

# Zeeuwse woonagenda

Samen op weg naar een  
toekomstbestendige  
woningvoorraad





# inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>inleiding</b>	<b>3</b>
1.01	Realisatie gedeelde visie op wonen	3
1.02	Woonagenda als gezamenlijke leidraad	3
1.03	Totstandkoming vanuit co-creatie	3
<b>2</b>	<b>de opgaven</b>	<b>4</b>
2.01	Zeeuwse woonopgaven	4
2.02	Zeeuwse samenwerking	5
<b>3</b>	<b>drie ambities</b>	<b>7</b>
3.01	Ambitie 1: een toekomstbestendige woningvoorraad	7
3.02	Ambitie 2: kwalitatief complementaire woningbouw	8
3.03	Ambitie 3: innovatieve en flexibele woonvormen	8
3.04	Samenhang ambities cruciaal	9
<b>4</b>	<b>zes actielijnen</b>	<b>10</b>
4.01	Actielijn: gebiedsgerichte aanpak	10
4.02	Actielijn: financiële arrangementen	10
4.03	Actielijn: adaptief programmeren	11
4.04	Actielijn: complementair bouwen	11
4.05	Actielijn: hergebruik lege panden	12
4.06	Actielijn: flexibele schil	12
<b>5</b>	<b>borging samenwerking</b>	<b>13</b>
5.01	Sleutelprincipes samenwerking	13
5.02	Uitwerking samenwerkingsagenda	13
5.03	Relatie regionale woningmarktafspraken	13
5.04	Borging in omgevingsverordening	14
5.05	Beleidscyclus, acties, monitoren, bijsturen	14
<b>bijlage:</b>	<b>Rollen en verantwoordelijkheden</b>	<b>16</b>
	Begrippenlijst	16





# 1 inleiding

## 1.01 Realisatie gedeelde visie op wonen

Vooruitkijkend naar 2040 zien we woonopgaven op ons afkomen die wij als individuele overheden (gemeenten en provincie) niet alleen kunnen oplossen. Er liggen forse opgaven in de bestaande voorraad die vragen om een nieuwe manier van denken en werken. Daarnaast gaat het om aanvullende nieuwbouw van de juiste woningen op de juiste locaties. Samenwerking op Zeeuws niveau is daarvoor cruciaal. Als vertrekpunt voor deze Zeeuwse samenwerking is door gemeenten en provincie een gedeelde visie op wonen geformuleerd, als stip op de horizon:

“In 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag”.

Deze visie vormt het vertrekpunt voor een gedeeld perspectief waar Zeeland de komende jaren op inzet.

Om de gedeelde en regio specifieke woningmarkttopgaven beter in beeld te krijgen hebben we in 2019 het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ) laten uitvoeren. Met alle verkregen inzichten gaan we nu gezamenlijk aan de slag.

## 1.02 Woonagenda als gezamenlijke leidraad

De visie op wonen is in voorliggende Zeeuwse Woonagenda uitgewerkt in concrete ambities en actielijnen. De woonagenda vormt daarmee de gezamenlijke leidraad van Zeeuwse gemeenten en provincie om de woonopgaven aan te pakken. Een belangrijke voorwaarde om succesvol te kunnen samenwerken is de duidelijkheid over elkaars rollen, posities en belangen. Zowel tussen de gemeenten onderling, maar ook tussen de provincie en de gemeenten. De woonagenda gaat daarom in op de inhoud (wat gaan we doen?) en op het proces (hoe borgen we de samenwerking?)

## 1.03 Totstandkoming vanuit co-creatie

Alle Zeeuwse gemeenten en de provincie Zeeland hebben samen vanuit co-creatie gewerkt aan het opstellen van voorliggende woonagenda. Door een serie (werk)ateliers met ambtenaren en met bestuurders (Woondialogen) hebben we vorm en inhoud gegeven aan deze gezamenlijke leidraad. Met het bestuurlijk commitment op de woonagenda en de uitgangspunten kan de samenwerking verder worden ingekleurd (uitvoering actielijnen) in de samenwerkingsagenda en regionale woningmarktafspraken. Het (financieel) uitvoerbaar maken van de beoogde acties is daarin een belangrijk aandachtspunt.



# 2 de opgaven

## 2.01 Zeeuwse woonopgaven

Uit het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ, Stec Groep, 2019) volgen een aantal belangrijke conclusies over de woonopgaven in Zeeland:

- Huishoudensgroei op korte termijn met balans en krimp op middellange termijn, parallel zien we grote verschillen tussen en binnen regio's. Tot 2040 komen er in totaal nog circa 11.550 huishoudens bij in Zeeland.
- Een majeure demografische transitie. De huishoudensgroei zit primair in de 65- en 80-plus huishoudens. Alleen op Tholen en de Bevelanden groeit de groep gezinnen – traditioneel de grote drijver van groei – de komende jaren nog.
- Een grote kwalitatieve verschuiving in de woningvraag. Er ontstaat een overschot in het reguliere grondgebonden segment en juist een sterke behoefte aan nultredenwoningen. Een deel van de oudere huishoudens willen - mits er passend aanbod is - doorstromen naar een nultredenwoning en de groep die interesse heeft in de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt (in veel regio's) kleiner.
- Dit heeft gevolgen voor de bestaande voorraad. Een deel kan worden aangepast om beter aan te sluiten bij de toekomstige behoefte. Dit is echter niet overal mogelijk en wenselijk. Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief minder courant zijn (lage energieprestatie, minder aantrekkelijke buurt, etc.), zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang.
- De woningmarktopgaven liggen dus voornamelijk in de bestaande voorraad. Daarbij geldt dat niets doen meer geld kost dan het aanpakken van de bestaande voorraad.
- Naast de opgaven voor 'regulier wonen' zien we vanuit het KWOZ behoefte aan woonproducten voor specifieke doelgroepen. Het gaat bijvoorbeeld om passende woonvormen voor de groeiende groep (al dan niet zorgbehoevende) ouderen, studenten en arbeidsmigranten.

Vanuit deze onderzoeksresultaten is ambtelijk en bestuurlijk verkend welke opgaven het meest urgent zijn en waarbij samenwerking op Zeeuws niveau de meeste toegevoegde waarde heeft. Samengevat gaat het om de volgende belangrijkste opgaven:

- **Toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad**  
De grootste opgave ligt in de versterking van de bestaande woningvoorraad. Hoe maken we de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig? Het gaat daarbij om verduurzaming en het levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad en daarmee samenhangend, het op peil houden van de leefbaarheid in wijken en dorpen. In delen van Zeeland gaat het daarnaast om het onttrekken van woningen die niet toekomstbestendig (te maken) zijn, om ruimte te maken voor passende nieuwbouw.

- **Nieuwbouw die 100% raak is: focus op kwaliteit in woningtypen en locaties**

Bij nieuwbouw gaat het veel meer om kwaliteit en minder dan vroeger om kwantiteit. Het gaat om het toevoegen van de juiste woningen aan de voorraad op de juiste plekken, complementair aan de bestaande voorraad. Zo draagt nieuwbouw maximaal bij aan een toekomstige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag.

- **Inspelen op de behoefte aan specifieke segmenten op woningmarkt**

Naast de behoefte aan 'reguliere woningen' wordt een behoefte gesignaleerd aan specifieke type woningen zoals flexwonen, huisvesting van arbeidsmigranten en passende woonvormen voor oudere huishoudens, al dan niet met zorgindicatie. Voor ouderen gaat het bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen voor gelijkgestemden en woonvormen op het grensvlak van zelfstandig en intramuraal wonen. Deze specifieke segmenten vragen om aandacht in de woonagenda: hoe komen we tot passende woonvormen en in hoeverre vormt dit onderdeel van de reguliere woningvoorraad of juist een flexibele schil? Daarnaast de vraag: welke kansen biedt de transformatieopgave in andere vastgoedkokers zoals winkels voor de woonopgave en versterking van steden en dorpen in Zeeland?

## 2.02 Zeeuwse samenwerking

Samen willen we werken aan de geschetste opgaven. Er is immers veel dat ons bindt in Zeeland vanuit onze positie, stijl en kernwaarden.

### Verbinding op positie

Als Zeeuwse overheden willen we door samenwerking toewerken naar een 100% match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt richting 2040. Op de weg daar naartoe zien we veel gedeelde opgaven. Dit creëert verbinding. Tegelijkertijd (h)erkennen we ook elkaars regio specifieke opgaven. We zien het gedeelde belang van samenwerken, kennisdelen, samen leren en samen oppakken van uitdagingen. Daarbij willen we ook inzetten op betrokkenheid van relevante belanghebbenden, zoals corporaties, ontwikkelaars en bouwers. Samen staan we voor de gesignaleerde opgaven.

### Verbinding op stijl

Om de gesignaleerde opgaven goed het hoofd te kunnen bieden willen we het maximale halen uit de voorkantsamenwerking tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en provincie. De provincie zet daarbij in op een duidelijke rol en voert een constante lijn vanuit de volgende kernthema's:

- Binnenstedelijk de ruimte
- Ruimte voor woonkwaliteit
- Liefde voor bestaande voorraad

In de samenwerking is expliciet aandacht voor verschillen tussen de regio's: niet elke opgave speelt overal (in dezelfde mate). We zetten in op slimme samenwerking tussen die gemeenten en provincie waar vergelijkbare opgaven spelen. Doel is om elkaar te versterken en werken vanuit heldere kaders, met daarbinnen voldoende ruimte voor maatwerk op lokaal niveau.

**Verbinding op waarden**

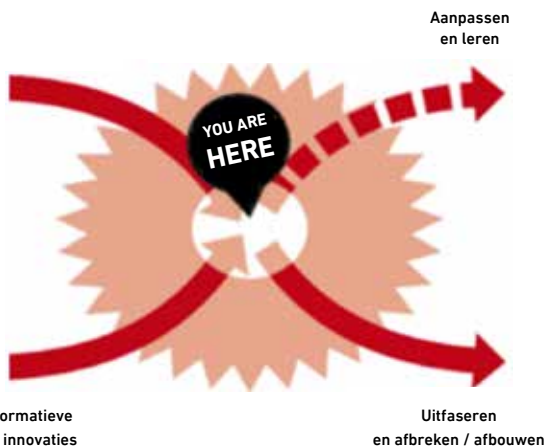
Met onze kernwaarden als kompas komen we tot passende resultaten. Deze waarden zijn:



**Nieuwe manier van samenwerken gaat gepaard met transitiefase**

Het samen aanpakken van de woonopgaven vraagt om een nieuwe gedeelde manier van werken en afspraken maken. We zien de woonopgave als een grote maatschappelijke opgave, waardoor verandering van het systeem noodzakelijk is. De Zeeuwse overheden zijn belangrijke spelers in het geven van richting en het bieden van experimenteer-ruimte voor innovatieve oplossingen. In de 'sturing' van de opgave betekent dit niet alleen faciliteren en regelen, maar vooral doelen stellen (focus aanbrengen), keuzes maken en uitsfaseren.

Het proces van de woonagenda is een transitieproces. Een transitie is een fundamentele verandering van structuur, cultuur (beelden en waarden) en werkwijzen (routines, regels, gedrag) op systeemniveau. Op dit moment zitten we op het snijvlak van 'oud' en 'nieuw'. De oude strategieën zijn niet toereikend en niet passend voor de opgave. Deze strategieën willen we dus 'uitsfaseren en afbouwen'. Ondertussen zijn er nieuwe strategieën in ontwikkeling met de daarbij behorende instrumenten. De komende jaren betekent dit voor de partijen in de regio vooral 'aanpassen, leren en experimenteren'.









# 3 drie ambities

Samen werken we aan de gesignaleerde opgaven op de Zeeuwse woningmarkt vanuit een integrale aanpak. Deze integrale aanpak noemen we 'strategisch voorraadbeheer'. Dit betekent dat we oplossingen zoeken in de combinatie van nieuwbouw én de bestaande voorraad: samen bepalen zij immers de toekomstige woningvoorraad. Onder de integrale aanpak verstaan we ook de combinatie van 'reguliere woningen' én voldoende woonruimte voor specifieke doelgroepen zoals arbeidsmigranten en huishoudens met een (zware) zorgindicatie. Alleen vanuit deze integrale aanpak kunnen we doelgericht werken aan de gedeelde visie.

Samen hebben we 3 concrete ambities geformuleerd die aansluiten bij de visie en passen binnen de integrale aanpak. Deze ambities vloeien voort uit de belangrijkste geschetste opgaven en dienen als richtpunt voor actie. Het gaat om:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad
2. Kwalitatief complementaire woningbouw
3. Innovatieve en flexibele woonvormen

In onderstaande figuur is de samenhang schematisch weergegeven.

In de paragrafen hierna zijn de ambities nader uitgewerkt. Telkens zijn daar ook concrete actielijnen aan gekoppeld waarmee we aan de slag gaan. In deze actielijnen werken gemeenten en provincie samen in werkgroepen vanuit een concreet stappenplan aan acties richting de gestelde doelen. In hoofdstuk 4 werken we de actielijnen nader uit.

## 3.01 Ambitie 1: een toekomstbestendige woningvoorraad



De sterke vergrijzing en de daarmee samenhangende verschuiving in de kwalitatieve woningbehoefte maken het extra noodzakelijk om actief te werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad. De opgave zit voor een zeer belangrijk deel in de bestaande

woningvoorraad. Deze opgaven komen onder andere voort uit de demografische transitie (vergrijzing en in sommige regio's stabilisatie en krimp), maar ook uit de landelijke noodzaak om de woningvoorraad te verduurzamen. Daarnaast vraagt de leefbaarheid op lokaal niveau op verschillende plaatsen om aandacht. Ook is er aandacht voor actuele ontwikkelingen in de Zeeuwse woningmarkt (zoals betaalbaarheid) en waar nodig wordt hierop ingespeeld.

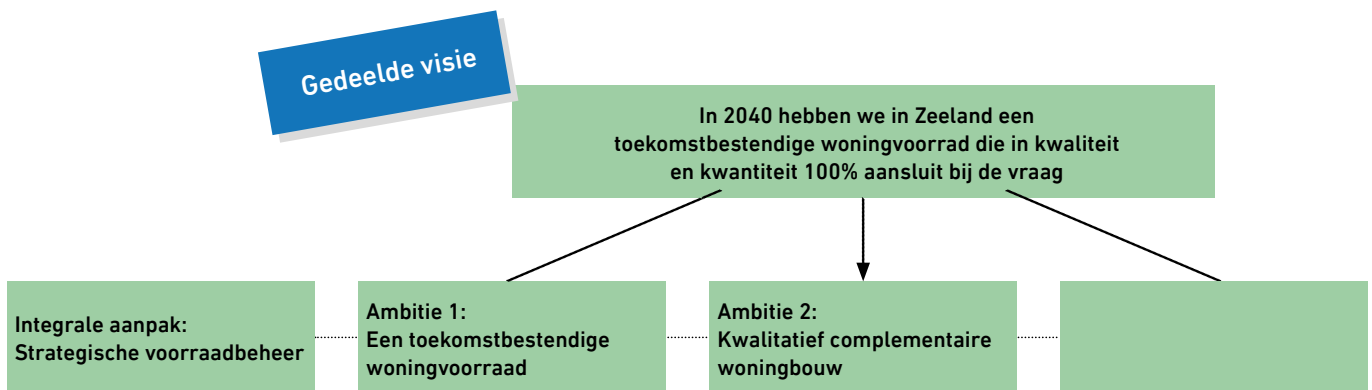
**Doel:** het versterken van de bestaande woningvoorraad door woningen te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, renoveren, of daar waar nodig op termijn te onttrekken.

**Actielijnen voor een toekomstbestendige woningvoorraad:**

- **Actielijn Gebiedsgerichte aanpak bestaand vastgoed**  
We gaan gericht aandachtsgebieden in de bestaande voorraad identificeren en hier een aanpak voor ontwikkelen. Het gaat om zowel particulier- als corporatiebezit.
- **Actielijn Financiële arrangementen**  
We ontwikkelen nieuwe financiële arrangementen en instrumenten om de beoogde aanpak van de bestaande voorraad (financieel) uitvoerbaar te maken. De ontwikkeling van een nieuw PIW-regeling maakt hier onderdeel van uit. Deze actielijn ondersteunt dus nadrukkelijk ook voorgaande actielijn.

## 3.02 Ambitie 2: kwalitatief complementaire woningbouw

De vergrijzing die we in heel Zeeland zien en de stabilisatie dan wel krimp van het aantal huishoudens die we in bepaalde regio's in Zeeland zien, vragen om een nieuwe manier van programmeren. Nieuwbouw moet aanvullend zijn op wat er nu al staat. De markt speelt niet overal optimaal in op deze veranderende (en soms afnemende) langetermijn-behoefte. De mismatch betreft zowel het type woningen dat wordt gerealiseerd ("meer van hetzelfde") als soms ook de (ongewenste) locatie van nieuwbouwprojecten: projecten landen soms op uitbreidingslocaties, terwijl potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied die bijdragen aan de ruimtelijke structuurversterking niet optimaal worden benut.





Door samen de regie te nemen over wat we waar en op welke manier nog willen toevoegen aan de woningvoorraad, werken we actief aan de gedeelde visie. Daarbij is expliciet aandacht nodig voor woningmarktsegmenten die nu nog onvoldoende aanwezig zijn in de bestaande voorraad: meer middenhuur, meer levensloopbestendige woningen en versterking van het stedelijke woonmilieu binnen de steden in Zeeland.

**Doel:** zorgen dat nieuwbouw 100% raak is. Dit betekent nieuwbouw die zo goed mogelijk aansluit bij de gesignaleerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en het ontwikkelen van een oplossingsstrategie daar waar nieuwbouw leidt tot negatieve effecten in de bestaande voorraad.

#### Actielijnen voor kwalitatief complementaire woningbouw:

- **Actielijn Adaptief programmeren**  
We gaan elkaar helpen bij het optimaliseren van de woningbouwprogrammering. Dit betekent dat we samen (juridische) kennis ontwikkelen en afspraken maken. Afhankelijk van de regio is het doel herprogrammeren en voorzienbaarheid creëren, plannen optimaliseren en flexibiliteit in de programmering inbouwen.
- **Actielijn Complementair bouwen**  
We zetten capaciteit en middelen in om specifieke woningmarktsegmenten beter van de grond te krijgen. Het gaat onder andere om het opstellen van een bidboek middenhuur om beleggers te verleiden en om het importeren van kennis en het opzetten van samenwerking met ontwikkelaars om meer en passende levensloopbestendige woningen te realiseren op daarvoor geschikte locaties. Deze actielijn draagt zo ook bij aan de hierna beschreven ambitie 3.

### 3.03 Ambitie 3: Innovatieve en flexibele woonvormen

De demografische transitie en vraag naar specifieke segmenten op de woningmarkt vraagt om innovatie op het gebied van woonvormen: het gaat primair om geschikte woningen voor ouderen (al dan niet met een zorgbehoefte) en om flexwonen. We zetten actief in op innoveren en experimenteren om innovatieve woonconcepten van de grond te krijgen en de woningvoorraad te voorzien van een flexibele schil. Daarbij zoeken we naar mogelijkheden om bestaand (leegstaand) vastgoed optimaal te benutten bij het bedienen van de gesignaleerde woningvraag.



**Doel:** gericht inzetten op innovatie om te komen tot nieuwe en flexibele woonvormen. Het gaat om specifieke segmenten (arbeidsmigranten, huishoudens met zorgindicatie, bijzondere woonvormen zoals geclusterd wonen, flexwonen, et cetera.) en het optimaal gebruik maken van bestaand (leegstaand) vastgoed.

#### Actielijnen voor innovatieve en flexibele woonvormen:

- **Actielijn Hergebruik lege panden**  
We onderzoeken hoe we leegstaand vastgoed optimaal kunnen benutten: voor invulling van de woningmarkt opgave en om de leefbaarheid te versterken. Welk type vastgoed kan op welke



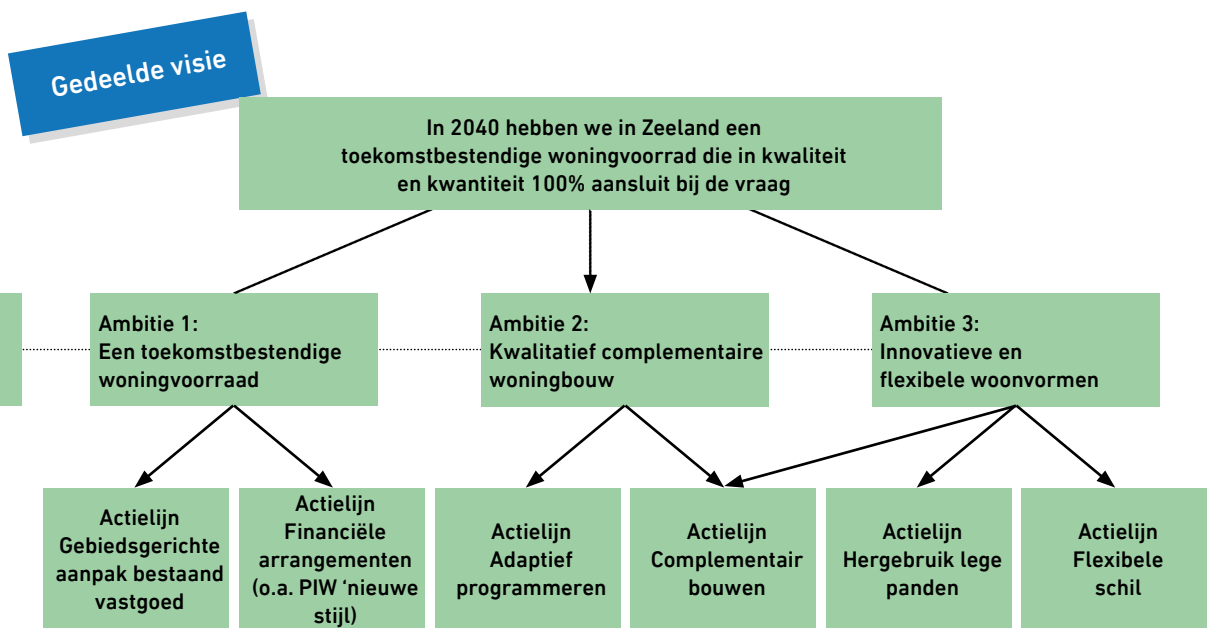
manier goed worden gebruikt, welke locaties zijn kansrijk en hoe komen we tot een soepele transformatieprocedure? Deze actielijn draagt bij aan sterkere (stedelijke) woonmilieus en legt de koppeling met andere vastgoed-segmenten.

- **Actielijn Flexibele schil**  
We onderzoeken de behoefte aan flexwonen en geschikte locaties hiervoor in Zeeland. Vervolgens starten we aan de hand van de opgedane inzichten enkele pilots, verspreid over de provincie als opmaat naar uitbouw van de flexibele schil.

### 3.04 Samenhang ambities cruciaal

De drie geformuleerde ambities komen rechtstreeks voort uit de visie en hangen sterk met elkaar samen. Bijvoorbeeld: wanneer we nieuwbouw toevoegen (ambitie 2) die kwantitatief en kwalitatief niet aansluit bij de vraag, leidt dit tot risico's in de bestaande voorraad (raakt ambitie 1). De nieuwbouwwoningen zijn van goede kwaliteit en energiezuinig en zullen doorgaans dus goed worden verkocht. De kwetsbaarheden zitten echter in de minst courante woningen van hetzelfde woningtype.

Doordat nieuwbouw in die segmenten leidt tot verdere marktontspanning, zien huidige woningeigenaren de waarde van hun woning dalen. Op termijn werkt dit achterstallig onderhoud, leefbaarheidsproblemen en dalende ozb-inkomsten in de hand. In gebieden met een hoog tweede woningbezit is het risico dat steeds meer reguliere woningen worden opgekocht voor gebruik als tweede woning. Dit kan eveneens leiden tot leefbaarheidsproblemen. Ook met ambitie 3 is een sterke samenhang: zonder passende woonvormen voor specifieke doelgroepen (arbeidsmigranten,









zorgbehoevenden, etc.) zijn deze doelgroepen aangewezen op de bestaande reguliere voorraad (raakt aan ambitie 1). Dit kan leiden tot ongewenste woonsituaties en leefbaarheidsproblemen in kernen en buurten. De samenhang tussen de ambities onderschrijft het belang om samen integraal te handelen: vanuit het perspectief van strategisch voorraadbeheer. We waarborgen dit door de woonagenda als basis te hanteren voor concrete afspraken die we als overheden

onderling maken. We gaan hier in hoofdstuk 5 nader op in. De koppeling van de actielijnen aan de drie ambities resulteert in onderstaand schematisch overzicht. Overigens dragen sommige actielijnen bij aan meerdere ambities. Zo volgt de actielijn 'Complementair bouwen' uit ambitie 2, maar raakt deze ook sterk aan ambitie 3. In het hoofdstuk hierna werken we de actielijnen verder uit.



# 4 zes actielijnen

Vanuit de gedeelde visie en bijbehorende ambities gaan we gericht aan het werk met concrete acties. De zes actielijnen zijn in voorgaand hoofdstuk kort benoemd, in dit hoofdstuk werken we ze verder uit. Sommige actielijnen dragen bij aan meerdere ambities, maar zijn ondergebracht bij de ambitie waar zij primair aan bijdragen.

Actielijn	
Gebiedsgerichte aanpak	
Financiële arrangementen	
Adaptief programmeren	
Complementair bouwen	
Hergebruik lege panden	
Flexibele schil	

## 4.01 Actielijn: gebiedsgerichte aanpak

Doel van de ambitie is het versterken van de bestaande woningvoorraad door woningen te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, te renoveren, of daar waar nodig op termijn te onttrekken. Om de bestaande voorraad gericht te kunnen versterken moeten een aantal vragen worden beantwoord:

- Welke gebieden vragen als eerste om aandacht?
- Wat zijn in die gebieden de grootste opgaven?
- Welke aanpak past het beste bij die opgaven?
- Hoe voeren we die aanpak uit?

Dit zijn de vragen die we vanuit de actielijn 'gebiedsgerichte aanpak bestaand vastgoed' gaan beantwoorden. We gaan uiteindelijk aan de slag met die gebieden die een breed leereffect hebben voor andere gebieden in de provincie. Zo biedt samenwerking vanuit de Zeeuwse Woonagenda maximaal meerwaarde. Concreet betekent dit dat we vanuit deze actielijn een aantal pilotprojecten voor de bestaande voorraad opzetten. Daarbij is er een sterke samenhang met de

volgende actielijn: financiële arrangementen. Deze moeten bijdragen aan het uitvoerbaar en betaalbaar maken van de opgaven.

## 4.02 Actielijn: financiële arrangementen

De actielijn 'Financiële arrangementen' hangt nauw samen met de actielijn 'Gebiedsgerichte aanpak' en richt zich primair op de instrumentele kant van de 'hoe-vraag'. Doel van de actielijn is het ontwikkelen van een aantal financiële arrangementen die bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Hier is sterk behoefte aan, omdat de gesignaleerde opgaven gepaard gaan met forse benodigde investeringen. Het slim combineren en inzetten van geldstromen is dan ook cruciaal, in aanvulling op bestaande regelingen zoals SVn-leningen en subsidies.

In het kader van het KWOZ is reeds een position paper opgesteld met daarin een beschrijving op hoofdlijnen van potentieel kansrijke financiële instrumenten en arrangementen. De meest kansrijke arrangementen werken we uit in een Zeeuws transitie-arrangement. Het gaat hierbij zowel om – en de combinatie van – lokale, provinciale en nationale regelingen. We verkennen daarbij hoe de huidige 'PIW'-regeling ingezet kan worden binnen een integraal Zeeuws transitiearrangement en zo ondersteunend is aan de doelen uit de Zeeuwse Woonagenda.

## 4.03 Actielijn: adaptief programmeren

Doel van de ambitie is zorgen dat nieuwbouw 100% raak is. Dit betekent nieuwbouw die zo goed mogelijk aansluit bij de gesignaleerde kwantitatieve en kwalitatieve langetermijn-behoefte en die niet alleen inspeelt op de korte termijnvraag. In veel regio's sluiten de huidige plannen nog niet optimaal aan bij de gesignaleerde behoefte en leidt een teveel aan woningen in plannen ertoe dat er niet of nauwelijks meer Ladderruimte\* is voor nieuwe, kwalitatief gewenste plannen. Dit vinden wij ongewenst.

We gaan vanuit de actielijn adaptief programmeren samenwerken aan oplossingen om te zorgen dat plannen beter aansluiten bij de gesignaleerde behoefte en kwalitatief gewenste plannen niet worden geblokkeerd door bestaande plancapaciteit. Dit betekent dat we samen (juridische) kennis ontwikkelen en afspraken maken. Afhankelijk van de regio is het doel herprogrammeren en voorzienbaarheid creëren, plannen optimaliseren en flexibiliteit in de programmering inbouwen. We zien hier ook een duidelijke samenhang met de twee voorgaande actielijnen. Door (concrete plannen voor) woningonttrekkingen te realiseren kunnen we namelijk Ladderruimte creëren. Zo kan het aanpakken van de bestaande voorraad ook bijdragen aan mogelijkheden voor een sterkere nieuwbouwprogrammering.

\* De Ladderruimte wordt berekend door geplande nieuwbouw en sloop in harde plancapaciteit voor de komende tien jaar te confronteren met de toekomstige vraag als gevolg van huishoudensontwikkeling in diezelfde periode. Zie ook het tekstkader.

## LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Voor bestemmingsplannen die een nieuwe woonlocatie mogelijk maken is een onderbouwing conform de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht. De Ladder is onderdeel van Rijkswetgeving en verankerd in het Bro, artikel 3.1.6. lid 2. Deze krijgt zodra de Omgevingswet in werking treedt een plekje in het Bkl. De Laddertekst luidt als volgt:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.*

Wanneer er teveel (harde) plancapaciteit binnen de woningmarktregio is kan dit ertoe leiden dat er geen ruimte meer is voor nieuwe, kwalitatief gewenste plannen. Ruimte maken voor deze kwaliteit vraagt een heroverweging van onbenutte harde plancapaciteit die in een behoefte voorziet.

### 4.04 Actielijn: complementair bouwen

Om maximale kwaliteit in nieuwbouwplannen te creëren, zetten we extra in op specifieke woningtypen en segmenten die zonder deze aandacht minder goed van de grond komen. Het gaat om segmenten waarvan we zonder ingrijpen oplopende tekorten zien. Primair betekent dit de realisatie van middenhuur en passende woonvormen voor ouderen: levensloopbestendig wonen en wonen met zorg. Vanuit deze actielijn stimuleren we deze segmenten. Concreet doen we dit door op regioniveau een bidboek middenhuur op te stellen om beleggers te verleiden te investeren in middenhuur in Zeeland. Daarnaast gaan we kennis importeren en een samenwerking opzetten met ontwikkelaars om meer en passende woningen voor ouderen van de grond te krijgen. Het gaat daarbij om passende woonvormen voor zowel zorgbehoevende- als ook voor niet zorgbehoevende ouderen, bijvoorbeeld geclusterde woonvormen. Deze actielijn draagt vanuit dit perspectief ook bij aan ambitie 3: innovatieve en flexibele woonvormen. Parallel werken regio's en gemeenten zelf aan een woon-zorgvisie. Vanuit de actielijn Complementair bouwen verkennen we hoe we op Zeeuws niveau hiervoor onderling kennis kunnen delen en waar mogelijk samen kunnen optrekken.

### 4.05 Actielijn: hergebruik lege panden

Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografische transitie, schaalvergroting en de technologische transitie is de behoefte aan voorzieningen veranderd. Dit heeft gevolgen voor verschillende vastgoedsegmenten: op veel plekken is of dreigt er leegstand in detailhandel, monumentale gebouwen,



kerken, scholen en kantoren. Leegstand werkt negatief op de economische aantrekkingskracht en leefbaarheid in binnensteden en kleine kernen.

Door middel van transformatie kunnen deze bestaande panden – daar waar passend – worden ingezet om invulling te geven aan woonvormen waar behoefte aan is. Transformatie draagt bij aan het versterken van de leefbaarheid en (binnen)stedelijke woonmilieus. Bovendien lossen we hiermee problemen in andere vastgoedsegmenten op en leidt het maximaal benutten van bestaande locaties tot minder onnodig bouwen in het weiland.

De markt ziet en pakt echter nog niet alle kansen die bestaande lege panden bieden. Dit vraagt om meer innovatie en creativiteit.





Vanuit de actielijn gaan we daarom concreet onderzoeken hoe we leegstaand vastgoed optimaal kunnen benutten voor invulling van de woningmarkt opgave. Welke type vastgoed kan op welke manier goed worden gebruikt, welke locaties zijn kansrijk en hoe komen we tot een soepele transformatieprocedure? Parallel wordt de provinciale subsidieregeling hergebruik leegstaande panden opgesteld, om een financiële bijdrage te leveren aan oplossingen voor de gesignaleerde de opgaven.

#### **4.06 Actielijn: flexibele schil**

Er zijn diverse doelgroepen met een specifieke woningbehoefte.

Doel van de ambitie is dan ook het gericht inzetten op innovatie om te komen tot nieuwe en flexibele woonvormen. Het gaat om specifieke segmenten (arbeidsmigranten, studenten, flexwonen, et cetera).

Vanuit deze actielijn gaan we actief toewerken naar een passende flexibele schil in de Zeeuwse gemeenten. Concreet onderzoeken we de behoefte aan flexwonen en geschikte locaties hiervoor binnen de provincie. Vervolgens starten we aan de hand van de opgedane inzichten enkele pilots, verspreid over de provincie als opmaat naar uitbouw van de flexibele schil.



# 5

# borging samenwerking

## 5.01 Sleutelprincipes samenwerking

In Zeeland werken we – in lijn met dat wat ons verbindt (paragraaf 02.02) vanuit de volgende kernwaarden samen:

1. Open, transparant en in vertrouwen
2. Op basis van vastgelegde afspraken
3. Op basis van gelijkwaardigheid met respect voor elkaar belangen, rollen en verantwoordelijkheden
4. Oplossingsgericht (Ja, mits)
5. Samen keuzes maken
6. Gezamenlijke lobby

Deze waarden houden we overeind door te blijven communiceren. Dat houdt in: elkaar opzoeken, afstemmen, praten in openheid en vertrouwen. Daarnaast zijn verborgen agenda's uiteraard ongewenst en spreken we af dat we gedeelde informatie niet zonder medeweten inzetten voor een ander doel.

## 5.02 Uitwerking samenwerkingsagenda

### Zeeland breed bestuurlijk overleg: twee sessies per jaar

Op bestuurlijk niveau wordt periodiek stilgestaan bij de progressie op actielijnen maar vooral ook op de koers van de woonagenda. Dragen de huidige ambities nog optimaal bij aan de gedeelde visie en zijn de uitgezette actielijnen afdoende, of is bijsturing wenselijk? Jaarlijks vindt twee keer Zeeuws breed bestuurlijk overleg plaats specifiek in het kader van de woonagenda. De provincie is initiatiefnemer voor de organisatie hiervan. Daarnaast kunnen specifieke onderwerpen die hieruit voortvloeien worden geagendeerd bij OZO vergaderingen. Hier wordt ook de gezamenlijke lobby richting het Rijk geagendeerd.

### Zeeland breed ambtelijk overleg voor borging integrale aanpak: vier keer per jaar

Ambtelijk vindt 4 keer per jaar overleg plaats, in combinatie met het contactpersonen-overleg. Bij de ambtelijke overleggen wordt de voortgang op de actielijnen besproken en wordt geëvalueerd of deze voldoende vanuit een integrale aanpak bijdragen aan de gedeelde visie. De voortgang per actielijn wordt besproken met input vanuit de werkgroepen, aan de hand van de samenwerkingsagenda. Zie de alinea hierna.

### Ambtelijke werkgroep per actielijn: uitwerken en uitvoeren samenwerkingsagenda

Voor elke actielijn is een werkgroep samengesteld waarin provincie en gemeenten zijn vertegenwoordigd. Deze werkgroepen zijn primair verantwoordelijk voor het uitwerken en uitvoeren van het plan van aanpak (PvA) binnen hun actielijn. Daar waar nodig zullen werkgroepen vanuit de provincie of extern worden ondersteund indien er sprake is van een tekort aan expertise of capaciteit. De PvA's bundelen we samen in de samenwerkingsagenda, als zeer concreet uitvoeringsdocument van de woonagenda.

## 5.03 Relatie regionale woningmarktafspraken

De vijf Zeeuwse regio's maken regionale woningmarktafspraken met de provincie Zeeland. De woonagenda is de basis voor de regionale woningmarktafspraken en ondersteunend aan de uitvoering hiervan door samenwerking, kennisontwikkeling en financiële regelingen. De regionale woningmarktafspraken werken door in lokale woonvisies, uitvoeringsprogramma's en prestatieafspraken.

REGIO
<b>Zeeuws-Vlaanderen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hulst, Terneuzen, Sluis</li></ul>
<b>Walcheren</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Middelburg, Vlissingen, Veere</li></ul>
<b>Bevelanden</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Borsele, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal, Goes</li></ul>
<b>Schouwen-Duiveland</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Schouwen-Duiveland</li></ul>
<b>Tholen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tholen</li></ul>

Bouwstenen die terugkomen in de regionale woonafspraken zijn:

- De ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag voor een 10-jaarsperiode met doorkijk naar de periode daarna. De provinciale prognose en het KWOZ zijn hierin richtinggevend. Afwijken kan mits onderbouwd en wanneer provincie akkoord is.
- Het (potentiële) planaanbod met onderscheid naar planologisch harde plannen en zachte plannen. Daarnaast wordt inzicht gegeven in overige potentiële inbreidings- en transformatielocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en kernen.
- Effectenanalyse van de bestaande plan- en woningvoorraad. Bij overprogrammering en/ of overschotten in de bestaande voorraad een aanpak om effecten hiervan te mitigeren. Op regionaal niveau moet duidelijk zijn hoe de 100% match van vraag en aanbod wordt nagestreefd. De uitwerking kan lokaal plaatsvinden in Plannen van Aanpak.
- Keuzes en aanpak voor een toekomstbestendige woningvoorraad. Het gaat om het verbeteren (verduurzamen), aanpassen (levensloopbestendig maken) en onttrekken (slopen/ samenvoegen) van woningen.
- Keuzes en aanpak voor kwalitatief complementaire nieuwbouw waarbij de volgende woonsegmenten minimaal terugkomen: middenhuur, levensloopbestendig en wonen met zorg.
- Keuzes en aanpak voor een flexibele schil. Duidelijk moet zijn hoe wordt ingezet op innovatieve en flexibele woonvormen in de betreffende regio.
- Een regionaal woningbouwprogramma waarbij de bovenstaande bouwstenen in onderlinge samenhang uitmonden in een aanpak voor strategische voorraadbeheer: welke plannen worden hard, welke (weer) zacht, en wat is de strategie voor de bestaande voorraad?



Naast bovenstaande bouwstenen staat het regio's uiteraard vrij afspraken te maken over andere thema's op de woningmarkt. Gemeenten in een regio met woningmarktafspraken waarin bovenstaande bouwstenen terugkomen, kunnen door met plannen die zijn opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Daarnaast maken deze gemeenten aanspraak op (financiële) regelingen die worden ontwikkeld in het kader van deze woonagenda.

Per regio wordt op basis van intern overleg een coördinator aangewezen. De komende jaren werken we toe naar harmonisering van de wooncyclus voor heel Zeeland. We maken de afspraak regionale woningmarkt-afspraken in ieder geval iedere 3 jaar te actualiseren zodra een nieuwe provinciale prognose beschikbaar is. Monitoring gebeurt constant door gemeenten en provincie. Wanneer omstandigheden hier aanleiding toe geven kan worden besloten afspraken eerder te actualiseren. Zie ook paragraaf 05.05.

#### 5.04 Borging in omgevingsverordening

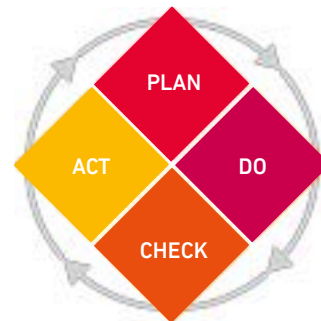
De provincie zal in lijn met haar taak enerzijds en in lijn met de samen overeengekomen inhoud van de woonagenda anderzijds zorgen voor borging van afspraken en belangen in de Omgevingsverordening Zeeland. Aan de hand van de woonagenda zal worden gekeken of en zo ja hoe herziening van de verordening nodig en nuttig is, om de ambities die in de woonagenda centraal staan beter te borgen.

#### 5.05 Beleidscyclus, acties, monitoren, bijsturen

De wereld staat niet stil en de woonagenda is dan ook niet bedoeld als statisch document. We zetten nu de koers uit die we gezamenlijk gaan varen, maar tussentijds kijken we of deze koers nog aansluit bij de dan geldende situatie. We zetten daarom in op een cyclus die enerzijds actiegericht is en tegelijkertijd de benodigde flexibiliteit biedt naar de toekomst toe. Hierna duiden we beknopt de onderdelen van de cyclus die volgen na vaststelling van de woonagenda: het uitvoeren van de acties, het monitoren en evalueren en vervolgens waar nodig het bijsturen.

##### Acties uitvoeren

Met de woonagenda als gedeeld uitgangspunt gaan we nu aan de slag met de beschreven actielijnen. Een deel van de werkgroepen is



al opgestart. Zo maken we actief werk van wat we samen hebben afgesproken. In de samenwerkingsagenda (met bijbehorende planning) werken we de details per actielijn nog dit jaar verder uit, zodat alle werkgroepen op korte termijn een vliegende (door)start kunnen maken. De acties lopen vervolgens door en uit evaluaties kan bijsturing of het opzetten van aanvullende acties voortkomen.

##### Monitoren en evalueren

We benutten de ambtelijke en bestuurlijke overleggen om de voortgang van de acties te monitoren. Tegelijkertijd zetten we in op monitoring van de belangrijkste woningmarktindicatoren om ook op strategisch niveau (de uitgesproken ambities) goed te kunnen evalueren (planmonitor). Het KWQZ was een belangrijke nulmeting, samen zetten we in op een periodieke actualisatie, bij voorkeur in de toekomst ook samen met de woningcorporaties. Hetzelfde geldt vanzelfsprekend voor de periodieke actualisering van de provinciale prognose, zoals dit ook in het verleden al gebeurde. Deze actualisaties dienen als basis voor een eventuele lichte bijsturing in de koers.

##### Bijsturen waar nodig

Als gevolg van actualisering van inzichten kan op termijn het bijsturen van de koers plaatsvinden. Dit betekent niet dat we jaarlijks het roer om gaan gooien: de stip op de horizon is duidelijk. Wel kunnen nieuwe inzichten of nu nog niet voorziene ontwikkelingen op termijn leiden tot accentverschuivingen.

De Zeeland brede ambtelijke en bestuurlijke overleggen bieden de gelegenheid om in gesprek te blijven over de uitgezette koers. Eventuele accentverschuivingen verwerken we in de basis in een tweejaarlijkse update van de woonagenda. Mochten onverwachte maatschappelijke ontwikkelingen ertoe leiden dat een tussentijdse update nodig is, dan zal dit geagendeerd worden tijdens de Zeeland brede ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

# bijlage:

## Rollen en verantwoordelijkheden

WIE	ROL	VERANTWOORDELIJKHEID	BORGING SAMENWERKING OVERHEDEN
Provincie Zeeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaderstellend: Regio, Gemeenten</li> <li>• Stimulerend</li> <li>• Verbindend</li> <li>• Kennismakelaar</li> <li>• Regisserend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prognose</li> <li>• Definiëring welke woonvorm onder ladderruimte valt</li> <li>• Monitoring: planmonitor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VZG (<i>vertegenwoordiging alle gemeenten</i>)</li> <li>• OZO (<i>vertegenwoordiging alle gemeenten en provincie samen</i>)</li> <li>• Ambtelijk contactpersonenoverleg</li> <li>• Werkgroepen actielijnen Woonagenda</li> </ul>
De 5 Zeeuwse regio's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaderstellend naar de individuele gemeenten</li> <li>• Verbindend</li> <li>• Kennisdelend</li> <li>• Regisserend</li> <li>• Signalerend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonvisie</li> <li>• Woningmarktafspraken</li> <li>• Regionale monitoring (woningmarktafspraken?)</li> </ul>	
De individuele gemeenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaderstellend naar de inwoners, ondernemers</li> <li>• Uitvoerend</li> <li>• Participerend</li> <li>• Signalerend</li> <li>• Kennisdelend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Input monitoring</li> <li>• Uitvoering geven aan de regionale woningmarktafspraken</li> <li>• Aanpak van bestaande woningvoorraad (verduurzaming: energie + levensloop)</li> <li>• Uitvoeringsagenda</li> </ul>	
Rijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financier</li> <li>• Regelgevend (ruimte)</li> </ul>		
Corporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerkend</li> <li>• Uitvoerend</li> <li>• Signalerend</li> <li>• Kennisdelend</li> </ul>		
Marktpartijen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerkend</li> <li>• Uitvoerend</li> <li>• Signalerend</li> <li>• Kennisdelend</li> </ul>		

## Begrippenlijst

**Bro** – Besluit ruimtelijke ordening, nadere uitwerking van de wet ruimtelijke ordening (Wro) en bevat onder meer bepalingen over bestemmingsplannen.

**Bkl** – Besluit kwaliteit leefomgeving

**Flexibele schil** – Flexibele en soms tijdelijke woonvormen als aanvulling op de reguliere woningmarkt, voor mensen waarvoor een reguliere huur- of koopwoning niet altijd toegankelijk, wenselijk of (direct) beschikbaar is. De zoekvraag naar woonruimte kan zijn ingegeven vanuit (tijdelijk) werk, studie, persoonlijke situatie of als uitstroom uit de gezondheidszorg of combinatie daarvan. Concreet gaat het bijvoorbeeld om huisvesting van woonurgenten, studenten en arbeidsmigranten.







## COLOFON

**Uitgave:** Beleidsmedewerkers Wonen van de Zeeuwse gemeenten en Provincie Zeeland

**Input:** Zeeuwse overheden en maatschappelijke organisaties

**In opdracht van:** Colleges van Zeeuwse gemeenten en Provincie Zeeland

**Datum:** Februari 2021