

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
T.a.v. H. de Jonge  
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
Directie Woningbouw  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Definitief randvoorwaardelijk Zeeuws woningbouw bod	154840		

Middelburg, 5 oktober 2022

Geachte minister De Jonge,

In Zeeland hebben we te maken met een grote woningbouwopgave. Door de groei van verhuizingen richting Zeeland zien we de noodzaak tot versnelling van de nieuwbouw van woningen. Ook de noodzaak om de betaalbaarheid van de woningvoorraad te versterken zien wij als onderdeel van de opgave. Op basis van de reality check met onze partners op de woningmarkt, de gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen zijn wij in staat om ons aandeel van 7.100 woningen in de nationale opgave te realiseren. Wij zien echter kansen om dit aantal te verhogen tot 16.500 woningen, mits we daar samen de schouders onder zetten. Daarvoor is continuïteit op het gebied van gezamenlijke capaciteit, vertrouwen en zekerheid nodig. Een goede samenwerking is daarbij essentieel. Zeeland wil de komende jaren graag met u en alle betrokken partners samenwerken aan de Zeeuwse woningbouwopgave.

In de Nationale Woon- en Bouw Agenda zijn de nationale doelen in beeld gebracht voor de aanpak van het woningtekort en de betaalbaarheid van woningbouw. Op basis van het indicatief bod van de Provincie Zeeland per 1 juni heeft u per brief op 1 juli aangegeven verheugd te zijn dat het indicatieve bod hoger was dan volgens eigen berekeningen nodig was. Daarbij was de vraag om bij het definitieve bod voldoende netto- en harde plancapaciteit in beeld te brengen om de beoogde woningbouwopgave uit te kunnen voeren. Verder werd gevraagd om het aandeel betaalbare woningen bij te stellen richting het doel om tweederde van de bouwproductie uit betaalbare woningen te laten bestaan. Ook werd gevraagd om het aantal nultreden- en geclusterde woningen in beeld te brengen.

In de afgelopen maanden hebben gemeenten, corporaties en Provincie veel inspanning geleverd op het in beeld brengen en met elkaar in verband brengen van de aantallen en betaalbaarheid van de Zeeuwse woningbouwplannen. Het resultaat hiervan is besproken met gemeenten, corporaties en marktpartijen. De haalbaarheid en randvoorwaarden stonden hierbij centraal.

### **16.500 woningen**

De conclusie is dat Zeeland kan en wil bijdragen aan uw ambitie met ons definitieve woningbouw bod. Ons bod is op realiteitsgehalte gecheckt en bevonden als haalbaar en realistisch, mits voldaan wordt aan enkele randvoorwaarden. Wij stellen voor om bruto 16.500 woningen in Zeeland te realiseren van 2022 tot en met 2030. Wij hebben voor meer dan 22.000 woningen plannen in beeld, waarvan 62% nu al als betaalbaar kan worden aangemerkt. We zien daarbij voldoende mogelijkheden om uiteindelijk tweederde van de toevoegingen aan de woningvoorraad betaalbaar te ontwikkelen. Binnen deze plannen zien we ook mogelijkheden om meer dan 6.000 nultredwoningen te realiseren.

### **Inbreng in samenwerking**

Het aantal van 16.500 woningen is voor onze provincie een uitdagende opgave. Het betekent een ophoging van de bouwproductie van gemiddeld 1.300 naar 1.800 woningen per jaar. Dit kan alleen als er duidelijkheid en vertrouwen is in de continuïteit van de bouwproductie. Een gezamenlijke focus en commitment van alle betrokken partijen is hierbij essentieel. De inbreng van het Rijk in onze samenwerking is een voorwaarde: we 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. Samenwerken als één overheid.
2. Passende financiële instrumenten
3. Integraliteit van de opgaven en transities.
4. Creëren van benodigde gezamenlijke ambtelijke capaciteit.
5. Regels en procedures.

### **Financiering**

Met name de wijze van financiering van de woningbouwopgave is voor ons cruciaal. Jaarlijkse participatie aan nationale tenderregelingen als de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds is voor Zeeland geen adequaat financieel instrument. Door de schaal van onze problematiek, onze woningbouwplannen en gemeenten is het indienen van subsidieaanvragen voor die regelingen kansloos gebleken, terwijl deze subsidieaanvragen wel een forse inspanning vereisen. De tendersystematiek sluit ons inziens niet aan bij het karakter van de opgave. Bovendien dreigen we hierdoor structureel netto betaler aan de landelijke woningbouwfondsen te worden, dat doet geen recht aan onze complexe woningbouw- en herstructureringsopgave.

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. Daarbij is het belangrijk te benoemen dat vergroting van de woningvoorraad niet de enige belangrijke woningbouwopgave is van Zeeland. Juist de aanpak van de omvangrijke, relatief oude bestaande particuliere woningvoorraad (die nu veelal niet levensloopbestendig is en ook niet duurzaam qua energieverbruik) is hard nodig om ook op lange termijn een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die aansluit op de behoefte. Zo hebben we dit ook samen met de Zeeuwse gemeenten uitgesproken in de Zeeuwse Woonagenda. De aanpak van de bestaande woningvoorraad en versnelling van de bouwproductie staan wat ons betreft in elkaars verlengde, waarbij een regionaal woonfonds, gevoed door alle overheden, een vereiste is voor een succesvolle aanpak.

### **Samenwerking**

In de afgelopen maanden hebben wij al een aantal positieve ontwikkelingen gezien bij de aanpak van de Zeeuwse woningbouwopgave. Zo hebben wij een goed beeld gekregen van de behoefte en het aanbod van woningbouw in Zeeland. In die periode zijn partijen in Zeeland sterker naar elkaar toegegroeid en merken we een behoefte om nog inniger met elkaar samen te gaan werken op het gebied van woningbouw. Ook de intensieve samenwerking met uw ministerie ervaren wij als positief.

Wij zien dan ook uit naar een vruchtbare samenwerking om te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen en een toekomstbestendige woningvoorraad in Zeeland. In de bijlage is ons bod verder uitgewerkt, met een toelichting op de cijfers, de randvoorwaarden en de intenties die we naar elkaar uit spreken om deze samenwerking kracht bij te zetten.

Tot slot willen wij nog benadrukken dat ons definitief randvoorwaardelijk bod mede namens de portefeuillehouders wonen van Zeeuwse gemeenten wordt gedaan en zal worden ondertekend.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

Drs. L.M.L.M. Prevaes, waarnemend secretaris

**Bijlagen:**

1. Definitief bod aan het Rijk mbt woningbouw

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