

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Directie Woningbouw  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Indicatieve afspraken over aandeel Zeeland in nationale opgave NWBA	154733		

Middelburg, 1 juni 2022

Geachte heer, mevrouw,

In de Nationale Woon- en Bouw Agenda zijn de nationale doelen in beeld gebracht voor woningbouw en betaalbaarheid. Tijdens het bestuurlijk overleg met het IPO op 24 maart en in het ambtelijke vervolgtraject heeft u ons gevraagd om in beeld te brengen wat het aandeel van Zeeland kan zijn bij het behalen van deze doelen.

De definitieve afspraken hierover moeten per 1 oktober gereed zijn. In aanloop daar naar toe heeft u verzocht om per 1 juni al een indicatief inzicht te geven. In deze brief bied ik u dit indicatieve beeld. In de bijlage bij deze brief vindt u dit beeld in meer detail uitgewerkt.

### **Onze opgave: Zeeuwse Woonagenda**

In Zeeland hebben we als provincie en gemeenten samen onze ambities vastgelegd in de Zeeuwse Woonagenda "Samen op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad". Dit gezamenlijke ambitiesdocument vormt het uitgangspunt voor een Zeeuws aanbod aan het Rijk en kan de basis vormen voor een woondeal.

De problematiek op de Zeeuwse woningmarkt kent andere accenten dan die van veel andere provincies. De grootste uitdaging in Zeeland ligt in het toekomstbestendig maken van met name de particuliere woningvoorraad. Een fors deel van de Zeeuwse woningvoorraad is niet duurzaam, niet levensloopbestendig of sterk verouderd. In naoorlogse wijken zien we daarbij ook andere problemen die te maken hebben met leefbaarheid.

Uit het samen met de Zeeuwse gemeenten opgestelde Kwalitatief Woononderzoek Zeeland uit 2019 blijkt dat er in Zeeland een tekort aan woningtypen die niet vanzelf door de markt ontwikkeld worden, zoals nultredenwoningen en middenhuurwoningen. Het tekort aan deze woningtypen staat doorstroming in de weg. Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen werken daarom samen om de huidige woningbouwplannen hierop bij te sturen.

Door de prijsstijging van koopwoningen, de toename van het tweede woningbezit en de toename van internationale werknemers is betaalbaarheid en verdringing op de woningmarkt ook in Zeeland een belangrijke opgave geworden. Tot nu toe is hierbij ingezet op stimulering van flexwonen en regelgeving en handhaving.

### **Indicatief bod**

Voor de periode tot 2030 houden wij rekening met een groei van het aantal huishoudens van ongeveer 13.500. Rekening houdend met het slooptempo betekent dit dat er 18.000 woningen toegevoegd moeten worden. Er is voldoende plancapaciteit, maar op dit moment ontbreekt het nog aan goede informatie over de omvang van de behoefte aan betaalbare woningen en hoeveel hiervan in de huidige

plancapaciteit zit. Op basis van een eerste schatting (kort afgestemd met gemeenten en corporaties) zou 9400 van de 18.000 toe te voegen woningen uit betaalbare huur- en koopwoningen kunnen bestaan. In de maanden tot 1 oktober gaan we samen met gemeenten, corporaties en marktpartijen een goed onderbouwd bod neerleggen van de hoeveelheid betaalbare woningen die gerealiseerd gaan worden. Hierbij gaan we nadrukkelijk uit van de eigen behoefte, deze behoefte zal binnenkort beschikbaar komen voor gebruik bij het definitief bod. In de bijlage bij deze brief vindt u de cijfermatige onderbouwing van het indicatief bod.

#### **Randvoorwaarden voor een versnelling**

Het aantal van 18.000 woningen betekent voor Zeeland een versnelling van het huidige bouwtempo. Wij verwachten dat dit mogelijk is, mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Deze zullen daarom deel moeten uitmaken van de wederkerige prestatieafspraken. Over de aard van de randvoorwaarden willen wij vanuit de Zeeuwse Woonagenda graag met u in gesprek. Wat ons betreft gaat het hierbij niet alleen over versnelling van de woningbouw maar ook om de andere woningmarkttopgaven van Zeeland. In de bijlage wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden waar wij op dit moment aan denken.

Het voortvarend realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad in Zeeland vraagt om een integrale aanpak. Wij stellen daarom voor om gezamenlijk en interbestuurlijk een Woondeal voor Zeeland op te stellen en ten behoeve van de uitvoering een Zeeuws Woonfonds op te richten waarin gemeenten, provincie en het Rijk deelnemen (indachtig een samenwerkingsvorm zoals Wind In de Zeilen).

#### **Vervolg**

Met deze brief hoop ik u een inzicht te hebben gegeven in de ontwikkeling van het Zeeuwse aanbod en in de uitdagingen voor de Zeeuwse woningmarkt. De cijfers en voorstellen in deze brief en in de bijlage zijn nog indicatief en zijn nog onvoldoende afgestemd met onze partners op de Zeeuwse woningmarkt: gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen. Wij zullen de periode tussen 1 juni en 1 oktober benutten om het te bespreken, af te stemmen en aan te passen. Wij verwachten nog een verdere actualisering van de plancapaciteit voor woningbouwplannen door de gemeenten en een verdere doorrekening van de nieuwe prognose. Dit zal in het definitieve bod verwerkt worden.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,  
namens dezen,

Programmamanager Fysieke leefomgeving.

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het zaaknummer te vermelden.