

Ambitiedocument

Regionale
Woonagenda's
Overijssel
2021 – 2024

10 september 2020

1.

Op naar regionale woonagenda's

De provincie Overijssel werkt al jaren samen met gemeenten en andere partners zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers en makelaars om een kwalitatieve balans op de Overijsselse woningmarkt te bereiken. Hier zijn tegenwoordig ook kennisinstututen, zoals de UT, Saxion en Pioneering bij betrokken. Door middel van woonafspraken met de gemeenten zijn de opgaven en ambities vastgelegd om tot een goed functionerende woningmarkt te komen. De huidige woonafspraken lopen tot en met het eind van dit jaar. De samenwerking met de gemeenten en al die andere woonpartners willen we in volgende afspraken een grotere plek geven. Daarom is besloten om gezamenlijk tot woonagenda's te komen. Dit ambitiedocument is een eerste stap, waarin we de kaders schetsen voor het vervolgproces en de inhoud van de woonagenda's. Naast proces en inhoud maakt dit ambitiedocument duidelijk wie we graag nog meer uitnodigen om deze reis met ons aan te gaan.

Ambities voor de lange termijn, afspraken voor vier jaar

Hoewel de woonagenda's een looptijd hebben van vier jaar, beperken we ons logischerwijs niet tot die termijn. Immers, de woningmarkt kent opgaven van een lange adem. Robuustheid is daarom belangrijk. We willen ons handelen op de korte termijn laten aansluiten op de opgaven die op de lange termijn op ons afkomen en de ambities die we op de lange termijn voor Overijssel

hebben. In de afgelopen jaren hebben we geleerd dat de woningmarkt voortdurend in beweging is. Wendbaarheid is om die reden een basisvereiste. Dat betekent dat ambities en uitdagingen voor de lange termijn ons kaders geven waarmee we op de korte termijn reageren op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt: robuust op de lange termijn, wendbaar op de korte termijn.



Regionale woonagenda's als eerste stap naar ambities voor de lange termijn

De rol van Overijssel in de Nederlandse woonopgave

Ook de landelijke woonopgave vraagt om woonagenda's in de Overijsselse regio's. Het betreft opgaven die met meer partijen gezamenlijk aangepakt moeten worden om gerealiseerd te kunnen worden. Met een woningtekort van 331.000 wordt in heel Nederland gezocht naar oplossingen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Die druk manifesteert zich kwantitatief (te weinig woningen) en kwalitatief (niet de juiste

woningen), in zowel steden, dorpen als op het platteland en leidt tot stijgende huizenprijzen, waardoor de toegang tot de woningmarkt voor grote groepen mensen afgesloten is. De druk op de woningmarkt is ook in Overijssel flink gestegen. Bovendien wil de provincie een bijdrage leveren aan de oplossing van het woningtekort op landelijke schaal. Dit betekent een flinke groei, waarbij we kwaliteit en (sub)regionale verschillen niet uit het oog willen verliezen. Het groene karakter van het wonen in Overijssel, de ruimte en de goede bereikbaarheid; kwaliteiten als deze moeten ook bij groei overeind blijven. We sluiten aan op de recent opgestelde Omgevingsagenda Oost-Nederland. In de regionale agenda's besteden we aandacht aan de specifieke opgaven in de steden, dorpen en het platteland en aan de opgaven die steden, dorpen en het platteland in onderlinge samenhang en afstemming met elkaar behoren op te pakken.

Integrale blik op de woningmarkt

Het is nodig om met een brede blik naar de woningmarkt te kijken en om in de woonagenda's een koppeling te leggen met andere opgaven zoals verduurzaming, mobiliteit, verstedelijking en leefbaarheid. Investerings in woningen en de woonomgeving kunnen hier immers niet los van worden gezien. Meer dan ooit komen opgaven samen. Met deze meer integrale benadering van het wonen staan we als provincie en regio's voor

een uitdagende opgave en delen we dezelfde agenda als het Rijk. Met onder andere verstedelijkingsstrategieën, de beoogde ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland (NOVI) en de woningbouwimpulsgelden wil het Rijk de komende jaren een stimulans geven aan versnelling van de woningbouwproductie en het verzilveren van meekoppelkansen. De provincies Overijssel en Gelderland hebben met het Rijk en de Waterschappen een integrale Omgevingsagenda Oost-Nederland opgesteld waarin ruimte voor wonen wordt gekoppeld aan werken, verduurzaming, klimaatadaptatie en natuur en landbouw. Gemeenten, provincie, Rijk en woonpartners hebben de visie dat de opgaven op de woningmarkt vragen om een breed gedragen regionale strategie en aanpak van de woningmarkt. Om investeringen in nieuwbouw én de bestaande woningvoorraad. En om commitment van een brede coalitie van partijen. De regionale woonagenda's geven hier een impuls aan. De woonagenda's dienen daarom duidelijke handvatten te bevatten over structurele samenwerking met het Rijk op regionaal niveau. Vanuit deze optiek bevorderen we dat er op een praktische manier synergie ontstaat tussen de verschillende trajecten, zonder dat het vertragend hoeft te werken.

Regionaal

De woningmarkt is regionaal georiënteerd. De gemeenten in een regio vullen

elkaar aan bij het beantwoorden van woningmarktvragestukken. In een sterke regio is het zowel prettig wonen in de stad als in de omgeving van de stad en vullen woningaanbod en programmering in stad, dorp en platteland elkaar aan. Dat geldt zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande voorraad. Alle gemeenten binnen de (sub) regio's hebben met dezelfde beperkingen en strubbelingen te maken, weliswaar met hun eigen lokale accenten. Met een gezamenlijke strategie kom je verder.

Provincie: samenwerkingspartner en regisseur

De Overijsselse regio's hebben vanzelfsprekend de ruimte om met ons het proces in te richten, in de eigen regionale netwerken en samen met alle partners van de Woonkeuken. De opgaven zijn van ons gezamenlijk. Als provincie nemen we daarom hierin onze verantwoordelijkheid. Allereerst als betrouwbare samenwerkingspartner van de regio's en gemeenten. Indien nodig en gewenst zullen we positie innemen als regisseur, bijvoorbeeld bij de totstandkoming en naleving van afspraken en in het bewaken van de voortgang daarvan. We zien onze rol ook als verbindende kennispartner die via het platform de Woonkeuken de krachten bundelt. Vanuit het provinciaal belang en als regisseur brengt de provincie ook randvoorwaarden in. En uiteraard blijven we ook de investeerder in de regio's en zijn we bereid een breed palet van middelen en instrumenten in te zetten, afhankelijk van de behoeften. In de samenwerking zetten we in op een wederkerige relatie, waarbij we onze partners op de woningmarkt uitdagen om hun bouwstenen voor de woonagenda's aan te reiken. De provincie heeft vanuit haar rol, belangen en verantwoordelijkheid dertien kaders ingebracht (zie pagina 5) die als noodzakelijke uitgangspunten dienen voor de regionale woonagenda's.

Eerste fase

Met de gemeenten en alle andere woonpartners hebben we de afgelopen periode in verschillende bijeenkomsten nagedacht over de regionale woonagenda's voor de periode 2021-2024. Dat deden we met en in de Woonkeuken, tijdens een

digitale Carousseldag op 20 mei, ambtelijke overleggen met de regio's West-Overijssel en Twente, de digitale Woonkeuken op 2 juli en in een digitale feedbackronde waarin alle regiopartners hun visie op het ambitiedocument hebben kunnen leveren. In het ambitiedocument vindt u de uitkomst van deze eerste fase. Met het formuleren van de opgaven, kernthema's en kaders en procesafspraken geven we richting aan het ontwikkelproces van de woonagenda's in West-Overijssel en Twente in de tweede helft van dit jaar. In september wordt dit ambitiedocument besproken door de regio's. We informeren Provinciale Staten op 2 september door middel van een infosessie waarbij er gelegenheid is om vanuit de Staten input mee te geven. We geven aan de voorkant uitdrukkelijk mee dat we de regio's uitdagen om samen met ons met een regio-eigen agenda en aanpak te komen. Er is daarbij ook ruimte voor een subregionale uitwerking.

De provincie heeft vanuit haar rol, belangen en verantwoordelijkheid een aantal kaders ingebracht die als noodzakelijke uitgangspunten dienen voor de regionale woonagenda's:

1. De woonagenda's worden samen met onze partners vorm gegeven.
 - a. Benutten van het netwerk van de Woonkeuken.
 - b. Stimuleren van samenwerkingsverbanden in stedelijke regio's zoals Concilium Zwolle, Platform wonen Deventer en in oprichting in Enschede en Hengelo.
2. Duidelijkheid over de kwalitatieve woningbouwprogrammering op regionaal niveau vertaald naar gemeenten. Welke soorten woningen voor aangetoonde doelgroepen zoals starters, doorstroming, lage huur, middenhuur en koop. Daarom zijn we hard bezig om op basis van soorten woningen die nodig zijn regionaal woningbouwprogramma's te maken met alle partijen, incl. gemeenten, zodat we aantallen met een passend kwalitatieve onderbouwing loslaten. Het sturen op kwaliteiten staat voorop en de aantallen volgen daaruit.
3. Het sturen op kwaliteiten staat voorop en de aantallen volgen daaruit.
4. Het reguliere ruimtelijk beleid van de provincie, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie is randvoorwaarde (zoals de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, gemeenten kunnen in ieder geval bouwen voor lokale behoefte).
5. Afwijkingen van de regionale woningbouwprogrammering kunnen alleen nadat partners het eens zijn, inclusief provincie.
6. Op Bestemmingsplannen die niet stroken met de woonagenda en waar geen consensus in de woonregio en provincie over is, grijpen wij in met ons ruimtelijk instrumentarium (stok achter de deur van zienswijze, reactieve aanwijzing of pro actieve aanwijzing).
7. De woonagenda's dienen duidelijke handvatten te bevatten over structurele samenwerking met het Rijk op regionaal niveau.
8. De woonagenda's dienen duidelijke randvoorwaarden te bevatten over de eisen die de provincie stelt om mee te investeren in complexe gebiedsontwikkelingen. Hierbij valt te denken aan complexe opgaven waar een aantal opgaven samenkomen, betrokkenheid en bereidheid tot mee investeren van andere partners en een substantiële bijdrage aan het realiseren van de woningbouwopgave in Overijssel.
9. In de woonagenda's moet er voldoende aandacht zijn voor toekomstbestendige wijken. Het gaat daarbij om een integrale wijkbenadering van diversiteit in bevolkingsopbouw/-samenstelling, kwaliteit van de woningen, kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het voorzieningenniveau. Daarbij zijn aspecten als verduurzaming van de woningvoorraad en gezondheid van belang.
10. In de woonagenda's dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt over de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters en de doorstroming. Ook dient er voldoende aandacht te zijn voor het realiseren van voldoende geschikte woningbouw voor ouderen.
11. Binnen de Woonagenda's zal het toestaan van tijdelijke huisvesting op parken, in samenhang met het nemen van maatregelen om de problemen aan de onderkant van de woningmarkt structureel op te lossen een plek moeten krijgen.
12. In de woonagenda's dienen circulair bouwen en flexwonen als speerpunten van provinciaal beleid een belangrijke plek te krijgen.
13. Als de regionale woonagenda's niet tot stand komen, kan de provincie op traditionele wijze plannen toetsen aan cijfermatige onderbouwing per gemeente op basis van landelijke cijfers (Primos).

Opgaven

We zien in de provincie Overijssel de volgende woonopgaven:

1) Ambitie: toevoegen van 60.000 woningen tot 2030

In de regionale woonagenda's gaan gemeenten en provincies de slag maken van sturen op aantallen naar sturen en verleiden op kwaliteit en toegankelijkheid. Er wordt een verbinding gelegd tussen nieuwbouw en herstructurering/transformatie. Het gaat daarbij ook om de balans tussen het aansluiten en inspelen op de vraag op de korte termijn en de behoefte op langere termijn. De aantallen zijn de uitkomst van het sturen op kwaliteiten. Op grond van landelijke cijfers en trends, de trek vanuit de Randstad naar onder andere Overijssel, de hoge druk op de woningmarkt in steden als Zwolle, Deventer en Enschede ligt er een forse woningbouwopgave. Bovendien willen we een substantiële kwalitatieve en kwantitatieve bijdrage aan het oplossen van het woningtekort van 1 miljoen woningen in Nederland. Daarom zetten we als ambitie in op het toevoegen van netto 60.000 woningen tot 2030. Hiermee willen we deels de druk op de woningmarkt verlichten en deels de provinciale opgave na 2030 naar voren halen. Dit vraagt een grote inzet van overheden, woonpartners en lokale partijen om dit te realiseren en de juiste kwaliteiten toe te voegen.

2) Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag

Tegelijkertijd met de bevolkingsgroei vindt een verandering van de huishoudenssamenstelling en leeftijdsopbouw plaats. Door vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding neemt bijvoorbeeld het aandeel kleine huishoudens fors toe. Woningen en woonmilieus zullen in toenemende mate geschikt moeten zijn of gemaakt moeten worden voor de groeiende groep ouderen en voor het thuis ontvangen van zorg of thuis werken. Ze zullen goed bereikbaar moeten zijn met de mobiliteitsmiddelen van de toekomst (naast openbaar vervoer ook de elektrische fiets en auto). Daarnaast willen steeds meer huishoudens in of in de nabijheid van stedelijke voorzieningen en mobiliteitsknooppunten wonen. Samen met de opkomst van nieuwe doelgroepen met specifieke (niche) woonwensen en de opkomst van tweede woningen leidt dit tot een gedifferentieerde kwaliteitsvraag binnen de regio's. Een differentiatie die het lokale niveau ontstijgt.

3) Verstedelijking en stedelijke vernieuwing

In het verlengde hiervan is wonen een vliegwiel voor integrale verstedelijkingsopgaven. Er is in Overijssel een trek naar de stad waar te nemen en een dynamiek met andere regio's zoals de Randstad, mogelijk zelfs grensoverstijgend

naar Duitsland. De verstedelijking van onze regio's Zwolle, Deventer, Enschede, Hengelo en Almelo kan niet los gezien worden van economische- en mobiliteitsvraagstukken. Daar liggen voor de regio's ook enorme kansen. Denk aan de schaa sprong van Zwolle. De opname van de regio Zwolle in Stedelijk Netwerk Nederland (SNN) binnen de Nationale Omgevingsvisie en het feit dat de regio Zwolle is aangewezen als Novigebied verplicht tot handelen. De ring van SNN raakt met name West-Overijssel. Binnen deze ring kan de groei van Zwolle en Deventer ook benut worden om binnenstedelijk de steden te versterken. Buiten deze ring geldt dat in Twente vooral voor Enschede. Gebiedsontwikkelingen dienen als belangrijke motor voor woningbouw en vragen om inbreiding en uitbreiding om de groei te accommoderen, altijd in samenhang met de regio en het platteland. Inclusieve steden, dorpen, wijken en regio's, waarin mensen uit verschillende sociale groepen samenleven en ruimtelijke segregatie van bevolkingsgroepen kan worden tegengegaan.

Verstedelijking gaat niet alleen om nieuwbouw. Er wordt slechts circa 1% per jaar toegevoegd aan de woningvoorraad, dus voor sterke steden is vooral een aanpak van de bestaande wijken en woningen nodig. De uitdagingen die daar spelen zijn groot en vooral integraal. Wonen en woonbeleid vormt een verbindende schakel tussen verschillende opgaven, niet alleen in het fysieke domein maar ook met

sociaal-economische ambities. Want wanneer belangen en investeren met elkaar worden verbonden, ontstaan nieuwe mogelijkheden. De energietransitie kan bijvoorbeeld aanleiding zijn voor een kwaliteitsimpuls van de bestaande woningvoorraad, om woningen levensloopbestendig te maken, de openbare ruimte aan te pakken of te vergroenen.

De verstedelijkingsopgaven en kansen manifesteren zich overal anders. Dit maakt de subregionale aanpak met maatwerk, die bepaald wordt door de regionale aard van de woningvraag, soms noodzakelijk.

4) Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk

Sterke regio's bestaan uit sterke steden én sterke dorpen en platteland. De samenwerking in de regio Zwolle is hier een mooi voorbeeld van. De groene, ruime, bereikbare en betaalbare woonmilieus waarmee Overijssel zich onderscheidt liggen voor een groot deel in de dorpen. Daarnaast ligt ook in de dorpen de opgave voor om de woningvoorraad goed aan te laten sluiten op de (veranderende) behoefte, een inclusieve samenleving en de energietransitie. Er wordt steeds meer naar de dorpen gekeken voor het verlichten van de woningbouwopgave in de steden. In sommige delen van Overijssel is de druk op de woningmarkt ook in de kleinere kernen hoog. Vooral voor starters is het in deze kernen moeilijk een huis te vinden, wat als

effect heeft dat jongeren en jonge gezinnen wegtrekken. In een klein aantal kernen is juist sprake van te veel ontspanning op de woningmarkt. Beide ontwikkelingen hebben een negatief effect op de leefbaarheid.

5) Verduurzaming

Zoals gezegd kan wonen in de 21e eeuw niet los gezien worden van andere opgaven. Zo zullen de bestaande woningen in Overijssel moeten verduurzamen en voor 2050 fasegewijs gasloos worden. Dit vraagt om een enorme investering en inzet van overheden, woonpartners, energiepartijen en inwoners. Ook hebben overheden en bouwsector de ambitie om in 2050 circulair te bouwen en transformeren en wordt gewerkt aan de warmtetransitie. De transitie (in zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwbouw) vraagt om een brede aanpak waarin technologische en economische innovatie aan elkaar verknoopt worden en om nieuwe concepten zoals prefab woningen, modulair bouwen en houtbouw. Deze lange weg van innovatie kunnen we niet vroeg genoeg samen bewandelen. Het regionale schaalniveau komt om de hoek kijken als het gaat om het verbinden en sluiten van ketens, het verknopen van besparing en individuele woningen aan collectieve opwek op wijkniveau. Maar ook als het gaat om experimenteren, kennisontwikkeling en -deling.

6) Versnelling

Ondanks de urgentie en de inzet van provincie, marktpartijen, corporaties en gemeenten, stopt de woningproductie en wordt niet het benodigde tempo gehaald om tijdig voldoende nieuwbouwwoningen te realiseren om te voorzien in de vraag. Veel gehoorde oorzaken hiervan zijn een gebrek aan flexibiliteit in ruimtelijke plannen, de financiële haalbaarheid van nieuwbouwontwikkeling (als gevolg van stijgende bouwkosten en stapeling van eisen in relatie tot de betaalbaarheid), beperkte mogelijkheden van woningcorporaties, lange en vertragende planprocedures en de gevolgen van de PFAS- en stikstofcrisis. Ook zijn er zorgen over de effecten van een mogelijke naderende economische recessie die is ingezet door de coronacrisis. Versnelling realiseren we door tegelijk in te zetten op inbreiding en uitbreiding, met bijpassende stimuleringsmaatregelen, samenwerkingsvormen en proces- en procedureafspraken.

7) Toegankelijkheid en doorstroming

Naast dat de woningbouwproductie stopt, komt ook de doorstroming in de huidige woningvoorraad maar moeizaam op gang. De bereidheid om te verhuizen blijft achter, met name onder ouderen. Langer zelfstandig thuis blijven wonen betekent voor veel ouderen dat zij in hun huidige woning blijven zitten. Doordat de doorstroomketen niet op gang

komt hebben veel huishoudens moeite de gewenste woning te vinden. De toegang voor verschillende doelgroepen (waaronder jongeren/starters, ouderen, spoedzoekers en zorgdoelgroepen) tot de woningmarkt staat daarmee onder druk. Er is in sommige gebieden sprake van een insider-outsider problematiek: toetreders op de woningmarkt zien hun kansen steeds kleiner worden, terwijl woningbezitters profiteren van stijgende woningprijzen. Strategische nieuwbouw is een manier om de kansen voor verschillende doelgroepen te verbeteren, maar het vraagt om een breed palet van interventies en samenwerking van partijen zoals de inzet op bewustwording van ouderen. Bij deze brede aanpak moet ook aandacht zijn voor doelgroepen die nu niet in (Primos)prognoses worden meegenomen, zoals internationals (kenniswerkers en overige arbeidsmigranten - samen vormt deze doelgroep bijvoorbeeld al 5% van de bevolking in Enschede) en dak- en thuislozen.

2.

Bestanddelen voor de regionale woonagenda's

Bovenstaande opgaven dagen de provincie, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen uit om tot passende en regiospecifieke woonagenda's te komen. Tijdens de voorbereidingsfase bleek behoefte aan helderheid over de doelen en verwachtingen van de regionale woonagenda's. Daarvoor is deze lijst met bestanddelen opgesteld. Hierin is aangegeven welke thema's aan bod dienen te komen in de woonagenda's, en wat daarbij mogelijke kaders en ambities zijn.

1. Positionering van Overijsselse regio's

Verschil in regionale dynamiek en manier waarop opgaven zich manifesteren in de regio's vragen om maatwerk in de woonagenda's. Het is daarom belangrijk om te vertrekken vanuit een samenhangende analyse en visie op de woningmarkt en positionering van de regio's binnen de stedelijke netwerken. Daarin ligt een verband met ambities op gebied van mobiliteit, economie, duurzaamheid en leefbaarheid. Een heldere positionering helpt bij het formuleren van regiospecifieke opgaven en kansen en kwalitatieve uitgangspunten voor de woonprogramma's. Bovendien verbindt het de agenda's van gemeenten, provincie en Rijk.

Basis voor de regionale positionering zijn bestaande afspraken en trajecten. Onlangs is de Omgevingsagenda Oost-Nederland door

Rijk en regio goedgekeurd voor vaststelling door de dagelijkse besturen van alle betrokken partijen. Deze Omgevingsagenda voor Oost-Nederland bevat de opgaven en afspraken waar Rijk en regio hun gezamenlijke inzet voor een duurzame leefomgeving de komende jaren op willen richten.

Deventer en Zwolle staan voor een schaa sprong, waarmee West-Overijssel positie heeft gekregen in het Stedelijk Netwerk Nederland. Zwolle heeft recentelijk een belangrijke plek gekregen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) als één van de negen NOVI-gebieden. Vanuit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) werkt de regio samen met Rijk en provincie aan een drietal onderzoeken op het raakvlak van ruimte en mobiliteit en het opstellen van een Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle. Vanuit de Woonimpuls zetten provincie, Rijk en de steden Deventer, Enschede en Zwolle zich samen in voor de versnelling van de woningbouwproductie om zo de grote druk op de woningmarkt te verminderen. We stemmen op een praktische manier af met samenhangende trajecten, zonder dat dit de tot stand koming van de woonagenda's hoeft af te remmen.

In de regionale positionering is aandacht voor:

→ De samenhang in de woningmarktregio en dus tussen de steden, kleine kernen

en platteland

- Verstedelijkingsagenda van de steden en leefbaarheidsvraagstukken in de wijken en dorpen en het platteland, waarin een koppeling wordt gelegd tussen wonen, bereikbaarheid (OV) en economische ontwikkeling
- Bijdrage van (sub)regio aan de landelijke positionering van Overijssel. Handvatten voor structurele samenwerking met het Rijk
- Eventuele subregionale verschillen; afstemming krijgt vorm op het voor de opgave relevante schaalniveau

2. Strategisch woningbouwprogramma en afwegingskader

De provincie en de regio's hebben de ambitie om een substantiële kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage te leveren aan het woningtekort in Nederland. Daarom ambiëren we om als uitkomst van de regionale programma's uit te komen op een uitbreiding van de Overijsselse woningvoorraad met netto 60.000 woningen tot 2030. In de regionale woonagenda's gaan gemeenten en provincies de slag maken van sturen op aantallen, naar sturen en verleiden op kwaliteit en toegankelijkheid. Het sturen op kwaliteiten staat voorop, de aantallen volgen daaruit.

En wordt een verbinding gelegd tussen nieuwbouw en herstructurering/transformatie. Het gaat daarbij ook om de balans tussen het aansluiten en inspelen op de vraag op de korte termijn en de behoefte op langere termijn.

De woningmarkt is steeds meer een regionale dan een lokale opgave. De inwoner herkent zijn of haar feitelijke woonregio aan gebiedseigen kenmerken en het daily urban system en minder aan bestuurlijke grenzen. Meer landelijke en stedelijke gemeenten in een (sub)regio kunnen elkaar prima aanvullen bij het beantwoorden van de huidige woningmarktvoorwaarden. Denk aan uitdagingen als voldoende goedkope en betaalbare woningen, de spreiding van Beschermd Wonen, huisvesting van internationale medewerkers, mensen die snel zoeken naar een tijdelijke oplossing en het aanbieden van verschillende woonmilieus.

Vertrekpunt voor het regionale woningbouwprogramma en afwegingskader:

- In de woonagenda's worden afspraken gemaakt over de regionale differentiatie in kwaliteiten:
 - ↳ typologie / eigendomsvorm / segmentering
 - ↳ woonmilieus (bijvoorbeeld centrumstedelijk, buitencentrum voor- en naoorlogs, groenstedelijk, dorps en landelijk)

- ↳ fasering
 - ↳ verhouding prijs en woonoppervlak
- Er wordt daarbij een relatie gelegd met de verschillende doelgroepen zoals starters, senioren en internationals.
- De programmering bevat een goede balans tussen het voorzien in de behoefte op korte en (middel)lange termijn en geeft duidelijkheid over de kwalitatieve woningbouwprogrammering op regionaal niveau vertaald naar gemeenten.
- De woonprogramma's bieden ruimte voor vernieuwende woonconcepten (het aanzwengelen van) (burger) planinitiatieven, woonvormen waarin naast privéruimten ook gedeelde ruimten zijn, en CPO-achtige initiatieven (richting: minimaal 10% van de planvoorraad)
- In de woonprogramma's is aandacht voor het aanbrengen van meer adaptiviteit en flexibiliteit op de woningmarkt. We zijn adaptief in de zin van wendbaar: we stellen het woonprogramma bij als de behoefte daarom vraagt. We zijn flexibel in de zin van vernieuwende, flexibele woonconcepten en contractvormen. Door een breed aanbod van flexibele woonconcepten, flexibiliteit in de bestaande woningvoorraad en juridische constructies/contracten is het woningaanbod goed aanpasbaar aan veranderende woonbehoeften.
- Plancapaciteit: de woonagenda's bieden een kwantitatief kader voor nieuwbouw en transformatie/herstructurering.
 - ↳ In het woningbouwprogramma wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plancapaciteit. Vertrekpunt van de plancapaciteit van de regio's is voldoende plancapaciteit om het regionale woningbouwprogramma te realiseren. Op regionaal niveau moet er duidelijkheid zijn over de regionale woningbouwprogrammering met een vertaling naar gemeenten. Het gaat om de richting en niet het vastpinnen
- op harde getallen, het staat de regio's daarom vrij hierin bandbreedtes te hanteren met aandacht voor de ladder van duurzame verstedelijking.
- ↳ We stellen op regionaal niveau de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte vast aan de hand van relevante korte- en langetermijnindicatoren, waaronder bijvoorbeeld de krapte-indicator (korte termijn), demografische prognoses (lange termijn) en woningmarktanalyses.
- In de woonagenda's wordt aangegeven hoe nieuwbouwpogingen zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuur- en landschapsinclusief en circulair gerealiseerd worden.
- In de woonagenda's moet er voldoende aandacht zijn voor toekomstbestendige wijken. Het gaat daarbij om een integrale wijkbenadering van diversiteit in bevolkingsopbouw/-samenstelling, kwaliteit van de woningen, kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het voorzieningenniveau. Daarbij zijn aspecten als verduurzaming van de woningvoorraad, de energietransitie (wijkuitvoeringsplannen) en gezondheid van belang.
- Afwegingskader. Het is aan de betrokken partijen uit de regio's zelf om een regionaal afwegingskader te ontwikkelen. Net als dat de regio's de verantwoordelijkheid dragen hierop jaarlijks te monitoren, breed te rapporteren en governance-afspraken te maken. Afwijkingen van de regionale woningbouwprogrammering kunnen alleen nadat partners het eens zijn, inclusief provincie.
- In de woonagenda's wordt aangegeven hoe de rol van de inwoners een plek krijgt in de planvorming.
- In de woonagenda's wordt duidelijk wat op regionaal en wat op gemeentelijk niveau besloten en uitgevoerd wordt.

3. Gebiedsontwikkeling: impuls verstedelijking, versterken van platteland en versnelling

De woningbouwambitie van 60.000 woningen vraagt om een flinke impuls in versnelling en verstedelijking. De uitdaging ligt voor om kwalitatief hoogwaardige en goed bereikbare stedelijke woonmilieus te ontwikkelen, die in programma aansluiten bij de regionale behoefte van vandaag en morgen. Gezien de druk op de woningmarkt en de ambitie van de provincie Overijssel om een bijdrage leveren aan het inlopen van het landelijke woningtekort, is het tevens van belang om de ontwikkeling van strategische binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen voortvarend op te pakken. En om condities te creëren waarmee handelingsperspectieven gecreëerd worden voor gemeenten en hun partners.

Vanuit de Woonimpuls zetten provincie, Rijk en de steden Deventer, Enschede en Zwolle zich samen in voor de versnelling van de woningbouwproductie om zo de grote druk op woningmarkt te verminderen. Dit maakt deel uit van een landelijke operatie waarvoor 1 miljard euro rijks gelden beschikbaar komen. Het effect is dat er voor de eerste tranche ruim 2.000 woningen extra versneld worden in Overijssel in de gebieden waar dit het hardste nodig is. Een aantal gemeenten kampt met problemen in relatie tot de stikstofproblematiek. Het gaat dan om bijvoorbeeld om grotere woningbouwprojecten in Stadshagen in Zwolle die in de bestemmingsplanfase vertraging ondervinden ten gevolge van de stikstofproblematiek. In het kader van de woonagenda worden de locaties op regionaal niveau in kaart gebracht en oplossingsrichtingen aangedragen.

Het aanjaagteam wonen is een eerste antwoord van de provincie op de versnellingsopgave. Het aanjaagteam is er om gemeenten te ondersteunen op die onderdelen waar daar behoefte aan is. In de regionale woonagenda's bepalen de (sub) regio's zelf waar op welke onderdelen zij de meerwaarde zien van het inzetten van de aanjaagteam wonen.

De regio's wijzen sleutelgebieden aan, waarin een duidelijke koppeling wordt gelegd met mobiliteit, inclusiviteit, economie en duurzaamheid. Gebieden die bijdragen aan het profiel en positionering van de regio, waarin in potentie unieke en complementaire woonmilieus kunnen worden aangeboden en waarin voor een belangrijk deel kan worden voorzien in de (boven)regionale woningbehoefte. Het zijn 'inclusieve' gebiedsontwikkelingen waarin de ambities op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, energietransitie, klimaat, leefbaarheid, circulariteit en versterking binnensteden samenkomen. Gebieden waar een grote investeringsopgave ligt en waarbij gezamenlijke inzet van gemeente, regio, provincie en Rijk gewenst is. Deze gebieden krijgen prioriteit en zijn vaak ook onderdeel van de gebiedsontwikkelingen waarvoor de woninbouwimpulsgelden van het Rijk worden gebruikt. Ze worden gebruikt in de positionering en profilering van de regio en van Overijssel.

Aandachtspunten voor de uitwerking in de regionale woonagenda's:

- De woonagenda's dienen duidelijk te maken hoe de regio's tegemoet komen aan de eisen die de provincie stelt om mee te investeren in complexe gebiedsontwikkelingen: het samenkomen van opgaven, betrokkenheid en bereidheid tot mee investeren van andere partners en een substantiële bijdrage aan het realiseren van de woningbouwopgave in Overijssel.
- Per regio aandragen van vijf tot tien sleutelprojecten. Ruimtelijk-strategische afspraken over deze locaties en de bijdrage aan de agenda van de provincie Overijssel. Het kan bijvoorbeeld gaan om de volgende locaties:
 - ↳ Schil binnenstad Deventer (2.700 woningen): Centrumschil (1.500 woningen); Keizerslanden (1.200 woningen)
 - ↳ Enschede Centrumkwadraat (1.350 woningen) i.r.t. verstedelijkingsstrategie op de as Centrumkwadraat, Kennispark,

- Station Hengelo (Omgevingsagenda Oost-Nederland)
 - ↳ Ontwikkeling stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede (Omgevingsagenda Oost-Nederland)
 - ↳ Hengelo Binnenstad
 - ↳ Hengelo Hart van Zuid
 - ↳ Zwolle Spoorzone (ca 4.000 woningen)
 - ↳ Zwolle Zwartewaterallee (ca 1.300 woningen)
 - ↳ Zwolle Oosterenk (1.250 woningen)
 - ↳ Hardenberg De Spinde
 - ↳ Oldenzaal Singelpark
 - ↳ Goor TSB terrein.
 - ↳ Ook andere gemeenten worden van harte uitgenodigd om sleutelprojecten aan te dragen
- Vraagstelling (kwantitatief en procesmatig) aan het aanjaagteam, met speciaal aandacht voor inbreiding
- Verbeteringen in ruimtelijke en organisatorische planning en condities om plancapaciteit te creëren en met voortvarendheid te ontwikkelen

4. Kwaliteitsimpuls en verduurzaming bestaande woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad in Overijssel moet toekomstbestendig worden gemaakt. Die opgave is groot, niet alleen omdat het betrekking heeft op de 500.000 bestaande woningen, maar ook omdat 'toekomstbestendigheid' zich richt op zowel verduurzaming als de energietransitie en het levensloopgeschikt maken van woningen voor verschillende doelgroepen. En bovendien komt een groot deel van deze opgave letterlijk en figuurlijk voor rekening van particuliere huishoudens. Dat vraagt om grote investeringen en een gezamenlijk aanpak die begint met bewustwording.

Wat betreft de verduurzaming van de bestaande voorraad en de invulling van de energietransitie sluit de ambitie voor de regionale woonagenda's aan op de nationale doelstelling van het het klimaat- en energieakkoord: tot 2030 een CO2

reductie van 49% ten opzichte van 1999. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dat wordt ingezet op isolatie van woningen en het (aard)gasvrij maken van de woningvoorraad. Regio's en gemeenten werken deze doelstelling al uit in de RES en de gemeentelijke Warmtetransitievisie (met wijkuitvoeringsplannen). De uitvoering vanuit de provincie gebeurt via het programma nieuwe energie.

Als het gaat om de bediening van de woningvraag, speelt de aanpasbaarheid van de bestaande woningvoorraad een cruciale rol. Circa 90% van de woningvoorraad in 2030 behoort anno 2020 reeds tot de bestaande woningvoorraad van Overijssel. Ook Overijssel heeft te maken met een flinke vergrijzing. Uit de Monitor Gezond Wonen blijkt dat slechts circa 12% van de huidige voorraad geschikt is voor ouderenhuisvesting (of huisvesting van doelgroepen met een beperking). Circa 50% van de bestaande woningvoorraad is potentieel geschikt, maar omdat het grootste deel van deze woningen particulier eigendom is, is voor het daadwerkelijk geschikt maken van deze woningen bewustwording en ondersteuning van woningeigenaren essentieel. De ambitie is om, middels een bewustwordingscampagne ouderen in het algemeen bewuster te maken van hun toekomstige woonbehoefte. Daarbij is ook aandacht voor de eigenaren van de 50% potentieel geschikte woningen te bereiken door te faciliteren, ontzorgen en het (financieel) aantrekkelijker maken van het aanpassen van een woning.

In de woonagenda's dient voldoende aandacht te zijn voor de volgende thema's:

- Kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad
- Bestaande woningvoorraad en vastgoed benutten voor nieuwe woonvormen, zoals woningdelen boerenerven

5. Verbeteren van de kansen op een (sociale huur)woning en doorstroming

Het voor iedereen beschikbaar en toegankelijk

maken en houden van de woningmarkt is een opgave voor heel Overijssel, waar in de regionale woonagenda's een strategie op geformuleerd wordt. In vrijwel alle gemeenten zien we dat de kansen op een (sociale huur)woning onder druk staan voor bepaalde doelgroepen, zoals starters, jonge huishoudens, senioren of mensen met een laag inkomen. Voor deze groepen zijn in veel gebieden onvoldoende woningen beschikbaar, mede veroorzaakt door te weinig geschikt aanbod en een gebrekkige doorstroming binnen de voorraad. Deze problematiek manifesteert zich in elke regio en gemeente anders.

Slechts in een klein deel van de woningbehoefte kunnen we voorzien door (toekomstbestendige) woningbouw, al dan niet flexibel qua gebruik en behoefte (flexibele woonconcepten). De uitdaging ligt steeds meer in het bedienen van de verschillende doelgroepen met de juiste inzet van de bestaande woningvoorraad. Het vraagt om een breder palet aan tactieken en interventies om doorstroming in de woningvoorraad te bevorderen of tijdelijk aanbod te realiseren. Dit vraagt om bewustwording en creativiteit bij overheden, woningcorporaties, marktpartijen en ook inwoners. Het is een nieuw thema voor de woonagenda, waarop we onszelf en de regio's uitdagen daarin te zoeken naar nieuwe mogelijkheden. In alle woonagenda's streven we daarom naar een doelstelling waarin de kansen voor alle huishoudens de komende vier jaren significant worden verbeterd. Zodat we in 2025 een significante verbetering zien van de kansen op een woning voor de verschillende doelgroepen op de woningmarkt. In (sociale) huur en koop.

Aandachtspunten voor de uitwerking in de regionale woonagenda's:

- Realiseren van voldoende geschikte woningen voor ouderen
 - Visie op Wonen-Zorg
 - Toevoegen van goedkope en flexibele woonconcepten
 - Tijdelijke huisvesting op parken (in samenhang met het nemen van maatregelen om de problemen aan de onderkant van de woningmarkt)
 - Vergroten van de bewustwording over de 'geschiktheid' van de bestaande woningvoorraad en ondersteuning in de uitvoering
 - Verbeteren van de functionele en fysieke verbinding tussen stad en platteland.
 - (Regionale) woonruimteverdeling en voorrangsregelingen woonruimteverdeling
 - Koppeling met het nieuwe beleid omtrent (tijdelijke) bewoning op recreatieparken
 - Overig instrumentarium om de positie van starters en doorstroming te stimuleren
- Bevorderen van doorstroming en kans op een (sociale huur)woning, met speciale aandacht daarbij voor starters, jonge huishoudens, senioren en lage inkomens (0-meting)
 - Verbeteren van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters en de doorstroming.

3.

Het vervolgproces

We geven de Overijsselse regio's de ruimte om met ons het proces in te richten, samen met alle partners van de Woonkeuken. We geven daarvoor de bovengenoemde kaders mee, waarbinnen ruimte is voor regionale variatie. De opgaven en ambities worden na afronding van het ambitiedocument in september verder uitgewerkt in regionale woonagenda's met concrete doelen en afspraken tussen betrokken partijen.

Regio's en subregio's

Als vertrekpunt gaan we uit van twee regio's: West-Overijssel en Twente. Beide regio's zijn vrij om - binnen de kaders de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevend principes van dit ambitiedocument - een eigen proces in te richten. Dat betekent dat per regio bij aanvang gekozen wordt welke partijen meepraten en -beslissen over de regionale woonagenda, mits de gemeenten, provincie en woningcorporaties betrokken zijn.

Ook kunnen de regio's bepalen dat zij de woonagenda (op onderdelen) in subregio's en/of feitelijke woonregio's willen uitwerken. Bij de regionale uitwerking wordt ook rekening gehouden met regio-indelingen op andere beleidsterreinen die een relatie hebben met wonen, zoals Beschermd Wonen.

Rol provincie

De provincie regisseert het proces van de totstandkoming van regionale woonagenda's met inhoudelijke en procesmatige ondersteuning en penvoering door een deskundig bureau. De provincie blijft bovendien inhoudelijk betrokken, levert input en bewaakt de samenhang tussen de regio's. Wij zien het als onze rol om bij de uitvoering van de woonagenda's toe te zien

op het nakomen van afspraken. Wanneer bestemmingsplannen die niet stroken met de woonagenda en waar geen consensus in de woonregio en provincie over is, grijpen wij in met ons ruimtelijk instrumentarium (stok achter de deur van zienswijze, reactieve aanwijzing of proactieve aanwijzing).

Woonkeuken

Net als bij de totstandkoming van dit ambitiedocument speelt de Woonkeuken in de uitwerking van de regionale woonagenda's een centrale rol. Tijdens de twee bijeenkomsten van de Woonkeuken in oktober en december worden de (tussen) producten van de regio's besproken. Bovendien worden de partners van de Woonkeuken aan de voorkant betrokken bij het opstellen van de regionale woonagenda's. De gemeenten hebben op de woningmarkt een eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van de planvorming en de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Daarom worden tussenresultaten die voortkomen uit dit proces ook bestuurlijk gedeeld.

De regionale woonagenda's worden in het eerste kwartaal van 2021 afgerond door de deelnemende partijen, minimaal de gemeenten, woningcorporaties en de provincie. Vervolgens worden de woonagenda's jaarlijks herijkt.

