Gedeputeerde Staten

Provincie Zeeland

Abdij 6 4331BK Middelburg
Postbus 6001 4330 LA Middelburg
+31 118631011
IBAN NL08 BNGH 0285010557

Provinciale Staten van Zeeland
t.a.v. de voorzitter

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Zeeuwse Woondeal	231365		

Middelburg, 14 februari 2023

Geachte voorzitter,

Begin 2022 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de nationale Woon- en Bouwagenda gepubliceerd. De kern van die agenda is om in de komende jaren als overheid meer regie te gaan voeren inzake woningbouw, met als doel ervoor zorgen dat in de periode t/m 2030 in Nederland 900.000 woningen worden gerealiseerd. Van al die nieuwe woningen dient 2/3 in de categorie ‘betaalbaar’ te worden gerealiseerd: dat betreft koopwoningen tot €355.000 en huurwoningen met een maximum huur van € 1.000,- Gemeenten dienen wat het Rijk betreft te streven naar 30% sociale huurwoningen. Tevens is er aandacht voor voldoende levensloopbestendige woningen o.a. met het oog op de toenemende vergrijzing. Ook aandachtsgroepen (dak- en thuisloze mensen, arbeidsmigranten, statushouders, ouderen met een zorgvraag en andere spoedzoekers) maken deel uit van de woningbouwplannen. Het Rijk heeft de provincies en gemeenten gevraagd om met woningbouwplannen te komen in de vorm van zogenaamde woondeals. Die woondeals geven regionale invulling aan de nationale woningbouwambities.

De Zeeuwse Woondeal is de uitwerking van het provinciale bod dat in 2022 is vormgegeven in afstemming met de Zeeuwse gemeenten. In oktober 2022 zijn uw staten geïnformeerd over de brief met een uitgewerkt Zeeuws woonbod en randvoorwaarden zoals ons college die heeft gestuurd aan de Minister voor VRO. Dat woonbod is vervolgens in nauwe samenwerking met Zeeuwse gemeenten, woningcorporaties, het Rijk en bedrijven in de Zeeuwse woningmarkt uitgewerkt tot een Zeeuwse woondeal. Januari 2023 zijn digitale informatiesessies voor raden en staten georganiseerd. De uitgewerkte versie van de woondeal is voorgelegd aan alle Zeeuwse colleges van B&W en GS ter bespreking en vaststelling, zodat de woondeal begin maart kan worden ondertekend door de minister voor VRO en vertegenwoordigers namens de colleges van GS en B&W van de Zeeuwse gemeenten. Middels deze brief sturen wij u de vastgestelde Zeeuwse Woondeal toe (zie bijlage).

Hoofdlijnen Zeeuwse Woondeal
De hoofdlijnen van de Woondeal Zeeland zijn als volgt:
- Provincie, gemeenten, corporaties e.a. streven naar 16.500 extra woningen in Zeeland in de periode t/m 2030
- Het streven is 2/3e van die woningen in de categorie ‘betaalbaar’ te realiseren:
  - 6.840 sociale huurwoningen
  - 1.070 middenhuur (tot €1.000 per maand)
  - 3.460 koopwoningen tot € 355.000
- Plancapaciteit bruto 21.270 woningen, waarvan 6.800 nultredenwoningen en 795 flexwoningen

Deze cijfers zijn niet in beton gegoten; de voortgang wordt gemonitord en indien nodig worden streefcijfers jaarlijks bijgesteld als veranderingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven.
In de woondeal zijn voor alle Zeeuwse subregio's sleutelprojecten in beeld gebracht: woningbouwprojecten die essentieel zijn voor versnelling van de bouwproductie en volkshuisvestingsopgave. Dergelijke projecten kunnen lokaal en/of regionaal van belang zijn.

Kritische succesfactoren
Om de ambities in de Zeeuwse woondeal daadwerkelijk te kunnen realiseren zijn een aantal kritische succesfactoren van essentieel belang. Die onderwerpen zijn als randvoorwaarden in de woondeal opgenomen:
- Personele krapte (vooral bij gemeenten die woningbouwplannen moeten faciliteren, en ook bij bedrijven in de bouwsector)
- Wet- en regelgeving en procedures (o.a. stikstofruimte en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking)
- Hulp bij onrendabele toppen in woningbouwprojecten
- De behoefte om schouder aan schouder te werken: als één overheid maar ook in nauwe afstemming met corporaties, bouwbedrijven etc.
- Voldoende betaalbare locaties voor woningbouwprojecten van corporaties e.a.

In de realisatiefase van de woondeal zal over deze zaken regelmatig overleg plaatsvinden tussen de betrokken overheden en andere partijen om zo goed mogelijk invulling te geven aan de kritische succesfactoren.

Rol van de provincie
De provincie heeft tav woningbouw een aantal formele instrumenten (via de Omgevingsvisie, Omgevingswet, natuur- en milieuwetgeving) en daarnaast verscheidene rollen en instrumenten die agenderen, stimuleren, aanjagen en medemogelijk maken. Beide soorten instrumenten en rollen zijn van belang om de ambities uit de woondeal te kunnen gaan waarmaken. De rolinvulling zal dit jaar verder worden uitgewerkt. Daarbij worden de aanbevelingen uit het rekenkamerrapport "Wonen in Zeeland. Een onderzoek naar het woonbeleid van de Provincie Zeeland" meegenomen.
Jaarlijks zal de woondeal worden gemonitord en waar nodig worden bijgesteld. Uw staten worden daar tezijnertijd uiteraard over geïnformeerd.

Wederkerigheid
Om de Zeeuwse Woondeal succesvol te kunnen uitvoeren is in de uitwerking van de afspraken voldoende wederkerigheid nodig; de Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland kunnen de ambities immers alleen waarmaken als zij voldoende hulp van het Rijk krijgen. Dat betreft met name financiële ondersteuning (o.a. Woningbouwimpuls en Volkshuisvestingsfonds), bijdragen aan oplossingen mbt personele krapte, deskundig advies om specifieke woningbouwissues op te lossen, een effectieve aanpak voor de stikstofproblematiek, aanpassing van wet- en regelgeving (o.a. Wet Regie op de Volkshuisvesting) en het stroomlijnen en versnellen van procedures.

Samenwerkingsovereenkomst
De voorliggende Zeeuwse Woondeal heeft het karakter van een samenwerkingsovereenkomst: het betreft ambities van het Rijk, de Provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten om samen bepaalde woningbouwaantallen te gaan realiseren in de periode t/m 2030. Deze streefwaarden betreffen geen resultaatsverplichting, maar een inspanningsverplichting. De minister voor VRO heeft dat als volgt geformuleerd:
"De woondeals zijn startpunt voor partnerschap en niet eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten. Door samen te werken, leren we beter en concreter wat er nodig is om de woningbouw te versnellen en problemen op te lossen zodat ieder vanuit de eigen rol, positie en mogelijkheden de juiste acties kan ondernemen. Zo geven we invulling aan de wederkerigheid in de woondeals."

Woondeal in relatie tot Zeeuwse Woonagenda
De Zeeuwse Woondeal is een uitwerking van de woningbouwplannen van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In de woondeal maken overheden, woningcorporaties en andere betrokken organisaties afspraken over hoeveel nieuwe woningen in Zeeuwse regio's gebouwd gaan worden.
De Zeeuwse Woonagenda is in 2021 opgesteld door de Provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten samen. Het doel is een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag. Om die doelstelling te bereiken pakken we meerdere opgaven aan:

- De bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken (woningen verduurzamen door ze energiezuiniger en levensloopbestendig te maken)
- Nieuwbouw die 100% raak is: focus op kwaliteit in woningtypen en locaties. Het gaat om het toevoegen van de juiste woningen aan de voorraad op de juiste plekken, complementair aan de bestaande voorraad.

De Provincie Zeeland heeft een stimulerende, verbindende en regisserende rol bij de Woonagenda en de Woondeal.

Bij de Woondeal ligt de nadruk op het stimuleren van voldoende betaalbare extra woningen in de periode 2022-2030, vooral in de vorm van nieuwbouw. De Zeeuwse woonagenda is breder van opzet, aangezien die juist ook de grote opgave van de aanpak van bestaande woningen omvat en een tijdshorizon heeft tot 2040. Het einddoel van Woonagenda en Woondeal is in grote lijnen echter gelijk: ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen zijn voor alle inwoners van Zeeland.
Zodra de Woondeal na ondertekening in de uitvoeringsfase komt, dan zullen we ook bezien hoe we Woondeal en Woonagenda zo goed mogelijk nader op elkaar kunnen afstemmen qua uitvoering, monitoring, eventuele herijkingen etc. Idealiter worden die zaken dan integraal aangepakt en gerapporteerd als dat mogelijk blijkt te zijn.

Naar de uitvoeringsfase
Zodra de ondertekening van de Zeeuwse woondeal in maart 2023 een feit is, dan breekt de uitvoeringsfase aan. Om tot een effectieve en voorspoedige uitvoering te komen zal de provincie met de gemeenten, corporaties, het Rijk e.a. een structuur gaan inrichten tbv de realisatie van de Woondeal in de periode t/m 2030. Die structuur zal inzetten op samenwerking en sturing, versnelling van sleutelprojecten, monitoring, periodiek overleg over woningbouwontwikkelingen en –projecten en het oplossen van belemmeringen (o.a. via zgn Versnellingstafels).

In de bijgevoegde woondeal hebben wij mede naar aanleiding van de inbreng van uw staten in voorgaande commissie- en PS-vergaderingen en in de recent gehouden digitale informatiebijeenkomst getracht om ook expliciet aandacht te besteden aan de groepen en onderwerpen waarvoor uw staten specifieke aandacht hebben gevraagd. Dit betreft met name de huisvesting van internationale werknemers, voldoende passende woningen voor ouderen en de betaalbaarheid van woningen voor de inwoners van Zeeland.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

Drs. L.M.L.M. Prevaes, waarnemend secretaris

Bijlagen:
1. Woondeal Zeeland

Noem in uw contact met ons steeds het zaaknummer. Dit staat bovenaan deze brief.