

Aan de gemeenteraad van Dinkelland

Zaaknummer
1300941

Bijlagen
2

Onderwerp
Datum collegevergadering: 15 april 2025, Raadsbrief 2025 nr. 35

Verzenddatum
24 april 2025

Geachte raads- en commissieleden,

Waarover gaat deze brief?

In onze collegevergadering hebben wij gesproken over de Herijking Woondeal-Twente 2025.

Ons besluit

In onze vergadering hebben we besloten:

1. In te stemmen met de Herijking Woondeal- Twente 2025.
2. Kennis te nemen van het proces om te komen tot regionale fair share afspraken voor evenwichtige huisvesting van aandachtsgroepen.
3. Kennis te nemen van het proces om te komen tot een regionaal afgestemde urgentieverordening.
4. De raad te informeren conform bijgevoegde raadsbrief.
5. Wethouder C. Severijn te machtigen om de Herijking Woondeal-Twente te ondertekenen tijdens de Woonkeuken van 26 juli aanstaande.

Toelichting

Herijking Woondeal- Twente: minimaal 5.000 extra woningen t/m 2030.

Gesprekken tussen Provincie en afzonderlijke gemeenten en monitoringstools hebben input gegeven over waar deze extra opgave gaat landen. Voor West-Overijssel zal er een extra opgave landen in Deventer, Hardenberg, Olst-Wijhe, Raalte en Staphorst. In Zwolle verschuift een deel van de aantallen naar de periode na 2030. Hierdoor komt de woondeal West-Overijssel, onderaan de streep, op dezelfde woningbouwopgave als in 2022 uit. In Twente zal de extra opgave (minimaal 5.000) met name landen in de Twentse Steden (Almelo, Enschede, Hengelo), Rijssen-Holten, Borne en Oldenzaal. Voor Dinkelland zijn 250 woningen extra opgenomen. De aantallen zijn gebaseerd op diverse grondposities van Gemeente Dinkelland. De eerdere Woondeal van 2022 bevatte reeds 458 woningen, welke eveneens zijn opgenomen in de zachte en harde woningbouwplannen van het Volkshuisvestingprogramma 2025-2029.

Hierdoor verschuift de minimale woningbouwopgave van 14.100 naar 19.100 woningen tot en met 2030. Met de herijking van de woondeal is weer een stap in de goede richting naar een kwalitatief passende woningmarkt gezet, waaronder meer betaalbare woningen en voldoende en passende woningen.

Naast de extra opgenomen woningen voor Dinkelland (250 woningen) zijn de volgende elementen geactualiseerd:

Uitgangspunten betaalbaarheid 30-40-30 (30% sociale huur, 40% betaalbare woningen en 30% overig) en prijsindexatie.

=30-40-30

In de Woondeal uit 2022 is het uitgangspunt 30-40-30 op gemeenteniveau vastgesteld. Dit uitgangspunt blijft in de actualisatie overeind staan, waarbij opgenomen is dat het "uiteindelijk aan gemeenten is om te bepalen hoe de 30-40-30 in hun woningbouwprogrammering landt."

In de conceptwet Versterking regie Volkshuisvesting krijgen gemeenten via een instructieregel de opdracht voor het bouwen van óf 30% sociale huur óf 40% middensegment. Hiervan kan, na onderlinge afstemming binnen de regio, gemotiveerd worden afgeweken waardoor er maatwerk per gemeente mogelijk wordt. De provincie Overijssel krijgt de bevoegdheid om een ontheffing te verlenen van de instructieregel. Dit betekent dat er ook voor gemeenten die minder dan 27% sociale huur hebben, lokaal maatwerk mogelijk is. Dit is conform de tekst van de conceptwet.

Afgesproken is dat er ruimte blijft voor maatwerk binnen de context van de conceptwet Versterking regie Volkshuisvesting. Dit wordt in de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030 specifiek gemaakt: "gemeenten met meer dan 27% sociale huur wordt ruimte geboden voor een onderbouwde afwijking van 30% sociale huur. Dit kan door minstens 40% van de nieuwe woningen te richten op middeninkomens (betaalbare koop en middenhuur), en de totale beschikbaarheid van betaalbare woningen (70%) op regioniveau voldoende te waarborgen".

=De verandering qua betaalbaarheid zit in de betaalbaarheidsgrenzen.

Afgesproken is dat qua betaalbare koop en middenhuur mee wordt geschoven met de indexering die het Rijk heeft vastgesteld. En dit in de toekomst ook te doen als het Rijk de grenzen wijzigt. Dit houdt in dat we op dit moment (2025) onder betaalbare koop een maximale koopprijs van €405.000,- verstaan en onder betaalbare huur een maximale huur prijs van €1.184,82 per maand.

Toekomstbestendig Bouwen

Door de Provincie is er vanuit de Woonkeuken met Overijsselse partners gewerkt aan een Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen. Deze wordt als onderdeel van deze herijking ook toegevoegd aan de woondeal. Het Actieprogramma omvat stimulerende en inspirerende voorbeelden, instrumenten en experimenten om het onderwerp toekomstbestendig bouwen meer lading te geven. En daarmee onderdeel te laten zijn van de woningbouwopgave. Vanuit dit programma blijft de inzet op goede projecten en deze ook te delen met het bredere netwerk o.a. via de Woonkeuken.

Woonzorgvisies

In het voorjaar van 2024 is voor de regio Twente een regionale woonzorgvisie en een bijbehorend afsprakenkader voor ouderenhuisvesting vastgesteld. Met de herijking van de woondeal zijn deze afspraken geformaliseerd en daarmee gekoppeld aan de woningbouwopgave van deze woondeal. Zo zijn er afspraken gemaakt over de aantallen nultreden-woningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Deze aantallen zijn niet aanvullend op de minimale woningbouwopgave, maar maken hier als uitwerking onderdeel van uit. Deze richtinggevende aantallen vragen nog om een nadere invulling op lokaal niveau. Dit zal een plek moeten krijgen in zowel het provinciale volkshuisvestingsprogramma als ook in de lokale volkshuisvestingsprogramma's.

Fair share

In de conceptwet Regie op de Volkshuisvesting is opgenomen dat alle gemeenten dienen te beschikken over een regionaal afgestemde urgentieverordening en daarnaast moeten er binnen de regio afspraken gemaakt worden om te komen tot een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen (fair share).

De fair share & urgentie afspraken zijn nog niet uitgewerkt. Hiervoor is een planning opgesteld met een uitwerking van beide processen (zie bijlage Plan van aanpak trajecten fair share en verordening). De planning gaat uit van een afronding in oktober 2025, waarna participatie en besluitvorming in colleges en raden moet plaatsvinden. Het doel is om de urgentieverordening met daarin mogelijke fair share afspraken in december aan de raden ter besluitvorming aan te bieden.

Ambtelijk is richting de provincie kenbaar gemaakt dat de planning van het proces zeer ambitieus is en zeer kort voor de gemeenteraadsverkiezingen 2026 afgerond wordt.

Waarom deze raadsbrief?

In artikel 169, tweede lid, van de Gemeentewet staat dat wij de raad alle inlichtingen verschaffen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft. Wij meenden er daarom goed aan te doen u van ons besluit op de hoogte te stellen. Wij stellen u voor deze raadsbrief voor kennisgeving aan te nemen.

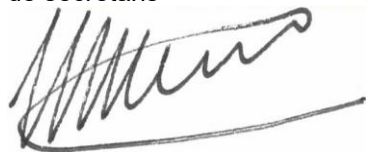
Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de raadsgriffier. Deze zal uw vragen aan ons college kenbaar maken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris



Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

de burgemeester



J.G.J. Joosten