

Beekpark, Bornsche Maten, gemeente Borne. Foto: Ernest Groosman

RUIMTE VOLK

WONEN MET KWALITEIT

Woondeal Twente

2 december 2022

provincie Overijssel

Tekenblad


Gemeente
Almelo


Gemeente
Borne


gemeente Dinkelland


Gemeente Enschede


GEMEENTE
HAAKSBERGEN


Gemeente
Hellendoorn


Gemeente
Hengelo


Gemeente
Hof van
Twente


Gemeente Losser


Gemeente
Oldenzaal


gemeente
Rijssen-Holten


gemeente
Tubbergen


gemeente
Twenterand


GEMEENTE WIERDEN


provincie
Overijssel

INHOUD

Inleiding 4

1. De bouwopgave: + 14.100 woningen tot en met 2030 7

2. Sleutelprojecten: ruim 15.000 woningen 10

3. Versnelling via de Overijsselse Aanpak 14

4. Betaalbaarheid 16

5. Duurzame en toekomstbestendige bouw 19

6. De agenda voor 2023 en verder 20

7. Kritische succesfactoren 23

8. Hoe gaan we samen verder 26

Bijlagen 29

RUIMTEOK

Met de pijltjes in de zijbalk navigeert u snel door het document heen en via het huisje komt u terug bij de inhoudsopgave; daar kunt u direct op het hoofdstuk klikken waar u heen wilt.

Inleiding

Wonen in Twente is een voorrecht. Als economische topregio die bekend staat om de innovatiekracht en maakindustrie biedt de regio een diversiteit aan mogelijkheden. Zowel voor wie stedelijk of aan mobiliteitsknooppunten wil wonen als voor wie graag meer buiten wil wonen in de Twentse dorpen of het buitengebied. Twentenaren blijven graag in hun eigen regio wonen en ook mensen uit andere regio's kijken steeds vaker naar Twente als ze een woning zoeken. Twente heeft dan ook een belangrijke rol in de landelijke woningbouwopgave, zoals de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) die heeft gedefinieerd. In dit document wordt vastgelegd welke bijdrage regio Twente kan leveren aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw en wat daarvoor nodig is.

Van regionale woonagenda en Nationale Woon- en Bouw Agenda naar Woondeal

In Overijssel pakken we met elkaar, als partners, de woonopgaven aan. Welke ambities de provincie Overijssel en de Overijsselse gemeenten daarvoor hebben, op welke locaties en hoe ze daaraan werken is vastgelegd in twee **regionale woonagenda's** voor West-Overijssel en Twente (2021). De gemeenten en provincie werken met de andere woonpartners samen in de **Woonkeuken** (het netwerk van Overijsselse woonpartners uit de overheid, markt en woningcorporaties). Samen zetten alle partijen de schouders onder de uitdaging om voldoende, betaalbare, klimaatbestendige en duurzame woningen toe te voegen die passen bij de behoefte van de huidige en nieuwe inwoners én bij de stedelijke en landschappelijke kwaliteiten in onze provincie.

Deze Overijsselse aanpak werpt zijn vruchten af. In Overijssel zijn de partijen in staat kwaliteit te leveren en te versnellen. Sinds 2012 zijn in Overijssel een kleine 33.000 woningen toegevoegd, sinds 2016 zijn dat gemiddeld zo'n 4.000 per jaar.

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

Met provincie Overijssel zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. Deze opgave is in bijlage 1 gevoegd. In deze Woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten van deze afspraken tussen Rijk en provincie.

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

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

een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

De ambities van de Rijksoverheid in (onder andere) de Nationale Woon- en Bouwagenda sluiten op hoofdlijnen goed aan bij de ambities zoals die in de woonagenda's (2021) zijn vastgesteld:

- → Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 in de provincie Overijssel, waarvan 20.000 in Twente
- → Versnelling van de woningbouwproductie
- → Voorsorteren op veranderende woningvraag
- → Vormgeven aan de verstedelijkingsopgave
- → Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
- → Verduurzaming (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad)
- → Vergroten toegankelijkheid en doorstroming
- → Inzetten op adaptief en kwalitatief programmeren

De provincie Overijssel heeft in oktober 2022 met het Rijk afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. In deze Woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt van de afspraken tussen Rijk en provincie voor Twente.

Wederkerigheid in de afspraken

De Twentse gemeenten en woningcorporaties en provincie Overijssel zijn graag bereid een deel van de landelijke opgave op zich te nemen en woningen te bouwen voor de lokale, regionale en een deel van de landelijke opgave. De regio ziet het als een gezamenlijke plicht om in de grote, nationale, provinciale én lokale opgave die voorligt transparant samen te werken en oog te houden voor de uitdagingen waar elke partij mee te maken krijgt. Met deze Woondeal gaan de partijen immers een langjarig (tot en met 2030) partnerschap aan.

De Woondeal betreft een wederzijdse inspanning: waar alle partijen zich inspannen om voldoende betaalbare woningen voor mensen met uiteenlopende inkomens en behoeftes te bouwen, moeten het Rijk en de provincie ondersteuning bieden en knelpunten opheffen. In deze wederkerigheid zijn de kritische succesfactoren die in hoofdstuk 7 worden geformuleerd van belang: de afgesproken prestaties en inspanningen zijn alleen realistisch als aan die kritische succesfactoren wordt voldaan. Met name de financiering van de woningbouwambities verdient aandacht. Hoewel er op dit moment vanuit de Rijksoverheid geen extra middelen vrijgemaakt zijn voor de Woondeals, ziet de regio extra investeringen als randvoorwaardelijk voor het slagen ervan. De regio blijft daarom pleiten voor structurele en voldoende financiering van de gezamenlijke woningbouwopgave.

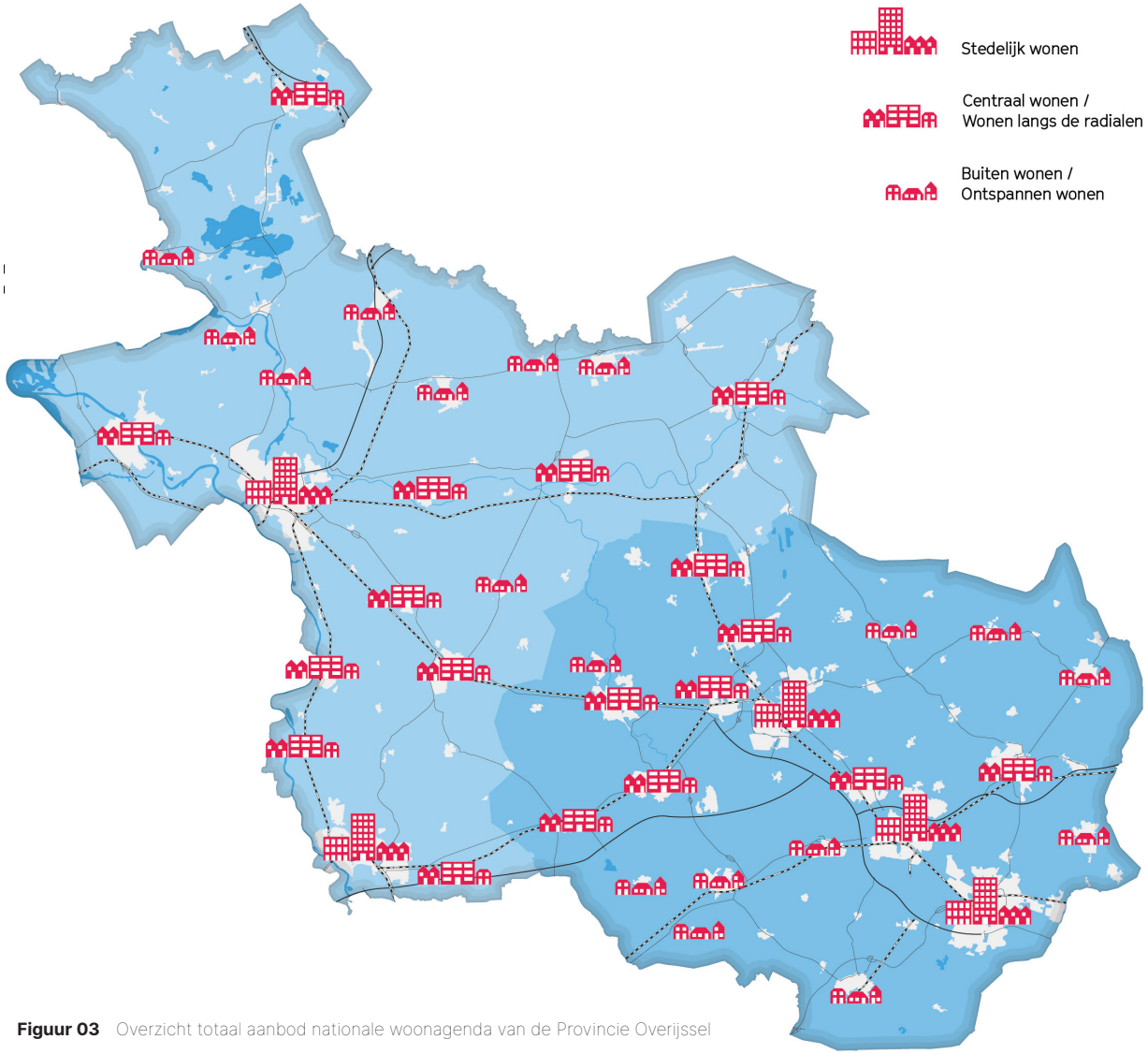
Leeswijzer

In deze Woondeal komen eerst de afspraken aan bod die de gemeenten, provincie Overijssel en het Rijk maken met betrekking tot de bouwopgave (1), de sleutelprojecten (2), versnelling (3), betaalbaarheid (4) en duurzame en toekomstbestendige bouw (5). Hierna volgt een overzicht van de onderwerpen waar meer voorwerk voor nodig is en waarover in 2023 inhoudelijke afspraken gemaakt kunnen worden (6). Tot slot wordt ingegaan op wat nodig is om de afspraken uit deze Woondeal te realiseren: de kritische succesfactoren die randvoorwaardelijk zijn voor de uitvoering (7) en de samenwerkingsafspraken tussen de betrokken partijen (8).



Figuur 01 Tijdlijn van regionale woonagenda's naar woondeals

Twente bestaat uit de gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden. Verschillende gebiedsontwikkelingen bieden veel potentie in de groeiende studentensteden. De Twentse steden spelen een belangrijke rol in de Overijsselse verstedelijkingsopgave. De spoorzone Almelo en de spoorzone Hengelo-Enschede (SHE) bieden grote kansen voor een versnelling van de woningbouwopgave. In combinatie met een goede bereikbaarheid, grensoverschrijdende samenwerking, de hoge ligging van de steden op de Twentse zandgronden en de aanwezige technologische kennis in de regio kunnen deze steden een belangrijke toekomstbestendige bijdrage leveren aan de landelijke opgaven voor woningbouw en de economie van Nederland. De overige Twentse steden en dorpen bieden met hun woonmilieus langs de radialen en buiten voldoende aanbod voor diverse woonwensen. Met dit aanbod en de beschikbare ruimte rondom deze plaatsen leveren zij complementair aan de steden een belangrijke bijdrage aan de versnelling. De Twentse woningcorporaties zijn georganiseerd in WoON Twente.



Figuur 03 Overzicht totaal aanbod nationale woonagenda van de Provincie Overijssel met in lichte kleur blauw de regio West-Overijssel en in donkerder blauw de regio Twente

1. Een basis-inspanning van + 14.100 woningen tot en met 2030

→ We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen, te innoveren in de bouwconcepten en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Minimaal 42.300 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Overijssel. **Twente zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 14.100 woningen tot en met 2030** (een derde van de Overijsselse opgave) (zie ook tabel 1). In de regionale woonagenda Twente is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 20.000 woningen toe te voegen. Die ambitie blijft als ambitie overeind. In de Woondeal maken de provincie en de Twentse gemeenten met het Rijk echter afspraken over 14.100 woningen. Dit is de basisinspanning.

→ Elke gemeente neemt een 'fair share' van de regionale opgave. Dat betekent dat elke gemeente een bijdrage levert aan de regionale opgave die past bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. In de regionale woonagenda (2021) hebben we afgesproken dat we op regionaal niveau kwalitatief programmeren volgens de ruimtelijke woonstrategieën. In de geïnventariseerde informatie en gesprekken met de gemeenten zien de partijen dat elke gemeente een fair share van de regionale opgave neemt. Het grootste deel hiervan zit in de sleutelprojecten (zie hoofdstuk 2), waar de schop voor 2026 in de grond gaat. Het overige deel van de regionale opgave wordt gerealiseerd in andere projecten, deels op de langere termijn, waarbij wederom gekeken wordt naar een evenredige verdeling over de regio.

→ De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen) voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Met de geïnventariseerde woningbouwplannen en de eerder gemaakte afspraken in de regionale woonagenda's komt de regio hieraan tegemoet.

→ De gemeenten dragen ook zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

→ Er zijn in Twente voldoende harde plannen. Om de woningbouwopgave ook in de toekomst te realiseren, is het noodzakelijk zachte plancapaciteit op te harden. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. Indien nodig ondersteunt de provincie hierbij en stuurt de provincie hierop via de Overijsselse aanpak (zie later in deze Woondeal).

Bij bovenstaande zijn twee aandachtspunten van belang:

▶ *We zien dat de wereld en woningmarkt op dit moment snel veranderen. Externe factoren zoals stikstof- en CO2-regelgeving, stijgende prijzen en wachttijden in de bouw en een eventuele economische- of woningmarktcrisis*

zullen het realiteitsgehalte van de genoemde opgave en plannen beïnvloeden. Dit vraagt om flexibiliteit in de aantallen en vooral om een focus op uitvoering en realisatie in plaats van plannen.

▶ *Gemeenten ervaren op dit moment al een groot tekort aan capaciteit voor het ambtelijke handwerk in de planprocedures. De mate waarin vergunningen sneller afgeleverd kunnen worden en zachte plannen hard gemaakt kunnen worden, is sterk afhankelijk van het vergroten van de ambtelijke capaciteit.*

Wat de regio nodig heeft om hiermee om te gaan (randvoorwaarden) wordt beschreven onder de kritische succesfactoren (hoofdstuk 7).

→ In Overijssel zien we **flexwonen als middel om versnelling, doorstroming en vernieuwing op gang te brengen.** In Overijssel zien we flexwonen als middel om versnelling, doorstroming en vernieuwing op gang te brengen. Flexwonen is meer dan tijdelijk gebruik van locaties. Transformatie van een bestaand gebouw, de bestaande voorraad (tijdelijk) anders benutten (bijvoorbeeld woningsplitsing of vakantieparken) en het gebruik van permanente gebouwen voor tijdelijke bewoning (huurcontracten voor bepaalde tijd) vallen hier ook onder. De regio

Figuur 04 Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale opgave

Aantallen Regio Twente								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen[2]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand		Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	1.500	2.800	2.001	459	239	563		
2023	1.500	2.800	3.007	1.027	402	750		
2024	1.500	2.800	3.140	759	420	747		
2025	1.500	2.800	2.185	739	299	778		
2026 t/m 2030	8.100	14.600	5.348	3.171	1.385	2.921		
Totaal	**14.100**	**25.900**	**15.681**	**6.155**	**2.745**	**5.759**	**6.090**	**PM**

Overzicht van de opgave en geïnventariseerde woningbouwplannen op regioniveau. NB de gegevens m.b.t. middenhuurwoningen door woningcorporaties betreffen een eerste inventarisatie. Dit onderdeel werken we verder uit in 2023 (zie ook 6. De agenda voor 2023 en verder).

[1] *Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)*

[2] *Aantal van de bruto nieuwbouw*

ziet flexwonen als middel om verschillende knelpunten te doorbreken en beweging op de woningmarkt in gang te zetten. Met de inzet van flexwonen kan versnelling van de woningbouw op gang komen. Doordat flexwonen sneller vergund en gerealiseerd kan worden dan niet-flexwoningen, komen er op korte termijn woningen beschikbaar voor starters, senioren en andere doelgroepen die vaak met spoed een woning nodig hebben en er op dit moment niet goed tussen komen. De woningen zijn later ook goed te gebruiken om als definitieve woning door te gaan. Zo verlichten we de druk op de woningmarkt en maken we doorstroming (weer) mogelijk. Bovendien kan met flexwonen geëxperimenteerd worden met nieuwe plattegronden, financieringsvormen en materiaalgebruik. De partijen in deze Woondeal verwachten dat flexwonen op termijn een vast onderdeel van de kwalitatieve woningbouwprogrammering in de regio wordt.

Recent hebben het Aanjaagteam Woningbouw, het Kadaster, de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland en (bijna) alle gemeenten locatiescans uitgevoerd voor kansrijke locaties voor flexwonen. Zij zijn, samen met de partners, inmiddels al met concrete locaties bezig om flexwoningen te ontwikkelen. De verwachting is daar begin 2023 een verdere stap in te kunnen zetten.

Landelijk wordt gestreefd naar het versnellen van de realisatie van flexwoningen naar 15.000 per jaar. In de periode tot en met 2030 betekent dit een toevoeging van 135.000 flexwoningen in Nederland. Er is een expliciete ambitie om 37.500 woningen daarvan t/m 2024 te realiseren; dat betekent een versnelling op de korte termijn. De provincie Overijssel heeft een aandeel van 4,7% in de totale opgave. Dit vertaalt zich naar 705 flexwoningen per jaar en 6.345 flexwoningen over de gehele periode. Specifiek t/m 2024 is dit 1.763 (de versnellingsambitie van 37.500 t/m 2024 doorvertaald naar Overijssel). Dit aantal is onderdeel van de totale opgave zoals opgenomen in tabel 1.

In Overijssel is er voor de korte termijn sprake van aanvragen voor subsidie voor 1.220 flexwoningen. Hiervan zijn 456 flexwoningen aangevraagd in de regio Twente. De volgende aanvraag is gehonoreerd vanuit de stimuleringsregeling flex- en tranformatiewoningen ronde 1:

Gemeente	Bedrag ronde 1 Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen
Hengelo	€1.032.000

→ Hiermee gaan we de goede kant op om aan het Overijsselse aandeel in de opgave te voldoen. Omdat het aantal flexwoningen onderdeel is van de kwalitatieve woningbouwprogrammering sturen we op provinciaal niveau en wordt dit dus niet doorvertaald naar een opgave per regio of gemeente.

BZK bevordert het (op termijn) vaststellen van herplaatsingsgarantie. Onderdeel hiervan zou zijn dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.

→ Partijen maken afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de Woondeal wordt gemonitord en besproken (zie het laatste hoofdstuk van deze Woondeal)

2. Sleutel-projecten: ruim 15.000 woningen

In de regionale woonagenda Twente zijn in 2021 sleutelprojecten aangewezen: projecten met een significante impact op de betreffende stad of kern, die bijdragen aan de ambities uit onze woonagenda en aan versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026. Deze lijst is voor de Woondeal geüpdatet. De bouwlocaties op de volgende pagina's zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. We blijven via de reguliere overleggen met elkaar continu het gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Het overzicht met sleutelprojecten brengt in beeld hoe de verschillende Twentse gemeenten de komende jaren een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. In totaal zijn er 52 sleutelprojecten in Twente aangewezen. De sleutelprojecten verschillen in omvang, passend bij de woningbehoeften uit de drie verschillende woonstrategieën: stedelijk wonen, wonen langs de radialen en buiten wonen. In totaal worden met deze sleutelprojecten 15.167 woningen gerealiseerd. Dit is meer dan de regionale opgave van 14.100 woningen in Twente, maar een deel hiervan is zacht.

Ondersteuning locaties

→ Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. In deze regio hebben Centrumkwadraat Enschede, Cromhoff Enschede en Spoorzone Almelo bijdragen van respectievelijk €20,5 miljoen, €4,7 miljoen en €4,5 miljoen ontvangen voor het verbeteren van de infrastructuur en de bereikbaarheid (ov en fiets). Hiermee kunnen versneld 2.500 aantal woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart voor 2026. In het BO MIRT van 10 november 2022 is een tweede ronde versnellingsafspraken gemaakt. Daarin heeft Hengelo €6,4 miljoen gekregen voor het versnellen van 500 woningen in het project Lange Weemen en €8,9 miljoen voor het versnellen van 1.000 woningen in het project Hart van Zuid.

→ In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal €10,3 miljoen toegekend vanuit het Rijk aan de regio. Het gaat om het Centrumkwadraat en de Boulevardzone in Enschede en het Centrum/ Hart van Zuid in Hengelo. Met de bouw van 2.000 woningen wordt gestart voor 2026.

→ In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio ziet hiervoor potentie in de sleutelprojecten die aan de WBI-voorwaarden voldoen en dus minimaal 200 woningen bevatten. Alleen projecten in gemeenten met (zicht op) een Woondeal komen in aanmerking.

→ Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie Overijssel stelt hiervoor in 2023 €1,8 miljoen beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de hele provincie.

→ Vanuit de stimuleringsregeling flex- en transformatie woningen ronde 1 is €1 miljoen toegekend aan Hengelo.

→ In verschillende sleutelprojecten lopen gemeenten tegen juridische vraagstukken aan bij het realiseren van de woningen. Hiervoor kan het Aanjaagteam woningbouw of het Landelijk expertteam woningbouw worden ingeschakeld.

→ De provincie ondersteunt specifieke locaties via de flexpoolmiddelen, procesondersteuning bij aanvragen voor de de Woningbouwimpuls

en het aanjaagteam Woningbouw Overijssel.

→ Naast de locatiespecifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van de regelingen vanuit de provincie Overijssel is te vinden via https://www.overijssel.nl/loket/. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

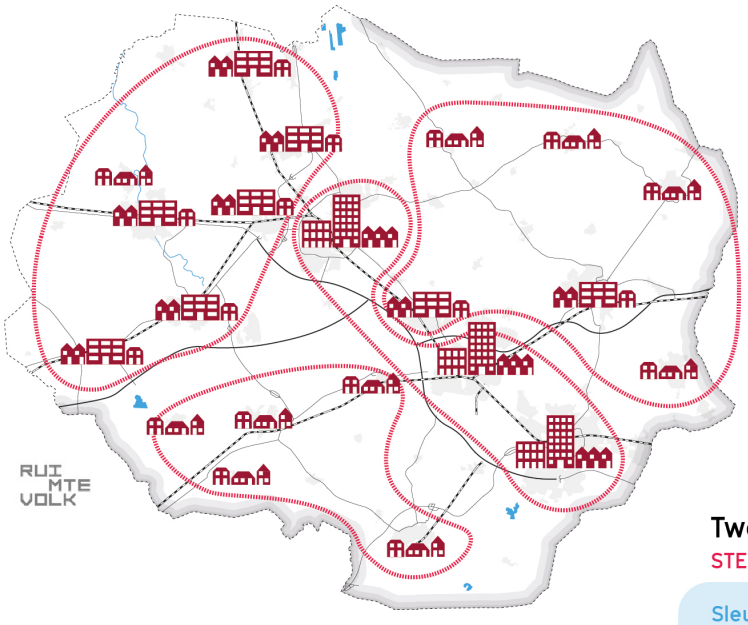
→ **Vervolgstappen sleutelprojecten.** In 2022 zijn de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten begonnen het aandeel sociale huur in de sleutelprojecten in beeld te brengen (zowel in totaal als het deel door woningcorporaties). Dit geeft een wisselend en nog niet volledig beeld, waarbij we al wel zien dat gemeenten waar mogelijk het 30-40-30 streven implementeren en dat het overgrote deel van de sociale huur door woningcorporaties gebouwd wordt. Door het 30-40-30 streven voor de gehele gemeenten op te nemen (zie hoofdstuk 4) en de Nationale prestatieafspraken te volgen, komen we als regio aan de betaalbaarheidsopgave tegemoet. Om nog beter in beeld te krijgen hoe en waar we hier op moeten sturen, brengen we in het eerste kwartaal van 2023 voor alle sleutelprojecten per gemeente en waar mogelijk per jaarschijf in beeld hoe groot het aandeel sociale huur (totaal en door woningcorporaties), betaalbare koop en middenhuur (totaal en door woningcorporaties) is. Ook maken we de herstructureringsopgave binnen de sleutelprojecten inzichtelijk.

Figuur 05 Sleutelprojecten Twente

WT 4

WONEN LANGS DE RADIALEN

Sleutelproject	
Wierden nieuwbouwlocaties	490
Binnenstedelijke transformatie	100
Flexwonen	65
Holten De Kol	150
Rijssen Centrum	100
Opbroek-Oost	500
Haarle De Grave	60
Nijverdal Grotestraat	250
Hoge Dijkje	250
Reggesteyn	75
Hellendoorn Uitbreiding	90
Vroomshoop Oost	200-240
Vriezenveen	290
Westerhaar Trioterrein	45



Stedelijk wonen

Wonen langs de radialen

Buiten wonen

bedragen in miljoenen

Rijksbijdrage WBI

Rijksbijdrage Versnellingsgelden

Rijksbijdrage Impulsaanpak winkelgebied

Provinciale bijdrage

Noordoost Twente

WONEN LANGS DE RADIALEN & BUITEN WONEN

Sleutelproject	
Borne Bornsche maten	400
Dinkelland diverse locaties kernen en rood-voor-rood	130
Vitale grote kernen	159
Vitale kleine kernen	119
Flexwonen vitale grote kernen	50
Tubbergen Verdegaalhal	30
Inbreiding Kernen	95
Rood-voor-rood locaties	40
Vitale grote kernen	85
Vitale kleine kernen	110
Losser Centrum	40
Martinuskerk	40
Flexwonen	30
Inbreiding Rabobank	10
Centrumhal Luttermolenveld	40
Uitbreiding	130
De Lutte Noord	20
Oldenzaal De Graven Es	245
Stakenbeek	150
Langestraat	65

Zuid-west Twente

BUITEN WONEN

Sleutelproject	
Goor Op Stoom	310
Markelo Noord	100
Delden schoollocaties	74
Diepenheim Boinksweide	25-30
Haaksbergen O&K Terrein	90

Twentse steden

STEDELIJK WONEN & BUITEN WONEN

Sleutelproject		
Almelo Binnenstad	500	
Indië-terrein	360	
Spoorzone	1000	4,5
Aalanderveld	215	
Hengelo Campus Driene	300	
Hart van Zuid	1500	4,2 8,9
Binnenstad	1000	6,4 4,8
Enschede Centrumkwadraat	2300	3,0 20,5 1,0
Boulevardzone	630	3,0
Kennispark/Twekkelerveld	650	
Eschmarkerveld	660	
Het Cromhoff	550	4,7 1,0
Varvik-Diekman	250	

SHE (Spoorzone Hengelo-Enschede)

Figuur 06 Tabel 2: Aantal woningen in sleutelprojecten per gemeente Twente

Totaal aantal woningen in sleutelprojecten per gemeente		
Noordoost Twente (strategie: buiten wonen, langs de radialen, stedelijk wonen)	**Borne (400 woningen)**	Bornsche maten: 400 woningen
	Dinkelland (458 woningen)	Diverse locaties kernen en rood-voor-rood: 130 woningen Vitale grote kernen: 159 woningen Vitale kleine kernen: 119 woningen Flexwonen vitale grote kernen: 50 woningen
	Tubbergen (360 woningen)	Herstructurering Verdegaalhal Tubbergen: 30 woningen Inbreiding kernen: 95 woningen Rood-voor-rood locaties: 40 woningen Vitale grote kernen: 85 woningen Vitale kleine kernen: 110 woningen
	Losser (310 woningen)	De Lutte Noord: 20 woningen Losser-Martinuskerk: 40 woningen Flexwonen Losser: 30 woningen Losser-centrum: 40 woningen Inbreiding Rabobank: 10 woningen Centrumhal Luttermolenveld: 40 woningen Uitbreiding Losser: 130 woningen
	Oldenzaal (460 woningen)	De Graven Es: 245 woningen Stakenbeek: 150 woningen Langestraat: 65 woningen
Twentse steden (stedelijk wonen + buiten wonen)	**Almelo (2.075 woningen)**	Binnenstad: 500 woningen Indië-terrein: 360 woningen resterend Spoorzone: 1.000 woningen Aalanderveld: 215 woningen
	Hengelo (2.800 woningen)	Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE): • Hart van Zuid: 1.500 woningen • Binnenstad Hengelo: 1.000 woningen • Campus Driene: 300 woningen
	Enschede (5.040 woningen)	Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE): • Centrumkwadraat: 2.300 woningen • Boulevardzone: 630 woningen • Kennispark/Twekkelerveld: 650 woningen Eschmarkerveld: 660 woningen Het Cromhoff: 550 woningen Varvik-Diekman: 250 woningen
WT-4	**Wierden (655 woningen)**	Diverse nieuwbouwlocaties Wierden (De Berghorst, Zuidbroek, Zenderink, de Klomphof): 490 woningen Transformatie Anjelierstraat en omgeving: 100 woningen Flexwonen Zuidbroek/Snoekweg: 65 woningen
	Rijssen-Holten (750 woningen)	Holten herstructurering De Kol: 150 woningen Rijssen herstructurering centrum: 100 woningen Rijssen Opbroek-Oost: 500 woningen
	Hellendoorn (725 woningen)	Haarle De Grave: 60 woningen Nijverdal Grotestraat: 250 woningen Nijverdal Hoge Dijkje: 250 woningen Nijverdal Reggesteyn: 75 woningen Hellendoorn uitbreiding: 90 woningen
	Twenterand (535 - 575 woningen)	Vroomshoop Oost: 200 - 240 woningen Vriezenveen: 290 woningen Trioterrein Westerhaar: 45 woningen
Zuidwest-Twente	**Hof van Twente (509 - 514 woningen)**	Goor Op Stoom: 310 woningen Markelo Noord: 100 woningen Delden schoollocaties: 74 woningen Diepenheim Boinksweide: 25-30 woningen
	Haaksbergen (90 woningen)	O&K-terrein: 90 woningen

Twente werkt aan voldoende, versnelde en betaalbare woningbouw

In deze Woondeal worden specifieke afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in Twente. Samengevat trekken we de volgende conclusies over de bijdrage van Twente:

- Met een netto plancapaciteit van 25.900, waarvan 15.681 harde plannen, voldoet Twente ruimschoots aan de opgave om tot en met 2030 14.100 woningen toe te voegen. Zeker in 2023 en 2024, waar ruim 6.000 harde woningbouwplannen liggen, kan op basis van de plannen aan de versnellingsopgave worden voldaan.

-Met ruim 15.000 woningen in de sleutelprojecten waarvan de bouw start voor 2026, kan in Twente voldoende tempo gemaakt worden om de versnellingsopgave te realiseren.

- Met een kleine 15.000 woningen in het betaalbare segment en 6.090 sociale huurwoningen door corporaties in de planning voldoet Twente ruimschoots aan de betaalbaarheidsopgave van 9.400 betaalbare woningen en 3.947 sociale huurwoningen door corporaties t/m 2030.

- Door voor nieuwe woningbouwplannen, zowel in sleutelprojecten als in andere plannen, te streven naar 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% duur per gemeente, wordt ook in de toekomst aan een betaalbare en evenwichtige woningvoorraad gewerkt.

3. Versnelling via de Overijsselse Aanpak

→ Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties en marktpartijen bij de regionale Woondeal. De betrokkenheid krijgt vorm in onze Overijsselse Aanpak. De provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen in Overijssel werken van oudsher via **netwerksturing** aan het realiseren van woonopgaven. De gemeenten en provincie hebben in 2021, in nauwe afstemming met woningcorporaties en marktpartijen, de **regionale woonagenda's** vastgesteld. De Woonkeuken is het verbindende platform. Op operationeel-ambtelijk niveau wordt gewerkt met het **Aanjaagteam** en de **versnellingskamers** om doelen zoveel als mogelijk te bereiken met elkaar. Op strategisch-bestuurlijk niveau is de brede bouwcoalitie ontstaan die een experimenteeromgeving met thematische expertgroepen vormt. Daarin wordt, met gemeenten die een extra stap voorwaarts zetten, geëxperimenteerd met nieuwe radicale wegen voor het versnellen, innoveren en flexibiliseren van de woningbouw in Overijssel. Hier worden lessen geleerd die niet alleen voor Overijssel interessant zijn, maar ook voor de landelijke wet- en regelgeving.

Provincie Overijssel is met haar partners door de tijd heen tot de conclusie gekomen dat zowel de uitvoering van de woonagenda's als het vinden van nieuwe werkwijzen op strategisch niveau, niet gaat zonder coalities en samenwerking. Daarom heeft Overijssel ervoor gezorgd dat op alle niveaus samenwerking het uitgangspunt is. De brede bouwcoalitie is op haar beurt als toepassingsgebied en experimenteeromgeving opgenomen in het actieplan Versnellen Processen en Procedures van het Rijk.

→ Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang om samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. In het verlengde en met ondersteuning van dit actieplan wordt in Overijssel naast het bestaande beleidsinstrumentarium door de Brede Bouwcoalitie Overijssel gewerkt aan deze versnelling via ongebaande paden, met als doel in de experimenteeromgeving de processen en procedures te verkorten van zes naar twee jaar. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt, daar waar relevant in afstemming met de Brede Bouwcoalitie Overijssel:

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures
.

- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise Bijvoorbeeld door de flexpool en de inzet van het Aanjaagteam waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd

worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken, en samenwerking met onderwijsinstellingen.

- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces

Deze afspraken sluiten goed aan bij de versnellingsaanpak zoals de Overijsselse gemeenten en provincie Overijssel hebben opgesteld in de uitwerking van de regionale woonagenda's (zie bijlage).

→ We organiseren in de provincie Overijssel en in de regio Twente al versnellingstafels naar aanleiding van de regionale woonagenda. We kijken hoe we deze kunnen uitbreiden/ doorontwikkelen naar aanleiding van de Woondeal. We maken daarbij gebruik van bestaande platforms zoals Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede (PSOE). Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan.

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

→ Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in de gebieden met een groot tekort in te zetten op 130% plancapaciteit

→ Partijen maken in de Woondeal afspraken over flexibele of tijdelijke woningen (zie de afspraken in hoofdstuk 1). Deze woningen kunnen snel worden gerealiseerd. Ook wordt onder andere in de brede bouwcoalitie ingezet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen, waaronder bijvoorbeeld het innovatief en projectoverstijgend inkopen van woningen via bouwstromen.

4. Betaalbaarheid

→ Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is het streven dat tweederde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen in Nederland t/m 2030 betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max. van €1000 per maand en koopwoningen tot €355.000. Ook in Overijssel onderstrepen wij het streven dat tweederde van de nieuwe woningen binnen het betaalbare segment valt. Uitgaande van de opgave om tot en met 2030 minimaal 42.300 woningen In Overijssel toe te voegen, wordt er in de provincie gestreefd naar 28.200 betaalbare huur- en koopwoningen. Twente zet zich in om binnen onze planvorming tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar te maken. Hiermee streven we naar de realisatie van minimaal 9.400 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030.

→ In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen in Nederland tot en met 2030. Binnen de provincie Overijssel wordt ingezet op realisatie van minimaal 11.840 sociale huur en een nog te bepalen aantal middenhuurwoningen door corporaties. Hieraan hebben alle Overijsselse corporaties zich gecommitteerd via de Nationale prestatieafspraken. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen. De corporaties in Twente zetten zich in voor de realisatie van minimaal 3.947 sociale huurwoningen (netto) en een nog te bepalen aantal middenhuurwoningen. **Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken**.

→ Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streven wij naar een verdeling van **30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen.** Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan, en wordt op regionaal niveau gemonitord. Partijen spannen zich hier gezamenlijk voor in. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. Bij plannen waarvan de ruimtelijke procedure reeds gestart is of gemeentelijke projecten waar het participatietraject afgerond is, maken we geen wijzigingen in de programmering en blijven we sturen op versnellingsafspraken. Deze 30-40-30 systematiek sluit aan bij en is een verfijning van het nationale streven van tweederde betaalbare woningen. Het is daarmee een middel om de doelgroep sociale huur en de middeninkomens in de regio beter te kunnen huisvesten en geen doel op zich. De gemeenten spreken hierbij de intentie uit om te blijven bouwen aan gemengde wijken en willen voorkomen nieuwe wijken toe te voegen met alleen maar sociale huur. Het prijspeil behorend bij de categorieën wordt in beginsel elke twee jaar geïndexeerd. Een specifiek aandachtspunt in Twente is de investeringscapaciteit van de woningcorporaties. Bij de betaalbaarheidsafspraken is dus steeds randvoorwaardelijk dat de corporaties het aan kunnen. Corporaties kijken in Twente of ze onderling kunnen bijspringen.

→ Ook is in de Nationale prestatieafspraken opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot €550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio

heeft 39% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van €550 of minder. Het aantal woningen tot deze huurprijs blijft tot tenminste 2025 gelijk.

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

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

→ Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is minimaal 16.920 middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen. De regio Twente zet zich in voor de realisatie van 5.640 middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen. Dit is 40% van de totale opgave in de regio.

→ In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Dit is een ingroeimodel. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Daarbij wordt rekening gehouden met lokaal maatwerk. Zo ontstaat regionaal een betere balans in de woningvoorraad, waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen. In de komende jaren werkt de regio Twente toe naar afspraken over netto toevoegingen in de sociale huur (inclusief herstructurering).

→ Conform het bovenstaande committeren individuele gemeenten zich aan de afspraken over het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw. Op basis van de inventarisatie en verificatie die de regio in 2022 heeft uitgevoerd en de eerste check op de sleutelprojecten, zien we dat op regioniveau 6.155 sociale huurwoningen in de planning staan, waarvan 6.090 door woningcorporaties. Op regioniveau voldoen we daarmee aan de opgave om voldoende sociale huurwoningen te bouwen: op basis van de opgave moeten er in Twente minimaal 3.984 sociale huurwoningen door woningcorporaties gebouwd worden (28% van de totale opgave). We zien dat het aandeel sociale huurwoningen in de bekende woningbouwplannen tussen gemeenten in Twente fluctueert van 11% tot 45%. Door zich aan het 30-40-30-streven te committeren betekent dit dat sommige gemeenten in de nieuwe plannen extra moeten inzetten op sociale huur. Het aantal corporatiewoningen per gemeente is geborgd in de Nationale prestatieafspraken. Voor de sleutelprojecten werken we het beeld begin 2023 ook per project uit (zie hoofdstuk 2).

→ In de betaalbaarheidsopgave zijn eerst en vooral de gemeenten en de woningcorporaties

aan zet. We maken de afspraak dat gemeenten en woningcorporaties bovenstaande betaalbaarheidsafspraken meenemen in hun nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure nog moet starten en/of waarvan het participatietraject nog niet is afgerond). Over de sociale huurwoningen en middenhuurwoningen maken gemeenten en woningcorporaties lokale afspraken. Gemeenten bespreken bestuurlijk met de provincie de voortgang en de kwalitatieve afspraken per gemeente. Naast de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen moeten projecten ook financieel haalbaar zijn. Gemeenten bespreken met provincies hoe ze de voortgangsmonitor inrichten.

→ Provincie en Rijk geven zich er rekenschap van dat er op het moment van tekenen bij gemeenten vigerende woonvisies zijn, die vastgesteld zijn in College en Raad. Deze hebben doorgaans afspraken die in lichte mate afwijken van bovenstaande betaalbaarheidsafspraken. Op termijn, bij het opstellen van nieuwe woonvisies, zal het lokale beleid meer in lijn worden gebracht met de in deze Woondeal opgenomen afspraken.

5. Duurzame en toekomst-bestendige bouw

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

→ De regio streeft ernaar om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair te laten bouwen. De industriële bouw biedt kansen voor het verkorten van de bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie. In het Programma Woningbouw van het ministerie van BZK wordt hiertoe ook ingezet op het realiseren van een deel van de woningbouwproductie via circulair en industrieel bouwen.

→ Om de Duurzame en Toekomstbestendige bouw nader te concretiseren zullen partijen uit deze Woondeal een 'Actieprogramma toekomstbestendig bouwen' opzetten. Provincie Overijssel neemt hiertoe het initiatief. Dit actieprogramma is eind 2023 gereed. Een 'expertisegroep Toekomstbestendig bouwen' zal hierin als trekker optreden, waarin tenminste de partijen uit deze Woondeal zijn vertegenwoordigd. Deze expertisegroep is verbonden aan de Brede Bouwcoalitie Overijssel en de bijbehorende experimenteeromgeving.

→ In het actieprogramma 'Toekomstbestendig bouwen' zal de ambitie nader worden geconcretiseerd, op thema's zoals:
- Circulair bouwen:
  ~ Milieuprestatie Gebouwen (MPG)
  ~ De toepassing van hernieuwbare (biobased
  en/of het hergebruik van bouwmaterialen
  ~ Aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen
  ~ Een eenduidige taal voor circulair bouwen om circulaire prestaties meetbaar en vergelijkbaar te maken, bijvoorbeeld Het Nieuwe Normaal[1].
- Klimaatadaptief bouwen
- Natuurinclusief bouwen

Over de concrete kansen die er op deze thema's liggen, zijn bij verschillende gemeenten en partners al concrete ideeën. Deze nemen we mee in het actieprogramma.

→ Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal[3] (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

[3] *Het Nieuwe Normaal voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.*

6. De agenda voor 2023 en verder

In de voorgaande hoofdstukken hebben we inhoudelijke afspraken vastgelegd en op een aantal onderdelen procesafspraken geformuleerd over de verdere uitwerking (zoals de betaalbaarheid binnen de sleutelprojecten). Een aantal onderwerpen hebben we nu nog niet in detail uitgewerkt. We hebben hier acties in gang gezet, maar wachten nog op informatie, onderzoeken en/of wetswijzigingen. We pakken deze onderwerpen in het volgende jaar voortvarend in Twents verband op.

Woningbouw voor ouderen en andere aandachtsgroepen

→ In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is het de verwachting dat alle gemeenten in een Woondealregio in 2023-2024 een (regionale) woonzorgvisie voor aandachtsgroepen moeten opstellen die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan Studentenhuisvesting, ook meegenomen in de woonzorgvisies. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze Woondeal. In 2023 wil de provincie Overijssel de monitor 'Gezond Wonen' van 2020 actualiseren en op basis daarvan samen met de gemeenten, zorgkantoren, zorg- en woonaanbieders regionale woonzorgvisies uitwerken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de opdracht vanuit het Rijk dat iedere gemeente in 2024 beschikt over een woonzorgvisie. We maken gebruik van wat er op lokaal en regionaal niveau al gebeurt aan monitoring, visievorming en aanpakken.

→ Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[4], 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken[5] die ook geschikt zijn voor ouderen. Het regionale aandeel in deze opgave werken wij in 2023 uit op basis van onze monitor gezond wonen, die in 2023 geactualiseerd wordt. Deze woningen zijn onderdeel van de 28.200 woningen opgenomen in tabel 1.

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

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

→ Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het regionale aandeel in deze nationale opgave bepalen wij in 2023 zodra de monitor 'Gezond Wonen' geactualiseerd is en de richtinggevende cijfers per regio bekend zijn.

→ Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

Herstructurering & transformatie

→ We maken werk van onze binnenstedelijke opgaven. Herstructurering is een belangrijk onderdeel van onze ambitie. In onze woonagenda hebben we een aantal belangrijke herstructurerings- en transformatielocaties aangewezen als sleutelproject (zie eerder in deze Woondeal). De regio heeft al gelden van de impulsaanpak winkelgebieden ontvangen: €4.800.000 voor het V&D pand in Hengelo.

→ We maken de afspraak dat we in 2023 de transformatielocaties in beeld gaan brengen (o.a. winkelleegstand, kantoren etc.). We bespreken deze minimaal eens per jaar op de Woondealtafel. We brengen dan de aantallen vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie en sloop in beeld voor de sociale huur, particuliere huur en koop.

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

Vakantieparken

→ In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, waarvan 327 in Overijssel. Deze hebben een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park. Wat deze scenario's zijn, is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.

→ In 2023 gaan we het onderdeel vakantieparken verder uitwerken. In eerste instantie zal dit een nadere inventarisatie betreffen. Uit een eerder uitgevoerde inventarisatie op basis van een steekproef (2019) blijkt dat Overijssel 327 vakantieparken kent. Daarvan heeft naar verwachting 74% een recreatieve toekomst. Voor 26% van deze parken (85) is een recreatieve toekomst waarschijnlijk onzeker. Het door de provincie gefaciliteerde Expertisecentrum Vitale Vakantieparken werkt in eerste instantie samen met deze parken aan het revitaliseren van de parken. Van deze 85 parken hebben naar verwachting 25 parken geen recreatieve toekomst meer. Deze 25 parken omvatten met elkaar ongeveer 2.000 eenheden. Het is echter onbekend om welke eenheden het gaat (kampeerplaatsen/ stacaravans/recreatiewoningen) en in hoeverre deze eenheden geschikt zijn voor (permanente) bewoning en transformatie. Als procesafspraak vanuit de Woondeals willen we in 2023 het onderdeel vakantieparken verder uitwerken. Op basis van bovenstaande informatie verwacht de regio echter dat de transformatie van niet-vitale vakantieparken niet tot slechts marginaal bijdraagt aan de woningbouwopgave in Overijssel.

Middenhuur door corporaties

→ Het aantal middenhuurwoningen dat door corporaties gerealiseerd wordt is nog niet vast te stellen. Dit is mede afhankelijk van de

marktbehoefte, investeringscapaciteit en de ruimte die woningcorporaties krijgen om niet-DAEB woningen te bouwen. In 2023 kunnen hier afspraken over gemaakt worden, zodra de nieuwe wet- en regelgeving helder is.

Ruimtelijke ordeningsaspecten; het leggen van de ruimtelijke puzzel

→ De grote woningbouwopgave is niet de enige grote (transitie)opgave waar Nederland voor staat. We sluiten deze Woondeal in een tijd waarin ook grote opgaven rondom klimaat, landbouw, energie en natuur spelen. Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet zo goed mogelijk samengaan met deze opgaven. Met het programma NOVEX en de daarin meegegeven opdracht om de grote opgaven in de fysieke leefomgeving in samenhang een plek in de ruimte te geven, wordt daar de komende maanden invulling aan gegeven. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze Woondeal, zijn bij de verdere uitwerking van dit onderwerp uitgangspunt. We beginnen deze ruimtelijke puzzel natuurlijk niet bij nul. Er is al veel werk verzet in het bieden van een integraal afweegkader voor keuzes in deze grote transities. Het perspectief van de Brede Welvaart is daarbij een kompas. Op 21 juni 2022 heeft het college van de provincie Overijssel het fundament voor de nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. “Overijssel voor elkaar”. Uitgangspunt hierbij is, evenals in de NOVI, dat het water- en bodemsysteem leidend zijn in ruimtelijke keuzes. Voor de reeds gemaakte locatiekeuzes voor de woningen in deze Woondeal betekent dit, dat partijen de ogen niet sluiten voor de grote opgave op gebied van klimaatadaptatie, -mitigatie en waterveiligheid.

→ Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkte richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in de brief ‘Water en Bodem Sturend’ (25 november 2022). De provincie Overijssel is al voortvarend aan de slag met een provinciale uitwerking van het principe water en bodem sturen (WaBoS). In 2023 kunnen de afspraken in deze Woondeal aangescherpt worden. Hierbij wordt ook het gesprek aangegaan met de waterschappen.

7. Kritische succesfactoren

Zoals in de Overijsselse propositie al benoemd, moeten de condities en randvoorwaarden op orde zijn om alle woningen bijtijds en met de beoogde kwaliteiten te kunnen realiseren. De partijen in de Woondeal identificeren met elkaar een aantal kritische succesfactoren, zonder welke de realisatie van de afspraken uit deze Woondeal onder druk komen te staan.

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

BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. Wanneer er al een andere gebiedsspecifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor wordt het knelpunt primair daar opgelost.

Wanneer partijen tegen locatie- of regiospecifieke knelpunten oplopen voor de realisatie van de woningbouw worden deze ingebracht op de versnellingstafel. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Ook fungeert BZK indien nodig als toegangspoort tot de andere departementen.

1. Voldoende en structurele rijksmiddelen voor uitvoering van de woondeals
De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. Het gaat dan om bijvoorbeeld grond, infrastructuur en investeringen in de leefomgeving. Zeker in combinatie met de maatschappelijke doelstelling van betaalbaar bouwen is vooral bij binnenstedelijke woningbouw een financiële ondersteuning van het Rijk nodig. Dit is de kern van de wederkerigheid in de afspraken. Anders komen deze woningbouwprojecten niet van de grond of moeten de maatschappelijke doelstellingen zoals de betaalbaarheid losgelaten worden.

In samenwerking met marktpartijen en corporaties zoeken de partners in deze Woondeal naar oplossingen voor onrendabele businesscases. Gemeenten halen opbrengsten uit grondverkoop, of, als de gronden van ontwikkelaars zijn, uit het wettelijke kostenverhaal. Bij het realiseren van betaalbare woningen kent de businesscase een grotere onrendabele top. Daarom is aanvullend op de lokale en provinciale inzet financiële ondersteuning van het Rijk nodig. Uit onze inventarisatie van publieke onrendabele toppen voor de sleutelprojecten blijkt dat we voor de realisatie van 60.000 woningen tot 2030 zo'n €0,5 miljard tekortkomen. Dit is een inventarisatie uit 2021, waarbij nog geen rekening is gehouden met de opgave om tweederde betaalbaar te bouwen. Kijkend naar deze opgave verwachten we dat het tekort oploopt tot anderhalf à twee keer het geïnventariseerde bedrag uit 2021.

Een voorbeeld in onze provincie leert ons het volgende. Voor een woningbouwproject (uitbreiding) met 500 woningen was de onrendabele top/ totaalbedrag berekend op €8 miljoen. Dat toont aan dat de tekorten al groot zijn. Als hier de ambities uit deze Woondeal (met name op het gebied van betaalbaarheid) aan toegevoegd worden komt de gemeente op een tekort van €23 miljoen.

De provincie Overijssel heeft tot op heden €254,5 miljoen aan rijksbijdragen ontvangen (WBI rondes 1 t/m 3, versnellingsgelden, grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties, stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, Impuls aanpak

Winkelgebieden). Voor regio Twente is dat €61,2 miljoen.

Volgens de regio is het gewenst dat, voor het op peil brengen en houden van een continue bouwstroom, het Rijk aan de voorkant structurele middelen beschikbaar stelt per provincie in plaats van incidentele regelingen waarop regio's en provincies telkens opnieuw (in concurrentie) moeten inschrijven. Het Rijk, provincie en regio blijven in gesprek over de werkwijze van de WBI en eventuele aanpassingen hierin. Het Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten in de voorbereiding van WBI-aanvragen door middel van de inzet van Impulskamer.

2. Meer personele capaciteit bij gemeenten op het ruimtelijk domein
Het ontwikkelen van nieuwe woningen vraagt veel van de ambtelijke organisatie van gemeenten. Veel gemeenten zetten in op de verhoging van de woningbouwproductie en een focus op complexe binnenstedelijke ontwikkeling. Ze richten organisaties in om de gewenste versnelling te realiseren. Daarvoor is uitbreiding van ambtelijke expertise, maar vooral capaciteit nodig voor het ambtelijke handwerk in de planprocedures. Vooralsnog heeft de provincie Overijssel €1,8 miljoen ontvangen voor de flexpoolgelden voor 2023. Partijen in de regio onderzoeken slimme manieren om expertise en uitvoeringscapaciteit te delen. Meer aandacht en geld voor het aantrekken van extra uitvoeringscapaciteit wordt door de regio gezien als randvoorwaardelijk voor het behalen van de afspraken in deze Woondeal. Een manier die de regio ziet om dit te bereiken is meer geld naar het Gemeentefonds.

3. Vereenvoudiging planprocedures en inperking bezwaarprocedures
Daarnaast helpt het als gemeenten worden ontlast als het gaat om de onderzoekslast die komt kijken bij deze ontwikkeling. Hierbij valt te denken aan het vergoeden van MER-onderzoeken, bestemmingsplanontwikkelingen en andere onderzoeken. De regio vraagt aandacht voor vereenvoudigde planprocedures, het inperken van bezwaarprocedures en transparantie in Raad van Stateprocedures. Het Rijk bereidt het actieplan Versnelling Woningbouwprocedures voor, waarin dit een plek krijgt. Het, gezamenlijk , verder invullen en uitvoeren van dit actieplan is randvoorwaardelijk voor het slagen van deze Woondeal.

4. Investeren in bereikbaarheid
De intensieve woningbouw vraagt om passende investeringen om de infrastructurele barrières bovenplans of bovenlokaal op te lossen. Het is de gezamenlijke uitdaging van alle overheden om de bereikbaarheid van de hoofdinfrastructuur en woon- en werklocaties op peil te houden, ondanks de flinke woningbouwopgave. Hoewel de uitgangspositie nog relatief gunstig is kan zonder de investeringen in infrastructuur en bereikbaarheid het grote aantal geplande woningen niet worden gerealiseerd. Dit alles in de realiteit dat nu en ook in de toekomst veel inwoners van Overijssel afhankelijk zullen blijven van de auto, vooral in het buitengebied en dat grote investeringen in weginfrastructuur minder betaalbaar en door stikstof beperkt zijn. Daarom wil de regio inzetten op een mobiliteitstransitie: *Zuinig omgaan met de ruimte, Aanpak bij de bron, Nieuw helpt bestaand, Voorrang aan voetganger, fiets en OV*.

Dit vergt de komende jaren flinke investeringen in fiets, OV, verplaatsingsgedrag en in mindere mate weginfrastructuur. We vragen daarbij aandacht voor de verbinding tussen stad en platteland, daarbij de lijn van de ruimtelijke woonstrategieën volgend zoals die in de regionale woonagenda is benoemd. In de regio zijn flinke investeringen ontvangen om te investeren in infrastructuur en bereikbaarheid in sleutelprojecten (zie hoofdstuk 2). De regio ziet het als noodzakelijk dat dergelijke investeringen in mobiliteit en bereikbaarheid in de toekomst zowel landen in de steden als op het platteland. Ook roept de regio op tot een programmatische financiering in plaats van projectmatig via ad hoc regelingen.

5. Nieuwe maatregelen stikstof
In de provincie Overijssel verkennen de partijen

de komende periode wat op lokaal niveau aan kennis en ondersteuning nodig is om met de stikstofproblematiek om te gaan in relatie tot de woningbouwopgave. Tegelijkertijd realiseren alle partijen zich dat de oplossing niet (alleen) op lokaal, regionaal en provinciaal niveau gevonden kan worden. Bovendien zijn er zorgen over toekomstige, vergelijkbare opgaven (bijvoorbeeld op het gebied van CO2-uitstoot). Het is randvoorwaardelijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van de stikstofproblematiek.

6. Investeringscapaciteit woningcorporaties
De rijksoverheid en woningcorporaties hebben nationale prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken zien toe op een zeer forse ambitie in verduurzaming, nieuwbouw én betaalbaarheid.

Het afschaffen van de verhuurderheffing is een goede en zeer belangrijke stap om corporaties aan investeringsruimte te helpen die nodig is voor het realiseren van de opgave. De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt er namelijk voor dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties op landelijk niveau toeneemt. De extra investeringscapaciteit die de afschaffing van de verhuurderheffing oplevert gebruiken woningcorporaties voor het realiseren van de opgaven uit de Nationale prestatieafspraken. Uit een doorrekening van de Nationale prestatieafspraken blijkt dat de opgaven landelijk financieel haalbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing en een stijging van de vennootschapsbelasting (incl. ATAD1).

In de Nationale prestatieafspraken is ook afgesproken dat de (fiscale) lastendruk van corporaties actief zal worden gemonitord, in het licht van de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven van corporaties. Er is afgesproken om de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties in 2024 integraal in beeld te brengen. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt deze geplande update een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen waar de woningcorporaties in de voorbereiding van deze Woondeal hun zorgen over hebben geuit.

7. Monitoring en rapportage
Voor het naleven en herijken van de afspraken is een goede monitoring nodig. Het Rijk kondigt een Interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw aan. Het is voor de regio van belang dat deze monitor naast kwantitatieve gegevens ook kwalitatieve informatie bevat. De regio pleit ervoor geen extra monitoring in te richten, maar gebruik te maken van en aan te sluiten op de provinciale monitoring. Voor het slagen van de uitvoering van de Woondeal is het noodzakelijk dat op korte termijn duidelijk wordt hoe de monitoring eruit gaat zien, wat de rol van gemeenten en provincie is in het aanleveren van data en dat er bij de start van de uitvoering van de Woondeal een nulmeting ligt om de afspraken te ijken.

8. Ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk
Zoals aangegeven is lokaal maatwerk erg belangrijk. In Overijssel wordt altijd zo veel mogelijk aangesloten bij de couleur locale. In deze Woondeal heeft de regio hier ruimte voor ingebouwd, bijvoorbeeld als het gaat om de streefpercentages sociale huur. Uiteraard blijft het fair share principe daarbij overeind. Ruimte voor maatwerk per gemeente en regio en dus variatie binnen de provincie blijft het uitgangspunt.

9. Bewustwording en draagvlak
De gezamenlijke opgave is helder: in heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig, die gespreid moeten worden over het land en waarvan tweederde betaalbaar moet zijn. Het bewustzijn van deze opgave en daarmee het draagvlak voor lokale gevolgen ervan in de samenleving blijft echter achter. Dit leidt tot weerstand bij concrete woningbouwplannen en vertraging van de woningbouw. Hier ligt een opgave voor gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, maar ook provincie en rijksoverheid. Het is belangrijk dat de Woondeals vergezeld gaan van een goede publiekscampagne, die de urgentie en noodzaak van de woningbouwopgave benadrukt.

8. Hoe gaan we samen verder

Een goede samenwerking tussen Rijk, provincie en regio vraagt om **voorspelbaarheid, duidelijkheid, betrokkenheid en wederkerigheid.** Een handtekening van Rijk, provincies en gemeenten onder de Woondeals heeft implicaties. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. De minister voor VRO is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau.

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

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

Monitoring en bespreking voortgang

→ De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor enerzijds het voorzien van de (semi) overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen is. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

→ Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.

→ De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal Woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de Woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de Woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.

→ Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

→ De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks

bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof en geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de Woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

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

Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

→ Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: ‘‘los het op, of schaal het op’’.

→ Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

→ Via de Woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale Woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan

locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘‘water en bodem sturend’’. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en -programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma’s. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het **college van Gedeputeerde Staten** van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het **college van Gedeputeerde Staten** van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio’s waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. De provincie bevordert door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de Woondealregio’s. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- De **minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Provinciale afspraken

Bijlage 2: Generieke ondersteuning woningbouw

Bijlage 3: Regionale woonagenda

Bijlage 4: Versnellingsaanpak Overijssel

Bijlage 1: Provinciale afspraken

Externe bijlage

Bijlage 2: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

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

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

- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel 'Versterken regie op de volkshuisvesting' voorbereid.
- BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

De provincie ondersteunt door de regelingen die te vinden zijn via https://www.overijssel.nl/loket/

Bijlage 3: Regionale woonagenda

Externe bijlage

Bijlage 4: Versnellingsaanpak Overijssel

Externe bijlage

RUIMTE VOLK

provincie Overijssel