

Vragen Commissie	Antwoorden
<p>Vragen van: PvdD, 50 Plus en D66</p> <p>Brief GS van 20 juli 2021 Zeeuwse woonagenda, werken aan gezamenlijke woonopgaven voor Zeeland</p>	
<p>PvdD</p>	
<p>1. In de brief van 20 juli j.l. herkent en erkent het college van Gedeputeerde Staten de druk op de woningmarkt. Ten behoeve van het oplossen van deze druk is van belang dat meer huurwoningen, met name in de middenhuur, beschikbaar komen. Nu staat in overzicht van de inspanningen m.b.t. de Zeeuwse Woonagenda, bij ambitie 1 "Toekomstbestendige woningvoorraad", dat het opstellen van een bidbook middenhuur in de pijplijn zit. Wat is de status hiervan? Is al zicht op een datum waarop dit gereed is?"</p>	<p>Het bidbook middenhuur is een instrument waarmee we de woningvoorraad toekomstbestendig willen maken door het toevoegen van woningen in het middenhuursegment. Het bidbook is één van de mogelijke instrumenten die verder wordt uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma van de Woonagenda. Op dit moment werkt de provincie Zeeland samen met stakeholders aan het opstellen van het uitvoeringsprogramma. Het bidbook komt voort uit het doel om het segment middenhuur te vergroten. Daarbij is het goed om te beseffen dat het bidbook middenhuur geen korte termijn oplossing is voor de huidige problemen op de woningmarkt. Ter illustratie, mocht het zo zijn dat we ergens begin 2022 één of meerder partijen hebben gevonden die geïnteresseerd om middenhuur te realiseren in Zeeland, dan moet men nog rekening houden met een doorlooptijd van zeker 4 jaar tot aan het moment dat deze woningen worden opgeleverd. Deze doorlooptijd is nodig voor de planvoorbereiding, onderzoeken ten behoeve van en het doorlopen van de planologische procedures, het bouw- en woonrijp maken en het bouwen van de woningen. Gemakshalve gaan we er dan vanuit dat de gronden al in eigendom zijn. Het bidbook is daarmee vooral een instrument wat met name voor de middellange termijn ingezet kan worden om meer evenwicht te brengen in de Zeeuwse woningvoorraad.</p>

Vragen Commissie	
Vragen van: PvdD, 50 Plus en D66 Brief GS van 20 juli 2021 Zeeuwse woonagenda, werken aan gezamenlijke woonopgaven voor Zeeland	
	We werken toe naar oplevering van de Zeeuwse uitvoeringsagenda voor het einde van het jaar. Op dit moment doen we al veel en wat kan voeren we uit.
50Plus	
2. Wij hebben inzage gehad in een rapport van Onbegrenst Zeeuws Vlaanderen, naar de theoretische leegstand in de verschillende kernen, hieruit kwam een aanzienlijk verschil in aantallen woningen met leegstand naar voren ten opzichte van andere rapporten, wij vragen de gedeputeerde is hij hiervan op de hoogte en zo ja is hij bereid om te laten onderzoeken welke de juiste aantallen woningen zij die onder de noemer leegstand vallen?	We kennen het rapport van Onbegrensd Zeeland in de publieksversie op de website, maar daar is dit verschil niet in benoemd. Voor de monitor woningvoorraad (zie www.zeeland.nl/ruimte/wonen) wordt gebruik gemaakt van de leegstandsmonitor van het CBS. Hierbij worden woningen als leegstaand beschouwd als er niemand ingeschreven is in de Basisregistratie Personen (BRP) en er geen of nauwelijks energieverbruik plaatsvindt. Op basis hiervan waren er in Zeeland in 2019 (de meest actuele gegevens bij de CBS data) 2840 leegstaande woningen, 1,55 % van de woningvoorraad, merendeels in Zeeuws Vlaanderen. Dat is hoger dan het percentage voor heel Nederland, wat 1,19% bedroeg. Andere methoden van onderzoek (andere basisdata, deur-tot-deur, volkstelling) en andere definities van leegstand leiden tot andere aantallen woningen. Op het niveau van de provincie is het gebruik van de CBS data voldoende nauwkeurig en kosteneffectief.

Vragen Commissie	
Vragen van: PvdD, 50 Plus en D66	
Brief GS van 20 juli 2021 Zeeuwse woonagenda, werken aan gezamenlijke woonopgaven voor Zeeland	
D66	
1. Kunnen we een definitie krijgen van "ladderruimte"?	Op www.zeeland.nl/ruimte/wonen staat de link naar het Dashboard ladderruimte Zeeuwse woningmarktregio's. Hier wordt de volgende definitie gehanteerd voor ladderruimte: "De ruimte die een regio/gemeente heeft om de kwantitatieve behoefte van nieuwe woningbouwplannen te kunnen onderbouwen voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking". De ladderruimte kan berekend worden door van de 'woningbouwopgave' de 'harde plancapaciteit' af te trekken. Door sloop kan meer ladderruimte worden gerealiseerd.
2. Wie stelt de ladderruimte vast?	De ladderruimte wordt niet vastgesteld in een besluit, maar wordt berekend zoals hierboven aangegeven. De woningbouwopgave wordt door GS vastgesteld in de bevolkings- en huishoudensprognose. De harde plancapaciteit verandert door woningbouwrealisatie en ontwikkeling van nieuwe harde plannen. De gemeenten houden dit bij in de planmonitor, waardoor het dashboard op de website de actuele ladderruimte weergeeft.
3. Is bij de prognose de ontwikkeling rondom corona meegenomen?	De huidige bevolkings- en huishoudensprognose is in 2019 opgesteld. Daar is de ontwikkeling rond corona niet in meegenomen. In 2021 wordt een nieuwe prognose opgesteld. De Provinciale Commissie Wonen heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van corona op de woningbehoefte. Dit komt binnenkort beschikbaar. De resultaten hiervan worden gebruikt bij het opstellen van de nieuwe prognose. De prognose en de monitor bevolkingsontwikkeling zijn te raadplegen op www.zeeland.nl/ruimte/bevolking .
4. Is de ladderruimte vastgesteld voor Zeeland, of per regionale woningmarkt of per gemeente?	Op het dashboard is de ladderruimte te zien voor heel Zeeland en per regio. Voor Zeeuws-Vlaanderen is dit ook per gemeenten in beeld gebracht.
5. Wat is de relatie van de ladderruimte tot de samenwerkingsagenda?	De ladder kijkt alleen naar aantallen, zoals ook voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk. In de samenwerkingsagenda gaat de aandacht vooral uit naar de kwaliteit van de woningvoorraad als

Vragen Commissie	Antwoorden
Vragen van: PvdD, 50 Plus en D66 Brief GS van 20 juli 2021 Zeeuwse woonagenda, werken aan gezamenlijke woonopgaven voor Zeeland	
	geheel. Uitgangspunt is dat nieuwbouw complementair is aan de bestaande voorraad, dus er moeten woningtypen worden toegevoegd waar nu en in de toekomst een tekort aan is, zoals bijvoorbeeld woningen voor oudere 1- en 2-persoonshuishoudens. De provincie maakt afspraken met gemeenten die op dit moment weinig of geen ladderruimte hebben ervoor te zorgen dat kwalitatief goede en gewenste projecten toch kunnen worden gerealiseerd.