



Beslisnota voor het college

Datum 6 december 2022

Openbaar

Openbaar

Onderwerp	Woondeal West-Overijssel
Versienummer	1
Portefeuillehouder	D. de Jong
Informant	Henrieke Selles-Heikoop
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	(038) 498 2425
Email	H.Selles-Heikoop@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	

Parafering

Afdelingshoofd
E. Wolfkamp
Portefeuillehouder

datumparaaf

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinionota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Woondeal West-Overijssel
2. Provinciale afspraken
3. Regionale woonagenda
4. Versnellingsaanpak Overijssel

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met de woondeal West-Overijssel

De burgemeester besluit:

1. Wethouder Dorrit de Jong te mandateren om de woondeal West Overijssel te ondertekenen op 21 december 2022

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 6 december 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De huidige minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft prestatieafspraken gemaakt met de provincies over de woningbouwopgave. Van de landelijke opgave van 900.000 woningen tot en met 2030, zet Overijssel zich in voor een basisinspanning van 42.300 woningen, West-Overijssel voor 28.200 woningen, de resterende opgave landt in de woondeal Twente. West-Overijssel bestaat uit de gemeenten Dalfsen, Ommen, Hardenberg, Raalte, Olst-Wijhe, Deventer, Kampen, Steenwijkerland, Staphorst, Zwartewaterland en Zwolle. De basisinspanning is gebaseerd op de propositie met bijbehorend bod dat tijdens het bestuurlijke overleg op 10 juni is besproken. De uitwerking van deze propositie is gevat in de woondeal West-Overijssel 'Wonen met Kwaliteit'.

Sinds mei 2022 wordt er hard gewerkt aan de totstandkoming van de (in eerste instantie propositie) woondeal. Voordeel voor het krappe proces rondom de woondeal is de in 2021 vastgestelde Regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025. Met deze Woonagenda lag er al een solide basis voor de woondeal. Ondanks dat er al veel voorwerk lag is er een forse inspanning gedaan om te komen tot besluitvorming van de woondeal. Wel is er binnen deze korte tijdspanne op constructieve wijze samengewerkt om tot een gezamenlijk gedragen woondeal te komen, die passend is voor de woningbouwopgave in West-Overijssel. Overijssel is daarmee de eerste provincie die haar woondeals (Twente en West-Overijssel) gereed hebben.

Op 23 november 2022, tijdens een Bestuurlijk Overleg, hebben alle wethouders wonen van West-Overijssel zich positief uitgelaten over het definitief concept van de woondeal. Ook is er overleg geweest tussen provincie en corporaties. De corporaties zullen de woondeal steunen middels een steunverklaring.

Op 21 december 2022 staat de feestelijke ondertekening met minister Hugo de Jonge op de agenda. Voorafgaand wordt in gedeputeerde staten als in alle colleges van de West-Overijsselse gemeenten de woondeal ter besluitvorming aangeboden.

Beoogd effect

Door middel van het sluiten van landsdekkende woondeals wil het ministerie van BZK de regie op de volkshuisvesting versterken.

Afspraken

In de woondeal worden op diverse thema's afspraken gemaakt. Hieronder worden deze samengevat en de betekenis voor Zwolle geduid.

1. Basisinspanning van 28.200 woningen voor West Overijssel

Bewust kiest Overijssel om geen afspraken per gemeente in de woondeal vast te leggen maar een basisinspanning/minimale afspraak op regioniveau. Elke gemeente neemt hier zijn verantwoordelijkheid in. Zo kunnen we ook elkaars tegenvallers opvangen. Uiteraard hebben de afzonderlijke gemeenten wel een bod gedaan om te kijken of we deze inspanning kunnen leveren. Met enige mate van overcapaciteit in de planvoorraad wordt rekening gehouden. Voor Zwolle hebben we

Datum 6 december 2022

onze bekende plancapaciteit opgegeven waarbij we uitgaan van 10.000 woningen tussen 2020 en 2030 en een beschikbare plancapaciteit van ruim 12.000 woningen.

De afspraken over het aantal te realiseren Flexwoningen is zelfs provinciebreed gemaakt. Er wordt gestreefd naar het toevoegen van 705 Flexwoningen per jaar. Onderdeel van de afspraken zijn de toegekende subsidies en daarmee realisatie van een aantal projecten. Voor Zwolle zijn er aanvragen gedaan, we wachten nog op de uitslag hiervan.

2. Sleutelprojecten zijn basis voor afspraken

Al vanaf de woonagenda's werkt Overijssel met de zogenoemde sleutelprojecten. Dit zijn projecten met een significante impact op de betreffende stad, zijn onderdeel van de verstedelijkingsstrategie en dragen bij aan de ambities van uit de woonagenda. Voor Zwolle zijn de volgende sleutelprojecten benoemd: Spoorzone, Stadshart, Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan, Zwartewaterallee/zone, Oosterenk en Stadshagen. Het belang van deze sleutelprojecten is dat hier meer sturing op komt via de woondeal. Deze projecten kunnen bijvoorbeeld een aanvraag voor flexpoolmiddelen doen.

Versnellingsgelden/ grootschalig woningbouwgebied

Vanuit de BO Mirt afspraken van 9 november 2022 zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van de 7,5 Miljard aan Rijksmiddelen voor mobiliteitsmaatregelen en woningbouw. Eén van de afspraken is dat in de woondeal hierop gemonitord gaat worden. Vandaar dat de gereserveerde Rijksbijdragen aan Zwolle benoemd staan in de woondeal.

3. Betaalbaarheid volgens de nationale prestatieafspraken

Vanuit het landelijk beleid wordt de grote behoefte aan betaalbaar bouwen door vertaald naar deze woondeal. Dit betekent dat tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar moeten zijn. Onder het betaalbare segment vallen huurwoningen tot € 1.000 huur per maand en koopwoningen tot € 355.000. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt daarnaast aangegeven dat er 30% sociale huur wordt toegevoegd, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Hierbij is aangegeven dat er maatwerk per gemeente kan zijn, en dat het als ingroeimodel door het Rijk zal worden gehanteerd. Voor Zwolle hanteren we op dit moment net iets andere prijsgrenzen. Binnen de gemeente Zwolle is al meer dan de gewenste 30% sociale voorraad aanwezig. De huidige norm van minimaal 20% sociale woningbouw, 30% goedkope woningbouw en 50% betaalbaar uit het coalitieakkoord van het college blijft daarom ons uitgangspunt. Wel kijken we bij nieuwe gebiedsontwikkelingen of er mogelijkheden zijn om het aandeel sociale huur te verhogen. Daarbij houden we het doel van sterke, gemengde wijken voor ogen.

4. Duurzame en toekomstbestendige bouw.

Op gebied van duurzame en betaalbare woningen zijn minimale afspraken gemaakt. Namelijk dat de regio streeft om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair te laten bouwen. En daarnaast wordt ingezet op een actieprogramma toekomstbestendig bouwen, wat ze vanaf 2023 gaan vormgeven. Hierin wordt de ambitie verder geconcretiseerd. Vanuit Zwolle zullen we actief aansluiten bij dit actieprogramma en hier onze kennis en pilots zoals biobased bouwen inbrengen.

5. Overige afspraken

- a. Vanuit het beleidsprogramma "Een thuis voor Iedereen" wordt ingezet op een woonzorgvisie voor aandachtsgroepen. De provincie vervult hier een coördinerende rol

Datum 6 december 2022

- in en kijkt in hoeverre hier regionaal opgetrokken kan worden. Deze visies worden in 2023 gemaakt.
- b. Er wordt in 2023 in beeld gebracht hoeveel transformatielocaties er zijn binnen de provincie en hoe deze een rol krijgen in de woondeal.
 - c. Vakantieparken is ook thema wat verder uitgewerkt gaat worden.
 - d. De koppeling met de ruimtelijke puzzel wordt gemaakt, evenals de koppeling met het principe Water en Bodem sturend.

6. *Risico's en kritische succesfactoren*

De woningmarkt en externe factoren zoals stikstof en stijgende bouwprijzen veranderen. Dit beïnvloedt de realisatie en realiteitsgehalte van de genoemde opgave en plannen. Dit vraagt om flexibiliteit. Daarom zijn er ook kritische succesfactoren opgenomen in de woondeal die voor Overijssel van belang zijn bij het realiseren van de opgave. Het gaat hier onder andere over voldoende structurele rijksmiddelen voor het uitvoeren van de woondeal. Investerings zijn nodig om de opgave te kunnen realiseren. Op dit moment zit er geen pot geld bij de Woondeals, dus zullen we het moeten doen met de bekende regelingen. Tweede punt waar aandacht voor gevraagd wordt is de krapte van de ambtelijke organisatie bij veel gemeenten. Flexpoolgelden is deels ontlasting hiervan, maar onvoldoende structureel om genoeg capaciteit te hebben om deze forse opgave te realiseren. Het vereenvoudigen van procedures en investeringen in bereikbaarheid, maatregelen rondom stikstof en de investeringscapaciteit bij corporaties zijn ook punten die we opnieuw op de agenda zetten om hierover het gesprek te voeren met het Rijk.

Voor Zwolle en de andere regiogemeenten is het van groot belang dat deze kritische succesfactoren benoemd zijn. Dit is het stukje wederkerigheid in de woondeal die we belangrijk vinden om te benoemen. Het kan niet zo zijn dat alle druk bij gemeenten neergelegd wordt en de andere overheden hun verantwoordelijkheid niet nemen. Door deze kritische succesfactoren te benoemen spreken we hier uit gezamenlijk verantwoordelijk te zijn voor de opgave.

7. *Afstemming corporaties en concilium*

De corporaties zullen een steunverklaring geven bij de ondertekening van deze woondeal. Ze hebben aan tafel gezeten bij het opstellen ervan en meegedacht over de input. Hiermee hebben we een belangrijke partner in de woningbouw vroegtijdig betrokken. Via de provincie zijn er diverse afstemmomenten met de marktpartijen geweest, zoals de woonkeuken. Daarnaast hebben we binnen het concilium het gesprek gevoerd over de realiteit in de huidige woningmarkt en de opgave waar Zwolle voor staat. Ook hier hebben we geconstateerd dat de woningmarkt snel verandert en dat het een uitdaging wordt om de opgave te realiseren. Daarom is het belangrijk dat er invulling wordt gegeven aan de kritische succesfactoren.

Financiën

nvt

Communicatie

Vanuit de provincie en landelijk zal er communicatie uitgedaan worden over het sluiten van deze woondeal. Vanuit Zwolle haken we hierop aan.

Datum 6 december 2022

Vervolg

Met het sluiten van deze woondeal wordt een stap gezet in de samenwerking tussen de diverse overheidslagen. Het Rijk en de corporaties gaan nadrukkelijk meedoen in de reeds bestaande samenwerking tussen gemeenten en provincie uit de woonagenda. Op diverse onderdelen zal er komende jaren uitwerking volgen, zoals de woonzorgvisie en het actieprogramma toekomstbestendig bouwen. Daarnaast wordt nog nagedacht over de monitoring van de woondeal.

Openbaarheid

Openbaar, onder embargo tot 21 december 2022