



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

**RUIMTE
VOLK**

WONEN MET KWALITEIT

Concept woondeal Twente

16 november 2022

provincie  **Overijssel**

Tekenblad



INHOUD

Inleiding	4
1. De bouwopgave: + 14.100 woningen tot en met 2030	7
2. Sleutelprojecten: ruim 14.000 woningen	10
3. Versnelling via de Overijsselse Aanpak	12
4. Betaalbaarheid	14
5. Duurzame en toekomstbestendige bouw	16
6. Onze agenda voor 2023 en verder	17
7. Kritische succesfactoren	20
8. Hoe gaan we samen verder	23
Bijlagen	26

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 voor wie stedelijk wil wonen, voor wie wil wonen aan mobiliteitsknooppunten én 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 in Nederland 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 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 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.

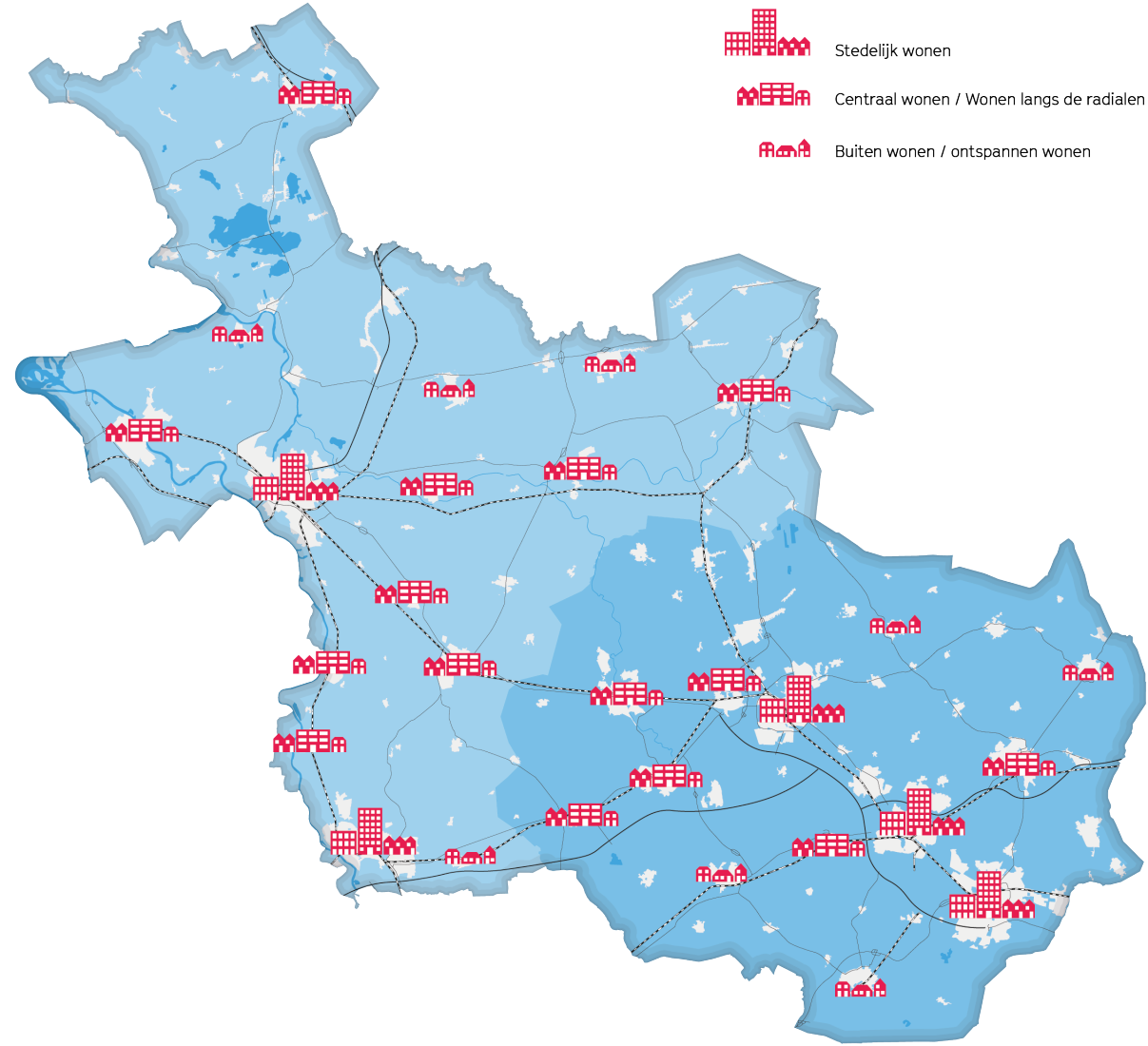
Deze Overijsselse aanpak werpt zijn vruchten af. In Overijssel zijn de partijen in staat kwaliteit te leveren en te versnellen. Sinds 2012 zijn in Overijssel een kleine 33.000 woningen toegevoegd, sinds 2016 zijn dat gemiddeld zo'n 4.000 per jaar.

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 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 verstedelijkingsopgave
- Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
- Verduurzaming (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad)
- Vergroten toegankelijkheid en doorstroming

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.

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. Met name 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 Twentse woningcorporaties zijn georganiseerd in WoON Twente.



Figuur 01 Kaart van Provincie Overijssel met in de donkere blauwe kleur regio 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 waar elders in het land op dit moment geen plek voor is. 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.

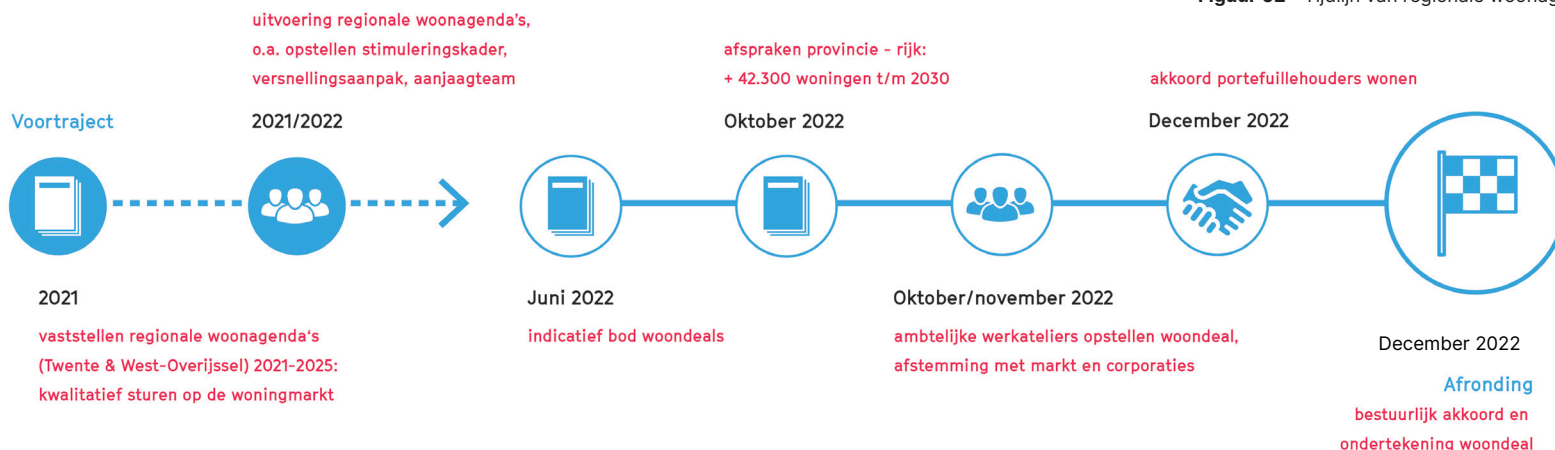
De woondeal betreft een wederzijdse inspanning: waar lokale, regionale en provinciale partijen zich inspannen om voldoende betaalbare woningen voor

mensen met uiteenlopende inkomens en behoeftes te bouwen, moet het Rijk ondersteuning bieden en knelpunten opheffen. In deze wederkerigheid zijn de kritische succesfactoren die in hoofdstuk 7 worden geformuleerd randvoorwaardelijk: 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 partners in de woondeal blijven 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 m.b.t. 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 02 Tijdlijn van regionale woonagenda's naar woondeals



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. We maken hierover op regionaal niveau afspraken. Het past niet bij onze werkwijze en samenwerking om aantallen per gemeente te werken of terug te gaan naar de tijd van contingenten. In de geïnventariseerde informatie en gesprekken met de gemeenten zien de partijen dat elke gemeente een fair share van de regionale opgave neemt.
- De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit 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.
- Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de 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).

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).

Figuur 03 Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale opgave

¹Onder 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)

²Aantal van de bruto nieuwbouw

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	Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	1500	2.800	2.001	459	239	563		
2023	1500	2.800	3.007	1.027	402	750		
2024	1500	2.800	3.140	759	420	747		
2025	1500	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	25.800	15.681	6.155	2.745	5.759	6.090	PM

→ 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 permanente gebouwen voor tijdelijke bewoning (huurcontracten voor bepaalde tijd) vallen hier ook onder. De regio 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. 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. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

In Overijssel zijn er voor de korte termijn sprake van subsidieaanvragen voor 1.220 flexwoningen. Hiervan zijn 456 flexwoningen aangevraagd in de regio Twente. Hiermee is voldaan aan het Overijsselse aandeel. 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

Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is 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 14.000 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's en aan versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026. Deze lijst is voor de woondeal geüpdatet. Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. We blijven via de reguliere overleggen met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Dit 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 43 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 14.942 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, €5,7 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 Wemen 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.
- Vanuit de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen ronde 1 is €1 miljoen toegekend aan Hengelo.
- 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.
- 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/>

WT 4

WONEN LANGS DE RADIALEN

Sleutelproject

Wierden nieuwbouwalocaties	490
Transformatie Anjelierstraat	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



Centraal wonen



Ontspannen wonen



Rijksbijdrage WBI



Rijksbijdrage Versnellingsgelden



Rijksbijdrage Prioritaire woningbouwlocatie

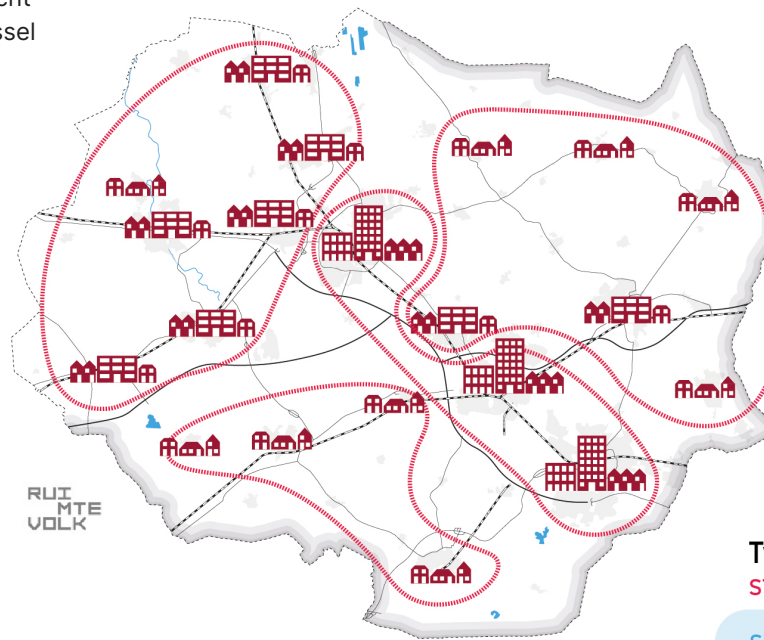


Rijksbijdrage Impulsaanpak winkelgebied



Provinciale bijdrage

bedragen in miljoenen



Zuid-west Twente

BUITEN WONEN

Sleutelproject

Goor TSB-terrein	300
Markelo uitbreiding Noord	100
Delden schoollocaties	74
Haaksbergen O&K Terrein	90

Noordoost Twente

BUITEN WONEN

Sleutelproject

Borne Borsche 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 Verdegaaial	30
Inbreiding Kernen	95
Rood-voor-rood locaties	40
Vitale grote kernen	85
Vitale kleine kernen	110
Losser Lutterstraat	80
Centrumhal Luttermolenveld	40
Oldenzaal De Graven Es	245
Stakenbeek	150
Langestraat	65

Twentse steden


STEDELIJK WONEN & BUITEN WONEN

Sleutelproject

Almelo Binnenstad	500
Indië-terrein	360
Spoorzone	1000
Aalanderveld	215
Hengelo Campus Driene	300
Hart van Zuid	1500
Binnenstad	1000
Enschede Centrumkwadraat	2300
Boulevardzone	630
Kennispark/Twekelerveld	650
Eschmarkerveld	660
Het Cromhoff	550
Varvik-Diekman	250

S/H/E (Spoorzone Hengelo-Enschede)

 4,5

 4,2  8,9

 6,4  4,8

 3,0  20,5  1,0

 3,0

 5,7

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. Daar 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 in de uitvoering van de woonagenda's als in het vinden van nieuwe werkwijzen op strategisch niveau, dit 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 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

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 en 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 n.a.v. 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 maken in de woondeal afspraken over flexibele of tijdelijke woningen (zie de afspraken onder 1. De bouwopgave). Deze woningen kunnen snel worden gerealiseerd. Ook wordt o.a. 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. West-Overijssel zet zich in om binnen onze planvorming tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar te maken. Hiermee streven we naar de realisatie van minimaal 18.800 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 t/m 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 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, 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 en de definities die horen bij de categorieën herijken we elke twee jaar. 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 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio heeft 42% van de corporatiewoningen

- in de voorraad een huurprijs van 550 euro of minder. Het aantal woningen tot met deze huurprijs blijft tot tenminste 2025 gelijk. Hierbij nemen zij de disclaimer op dat geen normhuren gehanteerd worden.
- 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 midden huurwoningen 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 woonvoorraad. 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 opnemen 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).
 - 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). 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 dit moment bij gemeenten vigerende woonvisies zijn die vastgesteld zijn in College en Raad. Deze hebben doorgaans afspraken die in lichte mate afwijken van bovenstaande betaalbaarheidsafspraken.

5. Duurzame en toekomstbestendige 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 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 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 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 (MGP) 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 Normaal¹.
 - Klimaatadaptief bouwen
 - Natuurinclusief bouwen
- Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (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.

¹ Het Nieuwe Normaal voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

6. Onze agenda voor 2023 en verder

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 op.

Woningbouw voor ouderen en andere aandachtsgroepen

→ In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op 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 2019 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.

→ 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 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000

nultredenwoningen³ en 80.000 geclusterde woonvormen⁴ 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.

→ 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.

³ *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.

⁴ *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 rollator- en doorgankelijk.

- Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als 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 herstructureringslocaties aangewezen als sleutelproject (zie eerder in deze Woondeal). We spannen ons in 2023 in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondealtafel. We brengen dan de aantallen vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie en sloop in beeld voor de sociale huur, particuliere huur en koop. We doen dit op regioniveau.
- De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondealtafel.
- De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken

en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

Vakantieparken

- In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, waarvan 327 in Overijssel. Hieronder bevinden zich 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.
- De provincie werkt in 2023, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, aan een inventarisatie van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Afhankelijk van deze uitkomsten maken we afspraken met provincies en regio's over vervolgstappen: 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 procesafspraken 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 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.

en Bodem Sturend'. Als dit verder is uitgewerkt, kunnen de afspraken in relatie tot deze woondeal aangescherpt worden.

Ruimtelijke ordeningsaspecten; het leggen van de ruimtelijke puzzel

- Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. 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. De regio sluit aan bij de omgevingsvisie van de provincie Overijssel en de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle.

- Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water

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 afspraken uit deze woondeal niet gerealiseerd kunnen worden.

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.

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 leefomgevingskwaliteit. 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 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 €221 miljoen aan rijksbijdragen ontvangen (WBI rondes 1 t/m 3, prioritaire woningbouwlocaties, flexregeling, Versnellingsmiddelen, Impuls aanpak Winkelgebieden). Voor regio Twente is dat €57,6 miljoen.

Voor het op peil brengen en houden van een continue bouwstroom is het echter gewenst dat 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. **Voor de regio is het randvoorwaardelijk dat de woondeals vergezeld gaan van een structurele, programmatische financiering (in plaats van projectmatige financiering) voor alle gemeenten die deelnemen aan de woondeal.** Immers: bij hogere ambities horen hogere budgetten. Deze financiering maakt gemeenten minder afhankelijk van de inkomsten uit grondexploitatie, wat de onderhandelingen met ontwikkelaars naar verwachting versnelt.

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. Vooral nog 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. Dit is echter onvoldoende om alle afspraken uit deze woondeal goed te kunnen realiseren. **Meer geld naar het Gemeentefonds voor het aantrekken van uitvoeringscapaciteit is randvoorwaardelijk voor het slagen van deze woondeal.**

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. **Invulling en uitvoering van dit actieplan zijn 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 in het besef dat grote investeringen in weginfrastructuur niet meer betaalbaar en door stikstof mogelijk 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 is reeds €46 miljoen aan investeringen ontvangen vanuit de versnellingsmiddelen uit het mobiliteitsfonds. **In de toekomst is het noodzakelijk dat dergelijke investeringen in mobiliteit en bereikbaarheid zowel in de steden als op het platteland landen en dat financiering programmatisch plaatsvindt 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 additionele investeringsruimte die ontstaat als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing is echter onvoldoende om de hele opgave te realiseren. Corporaties willen graag maximaal presteren op de opgave, maar worden daarin beperkt door een aantal maatregelen die corporaties raken, maar daar niet specifiek voor bedoeld zijn.

Concreet gaat het om de ATAD renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. Deze is ingesteld voor beperking/voorkoming van internationale belastingontwikkeling door buitensporige rentebetaling binnen een concern. Dit is bij de woningcorporatie niet van toepassing. Daarnaast kunnen zij niet zoals een NV of BV eigen vermogen ophalen in de markt. Wij zijn hiervoor aangewezen op financieringen. Het afschaffen van deze maatregel geeft de corporaties significant meer mogelijkheden om te presteren op de opgave. **De woningcorporaties vragen het Rijk dan ook om in het belang van de volkshuisvestelijke opgave corporaties vrij te stellen van de ATAD renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting.**

Daarnaast zien de woningcorporaties een drempel in de manier waarop bijvoorbeeld maatregelen voor verduurzaming fiscaal worden belast in de vennootschapsbelasting. Vanuit de prestatieafspraken vragen corporaties voor deze maatregelen geen huurverhoging, maar corporaties mogen deze investering niet fiscaal verrekenen. Daarmee snijdt dit mes twee keer, met als gevolg dat de investeringsmogelijkheden voor corporaties verder afnemen. **De corporaties verzoeken het Rijk te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om maatregelen die corporaties treffen en waarvoor geen huurverhoging mogelijk is fiscaal aftrekbaar te laten zijn.**

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. Binnen de provincie 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 goed 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 daarmee vertraging van de woningbouw. **Het is nodig dat mensen zich bewust zijn van de omvang van de opgave en het menselijke gezicht achter het woningtekort.** 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 BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten. Wat de regio hiervan verwacht is opgenomen onder de kritische

succesfactoren.

- 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. 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 elke twee jaar herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens 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.

- Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingsstafel 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 stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, 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 versnellingsstafel, verstedelijkingsstafel, 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 versnellingsstafel.

Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: gemeenten, provincies 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 bij het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende;

- **College van B&W** zijn 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 woningbouw afspraken uit

de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten en voor verlening van omgevingsvergunningen.

- **Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie** is verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Dit betreft dus zowel de kwantitatieve woningbouwprogrammering als de prijssegmentering (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Het uitgangspunt 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. Provincies zorgen door actieve sturing voor deze evenwichtige verdeling in de woondealregio's.
- **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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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

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
 - PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken
- 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

Bijlage 4: Versnellingsaanpak Overijssel

RUIMTE
VOLK

provincie  Overijssel