

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief wil ik, namens de Stuurgroep Kwalitatief Woononderzoek Zeeland, uw aandacht vragen voor het recent afgeronde Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2024 (KWOZ), uitgevoerd door de Stec Groep. De stuurgroep vertegenwoordigt alle gemeenten, Provincie Zeeland, woningcorporaties en zorgpartijen in Zeeland. Het KWOZ is een belangrijke bouwsteen bij de uitvoering van de afspraken uit de Zeeuwse Woonagenda en de Zeeuwse Woondeal. Om die reden is in de Zeeuwse Omgevingsverordening vastgelegd dat eens in de drie jaar een kwalitatief woonbehoefteonderzoek wordt opgesteld. Het onderzoek vormt de gezamenlijke feitenbasis voor alle Zeeuwse overheden, woningcorporaties en zorgpartijen en 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.

Aanleiding en context: Het KWOZ 2024 komt voort uit een gezamenlijke aanbesteding en opdracht van de betrokken partijen. Het onderzoek 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 bevolkingsamenstelling. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van feiten en aannames gericht op de meest waarschijnlijke waarheid. De intentie hierbij is om ook vanuit verschillende toekomstscenario's naar de toekomstige woonopgave te kijken, bijvoorbeeld de ambitie van het college van gedeputeerde staten van Zeeland om te streven naar meer inwoners dan nu voorzien is. Door middel van monitoring blijven we alert op ontwikkelingen en sturen we aan de hand van de scenario's bij waar nodig.

Opzet van het onderzoek: Het KWOZ 2024 is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen. De Stec Groep heeft gebruik gemaakt van uitgebreide datasets, waaronder CBS Microdata en bestaande recente data zoals het rapport 'Analyse woon- en zorgvraagontwikkeling Zeeland' door PTG-advies. Ook zijn er regionale sessies georganiseerd om lokale kennis te integreren. Dit heeft geleid tot een breed gedragen rapportage, ondersteund door een PowerBI-dashboard waarmee gegevens tot op wijkniveau inzichtelijk zijn. Door deze aanpak biedt het onderzoek een solide basis voor het maken van beleid en het nemen van besluiten. Het dashboard zal ook in de toekomst een waardevol instrument zijn voor monitoring en beleidsbijsturing.

Belangrijkste resultaten: Het KWOZ 2024 bestaat uit een uitgebreide rapportage, factsheets op gemeente- en provinciaal niveau en een PowerBI-dashboard. Dit dashboard bevat niet alleen feitelijke gegevens, maar ook kaartbeelden die inzicht geven in belangrijke beleidsvragen. Uit het onderzoek komen diverse relevante inzichten naar voren:

- De betaalbaarheid van de woningvoorraad staat onder druk door gestegen koopprijzen, wat leidt tot een toenemende vraag naar sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen.
- Er is een groeiende behoefte aan betaalbare nultredenwoningen.
- Door dinstroom 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.

Aanbevelingen: Het onderzoek doet 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 pro-actief in te spelen op veranderingen.

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

Het is de wens van de stuurgroep om ook leden van de gemeenteraden en Provinciale Staten kennis te laten nemen van het onderzoek en de resultaten. Hiervoor verzorgt de Stec Groep een webinar, waarin het KWOZ 2024 wordt toegelicht. Dit webinar zal plaatsvinden op 14 mei om 17:30. Over verdere details hierover wordt u later geïnformeerd.

Vervolg en beleidsintegratie Wij adviseren alle partijen de aanbevelingen uit het KWOZ 2024 over te nemen en deze te betrekken bij de ontwikkeling van het beleid voor de komende drie jaar. De resultaten van het onderzoek vormen een stevige basis voor de regionale woonafspraken en de volkshuisvestingsprogramma's op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het realiseren van de aanbevelingen vereist echter niet alleen beleidsmatige keuzes, maar ook praktische stappen, zoals het inzetten op innovatieve woonvormen en het benutten van kansen binnen de bestaande woningvoorraad.

Samen met u willen wij blijven werken aan een toekomstbestendige Zeeuwse woningvoorraad. Dit vraagt om voortdurende monitoring, evaluatie en bijstelling van beleid waar nodig. Alleen door gezamenlijke inspanningen kunnen we de woonopgaven van vandaag en morgen succesvol aanpakken. Wij roepen u dan ook op om actief deel te nemen aan de verdere uitwerking en implementatie van de aanbevelingen uit het KWOZ 2024.

Wij danken u bij voorbaat voor uw betrokkenheid en inzet. Mocht u vragen hebben of aanvullende informatie wensen, dan kunt u contact opnemen met de Stuurgroep via [\[redacted\]@zeeland.nl](mailto: [redacted]@zeeland.nl)).

Met vriendelijke groet,

Dick van der Velde

Voorzitter Stuurgroep Kwalitatief Woononderzoek Zeeland

