

## College van burgemeester en wethouders

**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 15 april 2025  
Beleid en Uitvoering - Team  
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

---

### **2025\_B&W\_00272 Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030**

#### **Auteur**

Jildou Bijlsma

#### **Samenstelling:**

---

#### **Aanwezig:**

Rob Bats, burgemeester en voorzitter; Melvin Smit, wethouder; Trijn Jongman, wethouder; Marcel Scheringa, wethouder; Miriam Slomp-Dekkers, wethouder; M.W. de Graaf, gemeentesecretaris

#### **Besluit**

---

Het college besluit om:

In te stemmen met de ondertekening van de Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030.

De burgemeester besluit om:

Volmacht te verlenen aan wethouder Smit ten behoeve van de ondertekening van Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030.

#### **Beschrijving**

---

##### **Inleiding**

In 2022 is de woondeal voor West-Overijssel vastgesteld. Daarin is een minimale woningbouwopgave van 28.200 voor West-Overijssel tot en met 2030 neergelegd. Deze regionale woondeal is tot stand gekomen in een samenwerking tussen alle gemeenten, corporaties, marktpartijen, het ministerie van VRO en de provincie. De groeiende woningbouwopgave en de ontwikkelingen sinds de start van de Woondeal vragen om de bestaande Woondeal op onderdelen te actualiseren.

Het Rijk heeft de Provincie Overijssel gevraagd om minimaal 5.000 woningen extra te bouwen in de periode tot en met 2030. De actualisatie van de afspraken gaat over de periode 2025 tot en met eind 2030, met een doorkijk naar 2035. Dat ligt nu voor.

##### **Gewenst resultaat**

In de Actualisatie Woondeal West-Overijssel staat 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 actualisatie speelt in op de vraag naar extra woningen*

Het Rijk heeft de provincie Overijssel gevraagd, minimaal 5.000 extra woningen te bouwen t/m 2030. In West-Overijssel landt de extra opgave in Deventer, Hardenberg, Olst-Wijhe, Raalte en Staphorst.

### *1.2 De drie sleutelprojecten voor Steenwijk staan in de actualisatie*

Het gaat in de periode tot 2030 om Steenwijk-Zuidoost en Vollenhove (beide 240 woningen). Voor de periode 2030-2035 staat de Spoorzone benoemd (350 woningen). Woningbouwuitbreidingen die voortvloeien uit de Visie Steenwijk, om een bijdrage te leveren aan de regionale vraag voor 1.000-1.500 woningen zoals benoemd in het coalitieakkoord 2022-2026 Duurzaam Doorbouwen, zijn nog niet meegenomen. Dit omdat dat proces nog loopt.

### *1.3 De actualisatie biedt ruimte om lokaal een aangescherpte grens voor betaalbare koop te hanteren*

In de actualisatie staat: "In het borgen van de betaalbaarheidsambities volgen we de landelijke prijsgrenzen en indexeringen, voor zowel huur als koop. Omdat de gehanteerde betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen (€405.000,- voor 2025) in de praktijk in de meeste gemeenten niet altijd overeenkomt met de lokale behoefte, staat het gemeenten vrij om binnen de een lokaal aangescherpte grens voor betaalbare koopwoningen te hanteren." Als gemeente Steenwijkerland mogen we dus een lokaal aangescherpte betaalbaarheidsgrens hanteren. Dit sluit aan bij de door de gemeenteraad aangenomen motie om een kleine woning te definiëren als een grondgebonden woning met een richtprijs van € 275.000 (prijspeil 2025) v.o.n., inclusief grond en casco (zonder keuken/badkamer). Ook loopt er op dit moment een woningmarkt onderzoek in Steenwijkerland. De uitkomsten hiervan en de strekking van de motie nemen we mee bij ons nog op te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

### *1.4 De woonzorgopgave is gekoppeld aan de woningbouwopgave uit de Actualisatie Woondeal*

In het voorjaar van 2024 is de regionale woonzorgvisie en een bijbehorend afsprakenkader voor ouderenhuisvesting vastgesteld. Met de herijking van de woondeals zijn deze afspraken geformaliseerd en daarmee gekoppeld aan de woningbouwopgave van deze woondeals. De aantallen zijn niet aanvullend op de minimale woningbouwopgave, maar maken hier als uitwerking onderdeel van uit. Het zijn richtinggevende aantallen die nog vragen om een nadere invulling op lokaal niveau. We werken momenteel aan een lokale visie over wonen, zorg en welzijn. De aantallen krijgen een plek in zowel het provinciale volkshuisvestingsprogramma als ons eigen nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

### *1.5 De afspraken en uitgangspunten over duurzaam en toekomstbestendig bouwen uit de Woondeal blijven met deze actualisatie overeind.*

Met het Actieprogramma Toekomstbestendig bouwen 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. Het actieprogramma is in opdracht van de provincie Overijssel gemaakt.

## Kanttekeningen

### *1.1 De inspanningsverplichting van 30-40-30 staat als uitgangspunt in de Actualisatie Woondeal*

Dit houdt in dat 30% van de woningbouwopgave in de sociale huur, 40% in de middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector gerealiseerd moet worden. Het is de verwachting dat de verdeling op deze manier in de nog vast te stellen Wet versterking regie volkshuisvesting gaat landen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen een plattelands- of stedelijke omgeving. Uit het woningmarktonderzoek dat we dit jaar laten uitvoeren blijkt welke behoefte er in onze gemeente is.

### *1.2 Verschillende opgaven bemoeilijken de realisatie van woningen*

Het gaat om opgaven zoals stikstof, verduurzaming, een tekort aan personeel en financiële tekorten op projecten. Zo geeft de provincie in hoofdstuk 2 van de actualisatie aan dat ze om de ambitie in de periode 2022 -2031 te halen, zich inspant om voldoende vergunningen af te geven voor de realisatie. Dit staat op gespannen voet met het besluit voorlopig (tot begin 2026) de vergunningverlening in het kader van de natuurwetgeving op te schorten (stikstof). De provincie biedt wel ondersteuning op nieuwe/creatieve experimenten om de woningbouw te versnellen

### *1.3 De helft van de woon-zorg opgave moet door de markt worden opgepakt*

In praktijk zal blijken wat de bereidheid van marktpartijen is om met zorgpartijen "overall" wat realiseren of niet. Maar is de vraag ook wat de mogelijkheden van zorgpartijen zijn om "overall" zorg te leveren (haalbaar/realistisch?).

### *1.4 Het provinciale Volkshuisvestingsprogramma moet nog worden opgesteld*

In Actualisatie Woondeal staat dat "in 2025 de afspraken verder worden uitgewerkt en uitgebreid binnen het provinciale volkshuisvestingsprogramma, als verplichting binnen de (voorgenomen) wet Versterking regie volkshuisvesting. De afspraken uit het provinciale volkshuisvestingsprogramma worden uiteindelijk doorvertaald in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's." In de Actualisatie Woondeal staat niet of er nog ruimte zit in de doorvertaling.

### *1.5 Het proces om te komen tot regionale harmonisatie van de urgentieregeling en fair-share is krap*

In de Actualisatie Woondeal staat: "Als onderdeel van de provinciale en lokale volkshuisvestingsprogramma's willen we in 2025 lokale urgentieregelingen vaststellen". Dit is ambitieus. Er zit weinig/geen ruimte in het proces om een eventuele vertraging op te vangen.

## **Financiën**

n.v.t.

## **Uitvoering en planning**

Uiterlijk 15 april bestuurlijke behandeling van de Actualisatie van de Woondeal door provincie en gemeenten. Daarna gaat er een gezamenlijk persbericht uit. Dit wordt vanuit de provincie georganiseerd. Op de Woonkeuken van 26 juni wordt de herijkte woondeal in aanwezigheid van de Minister Mona Keizer symbolisch ondertekend.

## **Communicatie en participatie**

De Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030 wordt ter kennisname naar de gemeenteraad gestuurd. Onder regie van de provincie wordt een gezamenlijk persbericht verstuurd (15/16 april). De stukken dienen tot dat moment onder embargo te blijven. Op de Woonkeuken van 26 juni wordt de herijkte woondeal in aanwezigheid van Minister Mona Keizer symbolisch ondertekend.

## **Is het besluit openbaar?**

Ja