

Provinciale Staten van Zeeland
t.a.v de voorzitter
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Onderwerp
Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2024

Zaaknummer
706565

Behandeld door

Verzonden

Middelburg, 27 mei 2025

Geachte voorzitter,

Het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2024 (KWOZ) is afgerond en wordt u ter kennisname aangeboden. Het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland bestaat uit:

- een uitgebreide rapportage
- factsheets op gemeentelijk- en provinciaal niveau
- een PowerBI-dashboard voor databeheer voor intern gebruik.

Het KWOZ biedt actuele inzichten in de omvang en samenstelling van de bestaande woningvoorraad en de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op (middel-)lange termijn. Het KWOZ is daarmee een belangrijke bouwsteen voor het woonbeleid. Het onderzoek vormt de gezamenlijke feitenbasis voor alle Zeeuwse overheden, woningcorporaties en zorgpartijen. Het resultaat zal ook in de toekomst een waardevol instrument zijn voor monitoring en beleidsbijsturing. Om die reden heeft Provinciale Staten in de Zeeuwse Omgevingsverordening vastgelegd dat eens in de drie jaar een kwalitatief woonbehoeftesonderzoek wordt opgesteld.

Het KWOZ 2024 komt voort uit een gezamenlijke aanbesteding door de Zeeuwse overheden, woningcorporaties en zorgpartijen. Het KWOZ 2024 is gebaseerd op uitgebreide datasets waaronder CBS Microdata en bestaande recente data zoals het rapport 'Analyse woon- en zorgvraagontwikkeling Zeeland' door PTG-advies. Daarnaast zijn er regionale sessies georganiseerd om lokale kennis te integreren. Bij deze sessie zijn overheden, woningcorporaties, zorgpartijen en marktpartijen betrokken.

Het KWOZ 2024 biedt inzicht in de kwaliteit van de huidige woningvoorraad en de actuele en toekomstige woonbehoeften in Zeeland met nadruk op duurzaamheid, levensloopbestendigheid en de uitdagingen van een veranderende bevolkingssamenstelling. Hierbij wordt gebruik gemaakt van feiten en aannames gericht op de meest waarschijnlijke waarheid. Het KWOZ 2024 dient als input voor de regionale woonafspraken in 2025 en de provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's zoals vereist door de (aankomende) Wet versterking regie volkshuisvesting.

De intentie is om vanuit verschillende toekomstscenario's naar de toekomstige woonopgave te kijken, bijvoorbeeld het streven van het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland naar meer inwoners dan nu voorzien is. Door middel van monitoring blijven we alert op ontwikkelingen zoals Zeeland 2050 en sturen we aan de hand van de scenario's bij waar nodig.

Belangrijkste conclusies en aanbevelingen

Uit het onderzoek komen de volgende hoofdconclusies naar voren:

- De betaalbaarheid van de woningvoorraad staat onder druk door gestegen koopprijzen wat tot een toenemende vraag naar sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen leidt;
- Er is een groeiende behoefte aan betaalbare nultredenwoningen;
- Door de instroom van nieuwe inwoners uit binnen- en buitenland blijft de bevolking van Zeeland licht groeien. Deze instroom biedt aanknopingspunten om de groei te versterken, compenseert de natuurlijke bevolkingskrimp, maar vergrijzing blijft een dominante trend;
- Het vrijkomen van koopwoningen biedt kansen voor starters en huishoudens van buiten de provincie, mits de doorstroming van ouderen goed wordt gefaciliteerd. Ook omdat het in de huidige markt zeer lastig is om betaalbare woningen te realiseren;
- Specifieke aandachtsgroepen zoals ouderen en mensen met een zorgvraag vragen om meer maatwerk in het woningaanbod.

Daarnaast doet het onderzoek een aantal concrete aanbevelingen:

1. Zet in op minimaal 67% betaalbare woningen en 30% sociale huur van de totale toevoeging aan woningen.
2. Stimuleer de bouw van nultredenwoningen en zorggeschikte woningen.
3. Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen.
4. Verbeter de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad door een gebiedsgerichte aanpak.
5. Monitor woningmarktontwikkelingen en werk met adaptieve programmering om flexibel en proactief op veranderingen in te spelen.

De uitdagingen verschillen per regio en waar nodig zal regionaal maatwerk essentieel zijn om tot passende oplossingen te komen. Dit vraagt om een intensieve samenwerking tussen alle betrokken partijen waarbij een balans moet worden gevonden tussen ambitie en haalbaarheid. De ambitie vanuit de Zeeuwse woondeal op het gebied van betaalbaarheid is het absolute minimum dat moet gebeuren. Het is van belang te zorgen voor flexibiliteit in de uitvoering van nieuwbouwplannen en het benutten van innovatieve oplossingen, zoals het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het toepassen van flexibele woonvormen.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,

H.M. de Jonge
Voorzitter

drs. M.C.J. Franken
Secretaris-algemeen directeur

Bijlagen:

1. KWOZ brief namens stuurgroep def (ondertekend)
2. Kwalitatief WoonOnderzoek Zeeland 2024
3. Kwalitatief WoonOnderzoek Zeeland 2024 Regionale factsheets

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