

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 16364-2025

Medewerker	:	Alfons Ganzevles
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	31 maart 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actualisatie Woondeal West Overijssel 2025-2030, (16350-2025);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Memo aangaande actualisatie Woondeal, (16350-2025);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Overzicht sleutelprojecten Woondeal West Overijssel, (16350-2025);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tekst nieuwsbrief Raad, (16350-2025);</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering en Communicatie</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Regie communicatie bij provincie (aanvullende inzet eigen communicatiemiddelen gemeente)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Woningbouwregisseur</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar (uitgesteld openbaar vanaf 16 april a.s.);</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Actualisatie Woondeal West Overijssel 2025-2030</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Instemmen met de actualisatie van de Woondeal West Overijssel en de bijgevoegde memo;
2. De actualisatie van de Woondeal ter kennis brengen van de raad (onder embargo via nieuwsbrief raad op 11 april a.s.);
3. Dit besluit vanaf 16 april a.s. als openbaar aanmerken;

SAMENVATTING

Eind 2022 is de Woondeal West Overijssel afgesloten. Daarin is een minimale woningbouwopgave van 28.200 woningen voor West-Overijssel afgesproken. Inmiddels is de woningbouwopgave zowel landelijk als voor onze regio groter geworden en mede daarom heeft de provincie Overijssel de Woondeal geactualiseerd. Volgens de actuele Woondeal kan er in West-Overijssel een extra opgave ten opzichte van 2022 landen in de gemeenten Deventer, Hardenberg, Raalte, Staphorst en Olst-Wijhe.

De nieuwe Woondeal betekent geen extra woningbouwopgave voor onze gemeente, omdat wij met onze Focus op Wonen (raadsbesluit 2022) al stevig hebben ingezet op het aantal nieuwe woningen, namelijk 1000-1200 woningen tot 2032. De Woondeal 2025 betekent wel dat de provincie meerdere van onze nieuwbouwprojecten heeft aangemerkt als sleutelproject en heeft opgenomen in de actuele Woondeal. Het voordeel daarvan is extra provinciaal draagvlak en ondersteuning voor het opstellen van de plannen. Concreet gaat het om de sleutelprojecten MEKO-terrein in Wesepe, Wijhe Noord in Wijhe, de vrijkomende scholenlocaties in Wijhe en Olst Zuid in Olst

Met de herijking van de Woondeal wordt een stap in de goede richting gezet naar een kwalitatief passende woningmarkt, waaronder meer betaalbare woningen en voldoende en passende woningen. Bij de kwalitatieve opgave gaat het ook om wonen en zorg, zoals voldoende zorggeschikte woningen. De woningbouwopgave staat wel onder druk door verschillende zaken als stikstof, langlopende procedures, netcongestie en financiële drempels. Dat vraagt om samenwerking en slimme oplossingen. De Woondeal vormt de basis om daarin met elkaar op te trekken en naar passende oplossingen te zoeken.

AANLEIDING

Zowel landelijk als regionaal staan we voor een grote en complexe woningbouwopgave. Het gaat om een stevige opgave, zowel in aantallen als in de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Provincie, gemeenten en andere partijen werken zoveel mogelijk samen om invulling te geven aan deze opgaven.

De samenwerking heeft in 2022 geleid tot een Woondeal West Overijssel. In de afgelopen periode is de woningbouwopgave nog groter en complexer geworden. Dat vraagt een nog stevigere aanpak van alle partijen. Daarom is er ook gekozen voor een actualisatie van de Woondeal West Overijssel. Naast een aantal inhoudelijke opgaven op het gebied van wonen en zorg, betaalbaarheid en toekomstbestendig wonen staat in deze Woondeal de Overijsselse aanpak centraal, zie hoofdstuk 9 van de bijgevoegde actualisatie. Gemeenten worden op verschillende manieren ondersteund bij de invulling van de woningbouwopgave. In de bijgevoegde memo worden de hoofdlijnen van deze actualisatie helder geschetst.

Extra opgave en relatie met gemeentelijke focus op Wonen.

In deze actualisatie hebben we meer woningbouwprojecten als sleutelproject opgevoerd. Dat was enkele jaren geleden voor verschillende projecten nog niet mogelijk, omdat ze nog in een te pril stadium verkeerden. Dat betekent dat een belangrijk deel van onze woningbouwopgave vanuit de focus op wonen (1000-1200 woningen voor de periode 2022 tot 2032) nu in deze Actualisatie een plek heeft gekregen. De plus die er voor onze gemeente in zit, heeft met name betrekking op de periode 2031-2035 en gaat specifiek over de grotere opgave voor Wijhe Noord. Die locatie heeft een langere looptijd dan de genoemde periode van 2022-2032. Daarmee sluiten we ook aan bij de opgave uit de ontwerp Omgevingsvisie richting 2050.

BEOOGD RESULTAAT

- Vaststelling van de actualisatie van de Woondeal West Overijssel;
- Invulling geven aan de regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief;

KADER

- Bestuurlijke Focus op Wonen
- Landelijke Woon- en Bouwagenda
- Woondeal
- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
- Ontwerp Omgevingsvisie Olst-Wijhe

ARGUMENTEN VOOR

Als gemeente hebben we een stevigere inbreng als het gaat om de sleutelprojecten. Dit geldt zowel voor de looptijd van deze Woondeal (2025-2030), als voor de periode 2031-2035. Als sleutelprojecten zijn toegevoegd:

- Wijhe Noord;
- Olst Zuid;
- MEKO terrein Wesepe

Daarnaast is het sleutelproject locatie Tellegen gewijzigd in 'sleutelproject Wijhe scholenlocaties'. Het voordeel van het toevoegen van deze sleutelprojecten is dat de provincie Overijssel dit als belangrijke projecten voor de woningbouwopgave ziet. Dat betekent o.a. dat we hiervoor beter ondersteuning kunnen organiseren via ondermeer de flexpools (bijdrage voor extra inhuur van personeel) en via de adviespools. Deze capaciteit nemen we integraal mee in de processen rond prioritering van de woningbouwprojecten.

Positief is ook dat de gezamenlijke inhoudelijke opgaves op verschillende onderdelen concreet wordt gemaakt (zoals wonen en zorg en toekomstbestendig bouwen), zodat er richting en sturing wordt gegeven.

ARGUMENT TEGEN

Door middel van het gezamenlijk afsluiten van deze Woondeal committeren we aan zaken die van ons een extra inzet of inspanning vragen. Te noemen zijn:

a. De inzet op betaalbaarheid:

In de Actualisatie wordt vastgehouden aan het uitgangspunt om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur, 40% in de middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector. Wij onderschrijven deze inzet op betaalbaarheid, maar tegelijkertijd is het een uitdaging om dat gemeentebreed door te voeren. De dilemma's zullen we zeker in gesprekken met de provincie benoemen. Zo merken we dat er in de kleinere kernen niet altijd behoefte is aan een dergelijk percentage sociale huur. Tegelijkertijd zien we ook dat de inzet op betaalbaarheid landelijk steeds verder dwingend wordt voorgeschreven (via de Wet versterking regie volkshuisvesting, nu in ontwerp bij de Tweede Kamer). Verder zien we dat de kwalitatieve behoefte invloed kan hebben op de exploitaties van woningbouwgebieden. Zo zien we dat de behoefte aan grondgebonden sociale huur meer weerslag heeft op een GREX dan een appartementencomplex in de sociale huur.

b. Wonen en zorg: 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 eind 2030. Als gemeente zijn we bezig met het maken van een vertaalslag om dit Afsprakenkader lokaal in te kleuren. Het is wel een uitdaging om deze opgave voldoende te vertalen in de lopende plannen, ook gelet op de looptijd tot en met 2030.

Als nuance op deze punten kan worden vermeld dat de Woondeal primair als een gezamenlijke intentie- en inspanningsovereenkomst moet worden gezien. Partijen spannen zich in redelijkheid in om de in de Woondeal genoemde prestaties te halen, maar er zijn geen sancties of iets dergelijks opgenomen. Tussentijds is er met enige regelmaat afstemming met de provincie over de voortgang van de Woondeal en de daarin gemaakte afspraken.

RISICO'S

In hoofdstuk 8 worden de woningbouwvoorwaarden vermeld. Een aantal van die voorwaarden geeft tevens de risico's aan. Denk daarbij aan de beschikbaarheid van financiële middelen, de stikstofproblematiek, de personele capaciteit, de investeringscapaciteit van corporaties, de aanleg van nutsvoorzieningen en de vereenvoudiging van plan- en bezwaarprocedures. Concrete inzet en resultaat op dergelijke punten is van belang om de opgave in te vullen. Deze risico's worden zoveel mogelijk gemanaged in onze woningbouwprojecten.

Ook kan de brede inzet op de betaalbaarheid wel een financieel risico vormen voor de haalbaarheid van plannen. Wel zien we dat het Rijk daarbij meer oog krijgt voor de opgave van landelijke gemeenten en zich niet alleen richt op de stedelijke gebieden.

FINANCIËN

Er zijn geen directe financiële consequenties. Via de Overijsselse aanpak zijn er wel mogelijkheden voor financiële ondersteuning van gemeenten, o.a. via flexpools en adviespools. We maken daar zoveel mogelijk gebruik van.

DUURZAAMHEID

De inzet op duurzaam en toekomstbestendig bouwen is vervat in hoofdstuk 7. Regionaal is er een Actieprogramma Toekomstbestendig bouwen opgezet. Met het Actieprogramma is inzicht gegeven in haalbare prestaties voor de thema's circulair/biobased, natuurinclusief, collectief, klimaatadaptief en energie- en waterbewust. Deze prestaties bieden een basis om per project in de lokale context een integrale afweging te maken hoe op deze thema's wordt ingezet.

PARTICIPATIE

Bij de actualisatie van deze Woondeal zijn meerdere partijen betrokken: provincie Overijssel, gemeente, Rijk en woningcorporaties (waaronder SallandWonen).

COMMUNICATIE

De provincie wordt per mail geïnformeerd over uw besluit. De provincie draagt zorg voor het opstellen en verspreiden van een gezamenlijk persbericht op dinsdag 15 april. We voegen dat toe aan de stukken zodra we de tekst hebben ontvangen. De raad kunnen we op vrijdag 11 april onder embargo via de wekelijkse nieuwsbrief informeren met de toelichting dat het besluit op 15 april definitief wordt (tekst voor nieuwsbrief raad is bijgevoegd). Verder kan het nieuwsbericht op 15 april op onze site worden vermeld, zodra de melding er is dat alle gemeenten hebben ingestemd. De week erna volgt publicatie via huis aan huis Reklamix (23 april).

Provinciaal is afgesproken dat alle gemeenten uiterlijk 15 april reageren. Tot dat moment is dus sprake van uitgestelde openbaarheid van het collegebesluit.

PLANNING EN UITVOERING

Zodra alle gemeenten en de provincie hebben ingestemd, is de actualisatie van de Woondeal van kracht. Bovenstaande communicatie vindt plaats nadat alle gemeenten en de provincie een besluit hebben genomen.

De planning van de woningbouwprojecten vindt plaats via de reguliere gemeentelijke processen.