Raadsmemo

Nummer
25int01811

aan	Van	Opsteller	datum
Gemeenteraad Borne	College van B en W	D. Bonenkamp	15 april 2025

betreft
Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 en informatie over fair share en regionale urgentieverordening

Portefeuillehouder
A.P. Lammers

Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:
Informeren over de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 en de procesafspraken rondom fair share en regionale urgentie.

Geachte raadsleden,

Middels deze memo willen wij u informeren over de actualisatie van de Woondeal Twente en over de regionale urgentieregeling en het proces rondom evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen.

1. Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030

In onze collegevergadering van 15 april hebben wij ingestemd met de actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030. In de Woondeal zijn de bestaande afspraken aangevuld en geactualiseerd.

<u>Waarom de Woondeals actualiseren?</u>
Al snel na het vaststellen van de Woondeals in 2022 communiceerde het ministerie van BZK (inmiddels VRO) dat de woningbouwopgave in Nederland groter is dan de in de landsdekkende Woondeals vastgelegde 900.000 woningen tot en met 2030. De opgave is ruim 980.000 woningen. Dit betekent dat er zo'n 100.000 woningen per jaar moeten worden gebouwd. Voor de Overijsselse opgave betekent dit dat het Rijk de regio Twente heeft gevraagd om minimaal 5.000 woningen extra te bouwen in de periode tot en met 2030. Met de actualisatie van de Woondeal uit 2022 is uitvoering gegeven aan het toevoegen van deze extra opgave.

<u>Extra woningbouwopgave</u>
In Twente zal de extra opgave met name landen in de Twentse gemeenten Almelo, Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten, Borne en Oldenzaal. Hierdoor verschuift de minimale woningbouwopgave van 14.100 naar 19.100 woningen tot en met 2030.
Voor Borne is een aanvullende opgave van 910 woningen opgenomen. De sleutelprojecten Zenderen, Jonge Poerink en de Bornerbroeksestraat zijn extra opgenomen en de aantallen voor de Bornsche Maten zijn verhoogd met 600 woningen.

Uitgangspunten betaalbaarheid 30-40-30 en prijsindexering
In de Woondeal Twente is het uitgangspunt 30-40-30 op gemeenteniveau vastgesteld. Dit uitgangspunt blijft in de actualisatie overeind staan. Het is uiteindelijk aan gemeenten om te bepalen hoe de 30-40-30 in hun woningbouwprogrammering landt. Afgesproken is dat er ruimte blijft voor maatwerk binnen de context van de concept Wet regie op de volkshuisvesting.

Qua betaalbare koop en middenhuur schuift de Woondeal mee met de indexering die het Rijk heeft vastgesteld en dit doen we in de toekomst ook als het Rijk de grenzen wijzigt. Dit houdt in dat we op dit moment (2025) onder betaalbare koop een maximale koopprijs van € 405.000,- verstaan en onder betaalbare huur een maximale huur prijs van € 1.184,82 per maand.

Toekomstbestendig bouwen
Vanuit de provincie is met partners gewerkt aan een Actieprogramma Toekomst bestendig bouwen. Deze wordt als onderdeel van deze actualisatie ook toegevoegd aan de Woondeals. Het Actieprogramma omvat stimulerende en inspirerende voorbeelden, instrumenten en experimenten om het onderwerp toekomstbestendig bouwen meer lading te geven en daarmee onderdeel te laten zijn van de woningbouwopgave. Vanuit dit programma blijft de inzet op goede projecten en deze ook te delen met het bredere netwerk o.a. via de Woonkeuken.

Woonzorgvisies
In het voorjaar van 2024 is de regionale woonzorgvisie en een bijbehorend afsprakenkader voor ouderenhuisvesting vastgesteld. Met de actualisatie van de Woondeals zijn deze afspraken geformaliseerd en daarmee gekoppeld aan de woningbouwopgave van deze Woondeals. Zo zijn er afspraken gemaakt over de aantallen nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen.

Vervolg
De officiële ondertekening van de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030 zal eind juni plaatsvinden, tijdens de Woonkeuken. Verder wordt hard gewerkt aan de uitvoering van de onderdelen uit de Woondeal, waaronder het realiseren van onze sleutelprojecten.

2. Urgentieregeling & evenwichtige verdeling van urgentiegroepen

In het Rijksprogramma ‘een thuis voor iedereen’ is aangekondigd dat elke gemeente verplicht wordt om een urgentieregeling te voeren. Deze verplichting is uitgewerkt in de concept Wet versterking regie volkshuisvesting[1]. Het is de verwachting dat deze wet per 1 juli 2026 in werking treedt.

Urgentieregeling
Een urgentieregeling is bedoeld voor de inwoners die door een persoonlijke noodsituatie snel een sociale huurwoning nodig hebben. Het gaat om beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de inwoners die enige vorm van kwetsbaarheid kennen, vanwege bijvoorbeeld medische of sociale omstandigheden.

De urgentieregeling is onderdeel van een huisvestingsverordening. De meeste gemeenten in de regio Twente maken hier nog geen gebruik van. In de wet staat, naast deze verplichting, ook voor welke inwoners deze urgentieregeling verplicht wordt. U kunt hierbij denken aan uitstromers uit instellingen, maar ook aan dakloze mensen, mantelzorgverleners en -ontvangers en medisch urgenten.

[1]https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel:36512

De Twentse gemeenten en provincie Overijssel werken samen met WoON (vereniging van de 14 Twentse woningcorporaties) aan een model urgentieregeling die elke gemeenteraad lokaal kan vaststellen. De intentie is om in elke Twentse gemeente eenzelfde urgentieregeling vast te stellen, zodat de regeling voor elke gemeente identiek is en er op woningmarktregio-niveau geen nadelige gevolgen worden ondervonden. Het uiteindelijke besluit om hiermee in te stemmen is aan de individuele gemeenteraden. Het proces om te komen tot een gemeenschappelijke urgentieregeling is gestart en zal uiteindelijk in oktober 2025 moeten leiden tot een gemeenschappelijk gedragen voorstel, waarna het participatie- en besluitvormingsproces wordt gestart.

Evenwichtige verdeling van urgentiegroepen
Gemeenten krijgen in de Wet versterking regie volkshuisvesting, naar verwachting, de verplichting om te waarborgen dat urgente woningzoekenden evenwichtig verdeeld worden over gemeenten in de woningmarktregio. Gemeenten moeten er in regionaal verband voor zorgen dat zij voldoende woningen beschikbaar stellen voor wettelijk verplichte urgente woningzoekenden. Zij maken daartoe afspraken over een verdeling van woningzoekenden die zijn ingedeeld in de wettelijk verplichte urgentiecategorieën. In Twente noemen wij dit een evenwichtige verdeling van urgentiegroepen.

Dit vraagstuk is een zoektocht naar wat een proportionele bijdrage is van iedere gemeente aan de evenwichtige verdeling, passend bij de lokale ambities en opgaven. Het doel is om hoe dan ook samen in de huisvestingsopgave van de verplichte urgente groepen te kunnen voorzien en ook de overige (regionaal afgestemde) urgente groepen op eenzelfde manier evenwichtig te huisvesten. Hierover wordt op ambtelijk en bestuurlijk niveau, met expertise vanuit sociaal en fysiek beleid van gemeenten, woningcorporaties, en zorg- en welzijnsorganisaties gesproken. De afspraken die over evenwichtige verdeling worden gemaakt, leggen we vast in een afsprakenkader en zullen indien noodzakelijk landen in de urgentieregeling.

Vervolg
Er wordt na de zomer een sessie gepland met alle gemeenteraden in Twente, waarin uw raad wordt bijgepraat over de processen rondom urgentie en evenwichtige verdeling.
Wij stellen u voor om voor de zomer met uw raad in gesprek te gaan over de urgentieregeling en evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen.

De planning is op dit moment dat de urgentieregeling en afspraken over evenwichtige verdeling in oktober 2025 worden opgeleverd, waarna participatie en besluitvorming kan plaatsvinden.

Bijlage: 25bij04260 Woondeal Twente