

Bijlage bij het Definitief randvoorwaardelijk Zeeuws Woningbouw Bod

Intenties en afspraken

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod (zie uitwerking verderop):

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod in bijlage 1
- 1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave. Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 6).

2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS zet zich in voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de Zeeuwse woondeal. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent

overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie.

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Uit recente en minder recente behoefteramingen blijkt telkens dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de meeste Zeeuwse gemeenten ver onder de 30% is. Een groot deel van de doelgroep wordt in Zeeland namelijk bediend door de omvangrijke goedkope koopwoningvoorraad (80.000 met een WOZ < € 200.000, 43% van totaal), vandaar ook de relatief lage wacht/zoektijden. Het college van GS streeft daarom naar een sociale woningvoorraad die past bij de behoefte van elke regio en gemeenten binnen die regio. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

4. Woningbouw voor ouderen

Toelichting: afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken is niet standaard onderdeel van het provinciale bod. Het opnemen van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave in de voorliggende bestuurlijke afspraken is nu nog optioneel, dus maatwerk per provincie

4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. Het college van GS zet zich in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van 6.000 nultreden woningen en geclusterde woningen.

5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale Zeeuwse woondeal

5.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via de Zeeuwse woondeal naar gemeenten. De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de Zeeuwse woondeal, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, de Zeeuwse woondeal.

5.2 In de woondeal vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op realisatie van bestaande plannen. In de woondeal maken partijen aanvullend afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke

ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon- zorgvisies. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad. In de woondeal zet het college van GS samen met de gemeenten in op het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

5.3 Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 6) worden bij de uitwerking in de Zeeuwse woondeal vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

6. Kritische succesfactoren: Samen de schouders eronder!

De provincie Zeeland, de Zeeuwse gemeenten, de wooncorporaties en de marktpartijen willen graag een extra bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Onze bijdrage kunnen wij alleen realiseren als de juiste randvoorwaarden hiervoor aanwezig zijn. Om de juiste randvoorwaarden te creëren hebben we hulp van het Rijk nodig. Wij vinden het belangrijk om hierover in gesprek te gaan, afspraken te maken en deze vast te leggen in de nog te sluiten woondeal met het Rijk. Het gaat daarbij om de volgende vijf zaken:

1. Samenwerk als één overheid.
2. Integraliteit van de opgaven en transities.
3. Creëren van benodigde ambtelijke capaciteit.
4. Regels en procedures.
5. Passende financiële instrumenten

6.1. Samenwerken als één overheid

6.1.1 Verantwoordelijk voor een deel, medeverantwoordelijk voor het geheel

Als gemeenten, provincie en Rijk zijn we gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Dit kunnen we als overheden ook niet alleen, daarom is het belangrijk dat we samen met de woningcorporaties en marktpartijen een gezamenlijke inspanning leveren. Samen zetten we de schouders er onder om de extra ambitie in Zeeland te realiseren en daarmee bij te dragen aan de nationale opgave.

6.1.2. Adaptieve samenwerking

Wanneer ontwikkelingen of nieuwe inzichten daar aanleiding voor geven willen we met het Rijk samen kijken wat dit betekent voor de Zeeuwse ambitie en de regionale uitvoering. Het doel is de maatschappelijke prestatie die we samen willen realiseren waarbij de regio en het Rijk zich inspannen om deze ambities te realiseren.

We willen in de regio met het Rijk op een constructieve en adaptieve wijze samenwerken. We nodigen het Rijk uit om structureel deel te nemen aan gesprekken in de regio over de woonopgave, de ervaren knelpunten en dilemma's. Het Rijk participeert als actieve partner in ons Zeeuwse nieuwbouwprogramma.

6.2. Integraliteit van de opgaven en transities.

6.2.1. De bredere ruimtelijke opgaven

De woningbouwopgave maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke opgave en het gaat niet alleen om aantallen. Het is meer dan ooit nodig om toekomstbestendig te bouwen, ofwel in ieder geval klimaatadaptief, natuurinclusief, circulair/biobased, energieneutraal, gezond & veilig. De stapeling van verschillende duurzaamheidsopgaven zet de betaalbaarheid onder druk (als gevolg van meerkosten). Dit is wel het moment om samenhangende plannen te maken voor de verschillende transities én de regionale accenten daarbinnen te maken. Kleine investeringen nu levert grote besparingen op in de toekomst. We denken hierbij aan opschalingsprogramma's van bijvoorbeeld de toepassing van biobased materialen, een programma voor de hergebruik van de materialen van de bijna 3.000 te slopen woningen in Zeeland, toepassing van klimaatadaptieve maatregelen, etc.

We vragen van het Rijk stimuleringsprogramma's en condities waarmee we kunnen werken naar de nationale vastgestelde circulaire doelen in 2030 en de klimaatdoelen.

6.2.2. De bestaande woningvoorraad

We blijven werken aan het versterken van de bestaande woningvoorraad door woningen te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, renoveren, of daar waar nodig op termijn te onttrekken. Door de toevoeging van nieuwe toekomstbestendige woningen creëren we een probleem doordat bepaalde typen woningen aan onderkant van de markt de aansluiting missen. (zijn niet meer van deze tijd).

Het college van GS vindt het essentieel dat het Rijk participeert in een regionaal fonds (zie randvoorwaarde 5), waar rijk en regio samen beslissen op welke wijze gelden kunnen worden geïnvesteerd in de Zeeuwse bestaande woningvoorraad.

6.3. Creëren van benodigde gezamenlijke ambtelijke capaciteit

6.3.1. Vergroten ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten en provincie te vergroten. Een inventarisatie in de regio laat zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. We verwachten voor Zeeland tezamen een jaarlijks personeel tekort (in de periode 2022-2024) dat grosso modo neerkomt op ca 60 fte per jaar. Momenteel maken diverse gemeenten gebruik van de subsidieregeling voor flexibele inzet capaciteit voor de versnelling van woningbouw. Voortzetting van deze regeling helpt om de personele problemen bij met name gemeenten te verkleinen. Daarnaast zouden we graag zien dat de flexpool regeling wordt aangepast zodat deze ook meerjarig (projectmatig) is in te zetten en voor bredere doelen, zoals intergemeentelijke mobiliteitsbevordering van personeel of opleidingskosten.

Daarmee ontstaat voorspelbaarheid, duidelijkheid en continuïteit waardoor de overheden personeel perspectief kunnen bieden en vasthouden (bijvoorbeeld het opzetten van traineeprogramma's)

We vragen van het Rijk om de flexpool regeling tot en met 2030 structureel in te richten en te verbreden.

6.4. Regels en procedures

In het algemeen zou het helpen om procedures te verkorten en eenvoudiger te maken, zodat helderheid ontstaat en risico's op uitstel of extra kosten worden voorkomen. Het gaat hierbij om de volgende elementen:

- Het helpt ons om met aanvullende regelgeving sturing op het toevoegen van betaalbare woningen mogelijk te maken. Gemeenten moeten in staat zijn om dit in ruimtelijke plannen en verordeningen te kunnen afdwingen. De provincies en het Rijk moeten in staat zijn om te kunnen ingrijpen als dit onvoldoende resultaat geeft.
- Ook zou het helpen als er helderheid ontstaat over schadeclaims en kostenverhaal bij sturing door de overheid op dit gebied. Mogelijk is bijvoorbeeld aanpassing van de grondpolitiek wenselijk waardoor grondeigenaren alleen een vergoeding krijgen voor de werkelijke waarde van hun grond.
- Industrieel (of conceptueel) bouwen biedt kansen en mogelijkheden om de bouwproductie te verhogen en de bouwkosten te verlagen. Wet en regelgeving is nog niet aangepast op deze manier van bouwproductie. Op gemeentelijk niveau hebben bouwers te maken met veel verschillende bouwregels. Het is dan ook nodig de regelgeving voor industrieel bouwen te uniformeren en te vereenvoudigen om daarmee de opschaling van deze wijze van produceren mogelijk te maken.
- Het onderzoeken op welke wijze de doorlooptijd van planologische procedures zijn te verkorten zonder daarbij afbreuk te doen aan de democratische rechten van de burgers. Veel vertraging wordt veroorzaakt door o.a. participatie- en besluitvormingsprocedures. Een veel gehoord knelpunt is ook de doorlooptijd bij de Raad van State.
- Voorkomen dat bestaande wet en regelgeving (geluid, stikstof, flora en fauna, water en bodem, BKB toets, etc.) woningbouw onnodig vertraagd of te duur maakt.
- Voorkomen dat door toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wenselijke woningbouw (betaalbaar, nultreden, transformatie) tegen wordt gehouden bij procedures. Het gaat hierbij om gevallen waarbij 'ladderruimte' wordt ingenomen door bestaande harde, vaak verouderde woningbouwplannen die niet of te langzaam worden ontwikkeld.
- Verkennen op welke wijze overige procedures en processen zouden kunnen worden vereenvoudigd of geüniformeerd.

We vragen het Rijk om het huidige juridisch instrumentarium en bijbehorende procedures aan te passen zodat versnelling van woningbouw en sturing op betaalbaarheid verbeterd wordt.

6.5. Passende financiële instrumenten

6.5.1. Regionaal woon- en transitiefonds

De woningbouwopgave van Zeeland kent vele uitdagingen, met name financiële. Financiële steun is nodig voor:

- Het wegnemen van onrendabele toppen: Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. We zien dat de (publieke) onrendabele top vaak hoger wordt naar mate meer betaalbare woningen worden gerealiseerd en er sprake is van binnenstedelijke locaties met meervoudige problematiek.
- Transformatie van haven- en bedrijventerreinen: Er zijn diverse locaties in beeld bij met name steden om woningbouw te ontwikkelen op bedrijventerreinen/binnenhaventerreinen die moeilijk van de grond komen, maar qua locatie en potentie een grote meerwaarde zouden hebben. Knelpunten hebben vooral te maken met milieunormen, bedrijfsverplaatsingen en (bodem)saneringskosten.
- Aanpak van de bestaande woningvoorraad: Voor Zeeland geldt dat de bestaande woningvoorraad het grootste probleem is op de woningmarkt. We zien grote uitdagingen bij het toekomstbestendig maken van met name de particuliere woningvoorraad door de demografische en klimaatuitdagingen die op ons afkomen. In naoorlogse wijken zien we daarbij

ook andere problemen die te maken hebben met leefbaarheid. Deze wijken zijn te klein om indruk te maken op nationale schaal

We waarderen de inzet van het rijk via de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds. Helaas werken deze subsidieregelingen onvoldoende in Zeeland. De criteria van onder andere de minimale projectomvang en de leefbaarheidsproblematiek sluiten niet aan bij de Zeeuwse schaal. Daarnaast worden de procedures en voorwaarden van de verschillende regelingen als complex en zeer arbeidsintensief ervaren. Door het gebrek aan ambtelijke capaciteit (zie 6.3) en gebrek aan perspectief op resultaat is de animo om aan dergelijke landelijke regelingen tijd, geld en energie te besteden, laag. Vanuit de provincie Zeeland, de Zeeuwse gemeenten, corporaties en bouwers is behoefte aan continuïteit (het creëren van een stabiele bouwstroom) en de zekerheid van een constante geld/subsidiestroom. De langdurige, complexe, integrale ruimtelijke opgaven vragen om regionale fondsvorming met substantiële ondersteuning van de rijksoverheid. Pas dan ontstaat het benodigde vertrouwen en de vereiste duidelijkheid die essentieel zijn om de bouwproductie langdurig te versnellen.

Het college van GS vindt het essentieel dat er samen met het Rijk een regionaal woon- en transitiefonds opgericht wordt. Hierbij beslissen regio en Rijk samen op welke wijze gelden kunnen worden geïnvesteerd in de Zeeuwse woonopgaven.

6.5.2. Exploitatie Flexwoningen

Het is in de praktijk lastig om de exploitatie van flexwoningen financieel rond te krijgen. Dit komt door de relatief korte periode waarover kosten voor die woningen dienen te worden terugverdiend, de terugkerende kosten bij verplaatsing (denk aan infrastructurele ontsluiting, nutsvoorzieningen, transport v/d flexwoningen, aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte) en/of de prijs van de grond.

We vragen van het Rijk een financiële bijdrage voor een garantieregeling voor verplaatsbare woningen.

7. Samenwerking en sturing: governance

7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen interventieladder om bij te sturen als de voortgang stukt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regio op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke

instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het **college van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering.
- Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken

dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.

7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingsstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

7.1 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en

gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.2 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

Handtekeningen

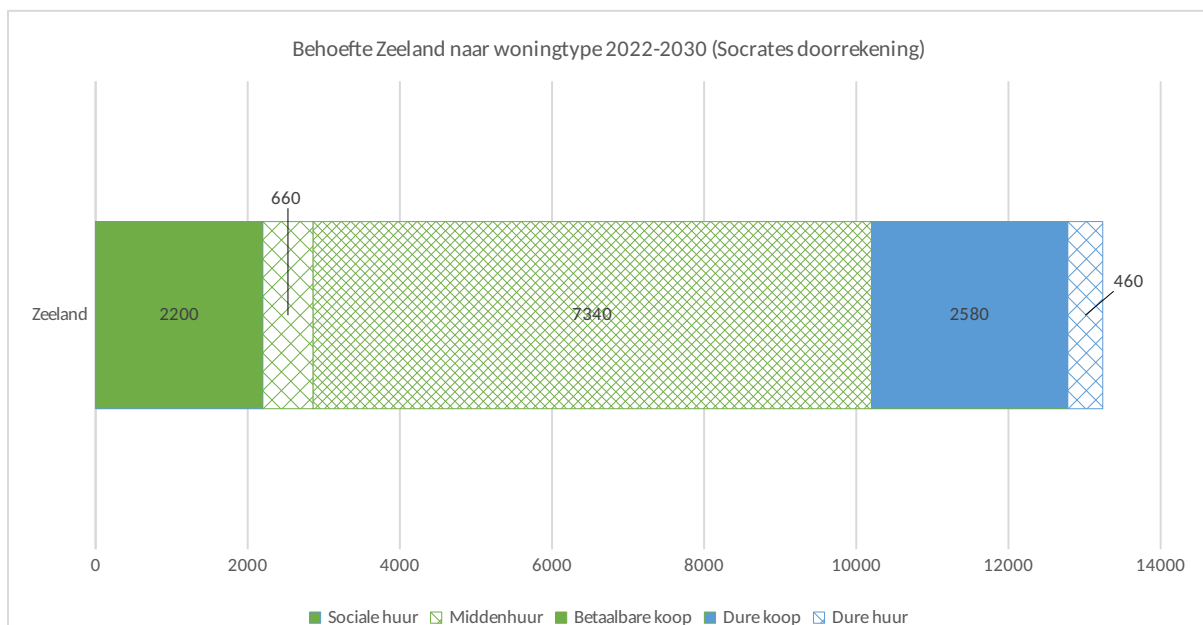
X

Totstandkoming definitief bod

Bij de totstandkoming van het definitieve bod zijn op verschillende momenten gemeenten, marktpartijen en Zeeuwse corporaties betrokken.

Gezamenlijk is veel inspanning geleverd om de juiste aanbodgegevens boven tafel te krijgen met de vraag: hoeveel woningen kunnen er volgens woningbouwplannen of anderszins worden bijgebouwd tot en met 2030? Op basis van een inventarisatie van de bestaande plancapaciteit door gemeenten is een verbeterd inzicht ontstaan in de omvang en betaalbaarheid van de woningen die gepland zijn. Ook is een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat gemiddeld jaarlijks toegevoegd worden aan de woningvoorraad zonder dat hier een woningbouwplan aan ten grondslag ligt.

Naast aanbod is ook op een rij gezet wat de behoefte is in Zeeland aan woningen en typen woningen. Hierbij staat de nieuwe Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022 centraal. Leidend is de prognose gebaseerd op ambitieuze aannames die teruggrijpen op de meest recente jaren, toen veel binnenlandse en buitenlandse immigranten Zeeland wisten te vinden. Hierdoor is onze eigen prognose (13.320) qua huishoudengroei tot en met 2030, optimistischer dan de behoefte die de minister had voorzien voor Zeeland (7.100). De prognose is in opdracht van de Provincie Zeeland doorgerekend door bureau ABF Research met het zogenaamde Socrates model. Hieruit blijkt dat ook in Zeeland de uitbreidingsbehoefte van de bestaande en nieuwe huishoudens voor een groot deel uit betaalbare koop- en huurwoningen moet bestaan.



We onderschrijven dan ook het doel om bij de nieuw te bouwen woningen te sturen op betaalbaarheid. Belangrijk hierbij is ook om te signaleren dat volgens deze behoefteonderzoek slechts 17% van de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen hoeft te bestaan.

Om de behoefte en ambitie van het aantal flexwonen in beeld te brengen heeft de werkgroep Flexwonen van de Zeeuwse woonagenda een behoefteonderzoek laten doen naar flexwonen, specifiek spoedzoekers, starters en statushouders.

Op basis van alle vraag en aanbodgegevens hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met gemeenten, corporaties en marktpartijen. Tijdens deze gesprekken is het realiteitsgehalte van de nieuwbouwplannen besproken, en onder welke voorwaarden het realistisch is.

Resultaat

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel woningen er gewenst zijn in de komende jaren tot en met 2030, hoeveel plannen hiervoor beschikbaar zijn en hoe het zit met de betaalbaarheid van de plannen.

Aantallen Provincie Zeeland															
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties						
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen					
2022	1.540	22.210	18.940	1.370	700	90	290	1.520	7.600	150					
2023	1.690			1.310	790	100	330								
2024	1.770			1.240	840	110	350								
2025	1.820			1.170	870	110	360								
2026	1.850			760	880	120	370								
2027	1.880			410	900	120	380								
2028	1.910			270	920	120	380								
2029	2.000			210	970	130	410								
2030	2.050			140	1.010	130	420								
Totaal	16.500			22.210	18.940	6.870	7.870				1.030	3.300	1.520	7.600	150

De ambitie is om in Zeeland bruto 16.500 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit is bepaald op basis van de woningbehoefte uit onze ambitieuze prognose en een extra toevoeging om de geplande sloop (3.270) te compenseren. Per jaar betekent dit dat er gemiddeld meer dan 1.800 woningen per jaar moeten worden gebouwd in plaats van het gemiddelde van 1.300 in de afgelopen jaren. Om de bouw op te kunnen schalen is tijd nodig in de bouwsector, vandaar dat de beoogde aantallen in de loop van de jaren oplopen.

De beschikbare plancapaciteit is opgebouwd uit een aantal bronnen. Uit onderstaande tabel is te zien dat er voor meer dan 22.000 woningen aan plannencapaciteit/bouwmogelijkheden in beeld is gebracht in Zeeland. Dit is 135% van de ambitie die we als provincie hebben om te bouwen in de komende jaren.

Bron	Aantal
Inventarisatie gemeenten en corporaties	17.880
Toevoegingen anderszins	2.030
Flexwonen	800
Extra verkoop en nieuwbouw sociale huurwoningen	1.500
Totaal (afgerond)	22.210

Het aantal woningen dat door gemeenten is geïnventariseerd komt uit het planmonitoringsysteem dat in Zeeland wordt gebruikt, de *Planmonitor Wonen*. Hierin zijn alle harde- en zachte plannen benoemd met allerlei kwalitatieve kenmerken. Hierbij zijn ook aantallen opgevoerd die nog niet gekoppeld zijn aan concrete locaties maar waarvan wel verwacht wordt dat deze in de komende jaren in procedure zullen worden gebracht. Woningcorporaties hebben gegevens aangeleverd ter aanvulling van de inventarisatie door gemeenten, hierdoor is een compleet beeld ontstaan over de

omvang en aard van de sociale huursector en in mindere mate de middenhuurwoningen. Uit de inventarisatie is ook de harde plancapaciteit gedestilleerd: het gaat hier om 6.870 in totaal. Het betekent dat er voor de komende jaren nog voldoende harde plancapaciteit is om de ambitie waar te maken, maar dat de komende jaren ook benut moeten worden om dit verder op te voeren richting 2030.

De 'toevoegingen anderszins' betreffen toevoegingen aan de woningvoorraad door splitsing, samenvoeging en functieverandering. Het gaat enerzijds om het saldo van alle veranderingen die plaatsvinden in het bestaand vastgoed zonder dat er een plan aan ten grondslag ligt, bijvoorbeeld als een winkel verbouwd wordt tot woning. Het gaat ook om nieuwbouw van bijvoorbeeld losse woningen die in een bebouwingslint gebouwd worden die bestemmingsplanmatig of via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Ook transformatie van kantoren met een kruimelgevallenvergunning vallen hier onder. De verwachting is dat de stijgende trend die waarneembaar is bij dergelijke toevoegingen door zal trekken. Van de 2.030 woningen wordt verondersteld dat driekwart in de categorie betaalbaar zal vallen door koop en huur.

Het aantal *flexwoningen* dat tot en met 2030 zal worden gebouwd wordt vooralsnog geschat op afgerond 800. Hierbij baseren we ons op het zgn. midden scenario dat Stec Groep heeft berekend.

Extra woningaanbod kan ook worden gecreëerd door het aanbod van de Zeeuwse woningcorporaties om tot en met 2030 1.500 *extra woningen te verkopen* en het aanbod sociale huurwoningen te compenseren met nieuwbouw. Per saldo betekent dit dat de voorraad sociale huurwoningen gelijk blijft maar wel kwalitatief wordt verbeterd, en het betekent dat er 1.500 betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad wordt toegevoegd.

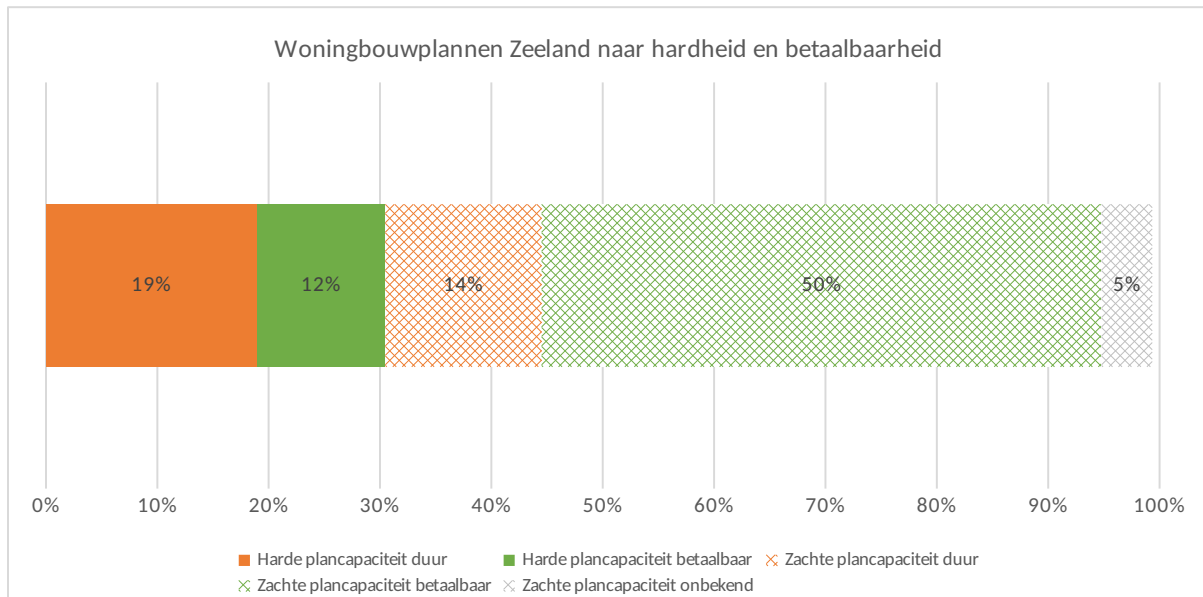
De *woningcorporaties* zullen ongeveer 7.750 woningen bouwen, waarvan het merendeel huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Hier zit ook het aantal van 1.500 woningen in dat aangeboden is extra te bouwen ter compensatie van extra verkoop van 1.500 bestaande sociale huurwoningen. Ook zit hier een deel van de ambitie van flexwonen in: verondersteld kan worden dat tweederde van de flexwoningen door woningcorporaties kunnen worden ontwikkeld. Het is ook goed om te melden dat veel nieuwbouw door de corporatie vervanging betreft van te slopen woningen. Het aantal middenhuurwoningen dat door woningcorporaties zullen worden gebouwd is nog beperkt. Dit komt omdat pas kort duidelijkheid is ontstaan over de mogelijkheden om dit te ontwikkelen. De verwachting is dat het aantal van 150 in de praktijk hoger zal uitpakken.

Het streven is om alle nieuw toe te voegen woningen tweederde *betaalbaar* te laten zijn. Op basis van de huidige inventarisatie komen we op een percentage van 62%. Dit is als volgt opgebouwd:

Type betaalbare woning	Aantal
Sociale huurwoningen (Inventarisatie gemeenten en corporaties)	5.570
Middenhuurwoningen (Inventarisatie gemeenten en corporaties)	1.030
Betaalbare koopwoningen tot de NHG grens (Inventarisatie gemeenten)	3.300
Flexwoningen	800
Nieuwbouw sociale huurwoningen ter compensatie van extra verkoop	1.500
Betaalbaar deel van Toevoegingen anderszins	1.520
Totaal betaalbare woningen	13.720

Uit de inventarisatie door gemeenten en corporaties blijkt dat er op basis van de planvoorraad 5.570 sociale huurwoningen in Zeeland kunnen worden gebouwd en 1.030 middenhuurwoningen.

Opgeteld met de toevoeging aan flexwoningen, de bouw van 1.500 extra sociale huurwoningen ter compensatie van extra verkoop van sociale huurwoningen en het verwachte betaalbare deel van de 'toevoegingen anderszins', is het totaal aantal geplande betaalbare woningen 13.720. Als percentage van het totaal aantal geplande woningen (22.210) komen we op een aandeel van 62%. Uit de inventarisatie komt verder dat het aantal dure huur- en koopwoningen 7.330 (33%) is, en 1.155 (5%) nog onbekend. 'Onbekend' betekent dat er op dit moment geen inschatting is te maken of de beoogde woningen betaalbaar dan wel duur zullen zijn. Van de dure koop- en huurwoningen zijn 4.210 woningen planologisch hard, dit maakt 19% uit van het totale aanbod. Onderstaand figuur geeft de relatieve omvang van de Zeeuwse woningbouwplannen qua planologische hardheid en betaalbaarheid.



Reality check

In *kwantitatief* opzicht is het door het Rijk gevraagde aantal van 7.100 woningen hoe dan ook haalbaar gezien de gestegen behoefte op de Zeeuwse woningmarkt en de aantallen woningen die er de afgelopen jaren gemiddeld zijn gebouwd. Onze ambitie is om 16.500 woningen te bouwen, om de groeiende migratie richting Zeeland op te vangen en te stimuleren. Er is voldoende plancapaciteit in beeld om dit te realiseren, namelijk 22.210. Wel zullen er de komende jaren veel zachte plannen planologisch gehard moeten worden. Qua bouwvolume, waarmee de hoeveelheid woningen die door aannemers gebouwd kan worden wordt bedoeld, is aangegeven dat het aantal van 16.500 als reëel gezien wordt..

Qua *betaalbaarheid* van de woningbouwplannen is in de vorige paragraaf duidelijk geworden dat 62% als betaalbaar wordt aangemerkt, 33% als dure koop of huur en 5% nog onbekend. De sturingsruimte in planologisch opzicht is groot: 19% is al hard en duur, de rest is hard en betaalbaar of nog zacht en onbekend. Een deel van de zachte plannen zal niet makkelijk naar het betaalbare segment verschoven kunnen worden door onderliggende anterieure of andere overeenkomsten. De verwachting is dat er nog voldoende sturingsruimte overblijft om richting de tweederde betaalbaarheid te koersen, er is namelijk 14% (zachte dure capaciteit) en 5% (onbekend) beschikbaar om te groeien van 62% naar 66%. Dit kan wel zorgen voor lagere opbrengsten van de grond die vaak niet ingecalculereerd zijn, en dus verliezen op de grondexploitatie. Voor bouwers is het vergroten van het aandeel betaalbare woningen binnen projecten geen belemmering mits de grondprijzen hierop

zijn afgestemd. Ook woningcorporaties geven aan dat voldoende locaties tegen reële prijzen randvoorwaardelijk zijn om hun voorraad te kunnen vergroten.

Om op te schalen qua personeel en bouw materieel is het essentieel dat er zicht is op een continue hoge bouwstroom. Dit vraagt om het creëren van vertrouwen, financiële zekerheid en verlagen van risico's. Alle betrokken partijen zullen zich hier extra voor moeten inspannen. Aan verschillende randvoorwaarden moet worden voldoen om dit realiteit te maken.