Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

24 februari 2021



Raalte. Foto: gemeente Raalte



Zwolle. Foto: RUIMTEVOLK

Inhoudsopgave

1. Inleiding **4**

2. Wonen in West-Overijssel 2030 **6**

3. Hoe gaan we dit bereiken? **12**
- A. Ruim baan voor lokale woningbehoefte en tekorten 12
- B. Versnellingsaanpak 14
- C. Verkenning accommoderen extra plancapaciteit na 2025 17
- D. Aan de slag met de bestaande woningvoorraad 17
- E. Toegankelijkheid en slaagkansen woningmarkt 18
- F. Duurzaam wonen en circulair bouwen 20

4. Samenwerking **22**

Bijlage A: Partijen Woonagenda **24**
Bijlage B: Samenvatting Ambitiedocument **25**

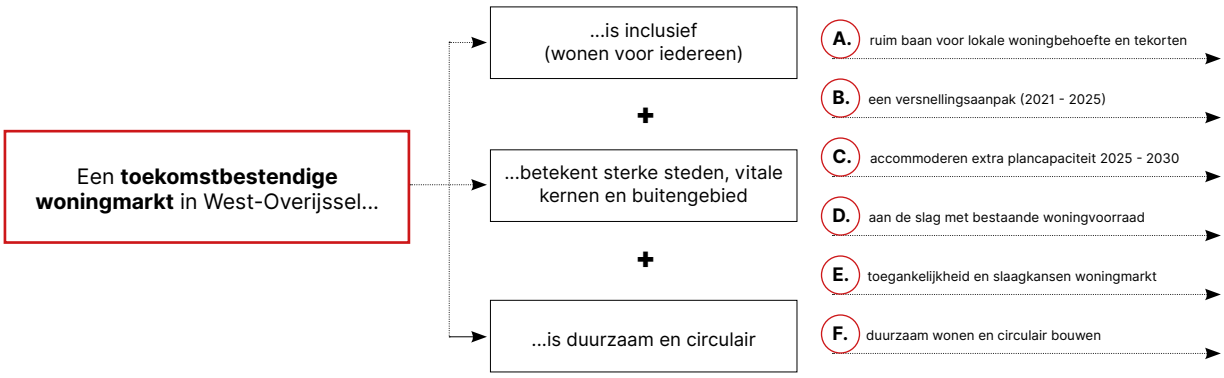
1. Inleiding

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Voor de periode 2021-2025 krijgen die afspraken vorm in twee regionale Woonagenda's: een voor West-Overijssel en een voor Twente. Voor u ligt de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025. In deze Woonagenda schetsen we - gemeenten en provincie - onze gezamenlijke inzet, gevoed met inbreng van woningcorporaties, marktpartijen en andere partners zoals bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties. De Woonagenda is ons kader en kompas op de woningmarkt: waar werken we met elkaar naartoe en hoe gaan we dat samen doen?

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar we moeten ook gezamenlijk manieren vinden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten. De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een rol als (financieel) drager in deze opgaven.

Wonen verbindt lokaal en regionaal (en nationaal) beleid. De opgave vraagt misschien wel meer dan ooit om een sectoroverstijgende, regionale en kwalitatieve blik. De complexiteit van de vraagstukken daagt alle partijen bovendien uit om te innoveren en samen te werken. Dat begint met een gezamenlijke agenda en met het bewustzijn dat focus nodig is om de opgaven gezamenlijk aan te kunnen pakken. Deze Woonagenda is daarom niet alleen integraal van opzet, maar ook uitvoeringsgericht.

De Woonagenda is tot stand gekomen in een interactief proces van gemeenten, provincie en de partners uit de Woonkeuken. Samen hebben we observaties en ambities gedeeld en bekeken waar regionale afstemming en samenwerking gewenst of noodzakelijk is. Deze werkwijze is goed bevallen en willen we de komende jaren voortzetten bij de uitvoering van het woonbeleid. Vanuit onze gezamenlijke agenda willen we de kwaliteit



Figuur 1: Opbouw Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

van West-Overijssel versterken: een groene en bereikbare regio, met sterke steden, vitale kernen en platteland en een koploperspositie als het gaat om duurzaamheid, circulariteit en klimaatbestendigheid. Een van de mooiste Nederlandse regio's om te wonen.

Deze Woonagenda is vastgesteld en ondertekend door bestuurders van de gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle en de provincie Overijssel. In verschillende Woonkeukenbijeenkomsten, werkateliers en een webinar hebben ook partijen uit de markt en het maatschappelijk middenveld meegedacht.

Ambitiedocument
De eerste stap richting de regionale Woonagenda's voor 2021-2025 werd in de zomer van 2020 gezet. De provincie, gemeenten en de Woonkeukenpartners stelden toen samen een ambitiedocument op. In dit document formuleerden zij de opdracht voor de regionale Woonagenda's: agenda's met ambities voor de lange termijn en afspraken voor de middellange termijn, aandacht voor de positie van Overijssel in de Nederlandse woonopgave, een integrale blik op de woningmarkt en een regionale vertaling die past bij respectievelijk West-Overijssel en Twente. Daar horen de volgende ambities bij:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 in de provincie Overijssel
2. Versnelling van de woningbouwproductie
3. Voorsorteren op veranderende woningvraag
4. Vormgeven aan verstedelijkingsopgave
5. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
6. Verduurzaming (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad)
7. Vergroten toegankelijkheid en doorstroming

In bijlage B is een samenvatting van het ambitiedocument opgenomen.

2. Wonen in West-Overijssel 2030

Aantrekkelijke woonregio
West-Overijssel is een sociaal-economisch krachtig, bruisend en aantrekkelijk gebied. De regio herbergt enkele van de mooiste landschappen, steden en dorpen van Nederland. Een flink aantal van de 'Groene schatkamers' van Nederland vind je bij ons, Denk aan de Weerribben-Wieden en de IJssel-Vechtzone, een van de mooiste rivierlandschappen van ons land. Het gebied is rijk aan prachtige historische Hanzesteden en karakteristieke kernen en heeft met de Cleantechregio en de regio Zwolle twee economische topregio's in huis. Tegelijkertijd ligt de regio gunstig ten opzichte van andere stedelijke regio's en is West-Overijssel goed ontsloten via de weg (A28, A1, A50/N50) en het spoor. West-Overijssel is daarmee voor mensen en bedrijven een aantrekkelijke regio. Mensen willen er graag blijven wonen en ook mensen van buiten de regio vestigen zich er graag.

Sterke groei
De komende tien jaar verwachten we dat de regio West-Overijssel verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens. De verwachting komt voort uit de beschikbare woningbehoefteprognoses en de ambitie om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Overijssel en Nederland door het naar voren halen van een deel van het woningbouwprogramma na 2030.[1] Als overheden koesteren we de aantrekkingskracht van de regio en willen we de huidige en toekomstige vraag op een passende wijze accommoderen. We zien het als onze taak om deze groei te begeleiden door te voorzien in goede en betaalbare woningen op de goede plekken en om werk te maken van binnenstedelijke transformatie, herstructurering, verduurzaming en mismatch op de woningmarkt.

Integraal
Deze opgaven op de woningmarkt kunnen alleen effectief aangepakt worden door lokaal en regionaal samen te werken. Samenwerken als overheden met elkaar, maar ook met woningcorporaties, marktpartijen en inwoners. Ook de samenhang van wonen met andere opgaven noopt tot samenwerking en een regionale blik op de opgave. De kwaliteit van wonen kan immers niet los gezien worden van mobiliteit en bereikbaarheid, de vitaliteit en leefbaarheid in de wijken, dorpen en het buitengebied alsmede de inclusiviteit van de gemeenschappen.

Omgevingsagenda Oost
Wonen gaat anno 2020 dus over meer dan woningen toevoegen. Het gaat over de kansen en perspectieven van (toekomstige) inwoners en om het versterken van gebieden,

1 Onder andere Primosprognoses, BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo en meerdere woonbehoefte-analyses, Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen), marktstudies (ontwikkelaars).

wijken en dorpen. In deze Woonagenda borduren we daarom ook voort op de Omgevingsagenda Oost, die alle overheden uit Overijssel en Gelderland samen met het Rijk hebben opgesteld in de eerste helft van 2020. Hierin staan de opgaven en afspraken waar de gemeenten, regio's, rijksoverheid en provincies samen aan willen werken. Voor West-Overijssel is opgenomen:

- Het behouden en versterken van concurrerende stedelijke regio's Zwolle en Deventer binnen het stedelijk netwerk van Nederland;
- Klimaatbestendig accommoderen van de groei van de regio;
- Borgen van de economische vitaliteit en de bereikbaarheid en het koppelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen (zoals wonen) hieraan;
- Rol van de regio in het opvangen van het landelijk woningtekort, onder andere door ruimte te bieden voor overloop vanuit de Randstad en migratie uit andere landsdelen;
- Het opschalen van de energietransitie en het versnellen van de circulaire economie
- Zorg dragen voor behoud en versterking van het Overijsselse landschap;
- Met woningbouw en transformatie faciliteren van de Human Capital Agenda's (gericht op beschikbaarheid van personeel met de juiste expertise en competenties) in de regio Zwolle en Cleantech Regio.

Deze Woonagenda staat daarmee ook in dienst van het versterken van een verdere groei van het aantal bedrijven en banen en het bruto regionaal product in de twee stedelijke regio's Deventer (Cleantech Regio) en Zwolle. Beide regio's strekken zich uit over provinciale grenzen, maar hebben een belangrijk stedelijk hart in Overijssel. Deze steden zijn onlosmakelijk verbonden met het omliggende platteland en de nabije (grotere en kleinere) dorpen, die samen met de steden de kracht van de regio bepalen. Ze behoren tot de snelst ontwikkelende regio's van Nederland op economisch gebied en kunnen zich op een aantal punten meten met de top van de wereld, bijvoorbeeld door sterke clusters op het gebied van Agro-Food, Health & High Tech, Logistiek en Cleantech.

Visie op het wonen
Een toekomstbestendige woningmarkt betekent in West-Overijssel:

1. een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen
2. een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied
3. een duurzaam en circulair woningbestand.

<u>1. Inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen</u>
West-Overijssel is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende,

betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben. Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

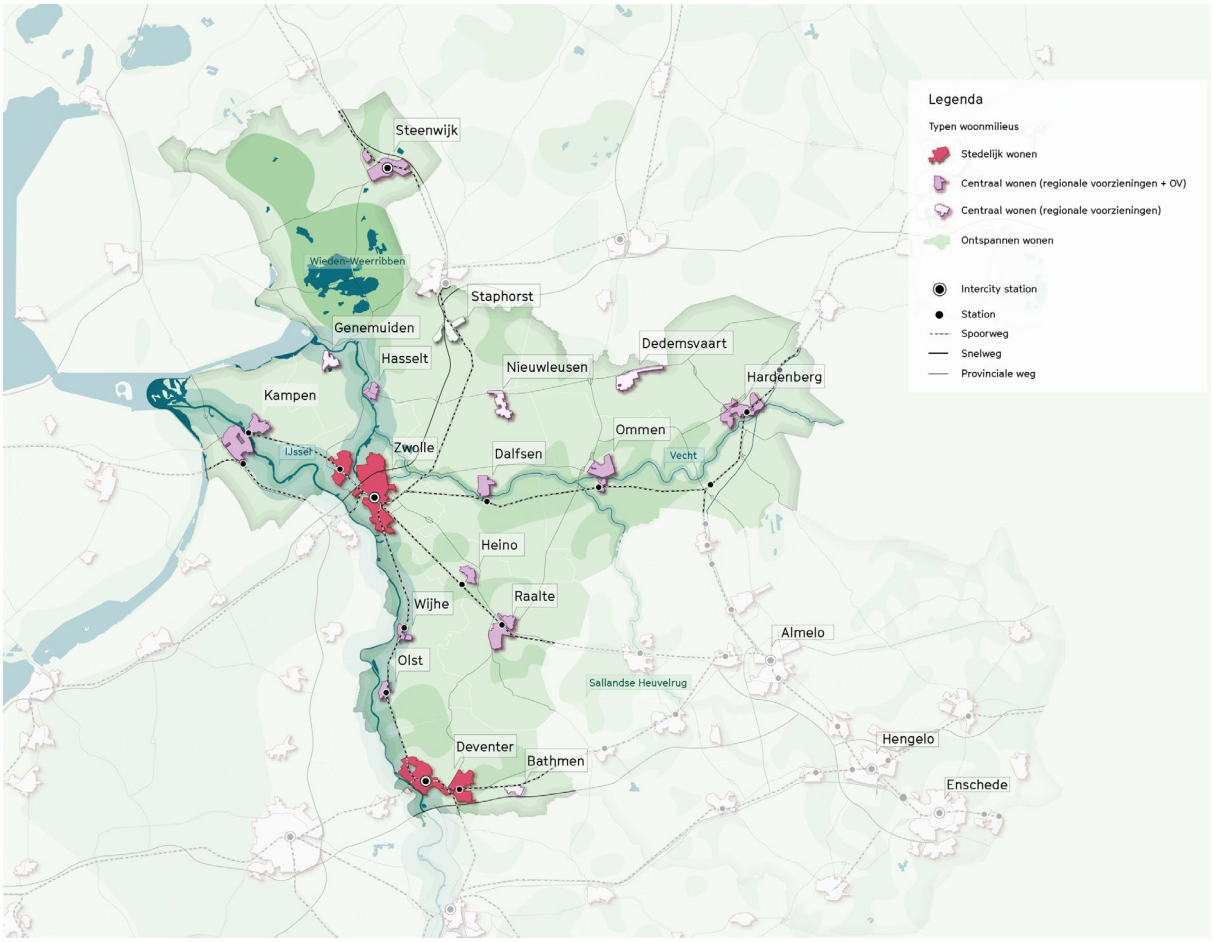
Binnen deze ambitie willen we de identiteit en positie van de steden, dorpen en het buitengebied versterken. Dat doen we door lokaal een breed palet van woonmilieus aan te bieden en door de unieke woonkwaliteiten van de regio te bewaken, verder te versterken en het aanbod ervan uit te breiden. We onderscheiden daarvoor in regionaal verband drie ruimtelijke woonstrategieën die we aanduiden als 'ontspannen wonen', 'centraal wonen' en 'stedelijk wonen'. Deze geven richting aan toekomstige ontwikkelingen en geven aan waar in een gebied het accent op ligt. De strategieën dienen niet als dwingend kader. Ze geven vooral aan waar de kansen liggen in de verschillende steden, dorpen en het buitengebied. In een stad, dorp of gemeente kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën bevinden.

Ontspannen wonen in het landelijk gebied en kleine kernen. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn bijzondere en karakteristieke woonomgevingen die we koesteren en met kwaliteiten die we zoveel mogelijk willen behouden. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk. Er liggen kansen om wonen in deze gebieden als vliegwiel in te zetten voor versterking van de vitaliteit van de dorpen, de vestigingsmogelijkheden voor jongeren en de transities in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptieve opgaven in de IJsselzone. Het omzetten van landbouwgrond in natuur kan bijdragen aan biodiversiteit, robuuste natuurontwikkeling en de wateropgave. De natuurontwikkeling kan hand in hand gaan met kleinschalige woningbouw, waarbij de woningbouw de kostendrager is. We zien mogelijkheden om op specifieke plekken nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contramal van wonen in het stedelijk gebied. De transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woningen of het werken via CPO zijn goede voorbeelden.

Centraal wonen in de grote kernen met als unieke kwaliteit dat je er relatief rustig kunt wonen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. Het gaat allereerst om kernen met een goede OV-/treinverbinding zoals Kampen, met een flinke omvang en ruimte voor grootschalige toevoegingen, en om Steenwijk, Dalfsen, Ommen, Hardenberg, Olst, Wijhe, Heino en Raalte. Ook andere kernen zonder treinverbinding bieden een vergelijkbare kwaliteit van wonen, zoals Dedemsvaart, Genemuiden, Hasselt, Bathmen en Nieuwleusen. Zij bieden een breed aanbod van dorpse, groenstedelijke en suburbane woonmilieus. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. Deze kernen vervullen daarom een belangrijke rol in de verstedelijkingsopgave van de Cleantech Regio en de regio Zwolle. We zien kansen in deze kernen woningen en milieus toe te voegen om daarmee hun vitaliteit en economie kracht bij te zetten.

Stedelijk wonen in de steden Deventer en Zwolle. Beide steden bieden een kwalitatief hoogwaardige stedelijkheid met uiteenlopende milieus: van hoogstedelijke en multifunctionele gebieden, tot groenstedelijke en suburbane wijken. Het unieke van wonen in deze stedelijke milieus is de aanwezigheid van een breed woningaanbod en hoogwaardige maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen, evenals onderwijs en werkgelegenheid. Beide steden hebben een gunstige geografische ligging en zijn uitstekend verbonden over spoor en via de weg. Stedelijk wonen is erg in trek, en er liggen kansen om meer binnenstedelijk programma te realiseren in deze steden. De binnenstedelijke locaties zijn kansen om een bijzonder, stedelijk programma te realiseren.

Ruimtelijke woonstrategieën West-Overijssel





Ontspannen wonen



Centraal wonen



Stedelijk wonen

Figuur 2: Ruimtelijke woonstrategieën West-Overijssel

2. Toekomstbestendige leefomgeving

Wonen gaat dus over meer dan stenen. De uitdaging is om de groeiende en veranderende woningbehoefte te accommoderen met behoud van omgevingskwaliteit, de menselijke maat en een duurzaam leefklimaat. Dit vraagt om programma's en gebiedsontwikkelingen (nieuwbouw, transformatie en herstructurering) die een impuls geven aan de kwaliteit van steden, dorpen en het platteland. Het is onze ambitie om wonen een vliegwiel te laten zijn voor gebiedstransformaties, leefbaarheidsvraagstukken en een duurzame samenleving en economie.

Met het regionale woningbouwprogramma willen we de positie van onze steden en stedelijke regio's als economische topregio van Nederland kracht bij zetten. Dat betekent dat we de groei van met name de steden Deventer en Zwolle (als een van de veertien prioritaire woningbouwlocaties van het Rijk) willen accommoderen en dat we daar inzetten op versterking van de stedelijkheid en een divers woningaanbod. Er liggen kansen om woningbouw te integreren met hoogwaardige werklocaties met stedelijke beleving, in combinatie met het ontwikkelen van hoogwaardige stationsomgevingen. Ook ligt hier een stevige vergroeningsopgave die is gekoppeld aan de stad-landverbindingen. Het substantieel toevoegen van woningen in deze steden is ook hard nodig om ze toegankelijk en inclusief te houden.

De balans tussen stedelijk en landelijk gebied in Overijssel wordt behouden en versterkt. De dorpen en het platteland hebben de unieke woonkwaliteit die hoort bij centraal en ontspannen wonen. Met name de grotere kernen met een goed voorzieningenaanbod en die goed bereikbaar zijn over het spoor en de weg hebben te maken met een groeiende woningbehoefte. Een deel van de huishoudens binnen en buiten de regio ziet hier hun ideale woonmilieu door een mix van relatief betaalbaar wonen, veel (buiten)ruimte en de afnemende noodzaak om dicht bij het werk te moeten wonen.

Met het regionale woningbouwprogramma geven we ruim baan aan de lokale behoefte en zetten we daar bovenop in op het toevoegen van meer woningen in de grote kernen rondom mobiliteitsknooppunten. Dit doen we zoveel mogelijk door inbreiding, maar we zien ook dat op sommige plekken uitbreiding nodig is. Ruimtelijke kwaliteit is hierin leidend, het behoud van onze unieke landschappen staat voorop. We bieden daarom ruimte aan specifieke en unieke woningen en woonmilieus in het buitengebied. Woonmilieus die passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap. Denk aan natuurrijke woonmilieus in Salland en de omgeving van de Weerribben-Wieden, waterrijk wonen in het IJssellandschap en de transformatie van boerenerven (VAB's) in het buitengebied. Deze nieuwe woonmilieus kunnen gezien worden als het visitekaartje van West-Overijssel en moeten naast het karakter van de regio ook de innovatiekracht van de regio zichtbaar maken.

Ook de projecten die vooral een autonome rol hebben, dragen bij aan de regio door de lokale opgave te faciliteren, waardoor men kan blijven wonen in de gemeente. Door ruimte te bieden aan verschillende doelgroepen om te (blijven) wonen in hun gemeente, versterken we de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de dorpen en het platteland. Een aantal landelijke gemeenten krijgt tevens een belangrijke rol in de regionale positionering en bovenlokale woonbehoefte. Bij deze bovenlokale woonbehoefte hoort ook de groep mensen die van de stad naar het platteland verhuizen. Met de herontwikkeling van agrarische bebouwing, schoolgebouwen en het ontwikkelen van flexwonen voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten willen deze gemeenten een bijdrage leveren aan de regionale opgave.

3. Een duurzaam en circulair woningbestand

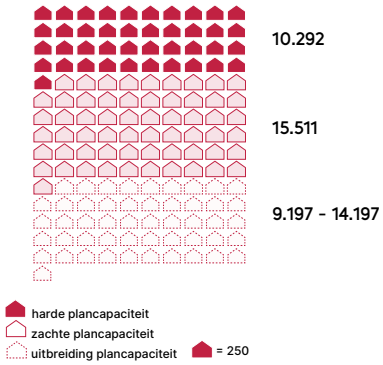
We staan - naast aardgasloze en (bijna) energieneutrale nieuwbouw - voor de enorme uitdaging om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en aan te passen aan energietransitie. Omdat dit voor iedere gemeente geldt, biedt een regionale aanpak kansen. Circulair bouwen speelt een rol van betekenis als aanjager voor de nodige innovatie in de bouw. Door circulair te bouwen kunnen materialen vaker en beter ingezet worden. Dit levert ook een economisch voordeel op: elk nieuw gebouw is tegelijk een materialendepot. Dit vraagt om het gebruik van biobased materialen en nieuwe samenwerkingen in de keten. De Woonagenda sluit voor de omslag naar circulair bouwen aan op het programma Circulaire Economie. Wat betreft de energietransitie sluit de woonagenda aan bij de doelen en aanpak van het Programma Nieuwe Energie. De Woonagenda draagt daar vanuit wonen zoveel mogelijk aan bij, zowel als het gaat om nieuwbouw als om bestaande woningen (wijken van het aardgas). De doelstelling van het programma Nieuwe Energie is een energieneutraal Overijssel in 2050 en 20% nieuwe energie en 6% energiebesparing in 2023. Steden, dorpen en het landelijk gebied zijn in 2040 duurzaam en klimaatbestendig. Gemeenten zijn zelf aan zet om aan deze doelen te werken. Hiervoor zijn de gemeenten, met de Provincie en andere relevante spelers, verenigd in de Alliantie Nieuwe Energie Overijssel. Binnen het programma zijn zeven uitvoeringsclusters samengesteld. De woonagenda sluit aan op het uitvoeringscluster ‘Gebouwde Omgeving’.

3. Hoe gaan we dit bereiken?

A. Ruim baan voor lokale woningbehoefte en tekorten

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030[1] accommoderen. Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben.[2] Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurten in de steden, de dorpen en het platteland.

Basis van de regionale aanpak is dat gemeenten zich inzetten om te voorzien in de lokale behoefte, zoveel mogelijk adaptief programmeren, binnen de bandbreedtes van de langetermijn-woningbehoefteprognoses. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om hun woningbouwprogramma daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten op de huidige en de te verwachten toekomstige woningvraag.



Figuur 3: Opgave West-Overijssel: harde en zachte plancapaciteit en extra opgave/ambitie.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030[3]	Netto zachte plancapaciteit tot 2030[4]	Totale plan-capaciteit tot 2030[5]
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	**10.292**	**15.511**	**25.803**

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

1 Gebaseerd op Primosprognoses, BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo en meerdere woonbehoefte-analyses: Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen), marktstudies (ontwikkelaars), etc. Zie bijlage C.

2 Bron: globale inventarisatie onder de regiogemeenten najaar 2020

3,4,5 Bron: globale inventarisatie onder de regiogemeenten najaar 2020

Wat gaan we doen:

1. Tot en met 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit (10.292 woningen) en het versneld doorontwikkelen van de zachte plancapaciteit (15.511 woningen).[6] Dit wordt ondersteund door een versnellingsaanpak (zie onderdeel B. Versnellingsaanpak). Om de opgave voor de periode na 2025 voor te bereiden starten we in 2021 een additioneel onderzoek naar het uitbreiden van de plancapaciteit. Zie daarvoor onderdeel C.

2. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor een actueel en onderbouwd woonbeleid en woningbouwprogramma, uitgesplitst naar segmentering, typologie en milieus. Het programma delen en bespreken ze jaarlijks met elkaar. We houden elkaar daarbij scherp op kwaliteit en complementariteit. Dit kan jaarlijks leiden tot bijstelling en aanvulling van afspraken en acties uit deze Woonagenda.

3. Het toevoegen van nieuwe woningen gebeurt in beginsel door binnenstedelijke ontwikkeling en transformatie/herstructurering of in de directe nabijheid van bestaande kernen. De provincie Overijssel ondersteunt gemeenten hierbij door optimaal ruimte en medewerking te geven voor binnenstedelijk bouwen. Kwalitatief dient getoetst te worden of het plan en programma aansluiten op de behoefte, onderbouwd vanuit verschillende kwalitatieve indicatoren en lokaal/ regionaal behoefteonderzoek zoals bijvoorbeeld vastgelegd in de Woonvisie.

4. We willen ook ruimte bieden aan uitbreidingsplannen op korte termijn, dat wil zeggen realisatie binnen vijf jaar. Suburbane uitleg zal immers nodig zijn om de vraag te kunnen bedienen. Voor deze plannen werken we begin 2021 een kwalitatief afwegingskader uit. Ook bij uitbreiding wordt gekeken naar de verscheidenheid en complementariteit in woonmilieus en de aansluiting op de vraag naar de verschillende woningtypologieën en -segmenten, onderbouwd vanuit verschillende kwalitatieve indicatoren, nabijheid van openbaar vervoer en andere infrastructuur en lokaal/regionaal behoefteonderzoek.

5. We hebben een goed beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de komende twee jaar. Om passend en vroegtijdig in te kunnen spelen op de (veranderende) woningbehoefte laat de regio vanaf nu elke twee jaar een woningmarktonderzoek uitvoeren waarin op regionaal en lokaal niveau een koppeling wordt gelegd tussen huidige en toekomstige woningbehoefte en het bestaande aanbod. Het eerstvolgende woningmarktonderzoek vindt plaats in 2022. Op basis daarvan wordt de Woonagenda geactualiseerd (zie ook hoofdstuk 4 - Samenwerking). De provincie initieert en faciliteert dit woningmarktonderzoek.

6. Gemeenten en provincie betrekken deze Woonagenda en regionale programmering bij het vormgeven van hun omgevingsbeleid. Het woningbouwprogramma wordt meegenomen bij het ontwikkelen van provinciaal ruimtelijk beleid.

7. We stimuleren bijzondere woonconcepten. Gemeenten streven naar 10-20% nieuwe, innovatieve woonvormen in het programma (afhankelijk van lokale situatie). We denken hierbij aan o.a. (C)PO en urban commoning. We kijken hierbij speciaal naar kansen in de kleine kernen. Juist daar kunnen bijzondere woonconcepten bijdragen aan de leefbaarheid, het aantrekken of vasthouden van specifieke doelgroepen en het aansluiten op de lokale behoefte. We werken dit verder

6 We realiseren ons hierbij dat ook harde plannen door allerlei redenen niet altijd direct gerealiseerd kunnen worden en dat zich soms een unieke gelegenheid voordoet waardoor een zacht plan sneller gerealiseerd kan worden. In een dergelijk uitzonderlijk geval geven het tempo van realiseren en het aantal woningen de doorslag en niet de planstatus.

uit in het programmatische sleutelproject ‘Leefbaarheid landelijk gebied en kleine kernen’ en sluiten aan op de provinciale regeling stimuleren Woonitiatieven en het provinciale programma Leefbaar Platteland.

B. Versnellingsaanpak

De opgave om tot 2030 35.000 - 40.000 woningen te realiseren is fors. Het betekent dat er de komende tijd jaarlijks gemiddeld 3.500 - 4.000 woningen moeten worden toegevoegd. Dat is de helft meer dan we de afgelopen jaren hebben gedaan (gemiddeld 2.600 woningen per jaar). Dit vraagt om een gezamenlijke inzet.

Wat gaan we doen:

8. Gemeenten en provincie leveren extra inzet op ontwikkeling en realisatie van plannen en het vlot doorlopen van planprocedures. Gemeenten en provincie maken hiervoor voldoende capaciteit en kennis vrij en streven vooruitlopend op de Omgevingswet naar verkorting van de planprocedures.

9. De provincie, het ministerie van BZK en de gemeenten Enschede, Deventer en Zwolle hebben vanuit de landelijke opgave versnelling woningbouw een verkenning uitgevoerd naar de factoren die versnelling van de woningbouw mogelijk maken. In 2020 leverde dat een rapportage op met een overzicht van knelpunten en oplossingsrichtingen. Deze inzichten willen we toepassen op de versnellingsopgave voor West-Overijssel. Op regionaal niveau gaan we ook voor de andere gemeenten op korte termijn knelpunten en oplossingsrichtingen in beeld brengen. De provincie ondersteunt de gemeenten om begin 2021 een regionale versnellingsscan te ontwikkelen, aansluitend op de kwalitatieve monitor wonen. In deze scan wordt onder andere opgenomen:
    a. Opgaven, kansen en knelpunten met betrekking tot o.a. beleid, programmering, planjuridische kaders, besluitvorming en draagvlak (participatie) en milieu. In het bijzonder is daarbij aandacht voor waar grote/ strategische projecten op vastlopen of waar tijdige realisatie van afhangt;
    b. Strategieën en ontwikkelrichtingen: procedures, samenwerking, beleid;
    c. Concrete gemeentelijke instrumenten per fase planvorming en uitvoering.

10. De provincie heeft circa €1,3 miljoen aan Rijksgelden beschikbaar gesteld om door middel van de flexpool ondersteuning te bieden bij de inzet van capaciteit en expertise. Dit betreft:
    a. de inzet van het Aanjaagteam;
    b. de inzet van de flexpool gericht op het opstellen van bestemmingsplannen, het sluiten van anterieure overeenkomsten, het uitwerken van woningbouwprojecten en de vergunningverlening. Te denken valt aan inzet van menskracht met name op juridische kennis en procedures;
    c. financiële middelen;
    d. versnellingskamer flexwonen i.s.m. BZK/RVO.

11. West-Overijssel heeft daarnaast te maken met specifieke knelpunten in relatie tot de stikstofdepositie, waardoor plannen vertraging oplopen. Op dit moment loopt een samenwerking van de provincie met partners in een gebiedsgerichte aanpak voor Salland en Noordwest-Overijssel waarin vraag en aanbod bij elkaar worden gebracht.

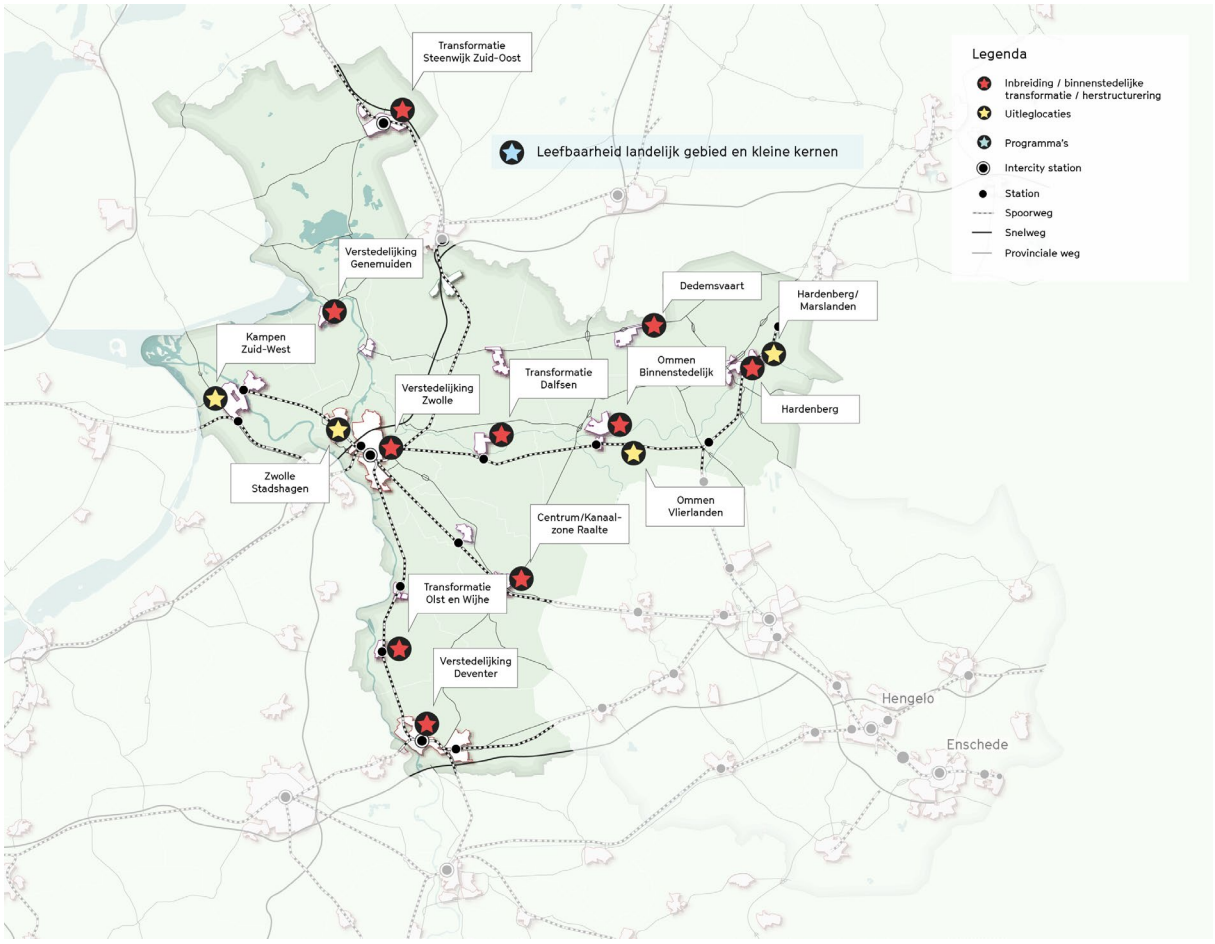
12. Om het regionale woningbouwprogramma in kwantiteit en kwaliteit kracht bij te zetten zijn regionale sleutelprojecten aangewezen.

Lijst Sleutelprojecten West-Overijssel

Naam sleutelproject	Projecten	Opgave	Status	Aantal woningen	Fasering
Inbreiding / binnenstedelijke transformatie / herstructurering				**15.513 - 15.543**	
1. Verstedelijking Deventer	a. Centrumschil b. Keizerslanden	Transformatie, versterken centrumgebied, mobiliteitsknooppunten, inzet woningbouwimpulsgelden, nieuwe doelgroepen, verduurzaming	a. Hard/zacht b. Hard/zacht	a. 1500 b. 1400	a. start 2022-2030 b. start 2021-2029
2. Verstedelijking Zwolle	a. Centrum Zwolle - Spoorzone - Binnenstad +singels - Kamperpoort - IJsselhallen b. Zwartewaterallee /- Zone c. Oosterenk	Verstedelijking, mobiliteitsknooppunten	Zacht	a. 6.500 - 3.000+ - 2.500+ - 1.000+ b. 1.600 c. 1.200	a. start 2021-205 (in de Spoorzone zijn de eerste transformaties al gerealiseerd) b. start 2021-205 c. start 2021-205 (eerste transformaties zijn al gerealiseerd)
3. Raalte-Heino	a. Raalte centrum/kanaalzone b. Franciscushof c. Heino centrum d. Heino Molenweg	Transformatie, toevoegen levensloopbestendige woningen, opwaarderen centrums, bereikbaarheid OV en versnelling woningbouw	Zacht	a. 400 b. 180 c. 100 d. 100	a. start 2023, afronding 2025-2030 (meerdere projecten) b. start 2022/2023, afronding 2027 c. start 2024, afronding tussen 2025 en 2030 (meerdere projecten) d. start 2022, afronding 2027
4. Transformatie / inbreiding Steenwijk Zuidoost		Grootschalige gebiedsontwikkeling, lokale en regionale behoefte, fors aandeel sociale huur, aangemeld bij het aanjaagteam	Hard (70), Zacht (245) Potentie (500)	815	Voorbereiding vanaf 2020; start uitvoering 2022
5. Hardenberg / Dedemsvaart	a. Binnenstad Hardenberg b. Centrum Dedemsvaart inbreidingslocaties c. Sportvelden Boekweit	Herstructurering, versterken centrumgebied, wonen-zorg, mix wonen-werk-en-voorzieningen	Deels hard, Deels zacht	a. 250 b. 300 c. 200	a. 2021-2028 verwachte oplevering b. 2022- 2030 verwachte oplevering c. 2024-2026 verwachte oplevering
6. Centrumplannen Dalfsen / Nieuwleusen	a. Centrumplannen Nieuwleusen b. Centrumplan Dalfsen	Transformatie, versterken centrumgebied, toevoegen appartementen. Uit woonbehoefteonderzoek is gebleken dat er een groot tekort bestaat aan appartementen (nabij de voorzieningen) in deze kernen. Om deze reden bestaat het programma dan ook hoofdzakelijk uit appartementen.	a. 50 hard, 200 zacht b. zacht	a. 250 (ca. 30 grondgebonden woningen, ca. 220 appartementen Huur: sociaal en middensegment Koop: middensegment en duur.) b. 80	a. oplevering 2021-2025 (200), 2026-2027 (50) b. oplevering 2023-2025
7. Transformatie en innovatie Olst en Wijhe	a. Transformatie Aberson terrein b. Herontwikkeling scholenlocatie Olst c. Herontwikkeling Tellegenschool in Wijhe d. Olstergaard	Transformatie fabriekslocaties en scholen in dorpen, sloop/nieuwbouw, leefbaarheid, natuurinclusieve nieuwbouw financiële steun provincie nodig	a. Hard b. Potentie c. Potentie d. Hard	a. 65 b. 55 c. 35 d. 80	a. start 2021 - oplevering 2025 b. start 2024 - oplevering 2026 c. start 2023 - oplevering 2025 d. start 2021 - oplevering 2024
8. Ommen binnenstedelijk	a. Gasthuis / Middenstraat b. Havengebied Oost c. Guido de Bres vh school	a. Herstructurering b. Transformatie c. Transformatie	a. Hard b. Zacht c. Visie	a. 32 b. 81 c. 50 - 80	a. Oplevering 2021-2024 b. Oplevering 2022-2025 (Best.plan proc start Q2 2021) c. Oplevering 2023-2026
9. Verstedelijking Genemuiden	Tag-West 2e fase	Grootschalige gebiedsontwikkeling voor Genemuiden voor de gehele behoefte, duurzame en toekomstbestendige woonwijk realiseren	Zacht	240 (40 vrijstaand / 80 tweekappers / 120 rij- en hoekwoningen)	Start vanaf 2022
Uitleglocaties				**6.347**	
10. Kampen Zuidwest	a. Reeve I b. Venedijk-West, -Oost en Hamberg c. Reeve II	Versnelling, schaal, landschappelijke inpassing	a. Hard b. Zacht c. Zacht	a. 600 b. 1.000 c. 700	a. versnelling tot 2026 b. voorbereiding vanaf 2021, start uitvoering 2024 c. Start uitvoering
11. Hardenberg Marslanden	Marslanden	Uitbreiden	Hard	600	Oplevering 2021-2030
12. Ommen Vlierlanden	a. Vlierlanden 1C b. Vlierlanden 2 c. Vlierlanden 3	a. Uitleg b. Uitleg c. Uitleg	a. Hard b. Hard c. Visie	a. 97 b. 150 c. 200	a. Oplevering sinds 2018-2021 (nagenoeg alle kavels verkocht) b. Oplevering 2021-2024 (uitgifte start maart 2021) c. Oplevering 2024-2030
13. Zwolle Stadshagen	Stadshagen	Uitleg, verstedelijking	Hard	3.000	Start 2021-205
Programma's				**PM**	
14. Leefbaarheid landelijk gebied en kleine kernen	a. Experimenten nieuwe vormen van rood-voor-rood: - - b. Transformatie leegstaand vastgoed in kleine kernen c. Kleine kernen Staphorst	Kwaliteit en leefbaarheid platteland. Uitdagingen landbouw (beperken broeikasgassen, terugbrengen stikstofemissie, overstap naar circulaire en grondgebonden landbouw). Verduurzaming, nieuwe verdienmodellen. Leefbaarheid kleine kernen. Meenemen experiment cluster rood-voor-rood.			

Tabel 3: Sleutelprojecten West-Overijssel

Sleutelprojecten West-Overijssel



Figuur 4: Sleutelprojecten West-Overijssel

Dit zijn (lokale bundelingen van) projecten die impact hebben vanwege hun bijzondere kwaliteiten. Ze hebben allemaal (een combinatie van) de volgende kenmerken: versnelling (start realisatie voor 2025), nabijheid mobiliteitsknooppunt, bijdrage aan vitaliteit van de betreffende kern en omvang (relatief naar omvang gemeente). We onderscheiden drie soorten sleutelprojecten, die allemaal tot versnelling leiden en een regionaal belang dienen, maar op een eigen wijze bijdragen aan de lokale en bovenlokale opgave en ambities

a. Inbreiding / binnenstedelijke transformatie / herstructurering
b. Uitleglocaties
c. Programma's

De sleutelprojecten zijn van regionaal belang en kunnen in alle opzichten rekenen op breed commitment en inzet van gemeenten en provincie: beleid, planologie en ambtelijke en bestuurlijke inzet. Vanuit het investeringsprogramma ruimte, wonen, (binnen)steden en retail werkt de provincie aan aantrekkelijke en toekomstbestendige steden en regio's. In gebieden in en rond de binnensteden en in de relatie stad en land komen de verschillende opgaven (zoals klimaatadaptatie, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid, duurzame logistiek (klimaatakkoord), sociale cohesie en het binden van talent) samen. Deze opgaven overstijgen het lokale schaalniveau en kunnen niet alleen door de gemeenten worden opgepakt. Partijen moeten dit samen doen en hebben daarvoor verbinding met elkaar, kennis, netwerk, visie en investeringen

van de provincie nodig. Waar zich kansen voordoen onderzoekt de provincie of ze mee kan investeren in de sleutelprojecten. en of ze de sleutelprojecten kan agenderen in de contacten met het Rijk. De provincie kijkt voor eigen inzet naar de algemene regelingen Wonen en de programma's Leefbaar Platteland en Circulaire Economie voor de toekomstbestendigheid van het landelijk gebied en de kleine kernen. Voor de binnenstedelijke sleutelprojecten, waar vaak transformatie van vastgoed bij komt kijken, ziet de provincie mogelijk een rol voor zichzelf in de ondersteuning in proces, expertise en investeringen in publieke taken zoals openbare ruimte. Zo kunnen meerdere doelen tegelijk gehaald worden in de binnensteden. Dit geldt ook voor de projecten waar versnelling en urgentieopgaven in woningbouw en economie centraal staan en waar circulair bouwen een extra impuls kan krijgen.

C. Verkenning accommoderen extra plancapaciteit na 2025

Zoals gezegd hebben we in de regio op dit moment onvoldoende plancapaciteit om de groei van 35.000-40.000 huishoudens tot 2030 op te vangen. Dat betekent dat we regiobreed op zoek gaan naar geschikte locaties en strategieën voor het toevoegen van 9.000 - 14.000 woningen extra plancapaciteit na 2025 (dit is inclusief de autonome opgave). We kijken naar de volle breedte van stedelijk, centraal en ontspannen wonen. We sluiten aan op lopende trajecten in West-Overijssel en de Omgevingsagenda Oost (economie, mobiliteit, klimaatadaptatie), waaronder de verstedelijkingsstrategie BO MIRT van de regio Zwolle. We focussen ons op inbreiding, maar ook op nieuwe uitleglocaties. In het bijzonder hebben we aandacht voor mogelijkheden om unieke woonmilieus en woningtypologieën toe te voegen en zo een gedifferentieerd aanbod in de regio te realiseren.

Wat gaan we doen:

13. De opgave voor de periode na 2025 moet voorbereid worden. We starten in 2021 een onderzoek naar het uitbreiden van plancapaciteit binnen bekende en nieuwe woningbouwlocaties met 9.000 tot 14.000 woningen (inclusief autonome opgave). Dat doen we programmatisch en kwalitatief (via ontwerpend onderzoek). Kapstok voor deze verkenning zijn de ruimtelijke woonstrategieën: versterking en uitbreiden van het aanbod ontspannen wonen, centraal wonen en stedelijk wonen met respectievelijk ca 1.000, 5.000 en 8.000 woningen (eerste aanzet). Dit onderzoek krijgt vorm in samenhang met de lopende verstedelijkingsstrategie BO MIRT van de regio Zwolle en de ontwikkelperspectieven die voor deze regio worden opgesteld in het kader van de verstedelijkingsstrategie. Ook wordt goed gekeken naar de verstedelijkingsopgave van Deventer en is hier aandacht voor de ontwikkeling van Bathmen. De trajecten worden vanaf de eerste inventarisatiefase goed op elkaar afgestemd. Deze verkenning is vertrouwelijk en wordt niet gedeeld met andere partijen dan de betrokken gemeenten en de provincie.

D. Aan de slag met de bestaande woningvoorraad

Naast het toevoegen van nieuwe woningen ligt er een grote opgave voor de bestaande wijken en dorpen. In de meeste gemeenten zijn negen van de tien woningen die er in 2040 staan al gebouwd. Een groot deel van deze woningen in met name de jaren '70/'80 wijken is technisch en energetisch verouderd. Daarnaast past de totale voorraad niet goed bij de toekomstige vraag en liggen er in veel dorpen en wijken opgaven op gebied van leefbaarheid, energietransitie en klimaatadaptatie. Het recent aangekondigde Volkshuisvestingsfonds biedt kansen.
We vinden het als regio belangrijk dat we

de komende jaren samen met huurders, woningeigenaren en woningcorporaties lokaal gaan investeren in de bestaande woningvoorraad. We willen elkaar daarbij ondersteunen.

Wat gaan we doen:

14. We zien de gebiedsgerichte aanpak van de energietransitie als kans om actief te verkennen hoe de woningvoorraad in wijken en dorpen kan worden aangepast en/of verbeterd. We zoeken hiervoor afstemming met het programma Nieuwe Energie.

15. We benoemen in 2021 op regionaal niveau de belangrijkste wijkvernieuwingsprojecten en onderzoeken of een provinciaal of regionaal programma extra kansen biedt op een integrale aanpak en realisatie[4]. We hebben daarbij aandacht voor de opgaven waar corporaties voor staan en de uitdagingen van particuliere eigenaren, in relatie tot de leefbaarheid die in sommige kwetsbare wijken sterk onder druk staat.

16. We onderzoeken gezamenlijk welke instrumenten/maatregelen beschikbaar zijn die ondersteuning kunnen bieden aan de kwaliteitsimpuls in de bestaande voorraad.

17. Een keer per jaar organiseren we een kennis- en intervisiemiddag rondom dit thema. De provincie neemt hiertoe initiatief.

E. Toegankelijkheid en slaagkansen woningmarkt

Zoals gezegd streven we naar een inclusieve woningmarkt. Iedereen moet in onze regio kunnen wonen in een woning die past. Naast voldoende en passende woningen gaat het ook om toegankelijkheid en betaalbaarheid. Met name starters, jonge huishoudens en mensen met de laagste inkomens hebben steeds meer moeite om in onze gemeenten woningen te vinden. We beschouwen het als onze gezamenlijke verantwoordelijkheid daar wat aan te doen en maken de volgende afspraken om de toegankelijkheid en slaagkansen tot 2025 te bevorderen.

Wat gaan we doen:

18. Gemeenten borgen de uitbreiding en versterking van het huursegment (sociaal en middenhuur) bij nieuwbouwprojecten. Ze leggen beleidsmatig vast hoe zij ervoor zorgen dat de huurvoorraad wordt uitgebreid. Er is ruimte voor maatwerk, maar we spreken een aantal beleidslijnen af: minimaal 30% van de nieuwbouw wordt in de sociale huursector of goedkope koop gerealiseerd en we zorgen voor toevoeging van een aanzienlijk aanbod middeldure huurwoningen (met name in Zwolle en Deventer, maar ook in de andere grote kernen). Bedragen, aantallen en percentages stemmen we af met de woningcorporaties waarbij ruimte is voor maatwerk per gemeente.

19. In regionaal verband worden de mogelijkheden voor flexwonen nader geïnventariseerd. Doel is meer structuur in het aanbod, inzicht in do's en don'ts en het snel beschikbaar hebben van woningen voor inwoners die op korte termijn een woning zoeken en/of moeite hebben zich op de reguliere markt te redden. Flexwonen zien we hier in de breedste zin van het woord: flexibel in locatie, product en tijd. Bij deze inventarisatie kan een koppeling gelegd worden met de provinciale Regeling Flexibele Huisvesting en rijksprogramma's.

20. In de sociale huur wordt meer ingezet op huisvesting voor ouderen, waardoor hun (latente) verhuiswens sneller wordt

4 De transformatieopgave van Deventer wordt hierin in ieder geval opgenomen. Het gaat om portiekflats met ca 3.000 woningen die toekomstbestendig gemaakt moeten worden: verduurzaming en levensloopbestendig maken. Er is sprake van zowel renovatie als sloop-nieuwbouw, met verdichtingsmogelijkheden.

vervuld. De vrijkomende woningen kunnen verhuurd of verkocht worden aan starters en jonge gezinnen.

21. Gemeenten en woningcorporaties hebben de wens om in 2021 een fundamentele verkenning uit te voeren naar het functioneren van de bestaande woonruimteverdeelsystemen. De gemeenten nodigen Nowozo uit om dit onderzoek samen aan te gaan. N.a.v. dit onderzoek zullen acties geformuleerd worden, waarbij (een) regionale woonruimteverdeelsyste(e)m(en) voor de sociale huurvoorraad als optie meegenomen wordt.

22. In de Regio Zwolle en de Cleantech Regio zijn stevige Human Capital Agenda's met veel aandacht voor beschikbaarheid, wendbaarheid en inclusiviteit. We ontwikkelen in samenhang daarmee een starters-/ talentenaanpak met instrumenten om de slaagkansen van starters te verhogen (draaien aan knoppen woningbouw, doorstroming en financieel). We gaan in dit kader ook in gesprek met internationale werkgevers en instellingen zoals Saxion en Windesheim over een woningaanbod voor high potentials.

23. Gemeenten maken in 2021 in regionaal verband afspraken over arbeidsmigranten. Kennisuitwisseling is onderdeel van deze afspraken. Hierbij wordt aangesloten op de afspraken die al gemaakt zijn of worden in de overleggen in het sociaal en economisch domein.

24. Gemeenten maken in 2021 afspraken over de huisvesting van zorgdoelgroepen zoals de uitstroom uit Beschermd Wonen. Ook de doelgroep dak- en thuislozen wordt hierbij betrokken. De Woonagenda sluit aan bij de ambities van de landelijke taskforce Wonen en Zorg, een gezamenlijk initiatief van VNG, Aedes, ActiZ en de ministeries van VWS en BZK. De ambitie is om in 2021 in alle gemeenten prestatieafspraken te maken over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. In de komende jaren zullen alle gemeenten daar bovenop projecten in uitvoering brengen die op deze opgave inspelen. We trekken hierin als regio samen in op en concretiseren de ambities van de landelijke taskforce. De provincie neemt een faciliterende rol aan bij de samenwerking en kennisdeling tussen gemeenten door kennis en expertise, de monitor Gezond Wonen en de subsidieregeling stimuleren wooninitiatieven.

25. Vakantieparken bieden een belangrijke recreatieve/toeristische waarde voor Overijssel. De laatste jaren zien wij dat de vakantieparken om verschillende redenen steeds vaker permanent bewoond worden. In een deel van devakantieparken is dit onwenselijk, op andere plekken zien we mogelijkheden voor het verlichten van de druk op de woningmarkt. We inventariseren in 2021 de mogelijkheid om recreatiewoningen/-parken al dan niet tijdelijk in te zetten voor bewoning. We volgen hierin de provinciebrede aanpak recreatieparken.

26. Als regio willen we beter zicht hebben op de mogelijkheden van (kwalitatieve) woningaanpassing, woningsplitsing en samenvoeging. In de drie verschillende ruimtelijke milieus gaan we hier onderzoek naar doen. Een belangrijk deel van de woningvoorraad, met name in de steden, grote kernen en dorpen, betreft namelijk grondgebonden eengezinswoningen terwijl het aantal kleine huishoudens groeit. Het aanpassen van deze woningvoorraad aan de veranderende woonwensen biedt perspectief, maar roept ook een aantal vragen op.

27. We trekken samen op als het gaat om bewustwording en kennisdeling m.b.t. een levensloopbestendige woningmarkt. Dan gaat het om het aanpassen van de woningvoorraad en om het stimuleren van doorstroming.

Elke gemeente experimenteert op eigen wijze met maatregelen zoals doorstroommakelaars, bewonersbegeleiders en stimuleringsmaatregelen voor doorstroom. We delen in regionaal verband kennis en maken gebruik van de nationale bewustwordingscampagne Lang Zult u Wonen.

F. Duurzaam wonen en circulair bouwen

We koppelen onze woonopgave nadrukkelijk aan opgaven op gebied van duurzaamheid, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en landschapsontwikkeling. De basis om te komen tot het gewenste resultaat is samenwerking. Gemeenten en provincie staan in nauw contact met elkaar rondom deze thema's. Zo wordt de komende jaren ingezet op het professionaliseren van de energieloketten, een belangrijke vorm van dienstverlening die bijdraagt aan het verduurzamen van de bestaande bouw. De rolverdeling hierin, die tot een succesvolle samenwerking leidt, is de afgelopen jaren op natuurlijke wijze gegroeid; gemeenten voeren uit, de provincie ondersteunt op basis van de gemeentelijke behoefte. Deze werkwijze zetten we door.

Wat gaan we doen:

28. Gemeenten zorgen voor een goede interne afstemming om de ambities op wonen en verduurzamen te kunnen realiseren. De provincie biedt in diverse vormen ondersteuning op dit vlak, waaronder bij de energieloketten en wijkaanpakken. In het ambtelijk overleg wonen zal dit een terugkerend thema zijn waarover kennis wordt gedeeld.

29. Gemeenten zoeken de samenwerking met de sterke bouwsector op het gebied van de verduurzaming, de energietransitie en circulaire bouw. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het verbinden en sluiten van ketens, het verknopen van besparing en individuele woningen aan collectieve opwek op wijkniveau en experimenten en kennisdeling. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande (kennis)platforms. We maken gebruik van de regeling Impuls Circulaire Bouw. We benutten circulaire proeftuinen om te experimenteren met nieuwe manieren van circulaire bouw. We werken vanuit de volgende vier basisstrategieën:
    a. Het voorkomen van uitval/afval;
    b. Flexibel en demontabel bouwen;
    c. Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn;
    d. Het gebruik van biobased materialen.

30. We zetten in op duurzame woningbouw, zowel in nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad wordt door gemeenten opgepakt in samenwerking met de alliantie Nieuwe Energie Overijssel. In planvorming gaan we uit van 100% energie- en klimaatneutrale nieuwbouwwoningen in 2050. We realiseren ons dat dit streven op kortere termijn niet overal mogelijk is en prijsopdrijvend werkt. Voor het goedkopere segment is de geldende wet- en regelgeving (per 1 januari 2021 BENG) voorlopig leidend.

31. Ontwikkelingen dragen bij aan het terugdringen van CO2-uitstoot en het vergroten van de klimaatbestendigheid van de regio.



Steenwijk. Foto: gemeente Steenwijkerland



Hardenberg. Foto: gemeente Hardenberg



Deventer. Bron: gemeente Deventer



Verduurzaming. Bron: provincie Overijssel

4. Samenwerking

Verbetering monitoring en planningssystematiek
De provincie Overijssel biedt met de woningmarktmonitor een belangrijke feitenbasis voor de samenwerking op de regionale woningmarkt. Voor de uitvoering van de Woonagenda 2021-2025 is er behoefte om deze kwalitatieve monitor verder uit te breiden en zo mogelijk te combineren met andere bronnen, zodat actuele en eenduidige informatie over de woningmarkt altijd bij de hand is. Zo is het bijvoorbeeld wenselijk dat de informatie over de plancapaciteit wordt aangevuld met de zachte plannen en de kwalitatieve kenmerken van de plannen. We gaan door met de monitor Gezond Wonen, een belangrijke bron voor gemeenten en provincie, en verbinden die aan de woningmarktmonitor. De provincie zal de regierol op zich nemen om samen met alle gemeenten en de corporaties en marktpartijen de woningmarktmonitor te optimaliseren. Hierin wordt de afstemming gezocht met bestaande initiatieven in de regio en andere provincies, om de woningmarktdynamiek over de provinciegrenzen heen in beeld te hebben. Marktpartijen (corporaties, ontwikkelaars, beleggers) helpen mee met het vullen van de planmonitor. Het resultaat is een bruikbare output om mee bij te sturen in gemeentelijke woningbouwprogramma's. Ook kan deze monitor gebruikt worden om de ambities van deze Woonagenda te volgen. We willen daarnaast meer inzicht krijgen in de mogelijkheden die het gebruik van big data biedt om beter te monitoren en bij te sturen in woningbouwprogrammering. Zo willen we onderzoeken of het mogelijk is om met big data woonwensen beter in beeld te krijgen en doorstroomeffecten beter te meten.

De beschikbare informatie over de plancapaciteit per gemeente verschilt op dit moment sterk. Om tot een versnelling in de woningbouwproductie te komen is het van essentieel belang dat er provinciebreed een beter inzicht komt in beschikbaarheid en kenmerken van de woningbouwlocaties op lokaal en regionaal niveau. Hiervoor wordt de huidige monitor als basis gebruikt, deze bouwen we uit. Gemeenten zorgen ervoor dat vóór 1 juli 2021 alle bestaande en mogelijke ontwikkellocaties voor woningbouw in beeld zijn gebracht, waarbij een onderscheid is gemaakt in de planologische status en de kwantitatieve en kwalitatieve mogelijkheden. De transformatiepotentie van bestaande gebouwen wordt hierin ook meegenomen. Ook is aangegeven welke ontwikkelingen prioriteit hebben.

De afgelopen jaren hebben wederom aangetoond dat de woningmarkt snel kan veranderen en gevoelig is voor economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Om ervoor te zorgen dat de afspraken van de Woonagenda blijven aansluiten op de actuele opgaven, monitoren we jaarlijks of de Woonagenda nog de juiste koers volgt of dat aanpassing nodig is. De afspraken worden indien nodig herijkt op basis van de resultaten (monitoring) en ontwikkelingen (economie, bevolking, klimaat). Zo zorgen we dat we ons altijd op de meest recente inzichten baseren en adaptief plannen. De provincie neemt hiervoor initiatief.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze Woonagenda bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren Laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte zetten we een goede kwalitatieve monitor op aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio's invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht

Samenwerking
Het ontwikkelen van kennis en het delen van leerervaringen vormen een belangrijke factor voor een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen (gemeenten, ontwikkelaars, beleggers, corporaties) en leveren een positieve bijdrage aan de (versnelling van) de uitvoering. De provincie Overijssel heeft daartoe het platform Woonkeuken ingericht. De provincie en gemeenten zien het als hun verantwoordelijkheid om belanghebbenden in de regio - ook naast de vaste momenten van de Woonkeuken - vroegtijdig te betrekken bij uitvoering en herijking. Naast de provinciale Woonkeuken wordt ook verkend of een regionale Woonkeuken van toegevoegde waarde is.
Met deze Woonagenda laten we ook aan het Rijk zien dat we als West-Overijssel een rol willen nemen in de landelijke woonopgave. We geven onze visie op de groei van de regio op een manier die past bij de kwaliteiten van deze regio. Dit maken we tastbaar in de tien sleutelprojecten. We streven er de komende jaren naar om als provincie en gemeenten met onze partners in de regio samen op te trekken richting het Rijk. Daarbij gaat het met name om de versnellingsopgave en de realisatie en uitwerking van de sleutelprojecten. De provincie, gemeenten en hun partners werken aan gezamenlijke proposities voor de verschillende tranches woningbouwimpulsgelden. Zwolle en Kampen zijn in overleg met het Rijk i.h.k.v. het BO Leefomgeving. Dit leidt tot mogelijke vervolgafspraken over de Spoorzone Zwolle als een van de veertien nationale versnellingsgebieden, de verstedelijkingsstrategie regio Zwolle en de mogelijkheid tot het worden van NOVI-gebied als klimaatbestendige groeiregio. We zorgen voor eenduidigheid en consistentie in cijfers en onderzoeken en het goed positioneren van thema's op de juiste tafels.

Rol gemeenten
De gemeenten vervullen binnen de Woonagenda een bijzondere rol. We spreken met elkaar af dat elke gemeente de ambities uit de regionale Woonagenda vertaalt naar lokaal beleid en de programmering, in (aansluiting op) woonvisies en omgevingsvisies. Hierin moet per gemeente duidelijk worden wat de bijdrage is van elke gemeente aan de regionale ambities. Dit vergt regelmatige afstemming met de provincie. De gemeenten brengen sleutelprojecten in voor de woningbouwimpuls.

Bewonersparticipatie bij beleidskeuzes of (ruimtelijke) plannen creëert meer draagvlak en inhoud voor belangrijke beslissingen die van invloed zijn op de woon- en werkomgeving. Gemeenten werken in hun lokale vertaling uit hoe ze dit vormgeven. Gemeenten organiseren een jaarlijkse marktconsultatie. Zo krijgen zij een beter beeld van de aanbieders.

Provincie
De provincie ziet zichzelf als samenwerkingspartner en regisseur. De provincie organiseert de afstemming en samenwerking tussen de gemeenten in de regio en de Woonkeuken. De provincie biedt capaciteit voor de ondersteuning van gemeenten bij de uitvoering van de regionale Woonagenda's. Daarnaast is de provincie eigenaar van de vernieuwde monitor en vervult de provincie de rol van bewaker van de doelen uit de Woonagenda's. Ook neemt de provincie een trekkersrol in de lobby naar het Rijk en neemt zij het voortouw bij de in deze Woonagenda genoemde onderzoeken zoals de verkenning naar nieuwe plancapaciteit voor de periode 2025-2030. De provincie biedt hiernaast de al eerder in deze Woonagenda genoemde ondersteuning vanuit het Aanjaagteam, de flexpool en subsidies. Investeringen die vrij komen - bijvoorbeeld vanuit de programma's Wonen en Leefbaar Platteland of het investeringsprogramma Ruimte, Wonen, (Binnen)steden en Retail - worden door de provincie ingezet in lijn met de afspraken uit deze Woonagenda.

A. Bijlage A: Partijen Woonagenda

Deze Woonagenda is bestuurlijk vastgesteld
en ondertekend door:

Gemeente Dalfsen
Gemeente Deventer
Gemeente Hardenberg
Gemeente Kampen
Gemeente Olst-Wijhe
Gemeente Ommen
Gemeente Raalte
Gemeente Staphorst
Gemeente Steenwijkerland
Gemeente Zwartewaterland
Gemeente Zwolle
Provincie Overijssel

B. Bijlage B: Samenvatting Ambitiedocument

De eerste stap richting de regionale Woonagenda's voor 2021-2025 werd in de zomer van 2020 gezet. De overheden en de partners van de Woonkeuken hebben toen samen een ambitiedocument opgesteld. In dit document hebben zij de opdracht voor de regionale Woonagenda's geformuleerd: agenda's met ambities voor de lange termijn en afspraken voor de middellange termijn, aandacht voor de positie van Overijssel in de Nederlandse woonopgave, een integrale blik op de woningmarkt en een regionale vertaling die past bij respectievelijk West-Overijssel en Twente. Daar horen de volgende ambities bij:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030

In de regionale woonagenda's gaan gemeenten en provincies de slag maken van sturen op aantallen naar sturen en verleiden op kwaliteit en toegankelijkheid. Er wordt een verbinding gelegd tussen nieuwbouw en herstructurering. De aantallen zijn de uitkomst van het sturen op kwaliteiten.

2. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag

Tegelijkertijd met de bevolkingsgroei vindt een verandering van de huishoudenssamenstelling en leeftijdsopbouw plaats. Door vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning neemt het aandeel kleine huishoudens fors toe. Dit leidt tot een gedifferentieerde kwaliteitsvraag binnen de regio's.

3. Verstedelijking en stedelijke vernieuwing

De verstedelijking van onze regio's kan niet los gezien worden van economische- en mobiliteitsvraagstukken. Gebiedsontwikkelingen dienen als belangrijke motor voor woningbouw en vragen om inbreiding en uitbreiding om de groei te accommoderen, altijd in samenhang met de regio.

4. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk

Sterke regio's bestaan uit sterke steden én sterke dorpen en platteland. De groene en ruime woonmilieus waarmee Overijssel zich onderscheidt, liggen voor een groot deel in de dorpen. Er wordt steeds meer naar de dorpen gekeken voor het verlichten van de woningbouwopgave in de steden.

5. Verduurzaming

Het regionale schaalniveau komt om de hoek kijken als het gaat om het verbinden en sluiten van ketens, het verknopen van besparing en individuele woningen aan collectieve opwek op wijkniveau. Maar ook als het gaat om experimenteren en kennisdeling.

6. Versnelling

Ondanks de inzet van provincie, marktpartijen, corporaties en gemeenten, stokt de woningproductie en wordt niet het benodigde tempo gehaald om tijdig voldoende nieuwbouwwoningen te realiseren. Versnelling realiseren we door tegelijk in te zetten op inbreiding en uitbreiding, met bijpassende stimuleringsmaatregelen, samenwerkingsvormen en proces- en procedureafspraken.

7. Toegankelijkheid en doorstroming

Naast dat de woningbouwproductie stokt, komt ook de doorstroming in de huidige woningvoorraad maar moeizaam op gang. De toegang voor verschillende doelgroepen tot de woningmarkt staat daarmee onder druk. Strategische nieuwbouw is een manier om de kansen voor verschillende doelgroepen te verbeteren, maar het vraagt om een breed palet van interventies en samenwerking.

Bestanddelen regionale woonagenda's
Deze ambities zijn vertaald naar bestanddelen die terug moeten komen in de regionale woonagenda's. Het betreft de volgende bestanddelen:

1. Positionering van Overijsselse regio's
- De samenhang in de woningmarktregio tussen de steden, kleine kernen en platteland;
- Verstedelijkingsagenda van de steden/ stedelijke netwerken;
- Leefbaarheidsvraagstukken in de wijken en dorpen en het platteland;
- Bijdrage van (sub)regio aan de landelijke positionering van Overijssel.

2. Strategisch woningbouwprogramma en afwegingskader
- Afspraken over de regionale differentiatie in kwaliteiten (o.a. woonmilieus);
- Balans in programmering tussen korte en lange termijn;
- De kwalitatieve woningbouwprogrammering op regionaal niveau vertalen naar gemeenten;
- Ruimte voor vernieuwende woonconcepten;
- Aandacht voor het aanbrengen van meer adaptiviteit en flexibiliteit op de woningmarkt;
- Kwantitatief kader voor nieuwbouw en herstructurering (onderscheid harde/ zachte plannen);
- Aandacht voor klimaatneutraliteit in nieuwbouwopgaven;
- Aandacht voor toekomstbestendige wijken (integrale wijkbenadering);
- Regionaal afwegingskader in samenspraak met de provincie;
- Rol van de inwoners in de planvorming;
- Duidelijk wat op regionaal en wat op gemeentelijk niveau gaat plaatsvinden.

3. Gebiedsontwikkeling: impuls verstedelijking, versterken van platteland en versnelling
- Tegemoetkoming aan provinciale eisen: investeren in complexe gebiedsontwikkelingen;
- Bijdrage aan het realiseren van de woningbouwopgave in Overijssel;
- Vijf tot tien sleutelprojecten per regio (incl. ruimtelijk-strategische afspraken hierover);
- Vraagstelling aan het aanjaagteam, met speciale aandacht voor inbreiding;
- Verbeteringen in ruimtelijke planning en condities om plancapaciteit te creëren.

4. Kwaliteitsimpuls en verduurzaming bestaande woningvoorraad
- Kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;
- Bestaande woningvoorraad en vastgoed benutten voor nieuwe woonvormen.

5. Verbeteren van de kansen op een (sociale huur)woning en doorstroming
- Bevorderen van doorstroming en kans op een (sociale huur)woning;
- Verbeteren van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters en de doorstroming;
- Realiseren van voldoende geschikte woningen voor ouderen;
- Visie op Wonen-Zorg;
- Toevoegen van goedkope en flexibele woonconcepten;
- Aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, spoedzoekers en uitstroom uit MO/BW;
- Vergroten van de bewustwording over de 'geschiktheid' van de bestaande woningvoorraad;
- Verbeteren van de functionele en fysieke verbinding tussen stad en platteland;
- (Regionale) woonruimteverdeling en voorrangsregelingen woonruimteverdeling;
- Koppeling met het nieuwe beleid omtrent (tijdelijke) bewoning op recreatieparken;
- Overig instrumentarium om de positie van starters en doorstroming te stimuleren.



Binnenstad Deventer. Foto: gemeente Deventer



Vlierlanden. Foto: gemeente Ommen





Gemeente Dalfsen

Gemeente Deventer

Gemeente Hardenberg

Gemeente Kampen

Gemeente Olst-Wijhe

Gemeente Ommen

Gemeente Raalte

Gemeente Staphorst

Gemeente Steenwijkerland

Gemeente Zwartewaterland

Gemeente Zwolle

Provincie Overijssel