

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

Onderwerp
Stand van zaken van de Zeeuwse
woningbouwopgave

Zaaknummer
231365

Behandeld door

Verzonden

Middelburg, 4 november 2025

Geachte voorzitter,

De woningmarkt in Zeeland staat onder druk. De beschikbaarheid van betaalbare woningen is beperkt en de woningbehoefte groeit, mede door vergrijzing en veranderende woonwensen. Provincie Zeeland zet zich samen met gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke partners in voor voldoende, betaalbare en toekomstbestendige woningen. Wonen is één van de speerpunten van het provinciaal beleid, nauw verweven met zorg en leefbaarheid. In uw Staten wordt dan ook veel aandacht besteedt aan dit onderwerp, onder meer door discussie en moties het beleid en de uitvoering verder te versterken.

In de commissie Ruimte van 29 augustus jl. stond het KWOZ ter informatie op de agenda. Naar aanleiding van dit agendapunt zijn door uw commissie diverse vragen gesteld over het woondossier. Gedeputeerde Van der Velde heeft om tegemoet te komen aan deze behoefte een brief toegezegd. Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken bij de aanpak van de Zeeuwse woningbouwopgave en de manier waarop wij uitvoering geven aan de moties “Doorbraak huisvesting arbeidsmigranten” en “Versnellen door verbinden”.

Stand van zaken Woondeal Zeeland

In 2023 ondertekenden de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Provincie Zeeland en de dertien Zeeuwse gemeenten de Zeeuwse Woondeal. Doel is om tot en met 2030 16.500 extra woningen te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar. De Zeeuwse gemeenten hebben sinds de ondertekening ingezet op de verhoging van de plancapaciteit met een hoger aandeel betaalbare woningen en meer voor ouderen geschikte woonvormen. De voortgang van de Woondeal Zeeland wordt gemonitord via het Dashboard Voortgang woondealafspraken op de provinciale website. Op basis van informatie van gemeenten wordt deze eens per half jaar bijgewerkt. Op basis van de laatste update van het dashboard trekken wij de volgende conclusies:

- In kwantitatief opzicht loopt Zeeland voor op de gestelde doelen. Van 2022 tot en met 2024 zijn 5970 woningen toegevoegd terwijl er in de Woondeal 4880 zijn afgesproken in die periode. De plancapaciteit is daarnaast flink toegenomen tot 22.648, dat is boven het gewenste percentage van 130% van de behoefte.
- In kwalitatief opzicht is er nog werk aan de winkel. Sinds de Woondeal zijn gemeenten gaan sturen op meer betaalbare woningen. De betaalbaarheid van de gerealiseerde woningen bedraagt echter 43%. We verwachten dat de resultaten van het sturen op betaalbaarheid in de komende jaren zichtbaar wordt. De betaalbare plancapaciteit bedraagt 52% in plaats van de gewenste 67%.
- Van het aantal gerealiseerde woningen is 23% sociale huur in plaats van de nagestreefde 30%. Bij de plancapaciteit bedraagt het percentage 25%. Ook hier is nog werk aan de winkel.

- De bouw en planning van het aantal nultredenwoningen verloopt voorspoedig. Er zijn meer dan 2000 nultredenwoningen toegevoegd. Ook hier liggen we goed op schema, gezien het doel van het Afsprakenkader ouderenhuisvesting (onderdeel van de Woondeal Zeeland) om 3300 nultredenwoningen in de hele periode te realiseren. De plancapaciteit bedraagt nog meer dan 4700 nultredenwoningen.
- De bouw en planning van geclusterde- en zorggeschikte woningen loopt achter bij de doelstellingen. Gemeenten zijn samen met zorgaanbieders bezig om deze aantallen op te hogen voor de komende jaren.

Uit het voorgaande blijkt dat er op onderdelen versnelling en bijsturing nodig is. Hiertoe hebben wij binnen de grenzen van onze mogelijkheden diverse maatregelen genomen. Om het tekort van ambtelijke capaciteit aan te pakken hebben wij het Versnellingsteam en de subsidieregeling Flexibele inzet voor versnelling van de Zeeuwse woningbouwopgave ingericht, evenals een traineeprogramma voor nieuwe medewerkers in de fysieke leefomgeving. Daarnaast faciliteren wij regionale versnellingstafels. Naar aanleiding van de motie “Versnellen door verbinden” is er een provinciale aanjager woningbouw aangesteld. Ook starten wij met een pilot om een onafhankelijk voorzitter aan te stellen bij één van de regionale versnellingstafels. Beide maatregelen moeten bijdragen aan het versnellen van en/of oplossen van individuele knelpunten bij woningbouwprojecten, het bevorderen van de regionale samenwerking en het bespreken van knelpunten of onderwerpen die op lokaal niveau spelen of dit overstijgen. Vanuit de regionale versnellingstafels kan worden opgeschaald naar de Zeeuwse versnellingstafel of landelijke versnellingstafel.

Daarnaast wordt met elke gemeente twee maal per jaar bestuurlijk overlegd om knelpunten op projectniveau in beeld te brengen met als doel hiervoor oplossingen te vinden.

In 2026 wordt de Woondeal geactualiseerd voor de periode 2026–2035. Daarbij worden nieuwe afspraken gemaakt op basis van de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2025, de regionale woonafspraken en de volkshuisvestingsprogramma's.

Aanpak van de bestaande voorraad

De kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad is in beeld gebracht in het Kwalitatief Woon Onderzoek Zeeland (KWOZ). Voor de verbetering hiervan zijn er provinciale subsidieregelingen voor transformatie van leegstaande panden voor wonen (HELP) en voor gebiedsgerichte aanpak voor woningbouw (GAW) waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving wordt aangepakt. Met deze regelingen worden jaarlijks 200 – 250 woningen gerealiseerd.

Tevens werken we aan een voorstel voor een stimuleringsregeling Langer Duurzaam Thuis, waarmee we de particuliere woningvoorraad verduurzamen en levensloopbestendig maken. De uitvoering van de stimuleringsregeling vindt plaats met cofinanciering van 50% door de gemeenten waarbij we als provincie € 10 mln. inzetten. Gedurende de komende 15 jaar kunnen dan in Zeeland circa 5500 particuliere woningen worden verduurzaamd en/of 2900 maatregelen voor levensloopbestendigheid doorgevoerd worden. De uitvoering van de regeling zal plaats vinden door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waar reeds diverse Zeeuwse gemeenten en de provincie bij zijn aangesloten.

Aandachtgroepen

In het KWOZ is extra aandacht besteed aan het onderwerp wonen en zorg en de noodzaak om voor ouderen en mensen met een zorgvraag meer maatwerk in het woningaanbod mogelijk te maken. In dit traject is de rol van de Provincie vooral faciliterend. Dat geldt ook voor de provinciale rol bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze groep levert een belangrijke bijdrage aan de Zeeuwse economie. Terecht vraagt Provinciale Staten hiervoor aandacht in de motie “Doorbraak huisvesting arbeidsmigranten”. Binnen de beperkte rol die we hebben als provincie, faciliteren en stimuleren we de Zeeuwse gemeenten en vragen daadkracht op dit dossier.

Op 20 maart 2025 hebben wij u geïnformeerd over de huisvesting arbeidsmigranten met een notitie met goede voorbeelden. Deze notitie is begin 2025 gedeeld met de Zeeuwse gemeenten en besproken in de werkgroep ‘huisvesting tijdelijke werknemers’. Gemeenten kunnen gebruik maken van de lessen die getrokken worden, zoals het belang van goed sociaal beheer van wooncomplexen en het zoeken naar langdurige oplossingen met aanbieders van kwalitatief goede huisvesting.

In ambtelijke en bestuurlijke gesprekken met gemeenten en initiatiefnemers brengen we de knelpunten in beeld en zoeken naar oplossingen. Wij vragen gemeenten de huidige huisvesting en plannen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in beeld te brengen inclusief hun status. Dit komt in een apart dashboard zodat we gezamenlijk meer inzicht en grip krijgen op de realisatie van huisvesting en in een continue proces overzicht hebben en elkaar kunnen aanspreken.

Momenteel hebben we als provincie, behalve beperkt via de verordening, geen sturingsmiddel voor de realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten. Met de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting beschikt de provincie straks over meer instrumenten om hierop te sturen.

Implementatie Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) komt er meer sturing, verantwoordelijkheid en urgentie in het woonbeleid. De wet versterkt de regierol van overheden en maakt het mogelijk beter te sturen op waar, hoeveel en voor wie er wordt gebouwd. Dit is nodig om de woningbouw te versnellen en beter aan te laten sluiten op de behoefte. De verwachting is dat deze wet ingaat per 1 januari 2026.

De wet verplicht provincies en gemeenten tot het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma, waarin beleidsmaatregelen voor betaalbaarheid, woningvoorraad en aandachtsgroepen zijn opgenomen. In Zeeland pakken we dit gezamenlijk op. Provincie en gemeenten werken als één overheid aan:

- regionale woonafspraken
- een evenwichtige verdeling van betaalbare woningen;
- een huisvestingsverordening met Zeeuwse urgentieregeling;
- een eerlijke verdeling van huisvesting voor aandachtsgroepen;
- het provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma;
- de herijking van de Woondeal Zeeland.

Samen met gemeenten werken wij aan de implementatie van de Wvrv. Hierbij maken we afspraken over werkwijze, planning en randvoorwaarden voor een succesvolle invoering. Een belangrijke eerste stap hierbij is een voorbereidend besluit van ons college over de afbakening van de woningbouw- en woningmarktregio's. Hierover informeren wij u op een later moment. Onze planning is om in de tweede helft van 2026 de provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's vast te stellen nadat een zienswijzeprocedure gevolgd is. Deze programma's zullen de basis vormen voor regionale woonafspraken en de actualisatie van de Woondeal Zeeland richting 2035.

Met dit gezamenlijke traject zetten we als provincie en gemeenten een belangrijke stap naar een toekomstbestendige en betaalbare woningmarkt. De komende maanden staan in het teken van de verdere uitwerking van de Wvrv en de voorbereiding van de besluitvorming in 2026.

Met deze brief hopen we uw Staten voldoende te hebben geïnformeerd over de actualiteiten en onze inzet en inspanning op het woondossier.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,

H.M. de Jonge
Voorzitter

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

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