gemeenteSLUIS

23.0001921

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de gemeenteraad

ons kenmerk : -BB- U23-1559
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M.L. de Paauw
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Woondeal Zeeland
bijlage(n) : Een

Gemeente Sluis
Ingekomen
08 MAART 2023
NR.

Oostburg, 01 MRT 2023

Geachte leden van de raad,

In de Nationale Woon- en Bouwagenda met de diverse onderliggende programma's ligt de basis voor de Woondeal Zeeland. Als eerste stap heeft de provincie een concept bod opgesteld en vóór 1 juni 2022 aan de Minister uitgebracht. Het bod is vooraf op hoofdlijnen ambtelijk en bestuurlijk met de gemeenten afgestemd. Vervolgens heeft de provincie een ambtelijk en bestuurlijk traject gestart om in samenwerking met gemeenten en corporaties het bod uit te werken in een Woondeal Zeeland. Op 1 december 2022 is een bijeenkomst georganiseerd waarbij marktpartijen, bijvoorbeeld Bouwend Nederland afdeling Zeeland en ontwikkelaars zijn gehoord en hun input hebben kunnen leveren. In januari 2023 is een drietal regionale informatiebijeenkomsten voor alle gemeenteraden georganiseerd waarbij u nader bent geïnformeerd over het proces en de inhoud.

Hierbij informeren wij u te hebben ingestemd met de Woondeal Zeeland. De ondertekening daarvan is voorzien op 6 maart a.s. Een exemplaar van het document is ter kennisname als bijlage bij deze brief gevoegd.

Tenslotte merken wij op deze Woondeal te zien in nauwe relatie tot de uitvoering van het woondossier.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

Concept Woondeal
Versie 2.4
(3 februari 2023)

Onder voorbehoud bestuurlijke besluitvorming

Zeeuwse Woondeal 2023

Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad

WOONDEAL
ZEELAND

Partijen:

Gemeente Borsele, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Goes, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Hulst, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Kapelle, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Middelburg, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Schonis, wethouder;

Gemeente Noord-Beveland, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Reimerswaal, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Schouwen-Duiveland, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Sluis, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. van Oostenbrugge-Bertou, wethouder, daartoe gemachtigd door de burgemeester van Sluis, mevrouw M.M.D. Vermue-Vermue bij besluit van 14 februari 2023;

Gemeente Terneuzen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Tholen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Veere, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

Gemeente Vlissingen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], wethouder;

De bovenstaande 13 gemeenten worden in dit document samen aangeduid als 'regio'.

Provincie Zeeland, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D. van der Velde, gedeputeerde, hierna te noemen: provincie Zeeland;

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer H. de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, hierna te noemen: ministerie.
De bovenstaande genoemde partijen worden in dit document samen aangeduid als 'partijen'.

Overwegingen

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

- Met de provincie Zeeland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woonopgave. Het bod van de provincie Zeeland is als bijlage 1 toegevoegd.

- In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar Zeeuwse gemeenten van de afspraken tussen het Rijk en provincie.

- Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen, zoals deze zijn gewijzigd in de loop van het jaar 2022. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie 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, omgevingsverordening en programma 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. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de gemeenten. 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.

Leeswijzer

De woondeal regio Zeeland bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, een bijdrage leveren aan klimaat- en de leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

In deel 1 van de woondeal wordt een provinciaal overzicht geven van Woondeal. Ook bevat deel 1 de 'basisafspraken' die voor iedereen van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de afspraken over monitoring en governance).

In deel 2 (dit document) zijn de afspraken opgenomen over de uitvoering van de woondeal en de samenwerking op subregionaalniveau. Deel 2 bevat dus concrete en (regio)specifieke afspraken waarmee de woonregio en/of gemeente(n) aan de slag gaan.

Deel 1. Inhoud Zeeuwse Woondeal

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Hiervan worden 16.500 woningen gerealiseerd in provincie Zeeland. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van onderstaande ambitie (tabel 1).

1.2 Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) ambitie per gemeente (zie bijlage 2).

- *Gemeente Borsele zet zich in voor realisatie van het aandeel van 510 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Goes zet zich in voor realisatie van het aandeel van 2.736 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Hulst zet zich in voor realisatie van het aandeel van 823 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Kapelle zet zich in voor realisatie van het aandeel van 700 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Middelburg zet zich in voor realisatie van het aandeel van 2.282 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Noord-Beveland zet zich in voor realisatie van het aandeel van 500 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Reimerswaal zet zich in voor realisatie van het aandeel van 1.037 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Schouwen-Duiveland zet zich in voor realisatie van het aandeel van 1.119 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Sluis zet zich in voor realisatie van het aandeel van 270 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Terneuzen zet zich in voor realisatie van het aandeel van 1.819 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Tholen zet zich in voor realisatie van het aandeel van 1.642 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Veere zet zich in voor realisatie van het aandeel van 453 woningen in de regionale opgave.*
- *Gemeente Vlissingen zet zich in voor realisatie van het aandeel van 2.611 woningen in de regionale opgave.*

1.3 De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio zoals genoemd in paragraaf 1.2.

1.4 De gemeenten dragen, mits er voldoende marktvraag is, zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio zoals genoemd in paragraaf 1.2.

1.5 Om de woningbouwambitie uit de eerste kolom uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit hard te maken. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat zachte woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het hard maken van de plannen tot en met 2024. Indien nodig stuurt de provincie hierop. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de ambitie zich verhoudt tot de bruto, netto en harde plancapaciteit, evenals de ingeschatte betaalbaarheid van de geïnventariseerde plancapaciteit van 2022 tot en met 2030. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende plancapaciteit is om de ambitie waar te maken, en dat er ook voldoende betaalbare plancapaciteit beschikbaar is om de doelstelling (2/3) te halen.

Tabel 1: Provinciale ambitie voor toevoegingen van woningen in relatie tot de geïnventariseerde plancapaciteit

Aantallen Zeeland										
		Plancapaciteit								
					Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveranderi ng	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	**1.470**			1.390	610	100	310			
2023	**1.650**			1.320	680	110	350			
2024	**1.760**			1.250	730	110	370			
2025	**1.820**			1.180	750	120	380			
2026	**1.850**	21.270	18.000	760	770	120	390	1.520	6.840	150
2027	**1.890**			420	780	120	400			
2028	**1.930**			280	800	130	400			
2029	**2.040**			210	840	130	430			
2030	**2.110**			140	870	140	440			
Totaal	**16.500**	21.270	18.000	6.950	6.840	1.070	3.460	1.520	6.840	150

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op provincieniveau. In de bijlage wordt een verdere uitsplitsing per gemeente toegevoegd.

1.6 Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van 795 flexwoningen te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een financiële en herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten en de provincie zich er voor inspannen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.

1.7 Transformatie van vastgoed omvat het hergebruik voor wonen van (beeldbepalende) leegstaande panden en de sloop van beeld verstorende verpauperde gebouwen, waarna de locatie gebruikt kan worden voor nieuwbouw. Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van 2.030 woningen door transformatie te realiseren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1. Elke gemeente neemt een fair share in de regionale opgave.

1.8 Om de groei van arbeidsmigratie op te vangen en internationale werknemers zich thuis te laten voelen in Zeeland, wordt voldoende passende huisvesting van goede

kwaliteit gerealiseerd, waarbij de adviezen uit het rapport Geen Tweederangsburgers leidend zijn. De regio zet zich in om voor 3.070 internationale werknemers goede huisvesting te creëren. Dit aantal staat los van de ambitie zoals die in tabel 1 is geformuleerd.

Tabel 2: Regionale opgaven op het gebied van flexwonen, transformatie en huisvesting internationale werknemers

Aantallen Provincie Zeeland			
Jaartal	Aantal flexwoningen	Aantal woningen door transformatie	Aantal goede huisvestingsplekken voor internationale werknemers
2022	80	225	341
2023	300	226	341
2024	200	226	341
2025	100	225	341
2026	100	226	341
2027	20	225	341
2028	0	226	341
2029	0	225	341
2030	0	226	342
Totaal	800	2.030	3070

2. Bouwlocaties

2.1 Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Het onderscheid tussen regionaal significant en gemeentelijke sleutelprojecten is gebaseerd op omvang en betekenis voor de regio op het gebied van betaalbaarheid en doorstroming. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Tabel 3. Regionaal significante locaties:

Locatie	Regio	Gemeente	Woningen aantal
Flexwonen, 1e fase	De Bevelanden	De Bevelanden	200
Flexwonen, 2e fase	De Bevelanden	De Bevelanden	250
Centrum Zuid	De Bevelanden	Goes	840
Goese Schans	De Bevelanden	Goes	285
Programma Binnenstad	De Bevelanden	Goes	285
Molenvliet	Tholen	Tholen	428
Scheldekwartier	Walcheren	Vlissingen	1182
Essenvelt	Walcheren	Middelburg	400
Mortiere	Walcheren	Middelburg	434
Nog te bepalen	Walcheren	Veere	700
Groote Kreek 2	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst	250
Othene Oost	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	469
Gebiedsontwikkeling Oostburg	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis	100

Tabel 4. Gemeentelijke sleutelprojecten

Locatie	Regio	Gemeente	Woningen (soms indicatief)
Nieuwe uitbreidingswijk	De Bevelanden	Goes	400-500
Platepolder in Heinkenszand	De Bevelanden	Borsele	194
Oostgaarde in 's-Gravenpolder	De Bevelanden	Borsele	100
Colenshoek in 's-Heer Abtskerke	De Bevelanden	Borsele	35
Project Haven Kats	De Bevelanden	Noord-Beveland	80
Veegplan Kortgene	De Bevelanden	Noord-Beveland	96
Project Masterplan Krabbendijke	De Bevelanden	Reimerswaal	95
Project Grintweg Yerseke	De Bevelanden	Reimerswaal	60
Yerseke Molenpolder en centrum	De Bevelanden	Reimerswaal	85
Cornelia Zierikzee	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	45
Voetbalvelden Bruinisse	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	45
Voetbalvelden Renesse	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	24
Bijkerk Burgh-Haamstede	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	25
Kon. Julianastraat	Tholen	Tholen	87
Elenbaas	Tholen	Tholen	45
Poststraat Zuid	Tholen	Tholen	28
Vroonstede II	Tholen	Tholen	111
Aan de Kreek	Tholen	Tholen	99
Baskensburg	Walcheren	Vlissingen	200
Krokuslaan	Walcheren	Vlissingen	143
Vrijlandstraat	Walcheren	Middelburg	74
Hart van Griffioen	Walcheren	Middelburg	20
CSW Toorop	Walcheren	Middelburg	90
Churchilllaan	Walcheren	Middelburg	80
Serooskerke Oost	Walcheren	Veere	98
Bouwlust III Aagtekerke	Walcheren	Veere	19
Meliskerke Zeester	Walcheren	Veere	6
Grijpskerke Nimmerdor I	Walcheren	Veere	10
Gapinge	Walcheren	Veere	4
Brouwerijweg Zuidsingel Domburg	Walcheren	Veere	8
Flexwonen	Walcheren	Veere	33
Hof te Zandeplein	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst	44
Nieuw Hulst	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst	56
Pattispark	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	144
Emmabaan Koewacht	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	50
Maartenshof Axel	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	44
Componistenbuurt Axel	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	36
Witte Wijk	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	14
Binnenstad Terneuzen	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	100
Breskens West (laatste fase)	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis	65
Groenevelt 2, Sluis	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis	36

3. Versnellingsafspraken

3.1 Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het opzetten van een regionale flexpool waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken en samenwerking met onderwijsinstellingen.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

3.2 Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties en marktpartijen bij de regionale woondeal. Deze betrokkenheid wordt in de regionale woondeal nader geconcretiseerd.

3.3 Partijen richten een **regionale versnellingstafel** in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

3.4 In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald.

3.5 Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren.

3.6 Partijen maken in de woondeal afspraken over flexibele of tijdelijke woningen. Deze woningen kunnen snel worden gerealiseerd (zie afspraken 1.6 en 1.7). Ook wordt ingezet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen (zie afspraken 8.3), waaronder bijvoorbeeld het innovatief en project overstijgend inkopen van woningen via bouwstromen.

4. Betaalbaarheid

4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot onder de €355.000. In de provincie Zeeland wordt gestreefd naar betaalbare huur- en koopwoningen. De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 10.760 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt gemiddeld 65% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Vanaf 2025 wordt gestreefd naar 2/3e betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. In tabel 5 is weergegeven hoeveel woningen er per jaar gerealiseerd moeten worden per betaalbaarheidstype. Bij de uitvoering van de woondeal zal deze specificatie ook per gemeente worden gemaakt, geaggregeerd voor de jaren 2022-2024 en 2025-2030.

Tabel 5: Ambitie aantal bruto te bouwen woningen per betaalbaarheidstype in Zeeland, afgezet tegen de geïnventariseerde bruto plancapaciteit

Aantallen Zeeland						
Jaar	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Koop-woningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
2022	1.470	470	130	290	580	60,5%
2023	1.650	530	140	330	650	60,6%
2024	1.760	570	150	350	690	60,8%
2025	1.820	590	180	450	610	66,7%
2026	1.850	590	180	460	620	66,7%
2027	1.890	610	180	470	630	66,7%
2028	1.930	620	190	480	640	66,7%
2029	2.040	660	200	500	680	66,7%
2030	2.110	680	200	530	700	66,7%
Totaal	16.500	5.320	1.590	3.850	5.800	65,2%
Betaalbaarheid%	65%	32%	10%	23%	35%	
Bruto plancapaciteit	21.280	6.840	1.860	4.250	8.330	

4.2 In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen (indien wenselijk en aan de orde). De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 5.450 corporatiewoningen. Hiervan is 4.500 reguliere sociale huur, 800 flexwoningen en 150 middenhuur. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Hierbij is het belangrijk te constateren dat alle partijen beseffen dat de ambitie voor middenhuur op dit moment beperkt lijkt ten opzichte van de opgave. Deze ambitie zal worden

bijgesteld wanneer de omstandigheden, kennis en ervaring met dit segment zijn verbeterd.

4.3 Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

4.4 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

4.5 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 Nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is 1.590 middenhuurwoningen en 3.850 goedkope koopwoningen. Dit is 1,3 % van de totale opgave.

4.6 In het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben (zie bijlage 4). Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte aan deze woningen.

4.7 Er wordt door Provincie Zeeland en Zeeuwse gemeenten gestuurd op een blijvend hoger aandeel sociale huurwoningen in de bruto nieuwbouw dan het huidige percentage van de woningvoorraad. Hierbij wordt nadrukkelijk de behoefte aan sociale huurwoningen in relatie tot de doelgroep betrokken.

4.8 In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuisvesting, ook meegenomen in de woonzorgvisies.

De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

4.9 Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

5.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 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. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[1] en 80.000 geclusterde woonvormen[2] die ook geschikt zijn voor ouderen. Het regionale aandeel in deze opgave is 6.800 nultredenwoningen en 1.600 geclusterde woonvormen. Deze woningen zijn onderdeel van het 21.240 aantal woningen opgenomen in tabel 1. Een uitsplitsing van deze woningen per gemeente is opgenomen in bijlage 5.

5.2 Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT)[3]. Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het regionale aandeel in deze nationale opgave is 980 verpleegzorgplekken

5.3 Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst. Voor 1 juni 2023 wordt de regionale opgave aan ouderenhuisvesting verdeeld naar gemeentelijk niveau. Deze verdeling vindt plaats in overleg met alle betrokken overheden, corporaties en zorgkantoren.

6. Herstructurering

6.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke

---

[1] Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

[2] Geclusterde woonvormen vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollatortoe- en doorgankelijk.

[3] VPT: Volledig Pakket Thuis

woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie[4].

6.2 In Zeeland is de herstructureringsopgave vooral te vinden in de wijken met vooroorlogse sociale huur en naoorlogse sociale en particuliere woningen tot eind 20e eeuw. Voor de aanpak wordt een onderscheid gemaakt naar type woongebieden, waarbij de grootte van de woning, behoefte, grondgebonden of gestapeld, en eigendom (particulier of corporatief) richtinggevend is voor de aanpak. Hiervoor is de volgende onderverdeling te geven:

- Clusters verouderde reguliere grondgebonden sociale huurwoningen
- Versnipperde verouderde sociale huurwoningen met uitgeponde woningen ertussen
- Verouderde reguliere grondgebonden koopwoningen
- Verouderd gestapeld particulier bezit

Afhankelijk van de samenstelling, kwaliteit en behoefte wordt een keuze gemaakt voor sloop van incourante woningen en vervangende nieuwbouw, of herstructurering. Herstructurering bestaat veelal uit verduurzaming, woningverbetering en levensloopbestendig maken.
Voor de aanpak van particuliere woningen, met name in gemengd particulier en corporatief bezit, kunnen corporaties een rol spelen bij de aanpak van de particuliere woningen, door inponding, transitie-exploitaties of collectieve herstructurering.

Voor de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds zijn in Zeeland vier projectvoorstellen ingediend, die binnen de categorie herstructurering vallen. Helaas zijn deze aanvragen niet gehonoreerd. Dit betrof de volgende projecten.

- Goes: sloop, transformatie en herinvulling van 4 kantoorpanden ten behoeve van de realisatie van 96 woningen
- Middelburg: sloop van 114 sociale huurwoningen, nieuwbouw van 80 woningen en herstructurering van 204 woningen, waarvan 88 particuliere woningen.
- Zeeuws-Vlaamse gemeenten: herstructurering van 553 particuliere woningen in kwetsbaar gebied
- Gemeenten Vlissingen, Goes, Noord Beveland, Schouwen Duiveland Veere: herstructurering van 698 particuliere woningen in kwetsbaar gebied

6.3 Het regionale aandeel van deze opgave, voor zover deze in beeld is, betreft 2.526 te herstructureren woningen tot 2.030. Het gaat hierbij om 1.917 sociale huurwoningen en 609 particuliere huurwoningen en koopwoningen.

6.4 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondealtafel.

6.5 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

---

[4] Definities herstructurering:
Vervangende nieuwbouw: het uit de voorraad halen van incourante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in het zelfde plangebied.
Grootschalige renovatie: het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoel.
Sloop: betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

7. Vakantieparken

7.1 In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.

7.2 De provincie werkt, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, aan een inventarisatie van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Op basis van de gedane inventarisatie, uitgevoerd door de Provincie Zeeland in Q4 2022, is duidelijk geworden dat er geen vakantieparken in beeld zijn voor transformatie naar wonen.

8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

8.1 De Zeeuwse Woondeal biedt een basis voor parallelle trajecten om gecombineerde maatschappelijke doelstellingen te verwezenlijken op het gebied van Circulaire Economie (CE), Klimaatadaptatie en Energietransitie. Maatschappelijke doelen die door alle overheden zijn onderschreven én vastgesteld. Deze parallelle trajecten, met thema's als klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, biodiversiteit, veiligheid en gezondheid, bevatten doelen die relevant zijn voor 'de Zeeuwse bouwopgave'. De Zeeuwse woondeal biedt een kans, mede door de schaalsprong in woningbouwaantallen, aan relevante initiatieven en netwerken deze doelen te halen en waar mogelijk te integreren. Goede voorbeelden, kansrijke initiatieven en gerichte kennisuitwisseling uit deze trajecten ondersteunen de woondeal. Het maakt 'de bouw' – en de toeleverende ketens - meer innovatief.

8.2 Op basis van gesprekken tussen de provincie en gemeenten verkennen we in 2023 waar inhoudelijke, thematische en procesmatige koppelingen te maken zijn. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om aan te haken bij bestaande programma's (zoals de Regionale Energie Strategie, Klimaat Adaptie Strategie, etc.). Uitgangspunt hierbij is dat we dit uitvoeren zonder de focus van het doel van de Woondeal (versnellen van de bouwproductie) uit het oog te verliezen.

8.3 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

9.1 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijk afgesproken in deze woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.

10. Samenwerking en sturing

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Onderdeel A. Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
- Onderdeel B. De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Onderdeel C. Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten.

A. Monitoring en bespreking voortgang

10.1 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 (semi)overheden voorzien van informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en 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 huurwoningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognoses 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.

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

10.6 Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten.

Daarnaast zal om de woningbouwproductie te versnellen door gemeenten en provincie een versnellingsaanpak worden opgesteld. Het doel van deze versnellingsaanpak is om de juiste randvoorwaarden te creëren voor het realiseren van de geplande plancapaciteit tot 2025. De versnellingsaanpak bestaat uit de volgende punten:

- Focus op de sleutelprojecten.
- Heldere en transparante planprocessen.
- Extra capaciteit en kennis.
- Zeeuwse versnellingstafel en subregionale versnellingstafels.

Parallel aan het Woondealproces zal de governance en versnellingsaanpak worden uitgewerkt. De provincie Zeeland neemt hierin het initiatief.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

10.7 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 stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, 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".

10.8 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.

10.9 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.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

11.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren[5] dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten, corporaties en marktpartijen. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

11.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

11.3 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

11.4 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

11.5 Daar waar kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.

- De meeste van de belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdrage aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan het de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.

[5] Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.

- De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle boven regionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing.
- Voor een aantal van de kritische succesfactoren is reeds een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

11.6 In elke provincie wordt via het zgn. Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (PMIEK) in kaart gebracht wat de behoefte is aan energie-infrastructuur op regionaal niveau. Zo kan de regionale energie-infrastructuur op een integrale manier worden geprogrammeerd en een prioritering van en plannen voor investeringen in de regionale energie-infrastructuur worden gemaakt. In het voorjaar van 2023 wordt van iedere provincie een PMIEK verwacht. De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de PMIEK ligt bij de provincies. Projecten van nationaal schaalniveau, die uit de PMIEKS kunnen voortvloeien, kunnen worden opgeschaald naar het nationale MIEK.
Daarnaast kunnen mogelijke belemmeringen in de energie-infrastructuur worden besproken aan de regionale versnellingstafels. Hier komen de gemaakte afspraken in de woondeals bij elkaar en worden mogelijke belemmeringen voor de voortgang besproken.

11.7 Capaciteit Raad van State: Er is extra budget voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld. De Afdeling werft momenteel nieuwe juristen en staatsraden.

11.8 Water bodem sturend:
- In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met medeoverheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden van het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd.
- Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.
- Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd bij de regionale woontafels. Desgewenst kan de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

11.9 Stikstof
- De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en

compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.

- Met de stikstofbrief van 25 november 2022 is veel duidelijk geworden. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan o.a. de woningbouw.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouwmaterieel met een €400 mln. (bovenop de € 500 mln die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (beoogde oplevering eerste kwartaal 2023) werkt BZK aan de standaardisatie van berekeningen d.m.v. kengetallen/ vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. BZK onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kunnen bieden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

11.10 Geluid

- Op locaties waar geluidsproblematiek een belemmering vormt voor woningbouw kan dit op de woondealtafel aangekaart worden, zodat gezamenlijk naar oplossingen gezocht kan worden.
- De ministeries van IenW en BZK laten de mogelijkheden onderzoeken voor geluidsadaptief bouwen vooral als gevolg van luchtvaartgeluid. De uitkomsten hiervan zullen worden gepubliceerd.

A. Kritische succesfactoren en locaties

11.11 Voor de locaties opgenomen op kaart 1 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 6.

Tabel 6: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Locatie	Regio	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Platepolder in Heinkenszand	De Bevelanden	Borsele	194	✓	✓	✓	✓	
Oostgaarde in 's-Gravenpolder	De Bevelanden	Borsele	100	✓	✓	✓	✓	
Colenshoek in 's-Heer Abtskerke	De Bevelanden	Borsele	35	✓	✓	✓	✓	
Flexwonen, fase 2	De Bevelanden	De Bevelanden	250		✓	✓	✓	
Flexwonen, fase 1	De Bevelanden	De Bevelanden	200		✓	✓	✓	
Centrum Zuid	De Bevelanden	Goes	840 (390 eerste 5jr)	✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Nieuwe uitbreidingswijk	De Bevelanden	Goes	400-500	✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Goese Schans	De Bevelanden	Goes	285	✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Programma Binnenstad	De Bevelanden	Goes	285	✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Zuidhoek 4	De Bevelanden	Kapelle	285	✓	✓	✓		Regio specifiek
Veegplan Kortgene	De Bevelanden	Noord-Beveland	96		✓	✓	✓	
Project Haven Kats	De Bevelanden	Noord-Beveland	80	✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Project Masterplan Krabbendijke	De Bevelanden	Reimerswaal	95		✓	✓	✓	
Yerseke Molenpolder en centrum	De Bevelanden	Reimerswaal	85	✓	✓	✓	✓	
Project Grintweg Yerseke	De Bevelanden	Reimerswaal	60	✓	✓	✓	✓	
Cornelia Zierikzee	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	40-50		✓		✓	Regio specifiek
Voetbalvelden Bruinisse	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	40-50		✓		✓	Regio specifiek
Bijkerk Burgh-Haamstede	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	20-30		✓	✓		Regio specifiek
Voetbalvelden Renesse	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	24		✓	✓		Regio specifiek
Elenbaas	Tholen	Poortvliet	45		✓			Wet en regelgeving +Bouwkosten
Aan de Kreek	Tholen	Sint Philipsland	99	✓		✓	✓	Wet en regelgeving +Bouwkosten
Vroonstede II	Tholen	Sint-Annaland	111	✓	✓	✓	✓	Wet en regelgeving +Bouwkosten
Poststraat Zuid	Tholen	Stavenisse	28		✓	✓	✓	Wet en regelgeving +Bouwkosten
Molenvliet	Tholen	Tholen	428					Wet en regelgeving +Bouwkosten
Kon. Julianastraat	Tholen	Tholen	87		✓	✓	✓	Wet en regelgeving +Bouwkosten
Essenvelt	Walcheren	Middelburg	400					Voortgang (markt)
CSW Toorop	Walcheren	Middelburg	90		✓			Geld
Churchilllaan	Walcheren	Middelburg	80				✓	
Vrijlandstraat	Walcheren	Middelburg	74 (saldo -40)		✓			Geld
Hart van Griffioen	Walcheren	Middelburg	20		✓			Geld
Mortiere	Walcheren	Middelburg						Voortgang markt + procedures Raad van State
Nog te bepalen	Walcheren	Veere	700		✓	✓	✓	Locaties + tabel
Serooskerke Oost	Walcheren	Veere	98			✓		Voortgang adviesbureaus, onderzoek stikstof + geld
Flexwonen	Walcheren	Veere	25-40		✓	✓	✓	Geld
Bouwlust III Aagtekerke	Walcheren	Veere	19			✓		
Grijpskerke Nimmerdor I	Walcheren	Veere	10		✓	✓		Geld
Brouwerijweg Zuidsingel Domburg	Walcheren	Veere	8		✓	✓		Geld
Meliskerke Zeester	Walcheren	Veere	6		✓	✓		Geld
Gapinge	Walcheren	Veere	4		✓	✓		
Scheldekwartier	Walcheren	Vlissingen	1182					Voortgang (markt) + beschikbaarheid materiaal en menskracht
Baskensburg	Walcheren	Vlissingen	200	✓				
Crocuslaan	Walcheren	Vlissingen	143 (saldo 0)		✓			
Groote Kreek 2	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst	250	✓	✓	✓		Regio specifiek
Nieuw Hulst	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst	56					
Hof te Zandeplein	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst	44		✓			
Gebiedsontwikkeling Oostburg	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis	100		✓		✓	Regio specifiek
Breskens West (laatste fase)	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis	65					Geld
Groenevelt 2, Sluis	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis	36					
Othene Oost	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	469	✓				
Pattispark	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	144				✓	
Binnenstad Terneuzen	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	pm					
Emmabaan Koewacht	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	50					
Maartenshof Axel	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	44					
Componistenbuurt Axel	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	36					
Witte Wijk	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	14					

11.12 Provincie en regio vinden het gewenst dat voor het op peil brengen en houden van een continue bouwstroom het Rijk aan de voorkant structurele middelen beschikbaar stelt per provincie in plaats van incidentele regelingen waarop regio's en provincies telkens opnieuw (in concurrentie) moeten inschrijven. Hierover gaan provincie en gemeenten graag het gesprek aan met het Rijk.

11.13 De in tabel 6 benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondealoverleggen en de in te richten regionale versnellingstafel.
In het deel van de subregionale woondeals wordt een overzicht gegeven van de kritische succesfactoren per sleutellocatie. Het betreft een analyse vanuit de regio. Ook worden voor sommige locaties vanuit de regio mogelijke oplossingsrichtingen geschetst. Vanuit het principe als overheden gezamenlijk verantwoordelijk te zijn blijven we tijdens het uitvoeringstraject van de woondeal continu in gesprek over de versnelling van de woningbouw op deze locaties in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht een goede basis om aan de woondealtafel en regionale versnellingstafels te adresseren. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

B. Ondersteuning locaties

11.14 Het North Sea Port District is aangewezen als NOVEX-gebied. Hiervoor zijn 3 hoofdopgaven benoemd, te weten:
1. Duurzame energie en circulariteit
2. Corridors, verbindingen en toegankelijkheid
3. Aantrekkelijk leef en woonlandschap

Een vitaal onderdeel van 3. Aantrekkelijk leef en woonlandschap is huisvesting, arbeidsmarkt en opleidingen, waarin het North Sea Port District wordt ontwikkeld tot één grensoverschrijdend complementair woon-, leef- en werkgebied zodat de diverse deelgebieden elkaar versterken wat betreft woon- en leefkwaliteit, onderwijs, kennisontwikkeling en arbeidsmarkt. Een belangrijke opgave hierbij is het investeren in het verbeteren, transformeren en verduurzamen van het woningaanbod (kwalitatief en kwantitatief) in grote delen van het gebied. In het Nederlands deel gaat het dan om de Vlissingen, de kernen in Borsele en de kernen in de Kanaalzone Terneuzen, Axel, Sluiskil en Sas van Gent.

11.15 Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. Vervolgens is tijdens het Bestuurlijk Overleg MIRT in het najaar van 2022 een tweede ronde versnellingsafspraken gemaakt. Voor de versnellingsafspraken zijn middelen beschikbaar gesteld vanuit het nationale mobiliteitsfonds. De toegekende bedragen zijn bestemd voor de versnelling van grootschalige woningbouwlocaties op de korte termijn in heel Nederland door bereikbaarheids- en infrastructuurmaatregelen. In Zeeland zijn de volgende projecten gehonoreerd:

Gemeente	Woningen
Schouwen-Duiveland: Zierikzee (Noorderpolder, Binnenstad, instapproducten)	510
Terneuzen: Terneuzen Laan van Othene	569
Hulst: Hulst Grote Kreek	250
Goes: Goese Schans	200
Goes: versnelling woningbouw Stationsomgeving Gemeente Goes	640

11.16 In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal € 0 toegekend vanuit het Rijk aan de regio.

11.17 Via de regeling Volkshuisvestingsfonds heeft Zeeland tot op heden geen subsidies toegekend gekregen.

11.18 In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio spant zich in om een selectie te maken van de sleutelprojecten om te komen tot een aanvraag.

11.19 Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie stelt hiervoor in de periode 2022-2024 € 847.285 bedrag beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de regio. Dit bestaat uit € 202.285 uit de 1e tranche flexpoolregeling, € 430.000 uit de 2e tranche flexpoolregeling en

€ 215.000 provinciale cofinanciering. Per project wordt van gemeente of regio aanvullende cofinanciering gevraagd.

11.20 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 3. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Ondertekening

In dit document leggen het ministerie, de provincies en de regio hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven van deze Woondeal. Hiermee committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken.

In het bestuurlijk overleg van deze Woondeal bespreken zij de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met andere afspraken. Partijen tekenen ieder voor zover het hun eigen bevoegdheid betreft.

Aldus overeengekomen en ondertekend op xx maart 2023 in Middelburg,

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer H. de Jonge;

Provincie Zeeland, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D. van der Velde;

Gemeente Borsele, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam];

Goes (idem boven)

Hulst

Kapelle

Middelburg

Noord-Beveland

Reimerswaal

Schouwen-Duiveland

Sluis

Terneuzen

Tholen

Veere

Vlissingen

Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale afspraken met het Rijk

Het Zeeuwse bod van oktober 2022.

Gedeputeerde Staten

Provincie Zeeland

Abdij 6 4331BK Middelburg
Postbus 6001 4330 LA Middelburg
+31 118631011
IBAN NL08 BNGH 0285010557

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

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Definitief randvoorwaardelijk Zeeuws woningbouw bod	154840	Léon Kaagman +31 6 50419131	

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 gevraagdom het aandeel betaalbare woningen bij te stellen richting het doel om tweederde van de bouwproductie uit betaalbare woningen te laten bestaan. Ook werd gevraagdom 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 nultredenwoningen 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

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 niveaus 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 leefbaarheidsprobematiek 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 stokt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie 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 afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel 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 stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, 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

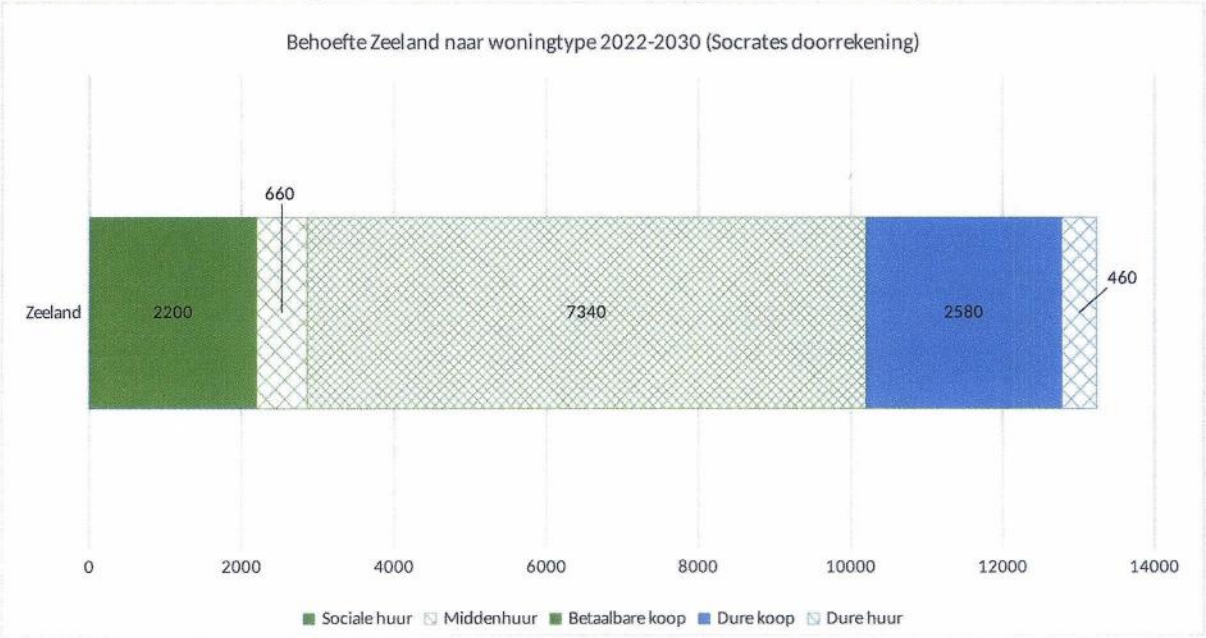
p.m.

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 *aanbod*gegevens 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 behoefteraming 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										
					Betaalbaarheid (woningen)		13.720	62%	Aantal woningen door woningcorporaties	
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapacite it:	Sociale huurwoningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveran dering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	1.540			1.370	700	90	290			
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	22.210	18.940	760	880	120	370	1.520	7.600	150
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 planmonitoringssysteem 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.

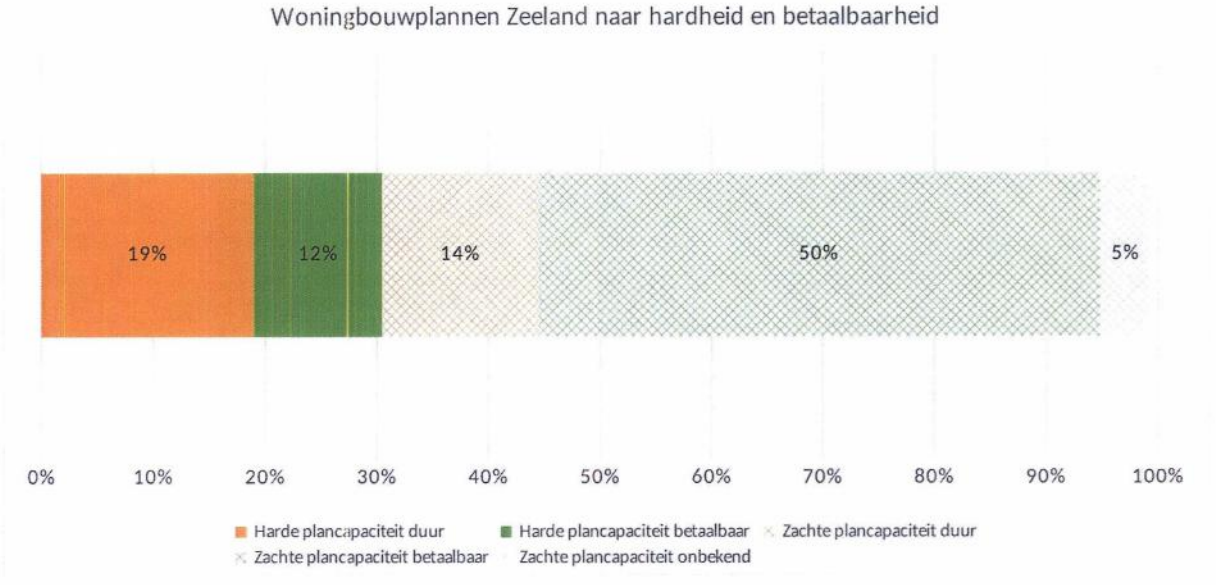
De *woningcorporaties* zullen ongeveer 7.750 woningen bouwen, waarvan het merendeel huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Hier zit ook het aantal van 1.500 woningen in dat aangeboden is extra te bouwen ter compensatie van extra verkoop van 1.500 bestaande sociale huurwoningen. Ook zit hier een deel van de ambitie van flexwonen is: 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 op gebouwd:

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 ingecalculeerd 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 bouwmaterieel 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.

Bijlage 2: Woningbouwopgave en Plancapaciteit naar betaalbaarheid per gemeente

Ambitie per gemeente, afgezet tegen de geïnventariseerde plancapaciteit. Plancapaciteit is uitgesplitst naar planologische hardheid en betaalbaarheid.

				Betaalbaarheid				
	Ambitie: Te realiseren woningen bruto	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Netto plancapaciteit	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Woningen door woningcorporaties
Borsele	510	1015	930	280	25	255	560	285
Goes	2735	3170	2525	1015	513	428	1955	1040
Hulst	825	990	685	385	90	205	680	390
Kapelle	700	830	800	260	48	308	615	270
Middelburg	2280	3260	2845	1550	123	143	1815	1570
Noord-Beveland	520	655	495	50	25	140	215	55
Reimerswaal	1035	975	840	325	83	218	625	335
Schouwen-Duiveland	1120	1280	1095	390	128	263	780	400
Sluis	270	935	715	185	138	138	460	185
Terneuzen	1820	2205	1840	675	248	698	1620	690
Tholen	1640	1620	1515	270	43	393	705	525
Veere	455	910	830	295	18	513	825	300
Vlissingen	2610	3110	2545	845	320	480	1645	870
Totaal	**16520**	**20955**	**17660**	**6525**	1798	4178	**12500**	**6915**
		100%		39%	11%	25%	76%	42%

Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

A. Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
   - Procesgeld woondeals
   - Woningbouwimpuls
   - Regeling flexpools
   - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
   - Volkshuisvestingsfonds
   - Transformatie faciliteit
   - Tijdelijke huisvesting
   - Verpleegzorgplekken

B. Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
   - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
   - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
   - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
   - Landelijke versnellingstafels

C. Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.

D. BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

De provincie ondersteunt door:

A. Regeling Herinvulling Leegstaande Panden voor wonen (HELP)
De subsidieregeling HELP heeft als doel leegstaande panden te doen hergebruiken voor wonen. Subsidie wordt verstrekt voor

- het herbestemmen of transformeren van beeldbepalende gebouwen of beeldverstorende verpauperde gebouwen naar een woonfunctie;
- . het slopen van beeldverstorende verpauperde gebouwen die niet meer zinvol kunnen worden herbestemd of getransformeerd, gevolgd door herontwikkeling van de vrijgekomen ruimte gericht op wonen.
- 2023 € 2.000.000
- 2024 € 1.000.000

B. Woonfonds gebiedsgerichte aanpak
De subsidieregeling Gebiedsgerichte aanpak heeft als doel ondersteuning te geven aan een integrale gebiedsgerichte aanpak ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit door renovatie, herstructurering en transformatie van gebieden en/of vastgoed, samen met herinrichting van de openbare ruimte.

2023 € 1.500.000
2024 € 1.500.000

C. Provinciale Impuls Wonen (PIW)

De PIW heeft als doel de bestaande woningvoorraad te verbeteren door:

- het slopen van ongewenste particuliere woningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen;
- het samenvoegen van twee of meer woningen waaronder ten minste één ongewenste particuliere woning;
- het slopen van ongewenste particuliere woningen en het terugbouwen van evenveel woningen;
- het toekomstbestendig maken van minimaal drie aaneengesloten ongewenste particuliere woningen waarbij de minimale investering € 40.000 per woning bedraagt.

2023 € 1.091.010
2024 € 551.010
2025 en verder € 1.051.010 per jaar.

D. Flexpoolregeling

Het doel van de regeling is het bevorderen van de snelheid in de voorfase van de woningbouw door middel van het bieden van ondersteuning en expertise. Deze bestaat gedeeltelijk uit een subsidieregeling voor inhuur van capaciteit door gemeenten. Daarbij gaat het om de volgende processen:

a. de vergunningverlening voor woningbouwprojecten;
b. de totstandkoming van lokale of regionale integrale woonzorgvisies en het realiseren van betaalbare woningen met passende zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen;
c. het voorbereiden van een woningbouwproject of herstructureringsproject;
d. het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen; of
e. het opstellen van een bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Naast deze regeling voor planondersteuning is het de bedoeling om een deel van de middelen in te zetten voor een meer duurzame beschikbaarheid van expertise, zoals een deskundigenpool of een traineeprogramma.
2023 - 2024 € 847.285

E. Rentekortingsregeling Warmtefonds

Het Warmtefonds past een rentekorting van 1,0% op het landelijk geldend tarief toe op de Energiebespaarlening voor woningeigenaren en VVE's in Provincie Zeeland.
2021 - 2023 € 700.000

F. Cofinanciering aanvragen rijksregelingen

Vooruitlopend op aanvragen van gemeenten voor de volgende openstellingen van rijksregelingen voor versnelling, zoals de Woningbouwimpuls of het Volkshuisvestingsfonds heeft de provincie en reservering gemaakt voor cofinanciering van de aanvragen voor € 200.000 per Zeeuwse gemeente, tot een totaal van € 2.600.000.

Bijlage 4: Verhouding van het percentage sociale huurwoningen in de bestaande voorraad en de plancapaciteit.

	% corporatie huurwoningen onder liberali-satiegrens binnen bestaande woningvoorraad	Percentage huurwoningen onder liberalisatie-grens in plancapaciteit incl. Flexwoningen (BRUTO)	Verschil tussen bestaand % sociale huur en het % sociale huur in plancapaciteit
Borsele	19%	28%	8%
Goes	28%	32%	4%
Hulst	18%	39%	20%
Kapelle	14%	31%	17%
Middelburg	26%	48%	22%
Noord-Beveland	14%	8%	-6%
Reimerswaal	22%	33%	11%
Schouwen-Duiveland	23%	31%	8%
Sluis	17%	20%	2%
Terneuzen	19%	31%	12%
Tholen	22%	36%	14%
Veere	10%	33%	23%
Vlissingen	29%	27%	-2%
Zeeland	22%	30%	9%

Bijlage 5: Nultredenwoningen en geclusterde woningen in plancapaciteit

Gemeente	Aantal nultredenwoningen	Aantal geclusterde woningen
Borsele	394	p.m.
Goes	603	p.m.
Hulst	658	p.m.
Kapelle	464	p.m.
Middelburg	868	p.m.
Noord-Beveland	363	p.m.
Reimerswaal	296	p.m.
Schouwen-Duiveland	319	p.m.
Sluis	342	p.m.
Terneuzen	703	p.m.
Tholen	292	p.m.
Veere	262	p.m.
Vlissingen	1244	p.m.
Zeeland	**6.808**	**0**

Bijlage 6: Gevraagde nultredenwoningen en geclusterde woningen op basis van Fortuna doorrekening van de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022

	Nultredenwoning	Geclusterde ouderenwoning	Totaal
Borsele	20	10	**30**
Goes	510	200	**710**
Hulst	120	-20	**100**
Kapelle	180	40	**230**
Middelburg	240	260	**490**
Noord-Beveland	80	10	**90**
Reimerswaal	140	0	**140**
Schouwen-Duiveland	320	20	**340**
Sluis	40	10	**50**
Terneuzen	520	110	**630**
Tholen	470	70	**540**
Veere	70	30	**100**
Vlissingen	460	250	**710**
Totaal	**3170**	**990**	**4160**

Bijlage 7: Lijst met planologisch harde en/of openbare woningbouwprojecten in Zeeland (Planmonitorwonen.nl)

Plannaam	gemeente	regio	Restere
Heinkenszand, Platepolder, 2e fase	Borsele	De Bevelanden	194
Heinkenszand, Platepolder fase 1	Borsele	De Bevelanden	94
's-Heerenhoek, De Blikken II 2e fase	Borsele	De Bevelanden	37
's-Heerenhoek, gedeelte voormalig AMAC-terrein	Borsele	De Bevelanden	36
Ovezande, Plataanweg Noord-West	Borsele	De Bevelanden	35
Nieuwdorp, Lancaster	Borsele	De Bevelanden	26
Lewedorp, West-Kraaijertpolder	Borsele	De Bevelanden	20
's-Gravenpolder Schuitweg	Borsele	De Bevelanden	20
Transformatie, Herstructurering, ruimte-voor-ruimte onvoorzien gemeente Borsele	Borsele	De Bevelanden	20
's-Gravenpolder Jasmijnstraat 1-11	Borsele	De Bevelanden	16
Ovezande, Nieuwstraat	Borsele	De Bevelanden	14
Borssele, Stadshoek	Borsele	De Bevelanden	13
's-Gravenpolder Oostgaarde	Borsele	De Bevelanden	12
's-Heerenhoek, Burg van Horsighstraat 21-35, 38-43, 49-55	Borsele	De Bevelanden	12
's-Gravenpolder Schoolstraat	Borsele	De Bevelanden	10
's-Gravenpolder, Laurierstraat	Borsele	De Bevelanden	10
Borssele, Borszeestraat	Borsele	De Bevelanden	8
Borssele Diepeneestraat 4-22	Borsele	De Bevelanden	8
Heinkenszand Kerklaan 16-26	Borsele	De Bevelanden	7
Oudelande, Vanderbijlparkstraat	Borsele	De Bevelanden	7
's-Heer Abtskerke, Disselweg 1-11	Borsele	De Bevelanden	6
's-Heerenhoek, Burg Timansweg, Oude smidse	Borsele	De Bevelanden	6
's-Heerenhoek, 's-Heerenbosch	Borsele	De Bevelanden	5
Driewegen, Smitsweg	Borsele	De Bevelanden	5
Borssele Kalootstraat 1-11	Borsele	De Bevelanden	5
Lewedorp Korenweg 10-16	Borsele	De Bevelanden	4
Heinkenszand Van Citterstraat 2-12	Borsele	De Bevelanden	4
Ovezande Bloemenstraat 15-21	Borsele	De Bevelanden	4
Heinkenszand, Noordzak III (woonwerkkavels)	Borsele	De Bevelanden	4
Borssele, Wolphaartsweg	Borsele	De Bevelanden	3
Lewedorp Burg. Lewestraat 27-31	Borsele	De Bevelanden	3
Hoedekenskerke, De Honte 1 en 2	Borsele	De Bevelanden	2
Kwadendamme, Oud Vreeland II	Borsele	De Bevelanden	2
's-Heer Abtskerke, Colenshoek II	Borsele	De Bevelanden	1
's-Heerenhoek, Marktstraat 3	Borsele	De Bevelanden	1
Oudelande, Doelstraat	Borsele	De Bevelanden	0
Goes Goese Schans (diverse deelgebieden)	Goes	De Bevelanden	218
Aria - uitwerking	Goes	De Bevelanden	186
Herstructurering Verzetsheldenbuurt	Goes	De Bevelanden	111
Residence Gasthuis	Goes	De Bevelanden	86
Buiten de Veste	Goes	De Bevelanden	75
De Bussel	Goes	De Bevelanden	41
Schuttershof en De Villa	Goes	De Bevelanden	32
Hendriks plaza	Goes	De Bevelanden	30
Voorstad (vml CitroÃ«n garage)	Goes	De Bevelanden	22
Oostwal (vml bibliotheek)	Goes	De Bevelanden	20
Wilgenstraat (vml kantoor)	Goes	De Bevelanden	20
Meestoof	Goes	De Bevelanden	17
Joachimikade	Goes	De Bevelanden	14
Wolphaartsdijk Oost	Goes	De Bevelanden	14
Groenedaal	Goes	De Bevelanden	14
Zorgvliet	Goes	De Bevelanden	13
Hof den Berg	Goes	De Bevelanden	12
Tiendendreef	Goes	De Bevelanden	11
Woon-werkzone	Goes	De Bevelanden	10
Mannee	Goes	De Bevelanden	9
Zonnebloemstraat (vml kantoor)	Goes	De Bevelanden	8
Van Dusseldorp	Goes	De Bevelanden	8
Aria	Goes	De Bevelanden	7
Torenring	Goes	De Bevelanden	7
Jacobahof	Goes	De Bevelanden	5
Arendskwartier (vml Poelwijck)	Goes	De Bevelanden	4
Voormalige Herberg	Goes	De Bevelanden	2
Landweg	Goes	De Bevelanden	2
Ravelijn de Groene Jager	Goes	De Bevelanden	2
Proefstation	Goes	De Bevelanden	2
Landhuiskavel	Goes	De Bevelanden	1

Plannaam	gemeente	regio	Restere
Perkpolder - Waterzande	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	450
Groote Kreek 2 (eerste fase)	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	92
Hulst Absdaalseweg (De Statie)	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	60
Hulst Bierkaai deelgebied 8	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	56
Hulst - Bierkaai deelgebied 4	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	45
Kloosterzande - Hof te Zandeplein	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	44
Hulst - achter Steensedijk	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	18
Heikant - Weverij	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	14
Sint Jansteen - Rijksplein Wilhelminastraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	12
Kloosterzande Zoutedijk II	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	12
Vogelwaarde - Elzenstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	10
Sint Jansteen - Geslechtendijk	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	9
Hulst - Broederhuis Lange Bellingstraat/Korenmarkt	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	8
Lamswaarde - Waaike van Babs	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	8
Sint Jansteen - Henri Dunantstraat 14 tm 28	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	6
Sint Jansteen - Kastanjelaan	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	5
Heikant - Wildelandenstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	4
Nieuw-Namen - Nobelplein	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	4
Clinge - Klinkerstraat/Prins Bernhardstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	4
Lamswaarde - Dreef (sloop)	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	4
Kloosterzande - de Singel	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	3
Sint Jansteen - Esdoorn - Pr. Hendrikstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	3
Vogelwaarde - Kerkhofpad 2-10	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	3
Graauw - Irenestraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Heikant - Zandrug	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Heikant - Weverij	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Nieuw-Namen - Hulsterloostraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Heikant - Vlasstraat 18	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Koninginnestraat 11	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Hulst - Hulster Nieuwlandweg 15	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Kapellebrug - Gentsevaart 35	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Vogelwaarde - Meulenpad 14	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Lamswaarde Achterstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Hulst - Zandstraat tussen 32a en 32b	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Hulst - Steenstraat 25	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Hulst - Poorterslaan 2a	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Vogelwaarde - Bossestraat 139-147	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Graauw Begoniastraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Heikant Julianastraat 107A	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Kapellebrug - Gentsevaart 38a	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Graauw Duivenhoeksestraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Heikant - Heuvelstraat 1	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Hulst - Dullaertstraat 43 (dierenarts)	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Clinge Vermeerplein	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Nieuw Namen -Hulsterloostraat 31	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Sint Jansteen - Henri Dunantstraat 1 tm 23	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	0
PvA - compensatie woningbehoefte	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	0
Hulst Steensedijk 71-75	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	0
Hulst - Korte Bellingstraat 3	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	0
Hulst - van der Maelstedeweg 56-60	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	0
Kapellebrug St. Janstraat 8a	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	0
Kapelle Zuidhoek fase 3	Kapelle	De Bevelanden	121
Zuidhoek 4	Kapelle	De Bevelanden	120
Kapelle Veilingmeester	Kapelle	De Bevelanden	16
Boomweidelaan	Kapelle	De Bevelanden	16
Hoofdstraat Aldi Biezelinge	Kapelle	De Bevelanden	14
Bierweg huur herstructurering	Kapelle	De Bevelanden	12
Fruitschuur	Kapelle	De Bevelanden	10
Vroonlandseweg	Kapelle	De Bevelanden	1

Plannaam	gemeente	regio	Restere
Middelburg Mortiere	Middelburg	Walcheren	434
Middelburg Essenvelt	Middelburg	Walcheren	400
Middelburg Sint Laurens fase 2 en verder	Middelburg	Walcheren	204
Middelburg Veersepoort fase 5	Middelburg	Walcheren	109
Middelburg Rittenburg fase 3	Middelburg	Walcheren	91
Middelburg Churchilllaan	Middelburg	Walcheren	80
Braakmanstraat	Middelburg	Walcheren	50
Middelburg Het Zwin	Middelburg	Walcheren	50
Middelburg Sint Laurens fase 1	Middelburg	Walcheren	48
Arnemuiden Hazenburg	Middelburg	Walcheren	46
Middelburg Zuidsingel	Middelburg	Walcheren	46
Arnemuiden De Mortiere	Middelburg	Walcheren	38
Middelburg Sportlaan	Middelburg	Walcheren	32
Middelburg Achter de Houttuinen	Middelburg	Walcheren	28
Middelburg Kousteensedijk	Middelburg	Walcheren	25
Middelburg Veerseweg	Middelburg	Walcheren	23
Middelburg Morgenster	Middelburg	Walcheren	20
Middelburg Koudekerkseweg 135	Middelburg	Walcheren	18
Middelburg Koudekerkseweg 14	Middelburg	Walcheren	5
Nw- en St joosland Quarleshavenstraat	Middelburg	Walcheren	2
Middelburg Walcherseweg	Middelburg	Walcheren	2
havengebied kats	Noord-Beveland	De Bevelanden	80
Wissenkerke Sportvelden	Noord-Beveland	De Bevelanden	25
Akkerrand uitbreiding 2	Noord-Beveland	De Bevelanden	24
Kortgene Beurtschipperstraat	Noord-Beveland	De Bevelanden	22
Kamperland, Nieuwstraat beveland wonen	Noord-Beveland	De Bevelanden	18
Kortgene, Botterlaan	Noord-Beveland	De Bevelanden	18
Wissenkerke Akkerrand	Noord-Beveland	De Bevelanden	9
Kamperland, havenweg, jachthaven	Noord-Beveland	De Bevelanden	8
Kamperland Campervelden	Noord-Beveland	De Bevelanden	8
Kamperland Havenkanaal	Noord-Beveland	De Bevelanden	8
Colijnsplaat, Havelaarstraat	Noord-Beveland	De Bevelanden	7
Kortgene Stadspolder	Noord-Beveland	De Bevelanden	5
Colijnsplaat (<5 woningen, Beatrix/Rozen/Oost-Kerk)	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kortgene (<5 woningen, Julianastraat & Torendijk)	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kamperland CZAV terrein	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kats Kreekpad	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
colijnsplaat kruisstraat	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kamperland, Molenpad (bedrijfswoningen)	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kamperland Kogelhoflaan	Noord-Beveland	De Bevelanden	3
Havenkanaal, Uithaven, kamperland	Noord-Beveland	De Bevelanden	0
Kortgene Westdijk	Noord-Beveland	De Bevelanden	0
Krabbendijke Rozeboom fase 4	Reimerswaal	De Bevelanden	28
Krabbendijke Kelders	Reimerswaal	De Bevelanden	25
Rilland Beveland Wonen Steenvliet, Dulftstraat en Swaanhilstraat	Reimerswaal	De Bevelanden	24
Yerseke, Dreef	Reimerswaal	De Bevelanden	14
Yerseke Steehof III	Reimerswaal	De Bevelanden	9
Bathsewegkerk	Reimerswaal	De Bevelanden	9
Rilland Beveland Wonen Swaanhilstraat	Reimerswaal	De Bevelanden	8
Kruiningen Kruse Veer	Reimerswaal	De Bevelanden	6
Kruiningen, Hoofdstraat 40 en 42	Reimerswaal	De Bevelanden	2
Krabbendijke Locatie Minnaard	Reimerswaal	De Bevelanden	2
Yerseke Steehof-Stoofstraat	Reimerswaal	De Bevelanden	2
Kruiningen, Zandweg 2B	Reimerswaal	De Bevelanden	1
Hansweert Tramper II	Reimerswaal	De Bevelanden	1
Yerseke, Breedsendijk 1	Reimerswaal	De Bevelanden	1
Kruiningen, Zandweg 1E	Reimerswaal	De Bevelanden	1
Waarde, Kerkweg 5	Reimerswaal	De Bevelanden	1

Plannaam	gemeente	regio	Restere
Zierikzee Noorderpolder De Velden fase 3b / zacht	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	203
Zierikzee Noorderpolder, De Velden / bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	71
Zierikzee Noorderpolder, De Lanen	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	55
Wonen aan de kust, individuele particuliere kavels	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	33
Zierikzee MFC	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	17
Bruinisse Kop Nieuwstraat	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	13
Dorpswonen, individuele particuliere kavels	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	11
Noordgouwe Brouwerijstraat	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	11
Bruinisse Nieuwstraat	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	7
Renesse Laone	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	6
Nieuwerkerk Woon-werk kavels	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	6
Azaleaweg - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	5
Zierikzee Poortambacht 11	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	5
Burgh-Haamstede Noordhoek	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	4
Oosterland Oostkenshil	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	3
Bruinisse Dorpsweg - Molenweg	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	2
Bramenlaan 4 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Rooiedal 34 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Torenweg 14 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Torenweg 35 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
J.J. Boeijesweg 15 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Scharendijke Grevelingenlaan 4	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Wethouder van Klinkenstraat 2 / Kerkring 53	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Rust en Werk 2 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Nieuwerkerk d'heule 2e fase	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Korte Groendal 6	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Nieuwstad 3	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Sint Domusstraat 5d	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Minderbroederstraat 50-52	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Sint Joostmeet 13	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Kerkwerve Vuufgemeten	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duivenland	1
Havengebied	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	100
Gebiedsontwikkeling Oostburg	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	100
Plan West (Woongoed ZVL)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	65
Erasmusweg (ong.)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	55
Groenevelt Fase 2	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	36
Papaverstr/Seringenstr/Van Zuijenstr.	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	28
St. Annastraat 10 (vm RABO)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	26
Residentie Kaaischans	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	24
Grote Kade 15	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	20
Oude Kerkstraat 20 (RK Kerk)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	17
Draaibrug 56	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	15
Eedeweg 15	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	15
Groote Jonkvrouw (1, 2, 3)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	12
Mercuriusstraat 11-13	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	10
Walplein (1)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	10
Tienhonderdpolder Landgoed Maison	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	9
Kloosterstraat (Fase 1)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Mariastraat (Van Iwaarden)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Mgr. De Backerestraat (Fase 1)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Kloosterstraat (Fase 2)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Groote Jonkvrouw (4)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Cadzandseweg (Buize)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	6
Jhr. De Brauwstraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	6
Nieuwstraat 18 t/m 30 (even)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	6
Peurssensstraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	6
Eenhoornplantsoen 1	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	5
Grote Beer (Fase 2)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	5
Kon. Julianastraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Zuidstraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Stuerboutstraat 104-107	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Kamerikstraat 2-8	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Mgr. De Backerestraat (Fase 2)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Boelaertstraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	3
Tienhonderdsemiddenweg	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	3
Groenevelt	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2
Walenstraat 34	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2

Plannaam		gemeente	regio	Restere
Zuiderbruggeweg 11-17		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2
Nieuwstraat 46		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2
Cadzandseweg 55/55A		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2
Zwaanstraat 13		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Markt 8		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Grote Beer (vm BB Bunker)		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Dorpsstraat 37		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Nieuwstraat (achter 48)		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Marktplein 10-11		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Scheidingstraat 5		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Spindlerpad		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Langeweg 10 (De Uitkomst)		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Liniedijk 4		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Walenstraat 26		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Zuidzandseweg		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Sint Sebastiaanstraat 14		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Markt 10 (vm Schrijver)		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Pastoor Muijsenbergstraat 93		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Molenberg 3		Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Terneuzen Othene Oost		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	545
Terneuzen Pattistpark		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	192
Terneuzen Beurtvaartkade		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	104
Koewacht Emmabaan		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	68
Terneuzen Anna Bijnsstraat		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	66
Terneuzen Schoolweg 8 en Vlooswijkstraat 50		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	46
Axel Passage		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	42
Terneuzen Othene Zuid		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	40
Terneuzen Muller, Scheldekade 1e fase		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	37
Axel Componistenbuurt		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	36
Terneuzen Bellamyhof Alvarezlaan/Bellamystraat (kerkenlocatie)		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	34
Terneuzen Kop vd Noordstraat Noord Vlooswijkstraat		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	30
Axel Buitenweg 2e fase		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	30
Sas van Gent Wilhelminalaan/Zuidstraat AH locatie		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	30
Terneuzen Kop van de Noordstraat Zuid	De Kampanje	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	26
Terneuzen Oostelijk Bolwerk 11		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	25
Zaamslag Plein locatie garage De Putter		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	23
Sluiskil Baljuwlaan / Nieuwe Kerkstraat		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	15
Sas van Gent Witte Wijk		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	14
Sas van Gent Paul Krugersdreef		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	13
Axel Oranjebuurt Marijkestraat 2 t/m 26		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	12
Philippine Kanaalpark II		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	11
Sas van Gent Tramstraat/Schulpenpad Lidl locatie		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	10
Terneuzen Nieuwstraat-Zuid		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	10
Philippine Ankerhof		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	10
Axel Tuinstraat		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	9
Axel Oranjebuurt Margrietstraat 1-17		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	8
Zuiddorpe Lindenhof		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	8
Axel Oranjebuurt Pironstraat 36 t/m 48		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	6
Sas van Gent Leepstr / Hamerlinckstr		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	5
Axel Oranjebuurt Beatrixstraat 2 t/m 16, 1 t/m 15		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	5
Sluiskil Pierssenspolderstraat		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	3
Westdorpe Vissersverkorting		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	3
Terneuzen locatie Kwekerij		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	2
Hoek Windlust I		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	1
Sluiskil Bonteweg 5		Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	1

Plannaam	gemeente	regio	Restere
Sint Philipsland Aan de Kreek	Tholen	Tholen	99
Tholen Julianastraat	Tholen	Tholen	84
Tholen Molenvliet Zuid	Tholen	Tholen	50
Sint-Maartensdijk West	Tholen	Tholen	48
Sint Annaland Havenplein	Tholen	Tholen	47
Poortvliet Elenbaas	Tholen	Tholen	40
Sint Annaland Havenplateau	Tholen	Tholen	34
Tholen Stadszicht II	Tholen	Tholen	33
Sint Annaland Havenplateau landmark	Tholen	Tholen	30
Poortvliet Deestraat	Tholen	Tholen	21
Sint Annaland Suzannapolder	Tholen	Tholen	17
Poortvliet Paasdijkweg	Tholen	Tholen	14
Sint Annaland Vroonstede I	Tholen	Tholen	11
Simon Lindhoutstraat 1B-1G (conpipe)	Tholen	Tholen	8
Oud-Vossemeer Coentjesweg	Tholen	Tholen	8
Tholen Kotterstraat	Tholen	Tholen	6
Stavenisse Poststraat	Tholen	Tholen	4
Sint-Philipsland Luysterrijk	Tholen	Tholen	3
Tholen Waterfront II	Tholen	Tholen	3
Zwevende Ruimte-voor-Ruimte Bouwtitels Tholen	Tholen	Tholen	3
Scherpenisse Oost	Tholen	Tholen	1
Oud-Vossemeer Hofstraat	Tholen	Tholen	0
Tholen Vestetuin	Tholen	Tholen	0
Serooskerke, Serooskerke Oost, Zorgwoningen	Veere	Walcheren	96
Grijpskerke Nimmerdor II & III	Veere	Walcheren	30
Serooskerke Oost	Veere	Walcheren	26
Serooskerke Boomgaard	Veere	Walcheren	25
Veere Oranjeplein	Veere	Walcheren	23
Oostkapelle Duinweg 36a (Zionskerk)	Veere	Walcheren	20
Domburg, Singel Kesterloostraat	Veere	Walcheren	19
Grijpskerke Nimmerdor I	Veere	Walcheren	14
Veere Zanddijk	Veere	Walcheren	13
Westkapelle, Westkapelle Molenwal	Veere	Walcheren	12
Domburg, Singel Zuidstraat	Veere	Walcheren	10
Westkapelle Calandplein	Veere	Walcheren	10
Westkapelle Badmotel	Veere	Walcheren	9
Domburg Land van Vliedduinen	Veere	Walcheren	8
Koudekerke, Landgoed Ter Boede	Veere	Walcheren	7
Meliskerke Zeester	Veere	Walcheren	6
Meliskerke Valkenburgstraat	Veere	Walcheren	4
Biggekerke MFA basisschoollocatie	Veere	Walcheren	4
Koudekerke Kaapduinseweg Dishoek	Veere	Walcheren	3
Dishoek/Koudekerke, bouwkavels De Honte	Veere	Walcheren	3
Vrouwenpolder Fort den Haakweg	Veere	Walcheren	3
Meliskerke Torenstraat	Veere	Walcheren	3
Zoutelande Tienden 2	Veere	Walcheren	2
Biggekerke, Bouwkavels Derrienk	Veere	Walcheren	2
Veere, Warwijcksestraat hoekperceel	Veere	Walcheren	2
Dishoek/Koudekerke, Bouwkavel Schoneveldlaan	Veere	Walcheren	1
Westkapelle Koudorpstraat 1a	Veere	Walcheren	1
Serooskerke Wilgenhoekweg 24-26	Veere	Walcheren	1
Serooskerke Oostkapelseweg	Veere	Walcheren	1
Vrouwenpolder Augustinushof	Veere	Walcheren	1

Plannaam		gemeente	regio	Restere
Scheldewijk zuid blok I J K (SK)		Vlissingen	Walcheren	221
Machinefabriek e.o. 6c, 7, 8, 10, 11 (SK)		Vlissingen	Walcheren	203
Kop van het Dok (SK)		Vlissingen	Walcheren	175
Vlissingen Souburg Noord Fase 2		Vlissingen	Walcheren	95
Scheldestad Van Dishoeckhuis (SK)		Vlissingen	Walcheren	91
Middengebied fase 5		Vlissingen	Walcheren	90
Timmerplein blok B C D		Vlissingen	Walcheren	85
Claverveld		Vlissingen	Walcheren	83
De Koperslagerij Blok H (SK)		Vlissingen	Walcheren	82
Vlissingen Souburg Noord Fase 3		Vlissingen	Walcheren	81
De Dempo Blok B achter KSG/Van Dishoe	ckstraat (SK)	Vlissingen	Walcheren	80
Ravesteijnplein		Vlissingen	Walcheren	79
Prins Glas - Aan de Singel		Vlissingen	Walcheren	69
Blok G keersluisbrug (SK)		Vlissingen	Walcheren	58
Blok 2 naast Damen (SK)		Vlissingen	Walcheren	52
Zeelandtoren (SK)		Vlissingen	Walcheren	50
Blok A naast KSG (SK)		Vlissingen	Walcheren	44
Blok F naast Prins (SK)		Vlissingen	Walcheren	36
Blok E Singel Noord (SK)		Vlissingen	Walcheren	35
Broederband (SK)		Vlissingen	Walcheren	33
Bestevaer Blok C vm Postkantoor (SK)		Vlissingen	Walcheren	28
Vlissingsestraat		Vlissingen	Walcheren	25
OLV kerk		Vlissingen	Walcheren	20
Vlissingen Oranjeplein		Vlissingen	Walcheren	16
Hof Vlugtenburg		Vlissingen	Walcheren	15
Van Doesburgcentrum		Vlissingen	Walcheren	13
Ritthem		Vlissingen	Walcheren	13
Vlissingen Lammerenburg III		Vlissingen	Walcheren	7
Vlissingen Beatrixlaan		Vlissingen	Walcheren	1

Subregionale Woondeal

Woningmarktregio Bevelanden

Gemeente Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal

WOONDEAL

ZEELAND

gemeente BORSELE

gemeente Goes

gemeente Hulst

gemeente Kapelle

Middelburg

gemeente noord-beveland

Gemeente Reimerswaal

Gemeente Schouwen-Duiveland

gemeente Sluis

Gemeente Terneuzen

gemeente Tholen

Gemeente Veere

Gemeente Vlissingen

Provincie Zeeland

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2. Woningmarktregio De Bevelanden

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de 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 de afspraken in de Zeeuwse Woondeal.

1. Woningbouwopgave De Bevelanden: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

De regio De Bevelanden groeit. Het aantal inwoners is de afgelopen vijf jaar relatief zelfs harder gestegen dan de landelijke bevolking. Dit is onder meer het gevolg van de hoge bouwproductie in de regio. De laatste jaren voegden de vijf Bevelandse gemeenten gezamenlijk jaarlijks meer dan 500 nieuwe woningen toe aan de woningvoorraad, dat is meer dan 1 nieuwbouwwoning per 100 bestaande woningen. Landelijk ligt dat aantal onder de 1. Op basis van de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose van de Provincie Zeeland (2022) is de verwachting dat de regio de komende jaren blijft groeien met gemiddeld 500 huishoudens per jaar. De regio beschikt over een nieuwbouwprogramma met voldoende plancapaciteit om een netto woningbouwproductie van 500 woningen per jaar te realiseren.

1.1 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio De Bevelanden om de realisatie van in totaal 5.500 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de opgave. De geïnventariseerde plancapaciteit bedraagt 6.745 woningen en is daarmee voldoende om de ambitie waar te maken. In tabel 2 zijn de uitsplitsingen van de ambitie per jaar en per gemeente te vinden.

Tabel 1: Subregionale aandeel per gemeente aan de provinciale opgave.

				Betaalbaarheid					
	Te realiseren woningen bruto	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Netto plancapaciteit	Sociale huur[1]	Midden-huur[2]	Betaalbare koop[3]	Betaalbaar deel overige toevoegingen	Betaalbaar-heid totaal	Woningen door wooncorp.
Borsele	510	1015	930	280	15	245	20	560	285
Goes	2735	3170	2525	1015	405	320	215	1955	1040
Kapelle	700	905	875	335	40	300	15	690	345
Noord-Beveland	520	515	495	50	0	120	**40**	210	55
Reimerswaal	1035	1140	935	430	35	160	115	740	440
Totaal	**5500**	**6745**	**5760**	**2110**	**495**	**1145**	**405**	**4155**	**2165**
		100%		*31%*	*7%*	*17%*	*6%*	*62%*	*32%*

Tabellen 2. Uitsplitsing subregionale aandeel van de ambitie per jaar, afgezet tegen de geïnventariseerde plancapaciteit.

Gemeente Borsele

Aantallen gemeente Borsele										
		Plancapaciteit								
					Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapacite it:	Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveran dering	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	45									
2023	50									
2024	55									
2025	55									
2026	55	1.015	930	225	280	15	245	20	280	5
2027	60									
2028	60									
2029	65									
2030	65									
Totaal	510	1.015	930	225	280	15	245	20	280	5

Gemeente Goes

Aantallen gemeente Goes										
		Plancapaciteit								
					Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapacite it:	Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveran dering	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	245									
2023	275									
2024	290									
2025	300									
2026	305	3.170	2.525	915	1.015	405	320	215	1.015	25
2027	315									
2028	320									
2029	335									
2030	350									
Totaal	2.735	3.170	2.525	915	1.015	405	320	215	1.015	25

Gemeente Kapelle

Aantallen gemeente Kapelle										
		Plancapaciteit								
					Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapacite it:	Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveran dering	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	60									
2023	70									
2024	75									
2025	75									
2026	80	830	800	160	260	40	300	15	260	10
2027	80									
2028	80									
2029	85									
2030	90									
Totaal	700	830	800	160	260	40	300	15	260	10

Gemeente Noord-Beveland

Aantallen gemeente Noord-Beveland										
		Plancapaciteit								
					Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveranderi ng	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	45									
2023	50									
2024	55									
2025	55									
2026	60	655	635	305	50	5	120	40	50	5
2027	60									
2028	60									
2029	65									
2030	65									
Totaal	520	655	635	305	50	5	120	40	50	5

Gemeente Reimerswaal

Aantallen gemeente Reimerswaal										
		Plancapaciteit								
					Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveranderi ng	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	90									
2023	105									
2024	110									
2025	115									
2026	115	975	770	155	325	25	160	115	325	10
2027	120									
2028	120									
2029	130									
2030	135									
Totaal	1.035	975	770	155	325	25	160	115	325	10

2. Bouwlocaties (sleutelprojecten)

2.1 Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als lokale sleutelprojecten en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren				
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Flexwonen, 1e fase	Bevelandse gemeenten gezamenlijk	200		√	√	√	
Flexwonen, fase 2	Bevelandse gemeenten gezamenlijk	250		√	√	√	
Platepolder in Heinkenszand	Gemeente Borsele	194	√	√	√	√	

Oostgaarde in 's-Gravenpolder	Gemeente Borsele	100	√	√	√	√	
Colenshoek in 's-Heer Abtskerke	Gemeente Borsele	35	√	√	√	√	
Centrum Zuid	Gemeente Goes	840 (390 eerste vijf jaar).	√	√	√	√	√
Goese Schans	Gemeente Goes	285	√	√	√	√	√
Programma Binnenstad	Gemeente Goes	285	√	√	√	√	√
Nieuwe uitbreidingswijk	Gemeente Goes	400-500	√	√	√	√	√
Zuidhoek 4	Gemeente Kapelle	285	√	√	√		√
Project Haven Kats	Gemeente Noord-Beveland	80	√	√	√	√	√
Veegplan (Stadspolder bernhardstr akkerrand mfa en weststr)	Gemeente Noord-Beveland	96		√	√	√	
Project Masterplan Krabbendijke	Gemeente Reimerswaal	95		√	√	√	
Project Grintweg Yerseke	Gemeente Reimerswaal	60	√	√	√	√	
Project Molenpolder Yerseke en transformatie centrum	Gemeente Reimerswaal	85	√	√	√	√	

2.2 Om de opgave te kunnen realiseren zullen wij met het Rijk de volgende onderwerpen bespreken:
- Inhuur (externe) capaciteit voor planologische procedures en projectleiding in regioverband (regioteam);
- Subsidie voor woningbouw;
- Subsidie flexwonen en garantstelling locaties flexwonen.

3. Transformatie bestaande panden

3.1 De regio vindt het van belang om samenhang te brengen tussen de opgaven in de bestaande woningvoorraad en de ambities op het gebied van nieuwbouw. De regio zet daarom in op het toevoegen van kwaliteit aan bestaand bebouwd gebied en faciliteert transformatie van kantoren, (wonen boven) winkels, kerken, boerderijen en scholen. De regio zet zich in om een bijdrage van 200 woningen te leveren door transformatie te realiseren.

4. Versnellingsafspraken

4.1 De colleges van B&W van de gemeenten in de regio De Bevelanden zetten zich ervoor in dat de regionale plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.

4.2 De colleges van B&W zetten zich in voor het tijdig in behandeling nemen van aanvragen omgevingsvergunning voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.

5. Betaalbaarheid

Betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw

5.1 De regio zet zich in voor de realisatie van 3.563 betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw.

5.2 De regio zet zich in voor de realisatie van 610 middenhuur woningen en 1.333 betaalbare koopwoningen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen in de regio telt op tot 64,8%.

5.3 Hiermee is het regioaandeel 25% van de Zeeuwse opgave gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit is 1,2% van de totale nationale opgave (te weten 350.000 woningen).

5.4 In tabel 4 is weergegeven wat de ambitie is van de Bevelandse gemeenten, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De regio zet zich in om 2/3 betaalbaarheid te bereiken vanaf 2025.

Tabel 4: Ambitie van de regio De Bevelanden van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen.

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huur woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Koop-woningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Borsele	2022-2024	150	41	4	38	67	55,2%
	2025-2030	360	99	4	137	120	66,7%
	Totaal 2022-2030	*510*	*141*	*7*	*175*	*187*	*63,3%*
	Bruto Plancapaciteit	1.015	280	25	255	455	55,2%
Goes	2022-2024	810	259	131	109	310	61,7%
	2025-2030	1.925	616	329	338	642	66,7%
	Totaal 2022-2030	*2.735*	*876*	*460*	*447*	*952*	*65,2%*
	Bruto Plancapaciteit	3.170	1.015	515	430	1.210	61,8%
Kapelle	2022-2024	205	64	12	76	53	74,1%
	2025-2030	490	153	28	182	127	74,1%
	Totaal 2022-2030	*695*	*218*	*40*	*257*	*180*	*74,1%*
	Bruto Plancapaciteit	830	260	50	310	210	74,7%
Noord-Beveland	2022-2024	150	11	6	32	101	32,8%
	2025-2030	365	28	4	176	158	56,8%
	Totaal 2022-2030	*515*	*39*	*9*	*208*	*258*	*49,8%*
	Bruto Plancapaciteit	655	50	25	140	440	32,8%
Reimerswaal	2022-2024	305	102	26	68	109	64,1%
	2025-2030	735	245	67	178	245	66,7%
	Totaal 2022-2030	1.040	347	93	246	354	65,9%
	Bruto Plancapaciteit	975	325	85	220	345	64,6%
De Bevelanden	2022-2024	**1620**	**478**	**178**	**323**	**641**	**60,4%**
	2025-2030	**3875**	**1142**	**432**	**1010**	**1291**	**66,7%**
	Totaal 2022-2030	***5500***	***1620***	***610***	***1333***	***1937***	***64,8%***
	Bruto Plancapaciteit	**6645**	**1930**	**700**	**1355**	**2660**	**60,0%**

Corporatiewoningen in de regio

5.5 Binnen de regio zetten de corporaties zich in voor de realisatie van 1.100 corporatiewoningen. De ambitie is om dit aantal op te hogen naar 1.995 corporatiewoningen. Hiervan is 97,5% sociale huur en 2,5% middenhuur.

5.6 De regio streeft naar 30% sociale huur in de complete woningvoorraad. Hiertoe wordt een hoger percentage sociale huurwoningen van de totale bruto nieuwbouwplannen gepland dan in de huidige situatie (zie ook bijlage 4). Binnen de gemeente Noord-Beveland wordt dit percentage op dit moment nog niet gehaald. Er wordt echter wel gestreefd naar uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad om deze ten opzichte van de totale woningvoorraad te verhogen. Hierover zal de gemeente in overleg treden met de corporatie(s) en ontwikkelaars. Op dit moment zoekt de gemeente naar geschikte locaties waar sociale huurwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden

6. Aandachtsgroepen

6.1 Afspraak Statushouders

De taakstelling bepaalt de omvang van de te huisvesten statushouders. Statushouders worden opgevangen in de reguliere woningen en aangevuld met flexwoningen. Elke gemeente in de regio De Bevelanden huisvest op grond van de Zeeuwse afspraken asielketen alleenstaande minderjarige.

6.2 Afspraak Arbeidsmigranten

De vijf Bevelandse gemeenten hebben regionale afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten vastgelegd (mei 2020). In dit beleidskader is tot en met 2030 de volgende kwantitatieve uitbreidingsopgave opgenomen:

Tabel 1: Verdeelsleutel en bijbehorend aantal huisvestingsplaatsen

	Verdeelsleutel	Gemiddeld jaarlijks aantal huisvestingsplekken	Aantal huisvestingsplekken komende 10 jaar
Borsele	20%	20	200
Goes	30%	30	300
Kapelle	10%	10	100
Noord-Beveland	10%	10	100
Reimerswaal	30%	30	300
Totaal De Bevelanden	**100%**	**100**	**1.000**

Bron: Stec Groep (2019).

6.3 Afspraken Starters

Om de woningmarkt toegankelijk te maken voor starters en jongeren worden in de regio De Bevelanden flexwoningen in het huursegment gerealiseerd. Uitgangspunt is dat circa 50% van de te plaatsen flexwoningen beschikbaar wordt gesteld aan woningzoekenden tot 35 jaar die voor het eerst zelfstandig een woning een betrekken.

Daarnaast bieden de Bevelandse gemeenten statersleningen aan. De gemeenten in de regio de Bevelanden verwachtten een ondersteuning van het Rijk in de vorm van een cofinanciering in het budget van de startersleningen.

7. Flexwonen

7.1 De Bevelandse gemeenten willen de woningvoorraad voorzien van een flexibele schil en realiseren daarvoor in de periode 2023-2028 450 flexwoningen in de regio,

met name bedoeld voor starters, jongeren, statushouders, vluchtelingen en andere 'spoedzoekers'.

7.2 De regio de Bevelanden zet zich in om uiterlijk in 2024 de eerste 200 flexwoningen te realiseren in de regio.

8. Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

8.1 De gemeenten in de regio De Bevelanden starten in 2023 met het opstellen van een woon-zorgvisie.

8.2 Het aandeel te realiseren nultredenwoningen en geclusterde woningen in de regio De Bevelanden bedraagt 2.120 nultredenwoningen, waarvan een deel geclusterde woningen.

9. Herstructurering

9.1 In de regio worden binnen de herstructureringsprojecten 1.000 woningen gebouwd en 900 woningen gesloopt.

10. Kritische succesfactoren en ondersteuning

In tabel 3 wordt locatie-specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.
Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

11. Te maken aanvullende afspraken

De colleges van B&W hebben de wens om aanvullend afspraken te maken over:
- De landelijke financiering systematiek, zoals Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds; de Bevelandse gemeenten constateren dat de huidige systematiek niet voldoet voor de schaalgrootte van de Bevelanden. De regio wil graag met het Rijk afspraken maken over de mogelijkheden de regelingen kansrijk te laten zijn en financiële ondersteuning mogelijk te maken voor de Bevelandse projecten.

- Capaciteit: om tot een goede (pre)productie te komen met weloverwogen keuzes is genoeg capaciteit van menskracht / kennis in regionaal verband van belang. Wij onderzoeken graag met provincie en het Rijk de mogelijkheid voor het opzetten van een regioteam.

- De Bevelandse gemeenten verwachten een ondersteuning van het Rijk in de vorm van een cofinanciering in het budget van de startersleningen die iedere gemeente aanbiedt.

- Invulling wonen en zorg: De opgave voor wonen en zorg vraagt integrale afstemming binnen gemeenten en netwerkvorming met verschillende betrokken (zorg)organisaties. Dit heeft grote financiële consequenties en gevolgen voor de wijze van organiseren. De Bevelandse gemeenten willen dit onderwerp met de provincie en het Rijk bespreken om hier nader invulling aan te geven.

Subregionale Woondeal

Woningmarktregio Schouwen-Duiveland

WOONDEAL

ZEELAND

gemeente BORSELE

gemeente Goes

gemeente Hulst

Kapelle

MIDDELBURG

noord-beveland

REIMERSWAAL

Gemeente Schouwen-Duiveland

gemeente SLUIS

Gemeente Terneuzen

gemeente Tholen

GEMEENTE VEERE

GEMEENTE VLISSINGEN

Provincie Zeeland

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2. Woningmarktregio Schouwen-Duiveland

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de 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 de afspraken in de Zeeuwse Woondeal.

1. Woningbouwopgave Schouwen-Duiveland: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

De komende jaren komen er veranderingen op de Schouwen-Duivelandse woningmarkt af. Enerzijds een verdere vergrijzing en het mogelijk afvlakken van bevolkings- en huishoudensgroei in de toekomst. Anderzijds kennen we in de huidige tijd ook een hoge druk op de woningmarkt en daardoor het gevolg van 'verdringing' van bepaalde doelgroepen op de woningmarkt. Nieuwbouw is zeker nodig om te voldoen aan de vraag, maar ook om in te spelen op de huidige en toekomstige behoefte.

De huidige woningvoorraad in Schouwen-Duiveland bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande koopwoningen. Circa 90% van de woningen in de gemeente is grondgebonden en slechts 10% een appartement. Twee derde van de bestaande voorraad bestaat uit koopwoningen en een derde uit huurwoningen. Binnen de gemeente is er een 'theoretisch' overschot in het grondgebonden segment zowel in de sociale huur als koopsector. Door vergrijzing in combinatie met het beperkt aantal nultredenwoningen in de bestaande voorraad, wordt een sterke verschuiving gesignaleerd in de behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen.

Het huidige woonbeleid van gemeente Schouwen-Duiveland richt zich met name op het toevoegen van levensloopbestendige woningen, omdat deze leiden tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Daarnaast kan het doorstroming op de woningmarkt genereren door het op gang brengen van verhuisbewegingen. Als gemeente werken we samen met de provincie, corporaties, ontwikkelaars en particulieren aan plannen die bijdragen aan een goede balans op de woningmarkt. Het gaat dan om het toevoegen van de juiste woningtypen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. Het is belangrijk om mee te bewegen met de steeds veranderende behoefte, enerzijds te bouwen en te transformeren, anderzijds waar nodig ook incourante woningen te onttrekken. Zo ontstaat een 'rollende' voorraad woningen die maximaal inspeelt op de behoefte van nu en in te toekomst.

1.1 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de ambitie in de eerste kolom van tabel 1. Het gaat in Schouwen-Duiveland om de realisatie van in totaal 1.120 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de opgave. Uit de inventarisatie van de plancapaciteit blijkt dat deze (1280) de ambitie (1.120) overstijgt en dat hiervan 780 als betaalbaar wordt ingeschat.

Tabel 1: Subregionale aandeel van de ambitie en geïnventariseerde plancapaciteit van de gemeente Schouwen-Duiveland.

Aantallen gemeente Schouwen-Duiveland										
		Plancapaciteit								
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaci-teit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapacite it:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveran dering	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	100	1.280	1.095	230	390	30	165	195	390	10
2023	110									
2024	120									
2025	125									
2026	125									
2027	130									
2028	130									
2029	140									
2030	145									
Totaal	1.120	1.280	1.095	230	390	30	165	195	390	10

2. Bouwlocaties (sleutelprojecten)

2.1 Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als lokale sleutelprojecten en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren				
Locatie	Gemeente	Woningen	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek	
Cornelia Zierikzee	Gemeente Schouwen-Duiveland	40-50	√		√	√	
Voetbalvelden Bruinisse	Gemeente Schouwen-Duiveland	40-50	√		√	√	
Voetbalvelden Renesse	Gemeente Schouwen-Duiveland	24	√	√		√	
Bijkerk Burgh-Haamstede	Gemeente Schouwen-Duiveland	20-30	√	√		√	

2.2 Algemene kritische succesfactoren:

Draagvlak voorzieningen
Bij (grote) nieuwbouw projecten worden nieuwe huishoudens aangetrokken tot de kern waar de nieuwbouw plaats vindt. Het aantal (zorg)voorzieningen neemt echter niet direct toe bij gebrek aan personeel. Deze voorzieningen moeten dus extra huishoudens dragen.

Vanuit huisartsen zijn hierover signalen gekomen. Het voorzieningenniveau moet dus in balans zijn met het aantal huishoudens.

Middenhuur en flexwonen
Binnen de gemeente komen concepten als middenhuur en flexwoningen moeilijker van de grond waardoor er beperkt aanbod van deze concepten is. Er zijn weinig ontwikkelaars die interesse hebben om deze concepten te realiseren en voor de woningcorporatie zijn deze producten ook moeilijk te realiseren. Welke aanbieders/marktpartijen stappen in deze concepten die moeilijker van de grond komen?

Versnellen vergunningverlening
We hebben te maken met vaste procedurele termijnen voor het verlenen van omgevingsvergunningen en het doorlopen van bestemmingsplanwijzigingen. De termijnen zelf kunnen we niet veranderen of versnellen, maar we kunnen het toetsen van eenduidige concepten wel versnellen. De woningcorporatie past veel dezelfde concepten toe op verschillende locaties, waardoor het ontwerp, de maat en schaal op voorhand al bekend is.

Capaciteit
Op dit moment heeft de regio Schouwen-Duiveland onvoldoende capaciteit om woningbouwprojecten op te pakken, waardoor deze minder snel van de grond komen. Niet alleen is er gebrek aan plantoetsers die de ruimtelijke procedures doorlopen, maar ook aan projectleiders die woningbouwprojecten kunnen trekken. Dit werkt vertragend voor de realisatie van nieuwe woningen.

3. Transformatie

3.1 De regio zet zich in om een bijdrage van 195 woningen te leveren door transformatie te realiseren.

4. Versnellingsafspraken

4.1 Het college van B&W van gemeente Schouwen-Duiveland zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. De gemeente zorgt er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het 'hard' maken van de plannen tot en met 2024.

4.2 Het college van B&W draagt zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

4.3 We onderzoeken de mogelijkheden tot het maken van versnellingsafspraken tussen gemeente en de woningcorporatie Zeeuwland. We bekijken de mogelijkheden voor het opzetten van een stuurgroep om de doorlooptijd van projecten van de woningcorporatie Zeeuwland te optimaliseren en de beschikbare personele capaciteit optimaal in te zetten.

5. Betaalbaarheid

Betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw

5.1 De regio zet zich in voor de realisatie van 780 betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw.

5.2 De regio zet zich in voor de realisatie van 30 middenhuur woningen en 165 goedkope woningen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen in de regio telt op tot 61%.

5.3 Hiermee is het regioaandeel 4,7% van de Zeeuwse opgaven gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit is 0,2% van de totale nationale opgaven (te weten 350.000 woningen).

5.4 In tabel 4 is weergegeven wat de ambitie is van Schouwen-Duiveland, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De regio zet zich in om 2/3 betaalbaarheid te bereiken vanaf 2025.

Tabel 4: Ambitie van de gemeente Schouwen-Duiveland van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen.

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huur woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Koop-woningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Schouwen-Duiveland	2022-2024	330	101	33	68	129	60,9%
	2025-2030	795	242	88	200	265	66,7%
	Totaal 2022-2030	*1.125*	*343*	*121*	*267*	*394*	*65,0%*
	Bruto Plancapaciteit	1.280	390	130	265	495	61,3%

Corporatiewoningen in de regio

5.5 Binnen de regio zetten de corporaties zich in voor de realisatie van 400 corporatiewoningen. Hiervan is 97,5% sociale huur en 2,5% middenhuur.

5.6 Het streven is om de sociale huurvoorraad te laten toenemen. Voor de gemeente Schouwen-Duiveland is dit percentage 22%.

5.7 Indien de gemeente onder het percentage zit van 30 % is de vraag op welke wijze zij tot een betere balans komen. Per kern bepalen we de behoefte aan woningen in een kernprofiel (analyse van bestaande woningvoorraad en behoefte), hierin wordt ook de behoefte en mogelijkheden tot het toevoegen van sociale huurwoningen meegenomen om de sociale huurvoorraad te laten toenemen.

6. Aandachtsgroepen

6.1 We gaan samen met externe partijen (woningcorporaties, ontwikkelaars) op zoek naar geschikte concepten om aandachtsgroepen (starters, statushouders, arbeidsmigranten, scheidingsgevallen, etc.) te huisvesten.

6.2 Samen met Zeeuwland werken we samen aan 'experimenten' voor het huisvesten van onder andere jongeren en tijdelijke werknemers in tijdelijk verhuurbare huisvesting. We streven naar een flexibele inzet voor verschillende doelgroepen van deze woningen.

7. Flexwonen

7.1 De regio zet zich in om hieraan bij te dragen door 56 flexwoningen te realiseren voor de komende 10 jaar.

8. Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

8.1 Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland is op dit moment de Woonvisie 2018-2027 en de Beleidsvisie Zorglandschap van kracht. Dit zijn twee aparte visies. Begin 2023 willen we de Woningmarkt Analyse actualiseren waarop de Woonvisie 2018-2027 op is gebaseerd. Aan de hand van deze analyse willen we in 2023 toewerken naar een integrale woonzorgvisie.

8.2 Het aandeel te realiseren nultredenwoningen en geclusterde woningen per gemeenten bedraagt voor de gemeente Schouwen-Duiveland 490 nultredenwoningen en 50 geclusterde woningen.

9. Herstructurering

9.1 In het kernprofiel onderzoeken we geschikte locaties voor woningbouw. Eerst onderzoeken we structuurversterkende plekken (herstructureringsopgave) om ruimtelijke knelpunten door middel van woningbouw op te lossen. Daarna kijken we naar andere mogelijke locaties. Op de locatie Bijkerk in Burgh-Haamstede is het voornemen om een bouwbedrijf te verplaatsen en daarvoor in de plaats 20-30 woningen te realiseren. Dit is een voorbeeld van een structuurversterkende plek dat een ruimtelijk knelpunt oplost.

10. Vakantieparken

10.1 De transformatie van vakantieparken is binnen de gemeente Schouwen-Duiveland niet wenselijk. Er zijn ook geen parken die daarvoor in aanmerking komen.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

In tabel 3 wordt locatie-specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.

Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

12. Te maken aanvullende afspraken

N.v.t.

Subregionale Woondeal

Woningmarktregio Tholen

Gemeente Tholen

WOONDEAL

ZEELAND

gemeente BORSELE

gemeente Goes

gemeente Hulst

gemeente Kapelle

MIDDELBURG

gemeente noord-beveland

gemeente REIMERSWAAL

Gemeente Schouwen-Duiveland

gemeente SLUIS

Gemeente Terneuzen

gemeente Tholen

GEMEENTE VEERE

GEMEENTE VLISSINGEN

Provincie Zeeland

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2. Woningmarktregio Tholen

1. Woningbouwopgave Tholen: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

Tholen is tegelijk gemeente en woonregio. Tholen is weliswaar een woonregio in de provincie Zeeland, maar sluit qua woningmarkt veel meer aan bij de woonregio West-Brabant West in de provincie Noord-Brabant. Voor de bepaling van de kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouwopgave kijken wij dus niet alleen naar de huidige en toekomstige woningbehoefte in de provincie Zeeland en (aangrenzende) Zeeuwse woonregio's, maar nadrukkelijk ook naar die in de woonregio West-Brabant West.
Stadlander is de enige woningcorporatie werkzaam in de gemeente/woonregio Tholen. Daarnaast is Stadlander werkzaam in de Noord-Brabantse gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Steenbergen en Woensdrecht. De gemeente Tholen heeft met Stadlander (lokale) prestatieafspraken gemaakt over (onder meer) de kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouwopgave. Dat betreft hoofdzakelijk sociale huurwoningen, maar ook een beperkt aantal middenhuurwoningen. In 2023 onderzoeken we samen met Stadlander of onze prestatieafspraken over de nieuwbouwprogrammering bijstelling behoeven, niet alleen vanwege deze Zeeuwse woondeal, maar ook vanwege de Nationale Prestatieafspraken van Aedes, de Nederlandse Woonbond, de VNG en de minister van VRO.

1.1 De gemeente Tholen zet zich, in samenwerking met Stadlander en marktpartijen, in voor de realisatie van de woningbouwopgave in tabel 1. Het gaat in Tholen om de realisatie van ten minste (bruto) 1.640 nieuwbouwwoningen in de periode tot en met 2030 als Thoolse bijdrage aan de Zeeuwse opgave. Tabel 1 geeft ook inzicht in de plancapaciteit, uitgesplitst naar planologische hardheid, bruto/netto en betaalbaarheid.

Tabel 1: regionale aandeel gemeente/woonregio Tholen in de provinciale bouwopgave 2022 tot en met 2030

Aantallen gemeente Tholen										
		Plancapaciteit								
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)		928	57%	Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveranderi ng	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	145	1.617	1.765	342	495	30	378	25	495	30
2023	165									
2024	175									
2025	180									
2026	185									
2027	190									
2028	190									
2029	205									
2030	210									
Totaal	1.640	1.617	1.514	342	495	30	378	25	495	30

1.2 De plancapaciteit zoals opgenomen in de rechterkolommen van tabel 1 voor 2022 t/m 2024 bestaat voor het grootste deel uit harde plannen en plannen die in beginsel betrekkelijk snel hard kunnen worden gemaakt. De programmering van

2025 t/m 2030 is indicatief en grotendeels gebaseerd op zachte plannen. Het betreft nadrukkelijk een streven.

1.3 In oktober 2021 is de woonvisie 2021-2026 van de gemeente Tholen door de gemeenteraad vastgesteld. In vervolg daarop hebben de gemeente Tholen, Stadlander en de HBV van Stadlander prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022 t/m 2026.
Zowel de Thoolse Woonvisie als de prestatieafspraken met Stadlander kwamen tot stand vóór de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en de Nationale Prestatieafspraken. Daarom zal de gemeente Tholen samen met Stadlander en de HBV in 2023 onderzoeken of actualisatie van de woonvisie en de prestatieafspraken nodig is. Zo nodig wordt in dat kader ook de woningprogrammering t/m 2030 in samenspraak met Stadlander aangepast.

2. Versnelling woningbouw: Sleutelprojecten

2.1 In onderstaande tabel staan 6 bouwlocaties op Tholen die zijn aangewezen als sleutelprojecten waarvan de ontwikkeling noodzakelijk is om de Thoolse bouwopgave van 1.640 woningen te realiseren. De kritische succesfactoren (potentiële knelpunten en belemmeringen) voor deze sleutelprojecten worden in hoofdstuk 11 nader uitgewerkt.

Tabel 3: Sleutelprojecten

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren					
Locatie	Kern	Woningen	Programmering	Capaciteit	Stikstof	Wet- en regelgeving	Bouwkosten	Mobiliteit
Molenvliet	Tholen	428			✓	✓	✓	
Kon. Julianastraat	Tholen	87	✓	✓		✓	✓	
Elenbaas	Poortvliet	45	✓	✓		✓	✓	
Poststraat Zuid	Stavenisse	28	✓	✓	✓	✓	✓	
Vroonstede II	Sint-Annaland	111	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Aan de Kreek	Sint Philipsland	99			✓	✓	✓	✓

Sleutelproject Molenvliet, Tholen

Het project Molenvliet in de kern Tholen is met 428 woningen het grootste project in de gemeente Tholen en voorziet in 26% van de totale woningbehoefte van de gemeente Tholen voor de komende 10 jaar. Daarnaast zal de ambitieuze planning om deze woningen in een periode van 10 jaar te realiseren bijdragen aan de versnelling van de woningbouw. Dit maakt Molenvliet niet alleen van lokaal, maar ook van provinciaal belang. Verder zal dit project bijdragen aan de betaalbaarheid van de woningvoorraad, doordat Stadlander hier tussen de 14% en 21% aan sociale huurwoningen zal realiseren.

Sleutelproject Koningin Julianastraat, Tholen

Het project Koningin Julianastraat is een locatie waar een groot aantal woningen gerealiseerd kan worden in de kern Tholen. In dit project is 60% openbaar gebied. Dit openbaar gebied wordt natuurinclusief en klimaatadaptief ingevuld door middel van nestkasten, wilde oevers, groene daken, half verharding, natuurlijk spelen, schaduwrijke ontmoetingsplekken etc.. Met de hiervoor genoemde maatregelen kan er wel gesteld worden dat dit een duurzame en groene wijk wordt, waarmee het de kwaliteit en leefbaarheid van de buurt verhoogt en bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen.

Sleutelproject Elenbaas, Poortvliet

Het project Elenbaas in Poortvliet is een herstructureringslocatie van een bedrijventerrein. Uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan kleinere woningen van ca. 30-35 m². Deze woningen kunnen aansluiten bij onze focusdoelgroepen: starters, spoedzoekers etc.. Een kleinere woning zorgt ook voor een lagere prijs, waardoor dit een belangrijk project is in het kader van betaalbaarheid, in het bijzonder voor de kern Poortvliet.

Sleutelproject Poststraat Zuid, Stavenisse

Het project Poststraat Zuid in Stavenisse is van belang voor deze kern om de leefbaarheid te verbeteren en kansen voor doorstroming te creëren. De doorstroming in deze kern staat onder druk, waardoor inwoners woningen bezet houden voor doelgroepen die niet aan een woning kunnen komen.

Sleutelproject Vroonstede II, Sint-Annaland

Het project Vroonstede II draagt met een streven van 75% betaalbare woningen niet alleen op lokale schaal (in de kern Sint-Annaland) bij aan de betaalbaarheid, maar ook op subregionale schaal (in de gemeente Tholen). Daarnaast wordt dit een zeer groene wijk. Het totale plan bestaat voor circa 35% uit groen of water. Maatregelen als groene parken, grote waterpartijen, natuurlijke oevers, half verharding, et cetera zorgen voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Hiermee draagt dit project bij aan de klimaatdoelstellingen.

Sleutelproject Aan de Kreek, Sint Philipsland

Het project Aan de Kreek in Sint Philipsland is het grootste project op het eiland Sint Philipsland. Omdat in dit project specifieke aandacht is voor woningen voor ouderen, draagt het bij aan de doorstroming, waarmee woningen vrijkomen voor de doelgroepen die op dit moment lastig aan een woning komen.

2.2 De gemeente Tholen, Stadlander, provincie en Rijk vinden de 6 genoemde sleutelprojecten noodzakelijk voor de realisatie van de regionale Thoolse woningbouwopgave en geven prioriteit aan deze projecten. Zij spannen zich maximaal in om de woningaantallen binnen deze sleutelprojecten versneld tot realisatie te laten komen.

2.3 De gemeente Tholen geeft de benoemde sleutelprojecten extra prioriteit en zet zich in samenspraak met Stadlander en andere betrokken ontwikkelaars en bouwers in om de realisatie ervan te versnellen.

3 Transformatie

3.1 De Gemeente Tholen zet zich samen met Stadlander en andere ontwikkelaars in om in de periode t/m 2030 ten minste 25 betaalbare woningen te realiseren door transformatie van bestaand vastgoed naar woningen.

4 Versnellingsafspraken

4.1 De gemeente Tholen zet zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is (circa 130%) voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.

4.2 De gemeente Tholen zorgt ervoor dat 'zachte' woningbouwplannen tijdig worden omgezet in 'harde' plannen. Daarbij krijgt het hard maken van de plannen tot en met 2024 specifieke aandacht en prioriteit.

4.3 De gemeente draagt ook zorg voor het tijdig afgeven van voldoende (omgevings)vergunningen voor de realisatie van de nieuwbouwproductie t/m 2030.

5 Betaalbaarheid

5.1 In tabel 4 is weergegeven wat de ambitie is van de gemeente Tholen, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De gemeente Tholen zet zich in de periode tot en met 2030 in voor de realisatie van 1.640 woningen. De gemeente zet zich in om na 2025 2/3 betaalbaarheid te bereiken van de toevoegingen aan de woningvoorraad.

Middenhuur- en betaalbare koopwoningen

5.2 De gemeente Tholen zet zich in voor de realisatie van 54 middenhuurwoningen (huurprijs tot maximaal € 1.000 per maand) en 494 betaalbare koopwoningen (verkoopprijs tot maximaal € 355.000 V.O.N.).
Deze in totaal 548 woningen maken 33,0% uit van de totale Thoolse bouwopgave.

Sociale huurwoningen

5.3 Stadlander zet zich in voor de realisatie van bruto (495) sociale huurwoningen. neerkomt op 30,2% van het totaal aantal te realiseren woningen op Tholen. Het aantal bestaande sociale huurwoningen in Tholen bedraagt 2.471, 22% van de totale woningvoorraad (2021). De (bruto) productie van 495 sociale huurwoningen leidt tot een groter aandeel sociale huur in de totale Thoolse woningvoorraad in 2031.

Tabel 4: Ambitie van de gemeente Tholen van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen.

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huur woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Koop-woningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Tholen	2022-2024	485	148	13	117	207	57,4%
	2025-2030	1.160	355	42	377	387	66,7%
	Totaal 2022-2030	*1.640*	*504*	*54*	*494*	*593*	*64,1%*
	Bruto Plancapaciteit	1.617	495	30	378	714	55,8%

6 Aandachtsgroepen

6.1 Statushouders: de gemeentelijke taakstelling bepaalt het aantal te huisvesten statushouders op Tholen. Statushouders worden op Tholen doorgaans / hoofdzakelijk gehuisvest in de reguliere sociale huurwoningen van Stadlander. De gemeente en Stadlander gaan onderzoeken of de recentelijk verhoogde

taakstelling aanleiding is voor uitbreiding van de huisvestingsmogelijkheden van statushouders.

6.2 Gemeente Tholen gaat samen met Stadlander en/of andere ontwikkelaars op zoek naar geschikte woonconcepten om bijzondere aandachtsgroepen zoals buitenlandse werknemers, spoedzoekers zonder begeleidings-/ondersteuningsvraag en jongvolwassenen uit de jeugdzorg te huisvesten.

7 Flexwoningen

Flexibele of tijdelijke woningen zijn woningen die snel kunnen worden gerealiseerd door gebruik te maken van een versnelde procedure (tijdelijke vrijstelling). Veelal worden de woningen geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen en zijn verplaatsbaar en/of demontabel. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen.

7.1 De gemeente Tholen gaat in de eerste helft van 2023, in samenwerking met Stadlander en/of andere ontwikkelaars, de behoefte aan tijdelijke woningbouw en mogelijke locaties daarvoor in kaart brengen. Op basis hiervan worden plannen ontwikkeld. Ook bij nieuwbouwlocaties wordt gekeken naar de mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw. Deze woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen, internationale werknemers, spoedzoekers en voor tijdelijke huisvesting bij herstructurering, sloop/nieuwbouw en ingrijpende renovaties. Daarbij zal Tholen gebruikmaken van de ondersteunings- en financieringsfaciliteiten die ingesteld zijn of worden door de minister van VRO, zoals de Taskforce Versnelling Tijdelijke Woningbouw en de diensten van het Expertisecentrum Flexwonen.

8 Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

8.1 Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetings- en serviceruimtes, beslaan onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen. Het betreft woningen die ten minste nultreden zijn en voorzien daarmee in betere toegankelijkheid en hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Hierbij is nabijheid van voorzieningen belangrijk.
Het aantal te realiseren nultredenwoningen op Tholen, al dan niet in geclusterde woonvormen, bedraagt 270 woningen.
De gemeente Tholen gaat afspraken maken met Stadlander en/of andere ontwikkelaars over het realiseren van woningen die aansluiten op de woon- en zorgbehoefte van ouderen, waarbij het accent ligt op geclusterde woonvormen.

8.2 Bij de in 2023 op te stellen de Woonzorgvisie besteedt de gemeente Tholen expliciet aandacht aan zowel de woon-, als de zorg-, als de ondersteuningsbehoefte van de Thoolse ouderen. Stadlander en de op Tholen werkzame zorginstellingen worden bij de totstandkoming van de Woonzorgvisie betrokken. In samenspraak met hen wordt bezien of de nieuwbouwprogrammering zowel kwantitatief als kwalitatief aanpassing behoeft.

De woon- en zorgbehoefte van ouderen behoeft niet altijd vertaald te worden in nieuwbouw. Deze huisvestingsopgave is deels ook te realiseren door aanpassing van bestaande woningen.

8.3 De gemeente Tholen overweegt aan te haken bij het initiatief van de woningmarktregio West-Brabant West om te komen tot een regionale Woonzorgvisie met lokale (gemeentelijke) inkleuring.

9 Herstructurering

9.1 De gemeente Tholen voert in 2023 een inventarisatie uit van wijken en buurten in de kernen waar de komende 10 jaar herstructurering nodig dan wel wenselijk is. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de omgevingskwaliteit, bouwkundige en technische staat van de woningen, klimaatadaptatie en sociaal-maatschappelijke aspecten. De gemeenteraad wordt in de loop van 2023 geïnformeerd over deze inventarisatie. Daarnaast zal de gemeente het gesprek aangaan met de provincie over concrete herstructureringslocaties.

10 Vakantieparken

10.1 De transformatie van vakantieparken is binnen de gemeente Tholen niet wenselijk. Er zijn ook geen parken die daarvoor in aanmerking komen.

11 Kritische succesfactoren en ondersteuning

De realisatie van de Thoolse woningbouwopgave en de beoogde versnelling ervan in met name de aangewezen sleutelprojecten kan alleen met een gezamenlijke inzet voor het oplossen van allerlei knelpunten en belemmeringen die zich daarbij voordoen. Hierna worden de kritische succesfactoren voor realisatie geschetst.

11.1 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren en knelpunten en belemmeringen die zich voordoen weg te nemen.

De ladder voor duurzame verstedelijking (programmering)

De woningbouwopgave waar we voor staan en zoals uitgewerkt in deze Woondeal betekent dat alleen inbreiding op Tholen onvoldoende ruimte biedt om de afgesproken woningen te realiseren. De ladder voor duurzame verstedelijking vergt een onderbouwing als buitenstedelijke uitbreiding wordt voorzien. Tot nu moet voor uitbreidingslocaties vanaf 12 woningen altijd een onderbouwing worden gegeven waarom uitbreiding noodzakelijk is, zoals bij sleutelproject Molenvliet te Tholen is gegeven.
De in deze Woondeal afgesproken Thoolse woningbouwopgave biedt een projectonafhankelijke verklaring en kan dienen als bouwsteen bij de onderbouwing van nieuwe woningbouwplannen voor de ladder voor duurzame verstedelijking.

11.2 De woondeal en de hierin beschreven woningbouwopgave zal worden ingezet voor de ladderonderbouwing (ladder voor duurzame verstedelijking) voor uitbreidingslocaties die aansluitend op de betreffende kern worden gerealiseerd.

Capaciteit

Om plannen voor woningbouwlocaties uit te werken met partijen en door de procedures te leiden is voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten nodig. Met de regeling 'Flexpool Versnelling Woningbouw' ondersteunt het Rijk de gemeenten via de provincie.

11.3 De inzet van de regeling 'Flexpool Versnelling Woningbouw' wordt voortgezet voor de duur van deze regeling. Deze inzet zal wanneer nodig verruimd worden.

11.4 De generieke ondersteuning voor Zeeland bestaat uit: Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de regionale Woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies.

Stikstof

Een goede aanpak van de stikstofproblematiek is noodzakelijk voor de realisatie van woningen. Rechtstreeks ten behoeve van de bouw van woningen, maar ook 'indirect' als bijvoorbeeld al afgesproken mobiliteitsmaatregelen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de bereikbaarheid van nieuwe woningen slechter wordt.
Op dit moment kunnen de verplichte AERIUS-berekeningen nog niet worden gemaakt / afgegeven, waardoor niet inzichtelijk is of dit voor problemen en/of vertraging gaat zorgen voor de diverse projecten in Tholen. Als bij bijvoorbeeld het project Molenvliet blijkt dat de stikstof voor knelpunten zorgt, moet mogelijk de programmering / planning weer opnieuw worden bekeken. Dit zorgt voor vertraging en is mogelijk kostenverhogend.

11.5 De gemeente vraagt Provincie en Rijk om te zorgen dat er tijdig voldoende stikstofruimte is/komt die nodig is voor de realisatie van de afgesproken bouwopgave.

Wet- en regelgeving

Wet Natuurbescherming

Bij verschillende woningbouwprojecten leidt de Wet Natuurbescherming 2017 tot vertraging. De onderzoeken die gedaan moeten worden per project vergen tijd. Daarnaast is in dit kader nooit sprake van absolute zekerheden, op basis van vermoedens wordt werk stil gelegd, zoals bij Molenvliet. Daar zit mogelijk een rugstreeppad, waardoor de aanleg van een ontsluitingsweg is stilgelegd. Dit zorgt niet alleen voor veel vertraging, het is ook kostenverhogend.
Kritisch kijken naar de noodzaak van onderzoeken die gedaan moeten worden kan bijdragen aan versnelling, althans het voorkomen van vertraging van de projecten. Dit geldt niet alleen voor de Wet Natuurbescherming, maar ook voor andere (milieu)regelgeving.

11.6 De provincie kijkt kritisch naar de noodzaak van uit te voeren onderzoeken in het kader van (milieu)regelgeving.

Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet in juli 2023 in werking. Dit betekent dat procedures en werkwijzen veranderen, hetgeen mogelijk tot vertragingen leidt. De praktijk zal moeten uitwijzen wat de invloed zal zijn op de processen.

11.7 Wanneer wet- en regelgeving tot vertraging leidt zullen alle partijen zich inzetten om oplossingen te zoeken om de vertraging te voorkomen of verminderen.

Bouwkosten

Op dit moment heeft de woningmarkt te maken met een tekort aan bouwpersoneel, grondstoffen en bouwmaterialen. Daardoor nemen de bouwkosten snel toe. Voor de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen is de oplopende hypotheekrente, waardoor mensen nu minder kunnen lenen, een punt van zorg. Daarbij komt de onzekerheid van onder andere de inflatie en stijgende energiekosten, wat ook van invloed is op de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen.
Omdat de bouwkosten hoog zijn en de opbrengsten dalen staat de business case van woningbouwprojecten onder druk. Dit is het geval bij sleutelproject Elenbaas te Poortvliet. Door de hoge bouwkosten is daar nog geen sprake van een haalbare business case voor deze ontwikkeling. Om deze reden is de gemeente Tholen gevraagd om mee te denken over en mee te werken aan vermindering van de druk op deze business case. Dit kan zorgen voor vertraging.
Uiteindelijk zal weer een nieuw evenwicht op de markt moeten kunnen ontstaan. Maar deze marktomstandigheden brengen het risico mee dat de gemaakte versnellingsafspraken niet gerealiseerd kunnen worden.

Mobiliteit

Door de bouw van extra woningen moet er rekening mee worden gehouden dat het mobiliteitsnetwerk de toename van de verkeersstromen wel aan kan. Waar nodig dienen bestaande wegen te worden aangepast op de komst van nieuwe grootschalige ontwikkelingen, zoals bij Vroonstede II te Sint-Annaland. De ontsluiting van de wijk moet weloverwogen worden gerealiseerd, op een manier die voor alle betrokken partijen acceptabel is, voor zowel de huidige bewoners van Vroonstede I, als voor de hulpdiensten, als voor het waterschap, als voor de toekomstige bewoners.
Daarbij is het van belang dat woningbouwlocaties buiten de kernen wel goed bereikbaar zijn middels mobiliteitsnetwerk. Dit zal ook een belangrijke factor zijn voor de focusdoelgroepen die wij als gemeente hebben. Zodra de woningbouwlocaties goed bereikbaar zijn, zal dit positief bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van deze nieuwe wijken.

11.8 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren (knelpunten en belemmeringen) geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

12 Te maken aanvullende afspraken

12.1 Provincie Zeeland biedt actieve ondersteuning bij het oplossen van knelpunten en wegnemen van belemmeringen voor de realisatie van (sleutel)projecten. Wanneer nodig zullen hierover aanvullende afspraken gemaakt worden met betrokken partijen.

12.2 Afspraken over duurzame en toekomstbestendige woningbouw worden opgenomen in de lokale prestatieafspraken tussen gemeente Tholen, Stadlander en de huurdersbelangenvereniging.

Subregionale Woondeal

Woningmarktregio Walcheren

Gemeente Middelburg, Veere en Vlissingen

WOONDEAL

ZEELAND

gemeente BORSELE
gemeente Goes
gemeente Hulst
gemeente Kapelle
Middelburg
noord-beveland
gemeente Reimerswaal
Gemeente Schouwen-Duiveland
gemeente Sluis
gemeente Terneuzen
gemeente Tholen
gemeente Veere
gemeente Vlissingen
Provincie Zeeland
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2. Woningmarktregio Walcheren

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de 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 de afspraken in de Zeeuwse Woondeal.

1. Woningbouwopgave Walcheren: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

Op Walcheren ligt een kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave. Momenteel is er sprake van krapte op de woningmarkt. De kwantitatieve opgave dient dus om het huidige tekort in te lopen en daarnaast is er behoefte aan nieuwbouw voor de toekomstige groei. Voor de korte termijn wordt bovendien ingezet op de realisatie van flexwoningen.

Kwalitatief wordt ingezet op:

- *Herstructurering van voornamelijk naoorlogse woningen in verband met kwaliteit, niet toekomstbestendig aanbod en duurzaamheid.*
- *Extra aanbod van goedkope en betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen (ook voor de aandachtsgroepen als statushouders en uitstroom vanuit maatschappelijke opvang). Vooral binnen de gemeente Veere is het (bestaande) aandeel goedkopere woningen en sociale huurwoningen laag, zodat hier een inhaalslag wordt gemaakt. Vooral het aantal sociale huurwoningen is in Veere laag, het merendeel van het aanbod bestaat uit koop. Een deel daarvan zijn betaalbare en goedkope koopwoningen, maar die zijn nu niet op de markt.*
- *Woningen voor de toekomst. Door de steeds grotere groep ouderen ligt de focus op het toevoegen van nultredenwoningen. Hierdoor wordt ook de doorstroming bevorderd en kunnen goedkopere woningen in de bestaande markt beschikbaar komen.*

1.1 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in Walcheren om de realisatie van in totaal 5.345 woningen in de periode tot en met 2030. De geïnventariseerde plancapaciteit bedraagt 7.280 woningen en is daarmee voldoende om de ambitie waar te maken. In tabel 2 zijn de uitsplitsingen van de ambitie per jaar en per gemeente te vinden.

Tabel 1: Subregionale aandeel per gemeente aan de provinciale opgave.

	Te realiseren woningen bruto	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Netto plancapaciteit	*Betaalbaarheid* Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Betaalbaar deel overige toevoegingen	Betaalbaar-heid totaal	Woningen door wooncorp.
Middelburg	2280	3240	2845	1550	0	40	205	1795	1570
Veere	455	905	830	295	0	500	25	820	300
Vlissingen	2610	3110	2545	205	365	230	230	1030	870
Totaal	**5345**	**7255**	**6220**	**2050**	**365**	**770**	**460**	3645	**2740**
		100%		*28%*	*5%*	*11%*	*6%*	*50%*	*38%*

Tabellen 2. Uitsplitsing subregionale aandeel van de ambitie per jaar, afgezet tegen de geïnventariseerde plancapaciteit.

Gemeente Middelburg

Aantallen gemeente Middelburg

Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit: Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen) 1.810 56% Sociale huurwoningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveranderi ng	Aantal woningen door woningcorporaties: Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	205									
2023	230									
2024	245									
2025	250									
2026	255	3.260	2.865	1.330	1.550	20	40	205	1.550	20
2027	260									
2028	265									
2029	280									
2030	290									
Totaal	2.280	3.260	2.865	1.330	1.550	20	40	205	1.550	20

Gemeente Veere

Aantallen gemeente Veere

Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit: Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen) 825 90% Sociale huurwoningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveranderi ng	Aantal woningen door woningcorporaties: Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	40									
2023	45									
2024	50									
2025	50									
2026	50	910	835	100	295	5	500	25	295	5
2027	50									
2028	55									
2029	55									
2030	60									
Totaal	455	910	835	100	295	5	500	25	295	5

Gemeente Vlissingen

Aantallen gemeente Vlissingen										
		Plancapaciteit								
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)		1.640	53%	Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveranderin	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	230									
2023	260									
2024	280									
2025	285									
2026	295	3.110	2.545	1.075	845	205	365	230	845	25
2027	300									
2028	305									
2029	320									
2030	335									
Totaal	2.610	3.110	2.545	1.075	845	205	365	230	845	25

2. Bouwlocaties (sleutelprojecten)

Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als lokale sleutelprojecten en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren				
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Scheldekwartier	Vlissingen	1182					Voortgang (markt) + beschikbaarheid materiaal en menskracht
Baskensburg	Vlissingen	200	X				
Crocuslaan	Vlissingen	143 (saldo 0)		X			
Essenvelt	Middelburg	400					Voortgang (markt)
Mortiere	Middelburg	434					Voortgang (markt) en procedures Raad van State
Vrijlandstraat	Middelburg	74 (saldo -40)		X			Geld
Hart van Griffioen	Middelburg	20		X			Geld
CSW Toorop	Middelburg	90		X			Geld
Churchilllaan	Middelburg	80				X	
Serooskerke Oost	Veere	98			X		Voortgang adviesbureaus onderzoek stikstof / geld
Bouwlust III Aagtekerke	Veere	19			X		
Meliskerke Zeester	Veere	6		X	X		Geld
Grijpskerke Nimmerdor I	Veere	10		X	X		Geld
Gapinge	Veere	4		X	X		
Brouwerijweg Zuidsingel Domburg	Veere	8		X	X		Geld
Flexwonen	Veere	25-40		X	X	X	Geld
Nog te bepalen	Veere	700		X	X	X	Locaties + tabel

2.1 Sleutelprojecten Middelburg.

Voor Middelburg zijn vier locaties benoemd waar middels sloop en nieuwbouw centrale locaties in de wijken worden gemaakt (eventueel in combinatie met scholen en zorg) met sociale huurwoningen. Dit zijn locaties die verlieslatend zijn en zonder een extra financiële bijdrage niet van de grond komen. Voor de locatie

Vrijlandstraat is eerder een aanvraag ingediend voor het Volkshuisvestingsfonds, die echter is afgewezen. Voor de locatie Churchilllaan is vanuit de provincie een subsidie verstrekt. Voor de locaties Hart van Griffioen en CSW Toorop is de benodigde financiering nog niet bepaald.

2.2 Sleutelprojecten Veere.
In Veere zijn er zeven lopende projecten. Verder is er een grote ambitie richting betaalbaar bouwen (sociale huur, sociale koop en betaalbare koop). Het streven is richting 90% betaalbaar. De ambitie in aantallen en prijs is hoog. De grote uitdaging is het lage aantal harde plannen die er nu liggen. Deze conform de ambitie hard en concreet maken is een uitdaging. Daarnaast is het aankopen van gronden voor sociale woningbouw is een uitdagend en een kostenpost. De locaties die als sleutellocatie zijn aangegeven betreffen bouwplannen voor de jaren 2023/2024. Flexwonen wil Veere inzetten als versnelling en als vliegwiel voor de definitieve wijkontwikkeling. De flexwoningen komen er eerst tijdelijk, maar krijgen een definitieve plaats in het plangebied wanneer het verder wordt ontwikkeld. Het worden sociale huurwoningen. De wijken waar ze komen te staan worden gemengde wijken (sociale huur, betaalbare koop (voor ouderen en starters)).

2.3 Sleutelprojecten Vlissingen.
Naast de genoemde sleutelprojecten in tabel drie zijn er nog meerdere lopende initiatieven waaronder de Spuikom, waar ook enkele honderden woningen gerealiseerd kunnen worden binnen vijf jaar.

2.4 Het Scheldekwartier (Vlissingen) en Essenvelt (Middelburg) zijn als sleutelproject opgevoerd, omdat hiermee de grootste aantallen woningen worden gerealiseerd en hiermee dus een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de kwantitatieve opgave. Belangrijkste knelpunt daarbij is de woningmarkt zelf, iets wat zich eind 2022 duidelijk laat merken in teruglopende verkopen. Voor het overige gaat het vooral om herstructureringslocaties waar geld een belangrijk issue is.

Eventuele knelpunten per locatie

- Bij Baskensburg in Vlissingen gaat het om een complex voor arbeidsmigranten in de vorm van flexibele woningen, waarbij het rond krijgen van de businesscase een punt van zorg is.
- Bij de Crocuslaan in de Bloemenbuurt in Vlissingen gaat het om herstructurering t.b.v. verduurzaming van een groter gebied. Het lastigste probleem is om hierbij ook de particuliere voorraad mee te nemen door geldgebrek. De aanpak van de sociale voorraad is wel financieel gedekt.
- Veere zit met de uitdaging van zachte plannen harde plannen te maken. Momenteel is de grootste uitdaging de grondprijs om sociale huurwoningen en sociale koopwoningen te kunnen bouwen.
- Voor Middelburg is het vinden van een locatie voor sociale woningbouw een uitdaging.

3. Transformatie

3.1 In Middelburg zijn er plannen om enkele panden te transformeren ten behoeve van woningbouw. Hiervan bestaan de harde plannen uit 45 woningen op de locatie Kousteensedijk en 20 op de plek van de oude Rabobank. Tevens zijn er plannen voor een tweetal panden aan Achter de Houttuinen en Goudend. Voor de toekomstige locaties wordt ook uitgegaan van een deel transformatie.

3.2 De gemeente Vlissingen heeft enkele kleine plannen voor het transformeren van gebouwen waaronder het van Doesburg gebouw en een vrij komend kerkgebouw. Het gaat dan om enkele tientallen woningen. Verder is er een inventarisatie gaande van alle gebouwen (en locaties) in de gemeente die geschikt kunnen zijn voor transitie. Verwachting is daar in 2023 meer duidelijkheid over te hebben.

3.3 In Veere zijn er geen plannen voor transformatie van gebouwen.

3.4 Voor iedere gemeente wordt ook rekening gehouden met het vergroten van de woningvoorraad door woningsplitsing (waarbij ook samenvoegingen en functieverandering worden gerekend).

4. Versnellingsafspraken

4.1 De colleges van B&W van de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave (zie hoofdstuk 1). Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het hard maken van de plannen tot en met 2024.

4.2 De colleges van B&W dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. De inspanning heeft betrekking op ingediende aanvragen.

4.3 De Walcherse gemeenten zetten in op het faciliteren van een regionale bouwtafel met marktpartijen en corporaties, waar gezamenlijk knelpunten worden besproken en naar oplossingen worden gezocht, gebruiken makend van elkaars expertise.

4.4 Projecten met extra prioriteit, die in de tijd naar voren worden gehaald zijn de uitbreiding van sociale woningbouw binnen de gemeenten Veere en Middelburg, de locatie Baskensburg in Vlissingen (huisvesting buitenlandse werknemers). Ook wordt ingezet op de realisatie van flexwoningen, bedoeld voor spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten en tijdelijke huisvesting in het geval van herstructurering (Het Zwin in Middelburg, tijdelijke vervanging voor Te Mortiere in Arnemuiden). De toevoeging van sociale huurwoningen in Veere zal de gehele periode tot 2030 gebeuren. Hopelijk is het mogelijk door middel van flexwoningen dit proces in de jaren 2023/ 2024 te versnellen.

4.5 Vanuit de corporaties (en ook de bouwwereld) heeft conceptueel bouwen sterk de voorkeur: het werken vanuit een gestandaardiseerd bouwproces (prefab) met herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen, die per project kunnen inspelen op de eigenheid van de bewoners, de locatie en de opdrachtgever. Daarbij doet men aan gemeenten de oproep om, waar mogelijk, de bouwkundige toets eventueel over te slaan en ook qua welstandseisen en voorschriften in de bestemmingsplannen flexibeler te zijn zonder de algehele ruimtelijke kwaliteit uit het oog te verliezen. Minder (stringente) regelgeving kan conceptueel bouwen mogelijk maken en zorgen voor een snellere realisatie.

5. Betaalbaarheid

Betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw

5.1 De regio zet zich in voor de realisatie van 4.291 betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw.

5.2 De regio zet zich in voor de realisatie van 463 midden huurwoningen en 1138 betaalbare koopwoningen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen van de plancapaciteit in de regio telt op tot 58,9%.

5.3 Hiermee is het regioaandeel van 21,9 % van de Zeeuwse opgaven gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit is 1,0 % van de totale nationale opgaven (te weten 350.000 woningen).

5.4 In tabel 4 is weergegeven wat de ambitie is van de Walcherse gemeenten, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De regio zet zich in om 2/3 betaalbaarheid van de bruto toevoeging aan de woningvoorraad te bereiken vanaf 2025.

Tabel 4: Ambitie van de regio Walcheren van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Koop-woningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Middelburg	2022-2024	680	323	26	30	301	55,7%
	2025-2030	1.600	761	76	192	571	64,3%
	Totaal 2022-2030	*2.280*	*1.084*	*102*	*222*	*873*	*61,7%*
	Bruto Plancapaciteit	3.260	1.550	125	145	1.440	55,8%
Veere	2022-2024	135	44	3	76	13	90,7%
	2025-2030	320	104	6	180	30	90,7%
	Totaal 2022-2030	*455*	*148*	*9*	*256*	*43*	*90,7%*
	Bruto Plancapaciteit	910	295	18	513	85	90,7%
Vlissingen	2022-2024	770	209	79	119	363	52,9%
	2025-2030	1.840	500	208	480	651	64,6%
	Totaal 2022-2030	2.610	709	288	599	1.014	*61,1%*
	Bruto Plancapaciteit	3.110	845	320	480	1.465	52,9%
Walcheren	2022-2024	**1585**	**576**	**107**	**225**	**677**	**57,3%**
	2025-2030	**3760**	**1364**	**291**	**852**	**1253**	**66,7%**
	Totaal 2022-2030	***5345***	***1941***	***398***	***1077***	***1929***	***63,9%***
	Bruto Plancapaciteit	**7280**	**2690**	**463**	**1138**	**2990**	**58,9%**

Corporatiewoningen in de regio

5.5 Binnen de regio zetten de corporaties zich in voor de realisatie van 2.740 corporatiewoningen. Hiervan is 98,2% sociale huur en 1,8 % midden huur.

5.6 Het streven voor Vlissingen en Middelburg is per gemeente 30% sociale huur in de complete woningvoorraad. Voor Vlissingen en Middelburg is dit percentage nu

28,8%, respectievelijk 26,1%. In Veere is huidig percentage 10,7%. In de toekomst wordt dit na het toevoegen van netto 272 sociale huurwoningen 12,2%.

5.7 Voor een kleine landelijke gemeente als Veere is het behalen van 30% sociale huur geen reëel streven. Dat het percentage omhoog moet, dat onderschrijven wij. In het Programma Wonen heeft Veere de ambitie gesteld op 272 sociale huurwoningen (levensloopbestendig) en 98 sociale koopwoningen.

5.8 Naast de sociale huurwoningen in bezit van (de) corporaties is er ook een relatief grote voorraad particuliere betaalbare huurwoningen (tot € 763, -) beschikbaar; vooral in Vlissingen, maar ook in Middelburg. Inclusief die aantallen komt Walcheren nu al tot meer dan 30% goedkoop/niet-geliberaliseerde huurwoningen. Onderling verschillen de percentages, waarbij vooral Veere op een lager aantal zit. Veere werkt er hard aan om haar aandeel snel te verhogen. Als hele regio Walcheren, wat wij ook als samenhangende woningmarkt beschouwen, voldoen wij naar onze mening aan de doelstellingen van het rijk. Wij maken ook mede daarom gezamenlijk Walcherse Woningmarktafspraken en stellen ook een Walcherse woonvisie op. Ook op het gebied van bijvoorbeeld Flexwonen en de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen werken wij nauw samen. Denk daarbij aan het programma Weer Thuis en aan de opvang van asielzoekers en vluchtelingen en de huisvesting van statushouders, waarvoor ook een regiodeal in de maak is.

6. Aandachtsgroepen

6.1 Voor Zeeland lopen er voor de volgende 'aandachtsgroepen' verschillende (proces)afspraken, namelijk voor:

1. Statushouders
2. Arbeidsmigranten
3. 'Weer thuis Walcheren'; maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, beschermd wonen en de jongeren 18-/18+

Onderstaand een toelichting met betrekking tot de bovenstaande 3 doelgroepen.

Afspraken

a. Statushouders

Iedere gemeente zorgt dat de opgelegde aantallen voor de huisvesting van statushouders worden gehaald. Dit legt voor een groot deel beslag op de sociale huurwoningen binnen de gemeenten. De realisatie van flexwoningen kan hierin een oplossing zijn. In Middelburg worden in 2023 52 flexwoningen worden gerealiseerd op de locatie Het Zwin, waarvan er 28 bestemd zijn voor de huisvesting van statushouders.
Veere voegt in 2023/2024 25-40 flexwoningen toe, sociale huur, om de hierboven beschreven doelgroepen versneld aan woonruimte te helpen.
Vlissingen loopt in pas met de taakstelling. De statushouders worden door de corporaties gehuisvest. Dit zit in de totale woningbouwopgave en de prestatieafspraken.

b. Arbeidsmigranten

Naast het realiseren van diverse complexen voor de huisvesting van internationale werknemers (per gemeente), zijn we bezig een regionale tafel te organiseren met meerdere betrokken private partijen en ondernemingen. Met als

doel een meer gezamenlijke aanpak en een betere bijdrage van de bedrijven en bemiddelingsbureaus zelf te bewerkstelligen.

c. *Project 'Weer thuis op Walcheren'*
Op Walcheren loopt het project Weer Thuis op Walcheren. De regio Walcheren heeft de ambitie om in maart 2023 samenwerkingsafspraken te hebben uitgeschreven waar alle Walcherse gemeenten zich in kunnen vinden en aan conformeren. De samenwerking zal worden bekrachtigd met een handtekening.

Weer Thuis op Walcheren is de projectgroep die voor de doelgroepen maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, beschermd wonen en de jongeren 18-/18+, het mogelijk wil maken terug te gaan wonen in de wijk. Dus voor die personen van deze doelgroep voor die inwoners die geen intramurale woonplek meer nodig hebben en in de wijk kunnen wonen, dit ook bieden door passende ondersteuning en een woonplek. Dit is ook landelijk beleid (VNG). Om hiertoe op Walcheren te komen zijn er 4 bijeenkomsten georganiseerd met woningbouwverenigingen, zorgaanbieders en gemeenten waar input wordt verzameld voor uiteindelijke samenwerkingsafspraken/ bestuurlijk vastgestelde convenant.

De huurders uit deze doelgroep worden door woningcorporaties behandeld als reguliere huurders echter gelden er wel een aantal niet reguliere afspraken. Daarnaast streven de woningcorporaties ernaar om binnen een bepaalde termijn na aanmelding van de zorgorganisatie een passende woonruimte te bieden. Ook de realisatie van flexwoningen zoals benoemd in artikel 6.1 sub a kan een oplossing bieden.

7. Flexwonen

7.1 De regio zet zich in om hieraan bij te dragen door 221 flexwoningen te realiseren. Op dit moment is er één concrete locatie in beeld: Middelburg, Het Zwin, 52 woningen, te realiseren in 2023.

7.2 Veere voegt in 2023/2024 25-40 flexwoningen toe. De locaties voor deze woningen zijn de randen van toekomstige nieuwbouwwijkjes. De flexwoningen staan tijdelijk aan de rand, maar worden later in de ontwikkeling van de wijk verplaatst zodat ze een definitieve plek in het plan krijgen.

7.3 Voor de korte termijn is Vlissingen bezig met een paar projecten die enkele tientallen flexwoningen opleveren. Concrete cijfers hiervoor volgen nog. Het voornemen op de langere termijn is het zoeken naar meer locaties om extra aantallen te realiseren. Op langere termijn is er een behoefte aan honderden flexwoningen.

8. Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

8.1 Het aandeel te realiseren nultredenwoningen en geclusterde woningen per gemeenten bedraagt voor gemeente Middelburg, Veere en Vlissingen resp. 490, 100 en 710 woningen. Het totaal in de subregio telt op tot 1300 woningen.

9. Herstructurering

9.1 Op Walcheren zijn er meerdere herstructureringsprojecten. In Middelburg worden 505 sociale huurwoningen gesloopt en 465 worden er teruggebouwd.
Ook in Vlissingen staat veel herstructurering op het programma. Het gaat hierbij om (vroeg) naoorlogse wijken (jaren '50 en '60) en begin jaren '70; met veel portiek woningen (3 of 4 hoog), van slechte kwaliteit en niet duurzaam. Deze woningen in het Middengebied (vooral Panoramabuurt, Bloemenbuurt en Schildersbuurt) zijn deels in bezit van de corporatie en deels particulier. Naast grootschalige renovatie is er ook (veel) sloop en vervangende nieuwbouw nodig.

10. Vakantieparken

10.1 De transformatie van vakantieparken is binnen de regio Walcheren niet wenselijk. Er zijn ook geen parken die daarvoor in aanmerking komen.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

In tabel 3 wordt locatie-specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.

Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

12. Te maken aanvullende afspraken

De colleges van B&W hebben de wens om aanvullend te bespreken:

- De landelijke financiering systematiek (volkshuisvestingsfonds e.d.); de Walcherse gemeenten constateren dat de huidige systematiek niet voldoet voor de Walcherse schaalgrootte. De regio wil graag met het Rijk een systematiek bespreken waarbij Walcherse projecten reële kans maken om geld te krijgen. Dit als input voor het maken van afspraken.
- Capaciteit: om tot een goede (pre)productie te komen met weloverwogen keuzes is genoeg capaciteit van mankracht/ kennis van belang.
- Tijd: Er is voldoende tijd nodig om beleid uit te werken om naast de kwantiteit de kwaliteit te borgen.
- Voldoende planologische ladder ruimte wat voor een deel rijksbeleid is en een deel nadere invulling door de Provincies en Gemeenten.

Subregionale Woondeal

Woningmarktregio Zeeuws-Vlaanderen

Gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen

WOONDEAL

ZEELAND

gemeente BORSELE

gemeente Goes

gemeente Hulst

gemeente Kapelle

MIDDELBURG

noord-beveland

REIMERSWAAL

Gemeente Schouwen-Duiveland

gemeente SLUIS

gemeente Terneuzen

gemeente Tholen

VEERE

VLISSINGEN

Provincie Zeeland

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2. Woningmarktregio Zeeuws-Vlaanderen

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de 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 de afspraken in de Zeeuwse Woondeal.

1. Woningbouwopgave Zeeuws-Vlaanderen: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

De regio Zeeuws-Vlaanderen ligt ingesloten tussen de Westerschelde aan de noordzijde en België aan de zuidzijde. Voor Nederlandse begrippen is Zeeuws-Vlaanderen dunbevolkt: rust en ruimte zijn belangrijke kwaliteiten van de regio. Het is een regio met een grote lokale verscheidenheid.

Zeeuws-Vlaanderen bevindt zich midden in een dynamische periode op de woningmarkt. Er doen zich uitdagingen, maar ook kansen voor. Ook signaleren we een demografische transitie in de regio die de komende jaren verder doorzet en significant is.

In de regio Zeeuws-Vlaanderen is er sprake van een echte koopcultuur. Circa 20% van de woningvoorraad is corporatiebezit. Daarnaast kent de regio reeds een goedkope bestaande woningvoorraad (de gemiddelde verkoopprijs ligt ruim onder €300.000).

Een van de ambities die in de breed gedragen Strategische Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen staat, luidt: Zeeuws-Vlaanderen creëert een aantrekkelijk woonklimaat voor huidige en nieuwe bewoners. In het voorliggende bod staat onze huidige bijdrage aan de nationale opgave centraal. De ambitie van de regio is echter om meer woningen te realiseren. Daarmee ziet de regio deze bijdrage als de basis, 'een ondergrens', voor de realisatie van de regionale ambitie. In het kader hiervan is de monitoring van de uitspraken uit onderhavige woondeal van groot belang.

1.1 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in Zeeuws-Vlaanderen om de realisatie van in totaal 2.915 woningen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de opgave. De geïnventariseerde plancapaciteit bedraagt 4.130 woningen en is daarmee voldoende om de ambitie waar te maken. In tabel 2 zijn de uitsplitsingen van de ambitie per jaar en per gemeente te vinden

Tabel 1: Subregionale aandeel per gemeente aan de provinciale opgave.

	Te realiseren woningen bruto	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Netto plancapaciteit	*Betaalbaarheid* Sociale huur[1]	Midden-huur[2]	Betaalbare koop[3]	Betaalbaar deel overige toevoegingen	Betaalbaar-heid totaal	Woningen door wooncorp.
Hulst	825	990	685	385	40	155	100	680	390
Sluis	270	935	715	185	80	80	115	460	185
Terneuzen	1820	2205	1840	675	175	625	145	1475	690
Totaal	**2915**	**4130**	**3240**	**1245**	**295**	**860**	**360**	**2615**	**1265**
		100%		*30%*	*7%*	*21%*	*9%*	*63%*	*31%*

Tabellen 2. Uitsplitsing subregionale aandeel van de ambitie per jaar, afgezet tegen de geïnventariseerde plancapaciteit.

Gemeente Hulst

Aantallen gemeente Hulst										
		Plancapaciteit								
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaci-teit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapacite it:	Betaalbaarheid (woningen) 680 68% Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveran dering	Aantal woningen door woningcorporaties Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	75									
2023	80									
2024	90									
2025	90									
2026	90	990	685	275	385	40	155	100	385	5
2027	95									
2028	95									
2029	100									
2030	105									
Totaal	825	990	685	275	385	40	155	100	385	5

Gemeente Sluis

Aantallen gemeente Sluis										
		Plancapaciteit								
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaci-teit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapacite it:	Betaalbaarheid (woningen) 455 49% Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveran dering	Aantal woningen door woningcorporaties Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	25									
2023	25									
2024	30									
2025	30									
2026	30	935	715	525	185	80	80	115	185	0
2027	30									
2028	30									
2029	35									
2030	35									
Totaal	270	935	715	525	185	80	80	115	185	0

Gemeente Terneuzen

Aantallen gemeente Terneuzen										
		Plancapaciteit								
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)		1.625	74%	Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieveranderung	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	160	2.205	1.840	1.310	675	175	625	145	675	15
2023	180									
2024	195									
2025	200									
2026	205									
2027	210									
2028	210									
2029	225									
2030	230									
Totaal	1.820	2.205	1.840	1.310	675	175	625	145	675	15

2. Bouwlocaties (sleutelprojecten)

2.1 Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als lokale sleutelprojecten en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren (onderstaande lijst betreft de op dit moment bekende sleutelprojecten. Het betreft derhalve een dynamische lijst die niet uitputtend is).

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren				
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Hof te Zandeplein	Hulst	44		√			
Groote Kreek 2	Hulst	250	√	√	√		√
Nieuw Hulst	Hulst	56					
Othene Oost	Terneuzen	469	√				
Pattispark	Terneuzen	144				V	
Emmabaan Koewacht	Terneuzen	50					
Maartenshof Axel	Terneuzen	44					
Componistenbuurt Axel	Terneuzen	36					
Witte Wijk Sas van Gent	Terneuzen	14					
Binnenstad Terneuzen	Terneuzen	pm					
Integrale gebiedsontwikkeling Oostburg	Sluis	100		√		√	√
Breskens West (laatste fase)	Sluis	65					Geld
Groenevelt 2, Sluis	Sluis	36	√				

2.2 Naast bovenstaande kritische succesfactoren bestaan er een aantal overkoepelende kritische succesfactoren die een rol spelen:

- Stijgende economische parameters waaronder de stijgende (Bouw)kostenstijgingen welke een bedreiging vormen voor met name de betaalbaarheid en de te realiseren nieuwbouwprojecten. Gezien voorgaande is het voor de woningbouwcorporaties op dit punt soms wenselijker om de bestaande woningvoorraad te renoveren in plaats van het realiseren van nieuwbouwprojecten.
- Oplopende rente: De oplopende rente zet de investeringsruimte van corporaties onder druk. Als de financiële onzekerheid aanhoudt, kunnen de corporaties de beloofde nieuwe sociale woningen mogelijk niet leveren.
- Stijging van de disconteringsvoet: Rentestijgingen hebben niet alleen impact op de kasstromen van woningcorporaties, maar ook op de disconteringsvoet. Dit is een belangrijke parameter voor de berekening van de beleidswaarde. Hoe hoger de disconteringsvoet, hoe lager de waardering van een verwachte kasstroom in de toekomst is en dus ook hoe lager de beleidswaarde uiteindelijk zal zijn. Dit heeft een negatief effect op het financiële ratio Loan-to-valua.
- Personele capaciteit: De gemeenten ervaren problemen met het werven en behouden van voldoende goed gekwalificeerd personeel, wat gevolgen heeft voor de uitvoering van de Woondeal. Voor wat betreft "kennis en capaciteit" geldt dit niet als kritische succesfactoren voor enkel voor de overheden, maar ook personele capaciteit bij bijvoorbeeld bouwbedrijven en de woningbouwcorporaties.
- Grondverwerving: Voor overname van gronden dient met grondeigenaren overeenstemming te worden bereikt. Voor woningbouwlocaties waar dit voor geldt bestaat een risico op vertraging. De gemeenten nemen hierin het voortouw, maar zijn hierin mede afhankelijk van de verkopende partij.
- Overige onrendabele toppen: Om betaalbare woningen te realiseren stuiten gemeenten vaak op verwachtingswaarde van grond of gebouwen. Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op duurdere grondgebonden woningen of appartementen. Om toch betaalbare woningen te kunnen realiseren is het van belang om ontwikkelaars hiertoe in beweging te krijgen.[6]
- Specifiek voor de gemeente Sluis: De Integrale gebiedsontwikkeling Oostburg omvat een complex geheel aan verschillende functies en deelontwikkelingen. De complexiteit qua samenhang van diverse functies en de veelheid aan betrokken partijen vormt een risico voor de tijdige realisatie.

3. Transformatie

3.1 Op basis van de huidige plannen zet de regio zich in om een bijdrage van 360 woningen te leveren door transformatie te realiseren.

4. Versnellingsafspraken

4.1 De colleges van B&W van gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het hard maken van de plannen tot en met 2024.

---

[6] E.e.a. is opgenomen in de Handreiking Vertraging voorkomen met Grondbeleid.

4.2 De colleges van B&W dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio, maar zijn daarin mede afhankelijk van het aantal vergunningaanvragen wat wordt ingediend door de initiatiefnemers.

4.3 Versnelling/wijziging procedures

- Ook de benodigde planologische procedures spelen hierbij een rol. Voor de realisatie van woningen is vaak een uitgebreide procedure benodigd. De doorlooptijd van een dergelijke procedure is relatief lang en staat haaks op de versnelling van de woningbouw.
- Afhankelijk van bezwaar- en beroep. Snellere procedures zijn hiervoor van belang. We verzoeken het Rijk te onderzoeken op welke manier wettelijke procedures versneld kunnen worden, al dan niet door middel van wijzigingen.
- Het staat voorop dat Zeeuws-Vlaanderen de ambitie heeft een bijdrage te leveren aan de nationale bouwopgave middels het meer en sneller woningen te realiseren. Echter moet hier ook de reële nuance worden geplaatst dat we bij planvorming en vaststelling ook afhankelijk zijn van bezwaar- en beroepsprocedures of er daadwerkelijk versneld kan worden.
- Als er meer en sneller procedures doorlopen moeten worden, is het van belang dat er ook voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar is bij de gemeenten om dit te bewerkstelligen. We signaleren dat het steeds lastiger is om geschikt personeel aan te trekken om de capaciteit op niveau te houden en in deze noodzakelijke uitbreidingscapaciteit te voorzien.

4.4 Plan van Aanpak Ruimte voor Woonkwaliteit.
De Zeeuws-Vlaamse colleges hebben in 2020 ingestemd met het Plan van Aanpak Ruimte voor Woonkwaliteit. Het Plan van Aanpak heeft als doel om ruimte te creëren voor kwalitatief gewenste nieuwbouwplannen door middel van het 'wegbestemmen' van overtollige harde plancapaciteit. De plannen zoals opgenomen in de Woondeal zijn kwalitatief gewenst. Dit neemt niet weg dat de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen nader uitvoering zullen moeten geven aan de opgenomen acties uit het Plan van Aanpak. Hierbij is steun vanuit het Rijk gewenst. Dit met name op het gebied van kennisdeling met betrekking tot het juridische traject om voorzienbaarheid in de gemeentelijke bestemmingsplannen, dan wel provinciale plannen te creëren.

5. Betaalbaarheid

Betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw

5.1 De regio zet zich in voor de bruto toevoeging van 2.770 betaalbare huur- en koopwoningen aan de woningvoorraad.

5.2 De regio zet zich in voor de realisatie van 480 aantal middenhuur woningen en 1.045 betaalbare koopwoningen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen in de regio telt op tot 67%.

5.3 Hiermee is het regioaandeel van 15,8% van de Zeeuwse opgaven gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit is 0,7% van de totale nationale opgave (te weten 350.000 woningen).

5.4 De regio streeft dus naar een vergroting van het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen. Er zal daarbij met name worden gestuurd op de zachte plannen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er binnen de regio Zeeuws-Vlaanderen tevens behoefte is aan duurdere huur- en koopwoningen.

5.5 In tabel 4 is weergegeven wat de ambitie is van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De regio zet zich in om 2/3 betaalbaarheid van de bruto toevoeging aan de woningvoorraad te bereiken vanaf 2025.

Tabel 4: Ambitie van de regio Zeeuws-Vlaanderen van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Koop-woningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Hulst	2022-2024	245	95	22	51	77	68,7%
	2025-2030	575	224	52	113	186	67,6%
	Totaal 2022-2030	*820*	*319*	*75*	*164*	*263*	*68,0%*
	Bruto Plancapaciteit	990	385	90	205	310	68,7%
Sluis	2022-2024	80	16	12	12	41	49,2%
	2025-2030	190	38	32	39	81	57,2%
	Totaal 2022-2030	*270*	*53*	*44*	*51*	*122*	*54,8%*
	Bruto Plancapaciteit	935	185	140	140	470	49,7%
Terneuzen	2022-2024	535	164	60	169	142	73,5%
	2025-2030	1.280	392	144	393	352	72,5%
	Totaal 2022-2030	1.815	556	204	562	494	*72,8%*
	Bruto Plancapaciteit	2.205	675	250	700	580	73,7%
Zeeuws-Vlaanderen	2022-2024	**860**	**275**	**94**	**232**	**259**	**69,8%**
	2025-2030	**2045**	**653**	**228**	**545**	**619**	**69,7%**
	Totaal 2022-2030	***2905***	***928***	***322***	***777***	***878***	***69,8%***
	Bruto Plancapaciteit	**4130**	**1245**	**480**	**1045**	**1360**	**67,1%**

Corporatiewoningen in de regio

5.6 Binnen de regio zetten de corporaties zich in voor de realisatie van 1.265 aantal corporatiewoningen. Hiervan is 98,4 % sociale huur en 1,6 % middenhuur.

5.7 Het streven is per gemeente de sociale woningvoorraad in de totale woningvoorraad te vergroten. Uitgangspunt is om de sociale huurwoningvoorraad in de regio aan te laten sluiten bij de huidige en toekomstige behoefte. Momenteel behoort 20% van de totale woningvoorraad tot de sociale huur en circa de helft van de bewoners van sociale huurwoningen behoren tot de oudere doelgroep (65+). Verschillende modelberekeningen laten zien dat de behoefte aan sociale huurwoningen zal afnemen als gevolg van huishoudens die komen te overlijden. Het toevoegen van een extra sociale huurwoningen om te komen tot 30% lijkt op dit moment exploitatietechnisch risicovol. Op relatief korte termijn kan dit leiden tot een omvangrijke leegstand binnen de sociale huurwoningvoorraad. Uit de doorrekening van de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022 met het Socratesmodel is gebleken dat in de regio Zeeuws-Vlaanderen daarentegen ook met name behoefte is aan duurdere koop- en huurwoningen. Uitgangspunt is

derhalve om de voorraad in lijn met de huidige en toekomstige kwalitatieve behoefte te laten meebewegen en vraag en aanbod goed te monitoren.

6. Aandachtsgroepen

6.1 In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen de Zeeuws-Vlaamse gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente Hulst heeft in 2021 reeds een woonzorgvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma vastgesteld. In Terneuzen wordt momenteel de woonzorgvisie opgesteld. Er is reeds een concept beschikbaar. Vaststelling staat voor 2023 gepland. In de gemeente Sluis is een nieuwe brede Woonvisie in ontwikkeling. Op dit moment is daarin een afzonderlijke paragraaf voorzien voor het thema Wonen en Zorg. Het opstellen van deze paragraaf vindt plaats in nauwe samenwerking met zorgpartijen werkzaam in de gemeente. Aandachtspunt daarbij is de criteria die gelden voor een visie op wonen en zorg zoals is bedoeld in het Programma Wonen en Zorg als onderdeel van het Nationaal Woon- en Bouwprogramma.

6.2 De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

7. Flexwonen

7.1 De regio zet zich in om hieraan bij te dragen door minimaal circa 14 flexwoningen te realiseren per jaar, 130 flexwoningen in de regio over de gehele looptijd van de regiodeal genomen. Dit aandeel wordt realistisch geacht, omdat er momenteel nog geen flexwoningenprojecten in Zeeuws-Vlaanderen zijn gerealiseerd. Echter hebben alle drie de Zeeuws-Vlaamse gemeenten de ambitie om meer flexwoningen per jaar te realiseren dan het hiervoor genoemde aantal. Voorgaande is mede afhankelijk van de behoefte aan flexwoningen binnen de regio, welke kan fluctueren (denk aan verhoogde taakstellingen, toename instroom buitenlandse medewerkers etc.). De Zeeuws-Vlaamse gemeenten maken hier onderling afspraken over met onder andere de woningbouwcorporaties.

8. Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

8.1 De woningbouwcorporaties, waaronder Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, realiseren bij nieuwbouw in de basis levensloopbestendige en/of geclusterde woningen. Voorgaande is in lijn met de regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen en de gemeentelijke woonzorgvisies. Specifiek geldt voor de gemeente Hulst dat Woonstichting Hulst bij de herstructurering van het plan Nieuw-Hulst 12 levensloopbestendige woningen zal realiseren (de overige fases zijn momenteel onbekend). Woonstichting Hulst zal op de locatie Blaauwe Hofke 24 geclusterde woningen realiseren.

8.2 Het aandeel te realiseren nultredenwoningen en geclusterde woningen per gemeente bedraagt voor gemeente Terneuzen 766 woningen.

8.3 Ook sturen de Zeeuws-Vlaamse gemeenten bij particuliere nieuwbouwinitiatieven zo veel als mogelijk op levensloopbestendige woonvormen met als doel de doorstroming te bevorderen.

9. Herstructurering

9.1 Hulst: Zoals beschreven betreft een groot deel van de Zeeuws-Vlaamse woningvoorraad particulier bezit, zo ook in Hulst. Voorgaande maakt dat herstructurering complex is. De herstructureringsopgave bij de woningbouwcorporaties zijn bekend. Sloop en vervangende nieuwbouw door Woonstichting Hulst in de wijk Nieuw-Hulst bedraagt 56 woningen en het Blaauwe Hofke. Ook worden er gedurende de periode woningen gerenoveerd tot gasloos.

9.2 Sluis: Gezien de samenstelling en datering van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Sluis is er zeker een herstructureringsopgave. Zie daarvoor het Kwalitatief Woning Onderzoek Zeeland (KWOZ). Die opgave wordt nog nader in beeld gebracht bij de eerder genoemde nieuwe een brede woonvisie. De vaststelling van die woonvisie wordt voorzien in de raadscyclus van mei 2023. Een en ander zal daarna bij de cyclisch aanpak van deze deal worden ingevuld.

9.3 Terneuzen: in Terneuzen gaat het om alle genoemde categorieën. Binnen het totaalplan voor de binnenstad Terneuzen wordt hier verdere uitvoering aan gegeven. Herstructurering vindt ook plaats in de Witte Wijk te Sas van Gent en de Oranje- en Componistenbuurt te Axel. Het gaat daar om sloop en vervangende nieuwbouw.

9.4 In het kader van duurzaamheid voert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in de gehele regio grootschalige renovatie uit bij zo'n 1.260 woningen t/m 2030. Dit is zo'n 23% van de bestaande woningvoorraad van Woongoed in Zeeuws-Vlaanderen.

10. Vakantieparken

10.1 De gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen hebben geen vakantieparken welke mogelijk omgevormd zouden kunnen worden naar een woonbestemming.

10.2 In de gemeente Sluis vorm de toeristisch recreatieve sector een belangrijke economische pijler. We zien in deze sector een ontwikkeling die kwantitatief, maar zeker ook kwalitatief is. Er zijn in de gemeente Sluis meerdere vakantieparken. Deze zijn buiten de woonkernen gesitueerd en vormen geen directe aanleiding om transformatie ten behoeve van de functie Wonen te ontwikkelen. In de bestaande situatie is op deze parken nauwelijks sprake van permanente bewoning.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

In tabel 3 wordt locatie-specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.

Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

1. Zoals eerder aangegeven is versnelling van de procedures van belang om tot versnelling van de woningbouw te komen. Momenteel hebben de partijen te maken met langdurige procedures en de bijbehorende onderzoeken die in het kader van het vooroverleg noodzakelijk zijn (flora- en faunaonderzoeken, Aerius-berekeningen).
2. De commitment van marktpartijen om betaalbaar te willen bouwen is een kritische succesfactor. De stijgende bouwkosten spelen hierbij een grote rol. De overheden zijn vaak afhankelijk van de marktpartijen en woningbouwcorporaties, waardoor het van belang is dat gemeenten en de provincie meer handvatten beschikbaar krijgen om hierop te sturen.
3. De voorwaarden van Rijksregelgeving zijn vaak dermate stringent dat de regio Zeeuws-Vlaanderen vaak buiten de boot valt, denk hierbij aan subsidieregelingen, of er moet een werkwijze gehanteerd worden die dermate vertragend werkt. Er wordt daarom aandacht gevraagd voor regelingen die oog hebben voor de diversiteit in regionale context, met name m.b.t. de schaalgrootte.
4. Naast nieuwbouw ligt er een grote opgave in de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Zeeuws-Vlaanderen beschikt over een relatief oude voorraad, die grotendeels in particulier bezit is. Circa 3.000 woningen van de particuliere voorraad in de regio behoren tot de kwetsbare voorraad (lage energieprestatie, niet levensloopbestendig te maken, et cetera). Dit is een belangrijk aandachtspunt omdat hier risico's liggen op leegstand, met gevolgen voor de leefbaarheid en maatschappelijke kosten in de regio tot gevolg. De opgave in de bestaande particuliere voorraad is groot in de regio. Het is dus van belang dat de focus niet enkel op nieuwbouw ligt, maar ook de bestaande voorraad de benodigde aandacht krijgt. Het belang daarvan is door de mondiale ontwikkelingen (realisatie maatregelen Verdrag van Parijs, oorlog in Oekraïne, e.d.) alleen maar groter geworden. Gezien de grootte van de opgave, is dit voornamelijk vanuit financieel oogpunt een grote opgave. Het Rijk heeft daartoe instrumenten ontwikkeld, zoals de woningbouwimpuls, het volkshuisvestingsfonds en recent de regeling woningbouw en infrastructuur, terwijl er ook nog nieuwe programma's op stapel staan. Het is belangrijk dat deze instrumenten goed aansluiten op de aard en omvang van de Zeeuwse opgave en vroegtijdig worden afgestemd met de gemeenten, zodat de gemeenten voldoende tijd hebben om onder andere financiële middelen beschikbaar te kunnen stellen. De Zeeuwse projecten zijn in omvang veelal kleiner, maar kunnen lokaal van groot belang zijn.
5. Een van de belangrijkste knelpunten voor Zeeuws-Vlaanderen is de bereikbaarheid. De gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen zijn bereid om de komende tijd in te zetten op een versnelling van de woningbouwopgave. Wij wensen als regio dan ook graag inwoners van buitenaf aantrekken. Echter is het hierbij van belang dat alle regio's in Zeeland zijn aangesloten op de rest Nederland en voor sommige regio's is het van groot belang dat de bereikbaarheid sterk wordt verbeterd om de leefbaarheid en concurrentiepositie in de regio te behouden. Dit is een infrastructurele opgave die niet enkel door de gemeenten kan worden opgepakt. Hiervoor is steun en regie vanuit het Rijk door de regio als noodzakelijk beoordeeld.

12. Te maken aanvullende afspraken

De colleges van B&W hebben de wens om aanvullend afspraken te maken over:

- De colleges van B&W van de gemeente Terneuzen, Sluis en Hulst spannen zich in om de beschreven afspraken uit de Woondeal na te komen, maar zijn daarin voor een groot deel afhankelijk van de gevraagde ondersteuning vanuit het Rijk.

Hierbij wordt onder andere verwezen naar de gevraagde financiële ondersteuning. Dit geconstateerd hebbende, willen de regio en provincie dit onderwerp met het Rijk bespreken.

- De gemeenten constateren dat de uitwerking van de Woondeal tevens om de nodige afstemming vraagt tussen de verschillende beleidsdomeinen binnen de betrokken overheden, waaronder het sociaal domein. Dit laatste is zeker van belang gelet op de mogelijk financiële consequenties, bijvoorbeeld voor de WMO-middelen. VWS en VNG doen onderzoek hiernaar en hebben een traject gestart. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten willen dit onderwerp met het Rijk bespreken.
- Financiële ondersteuning bij de herstructurering van de bestaande woningvoorraad. De ervaring in 2021 bij de aanvragen voor bijdragen uit het Volkshuisvestingsfonds heeft de regio geleerd dat voor Zeeuws-Vlaanderen maatwerkoplossingen nodig zijn met een meer structureel karakter. Hierover willen de regio en provincie in gesprek met het Rijk.

WOONDEAL

ZEELAND

gemeente BORSELE

gemeente Goes

gemeente Hulst

gemeente Kapelle

MIDDELBURG

noord-beveland

gemeente REIMERSWAAL

Gemeente Schouwen-Duiveland

gemeente SLUIS

gemeente Terneuzen

gemeente Tholen

gemeente VEERE

gemeente VLISSINGEN

Provincie Zeeland

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties