

Bijlage behorend bij brief Provincie Zeeland aan het Ministerie van BZK dd 31-5-2022

Ons aandeel in de 900.000 woningen in de periode 2022-2030

De Provincie Zeeland maakt gebruik van haar eigen demografische prognose om de woonbehoefte te onderbouwen. Wij maken een eigen prognose omdat wij lokale kennis van trends kunnen verwerken in de aannames om zo tot een betere prognose te kunnen komen. Binnenkort wordt onze nieuwe Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022 vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met een hogere groei dan gemiddeld in het afgelopen decennium. Wij verwachten dat de hogere instroom vanuit de rest van Nederland, zoals die zich manifesteerde in de meest recente jaren, zich voort zal zetten. Van de concept cijfers is gebruik gemaakt bij het maken van een inschatting van het aantal nieuwe woningen dat nodig is in de periode tot en met 2030.

In de nieuwe prognose wordt in de periode 2022-2030 rekening gehouden met een groei van het aantal huishoudens van ongeveer 13.500. Dit betekent dat onze woningvoorraad met dit aantal zal moeten groeien. Uitgaande van de voortzetting van het sloop tempo in de afgelopen jaren zullen er bruto zelfs 18.000 woningen moeten worden gebouwd of anderszins toegevoegd.

Voldoende plancapaciteit

De plancapaciteit van woningbouwplannen wordt in Zeeland gemonitord met behulp van de 'Planmonitor Wonen'. In totaal zijn er door de gemeenten plannen voor ongeveer 13.700 woningen in de monitor opgenomen. Deze aantallen zijn indicatief weergegeven in Tabel 2. Deze aantallen zijn uitgesplitst per verwacht jaar van oplevering. Bij deze uitsplitsing is sprake van een zogenaamde 'boeggolf' aan plannen waarvan een groot deel later zullen worden opgeleverd dan ingeschat. De verwachting is dat er nog veel plannen zullen worden toegevoegd die in de tweede helft van dit decennium zullen worden opgeleverd die op dit moment nog niet concreet genoeg zijn voor opname in de Planmonitor wonen.

In de periode 2022 tot en met 2030 zijn 12.869 woningen gepland, dat maakt dat 95% van de netto uitbreiding gedekt is met de planvoorraad en 71% van de benodigde bruto nieuwbouw. Van de 12.869 is 7.711 planologisch hard (56%). Wij verwachten dan ook dat er voor de komende jaren voldoende plancapaciteit beschikbaar is. Zeker gezien het feit dat er jaarlijks ook nog enkele honderden woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad die los staan van de plannen in de Planmonitor Wonen.

Betaalbaarheid

Zeeland kent op dit moment een relatief betaalbare woningvoorraad. Op basis van WOZ gegevens valt 75% van de koopwoningvoorraad in de categorie betaalbaar, van de totale woningvoorraad is dat 50%. De sociale huurwoningvoorraad bedraagt zo'n 22%, van de particuliere huurwoningvoorraad (10%) is ook een substantieel deel te categoriseren als betaalbaar. Op basis hiervan is de schatting dat 75-80% van de totale Zeeuwse woningvoorraad als betaalbaar gezien kan worden.

Dit jaar zijn gemeenten voor het eerst gevraagd bij de inventarisatieronde voor woningbouwplancapaciteit informatie te verstrekken over prijssegmenten per plan. Dit is conform de afspraak over monitoring zoals vastgelegd in de basisset gegevens tussen IPO, BZK en VNG. Dit heeft geleid tot een eerste, maar onvolledig inzicht in de betaalbaarheid van de plancapaciteit. Hieronder is de huidige stand van zaken weergegeven.

Tabel 1: Opbouw woningbouwplaanvoorraad Zeeland naar prijs- en eigendom (bron: Planmonitor Wonen)

Prijs/eigendom	Percentage
Sociale huur (< € 763,47 p/mnd)	6,2%
Middenhuur (€ 763,47 - € 1000 p/mnd)	5,3%
Dure huur (> € 1000 p/mnd)	1,1%
Betaalbare koop (tot € 355.000)	5,1%
Dure Koop (> € 355.000)	25,8%
Onbekend	56,4%
Totaal	100,0%

Los van deze gegevens is door ons een volgende inschatting gemaakt van het aantal woningen dat in de komende negen jaar toegevoegd zou kunnen worden in het betaalbare segment:

- **Sociale huur (tot € 763,47/mnd):** In de afgelopen jaren zijn er gemiddeld ongeveer 270 woningen per jaar gebouwd (bruto). Woningcorporaties schatten in dat er ongeveer 4400 sociale huurwoningen gebouwd zouden kunnen worden in periode 2022-2030.
- **Middenhuur (tot € 1000/mnd):** Het aantal middenhuurwoningen hangt niet alleen af van de nieuwbouw die in de planregistratie zijn genoemd, maar ook om woningen die bij de invulling van leegstaande panden, splitsing en functieverandering tot stand komen. Ook wordt er door de plaatsing van flexwoningen middenhuurwoningen toegevoegd en zijn de woningcorporaties van plan hier weer een rol in te willen gaan spelen. Op basis hiervan gaan wij op dit moment uit van een aantal van 2500 middenhuurwoningen die in de periode 2022-2030 toegevoegd gaan worden.
- **Betaalbare koop (tot NHG grens):** deze categorie komt in de planregistratie nog maar beperkt naar voren. Naar schatting zullen er ongeveer 2500 woningen in de categorie betaalbare koop kunnen worden toegevoegd.

Bij elkaar zullen er dus ongeveer 9400 woningen toegevoegd kunnen worden die als betaalbaar gekwalificeerd kunnen worden, dus 52% van de totale voorziene bruto nieuwbouw.

Bouwen naar behoefte

Vanuit de Zeeuwse woonagenda streven de 13 Zeeuwse gemeenten en Provincie Zeeland ernaar om te bouwen naar behoefte, zowel qua kwantiteit als kwaliteit. Bij kwaliteit is in Zeeland tot nu toe vooral ingezet op het toevoegen van middenhuurwoningen en levensloopbestendige woningen. Op dit moment ontbreekt nog de kennis wat op het gebied van betaalbaarheid de behoefte is waarop we willen sturen. Binnenkort komt dit beschikbaar, waarna we meer helderheid krijgen tot welk percentage betaalbare woningen we willen sturen.

De genoemde cijfers en voorstellen zijn ook nog onvoldoende afgestemd met onze partners op de Zeeuwse woningmarkt: gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen. Wij zullen de periode tussen 1 juni en oktober benutten om het te bespreken, af te stemmen en aan te passen. De gebruikte cijfers zijn de gegevens die op dit moment beschikbaar zijn. Wij verwachten nog een verdere

actualisering van de plancapaciteit voor woningbouwplannen door de gemeenten en een doorrekening van de nieuwe prognose met het Socrates model en het Fortuna model. Dit zal in het definitieve bod verwerkt worden.

Tabel 2: Overzicht indicatief bod voor prestatieafspraken Provincie Zeeland-Ministerie BZK

Indicatieve aantallen per 1juni								
J aartal	Bruto nieuwbouw (voorgenomen hoeveelheid te realiseren woningen)	Netto nieuwbouw (bruto nieuwbouw minus sloop)	Beschikbare plancapaciteit (aantal woningen in woningbouwplannen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (aandeel van netto plancapaciteit)	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties (uitgesplitst in sociaal en middenhuur)
					Aantal sociale huurwoningen (aandeel van bruto nieuwbouw)	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand (aandeel van bruto nieuwbouw)	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) (aandeel van bruto nieuwbouw)	
2022	2035	1543	2978	2437	4400	2500	2500	5000
2023	2148	1656	2374	1598				
2024	2134	1642	1974	1179				
2025	2186	1694	1486	770				
2026	2052	1560	1173	559				
2027	1969	1477	834	292				
2028	1856	1364	824	281				
2029	1843	1351	630	269				
2030	1820	1328	597	235				
Totaal	18043	13615	12869	7621				

Randvoorwaarden voor een versnelling

In de komende maanden zal niet alleen informatie verzameld en afgestemd worden over de bouwopgave, maar ook onder welke voorwaarden de versnelling plaats kan vinden. Het gaat in ieder geval over de volgende aandachtspunten:

- **Financiële instrumenten:** In de Nationale Woon- en Bouw Agenda worden een aantal financiële instrumenten benoemd, waaronder de voortzetting van de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds. De ervaring uit het verleden leert dat de voorwaarden voor deze regelingen slecht aansluiten bij de aard en omvang van de Zeeuwse opgaven en uitvoeringspraktijk. De Zeeuwse projecten zijn in omvang veelal kleiner dan in deze regelingen voorzien is.
Met de Zeeuwse Woonagenda als uitgangspunt werken we met de gemeenten aan een uitvoeringsprogramma. De Provincie Zeeland stelt hiervoor zelf vanaf 2023 een woonfonds in waaruit de aanpak met verschillende instrumenten wordt gefinancierd. Deelname van het rijk aan dit fonds zien wij als een effectieve manier om de gezamenlijke doelen te bereiken.
- **Uitvoeringsinstrumenten:** Het afgelopen decennium heeft de regio al fors geïnvesteerd in de verbetering van de woningvoorraad. Daarbij zijn goedlopende uitvoeringsinstrumenten ontwikkeld zoals de Provinciale Impuls Wonen, transformatie van leegstaande panden naar

wonen en een gebiedsgerichte aanpak voor herstructurering. Versnelling van deze aanpak en realisatie van nieuwbouw kan bereikt worden door extra financiële inzet op de instrumenten.

- Transformatie haven- en bedrijventerreinen: Er zijn meerdere locaties in met name de Zeeuwse steden om woningbouw te ontwikkelen op bedrijventerreinen en binnenhaventerreinen. Deze komen moeilijk van de grond, maar hebben qua locatie en potentie een grote meerwaarde. Knelpunten hebben vooral te maken met milieunormen, bedrijfsverplaatsingen en saneringskosten.
- Personele capaciteit: Veel van de (kleine) Zeeuwse gemeenten hebben grote problemen met het werven en behouden van voldoende goed gekwalificeerd personeel. Voortzetting van subsidieregeling voor flexibele inzet kan deze personele problemen verkleinen.
- Regelgeving: Om het toevoegen van betaalbare en kwalitatief gewenste woningen te realiseren is het essentieel dat sturing op dat gebied versterkt wordt met aanvullende regelgeving die deze ontwikkeling stimuleert.

De komende maanden zullen worden benut om in overleg met onze partners deze randvoorwaarden verder uit te diepen en af te stemmen.