



Bron: Beeldbank Overijssel

**RUIMTE
VOLK**

provincie **Overijssel**

**Overijsselse
Woonaanpak**

Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030

Wonen met Kwaliteit

Concept, februari 2025

TEKENBLAD



INHOUD

1. Aanleiding	4
2. Woningbouwopgave: 19.100 woningen	5
3. Betaalbaarheid	7
4. Sleutelprojecten	8
5. Bestaande woningvoorraad en transformatie	12
6. Wonen en zorg	13
7. Duurzaam en toekomstbestendig bouwen	15
8. Woningbouwvoorwaarden	16
9. Overijsselse aanpak	19
Bijlage 1. Overzicht sleutelprojecten	21

1. AANLEIDING

Twente kent een grote diversiteit aan plekken waar gewoond wordt. Van buurtschappen, dorpen, kernen met een regionale functie tot grote steden. Al deze plekken zijn omringd door een aantrekkelijk landelijk gebied. Verbonden met sterke netwerken vormt Twente een daily urban system. Ook is Twente met een sterk techniek profiel één van de vier hotspots voor de nationale high-tech maakindustrie. Deze regio combineert hoge kwaliteit van leven met een eigen sociaal-culturele identiteit. De kwaliteiten en kansen van Twente als woonregio worden binnen de regio en daarbuiten onderstreept.

Twente speelt een belangrijke rol in de landelijke woningbouwopgave op korte termijn, maar biedt ook potentie voor duurzame groei de komende decennia. De kansen die de regio ziet voor groei en bijbehorende schaa sprong zijn vastgelegd in de Position Paper Twente 2050, de Regionale Stedelijke Investeringsagenda en worden verder uitgewerkt in de Verstedelijkingsstrategie voor Twente - waaraan provincie en Rijk meewerken - en de Nota Ruimte van het Rijk.

In de Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' (december 2022) hebben we als provincie Overijssel en Twentse gemeenten vastgelegd welke bijdrage regio Twente in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw - en wat daarvoor nodig is. De groeiende woningbouwopgave, de noodzaak om daarin samen te werken, knelpunten op te lossen en te versnellen (zoals onder andere uiteengezet in het Regeerprogramma van het Kabinet Schoof en afspraken uit de Woontop 2024), vragen het Rijk en ons, de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten, om de bestaande Woondeal op onderdelen te actualiseren. Deze ligt voor u.

De nieuwe afspraken gaan over de periode 2025 tot en met eind 2030, met een doorkijk naar 2035. Hiermee vormen zij een opvolging van de afspraken uit de vorige Woondeal, zoals ondertekend op 21 december 2022.

In 2025 worden de afspraken verder uitgewerkt en uitgebreid binnen het provinciale volkshuisvestingsprogramma, als verplichting

binnen de (voorgenomen) wet Versterking regie volkshuisvesting. De afspraken uit het provinciale volkshuisvestingsprogramma worden uiteindelijk doorvertaald in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Waar de Woondeal zich met name richt op het (versneld) realiseren van meer woningen, met bijzondere aandacht voor betaalbare woningbouw, biedt het volkshuisvestingsprogramma een programmatische uitwerking, ruimtelijk (afwegings)kader en houvast voor (nieuwe) plannen, inclusief wonen & zorg en huisvesting van specifieke doelgroepen.

2. WONINGBOUWOPGAVE: 19.100 WONINGEN

In de Woondeal maakten we als provincie en Twentse gemeenten afspraken met het Rijk over de bruto realisatie van minimaal 14.100 woningen over de periode 2022 tot en met 2030. Daarvan zijn in de periode 2022 tot en met het 3e kwartaal van 2024 6.770 woningen netto gerealiseerd.* Uit deze weergave blijkt dat de regionale woningbouwproductie in Twente momenteel voortvarend op weg is om de basisdoelstelling uit de Woondeal te behalen. Tabel 1 toont een uitsplitsing per gemeente.

Met het Rijk, de gemeenten en provincie is afgesproken om bovenop de bruto realisatie van 14.100 woningen tot en met 2030, nog eens minimaal 5.000 woningen extra te bouwen in diezelfde periode. De totale bruto opgave komt daarmee op minimaal 19.100 woningen. Deze extra woningen worden onder andere gerealiseerd in de Twentse steden (Almelo, Enschede, Hengelo), Borne en Rijssen-Holten. Daarnaast hebben we als regio de ambitie om bovenop deze minimale

* Bron: Provincie Overijssel, Dashboard Wonen Provincie Overijssel (2024).

opgave nog extra woningen te realiseren, die kunnen landen in de lokale programmering en sleutelprojecten.

We blijven ons committeren aan de ambitie om binnen de regio in de periode 2022 tot en met 2030 19.100 woningen bruto te realiseren. Om dit te bereiken spannen we ons in voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen) en het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie. Op dit moment bedraagt in Twente de plancapaciteit 32.762 woningen (periode 2024 tot en met 2030), waarvan 17.207 woningen harde plancapaciteit en 15.555 woningen zachte plancapaciteit.** Dit betekent dat er momenteel voldoende harde plancapaciteit is om de ambitie van minimaal 19.100 woningen te realiseren. De komende jaren spannen we ons in om de harde plannen tot realisatie te brengen en onze zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit.

** Bron: Provincie Overijssel, Inventarisatie Plancapaciteit Provincie Overijssel (2024).

Deze opgave pakken gemeenten lokaal op. De provincie Overijssel ondersteunt de gemeenten hierbij vanuit de Bouwbrigade, met onder andere het provinciaal aanjaagteam Woningbouw en het verbinden van partijen in de Woonkeuken. Ook kunnen projecten en knelpunten worden geagendeerd voor de Brede Bouw Coalitie (Overijsselse Versnellingstafel). Daar waar knelpunten binnen woningbouwprojecten de beschikbare regionale middelen overstijgen, zien we ook een opgave voorliggen in de samenwerking met het Rijk. In deze actualisatie agenderen we een aantal voorwaarden voor woningbouw en versnelling waarbij we de hulp van het Rijk vragen (zie paragraaf 8).

Met de beoogde bruto productie van minimaal 19.100 woningen tot en met 2030, werken we als regio aan het inhalen van het huidige woningtekort en het ontwikkelen van toekomstbestendige woningen. Op sommige plekken binnen de regio zien we kansen ontstaan om op relatief korte termijn de spanning op de woningmarkt te verlichten met flexwonen. De term 'flexwonen'

gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en betaalbaar kunnen worden gerealiseerd. In beginsel hebben flexwoningen een 'tijdelijk karakter': van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. We zien dat het invullen van de flexibele woonconcepten en tijdelijke huisvesting op verschillende manieren wordt ingevuld. We onderstrepen de kansen die flexwonen kan bieden als aanvulling op de reguliere woningvoorraad. Met ondersteuning en stimulering vanuit het aanjaagteam Woningbouw verkennen we mogelijkheden die dit middel binnen de regio biedt.

Tabel 1. Overzicht reeds gerealiseerde woningen*

* Bron: Provincie Overijssel, Dashboard Wonen Provincie Overijssel (2024).

Gemeente	Gerealiseerde woningen Q1 2022 - Q3 2024*
Almelo	823 woningen
Borne	220 woningen
Dinkelland	300 woningen
Enschede	1.716 woningen
Haaksbergen	198 woningen
Hellendoorn	159 woningen
Hengelo	1.055 woningen
Hof van Twente	380 woningen
Losser	238 woningen
Oldenzaal	293 woningen
Rijssen-Holten	375 woningen
Tubbergen	233 woningen
Twenterand	352 woningen
Wierden	428 woningen
Totaal	6.770 woningen

3. BETAALBAARHEID

Als regio zien we een grote opgave als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen. De regio Twente houdt vast aan het uitgangspunt om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur (5.730 woningen), 40% in de middenhuur en betaalbare koop (7.640 woningen) en 30% (5.730 woningen) in de vrije sector. Uit een tussentijdse evaluatie van de provincie blijkt dat gemeenten zich hard inzetten om deze verdeling te halen en het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Alle gemeenten in de regio hanteren dit 30-40-30 principe als basis voor lokale beleid, prestatieafspraken en uitgangspunten bij plan- en gebiedsontwikkelingen. Binnen de kaders van de (aankomende) Wet Versterking regie volkshuisvesting is er ruimte voor maatwerk binnen de betaalbaarheidsverdeling. Alle gemeenten in de regio hanteren dit

30-40-30 principe als basis voor lokale beleid, prestatieafspraken en uitgangspunten bij plan- en gebiedsontwikkelingen. Binnen de kaders van de (aankomende) wet Versterking regie volkshuisvesting is er ruimte voor maatwerk binnen de betaalbaarheidsverdeling. Zo kan er bij gemeenten die al 30% of meer bezit hebben in sociale huur in onderbouwde gevallen van het aandeel van 30% sociale huur worden afgeweken, zolang het totale aanbod aan betaalbare woningen (70%) voldoende gewaarborgd blijft.

In het borgen van de betaalbaarheidsambities volgen we de landelijke prijsgrenzen en indexeringen, voor zowel huur als koop.* Omdat

de gehanteerde betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen (€405.000,- voor 2025) in de praktijk in de meeste gemeenten niet altijd overeenkomt met de lokale behoefte, staat het gemeenten vrij om binnen de grens een lokaal aangescherpte grens voor betaalbare koopwoningen te hanteren. Daarnaast komen de gemeenten, corporaties en marktpartijen bij de realisatie van dit ambitieuze programma veel uitdagingen en belemmeringen tegen bij de realisatie van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen.

* Op dit moment (2025) geldt voor huurwoningen een grens van €1.184,82 p/m, en voor betaalbare koopwoningen een prijs tot €405.000 (2025).

4. SLEUTELPROJECTEN

Om een gezamenlijke focus aan te brengen qua inzet en middelen hebben we in de regionale Woonagenda en Woondeal regionale 'sleutelprojecten' gedefinieerd. De sleutelprojecten vormen de basis voor de Woondeal. Dit zijn projecten met een significante impact op de regionale verstedelijkingsopgave, die voorzien in de lokale woonbehoefte en een belangrijke bijdrage leveren aan leefbaarheid en vitaliteit van dorpen of wijken. De sleutelprojecten sluiten aan bij de ambities uit de Woonagenda Twente 2021-2025 en worden binnen de Woondeal periode gerealiseerd.

In de Woondeal zijn 52 sleutelprojecten opgenomen, goed voor 15.167 woningen. In de aanloop naar de actualisatie van onze afspraken, hebben we de voortgang van onze woningbouwplannen geëvalueerd. Door middel van deze tussenevaluatie is het overzicht van regionale sleutelprojecten geactualiseerd naar 59 sleutelprojecten, die samen 21.398 woningen bevatten voor de periode 2024 tot en met 2030.

In deze actualisatieslag is binnen de regio gekozen voor een aanscherping van de definitie van sleutelprojecten. Voor nieuw toegevoegde sleutelprojecten geldt dat dit (geclusterde) projecten van minimaal 50 woningen betreft, die zijn opgenomen in beleid en lokale, regionale en provinciale woonprogramma's, gedragen worden door woningcorporaties en marktpartijen en waarmee de Woondeal doelen in belangrijke mate worden gerealiseerd. Voor de bestaande sleutelprojecten uit de Woondeal 2022, is in de actualisatie ook gestreefd naar clustering van kleinere woningbouwprojecten om daarmee tot een minimum van 50 woningen per sleutelproject te komen.

Tabel 2 geeft de verdeling naar aantal sleutelprojecten en het bijbehorend aantal woningen in deze projecten per gemeente weer. Een volledig overzicht van Twentse sleutelprojecten is opgenomen in bijlage 1.

Conform de wens van het Rijk blijven we ons in de regio inspannen om te zoeken naar mogelijkheden om het programma uit te breiden

en te verdichten. Echter vinden we het ook belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit, draagvlak, haalbaarheid en snelheid van de planontwikkelingen.

Sleutelprojecten doorkijk 2031 tot en met 2035

De Woondeal focust zich op de periode tot en met 2030. Terwijl we ons hard inzetten om de benodigde aantallen te realiseren, vinden we het ook belangrijk om een gezamenlijk beeld te hebben van de woningbouwproductie voor de langere termijn. Dit met het oog op de verstedelijkingsambities en het waarborgen van continuïteit en doorgaande bouwstromen. In overeenstemming met de afspraken van de Woontop is voor deze actualisatie tijdens de 1-op-1 gesprekken een eerste doorkijk van de woningbouwprogrammering voor 2031 - 2035 opgehaald. Dit schetst een voorlopig beeld van +6.656 extra woningen. Tabel 3 toont voor deze doorkijk de verdeling naar gemeenten.

Zoals de tabel uitwijst, hebben we momenteel nog niet voor elke gemeente in de regio een compleet

beeld van de woningbouwprogrammering voor de periode 2031 - 2035. In het kader van het provinciale volkshuisvestingsprogramma brengen we in de eerste helft van 2025, samen met corporaties en marktpartijen, deze woningbouw-productie verder in beeld.

Versnellen en samenwerken

In de sleutelprojecten zetten we als gemeenten in op het principe van parallel plannen, door binnen de projecten zoveel mogelijk gelijktijdig te schakelen op verschillende onderdelen (programma, financiering, planologie, stedenbouw, milieu) en continu koppelkansen in beleid, programma en financiering in kaart te brengen.

Woningbouw is een gezamenlijke opgave van het Rijk, provincie en gemeente, waarin we via reguliere overleggen, samen met woningcor-poraties en marktpartijen, continu met elkaar

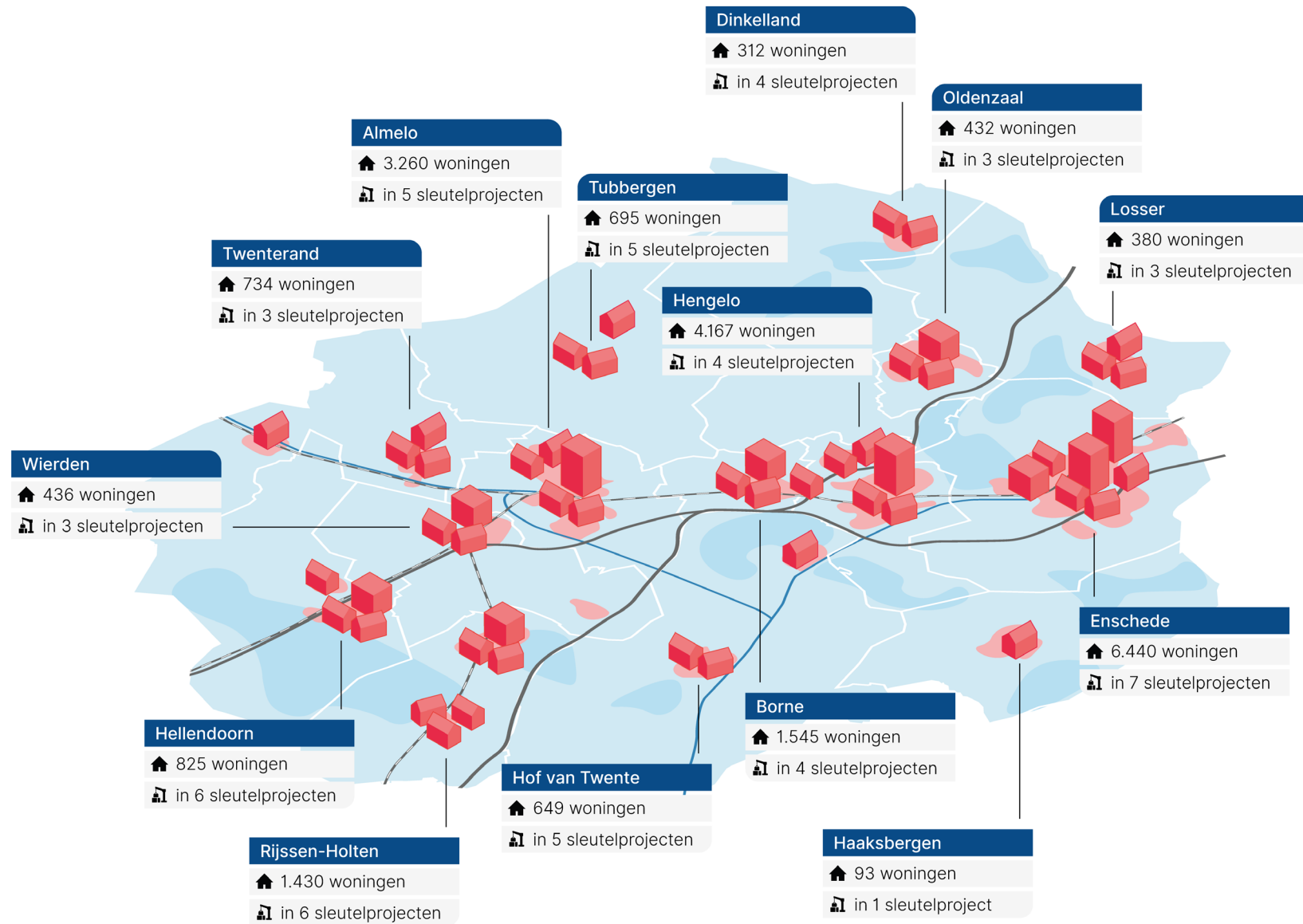
Tabel 2. Overzicht aantal sleutelprojecten en bijbehorend aantal woningen per gemeente voor de periode 2024 tot en met 2030

Gemeente	Aantal sleutelprojecten	Aantal woningen (2024 tot en met 2030)
Almelo	5 sleutelprojecten	3.260 woningen
Borne	4 sleutelprojecten	1.545 woningen
Dinkelland	4 sleutelprojecten	312 woningen
Enschede	7 sleutelprojecten	6.440 woningen
Haaksbergen	1 sleutelprojecten	93 woningen
Hellendoorn	6 sleutelprojecten	825 woningen
Hengelo	4 sleutelprojecten	4.167 woningen
Hof van Twente	5 sleutelprojecten	649 woningen
Losser	3 sleutelprojecten	380 woningen
Oldenzaal	3 sleutelprojecten	432 woningen
Rijssen-Holten	6 sleutelprojecten	1.430 woningen
Tubbergen	5 sleutelprojecten	695 woningen
Twenterand	3 sleutelprojecten	734 woningen
Wierden	3 sleutelprojecten	436 woningen
Totaal	59 sleutelprojecten	21.398 woningen

de voortgang monitoren. Daarbij voeren we ook het gesprek met elkaar om gesignaleerde knelpunten aan te pakken om zo de realisatie te bevorderen. Vanaf 2022 vinden periodieke 1-op-1 gesprekken plaats tussen de provincie, gemeenten en betrokken woningcorporaties. In deze 1-op-1 gesprekken is de voortgang van sleutelprojecten en knelpunten een belangrijk onderdeel van het gesprek. Daarnaast is de monitoring van de kwantitatieve woningbouwopgave van de Twentse sleutelprojecten onderdeel van de provinciale planmonitoring. Om een realistische woningbouwprogrammering te waarborgen, wordt deze monitoring – ook conform afspraken uit de Woontop – aangevuld met publiek-private monitoring via Domiportal. Door marktinzichten te integreren, ontstaat een vollediger beeld van de woningbouwopgave. Gemeenten dragen zorg voor het aanleveren van actuele gegevens over de voortgang van de sleutelprojecten.

Tabel 3. Overzicht per gemeente van het aantal woningen uit sleutelprojecten voor de periode 2031 tot en met 2035, voor zover bekend op basis van de 1-op-1 gesprekken.

Gemeente	Aantal woningen 2031 tot en met 2035
Almelo	800 woningen
Borne	630 woningen
Dinkelland	-
Enschede	3.918 woningen
Haaksbergen	-
Hellendoorn	645 woningen
Hengelo	458 woningen
Hof van Twente	105 woningen
Losser	314 woningen
Oldenzaal	-
Rijssen-Holtten	-
Tubbergen	-
Twenterand	100 woningen
Wierden	-
Totaal	6.970 woningen



Figuur 1. Sleutelprojecten Twente

5. BESTAANDE WONINGVOORRAAD EN TRANSFORMATIE

We ondersteunen de ambitie van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) om actief werk te maken van de bestaande woningvoorraad. Provincie en gemeenten zien net als het Rijk kansen voor het toevoegen van extra woningen in de bestaande woningvoorraad.* In lijn met de afspraken uit de Woondeal 2022, zetten we ons in om deze mogelijkheden verder te onderzoeken.

Gemeenten nemen de rol op zich om kansen binnen de bestaande woningvoorraad of op het gebied van transformatie in beeld te brengen, beleid te ontwikkelen en waar nodig planologische regels aan te passen. Hierbij gaat ook extra aandacht uit naar de kansen die transformatie naar woningen kan bieden aan het vergroten van de woningvoorraad. Dit betreft

bijvoorbeeld transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook transformatie bij afstoting van Rijksvastgoed. Daarnaast werken we als provincie en gemeenten samen aan een aanpak voor niet-vitale vakantieparken, waarbij ook mogelijkheden voor transformatie naar permanente bewoning verkend worden.

De provincie neemt een rol in het samenbrengen van partijen om kennis en ervaringen te delen. Hiermee krijgt het beter benutten van de bestaande voorraad een duidelijke plek binnen de provinciale netwerksamenwerking. Ook wordt binnen de Bouwbrigade aan gemeenten de mogelijkheid geboden om vanuit de flexpool extra capaciteit in te huren op deze thema's. De provinciale ambities en inzet op dit thema worden verder uitgewerkt in het provinciale volkshuisvestingsprogramma, dat in 2025 wordt verwacht.

* Zie onder andere het Regeerprogramma van kabinet Schoof, de afspraken uit de Woontop 2024 en de kamerbrief 'Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals' van minister Keijzer van VRO (18 oktober 2024).

6. WONEN EN ZORG

Op basis van de afspraken van de Woondeal (en als onderdeel van de Rijksprogramma's 'Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen' en 'Een thuis voor iedereen') hebben we binnen Twente een regionale doorvertaling van de woon- en zorgopgave gemaakt in de vorm van een regionale woonzorgvisie en afsprakenkader ouderenhuisvesting. In het voorjaar van 2024 zijn de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting vastgesteld. Voorliggende actualisatie van de Woondeal betreft op dit thema een formalisering van de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader.

Op het gebied van de realisatie van nultreden woningen, geclusterde en zorggeschikte woningen hebben we ons als regio gecommitteerd aan de kwantitatieve aantallen uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting. Dit betreft een basisopgave tot en met 2030 met de realisatie van 8.060 geschikte woonvormen, bestaande uit 4.500 nultredewoningen geschikt voor ouderen, 2.000 geclusterde woningen en 1.560 zorggeschikte woningen die onderdeel vormen van het

afgesproken woningbouwprogramma uit de Woondeal (19.100 woningen). Daarbij is de ambitie uitgesproken om meer (geclusterde) woonvormen te realiseren.*

De opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen bestaat op regionaal niveau uit 50% sociale huur en 50% overig te realiseren door de markt. Als provincie en gemeenten committeren we ons samen met het Rijk, de woningcorporaties en marktpartijen aan deze verdeling. Op lokaal niveau werken we, onder andere in lokale prestatieafspraken, de opgave nader uit.

De kwantitatieve basisopgave op het gebied van ouderenhuisvesting is geen extra opgave, maar vormt onderdeel van de totale regionale woningbouwopgave van 19.100 woningen tot en

* Een ambitie (trendscenario) tot en met 2030 bestaande uit de realisatie van: 2.710 nultredewoningen geschikt voor ouderen, 5.310 geclusterde woningen en 1.100 zorggeschikte woningen (totaal 9.120 woningen).

met 2030. De aantallen betreffen richtinggevende aantallen voor nadere invulling op lokaal niveau. Deze verdeling wordt samen met een aanpak ter bevordering van doorstroming en het in beeld brengen van geschikte locaties verder programmatisch uitgewerkt in de provinciale en lokale volkshuisvestingsprogramma's en (verbrede) prestatieafspraken. De regio onderstreept het belang van doorwerking van de geclusterde en zorggeschikte woningen in de programmering, met name voor het aandeel woningen dat buiten de sociale huur moet worden gerealiseerd. Partijen zoeken hiervoor actief de samenwerking op met de markt.

Uit het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting volgt een verplichting voor alle gemeenten om een urgentieregeling voor wettelijke urgent-woningzoekenden op te stellen als onderdeel van een huisvestingsverordening. De voorgestelde wet stelt verplicht dat alle gemeenten een evenredig deel van vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan urgenten en maakt daarmee regionale afstemming

verplicht. Daarnaast is ook in regionale context verkend welke harmonisatiemogelijkheden van urgentieregels op het regioniveau Twente nodig en wenselijk zijn.

Als onderdeel van de provinciale en lokale volkshuisvestingsprogramma's willen we in 2025 lokale urgentieregelingen vaststellen. Binnen de context van de volkshuisvestingsprogramma's worden ook de ('fair share') afspraken voor evenwichtige huisvesting van aandachtsgroepen verder uitgewerkt.

Conform de Overijsselse Aanpak ondersteunt de provincie gemeenten en woonpartners bij het uitvoeren van de regionale woonzorgvisie vanuit de Bouwbrigade en flexpool. Daarnaast is een stimuleringssubsidie opgezet voor de realisatie van geclusterde en zorggeschikte woningen. Ook is recentelijk een regisseur Huisvesting Arbeidsmigranten aangesteld. De provincie neemt, als de wet Versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen, haar rol en verantwoordelijkheid in het toezicht houden op de realisatie van de

huisvesting van de aandachtsgroepen. Onderdeel hiervan is het verkrijgen van inzicht in de huidige planmogelijkheden, oftewel de nulmeting. Hiertoe worden op het gebied van ouderenhuisvesting de woningtypen geclusterd en zorggeschikt toegevoegd aan de uitvraag van de Planmonitor Wonen. Aansluitend op de actualisatie volgen jaarlijks 1-op-1 gesprekken tussen provincie en gemeenten, waarbij ook corporaties aansluiten. Dit overleg heeft als doel de voortgang van de woningbouw te bespreken, waaronder de woningbouw voor ouderen.

7. DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

In lijn met het Programma Woningbouw van het ministerie van BZK is in de Woondeal afgesproken een 'Actieprogramma toekomstbestendig bouwen' op te zetten. Het Actieprogramma vormt de plek waarin we als provincie en regio onze ambities op het gebied van toekomstbestendige woningen en woonomgevingen nader uitwerken. Conform de Overijsselse Woonaanpak is in samenwerking met een breed netwerk bestaande uit marktpartijen, een woningcorporatie en overheden dit actieprogramma tot stand gekomen. Met het Actieprogramma is inzicht gegeven in haalbare prestaties voor de thema's circulair/biobased, natuurinclusief, collectief, klimaatadaptief en energie- en waterbewust. Deze prestaties zijn richtinggevend en bieden een basis om per project in de lokale context een integrale afweging te maken.

Partijen zetten zich in om de ambities op het gebied van toekomstbestendig bouwen zoveel mogelijk toe te passen door borging van de thema's en doelstellingen in lokaal beleid zoals omgevingsvisies, volkshuisvestingsprogramma's

en prestatieafspraken. De provincie stelt zich als partner op bij het uitvoeren van de ambities uit het Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen. Vanuit de Overijsselse Woonaanpak faciliteert de provincie kennisontwikkeling. Ook kunnen partijen voor kennisondersteuning een beroep doen op experts op het gebied van toekomstbestendig bouwen als onderdeel van de Bouwbrigade.

8. WONINGBOUWVOORWAARDEN

Om de benodigde woningen bijtijds en met de beoogde kwaliteit te kunnen realiseren, moeten de randvoorwaarden op orde zijn. De provincie Overijssel heeft de afgelopen periode verschillende acties in gang gezet en instrumenten ontwikkeld om hieraan bij te dragen. Gemeenten werken samen met marktpartijen en corporaties hard aan de realisatie van woningbouw en gebiedsontwikkelingen. Bouwen doen we namelijk samen: we werken op basis van gelijkwaardigheid en duidelijke rollen en verantwoordelijkheden, er zijn korte lijnen, er wordt steeds vaker gewerkt met escalatieprocedures en bij knelpunten reiken we elkaar de hand. Zo blijven we werken volgens het in de Woondeal vastgelegde principe van wederkerigheid.

Voor de sleutelprojecten, maar ook voor onze andere woningbouwontwikkelingen, brengen we continu de voortgang en knelpunten in beeld, onder meer via de Publiek-Private-Monitor en via de Brede Bouw Coalitie. De provincie monitort de voortgang in de woningbouw en in het bijzonder de sleutelprojecten periodiek via actuele data

afkomstig van het CBS, de gemeenten en markt-informatie via de Publiek-Private-Monitor. Dat gebeurt niet alleen op programmering, maar juist ook op het gebied van voortgang en knelpunten.

Sinds ondertekening van de Woondeal zijn er verschillende acties in gang gezet en instrumenten ontwikkeld om in de Woondeal de benoemde randvoorwaarden voor woningbouw aan te pakken. In november 2023 hebben we in de regio's Twente en West-Overijssel een notitie met 'kritische succesfactoren' opgesteld. In deze notitie beschreven we de voortgang van de kritische succesfactoren en is uiteengezet welke ondersteuning vanuit provincie en Rijk we als noodzakelijk zien. Als overheden hebben we samen met de woningcorporaties en marktpartijen geconcludeerd dat de in de Woondeal benoemde knelpunten blijven gelden als (potentiële) bottlenecks voor de woningbouwproductie. De negen kritische succesfactoren die we in de Woondeal met elkaar benoemden, en waarbij we elkaar en het Rijk nog altijd hard nodig hebben, zijn:

1. **Voldoende en structurele rijksmiddelen voor uitvoering Woondeals.** In Overijssel streven we naar kwalitatief wonen met toekomstbestendige woningen en woonomgevingen, met aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. Deze ambities leggen echter een grote druk op ruimtegebruik, kostenverhaal en capaciteit, vooral bij binnenstedelijke ontwikkelingen en transformaties. Structurele financiële ondersteuning van het Rijk is essentieel om onrendabele businesscases bij gemeenten op te vangen en investeringen in grond, infrastructuur en leefomgeving mogelijk te maken.
2. **Meer personele capaciteit bij gemeenten op het ruimtelijk domein:** veel Overijsselse gemeenten kampen met een ernstig tekort aan personeel in het ruimtelijk domein, zoals planeconomen, planologen en vergunningverleners, wat leidt tot langere doorlooptijden van planprocedures. Hierdoor moeten zij soms ongewenste prioriteiten stellen,

waardoor woningbouwinitiatieven aanzienlijk kunnen vertragen. Deze opgave beperkt zich niet slechts tot gemeenten: ook enkele woningbouwcorporaties in de regio's geven aan knelpunten te ervaren op dit gebied.

3. Vereenvoudiging planprocedures en inperking bezwaarprocedures.

Vertraging in woningbouwontwikkeling ontstaat vaak tijdens de planvorming of in de bezwaar- en beroepstermijnen. Door planprocedures te vereenvoudigen, bezwaarprocedures te beperken en transparantie bij de Raad van State te bevorderen, kan de woningbouw worden versneld.

4. Investeringscapaciteit woningcorporaties.

De groeiende woningbouwambities en de daarbij horende bevolkingsontwikkeling belasten de infrastructuur, waardoor investeringen nodig zijn in mobiliteit en bereikbaarheid. Vanuit het principe van brede welvaart is zowel in steden als in landelijke gebieden een behoefte hieraan.

5. Stikstof maatregelen. Om de gewenste snelheid in de woningbouw te verwezenlijken is de aanwezigheid van voldoende stikstofruimte voor woningbouw een vereiste. De complexe en veranderlijke regelgeving rond stikstof bemoeilijkt de lokale uitvoering.

6. Investeringscapaciteit woningcorporaties.

Woningcorporaties spelen een cruciale rol in het bieden van betaalbare woningen, maar hun investeringscapaciteit wordt beperkt door fiscale lasten zoals de vennootschapsbelasting en de beperking van renteaftrek via ATAD (Anti Tax Avoidance Directive). Deze maatregelen verhogen hun kosten en verminderen het budget voor nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud, wat de beschikbaarheid van betaalbare en duurzame woningen onder druk zet. Om de woningnood en verduurzaming te versnellen, is herziening van deze belastingregels of aanvullende overheidssteun noodzakelijk.

7. Monitoring en rapportage. Het monitoren van de afspraken in de Woondeal is cruciaal om doelen te halen en knelpunten aan te pakken. De provincie is verantwoordelijk voor het ontwikkelen en actueel houden van een monitoringssysteem, en dit vraagt inzet van tijd, geld en capaciteit.

8. Ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk.

In Overijssel onderschrijven we het principe 'Elke regio telt' en benadrukken we het belang van maatwerk bij het vertalen van nationale opgaven naar de lokale context. Deze aanpak, waarin kwaliteit en lokaal passende oplossingen centraal staan, heeft de afgelopen jaren zijn succes bewezen.

9. Bewustwording en draagvlak. Het bewustzijn van de woningbouwopgave en het draagvlak voor de lokale gevolgen in de samenleving blijven achter. Dit resulteert regelmatig in weerstand tegen concrete woningbouwplannen, wat op zijn beurt de voortgang van woningbouwprojecten kan vertragen. Hier

ligt een belangrijke taak voor gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, maar ook voor de provincie en de rijksoverheid. Het is essentieel dat de urgentie en noodzaak van de woningbouwopgave duidelijk wordt gemaakt en dat participatie met alle belanghebbenden (dus ook woningzoekenden) wordt georganiseerd.

Op basis van actuele monitoringsgegevens zien we dat deze knelpunten nog niet zijn weggenomen. Naast de constatering dat deze knelpunten nog niet (volledig) zijn weggenomen, zien we ook nieuwe knelpunten ontstaan waar we regiobreed mee te maken hebben. Knelpunten die de doelen en gewenste versnelling van de productie belemmeren en waarin we een rol weggelegd zien voor het Rijk. Aan de woningbouwvoorwaarden zoals vastgelegd in de Woondeal 2022 voegen we de volgende vier thema's toe:

10. Nutsvoorzieningen. De woningbouw heeft ook gevolgen voor de (uitbreiding van) bestaande nutsvoorzieningen, maar de huidige netcongestie en de beperkte beschikbaarheid van voldoende drinkwater sluiten hier momenteel niet goed op aan. Bovendien is er op dit moment weinig ruimte om deze capaciteit substantieel uit te breiden.

11. Water en bodem sturend. Aansluitend op punt 5 (stikstofmaatregelen) veroorzaakt het wisselende beleid rondom 'water en bodem sturend' een gebrek aan duidelijkheid voor (nieuwe) gebiedsontwikkelingen.

12. Betaalbaarheidsgrenzen. Het kabinet stelt jaarlijks de NHG-grens vast, waarmee ook de bovengrens voor betaalbare woningen wordt bepaald, voor 2025 is deze grens vastgesteld op €405.000. Deze betaalbaarheidsgrens sluit echter niet aan bij het beeld dat Overijsselse gemeenten hebben van wat betaalbaar is, met name in de kleine kernen. De hoge

betaalbaarheidsgrens leidt in de praktijk tot verminderde kansen voor kleine huishoudens en starters.

13. Wonen en zorg. Aansluitend op punt 1 (structurele rijksmiddelen voor uitvoering Woondeals) zijn ook voldoende, structurele rijksmiddelen noodzakelijk om de woon(zorg) opgave in de regio te beantwoorden. In het bijzonder is daarbij aandacht nodig voor het financieren van de realisatie van zorggeschikte woningen.

9. OVERIJSSELSE AANPAK

De woonopgave pakken we binnen de regio en provincie in samenwerking op. In Overijssel werken provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen via netwerksturing samen aan woonopgaven. Dit gebeurt onder de noemer Overijsselse Woonaanpak. Vanuit de Overijsselse Woonaanpak werken we in het netwerk de Woonkeuken met elkaar aan de Overijsselse woonopgave. Waarbinnen we elkaar “ontmoeten”, “inspireren” en over en weer “kennis delen”. De Brede Bouw Coalitie is de versnellingstafel en richt zich op de voortgang van de woningbouwopgave.

- De provincie Overijssel investeert breed in verschillende woonopgaven via programma-tische lijnen zoals de programma's 'Realisatie woningbouw', 'Een huis voor iedereen', 'Toekomstbestendige verstedelijking' en 'Toekomstbestendige woningen & wijken'.
- De provincie stelt vanuit de Bouwbrigade ondersteuningsmogelijkheden (capaciteit en expertise) beschikbaar. De Bouwbrigade

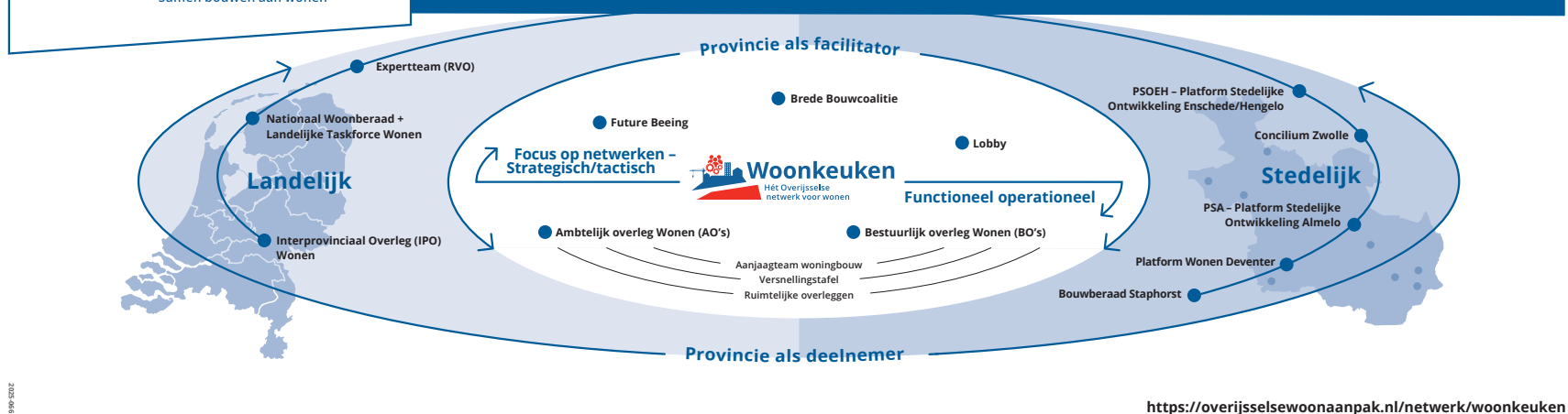
bestaat uit verschillende onderdelen, waaronder

- het provinciaal aanjaagteam woningbouw,
 - de samenwerkingsovereenkomst RVO,
 - de subsidieregeling flexpools,
 - de aanstelling van een regisseur huisvesting arbeidsmigranten,
 - expertise team op het gebied van toekomst-bestendig bouwen,
 - het ondersteuningsteam wonen & zorg.
- De Brede Bouw Coalitie is de Overijsselse versnellingstafel voor woningbouw waaraan een vertegenwoordiging van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen deelnemen om gezamenlijk de voortgang in beeld te brengen en regionale knelpunten te agenderen en om oplossingsrichtingen te zoeken.
- Bouwen aan sterke netwerken, ruimte bieden aan innovatie en het delen van kennis en expertise zien we als methoden om sneller, efficiënter en met oog voor

toekomstbestendigheid de benodigde woningen te realiseren. Dit versterken we in de Woonkeuken.

Vanuit de Provinciale Staten is voor de huidige coalitieperiode €27 miljoen beschikbaar gesteld voor de Overijsselse Woonaanpak. Deze middelen zullen worden ingezet voor de Bouwbrigade, een stimuleringsregeling voor de realisatie van zorggeschikte en geclusterde woonvormen, een stimuleringsregeling voor de realisatie van woningbouw in kleine middelgrote gemeenten en middelen voor de netwerksamenwerking en wonen en zorg.

Samenhang gremia Wonen – provincie Overijssel



Figuur 2. Overzicht samenhang gremia Wonen – provincie Overijssel

BIJLAGE 1. OVERZICHT SLEUTELPROJECTEN

De onderstaande tabel biedt een actueel overzicht van de Twentse sleutelprojecten. De geactualiseerde aantallen volgen uit de 1-op-1 gesprekken tussen provincie, gemeenten en woningcorporaties. In veel gevallen wijken de woningbouwaantallen af van de aantallen zoals deze eerder zijn vastgelegd in de Woondeal 2022. De voornaamste oorzaak voor verschillen zijn wijzigingen in de programmering. Daarbij betreft het zowel gevallen van ophoging van aantallen, als verlaging van aantallen door planuitval of vertraging. Voor zover bekend, zijn reeds gerealiseerde woningen (na vaststelling van de Woondeal 2022), meegenomen in de geactualiseerde aantallen.

Gemeente	Sleutelproject	Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie	Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022	Aantal woningen na actualisatie periode 2024 t/m 2030	Doorkijk aantal woningen na 2030
Almelo	Almelo Binnenstad	Bestaand	500	360	-
Almelo	Almelo Indië-terrein	Bestaand	360	240	-
Almelo	Almelo Spoorzone	Bestaand	1.000	1.300	400
Almelo	Aalanderveld	Bestaand	215	1.000	400
Almelo	Stedelijke vernieuwing (Ossenkoppelerhoek, Sluiversveld etc.)	Nieuw	-	360	-
Totaal Almelo			2.075	3.260	800

Gemeente	Sleutelproject	Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie	Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022	Aantal woningen na actualisatie periode 2024 t/m 2030	Doorkijk aantal woningen na 2030
Borne	Borne Bornsche maten	Bestaand	400	1.235	235
Borne	Jonge Poerink Terrein	Nieuw	-	130	-
Borne	Bornebroeksestraat locatie Twickel	Nieuw	-	100	-
Borne	Zenderen Locatie Zenderen vooruit	Nieuw	-	80	45
Borne	Herinrichting rondweg *	Nieuw	-	-	350
Totaal Borne			400	1.545	630
Dinkelland	Dinkelland diverse locaties kernen en rood-voor-rood	Bestaand	130	74	-
Dinkelland	Dinkelland Vitale grote kernen	Bestaand	159	141	-
Dinkelland	Dinkelland Vitale kleine kernen	Bestaand	119	97	-
Dinkelland	Dinkelland flexwonen vitale grote kernen	Bestaand	50	0	-
Totaal Dinkelland			458	312	

*Deze projecten zijn niet meegenomen als sleutelproject voor de actualisatie Woondeal omdat het project volledig na 2030 gerealiseerd wordt. Wel is het project meegenomen in de doorkijk naar 2031 tot en met 2025.

Gemeente	Sleutelproject	Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie	Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022	Aantal woningen na actualisatie periode 2024 t/m 2030	Doorkijk aantal woningen na 2030
Enschede	Enschede Centrumkwadraat	Bestaand	2.300	1.418	443
Enschede	Enschede Boulevardzone	Bestaand	630	946	349
Enschede	Enschede Kennispark/ Twekkelveld	Bestaand	650	1.916	-
Enschede	Enschede Eschmarkerveld	Bestaand	660	410	390
Enschede	Enschede Het Cromhoff	Bestaand	550	431	236
Enschede	Enschede Varvik-Diekman	Bestaand	250	169	-
Enschede	Stedelijke verdichting	Nieuw	-	1.150	-
Enschede	Horstmanpark*	Nieuw	-	-	1.500
Enschede	Sleuteproject 8 (naam ntb)*	Nieuw	-	-	1.000
Totaal Enschede			5.040	6.440	3.918
Haaksbergen	Haaksbergen O&K-terrein	Bestaand	90	93	-
Totaal Haaksbergen			90	93	

*Deze projecten zijn niet meegenomen als sleutelproject voor de actualisatie Woondeal omdat het project volledig na 2030 gerealiseerd wordt. Wel is het project meegenomen in de doorkijk naar 2031 tot en met 2025.

Gemeente	Sleutelproject	Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie	Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022	Aantal woningen na actualisatie periode 2024 t/m 2030	Doorkijk aantal woningen na 2030
Hellendoorn	Nijverdal Centrum (voorheen Nijverdal Grotestraat)	Bestaand	250	350	100
Hellendoorn	Nijverdal Hoge Dijkje	Bestaand	250	165	-
Hellendoorn	Nijverdal Reggesteyn	Bestaand	75	75	-
Hellendoorn	Hellendoorn uitbreiding	Bestaand	90	80	-
Hellendoorn	Haarle De Grave	Bestaand	60	65	-
Hellendoorn	Daarlerveen	Nieuw	-	90	45
Hellendoorn	Nijverdal Zuid*	Nieuw	-	-	500
Totaal Hellendoorn			725	825	645
Hengelo	Hengelo Campus Driene	Bestaand	300	332	-
Hengelo	Hengelo Hart van Zuid	Bestaand	1.500	1.405	458
Hengelo	Hengelo Binnenstad	Bestaand	1.000	806	-
Hengelo	Stedelijke Verdichting Hengelo	Nieuw	-	1.624	-
Totaal Hengelo			2.800	4.167	458

*Deze projecten zijn niet meegenomen als sleutelproject voor de actualisatie Woondeal omdat het project volledig na 2030 gerealiseerd wordt. Wel is het project meegenomen in de doorkijk naar 2031 tot en met 2025.

Gemeente	Sleutelproject	Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie	Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022	Aantal woningen na actualisatie periode 2024 t/m 2030	Doorkijk aantal woningen na 2030
Hof van Twente	Goor Op Stoom	Bestaand	310	331	105
Hof van Twente	Markelo Noord & centrum	Bestaand	100	141	-
Hof van Twente	Delden schoollocaties	Bestaand	74	73	-
Hof van Twente	Diepenheim Boinksweide	Bestaand	25	34	-
Hof van Twente	Goor Rozenveld	Nieuw	-	70	-
Totaal Hof van Twente			509	649	105
Losser	Kern Losser	Bestaand	120	130	-
Losser	Kern De Lutte	Bestaand	60	85	-
Losser	Hannekerveld	Bestaand	130	165	-
Totaal Losser			310	380	314
Oldenzaal	Oldenzaal Langestraat	Bestaand	65	74	-
Oldenzaal	Oldenzaal Stakenbeek	Bestaand	150	147	-
Oldenzaal	Oldenzaal De Graven Es	Bestaand	245	211	-
Totaal Oldenzaal			460	432	

Gemeente	Sleutelproject	Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie	Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022	Aantal woningen na actualisatie periode 2024 t/m 2030	Doorkijk aantal woningen na 2030
Rijssen-Holten	Holten herstructurering De Kol	Bestaand	150	169	-
Rijssen-Holten	Rijssen herstructurering centrum	Bestaand	100	116	-
Rijssen-Holten	Rijssen Opbroek Oost	Bestaand	500	630	-
Rijssen-Holten	Rijssen De Banis	Nieuw	-	250	-
Rijssen-Holten	Holten De Liesen	Nieuw	-	200	-
Rijssen-Holten	Holten Waerdenborch	Nieuw	-	65	-
Totaal Rijssen-Holten			750	1.430	
Tubbergen	Herstructurering Centrum Tubbergen (voorheen Tubbergen Herstructurering Verdegaaalhal)	Bestaand	30	32	-
Tubbergen	Tubbergen Inbreiding kernen	Bestaand	95	257	-

Gemeente	Sleutelproject	Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie	Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022	Aantal woningen na actualisatie periode 2024 t/m 2030	Doorkijk aantal woningen na 2030
Tubbergen	Tubbergen Rood-voor-rood locaties	Bestaand	40	36	-
Tubbergen	Tubbergen Vitale grote kernen	Bestaand	85	214	-
Tubbergen	Tubbergen Vitale kleine kernen	Bestaand	110	156	-
Totaal Tubbergen			360	695	
Twenterand	Vroomshoop Oost	Bestaand	200	150	100
Twenterand	Vriezenveen	Bestaand	290	530	-
Twenterand	Westerhaar Trioterrein	Bestaand	45	54	-
Totaal Twenterand			535	734	100
Wierden	Wierden nieuwbouwlocaties	Bestaand	490	411	-
Wierden	Wierden binnenstedelijke transformatie (Tulp/ Anjelierstraat)	Bestaand	100	0	-
Wierden	Wierden flexwonen	Bestaand	65	25	-
Totaal Wierden			655	436	
Totaal Twente			15.167	21.398	6.970

*Deze projecten zijn niet meegenomen als sleutelproject voor de actualisatie Woondeal omdat het project volledig na 2030 gerealiseerd wordt. Wel is het project meegenomen in de doorkijk naar 2031 tot en met 2025

