

# Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente

---

## **Inleiding**

De 14 Twentse gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holtten, Tubbergen, Twenterand en Wierden en de provincie Overijssel maken met elkaar afspraken over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid.

WoON Twente<sup>1</sup> heeft deelgenomen aan het proces om te komen tot deze afspraken en ziet deze afspraken als handvat om te komen tot prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties in het licht van de nieuwe woningwet.

## **Overwegende dat**

- Gemeenten en provincie in 2014 de Regionale Woonvisie Twente hebben vastgesteld, waarin de gezamenlijke ambities staan benoemd, waarin een visie op wonen voor de regio is bepaald en concretisering in de woonafspraken moet plaatsvinden;
- Gemeenten en provincie in 2015 gezamenlijk een traject hebben doorlopen om woonafspraken met elkaar te maken;
- Gemeenten en provincie zorg dragen voor een goede ruimtelijke ordening en samen op zoek gaan naar innovatieve oplossingen om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen;
- Provincie in de Omgevingsvisie en –verordening haar visie en beleid heeft vastgelegd;
- Met de vaststelling van het Coalitie akkoord ‘Overijssel Werkt’ GS heeft aangekondigd de ladder van duurzame verstedelijking op te nemen in het ruimtelijk beleid van de provincie, met ruimte voor lokaal maatwerk.
- PS van Overijssel bij besluit vervolg prestatieafspraken wonen (PS/2014/389) middels amendement heeft aangenomen en hierbij GS heeft opgedragen dat: Met gemeenten in woonregio’s woonafspraken worden gemaakt over:
  - a. Het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit en een meer dan voorheen zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik onder andere door middel van strakke toepassing van de SER ladder.*
  - b. Het stimuleren van herstructurering, levensloopbestendigheid en duurzaamheid;*
  - c. Programmatische afstemming in en tussen gemeenten op basis van de door gemeenten op te stellen regionale woonvisies;*
  - d. De aanpak en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, transitie van de bestaande voorraad met aandacht voor uiteenlopende typen huishoudens (o.a. eenpersoonshuishoudens) en zorgvastgoed met woonfunctie;*
  - e. De "bewegende" woningmarkt met stimuleringsmaatregelen ten behoeve van de doorstroming;*
  - f. Het voorkomen en het aanpakken overcapaciteit op de woningmarkt waarbij kwantitatieve afspraken worden gemaakt om de geplande woningvoorraad in overeenstemming te brengen met de demografische ontwikkelingen en marktontwikkelingen; [...]*
- PS van Overijssel bij besluit doorzettingskracht (PS/2014/1046) heeft besloten om doorzettingskracht te organiseren bij het terugdringen van overcapaciteit van woningbouw en werklocaties bij Overijsselse gemeenten en hebben besloten:
  - 1. dat de Omgevingsverordening zal worden aangepast (aan de hand waarvan provinciale ruimtelijke instrumenten zoals de proactieve aanwijzing, de reactieve aanwijzing en het inpassingsplan worden ingezet en daarbij de volgende uitgangspunten te hanteren:*
    - dat gemeenten worden verplicht om periodiek behoefteanalyses voor woningbouw en werklocaties op te stellen;*
    - dat gemeenten een te onderbouwen tijd krijgen om het teveel aan capaciteit weg te*

---

<sup>1</sup> WoON Twente bestaat uit 17 woningcorporaties in Twente.

*bestemmen;*

*- dat na elke actualiseringslag opnieuw een termijn begint waarin de dan geconstateerde overcapaciteit wordt weggewerkt;*

*- dat gemeenten worden verplicht om prognoses te hanteren;*

*- dat wat gemeenten met elkaar en met GS hebben afgesproken wordt vastgelegd/ of hebben vastgelegd in (regionale) woonvisies en afspraken.*

*2. het komende jaar te benutten om – in het kader van voorkantsturing conform het door uw*

*Staten vastgestelde Lentedocument - met gemeenten afspraken te maken over de wijze waarop de overcapaciteit van woningbouw en werklocaties<sup>2</sup> kan worden teruggebracht;*

*3. het college van Gedeputeerde Staten op te dragen om eind 2015 een tekstvoorstel voor aanpassing van de Omgevingsverordening aan Provinciale Staten voor te leggen;*

*4. de definitieve aanpassing van de Omgevingsverordening mee te nemen in het traject van de revisie van de Omgevingsvisie die volgens planning in 2016 aan Provinciale Staten zal worden voorgelegd ter vaststelling.*

- Het Rijk sinds 2012 de ladder voor duurzame verstedelijk heeft opgenoemen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en heeft vastgelegd in het het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- De Ladder voor duurzame verstedelijking een motiveringseis is bij bestemmingsplannen ten aanzien van regionale afstemming en programmering;
- Gemeenten hun beleid hebben vastgelegd in structuurvisies, woonvisies en andere beleidsdocumenten;
- Provincie en corporaties afspraken hebben vastgelegd in bestaande convenanten over de verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad.

### **Constateernde dat**

het wenselijk is om voor de volgende 5 thema's en bijbehorende redengevende omschrijving te komen tot woonafspraken:

#### A. Doelgroepen

- Statushouders kunnen niet altijd gehuisvest worden vanwege druk op de huursector, en gezinshereniging zal waarschijnlijk uitdagingen opleveren voor het huisvesten in de nabije toekomst.
- De taakstelling tot huisvesting van statushouders zal op korte termijn niet afnemen.
- De doorstroming stagneert en het is van belang voor de woningmarkt om voldoende aanbod van betaalbare woningen te bewerkstelligen.
- Huishoudens met een inkomen van tussen 34.000-44.000 euro kunnen vaak niet terecht in een huurwoning en binnen hun financiële mogelijkheden is er vaak ook geen koopwoning beschikbaar zijn.

#### B. Wonen en Zorg

- Demografische ontwikkelingen (oa vergrijzing) en maatschappelijke ontwikkelingen (oa langer zelfstandig wonen) vereisen aanpassing van de bestaande woningvoorraad, woonconcepten en diensten.
- De toegang tot beschermde woonvormen is beperkt (vanwege extramuralisering).

#### C. Stedelijke vernieuwing

- Ingegeven door de economische crisis, demografische ontwikkelingen, beleid van 'scheiden wonen en zorg' en door een mismatch tussen de kwalitatieve behoefte en het beschikbare aanbod is er steeds meer leegstaand vastgoed. Voor dit vrijkomend vastgoed zal opnieuw naar een bestemming gezocht moeten worden. Dit dient niet alleen de kwaliteit van vastgoed, maar vooral de leefbaarheid en vitaliteit van wijken.

---

<sup>2</sup> Afspraken over werklocaties behoren niet tot voorliggende afspraken.

- Gemeenten en provincie hebben en houden altijd te maken met wijken met een zwakke reputatie, waarbij woningen en woonmilieus niet meer voldoen aan de huidige behoeften van bewoners.
- D. Toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad
- Verduurzaming van de woningvoorraad door het verhogen van de kwaliteit van wonen voor alle doelgroepen, nu en naar de toekomst door de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Daaronder onder meer te verstaan investeringen in de energetische kwaliteit van woningen (besparing en opwekking), maatregelen voor langer thuis wonen, domotica, een gezond binnenklimaat en veiligheid.
  - Gemeenten en provincie in de periode 2012-2014 met elkaar en in samenwerking met Uneto-VNI, Bouwend Nederland, Rijk en Kamer van Koophandel, hebben gewerkt aan een actieve marktaanpak voor het verduurzamen van bestaande, particuliere woningen en een vervolg is gewenst van deze samenwerking om tot uiteindelijke verzelfstandiging van de markt te komen.
- E. Programmeren en zuinig ruimtegebruik
- Gemeenten en de provincie zijn gebaat met een evenwicht op de woningmarkt tussen vraag en aanbod.
  - De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt om regionale afstemming.
  - Gemeenten en provincie hanteren als beleidsuitgangspunt dat elke gemeente mag bouwen voor haar lokale behoefte.

### ***Doel van deze overeenkomst***

Deze overeenkomst heeft tot doel intenties vast te leggen en afspraken te maken tussen gemeenten en provincie over vijf thema's. Binnen de kaders van bestaand beleid en besluiten, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking, staan we voor een goede ruimtelijke ordening en gaan we samen op zoek naar innovatieve oplossingen en mogelijkheden voor een evenwichtige woningmarkt.

- A. Doelgroepen
- Verzekeren van huisvesting van statushouders, en daarop volgend het huisvesten van herenigde gezinnen.
  - Verbeteren doorstroming woningmarkt in huur- en koopsector.
  - Onderzoek van en naar de effectiviteit en toepasbaarheid van stimuleringsmaatregelen in de regio.
- B. Wonen en Zorg
- Inspelen op demografische ontwikkeling (oa vergrijzing) en maatschappelijke ontwikkeling (oa langer zelfstandig wonen) en hieraan gerelateerde ontwikkelingen<sup>3</sup>, zodat nieuwe zorgdoelgroepen (ouderen en mensen met psychiatrische of lichamelijke beperkingen), langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
  - Gebruik van bestaand zorgvastgoed alvorens er nieuw zorgvastgoed wordt gerealiseerd.
- C. Stedelijke vernieuwing
- Het stimuleren van gebruik van bestaand vastgoed en bestaand bebouwd gebied met een integrale aanpak met meerdere partijen, andere rollen, minder regie, meer faciliteren vanuit de overheid.
  - Inzicht verkrijgen in vraag naar en aanbod van vastgoed, de dynamiek op de markt, gebruik van lokale en regionale netwerken en technische kennis van transformatie en bestemming.

---

<sup>3</sup> Woningwet, Huisvestingswet, scheiden wonen en zorg, wet langdurige zorg, Wmo, Woningwet 2015, Omgevingswet, Verhuurdersheffing, VN-verdrag toegankelijkheid, Leegstand zorgvastgoed, Bezuinigingen zorg.

- D. Toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad
- Provincie en gemeenten onderschrijven gezamenlijk de ambitie om eind 2020 45% van de bestaande koopwoningvoorraad op een minimaal niveau van label B te brengen.
  - De aanpak en wederzijdse inspanningen van provincie en gemeenten voor de periode 2016 – 2020 in beeld te brengen om nadere invulling aan dit streven te geven.
- E. Programmeren en Zuinig Ruimtegebruik
- Goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.
  - Evenwichtige toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Geldigheidsduur**

De woonafspraken gelden voor de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020. Ten aanzien van de programmering wordt een doorkijk gegeven naar 2025. In 2018 vindt een midtermreview plaats, waarbij de aanpak en resultaten worden geëvalueerd.

### **Afspraken**

#### **Doelgroepen**

1. Provincie organiseert 2 maal per jaar een regionale afstemmingsbijeenkomst over statushouders om kennis en ervaring uit te wisselen tussen gemeenten, COA en corporaties. Ter voorbereiding hierop zullen betrokken partijen bespreekpunten voor de regionale bijeenkomst aanleveren.
2. Ten behoeve van doorstroming op de woningmarkt, ontwikkelen gemeenten en provincie pilots voor voldoende betaalbare woningen in zowel huur- als koopsector als onderdeel van het onderzoek naar effectiviteit en toepasbaarheid van stimuleringsmaatregelen in de regio. Provincie neemt initiatief voor het starten van een onderzoek begin 2016.

#### **Wonen en zorg**

3. Provincie organiseert 2 keer per jaar een bijeenkomst tussen provincie, gemeenten, corporaties, zorginstellingen en zorgkantoren, waarbij over en weer beleidsinformatie, kennis en kunde wordt gedeeld, zodat gemeenten meer grip krijgen op de vraag, vraagontwikkeling en aanbod van zorgvastgoed.
4. Provincie en gemeenten stimuleren het langer zelfstandig thuiswonen, door:
  - 4.1. de campagne 'Lang zult u wonen' en/of andere vormen van bewustwording;
  - 4.2. te streven naar verbreding van de duurzaamheidsleningen voor woningaanpassingen en te combineren met programma Energie;
  - 4.3. innovatieve mogelijkheden te zoeken voor bijv. de inrichting van de openbare ruimte, onder meer via het traject Ruimte voor ruimdenkers.
5. Provincie en gemeenten willen de ontwikkeling van nieuwe woonvormen stimuleren door:
  - 5.1. pilots te ontwikkelen voor ouderen en andere (zorg)doelgroepen, statushouders en kleine huishoudens (bijv combineren woon-urgente, woonzorguitstroom, woningzoekenden door scheiding en arbeidsmigranten).
  - 5.2. pilots te ontwikkelen waarmee woningzoekenden worden gestimuleerd om zich te ontwikkelen en hen te faciliteren in kennis en kunde (architectuur, bouwkunde, procedures).

### **Stedelijke vernieuwing**

6. Gemeenten en corporaties creëren inzicht in de herstructureringsopgave en de transformatieopgave door middel van een jaarlijkse inventarisatie. Een prioritering maakt hier onderdeel van uit.
7. Gemeenten, corporaties en provincie brengen de omvang van de stedelijke vernieuwingsopgave en met name de herstructureringsopgave prominent in beeld bij het Rijk, mede in relatie tot ingrijpende effecten van Rijksmaatregelen voor inperking van de investeringsruimte in het corporatiebezit.
8. De provincie ontwikkelt in 2016 een aanpak voor het centrumgebied/de kernen in analogie aan de HMO aanpak voor binnenstedelijke transformatie<sup>4</sup>.
  - 8.1. Gemeenten Enschede, Hengelo, Almelo en Oldenzaal denken hierin mee.
  - 8.2. Na de ontwikkeling van de aanpak in 2016 bepalen gemeenten of en zo ja hoe zij participeren in de ontwikkelde aanpak.
9. Gemeenten inventariseren in 2016 hotspots. Dit zijn slechte plekken van particuliere woningen (plukjes van 5 of meer slechte particuliere woningen).
10. Gemeenten en provincie ontwikkelen in 2016 instrumentarium en onderzoeken de wensen en mogelijkheden van onder andere een breed onafhankelijk adviesbureau, dat advies kan geven over energetische, onderhoud en zorg gerelateerde aanpassingen van particuliere woningen. Dit adviesbureau kan zowel adviseren bij de aanpak van hot spots en als brede vraagbaak dienen voor particuliere woningeigenaren.
11. Gemeenten en provincie houden elk jaar een event waar best-practices in de stedelijke vernieuwingsaanpak worden gedeeld. Welk instrument voor welke wijken en plekken, welke partijen zijn betrokken en welke interventies zijn succesvol gebleken?

### **Bestaande voorraad<sup>5</sup>**

12. De provincie investeert in het kader van verduurzaming van de bestaande particuliere woningvoorraad samen met gemeenten en andere partners<sup>6</sup> binnen de Overijsselse Aanpak in centrale ondersteuning van de gemeenten en van regionale initiatieven.
  - 12.1. Ten behoeve van beleidsontwikkeling bij gemeenten en monitoring van de voortgang en de status van de woningvoorraad ontwikkelt de provincie samen met externe partners een Data Management Systeem (DMS). Gemeenten en partners leveren actief data en informatie aan om het systeem up to date te houden.
  - 12.2. Vanuit de Overijsselse Aanpak wordt centrale ondersteuning voor communicatie beschikbaar gesteld.
13. De provincie stelt een financiële bijdrage van € 60.000 per gemeente beschikbaar voor de doorontwikkeling van gemeentelijke energie-/woonloketten voor de periode 2016-2020.
  - 13.1. Voorwaarden voor deze bijdrage zijn<sup>7</sup>:
    - 13.1.1. Gemeentelijk cofinanciering van € 60.000,- , inzet in uren meegerekend;
    - 13.1.2. De gemeente zet zich maximaal in om in 2020 45% van de eigen koopwoningvoorraad op minimaal label B te brengen, en
    - 13.1.3. Stelt daartoe een plan van aanpak op waarin zij ingaat op:
      - 13.1.3.1. hoe het gemeentelijk energieloket zo efficiënt mogelijk wordt georganiseerd, waarbij zo mogelijk verbreding wordt gezocht naar aanpalende thema's als langer thuis wonen, veiligheid of gezondheid, en waarbij de markt een actieve rol krijgt

<sup>4</sup> Coalitieakkoord GS 2015 – 2019 : In navolging van de succesvolle werkwijze van HMO bij de herstructurering van werklocaties, zetten wij een soortgelijk vehikel in voor herstructurering van leegstand in de binnenstad. Dit gebeurt in kansrijke gebieden onder voorwaarde dat anderen ook bijdragen.

<sup>5</sup> Zie: Samenwerkingsovereenkomst Overijsselse Aanpak 2016-2020

<sup>6</sup> Partners zijn: Uneto-VNI, Bouwend Nederland, Rijk en Kamer van Koophandel

<sup>7</sup> Verwijzing naar subsidieregeling

toebedeeld. Daar waar dit efficiënt of effectief is wordt samenwerking met buurgemeenten nagestreefd;

13.1.3.2. Hoe er wordt gewerkt naar een verzelfstandigde markt in 2020;

13.1.3.3. Het ontwikkelen en uitvoeren van een actieve marktaanpak door de gemeente, in samenwerking met lokale ondernemers of lokale initiatieven.

14. Op basis van extra ambities of specifieke inzet op kennisontwikkeling en innovatie, marktontwikkeling, verbreding van de vraag of het verzelfstandigen van de markt kunnen gemeenten met de provincie maatwerkafspraken maken. Op deze middelen kan een beroep worden gedaan indien met een gemeente wordt overeengekomen:

- Een x-aantal woningen of x-percentag van de woningvoorraad te verduurzamen;
- Inzet te leveren op een specifieke vorm van sociale/conceptuele/financiële innovatie;
- Een relevante pilot of proeftuin in de eigen gemeente op te zetten;
- Inzet op specifieke doelgroepen;
- Actieve opschaling van een succesvolle aanpak.

Voor deze middelen geldt een vereiste van gemeentelijke cofinanciering én marktfinanciering.

15. De verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad wordt opgenomen in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties, naast het bestaande convenant dat de provincie (energiefonds) met de corporaties heeft gesloten.

16. Gemeenten zullen in de prestatieafspraken corporaties actief stimuleren om het bezit vanaf D-label minimaal op label-B niveau te brengen.

17. Provincie en gemeenten delen met o.a. WoON Twente best-practices in het kader van de verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad en werken de best-practices daar waar zinvol verder uit.

### ***Programmeren en zuinig ruimtegebruik***

18. Ten behoeve van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en de regionale onderbouwing en afstemming voor de ladder voor duurzame verstedelijking maken gemeenten en provincie afspraken over programmeren.

19. In voorliggende overeenkomst staan de hoofdafspraken, in het programmeringsdocument dat als bijlage is bijgevoegd staat de specificering en uitleg. Hierin worden ten minste elke twee jaar de wijzigingen doorgevoerd door besluiten van de colleges van GS en B&W.

20. Gemeenten prioriteren op lokaal niveau plannen om tot een goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te komen.

21. Gemeenten en provincie spreken af dat een balans op de woningmarkt maximaal 100% plancapaciteit ten opzichte van de te hanteren prognose inhoudt.

22. De te hanteren prognose is vastgelegd in het programmeringdocument.

23. Gemeenten zorgen voor balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt binnen een periode van 3 jaar.

24. Gemeenten bezien elke 2 jaar hoe de balans tot stand komt (programmeringsstrategie).

25. Gemeenten maken afspraken binnen de subregio.

26. Gemeenten maken indien aan de orde bij nieuwe of gewijzigde plannen afspraken met planrelevante gemeenten uit de regio ten behoeve van een goede kwantitatieve en kwalitatieve afstemming.

27. De provincie ontwikkelt en deelt kennis en kan onderzoeken, analyses en programmeringsstrategieën faciliteren en ondersteunen. Gemeenten geven aan waar behoefte aan is.

28. Bij sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw wordt er planologisch-juridisch geborgd of er meer of minder woningen voor terugkomen. De in de komende periode verwachte sloop kan bij de

woningbehoefte worden opgeteld, zonder dat een concrete koppeling wordt gelegd met de te slopen woningen.

29. Om toekomstbestendigheid van bestaand zorgvastgoed te waarborgen spreken gemeente en provincie af dat overgang van intramuraal naar extramuraal binnen de bestaande voorraad wordt beschouwd als een ontwikkelen voor een bijzondere doelgroep, die niet meegerekend wordt met het woningbouwprogramma. Over de bestemming die dan aan een (voormalig) zorg complex moet worden gegeven treden gemeente en provincie in overleg.
30. Transformatie, bouw of tijdelijke inrichting van bestaande voorraad specifiek voor statushouders wordt beschouwd als ontwikkelen voor een bijzondere doelgroep, die niet meegerekend wordt met het woningbouwprogramma. Over de bestemming die aan een dergelijke ontwikkeling moet worden gegeven treden gemeente en provincie in overleg.
31. Het college van GS behouden zich de mogelijkheid tot inzet van het juridisch instrumentarium bij niet nakomen van de afspraken over programmeren.

### ***Regionale samenwerking***

32. Gemeenten spreken af om in Twente de kansen en bedreigingen van de veranderingen ten aanzien van de Omgevingswet in beeld te brengen en te bespreken. De provincie zal dit faciliteren.
33. Gemeenten willen gegevens van de grondbedrijven onderling vergelijkbaar maken. De provincie zal dit faciliteren.

### ***Monitoring en voortgang***

34. Gemeenten en provincie komen een monitoringsregime overeen waarbij elk jaar de voortgang wordt gemeten en eens per twee jaar de aanpak en resultaten worden geëvalueerd en indien noodzakelijk aangepast.
35. Het monitoringssysteem zal in het eerste helft van 2016 worden uitgezet en door provincie en gemeenten worden vastgesteld.

Aldus overeengekomen en ondertekend te XXXXX op XX XXXX 2015.

*Handtekeningen:*