

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Woondeal West-Overijssel
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

20 december 2022
23 januari 2023

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van de Woondeal West-Overijssel, getiteld 'Wonen met Kwaliteit'. Op 21 december 2022 is deze door de betrokken partijen ondertekend.

Aanleiding

In overleg met: de woningcorporaties, de markt, elf gemeenten en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is door de provincie de Woondeal West-Overijssel ontwikkeld en ondertekend. De Woondeal komt voort uit de prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Rijksoverheid die zijn getekend op 13 oktober 2022. De minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft deze prestatieafspraken eerder dit jaar gemaakt met de provincies om het landelijke woningbouwtekort aan te pakken en betaalbare woningen aan de markt toe te voegen. Van de landelijke opgave van 900.000 woningen tot en met 2030 zet de provincie Overijssel zich in voor een basisinspanning van 42.300 woningen waarvan 14.100 voor Twente en voor West-Overijssel 28.200 woningen.

Woondeal

De prestatieafspraken tussen de provincie en BZK én de lijn die al was vastgelegd in de Regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 hebben als solide basis gefungeerd voor de inhoud van de Woondeal West Overijssel. Doordat er in 2021 al een regionale woonagenda gemaakt is, was de provincie Overijssel in staat om in relatief korte tijd tot een Woondeal met BZK te komen.

De Woondeal West-Overijssel staat voor een basisinspanning van 28.200 woningen. Deze kwantitatieve inspanningsverplichting is kwalitatief vertaald naar een woningbouwopgave van 30-40-30 voor nieuwe woningbouwplannen, bestaande uit: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop (tot € 355.000) en betaalbare huur (tot € 1.000 per maand) en 30% dure koop en huur (vrijesector). Deze 30-40-30 systematiek sluit aan bij en is een verfijning van het nationale streven van tweederde betaalbare woningen. Het is daarmee een middel om de doelgroep sociale huur en de middeninkomens in de regio beter te kunnen huisvesten en geen doel op zich.

In de Woondeal staan een aantal kritische succesfactoren benoemd zoals: voldoende personele capaciteit, stikstof, regionaal maatwerk en voldoende investeringsruimte van corporaties.

Definitie sociaal versus betaalbaar

In de Dalfser Woonvisie 2019-2024 is 50% sociale huur/koop en 50% vrije sector opgenomen. Hiermee sluiten wij goed aan op de 30-40-30 uit de Woondeal. Dit komt omdat een deel van onze vrije sectorwoningen binnen de landelijke grens van de definitie betaalbaar valt (huur < € 1.000, koop < € 355.000). De manier van meten en monitoren is nog niet uitgewerkt en zal in 2023 verder uitgewerkt worden.

Lokaal

Het realiseren van de percentages 30-40-30 geldt niet bij elk afzonderlijk lokaal plan of project: het streven geldt op gemeentelijk- en regionaal niveau. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. Maatwerk is en blijft mogelijk. Variatie binnen de hele provincie blijft het uitgangspunt.

Elke gemeente levert dus een bijdrage aan de regionale opgave die past bij de lokale opgave en het karakter van de eigen gemeente. De aantallen in de Woondeal zijn daarom ook niet uitgesplitst naar iedere gemeente. Dit staat als volgt in de Woondeal: *“In de regionale woonagenda (2021) hebben we afgesproken dat we op regionaal niveau kwalitatief programmeren volgens de ruimtelijke woonstrategieën waarbij wederom gekeken wordt naar een evenredige verdeling over de regio”.*

Regie

Als gevolg van ons actieve grondbeleid hebben we voldoende plancapaciteit op onze uitbreidingslocaties. Door onze flexibele bestemmingsplannen zijn wij -indien noodzakelijk- ook in staat om aanpassingen te doen in onze woningprogrammering. Bijvoorbeeld als u dit van ons vraagt. Ook het uitgiftetempo bepalen wij zelf en stemmen wij af op lokale behoefte in de gemeente Dalfsen. Hier geldt eenzelfde randvoorwaarde als benoemd in de woondeal: voldoende ambtelijke capaciteit (schaarste arbeidsmarkt).

Met initiatiefnemers maken wij afspraken in anterieure overeenkomsten. We hebben en houden daarmee zelf regie. Daarbij merken we op dat goed participeren soms veel tijd vraagt.

Waar aanpassing van een bestemmingplan nodig is, blijft u als raad aan zet.

Woondeal/Regio Zwolle/Novex/Regionale woonagenda's

De Woondeal West-Overijssel heeft op het onderwerp woningbouw raakvlak met de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle/NOVEX-gebied Regio Zwolle. Uitgangspunt voor de Woondeal West-Overijssel blijft hetgeen is afgesproken in de Regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025: gemeenten blijven kwalitatief programmeren op een wijze die past bij de lokale opgave en het karakter van de eigen gemeente.

In de bestaande regionale woonagenda West-Overijssel is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 40.000 woningen toe te voegen. Die ambitie blijft als ambitie overeind. In de Woondeal maken de provincie en de West-Overijsselse gemeenten met het Rijk echter afspraken over 28.200 woningen.

Sociale huur

Voor wat betreft de sociale huur: gestreefd wordt naar uitwerking in een fair-share principe, waarmee de sociale huurwoningvoorraad meer over gemeenten wordt verdeeld. De basis hiervoor ligt in de Nationale Prestatieafspraken, welke tot stand is gekomen in juni 2022 in samenwerking met de VNG, Aedes en Woonbond.

Ter verduidelijking: de gemeente Dalfsen hoeft niet uit te komen op 30% sociale huur in de totale voorraad. Met onze huidige programmering van 30% sociale huur bij uitbreidingen (en daarnaast aanvullend de verschillende inbreidingen die de corporaties doen) voldoen wij aan de doelstellingen.

Sleutelprojecten

In de regionale woonagenda West-Overijssel zijn in 2021 sleutelprojecten aangewezen. Deze sleutelprojecten zijn de dragers van de Woondeal tot en met 2030 om tot versnelling van de woningbouwopgave te komen. De sleutelprojecten beslaan samen al 88% van de regionale opgave van 28.200 woningen in West-Overijssel.

De twee al bestaande sleutelprojecten van de gemeente Dalfsen zijn de centrumplannen voor Nieuwleusen en Dalfsen. De uitbreidingslocaties Waterinkweg en Oosterdalfsen Noord zijn vanwege de woningbouwaantallen toegevoegd als sleutelproject.

De genoemde Dalfser aantallen in de Woondeal betreffen dus alleen de genoemde 4 sleutelprojecten. Naast onze gemeentelijke uitbreidingslocaties bij elke kern zijn er nog vele andere projecten die zorgen voor extra woningen voor alle doelgroepen.

De agenda voor 2023 en verder

De Woondeal is in een zeer kort tijdsbestek ontwikkeld. Sommige onderwerpen zijn om deze reden nog niet verder uitgewerkt. Hiervoor zijn procesafspraken gemaakt met de provincie, de woningcorporaties, de markt, andere gemeenten en het Rijk.

Door het ondertekenen van de Woondeal committeren partijen zich aan een verdere gezamenlijke uitwerking in 2023. Eén van de thema's is duurzaam en toekomstbestendig bouwen. Dit wordt in 2023 actief opgepakt middels het nog vorm te geven actieprogramma toekomstbestendig bouwen. Andere thema's zijn: woningbouw voor ouderen en andere aandachtsgroepen (zoals arbeidsmigranten en woonwagenbewoners), en herstructurering/transformatie.

De invulling van de monitoring, rapportage en herijking van de Woondeal zal daarmee in 2023 pas vorm gaan krijgen.

Vervolg

In maart 2023 komen we met uw raad te spreken over de actuele ontwikkelingen in de Woondeal West-Overijssel (motie werkconferentie woningmarkt).

Communicatie

Na ondertekening van de Woondeal op 21 december is vanuit de provincie een persbericht uitgegaan.

Bijlage:

1. Woondeal West Overijssel, definitieve versie 2 december 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur
H.J. van der Woude