

PROVINCIALE STATEN
VAN OVERIJSSSEL

Reg.nr.

Dat. ontv.: 02 JUL 2020

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 088 118 86 71
overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

KvK 51048329
IBAN NL45 RABO 0397 3411 21

Inlichtingen bij

mw. H. Spiertz
telefoon 038 499 80 95
H.Spiertz@overijssel.nl

Provinciale Staten van Overijssel

| Datum | Kenmerk |
|------------|--------------|
| 30.06.2020 | 2020/0179610 |

Onderwerp: Voortgang programma Ruimte, Wonen, (Binnen)steden en Retail en Kaderbrief Wonen

Toezending aan Provinciale Staten met oogmerk:

ter informatie
 anders, en wel:

- I. Kaderbrief Wonen (bijgevoegd, vanaf p7)
- II. Terugkoppeling onderzoek "Waar ligt de Balans" van de Rekenkamer Oost Nederland (bijgevoegd, vanaf p 12)
- III. Overzicht moties en toezeggingen (bijgevoegd, vanaf pagina 13)

Aanleiding

Uw Staten hebben op 26 februari 2020 het investeringsvoorstel Ruimte, Wonen, (Binnen)steden en Retail fase 1 vastgesteld. Met het investeringsvoorstel geeft u voor 2020 invulling aan de provinciale ambitie voor aantrekkelijke en toekomstbestendige steden en regio's. U heeft hiervoor € 9 miljoen beschikbaar gesteld voor:

- Gebiedsontwikkeling en circulair bouwen;
- Aanpak wonen voor doelgroepen, wooninitiatieven;
- Toekomstbestendige (binnen)steden en retail;

In deze brief gaan we in op de voortgang van de uitvoering van dit programma, de opbrengst tot nu toe en wat dat betekent voor het vervolg. Daarnaast gaan we in op de moties over de onderwerpen uit het programma en de toezeggingen die zijn gedaan bij de vaststelling (bijlage III). Tot slot voorziet deze brief in de toegezegde kaderbrief wonen (bijlage I).

Coronacrisis

De huidige aanpak voor het investeringsvoorstel loopt voorspoedig. Wel constateren we dat door de coronacrisis de overleggen met partners vertraging hebben opgelopen. We verwachten dat we deze vertraging dit jaar nog kunnen inlopen. We hebben de investeringen vanwege de coronacrisis juist naar voren gehaald. Bijvoorbeeld de gebiedsontwikkelingen en de crisisarrangementen waarmee we woningbouw versnellen, centra en ondernemers snel hebben geholpen in de crisistijd. Op deze wijze zorgen we ervoor dat de woningbouw niet stil komt te vallen en onze centra goed om kunnen gaan met deze crisis.

Kaderbrief wonen

Tijdens de behandeling van het investeringsvoorstel Ruimte, Wonen (Binnensteden) en Retail op 26 februari 2020 hebben we u toegezegd om voor de zomer met een kaderbrief te komen om nadere duiding te geven op het traject van de regionale woonagenda's.

Datum verzending

02 JULI 2020

Op 10 juni stond een infosessie gepland om met u hier verder over door te praten maar deze kon vanwege andere prioriteiten in verband met de coronamaatregelen niet doorgaan. Daarom sturen we als bijlage (bijlage I) de afgesproken kaderbrief. Ook geven we een terugkoppeling op het rekenkamerrapport wonen "Waar ligt de Balans" (bijlage II).

Informatiesessie 2 september

Op 18 december 2019 hebben wij met u in een benen op tafelgesprek gesproken over de hoofdlijnen van het programma Ruimte, Wonen en (Binnen)steden en Retail. Hierin is ook gesproken over de rol van uw Staten in dit proces. U heeft hierbij aangegeven dit soort gesprekken te waarderen en vaker te willen voeren. Op 2 september hebben we een infosessie gepland waar we graag met u in gesprek gaan over de hele breedte van dit programma en het proces van de woonagenda's. Tijdens deze infosessie op 2 september delen wij onze ervaringen van het afgelopen halfjaar met u en vragen wij uw input voor het vervolg van ons programma.

Eind 2020 vervolgvoorstel

Eind 2020 doen wij u een voorstel voor het vervolg van het programma Ruimte, Wonen, (Binnen)steden en Retail. Voor dit voorstel is na inzet van de gelden uit de Begroting 2020 en de eerder genoemde 9 miljoen euro én conform het Coalitieakkoord €21,35 miljoen beschikbaar.

Inleiding

Investeren in toekomstbestendige steden

Zoals u op 26 februari heeft besloten, werken we met onze partners aan toekomstbestendige steden. Samen ontwikkelen we de binnensteden van 'place to buy' naar 'place to be' en maken we de woningvoorraad geschikt voor de veranderende vraag. We vertalen onze succesvolle lokale aanpak naar een regionale en gebiedsgerichte aanpak en beleid. Daarbinnen werken we aan de verschillende duurzaamheidstransities voor een toekomstbestendige gebiedsinrichting.

Afgelopen periode hebben we met de middelen uit uw statenbesluit actie gezet op- en investeringen gepleegd in onze steden. Om de woningbouw aan te jagen, gebiedsontwikkelingen op te tuigen en de retail krachtig te houden. Hieronder gaan we per onderwerp in op de acties en investeringen en wat dit betekent voor het vervolg. Wij nodigen u uit om op 2 september in de infosessie met ons verder te praten over het vervolg zodat wij dit kunnen betrekken bij het voorstel van eind dit jaar.

We hebben op dit moment circa 6,7 miljoen euro van de 9 miljoen euro ingezet of gelabeld aan gebiedsontwikkelingen voor versnelling woningbouw, (crisis)arrangementen in de binnensteden, wooninitiatieven en circulair bouwen. Door de aanpak en actie hebben we de belangstelling van het rijk op bijvoorbeeld onze aanpak wonen. Dit heeft geleid tot een inzet van het rijk van nu al 1,2 miljoen euro voor de woonimpuls in Overijssel en de aanvragen voor de woonimpuls voor de steden zijn onderweg naar Den Haag.

Door de flexibiliteit in het investeringsbesluit zijn we in staat om snel in te kunnen spelen op de nieuwe vragen die bij onze partners in de binnensteden zijn ontstaan door coronacrisis. Wij ondersteunen de centrumgebieden met crisisarrangementen.

Wonen

Regionale woonagenda's werken aan kwalitatieve balans op de woningmarkt

In een aantal van onze steden moet versneld gebouwd worden om de groeiende vraag naar woningen te voorzien. Op andere plekken moet vooral getransformeerd worden om voor de toekomst in de juiste woningen te kunnen voorzien. In meerdere steden doen we mee met samenwerking van stakeholders in de woningmarkt. Met buurgemeenten bepalen we de kwalitatieve behoefte aan woningen en bepalen gemeente onderling welke woningen waar het beste gerealiseerd kunnen worden. Ondertussen jagen we in Zwolle, Deventer en Enschede samen met het rijk de woningbouw aan door plannen verder te helpen en de productie te versnellen. Het rijk heeft hiervoor middelen gereserveerd en we bereiden met het rijk een passende claim daarop voor.

Na de aftrap tijdens de Woonkeuken van 14 februari is het proces gestart om te komen tot regionale woonagenda's. Het doel is om eind 2020 met partners in de regio concept woonagenda's vast te stellen als vervolg op de woonafspraken die eind 2020 aflopen. Op 20 mei heeft een digitale bijeenkomst plaatsgevonden waar we met stakeholders op de woningmarkt de woonagenda's zijn gaan bouwen. Het rijk doet mee met de woonagenda's en is bijvoorbeeld betrokken bij de woonkeuken van 2 juli, die we op digitale wijze doorgang kunnen laten vinden. In deze bijeenkomst delen we de stand van zaken en bouwen we verder aan de woonagenda's. U bent van harte uitgenodigd voor deze woonkeuken op 2 juli.

In de kaderbrief wonen (bijlage I) gaan we in op de woonagenda's en de genoemde onderwerpen en kaders die wij vanuit onze opgaven en belangen hebben opgenomen. In bijlage II geven we een terugkoppeling van de aanbevelingen uit het onderzoek van de rekenkamer Oost Nederland "Waar ligt de Balans". In onze informatiesessie van 2 september bespreken wij met u de stand van zaken en vragen om input voor het vervolg traject.

Woonurgentie onderstreept het belang van regionale aanpak

De urgentie voor de woningbouw is groot. Ook het rijk versneld de impuls voor de woningbouw om de bouw ook in deze tijd onverminderd te stimuleren. Daarom werken we nauw samen met het rijk om te zorgen dat woningbouwprojecten vanuit marktpartijen en corporaties en daarnaast de verduurzaming van woningen zoveel mogelijk door kunnen gaan. Bestuurlijk zijn we aangehaakt bij het Breed Beraad Wonen. Dit is een periodiek overleg tussen de Minister en stakeholders op de woningmarkt.

Het rijk stelt daarbij steeds vaker de voorwaarde dat regio's blijf geven van een breed gedragen visie en aanpak, hun analyse op orde hebben, ambities hebben geformuleerd en klaar staan om (al dan niet via coalities van partijen) uitvoering te geven aan beleid. Wij zien de regionale Woonagenda's als een unieke gelegenheid om een impuls te geven aan samenwerking op lokaal en regionaal niveau, en als inzet en bouwsteen voor partnerschap met het rijk.

Het rijk ziet de aanpak in Overijssel als goed voorbeeld voor andere regio's. De provincie functioneert als belangrijke spil tussen het rijk en de lokale partijen. Het rijk volgt de ontwikkelingen in Overijssel met grote interesse. Zo was Marja Appelman directeur woningmarkt van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) op 29 januari op werkbezoek in Zwolle waarbij een aantal grote gebiedsontwikkelingen (Sporzone, Oosterenk en Zwartewaterallee) zijn bezocht. En waren de Secretaris Generaal (Maarten Schurink) en de Directeur Generaal (Erik Jan van Kempen) van BZK op 19 juni 2020 in Zwolle voor een werkbezoek in de Spoorzone. Daarin is aandacht geweest voor de rol van Zwolle en omliggende kernen in de landelijke woonopgave.

Als regionale evenknie van het landelijke expertteam wonen zijn we een provinciaal aanjaagteam wonen gestart. Dit aanjaagteam bestaat uit partners en werkt nauw samen met het rijk om projecten en woningbouw te versnellen. We stoppen er aan de voorkant geen aantallen meer in, op basis van terugkijken, maar kijken naar de reële vraag naar soorten woningen en doelgroepen. Daar vloeien aantallen uit voort. We formuleren een set aan data en bronnen (CBS, EIB, Primos, lokaal onderzoek en marktonderzoek) die de woonregio's gebruiken om te bepalen waar aan welke woningen behoefte is (kwalitatief dus).

Versnelling 2000 woningen in Deventer, Enschede en 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 woningmarkt te verminderen. Dit maakt deel uit van een landelijke operatie waarvoor 1 miljard euro rijks gelden beschikbaar komen.

Zo werken we vanuit de steden Deventer, Enschede en Zwolle met andere steden in het land om de woningbouwproductie op te schroeven. Het effect is dat er voor de eerste tranche ruim 2000 woningen extra versneld worden in Overijssel in de gebieden waar dit het hardste nodig is. Het betreft de gebiedsontwikkelingen 'schil van de binnenstad' in Deventer, Centrumkwadraat in Enschede en Spoorzone in Zwolle. In de stedelijke schil Deventer worden de komende jaren 590 woningen gebouwd die een structuurversterking betekenen voor het centrum. In het gedeelte van de Spoorzone Zwolle waar de aanvraag bij het rijk voor is gedaan worden 1000 woningen gerealiseerd. In het gedeelte van het Centrumkwadraat Enschede gaat het om ongeveer 600

woningen. Daarnaast koppelen we de woonimpuls aan andere opgaven in deze specifieke gebieden (zoals klimaat & energie). Een goed voorbeeld van een integrale aanpak.

Vanuit de provincie ondersteunen we de gebiedsontwikkelingen voor deze eerste tranche met 3 miljoen Euro. Het rijk neemt in september een besluit over de aanvragen die zijn ingediend voor de woonimpuls.

Stikstof

Versnellen van de woningbouw brengt in de huidige stikstofcrisis extra uitdagingen met zich mee. In de gemeente Zwolle ondervinden twee grotere woningbouwprojecten in Stadshagen (De Tippe en Breezicht-Noord) in de bestemmingsplanfase vertraging ten gevolge van de stikstofproblematiek. Wij zijn in nauw overleg met de gemeente Zwolle om de verschillende scenario's in kaart te brengen die een oplossing kunnen bieden.

Gebiedsontwikkeling

Integrale Gebiedsontwikkelingen werken aan combinatie van opgaven

In alle steden zien we opgaven samen komen in of rond de binnenstad. Naast de woningbouwopgave ook het terugbrengen van retail m2 en klimaatadaptatie. Zoals we in de grote steden investeren via de woonimpuls (zie hiervoor), doen we dat ook voor de middelgrote steden. Voorbeelden daarvan zijn Hardenberg (Spindeplein), Oldenzaal (Singelaanpak) en Hengelo (Centrum). In deze gebieden investeren we 1,15 miljoen euro. Op projectniveau werken we hierbij aan klimaatadaptatie en natuurinclusieve ontwikkeling, zoals in Hardenberg waar de bij centrumontwikkeling klimaatoplossingen noodzakelijk zijn en klimaat en natuur als belangrijk effect gezien worden voor het verblijfsklimaat (meer bezoekers) en de waarde van de stad (investeringen door andere partijen).

In andere steden investeren we in een integrale aanpak voor binnenstedelijke transformatie. Belangrijke opgave hierbij is het compacter maken van de centra door het transformeren van retailvastgoed. We verwachten dat deze door de coronacrisis in een stroomversnelling komt. Dit doen we onder ander in Kampen, Deventer, Almelo, Hengelo, en Oldenzaal.

Samenwerking met rijk en regio

Op 11 juni is de Omgevingsagenda Oost-Nederland tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving door rijk en regio goedgekeurd voor vaststelling door de dagelijkse besturen van alle betrokken partijen. Deze eerste 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.

In de regio Zwolle ligt de nadruk op een klimaatbestendige groeiregio Zwolle. Vanuit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) werken we samen met rijk en regio Zwolle aan een drietal onderzoeken op het raakvlak van ruimte en mobiliteit en het opstellen van een Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle. Belangrijk aandachtspunt daarbij is de Gebiedsontwikkeling Spoorzone Zwolle. In Twente ligt onderzoeken rijk en regio de samenhang tussen de topwerklocaties en de stationsgebieden Hengelo en Enschede.

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. In de recente [brief aan de Tweede Kamer over de Nationale Omgevingsvisie](#)¹ zet het rijk in op de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. In dit stedelijk netwerk wil het rijk inzetten op het versterken van de relatie tussen de randstad en de omliggende regio's zoals Zwolle en de Cleantechregio.

Strategieontwikkeling stedelijk gebied

In het investeringsvoorstel Ruimte, Wonen (Binnen)steden en Retail constateerden we dat de opgaven regionaler worden en partners visie en beleid van de provincie vragen. Om ook in de toekomst aantrekkelijke steden te kunnen bieden werken we daarom aan een provinciale strategie voor het stedelijk gebied die zich richt op de steden in relatie tot de omliggende kernen. Focus opgaven voor het stedelijk gebied zijn hierbij:

- Goede, slimme en schone bereikbaarheid

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/04/23/kabinet-neemt-meer-regie-op-de-inrichting-van-nederland>

- Aantrekkelijk wonen, ondernemen en leven
- Krachtige economie; vestigingsklimaat
- Effecten transitieopgaven: energie, klimaat, circulair

De uitkomsten van deze strategieontwikkeling verwerken we in het provinciale beleid in de Omgevingsvisie.

Binnensteden en retail

Crisisarrangementen dankzij flexibiliteit

Conform het investeringsbesluit ruimte, wonen, binnensteden er retail werken we via de stadsbeweging met een flexibele aanpak aan de vitaliteit van binnensteden. Door de flexibiliteit in het investeringsbesluit kunnen we snel inspelen op de nieuwe vragen die in de binnensteden zijn ontstaan door de coronacrisis. Wij ondersteunen de centrumgebieden met crisisarrangementen. Met de crisisarrangementen investeren we €580.000 in lokale platforms, bezorgingssystemen en samenwerkingsverbanden. Ook verspreiden we kennis op deze onderwerpen. Hiermee zijn de crisisarrangementen aanvullend op wat het rijk en gemeenten doen. Zo helpen we centra om zich aan te passen aan de nieuwe werkelijkheid ook na de coronacrisis. De crisisarrangementen zijn in alle gemeenten positief ontvangen als uitgestoken hand van de provincie. Daarnaast werken we voor de toekomst verder aan compacte binnensteden, ruimtelijke kwaliteit, en versterking van ondernemerschap en andere binnenstadsvraagstukken via de reguliere arrangementen.

Transitie in retail en binnensteden is blijvend

De coronacrisis heeft impact op binnensteden en retail. Uit de cijfers die u periodiek ontvangt over de coronacrisis is te zien dat onder andere de sectoren detailhandel en horeca het zwaar hebben. In deze sectoren wordt met man en macht gewerkt om zich aan te passen aan de veranderende werkelijkheid. De steunmaatregelen van zowel rijk als provincie worden gewaardeerd maar de crisis zet ook trends die al langer speelden in een stroomversnelling.

De ontwikkeling van 'place to buy' naar 'place to be' die de komende 10 jaar is voorspeld, lijkt nu sneller werkelijkheid te worden. Er wordt de komende jaren 10 tot 40% leegstand verwacht in centrumgebieden. Middelgrote en grote centra worden het hardst geraakt door het relatief grote aanbod modezaken. De onderzoekers van de [STEC groep](#)² stellen dat driekwart van de winkelcentra compacter moet worden. Tegelijkertijd is er voor zowel kleine, middelgrote als grote centra op de korte en lange termijn markt vraag naar woningen. Ook wordt door de coronacrisis de noodzaak tot samenwerking in de centra extra onderstreept. Dit bevestigt dat onze koers vanuit de stadsbeweging en retail (samenwerking, visie, doen en regionaal aanpakken) een goede is en we blijven werken aan toekomstbestendigheid van de binnensteden.

Overijsselse aanpak op binnensteden en retail

Om de urgentie te duiden heeft het Retail Platform Overijssel (RPO) op donderdag 7 mei een [brandbrief](#)³ aan u gestuurd. De speerpunten die zij noemen sluiten aan bij de hoofdlijn van ons stadsbeweging en retail beleid. We werken daarom samen met het Retail Platform Overijssel (RPO) aan de totstandkoming van een Overijsselse aanpak op binnensteden & retail.

Hans Bakker – voorzitter Retail Platform Overijssel (RPO) – zegt hierover het volgende

"Het Retail Platform Overijssel is een netwerk van vertegenwoordigers van diverse branches, onderwijs en centrummanagement. De retail in binnensteden en dropen staat onder toenemende druk. Er is enerzijds toename van leegstand, maar ondernemers zoeken ook naar nieuwe kansen. Samen met de provincie zijn we bezig met de toekomst van binnensteden. Wat moet er gebeuren op het gebied van transformatie, ondernemerschap, communicatie en marketing en gebruik van kennis en data. Een mooie mix van acties die de sector toekomstbestendig moet maken. Belangrijk om dit te doen in een publiek-private samenwerking."

² <https://www.platformdenieuwewinkelstraat.nl/nieuwsbericht/onderzoek-driekwart-winkelcentra-moet-nog-compacter>

³ <https://overijssel.notubiz.nl/document/8704426/1/document>

Doel is om na de zomer tot een provinciaal uitvoeringsprogramma voor de periode 2021 – 2024 te komen. We organiseren met het Retail Platform Overijssel, in september 3 regionale Retailcafés. De bijeenkomsten hebben als doel om regionaal en lokaal input op te halen en draagvlak te creëren voor onze aanpak. We gaan vooralsnog uit van fysieke bijeenkomsten, maar zorgen ook voor een online-alternatief. Voor wat betreft het stimuleren van individuele retailers werken we samen met het investeringsprogramma MKB om onze MKB-regelingen beter toegankelijk te maken voor individuele retailers. Op die manier stimuleren we retailers op het gebied van ondernemen, opvolging en digitalisering.

Uitwerken provinciaal beleid op binnensteden & retail

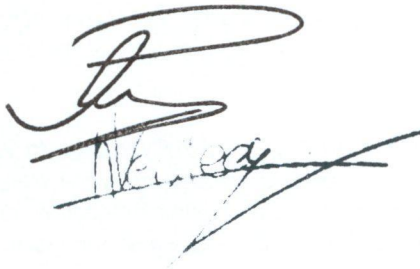
Ons eigen beleid op binnensteden & retail geven we in nauwe samenwerking met onze netwerken en gemeenten verder vorm. De kern van de doortonwikkeling van ons provinciaal beleid zit op de uitkomsten van het traject Ruimte en Retail. Ons ruimtelijk beleid (focus centra) en de manier waarop wij samenwerken, worden gewaardeerd. Tegelijkertijd bestaat er de wens om ook ruimte te bieden, moeten steden en dorpen een duidelijk profiel hebben, moeten ze benaderd worden in de context van de regio en vragen partijen om een actieve betrokkenheid van de provincie.

Kennisdelen en data verzamelen gaat door

We gaan door met het delen van kennis en het ophalen van nieuwe inzichten. Onze focus ligt nu op de actualiteit (kennisvragen coronacrisis) en data als algemene onderligger beleid. Zo hebben we de afgelopen periode een aantal webinars georganiseerd over online platforms en binding met je centrum. Samen met onze gemeenten werken we aan smart oplossingen in en na de crisis. We hebben in mei een eerste, digitale, expertsessie georganiseerd waarin we met vertegenwoordigers uit gebiedsontwikkeling, vastgoed, placemaking, kunst, onderwijs en sociale wetenschap gesproken hebben over kansen voor de vitale binnenstad middellange termijn. Op basis van deze expertsessie bouwen we aan een expertpool waarin we gebruik maken van de kennis van het Retailplatform Overijssel. Daarnaast hebben we gebruik gemaakt van de grootste studentendenktank in Europa, Create Tomorrow uit Enschede, waarbij we acht groepen studenten hun visie op de toekomst van socially smart cities gevraagd hebben. De uitkomsten willen we koppelen aan projecten in onze steden. De resultaten van het Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2019 (KSO)⁴ zijn bekend. Het KSO kijkt van oudsher naar het ruimtelijk koopgedrag van de consumenten en naar hun waardering voor winkelgebieden en kenmerken van koopgedrag. Door de stromen te confronteren met het winkelaanbod, ontstaat inzicht in het economisch functioneren. Op dit moment vertalen we het KSO naar drie KSO Regiorapportages (Zwolle, Deventer, Twente), om zo ook regionale inzichten en verbanden te leggen. In februari is de Vitaliteitsbenchmark⁵ voor Overijsselse centrumgebieden gepresenteerd.

Gedeputeerde Staten van Overijssel,

voorzitter, A.P. Heidema



secretaris, N. Versteeg

⁴ <https://kso2019.nl/resultaten/>

⁵ <https://www.goudappel.nl/actueel/centrumgebieden-deventer-enschede-en-zwolle-scores-goed/>

Bijlage I Kaderbrief Wonen

Inleiding

Tijdens de behandeling van het investeringsvoorstel Ruimte, Wonen en Binnensteden op 26 februari 2020 hebben wij u toegezegd om voor het zomerreces met een kaderbrief te komen waarin nadere duiding wordt gegeven op het traject van de regionale woonagenda's. In deze brief benoemen wij de provinciale kaders die we hanteren bij het opstellen van de regionale woonagenda's en daarnaast lichten we de uitgangspunten toe die we met de Overijsselse partners op de woningmarkt hebben opgehaald. Op 2 september 2020 staat een infosessie gepland waarin we graag met u in gesprek gaan over deze uitgangspunten en de randvoorwaarden die we als provincie stellen aan de woonagenda's. Dan kunt u input leveren voor het vervolg.

Regionale woonagenda's werken aan kwalitatieve balans op de woningmarkt

Om de kwalitatieve balans op de woningmarkt te bereiken werken we, conform het investeringsvoorstel, aan maatwerk in regionale woonagenda's. Doel: Eind 2020 met partners in de regio concept woonagenda's vaststellen als vervolg op de woonafspraken die eind 2020 aflopen.

Dit vraagt om meervoudige samenwerking, waarbij alle partijen mede-eigenaar zijn. Daarom zijn we werken we samen met al deze partijen aan de woonagenda's vanuit de netwerkaanpak van de Woonkeuken. We zijn als provincie een van de partijen in dit netwerk. Inhoudelijk zijn voor de provincie de volgende opgaven van belang – voortkomend uit ons coalitieakkoord:

- Kwalitatief programmeren
- Complexe multifunctionele gebiedsontwikkelingen (zoals spoorzone Zwolle, Centrumkwadraat Enschede, Stedelijke schil Deventer)
- Doelgroepen en leefbaarheid
- Flexibel wonen en circulair bouwen

Per thema bepalen we duidelijk de rol van de provincie en de inzet van instrumentarium. Conform ons omgevingsbeleid sturen we hierbij op duurzame verstedelijking waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat zoals ook aangegeven in de motie Brinkhuis c.s. (zie bijlage III). In het vervolg van deze brief gaan we in op deze 4 thema's.

Deze opgaven vertalen zich in de volgende kaders die wij als provincie inbrengen als uitgangspunt voor de woonagenda's.

Provinciale randvoorwaarden woonagenda'

Hieronder vindt u de belangrijkste randvoorwaarden die we als Provincie stellen aan de woonagenda's. Op 2 september bespreken we met u deze randvoorwaarden.

1. De woonagenda's worden samen met onze partners vorm gegeven.
 - a. Benutten het netwerk van de Woonkeuken.
 - b. Stimuleren van samenwerkingsverbanden in stedelijke regio's zoals concilium Zwolle, Platvorm 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.
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 niet anders dan op traditionele wijze plannen toetsen aan cijfermatige onderbouwing per gemeente op basis van landelijke cijfers (Primos).

Woonurgentie onderstreept het belang van regionale aanpak

De woningurgentie is in delen van onze provincie onverminderd groot. De woningmarkt overschrijdt gemeentegrenzen. Het rijk heeft toenemende aandacht voor de problemen op de woningmarkt. Met onder andere de woondeals en woningbouwimpuls gelden geeft het rijk een stimulans aan versnelling van de woningbouwproductie. Maar ook via het spoor van de energietransitie, zorg en op termijn mogelijk ook (weer) leefbaarheidsvraagstukken, is inzet vanuit het rijk richting gemeenten en regio's te verwachten. Het rijk stelt daarbij steeds vaker de voorwaarde dat regio's blijf geven van een breed gedragen visie en aanpak, hun analyse op orde hebben, ambities geformuleerd en klaar staan om (al dan niet via coalities van partijen) uitvoering te geven aan beleid. De provincie functioneert dan als belangrijke spil tussen het rijk en de lokale partijen.

Kwalitatief programmeren

De woningvraag verandert

Door allerlei ontwikkelingen verandert de woningvraag in Overijssel. Aan de Overijsselse provincie en gemeenten de uitdaging om te zorgen voor een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod dat op deze veranderende woningvraag aansluit. Daarvoor moeten er de komende 15 jaar in Overijssel ongeveer 50.000 woningen gebouwd worden, die passen bij de huidige én toekomstige vraag. Nieuwbouw alleen is niet genoeg om het gehele woningaanbod passend te maken: ook de half miljoen (500.000) bestaande woningen in Overijssel moeten toekomstbestendig gemaakt worden. Dit vergt een brede inzet van overheden, markt en andere belanghebbenden en om een adaptieve benadering en aandacht voor kwalitatieve indicatoren naast de gangbare kwantitatieve. Hierbij is de (sub)regionale focus het vertrekpunt, met erkenning van de verschillen tussen stad en platteland en tussen Twente en West-Overijssel. Sinds 2019 zijn we al aan het experimenteren met kwalitatief programmeren in Zwolle en Enschede via twee pilots die we samen met het Landelijk Expertteam woningbouw uitvoeren. In Zwolle heeft de pilot als effect gehad dat de woningbouw versneld kon

worden en in Enschede is er mede door de pilot versnelling gekomen in de ontwikkeling van een aantal grote binnenstedelijke locaties zoals de Kop van de Boulevard en Centrumkwadraat.

De juiste woning op de juiste plek

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 ook echt loslaten. Het sturen op kwaliteiten staat dus voorop en de aantallen volgen daaruit.

Met inzet van onze middelen en die van het rijk en andere partners dragen wij bij aan de realisatie. We baseren ons niet meer alleen op de Primos prognose, maar op een set aan data die de reële behoefte aan soorten woningen onderbouwen (CBS, EIB, Primos, lokaal onderzoek en marktonderzoek). Daar vloeien aantallen uit voort. Doordat we de Primosprognose niet meer hanteren is de discussie over 80% of 130% van Primos dus weg. We sturen dan met de gemeenten en de andere partners op 100% realisatie van die programma's. Daarmee komen we los van aantallen discussies, doordat we feitelijke behoefte onderbouwd met elkaar vaststellen.

Complexe multifunctionele gebiedsontwikkelingen

Versnelling woningbouw in Deventer, Enschede en 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 woningmarkt te verminderen. Dit maakt deel uit van een landelijke operatie waarvoor 1 miljard euro rijksmiddelen beschikbaar komen. Zo werken we vanuit de steden Deventer, Enschede en Zwolle met andere steden in het land om de woningbouwproductie op te schroeven.

Aanjaagteam wonen speelt in op urgente knelpunten

Met het oprichten van een provinciaal aanjaagteam wonen geven we uitvoering aan een van de toezeggingen tijdens de behandeling van het investeringsvoorstel Ruimte, Wonen en Binnensteden op 26 februari 2020. Met dit aanjaagteam kunnen we inspelen op urgente knelpunten die zich voordoen ten aanzien van woningbouwprojecten en kan daar waar nodig versnelling worden georganiseerd.

Jan Jaap Kolkman- initiatiefnemer aanjaagteam wonen- zegt hierover het volgende

"De wording en de resultaten van de regionale woonagenda's vormen het domein waarbinnen het aanjaagteam zal functioneren. Tevens zal zij in staat zijn gevraagd en ongevraagd hierover te adviseren. Het aanjaagteam wonen kent een primaire kerntaak, te weten het op korte termijn bevorderen van de woningbouwproductie door hands on op verzoek van gemeenten, corporaties en/of bouwbedrijfsleven te adviseren hoe vastgelopen projecten vlot kunnen worden getrokken. Daarnaast zal het aanjaagteam bij zijn werkzaamheden voorstellen doen en betrokken worden bij het onderhouden van kennisuitwisseling voor ontwikkelen en onderhouden van kennis bij gemeenten en betrokken corporaties en bouwbedrijfsleven, alsmede het bevorderen van een vernieuwend opdrachtgeverschap in de bouw, door nieuwe technieken van bouwen, organiseren, rekenen en aanbesteden te stimuleren. Dit laatste mede gelet op noodzaak van toekomstbestendige woningbouwprogrammering. Naar verwachting zal het aanjaagteam in de zomer van 2020 geformeerd zijn en zijn werkzaamheden aanvangen."

Het provinciaal aanjaagteam werkt nauw samen met het Landelijk Expertteam Woningbouw. Recentelijk heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties (BZK) aangekondigd om in het kader van coronamaatregelen voor de woningbouw 20 miljoen extra te willen investeren in zogenaamde flexpools ter ondersteuning van gemeenten op de woningmarkt. We zijn in gesprek met het ministerie hoe we vanuit het provinciaal aanjaagteam hier in kunnen samenwerken en extra middelen naar Overijssel kunnen halen.

Doelgroepen en leefbaarheid

Passende woonvormen voor elke doelgroep

En passende woonvormen voor elke doelgroep zijn onlosmakelijk verbonden met de leefbaarheid van stad, dorp, kern of wijk. Dit vraagt van de provincie inzet op kwalitatief wonen, leefbaarheid kernen en het faciliteren van onze inwoners bij initiatieven.

Naar aanleiding van de motie Wissink (zie bijlage III) hebben we een inventarisatie uit laten voeren naar woningmarktinstrumentarium ten behoeve van [doorstroming op de woningmarkt van starters en senioren](#). Zoals het inzetten van een instrumentenmakelaar ter stimulering van de doorstroming, een subsidieregeling voor sociale huur en koopwoningen en het stimuleren van woningbouw in de middenhuur. In het traject van de woonagenda's bespreken we welke instrumenten voor welke regio effectief zijn.

De gemeente Zwolle gaat starters en mensen met een laag inkomen helpen om een nieuwbouwhuis te kunnen kopen of huren. De gemeente heeft daarover samen met bouwbedrijven, ontwikkelaars, makelaars, beleggers en woningcorporaties (Concillium Zwolle) afspraken gemaakt. Nieuwbouwhuizen tot 260.000 euro en nieuwe huurhuizen tot 850 euro per maand worden bij oplevering eerst twee maanden aangeboden aan starters of mensen met een laag inkomen. Dit voorbeeld wordt met andere steden gedeeld.

Voor de dorpen geven we een vervolg op de motie Piksen c.s. (zie stimuleren wooninitiatieven).

Stimuleren wooninitiatieven draagt bij aan toekomstbestendigheid

De regeling stimuleren wooninitiatieven is ingesteld naar aanleiding van de motie van Piksen c.s. 'realisering wooneenheden in niet-commercieel vastgoed voor jong en oud' (PS/2018/522). Deze regeling is succesvol en daarmee is een aantal wooninitiatieven in vooral kleine kernen verder geholpen. Het gaat daarbij vooral om projecten voor jongeren (starterswoningen in Heeten) en voor ouderen (seniorenwoningen in Sint Isodorushoeve en Deurningen). Tot nu toe zijn er in 2020 al voor 1,4 miljoen euro aan aanvragen binnen gekomen. Binnen de regeling Wooninitiatieven hebben we ook aandacht voor de initiatieven uit de dorpen en kernen. Via de regeling worden bijvoorbeeld de bouw van 27 appartementen voor starters gestimuleerd via de transformatie van een kantoor. In Haarle worden 8 wooneenheden voor spoedzoekers gerealiseerd door transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf. In de kernen Bornerbroek en de Krim kunnen er mede dankzij de regeling starterswoningen worden gerealiseerd waarbij het gaat om transformatie van bestaand goed. Deze projecten hebben een belangrijk effect op de leefbaarheid van deze kernen. Bij deze aanvragen gaat het vaak niet alleen om woningbouw, maar is er een integrale vraag over de toekomstbestendigheid van een dorp. Deze integrale vragen pakken we samen op met het actieprogramma Leefbaar Platteland. Het actieprogramma en bijbehorend investeringsprogramma Leefbaar Platteland is door PS op 3 juni vastgesteld met als doel te komen tot een krachtig, zelfbewust en toekomstbestendig platteland. In de woonagenda's zorgen we voor de verbinding tussen de kleinere wooninitiatieven en de grotere regionale opgaven.

Wonen-zorg voor langer zelfstandig thuis wonen

Wonen-zorg is een belangrijk onderdeel voor zowel het kwalitatief programmeren als het programma sociale kwaliteit. Hoofdoopgave is het langer zelfstandig thuis wonen en de steeds ouder wordende bevolking. In 2019 heeft de Provincie samen met gemeenten, corporaties en stakeholders de [monitor wonen-zorg](#) ontwikkeld die inzicht geeft in vraag en aanbod van ouderen op de woningmarkt. Enkele aandachtspunten die hieruit volgen zijn het 'toevoegen van woonvariatie voor ouderen', 'het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen en woonomgeving' en 'de bewustwording en doorstroming van ouderen'. Het aandachtspunt toevoegen van woonvariatie voor ouderen sluit aan bij uitkomsten van het onderzoek gedaan door studenten van Saxion naar aanleiding van de motie Rikkink (zie bijlage III). Deze punten krijgen een plek in de woonagenda's. Concreet zijn we aan de slag met:

- Actueel houden van de monitor wonen en zorg.
- Stimuleren van wooninitiatieven via de regeling.
- Voortzetten en doorontwikkeling bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen.

Flexibel wonen en circulair bouwen

Flexibel wonen op recreatieparken

Flexwonen is een belangrijk speerpunt op dit moment. Het gaat hier vaak om spoedzoekers, maar ook andere doelgroepen zoals bijvoorbeeld expats hebben interesse in flexwonen. Dit huisvesten van doelgroepen maakt onderdeel uit van de brede woonopgave.

In uw vergadering van 24 maart 2020 (2020/0055584) heeft u het beleid ten aanzien van vakantieparken vastgesteld. De relatie met de onderkant van de woningmarkt wordt vormgegeven in de woonagenda's. Binnen het proces van de Woonagenda's vindt afstemming plaats over tijdelijke huisvesting op parken, in samenhang met het nemen van maatregelen om de problemen aan de onderkant van de woningmarkt structureel op te lossen. Dit vraagt om maatwerk per situatie, waarbij op voorhand geen doelgroepen op parken worden uitgesloten. Arbeidsmigranten is een van de doelgroepen die worden meegenomen in het traject van de woonagenda's. De huisvesting van de arbeidsmigranten wordt ook meegenomen in de provincie brede aanpak van de recreatieparken omdat een gedeelte van de arbeidsmigranten woonachtig is op recreatieparken.

Circulair bouwen leren door te doen

Met het thema circulair bouwen geven we uitvoering aan de regionale transitieagenda circulair bouwen. Deze agenda maakt deel uit van het programma circulaire economie en van de Woonkeuken en komt terug in de regionale woonagenda's.

Vanuit onze regeling circulair bouwen subsidiëren we activiteiten op het gebied van circulair bouwen. Voor 2020 is er een bedrag van € 1 miljoen beschikbaar waarvan voor € 750.000 inmiddels aan aanvragen is binnengekomen. Dit betreft projecten gericht op nieuwe concepten – denk bijvoorbeeld aan houtbouw, transformatie kantorenpanden, innovatie op het gebied van materiaalgebruik, maar ook nieuwbouw van woningen en circulaire gebiedsontwikkeling. Zo is er bijvoorbeeld een bijdrage gegaan naar een woningbouwproject van Novito wonen op het Indië terrein in Almelo. Tevens gaat er een bijdrage naar het realiseren van houtbouw in de Spoorzone. Deze projecten tezamen vormen een actieve 'community of practice', waarin leren door te doen centraal staat. Veel spelers uit de Woonkeuken en daarbuiten doen mee.

Bijlage II Terugkoppeling onderzoek "Waar ligt de Balans" van de Rekenkamer Oost Nederland

In 2018 heeft de Rekenkamer Oost het onderzoek "[Waar ligt de Balans](#)" gepubliceerd. Hierin doet de rekenkamer onderzoek naar de rol van de provincie bij wonen en is specifiek gekeken naar het effect van de woonafspraken. In het rapport zijn een aantal aanbevelingen opgenomen die door PS zijn vastgesteld op 17 oktober 2018 (PS/2018/813).

Belangrijke besluit was destijds het verzoek aan GS de kennis die is vergaard over kwalitatieve thema's te benutten voor de doorontwikkeling van het beleid inzake wonen.

Per aanbeveling geven we hieronder een terugkoppeling.

1. Verzoek GS eind 2019 te onderzoeken of de genomen maatregelen voldoende zijn om de risico's van de strakke sturing op het voorkomen van overcapaciteit te ondervangen.
De risico's die de Rekenkamer zag waren dat er te weinig gebouwd zou kunnen worden en gemeenten gedwongen zouden moeten worden om te overprogrammeren. De woonafspraken hebben er voor gezorgd dat vraag en aanbod op de woningmarkt eind 2019 redelijk in evenwicht waren. Daardoor is de balans op orde en is het nu mogelijk om binnen de regionale woonagenda's meer de nadruk te leggen op kwalitatief programmeren.
2. Verzoek GS de kennis die is vergaard over kwalitatieve thema's te benutten voor de doorontwikkeling van het beleid inzake wonen: concretiseer doelen, verduidelijk rol(len) provincie en inzet instrumentarium.
De doorontwikkeling van het beleid inzake wonen vindt plaats binnen het traject van de woonagenda's. Daarbij staan de thema's kwalitatief programmeren, complexe gebiedsontwikkelingen, doelgroepen, circulair bouwen en flexwonen centraal. Per thema bepalen we duidelijk de rol van de provincie en de inzet van instrumentarium. Ten aanzien van de woningbouwprogrammering neemt de provincie randvoorwaarden op in de woonagenda's zodat er duidelijkheid bestaat over de woningbouwprogrammering op regionaal niveau. Tevens borgen we in de woonagenda's dat er voor de verschillende doelgroepen (starters, ouderen) voldoende geschikte woningen worden gebouwd. Tijdens de infosessie van 2 september gaan we met u in gesprek over deze thema's.
3. Verzoek GS - in aansluiting op de planmonitor - de kwalitatieve thema's systematisch en overzichtelijk te monitoren zodat er zicht ontstaat op de kwantitatieve en kwalitatieve balans.
In 2019 is in aanvulling op de planmonitor door de provincie een [kwalitatieve monitor wonen](#) ontwikkeld waarin kwalitatieve thema's als bevolkingsontwikkeling, woningvoorraad, betaalbaarheid en woningprijzontwikkeling op een systematische en overzichtelijke manier kunnen worden gemonitord. De kwalitatieve monitor is een belangrijke onderlegger voor de woonagenda's.
4. Verzoek GS om de samenhang tussen de verschillende aan wonen gerelateerde initiatieven te bevorderen door in het beleid duidelijke verwijzingen op te nemen naar de andere programma's.
De regionale woonagenda's worden in nauwe samenhang met andere relevante beleidsthema's en programma's opgesteld. In ieder geval gaat het om leefbaar platteland, sociale kwaliteit, klimaat en nieuwe energie.
5. Verzoek GS de informatievoorziening aan PS over de balans op de woningmarkt te verbeteren. Dit kan door hier meer structureel en in samenhang informatie over aan te bieden.
In 2019 zijn PS via meerdere infosessies geïnformeerd over de balans op de woningmarkt. Via de [kwalitatieve monitor wonen](#) krijgt u een kwalitatief beeld van de woningmarkt in Overijssel. Op 26 februari is het investeringsvoorstel ruimte, wonen, retail vastgesteld en eind 2020 leggen we het vervolg investeringsvoorstel aan u voor. Zoals eerder gemeld kon de geplande infosessie op 10 juni over wonen niet doorgaan. Tijdens de infosessie van 2 september gaan we verder met u in gesprek.
6. Verzoek GS een jaar na de behandeling van dit rapport inzicht te geven in de implementatie van de aanbevelingen.
Via voorliggende brief informeren we u over de implementatie van de aanbevelingen uit het rapport "waar ligt de balans".

Bijlage III Overzicht moties en toezeggingen

In deze bijlage koppelen we de stand van zaken terug van de volgende moties en toezeggingen

Moties

- Motie Rikkink c.s. Scan naar alternatieve woonvormen voor ouderen
- Motie Brinkhuis Groen bouwen
- Motie Wissink c.s. Betaalbare woningen voor starters
- Rekenkamer rapport Wonen
- Motie Veltmeijer c.s. Retail II

Toezeggingen

- Link met Actieplan Vitaal Platteland
- Achterliggende cijfers leveren

Motie Rikkink c.s. Scan naar alternatieve woonvormen voor ouderen

Verzoeken GS

- Een scan uit te voeren naar de behoeften die er in Overijssel zijn naar alternatieve woonvormen voor ouderen;
 - Hierin mee te nemen of en welke beperkende factoren er bestaan om deze te realiseren;
 - Hierin mee te nemen of en op welke wijze aangesloten kan worden bij de beschikbaar gestelde financiering door het rijk;
- De uitkomsten van deze scan te communiceren met de Overijsselse gemeenten en de conclusies mee te nemen in toekomstig beleid.

Beantwoording

Studenten van het Saxion hebben onderzoek gedaan naar een effectief handelingsperspectief voor provincie Overijssel met betrekking tot alternatieve woonvormen voor ouderen. Daaruit zijn een aantal knelpunten geconstateerd; (1) er is behoefte aan maatwerk in relatie tot wet- en regelgeving, (2) het rondkrijgen van de financiering bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) projecten is moeizaam, (3) het ontbreekt aan kennis en ervaring, (4) het verwerven van een locatie is een groot obstakel en als laatste (5) vraagt het meer tijd dan bij de realisatie van andere wooninitiatieven, mede door eerder genoemde punten. Wat betreft draagvlak en financiering vanuit overheden zijn de initiatiefnemers positief. Er is geconcludeerd dat het handelingsperspectief voor provincie Overijssel ligt bij het faciliteren van de juiste kennis, capaciteit en financiële middelen op gemeentelijk niveau. Zodat gemeenten professionele begeleiding kunnen bieden. Dit bevestigt de provinciale inzet op de bestaande regeling stimuleren wooninitiatieven. En de inzet op de samenwerking met het Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) mede op de beschikbaar gestelde financiering voor lokale wooninitiatieven. Daarnaast wordt er gewerkt aan het opzetten van een provinciaal aanjaagteam voor woningbouw. Het idee is om dit aanjaagteam stap voor stap uit te bouwen. Het is zeker denkbaar dat op termijn lokale wooninitiatieven gebruik kunnen maken van dit aanjaagteam.

Motie Brinkhuis (GL) Groen bouwen

Roepen GS op:

- Bij het bouwen van nieuwe huizen wanneer mogelijk inbreiding voor uitbreiding te kiezen;
- Erfdelen makkelijker mogelijk te maken;
- Meer groen in binnensteden te faciliteren;

Beantwoording

De provinciale omgevingsvisie voert al beleid op de ladder duurzame verstedelijking (inbreiding voor uitbreiding). In de laatste drie jaren is ongeveer 50% van de woningbouw gerealiseerd op uitbreidingslocaties en 50% op inbreidingslocaties (bron kwalitatieve monitor wonen).

Erfdelen is een voorbeeld van een van de wooninitiatieven die we stimuleren vanuit de bestaande regeling Wooninitiatieven. De initiatiefnemer heeft ook een aanvraag ingediend maar die kon niet worden toegekend omdat er nog geen concrete locatie is. We hebben wel een bijdrage gegeven aan een vergelijkbaar concept Buitendelen waarbij een aantal seniorenwoningen gerealiseerd gaan worden in het buitengebied van Deventer. Bij dit soort initiatieven is het Buitengebied is vanuit ons Omgevingsbeleid de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing en uiteraard moeten initiatieven voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. We onderzoeken hoe we hoe stedelijke klimaat- en natuur nog beter mee kunnen nemen in concrete projecten. Op ambitieniveau kunnen partijen elkaar snel vinden, maar op uitvoeringsniveau is extra inzet nodig. In de gebiedsontwikkelingen van Zwolle, Hardenberg en Oldenzaal onderzoeken we wat er precies nodig is om dit voor elkaar te krijgen. Ook in nieuwe arrangementen kijken we welke kansen we kunnen benutten. In het vervolg investeringsvoorstel informeren wij u over wat dat heeft opgeleverd.

Motie Wissink c.s. Betaalbare woningen voor starters

Roepen GS op:

- Om samen met relevante partners zoals gemeentes, woningbouwcorporaties, OVKK, en marktpartijen per regio een instrumentenmix te ontwikkelen om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren, zowel waar het gaat om betaalbare huur- als koopwoningen.
- PS uiterlijk 1 mei 2020 schriftelijk te informeren over de stand van zaken van de ontwikkeling van de instrumentenmix.

Beantwoording

Naar aanleiding van de motie Wissink hebben we een inventarisatie uit laten voeren naar woningmarktinstrumentarium ten behoeve van doorstroming op de woningmarkt van starters en senioren. In het rapport wordt vooral een faciliterende en stimulerende rol toebedeeld aan de provincie ten aanzien van de vraagstukken en initiatieven op dit gebied. De inventarisatie heeft een ruime hoeveelheid aan instrumenten opgeleverd zoals het inzetten van een instrumentenmakelaar ter stimulering van de doorstroming, een subsidieregeling voor sociale huur en koopwoningen en het stimuleren van woningbouw in de middenhuur. In het traject van de woonagenda's bepalen we samen met de betrokken partners wat beste instrumenten zijn, voor welke regio.

Op 10 juni stond een infosessie over wonen gepland. Door coronacrisis kon deze helaas niet doorgaan. Vandaar dat de terugkoppeling nu via voorliggende brief gebeurt. Tijdens de infosessie op 2 september gaan we hier ook in.

Motie Veltmeijer c.s. Retail II

Roepen GS op:

- Te onderzoeken waar de knelpunten liggen binnen de gemeentes met betrekking tot de huidige regelgeving en het huidige beleid, hierbij meenemend de (landelijke) relevante onderzoeken, en met de opbrengsten terug te komen naar Provinciale Staten van Overijssel, om vandaar uit eventueel te komen tot een actualisatie van de regelgeving en het beleid;
- Op basis van de opgehaalde opbrengsten met mogelijke voorstellen te komen om de huidige knelpunten op te lossen
- De opbrengsten en de voorstellen voor het einde van dit kalenderjaar te delen met Provinciale Staten van Overijssel

Beantwoording

In de verdere uitwerking van onze retailaanpak willen we ook een aantal gemeenten ambtelijk consulteren. Zo halen we lokaal op hoe zij tegen de huidige situatie aankijken en werken we aan draagvlak. Hiervoor benaderen we dezelfde gemeenten als die we in het kader van het traject Retail & Ruimte hebben gesproken (Zwolle, Enschede, Deventer, Almelo, Steenwijkerland, Hellendoorn, Hof van Twente). Uiteindelijk verbinden we beide trajecten aan elkaar, maar het beleidsmatige traject kent een ander ritme dan het uitvoeringsprogramma.

Toezeggingen investeringsvoorstel fase 1

GS zeggen toe

- in gesprekken met gemeenten over kleine kernen te kijken in welk programma ze worden betrokken. Het is afhankelijk van waar de vraag vanuit de gemeenten zit, of dit wordt betrokken bij de stads-beweging of bij het komende actieplan leefbaar platteland.
- De uitkomsten van de gesprekken met gemeenten worden in de volgende investeringsronde meegenomen.

Beantwoording

De link met en de ontwikkeling van kleine kernen wordt verkend aan de hand van een aantal casussen waaronder Dedemsvaart. In Dedemsvaart willen we de aantrekkelijkheid en functie van de kern (compact maken winkelkern, retail en wonen) koppelen aan de leefbaarheid van het platteland (maatschappelijke en sociale functie van de kern in het gebied). De uitkomsten gebruiken we ook voor andere kernen. Daarnaast zie we opgaven op het woondomein. Hiervoor benutten we het recente onderzoek 'Starters op de woningmarkt in kleine Overijsselse Kernen' van de Overijsselse vereniging van krachtige kernen (OVKK) en geven we een vervolg op de motie van Piksen c.s. 'realisering wooneenheden in niet-commercieel vastgoed voor jong en oud' (PS/2018/522).

GS zeggen toe

- Ook wordt toegezegd de achterliggende cijfers in het volgende voorstel mee te nemen.

Beantwoording

Onderstaand een overzicht van de beschikbare onderzoeken en databronnen op dit onderwerp.

Wonen

kwalitatieve monitor wonen
<http://www.overijssel.nl/woningmarktmonitor>

Rapport gezond wonen in Overijssel
<https://www.woonkeukenoverijssel.nl/Documenten/eindrapportage+monitor+gezond+wonen/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=1695900>

Inventarisatie woningmarktinstrumentarium ten behoeve van doorstroming op de woningmarkt voor starters & senioren
<https://www.woonkeukenoverijssel.nl/Documenten/inventarisatie+woningmarktinstrumentarium/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=1695896>

Ouderenhuisvesting in Overijssel een onderzoek naar alternatieve woonvormen voor ouderen
<https://www.woonkeukenoverijssel.nl/Documenten/onderzoeksrapport+ouderenhuisvesting+in+overijssel/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=1695907>

Binnensteden en Retail

Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2019 (KSO)
<https://kso2019.nl/resultaten/>

Vitaliteitsbenchmark:
<https://www.goudappel.nl/actueel/centrumgebieden-deventer-enschede-en-zwolle-scoren-goed/>

