners, zich aan een aanpak voor schaalvergroting en versnelling van de opgave ouderenhuisvesting. De landelijke uitvoeringsagenda is nadrukkelijk geen nieuw beleidsstuk, maar een stappenplan/routekaart¹. Met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is afgesproken dat provincies aan de hand van dit stappenplan in 2025 en 2026 samen met gemeenten en regio's toewerken naar concrete uitvoeringsagenda's en afspraken over monitoring.

Inzet provincie

Sinds de lancering van het landelijk programma WOZO heeft provincie Zuid-Holland zich actief ingezet voor de huisvestingsopgave voor ouderen:

- Binnen de Woondeals is en wordt expliciet aandacht gevraagd voor ouderenhuisvesting.
- Er zijn ambtelijke richtlijnen en procesafspraken gemaakt met gemeenten over het opstellen van woonzorganalyses en het opstellen en afstemmen van regionale woonzorgvisies.
- Vanaf 2025 worden op dit thema ambtelijke voortgangsgesprekken gevoerd met de 50 gemeenten in Zuid-Holland aan de hand van de vragen uit het stappenplan.
- We vragen gemeenten periodiek de gegevens over woningbouwplannen in de Planregistratie Wonen Zuid-Holland in te voeren en bij te werken. Hierbij richten we voor ouderenhuisvesting het planregistratiesysteem zo optimaal mogelijk in, ten behoeve van monitoring en bijsturing van woningbouwplannen.
- Per woondealregio verkennen we waar er ruimte is in 'zachte plannen' voor de huisvesting van ouderen (en andere aandachtsgroepen).
- De provincie biedt financiële ondersteuning, onder meer voor procesbegeleiding bij het opstellen van regionale woonzorgvisies, de realisatie van woonvormen geschikt voor ouderen en de planvorming van collectieve woonvormen, zoals Knarrehoven en Thuishuizen.
- De opgave voor ouderenhuisvesting kent uiteraard samenhang met andere woningbouw en andere aandachtsgroepen. We denken daarom actief mee met initiatiefnemers over wat binnen de schaarse ruimte mogelijk is en wegen alle provinciale belangen zorgvuldig af.

¹ Dit gebeurt aan de hand van de volgende vragen: - Is in de regio een bestuurlijk overleg wonen, zorg en welzijn waar zowel gemeenten als woningcorporaties, ontwikkelaars en/of zorg- en welzijnsorganisaties bij zijn aangesloten? Heeft de regio regie op het proces van samenwerking, bijvoorbeeld via een ondersteuningsteam of externe procesbegeleiding? Is in de regio de opgave ouderenhuisvesting (conform de afspraken uit de woondeal) vertaald in de ruimtelijke 'programmering van locaties (zowel nieuwbouw, bestaande bouw als transformatie)? Is de ruimtelijke programmering vertaald naar een uitvoeringsprogramma en opgenomen in prestatieafspraken, dan wel als bouwsteen in het volkshuisvestingsprogramma? Is sprake van gezamenlijke monitoring van de voortgang?

- Via kennisdeling, congressen, kennislabs en regiobijeenkomsten zijn gemeenten geïnformeerd over relevante beleidsontwikkelingen, de opgave wonen en zorg voor ouderen en voor ouderen geschikte woonconcepten.
- Er is een aanjager jongeren/ouderenhuisvesting aangesteld.

Ambtelijke voortgangsgesprekken

Gedurende 2025 zijn in dit kader ambtelijke voortgangsgesprekken gevoerd met de gemeenten in Zuid-Holland aan de hand van de vragen uit het stappenplan. Ook is langs deze route gebouwd aan een relevant netwerk van ambtenaren die zich bezighouden met wonen, zorg en welzijn.

In de woondealregio's worden verschillende werkwijzen gehanteerd en zijn er om allerlei redenen verschillen in doorlooptijd en inhoudelijke prioritering. Soms heeft dit te maken met beperkte capaciteit, hoog personeelsverloop of de complexiteit van de regio en/of samenwerking. Zo wordt in sommige regio's in subregio's samengewerkt. Een complicerende factor is dat zorgregio's (en bijbehorende geldstromen) niet altijd één-op-één aansluiten op woondealregio's. We constateren dat in de verschillende regio's actief wordt ingezet op de thema's uit het stappenplan, met specifieke aandacht voor een integrale benadering van de huisvesting van aandachtsgroepen en regionale afstemming met andere gemeenten in dezelfde woondealregio. Tegelijkertijd komt uit de gesprekken naar voren dat de concrete vertaling naar het woningbouwprogramma een uitdaging is. We gaan daarom meer inzetten op het tijdig bijsturen van zachte plannen en het beter benutten van de bestaande voorraad.

Ouderenhuisvesting brengt in vergelijking met reguliere woningbouw vaak meer kosten met zich mee bij realisatie, onderhoud, exploitatie en beheer. Denk aan extra eisen voor toegankelijkheid, mobiliteit en voorzieningen. Businesscases zijn bovendien vaak complexer omdat meer partijen, zoals zorgkantoren en -partijen, huisartsen en gezondheidscentra betrokken zijn. We merken dat de opgave WOZO in deze tijden van schaarste ook concurreert met de huisvesting van andere doelgroepen. Financieel-economische overwegingen kunnen ertoe leiden dat andere woningen wel worden gebouwd maar de realisatie van voldoende voor ouderen geschikte woningen achterblijft.

Daarom nemen wij regionale afspraken op in de Woondeals die zich specifiek richten op ouderenhuisvesting.

2. Invulling motie 1679: afspraken over aantallen

Met motie 1679 heeft u ons verzocht om concrete aantallen seniorenwoningen op te nemen in regionale woningbouwprogramma's en Woondeals, deze aantallen in overleg met regio's te onderbouwen op basis van demografische prognoses en bestaande opgaven en u te informeren over de wijze waarop dit wordt geïmplementeerd in het provinciale beleid en de voortgangsmonitoring. In deze paragraaf lichten wij toe hoe wij aan deze onderdelen invulling geven.

Afspraken op basis van twee gezaghebbende bronnen (bandbreedte)

Om als provincie regionaal te kunnen sturen, schijnprecisie tegen te gaan en ruimte te houden voor lokale en regionale verschillen, willen wij per woondealregio een richtinggevende bandbreedte afspreken per woningtype op basis van twee gezaghebbende bronnen: het Basisscenario (BZK, 2022) en de 'Verkenning wonen met zorg' (ABF Research, 2022) als demografisch onderbouwde raming.

Per woondealregio maken wij afspraken over de realisatie van nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen voor ouderen. Deze afspraken vormen een verrijking van de bestaande Woondeals. Daarmee geven wij invulling aan uw verzoek om concrete aantallen voor ouderen geschikte woningen in de afspraken op te nemen, rekening houdend met lokale en regionale verschillen. Deze richtlijnen zijn ambtelijk al in 2024 met gemeenten gedeeld en besproken en worden nu dus ook bestuurlijk geformaliseerd. De bandbreedtes per regio zijn als bijlage toegevoegd aan deze brief.

De ambtelijke en bestuurlijke voorbereiding voor besluitvorming aan de regionale Woondealafcomen is voorzien in Q2/Q3 en de bestuurlijke borging aan de provinciale Woondealafcomen in Q4. Voor de afronding van het proces zijn we afhankelijk van de aantreding van de nieuwe colleges.

Met bovenstaande werkwijze geven wij uitvoering aan het deel van de motie waarin u vraagt hoe afspraken over voor ouderen geschikte woningen worden geïmplementeerd in het provinciaal beleid.

Monitoring

Voor monitoring van de woningbouwplannen gebruiken we de Planregistratie Wonen Zuid-Holland, met gebruik van de bestaande definities en telregels voor nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. We vragen gemeenten om de gegevens over dit soort woningbouwplannen in het provinciale planregistratiesysteem periodiek bij te werken. Bij deze koers hoort een stoplichtsystematiek², zodat ambtelijk en bestuurlijk tijdig kan worden bijgestuurd.

Eind 2024 is het planregistratiesysteem zo aangepast dat gemeenten ook deze woningtypen geschikt voor ouderen in plannen kunnen registreren. In 2025 is in samenwerking met regio's en gemeenten ingezet op verdere verbetering van de datakwaliteit op dit punt. Ook is een functionaliteit toegevoegd, waardoor gemeenten deelplannen met voor ouderen geschikte woningen kunnen invoeren en er ook zicht blijft op het gehele woningbouwplan. Op deze manier kunnen de aantallen nauwkeuriger worden opgevoerd.

² De voortgang wordt gemonitord via een stoplichtsystematiek op basis van de geregistreerde planvoorraad voor zorggeschikte woningen, geclusterde woonvormen en nultredenwoningen per woondealregio. Jaarlijks wordt beoordeeld of deze planvoorraad zich binnen de afgesproken bandbreedte bevindt en in lijn groeit met het minimumpad richting 2031. Groen betekent dat de regio voldoende planvoorraad heeft om het minimumpad te realiseren, oranje duidt op stagnatie of afname van de planvoorraad, waardoor het halen van het minimumpad onzeker wordt en rood geldt wanneer de planvoorraad onder het afgesproken minimum zakt.

Waar nodig en indien wenselijk ondersteunen we gemeenten bij het nog verder verbeteren van de datakwaliteit. Bijvoorbeeld met het oog op het beter benutten van de bestaande voorraad. Met bovenstaande werkwijze geven wij uitvoering aan het deel van de motie waarin u vraagt naar hoe voortgangsmonitoring plaatsvindt.

We vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd en gaan ervan uit dat u hiermee toezegging BW/T2025.034 en motie 1679 als afgedaan kunt beschouwen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Bijlage:

- Bandbreedte 2026 t/m 2030 naar regio en woningtype.