

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 20 december 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2022_B&W_00955 Ondertekening Woondeal West-Overijssel

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester en voorzitter; de heer M. Smit, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer B. Harmsma, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw H. de Jong, Plaatsvervangend gemeentesecretaris; de heer M.W. de Graaf, Gemeentesecretaris

Besluit

Het college besluit om:

1. In te stemmen met de woondeal West-Overijssel van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeenten van West-Overijssel.
2. De woondeal West-Overijssel ter informatie te versturen naar de gemeenteraad.

De burgemeester besluit:

1. Mandaat te verlenen aan wethouder Smit voor het ondertekenen van de woondeal West-Overijssel.

Beschrijving

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, spant Overijssel zich in voor tenminste 42.300 woningen, waarvan tenminste 28.200 in West-Overijssel. Het Rijk wil meer invloed hebben op de woningmarkt, de woningbouw versnellen en het aandeel betaalbare woningen vergroten (2/3 van de nieuwbouw betaalbaar).

Sinds mei 2022 is er hard gewerkt aan de totstandkoming van de (in eerste instantie propositie) woondeal. Voordeel voor de woondeal is de in 2021 vastgestelde woonagenda West-Overijssel. Met de West-Overijsselse woonagenda lag er al een solide basis voor de woondeal. De ambitie van de woonagenda blijft dan ook onverminderd overeind (40.000 woningen). Echter is in de prestatieafspraken met het Rijk de ambitie vertaald naar een basisinspanning (28.200 woningen).

De woondeal is tot stand gekomen in een samenwerking tussen alle gemeenten van West-Overijssel, corporaties, marktpartijen, het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties en de provincie. De zogenaamde Overijsselse aanpak.

Er zijn verschillende werkateliers georganiseerd om tot de woondeals te komen. Dit vond plaats aan de hand van een aantal thema's. Met name het onderwerp betaalbaarheid stond daarbij centraal, waarbij is toegewerkt naar een voor elke gemeente passende uitgangspositie. Met als uitkomst een

inspanningsverplichting van 30 – 40 -30 voor nieuwe woningbouwplannen, bestaande uit 30% sociale huur – 40% betaalbare koop (tot €355.000) en betaalbare huur (tot €1000 per maand) – 30% dure koop en huur.

Met de woondeal West-Overijssel gaan partijen een langjarige samenwerkingsrelatie aan, namelijk tot en met 2030. De kritische succesfactoren voor het slagen van de gezamenlijke inspanningen staan beschreven in hoofdstuk 7 van de woondeal. Met name de financiering van de woningbouwambities verdient aandacht, hoewel er op dit moment vanuit de Rijksoverheid geen extra middelen zijn vrijgemaakt voor de woondeals.

Gewenst resultaat

In de woondeal West-Overijssel wordt beschreven welke bijdrage West-Overijssel levert om de door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) gedefinieerde landelijke woningbouwopgave te realiseren. Met de ondertekening van de woondeal onderschrijft de gemeente de ambitie hierin haar aandeel te leveren.

Argumenten

1.1 De regionale Woonagenda West-Overijssel (2021) vormt de basis voor de Woondeal West-Overijssel qua woningbouwopgave, insteek op sleutelprojecten en versnelling via de Overijsselse aanpak. De regio had het huiswerk goed op orde, waardoor de Overijsselse woondeals (West-Overijssel en Twente) als een van de eersten kunnen worden ondertekend;

1.2 De woondeal West-Overijssel is in lijn met de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 en de uitkomsten van de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle voor Steenwijkerland. In de woondeal worden projecten >200 aangemerkt als sleutelprojecten. In Steenwijkerland zijn dit Steenwijk Zuidoost en uitbreiding Vollenhove (op basis van lokale behoefte in gemeentelijke woonagenda) en Steenwijk Spoorzone (op basis van bovenregionale behoefte in Verstedelijkingsstrategie). De door de corporaties aangeleverde data voor de woondeal zijn vooraf afgestemd met de gemeente;

1.3 Gemeenten worden gevraagd zich in de woondeal te committeren aan een inspanningsverplichting voor de verhouding 30-40-30 voor nieuwe woningbouwplannen. Onherroepelijke bestemmingsplannen hoeven hierop niet te worden aangepast. In de woondeal wordt beschreven dat lokaal maatwerk mogelijk blijft, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. Tot en met 2026 blijft de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 daarom de basis voor de invulling van de lokale woonbehoefte (met onderliggend het in 2021 uitgevoerde woningmarktonderzoek). Voor de invulling van de bovenregionale woonbehoefte in Steenwijkerland (o.a. Spoorzone Steenwijk) kan de verhouding 30-40-30 in ogenschouw worden genomen.

Kanttekeningen

1.1 De woningcorporaties zijn betrokken geweest bij het opstellen van de woondeal (o.a. deelname in werkateliers en bestuurlijke overleggen). De corporaties, evenals commerciële marktpartijen - cruciale partijen bij de uitvoering - ondertekenen de woondeal echter niet. De woningcorporaties leveren een steunbetuiging;

1.2 Alle gemeenten hebben in de woondeal een inspanningsverplichting om toe te werken naar 30% sociale huur (in bezit van woningcorporaties) in de totale woningvoorraad. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen plattelands- of stedelijke omgeving. Ter vergelijking: in Steenwijkerland is momenteel 26% van de woningvoorraad sociale (corporatie)huur, in het stedelijke Zwolle 33% en in het landelijke Staphorst 11%. Wat Steenwijkerland betreft zetten we, op basis van het woningmarktonderzoek uit 2021 naar de lokale woonbehoefte, in op een lichte groei van de sociale huurwoningvoorraad met ca. 1% in de periode tot en met 2026.

Financiën

In de woondeal is geen investeringsparagraaf opgenomen. We onderzoeken welke projecten in aanmerking komen voor financiering met woningbouwimpuls (WBI) gelden of uit andere bronnen. Voor de woondeal zijn geen extra middelen vrijgemaakt door het Rijk of de provincie.

Uitvoering en planning

De woondeal heeft betrekking op de periode 2023 tot en met 2030. De woondeal is in een zeer korte tijdsspanne ontwikkeld. Sommige onderwerpen zijn nog niet uitgewerkt. Eén van deze thema's is toekomstbestendig bouwen. Dit wordt in 2023 door de provincie opgepakt met het nog vorm te geven actieprogramma toekomstbestendig bouwen. Andere thema's zijn woningbouw voor ouderen en andere aandachtsgroepen, herstructurering en transformatie en belangrijke thema's als mobiliteit, klimaat en natuurinclusief bouwen. In 2023 worden deze thema's verder uitgewerkt aan de hand van een nieuwe reeks werkateliers. Het onderdeel wonen en zorg is nog niet uitgewerkt in de woondeal, omdat het rijksprogramma op dit onderdeel nog niet gereed is. Wel wordt gesteld dat gemeenten per 2024 in het bezit dienen te zijn van een woonzorgvisie. In de woondeal is het voorstel dat de provincie in 2023 trekker is voor het opstellen van een regionale woonzorgvisie.

Communicatie en participatie

De ondertekening van de woondeal West-Overijssel vindt plaats op woensdag 21 december a.s. in Deventer in het bijzijn van de minister van VRO. De communicatie over de woondeal wordt vanuit de provincie georganiseerd. De stukken dienen tot de ondertekening op 21 december a.s. onder embargo te blijven.

Is het besluit openbaar?

Ja