



INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Woondeal en lokale invulling
Zaaknummer	20151-2025
B&W vergadering	8 april 2025
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Rineke Bugter telefoon: 0572-347607

Kennis te nemen van

De herijkte Woondeal West-Overijssel en de impact hiervan voor Raalte.

Inleiding

In de woondeal West-Overijssel van 2022 hebben gemeenten en provincie Overijssel afspraken gemaakt over wonen en woningbouw in de regio. Deze woondeal West-Overijssel is nu herijkt.

De herijkte woondeal omvat afspraken over het realiseren van voldoende en betaalbare woningen, wonen-zorg en duurzaamheid.

Met deze notitie informeren wij uw raad over de actualisatie van de woondeal en wat dit voor Raalte betekent.

De herijkte woondeal is als bijlage bijgevoegd.

Inleiding

In de Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' (december 2022) hebben de West-Overijsselse gemeenten en provincie Overijssel vastgelegd welke bijdrage zij tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw. De toenemende vraag naar woningen en de bijbehorende knelpunten vormen de aanleiding om de bestaande Woondeal op bepaalde punten te herzien. De nieuwe afspraken zullen gelden voor de periode van 2025 tot en met 2030, met een vooruitblik naar 2035.

Kernboodschap

Woningbouwaantallen en sleutelprojecten: Raalte ligt op koers

De regio West-Overijssel streeft naar de realisatie van 28.200 woningen tot en met 2030.

Bij de herijking wordt dit aantal gelijk gehouden. Geconstateerd wordt dat een aantal gemeenten goed op schema liggen, waaronder Raalte, sinds de start van de woondeal. Een aantal gemeenten hebben door omstandigheden minder woningen opgeleverd dan gepland.

Voor Raalte biedt de nieuwe woondeal de mogelijkheid om meer woningen te bouwen binnen de regionale programmering. Dit is helemaal passend binnen de gemeentelijke ambitie van 3000 woningen zoals verwoord in de bestuursopdracht Groei.

Om een gezamenlijke focus aan te brengen qua inzet en middelen waren in de oude en zijn in de nieuwe woondeal zogeheten "sleutelprojecten" gedefinieerd. Deze sleutelprojecten zijn nu geactualiseerd. Voor Raalte zijn de sleutelprojecten: Raalte Warm Hart (inclusief stationsomgeving en Raalte-noord), Heino vitale kern en versnellen buurtdorpen. Het sleutelproject Franciscushof uit de oorspronkelijke woondeal is inmiddels in afrondende fase.

Betaalbaarheid: 30/40/30

Binnen zowel de oude als ook de nieuwe woondeal streven provincie en gemeenten naar de realisatie van voldoende woningen in het betaalbare segment.

Het basisprincipe in de nieuwe woondeal blijft om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in de sociale huur, 40% in de betaalbare koop/middenhuur en 30% in de vrije sector. Hierbij blijft er ruimte voor maatwerk.

Ook in Raalte hanteren we op dit moment in de praktijk de verdeling 30 sociale huur/40 betaalbaar /30 vrije sector, al als richting voor de woningbouwprogrammering. Binnen dit uitgangspunt streven we er in Raalte ook naar om een deel van de programmering toe te voegen aan de subcategorie goedkope koop.

We sluiten daarbij aan bij de provinciale en landelijke definities en indexaties, voor zowel huur als koopsector.

Concreet betekent dit dat we (passend binnen de woondeal) voor de woningbouwprogrammering in Raalte de volgende definities hanteren.

1. **Sociale huurwoning:** huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet (liberalisatiegrens € 900,07¹⁾)
2. **Betaalbare koop:** koopwoningen met een koopprijs tot € 405.000
3. **Goedkope koop:** koopwoningen een koopprijs tot € 303.750 (= 75% van €405.000)²
4. **Middeldure huur:** huurwoningen met een kale beginhuur tussen € 900,07 en €1.184,82 p/m
5. **Vrije sector:** huurwoningen met een kale beginhuur boven €1.184,82 p/m en koopwoningen met een koopprijs van meer dan € 405.000

Allen betreft prijspeil 2025 (prijspeil jaarlijks te herzien bij de grondprijsbrief)

Bij de begrotingsbehandeling 2025 heeft uw raad het college opgeroepen om met een definitie van betaalbare koop te komen. Bovenstaand geven we alle gebruikte definities voor zowel de koop als de huursector. Bij het, in 2026 op te stellen, gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma worden zowel de definities als de percentages van de woningbouwprogrammering opnieuw vastgesteld. Uiteraard gaan we hierover met uw raad in gesprek.

- **Bestaande voorraad: kansen benutten**

In lijn met de afspraken uit de Woondeal 2022, blijven provincie en gemeenten zich inzetten voor het beter benutten van de bestaande voorraad en transformeren van panden. Denk hierbij aan lokale voorbeelden zoals de transformatie van de Kerkstraat 3 in Raalte van kantoor naar wonen of het flexwonen op de locatie Arkelstein.

- **Wonen en zorg: meer zorggeschikte woningen**

In het voorjaar van 2024 zijn de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting vastgesteld. De actualisatie van de Woondeal betreft op dit thema een formalisering van de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader op het gebied van nultreden woningen, geclusterde en zorggeschikte woningen. Ook onderzoeken gemeenten en provincie de mogelijkheden van een regionaal afgestemde urgentieverordening voor specifieke doelgroepen.

- **Duurzaam en toekomstbestendig bouwen: voortzetting van de huidige afspraken**

In de herijkte Woondeal zijn afspraken gemaakt over toekomstbestendige woningbouw in balans met andere grote opgaven op bijvoorbeeld het gebied van klimaatadaptatie, -mitigatie en waterveiligheid. De afspraken en uitgangspunten die in de Woondeal van 2022 zijn vastgelegd, blijven met deze actualisatie overeind.

¹ huurwoningen niet verhuurd door een corporatie kunnen ook als sociale huurwoning gelden als

- a. de aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens is, en
- b. bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB- inkomensgrens;
- c. bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van tenminste 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd

² Deze grens wordt niet als voorwaarde gesteld in de woondeal maar wel als definitie gebruikt in de provinciale monitor

Vervolg

Met de herijking van de woondeal is er weer een stap in de goede richting naar een kwalitatief passende woningmarkt gezet, waaronder meer betaalbare woningen en voldoende en passende woningen. We zijn er echter nog niet. Opgaven zoals stikstof, verduurzaming, een tekort aan personeel en financiële tekorten op projecten vragen om gezamenlijk tot slimme oplossingen te komen. Daarom zijn bovenstaande elementen en anderen ook benoemd als woningbouwvoorwaarden voor het realiseren van de afspraken uit de woondeal. n.

Jaarlijks vindt monitoring van de woondeal tussen gemeenten en provincie plaats. Dit gebeurt aan de hand van een woningbouwmonitor en het voeren van een 1-op-1 gesprek. Deze gesprekken en de monitor zorgen ervoor dat de voortgang van de woondeal in de gaten wordt gehouden en dat eventuele knelpunten tijdig kunnen worden aangepakt.

Communicatie

Communicatie is centraal georganiseerd vanuit de regio West-Overijssel.

Met vriendelijke groet
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik



de burgemeester
Rob Zuidema