

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Actualisatie Woondeal West-Overijssel

### Notagegevens

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bestuursorgaan     | : B-en-W 8-04-2025  |
| Notanummer         | : 2025-294  |
| Datum              | : 8-04-2025   |
| Programma          | : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling   |
| Portefeuillehouder | : Wethouder De Geest,   |
| Bijlage(n)         | : 20250325 Sleutelprojecten woondeals West Overijssel.pdf,20250325_5.24.100_Woondeal West Overijssel - Digitaal toegankelijk.pdf,Bijlage II-Afsprakenkader voor ouderenhuisvesting West-Overijssel (1).pdf,Bijlage I-Regionale woonzorgvisie West-Overijssel (2).pdf,Eindversie Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen.pdf |

### Parafering

<li>02-04-2025: Wethouder</li><li>02-04-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 03-04-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 02-04-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

8-04-2025

B & W d.d.: 8-04-2025

### Besluit

1. In te stemmen met de geactualiseerde woondeal West-Overijssel, met als onderdelen tevens de Regionale Woonzorgvisie met het afsprakenkader ouderenhuisvesting en de paragraaf toekomstbestendig bouwen.
2. De raadsmededeling met bijlagen vast te stellen en op 16 april aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat op 15 april 2025 het signaal vanuit GS komt dat GS en alle gemeenten van West-Overijssel positief hebben besloten

### Inleiding

Eind 2022 heeft het college ingestemd om de Woondeal West-Overijssel voor de periode 2022 tot en met 2030 met de provincie Overijssel en het Rijk aan te gaan. Daarin staan hoeveel woningen onze gemeente samen met de regiogemeenten en de betrokken woningcorporaties en ontwikkelaars van plan zijn te bouwen, de prijscategorieën en aan welke randvoorwaarden voldaan moet worden om deze opgave te kunnen realiseren.

Al bij de ondertekening is afgesproken om de woondeals in 2025 te actualiseren. In eerste instantie was het de bedoeling dat bij de actualisatie met het Rijk ook afspraken gemaakt zouden worden over flexwonen, vakantieparken en alle in de wet versterking regie op de volkshuisvesting benoemde aandachtsgroepen.

Dat is aangepast en beperkt tot de onderhavige actualisatie op woningbouwaantallen en het afsprakenkader Ouderenhuisvesting. Het Rijk neemt de paragraaf 'toekomstbestendig bouwen' niet mee in de actualisatie. Dit is een beleidswijziging als gevolg van een gewijzigd bestuurlijk inzicht op dit onderwerp door de huidige minister. De provincies Overijssel en Gelderland en de gemeenten nemen de inhoud van deze paragraaf wel mee als inspanningsafpraak en niet als verplichting.

In 2024 ontstond de wens om in de Woondeal Stedendriehoek de gemeente Deventer herkenbaar mee te nemen; hiervoor heeft u in januari 2025 een steunverklaring ingediend.

Gedeputeerde Staten stelt op 8 april de geactualiseerde Woondeal West-Overijssel vast, samen met het regionale woonzorgvisie met het afsprakenkader ouderenhuisvesting en het Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen. Deze stukken passen binnen de bestaande beleidskaders. Daarom wordt u voorgesteld met de stukken in te stemmen.

In januari 2025 is de raad met een Raadsmededeling bijgepraat over de Woondeal Stedendriehoek, met de mededeling dat de Woondeal West-Overijssel te zijner tijd ook gedeeld wordt.

#### Actuele woningbouwaantallen

In de huidige Woondeal zijn afspraken gemaakt over de woningbouw tot en met 2030. De geactualiseerde woondeal kijkt ook naar de jaren 2031 t/m 2034 en bevat dus ook afspraken voor na 2030, omdat de doorlooptijd van woningbouwplannen, van plan tot realisatie, vaak zeven tot tien jaar is.

In de geactualiseerde woondeal zijn afspraken gemaakt op grond van de bestaande Sleutelprojecten en ontwikkelingen van de gemeenten voor de periode 2025 – 2034. Uitgangspunt is dat de plannen binnen de bestaande kaders van de raad passen. De Deventer aantallen passen binnen Woonvisie en de Woonzorgvisie van Deventer en binnen de woningbouwopgave en -ambitie van Deventer (11.000 woningen t/m 2035, voortvloeiend uit raadsbesluiten rond Visie Toekomst Wonen Deventer, Ruimte Stad en Routekaart Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen).

In 2021 is in de regionale woonagenda een ambitie uitgesproken met de toevoeging van 40.000 woningen bruto naar 2040. Dit is begin dit jaar aangevuld met een richtinggevend voorstel aan de minister van BZK met de toevoeging van 48.000 woningen bruto naar 2050. De lange termijn opgave hangt samen met de bestaande plannen, beleid en omgevingsvisies van gemeenten. Een deel van deze woningbouwopgave is de afgelopen jaren gerealiseerd (circa 8000 woningen), een groot deel is opgenomen in de bestaande plannen van deze woondeal (circa 26.000 woningen) en een deel (circa 14.000 woningen) wordt richtinggevend meegenomen in het ontwikkelperspectief 2050. De opgave is geen doel op zichzelf; andere uitgangspunten, keuzes of demografische inzichten kunnen leiden tot een gewijzigde woningbouwopgave voor de langere termijn.

Het Rijk heeft de provincie gevraagd om minimaal 5.000 woningen extra te bouwen in de periode tot en met 2030. Een deel van deze woningen valt binnen de sleutelprojecten van Deventer. De cijfers zijn afgestemd tussen de gemeente en de beide provincies, in lijn met de door de raad vastgestelde Woonvisie en de Woonzorgvisie en passend binnen de woningbouwopgave en -ambitie van Deventer (11.000 woningen t/m 2035, voortvloeiend uit raadsbesluiten rond Visie Toekomst Wonen Deventer, Ruimte Stad en Routekaart Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen) en de actuele ramingen van de gebiedsprogramma's Keizerslanden en Centrum en Schil.

In de geactualiseerde woondeal staat de tabel met de geactualiseerde woningbouw aantallen van alle regio gemeenten.

Bij deze actualisatie wordt net als bij de huidige woondeal benoemd dat realisatie sterk afhankelijk is van de invulling van randvoorwaarden en wederkerigheid vanuit de provinciale - en rijksoverheid. Het gaat dan onder meer om de financiering van onrendabele toppen, om oplossingen voor netcongestie, om voldoende ambtelijke capaciteit, om investeringen in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer en wegen) en om voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken.

#### Betaalbaarheid

Het uitgangspunt 30-40-30 op gemeenteniveau blijft in de herijking overeind staan. Over de zgn. betaalbaarheidsgrenzen is afgesproken dat de Woondeal qua betaalbare koop en middenhuur meeschuift met de indexering van het Rijk.

#### Afsprakenkader ouderenhuisvesting

Deventer maakt met Overijssel afspraken over ouderenhuisvesting. Het afsprakenkader, onderdeel van de regionale woonzorgvisie, is eind 2023/begin 2024 opgesteld naar aanleiding van gesprekken in verschillende ambtelijke en bestuurlijke sessies en inventarisatierondes in subregio's met corporaties en zorgpartners.

#### Paragraaf Toekomstbestendig bouwen

Deze paragraaf is primair gericht op stimulering en kennisdeling en is in inhoud en doel vergelijkbaar met de paragraaf toekomstbestendig bouwen van de Stedendriehoek.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Woningzoekenden in onze regio passend, tijdig en betaalbaar huisvesten.

#### **Kader**

- \* Woondeals West-Overijssel (2022) en Stedendriehoek (2023 en 2025)
- \* Woonzorgvisie Deventer 2022
- \* Woonvisie 2024
- \* Raadsbesluit Visie Toekomst Wonen Deventer -Fase 3 Wonen Ruimte Stad (2024) en voorgaande raadsbesluiten vanaf Routekaart Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen (2021)

#### **Betrokken partijen en participatie**

- \* Gemeenten in de regio West-Overijssel
- \* Deventer corporaties en de corporaties die actief zijn in West-Overijssel
- \* Provincie Overijssel

## **Toelichting op participatiebeleid**

nvt

### **Argumenten voor en tegen**

Voor

1.1. Het ondersteunen van de geactualiseerde woondeal West-Overijssel is een logisch gevolg van het doorlopen proces

De wethouders wonen in West-Overijssel hebben op 20 maart 2025 ingestemd met de geactualiseerde woondeal in het BO Wonen van West-Overijssel. De Woondeal en de bijbehorende paragrafen gaan over afspraken tussen het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeenten en corporaties in West-Overijssel, en is nauw afgestemd met Gelderland en de regio Stedendriehoek.

2.1. In januari is bij de Raadsmededeling over de Woondeal Stedendriehoek toegezegd de raad ook te informeren over de Woondeal West-Overijssel.

Dit is voor Deventer immers de 'formele' Woondeal. Hiertoe dient de Raadsmededeling.

2.2 Openbaarmaking vindt plaats als alle gemeenten hebben ingestemd

Omdat GS de stukken pas openbaar maakt als alle gemeenten in West-Overijssel hebben ingestemd geldt er een embargo tot en met 15 april 2025.

Tegen

-

### **Financiële consequenties en dekking**

De geactualiseerde woondeal is net als bij de huidige woondeal een onderlegger om met het rijk en de provincie afspraken te maken over bijdragen voor eventuele financiële knelpunten bij woningbouwprojecten.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Nadat de colleges in West-Overijssel onder embargo op 15 april 2025 hebben ingestemd, wordt de raadsmededeling naar de griffie gestuurd.

De formele vaststelling van de geactualiseerde woondeal met de Provincie en het Rijk vindt op een later moment plaats.

Over de actualisatie wordt uiterlijk 14 april 2025 door de provincie een persbericht aangeleverd.

### **Aanpak en uitvoering**

Zie bij 'Financiële consequenties en dekking' en bij 'Openbaarmaking en communicatie'.

De Woondeal is de onderlegger voor de gesprekken tussen provincie en gemeente over de voortgang van de woningbouw.



Bron: Beeldbank Overijssel

**RUIMTE  
VOLK**

provincie  **Overijssel**

 **Overijsselse  
Woonaanpak**

# Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030

## Wonen met Kwaliteit

20 maart 2025

# TEKENBLAD



# INHOUD

|  |    |
|--|----|
| 1. Aanleiding                                | 4  |
| 2. Woningbouwopgave: 28.200 woningen         | 5  |
| 3. Betaalbaarheid                            | 7  |
| 4. Sleutelprojecten                          | 8  |
| 5. Bestaande woningvoorraad en transformatie | 12 |
| 6. Wonen en zorg                             | 13 |
| 7. Duurzaam en toekomstbestendig bouwen      | 15 |
| 8. Woningbouwvoorwaarden                     | 16 |
| 9. Overijsselse aanpak                       | 19 |
| Bijlage 1. Overzicht sleutelprojecten        | 21 |



# 1. AANLEIDING

Met stedelijke woonmilieus, centraal gelegen woonwijken aan belangrijke mobiliteitsknooppunten en ontspannen woonomgevingen in dorpen en het buitengebied, is West-Overijssel voor veel mensen een aantrekkelijke regio om te wonen, werken en recreëren. Bovendien heeft West-Overijssel met de regio Zwolle en met Deventer als onderdeel van de regio Stedendriehoek twee economische topregio's in huis.

In beide regio's werken overheden en maatschappelijke partners samen aan een diversiteit aan opgaven. Zo is de regio Zwolle aangewezen als NOVEX-gebied vanwege de urgente klimaat- en verstedelijkingsopgaven die hier spelen. Binnen de NOVEX-regio Zwolle vindt samenwerking onder andere plaats vanuit de verstedelijkingsstrategie 'Warme harten in een klimaatadaptieve delta'. Deventer is onderdeel van het samenwerkingsverband Regio Stedendriehoek. In de regio Stedendriehoek werken partijen samen met het Rijk toe naar een verstedelijkingsstrategie. Het Regio arrangement en de Contourenschets

2050 'Verstedelijking in balans' vormen daarvoor een belangrijke basis.

In de Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' (december 2022) hebben we als provincie Overijssel en West-Overijsselse gemeenten vastgelegd welke bijdrage regio West-Overijssel in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw - en wat daarvoor nodig is. De groeiende woningbouwopgave, de noodzaak om daarin samen te werken, knelpunten op te lossen en te versnellen (zoals onder andere uiteengezet in het Regeerprogramma van het Kabinet Schoof en de afspraken uit de Woontop 2024), vragen het Rijk en ons, provincie Overijssel en de West-Overijsselse gemeenten, om de bestaande Woondeal op onderdelen te actualiseren. Deze ligt voor u.

De nieuwe afspraken gaan over de periode 2025 tot en met eind 2030, met een doorkijk naar 2035. Hiermee vormen zij een opvolging van de afspraken uit de vorige Woondeal, zoals ondertekend op 21 december 2022.

In 2025 worden de afspraken verder uitgewerkt en uitgebreid binnen het provinciale volkshuisvestingsprogramma, als verplichting binnen de (voorgenomen) wet Versterking regie volkshuisvesting. De afspraken uit het provinciale volkshuisvestingsprogramma worden uiteindelijk doorvertaald in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Waar de Woondeal zich met name richt op het (versneld) realiseren van meer woningen, met bijzondere aandacht voor betaalbare woningbouw, biedt het volkshuisvestingsprogramma een programmatische uitwerking, ruimtelijk (afwegings)kader en houvast voor (nieuwe) plannen, inclusief wonen & zorg en huisvesting van specifieke doelgroepen.

## 2. WONINGBOUWOPGAVE: 28.200 WONINGEN

In de Woondeal maakten we als provincie en West-Overijsselse gemeenten afspraken met het Rijk over de bruto realisatie van minimaal 28.200 woningen over de periode 2022 tot en met eind 2030. Daarvan zijn in de periode 2022 tot en met het 4e kwartaal van 2024 7.960 woningen netto gerealiseerd.\* Tabel 1 toont een uitsplitsing van de reeds gerealiseerde woningen per gemeente.

Uit de tabel blijkt dat op regionaal niveau de woningbouwproductie enigszins achterblijft bij de doelstelling van minimaal 28.200 woningen uit de Woondeal. Dit komt deels door vertraging in de planning en uitstel van projecten, wat in enkele gemeenten zoals Zwolle de lokale bouwproductie sterk beïnvloedt. Tegelijkertijd zijn er ook West-Overijsselse gemeenten die juist een sterke woningbouwproductie laten zien. In een aantal van deze gemeenten (zoals Deventer, Hardenberg, Olst-Wijhe en Raalte) wordt zelfs onderzocht of er, bovenop de huidige programmering, kansen

\* Bron: Provincie Overijssel, Dashboard Wonen Provincie Overijssel (2024).

zijn om extra woningen te bouwen. Dankzij deze bijdragen blijft de regio als geheel goed op koers om de doelstelling uit de Woondeal te realiseren. Ook zien we dat het grootste deel van de productie in de regio nog gepland staat voor de jaren 2025 tot en met eind 2030.

We committeren ons aan de ambitie om binnen de regio in de periode 2022 tot en met eind 2030 28.200 woningen bruto te realiseren. Om dit te bereiken, spannen we ons in voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen) en het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie. Op dit moment bedraagt in West-Overijssel de plancapaciteit 38.787 woningen (periode 2024 tot en met eind 2030), waarvan 19.044 woningen harde plancapaciteit en 19.743 woningen zachte plancapaciteit.\*\* De komende jaren spannen we ons in om onze zachte plannen om te zetten naar

\*\* Bron: Provincie Overijssel, Inventarisatie Plancapaciteit Provincie Overijssel (2024).

| Gemeente        | Gerealiseerde woningen<br>Q1 2022 - Q4 2024 * |
|-----------------|---|
| Dalfsen         | 479 woningen                                  |
| Deventer        | 1.816 woningen                                |
| Hardenberg      | 974 woningen                                  |
| Kampen          | 940 woningen                                  |
| Olst-Wijhe      | 417 woningen                                  |
| Ommen           | 290 woningen                                  |
| Raalte          | 491 woningen                                  |
| Staphorst       | 288 woningen                                  |
| Steenwijkerland | 375 woningen                                  |
| Zwartewaterland | 244 woningen                                  |
| Zwolle          | 1.615 woningen                                |
| <b>Totaal</b>   | <b>7.960 woningen</b>                         |

Tabel 1. Overzicht reeds gerealiseerde woningen \*

harde plancapaciteit en om de harde plannen tot realisatie te brengen.

Deze opgave pakken gemeenten lokaal op. De provincie Overijssel ondersteunt de gemeenten hierbij vanuit de Bouwbrigade, met onder andere het provinciaal aanjaagteam Woningbouw en het verbinden van partijen in de Woonkeuken. Ook kunnen projecten en knelpunten worden geagendeerd voor de Brede Bouw Coalitie (Overijsselse Versnellingstafel). Daar waar knelpunten binnen woningbouwprojecten de beschikbare regionale middelen overstijgen, zien we ook een opgave voorliggen in de samenwerking met het Rijk. In deze actualisatie agenderen we een aantal voorwaarden voor woningbouw en versnelling waarbij we de hulp van het Rijk vragen (zie paragraaf 8).

Met de beoogde bruto productie van minimaal 28.200 woningen tot en met eind 2030, werken we als regio aan het inhalen van het huidige woningtekort en het ontwikkelen van toekomstbestendige woningen. Op sommige plekken binnen

de regio zien we kansen ontstaan om op relatief korte termijn de spanning op de woningmarkt te verlichten met flexwonen. De term 'flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en betaalbaar kunnen worden gerealiseerd. In beginsel hebben flexwoningen een 'tijdelijk karakter': van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. We zien dat het invullen van de flexibele woonconcepten en tijdelijke huisvesting op verschillende manieren wordt ingevuld. We onderstrepen de kansen die flexwonen kan bieden als aanvulling op de reguliere woningvoorraad. Met ondersteuning en stimulering vanuit het aanjaagteam Woningbouw verkennen we mogelijkheden die dit middel binnen de regio biedt.

# 3. BETAALBAARHEID

Als regio zien we een grote opgave als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Zo zijn er in het werkgebied van De Woningzoeker 89.000 mensen op zoek naar een betaalbare (huur)woning in onze regio. Zoals vastgelegd in de Woondeal willen we aansluiten bij de grote behoefte die er in de regio leeft en streven we daarom naar de realisatie van voldoende woningen in het betaalbare segment. We houden vast aan het uitgangspunt om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur (8.460 woningen), 40% in de middenhuur en betaalbare koop (11.280 woningen) en 30% (8.460 woningen) in de vrije sector. Uit een tussentijdse evaluatie van de provincie blijkt dat gemeenten zich hard inzetten om deze verdeling te halen en het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Alle gemeenten in de regio hanteren dit 30-40-30 principe als basis voor lokaal beleid, prestatieafspraken en uitgangspunten bij plan- en gebiedsontwikkelingen. Binnen de kaders van de (aankomende) wet Versterking

regie volkshuisvesting is er ruimte voor maatwerk binnen de betaalbaarheidsverdeling, voor gemeenten waarbij het aandeel sociale huur in de huidige woningvoorraad hoger is dan het landelijk gemiddelde. In onderbouwde gevallen kunnen deze gemeenten van het aandeel van 30% sociale huur afwijken. Dit kan zolang ze, door minstens 40% van de nieuwe woningen te richten op middeninkomens (betaalbare koop en middenhuur), de totale beschikbaarheid van betaalbare woningen (70%) op regioniveau voldoende waarborgen.

In het borgen van de betaalbaarheidsambities volgen we de landelijke prijsgrenzen en indexeringen, voor zowel huur als koop.\* Omdat de gehanteerde betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen (€405.000,- voor 2025) in de praktijk in de meeste gemeenten niet altijd overeenkomt met de lokale behoefte, staat het gemeenten vrij om binnen de grens

\* Op dit moment (2025) geldt voor huurwoningen een grens van €1.184,82 p/m, en voor betaalbare koopwoningen een prijs tot €405.000 (2025).

een lokaal aangescherpte grens voor betaalbare koopwoningen te hanteren. Daarnaast komen de gemeenten, corporaties en marktpartijen bij de realisatie van dit ambitieuze programma veel uitdagingen en belemmeringen tegen bij de realisatie van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. In paragraaf 8 hebben we een lijst met belemmeringen opgenomen waarin we de samenwerking en inzet van het Rijk vragen.

## 4. SLEUTELPROJECTEN

Om een gezamenlijke focus aan te brengen qua inzet en middelen hebben we in de regionale Woonagenda en Woondeal regionale 'sleutelprojecten' gedefinieerd. De sleutelprojecten vormen de basis voor de Woondeal en sluiten aan bij de Woontop afspraak om de woningbouwprogrammering tot en met 2030 te concretiseren. Dit zijn projecten met een significante impact op de regionale verstedelijkingsopgave, die voorzien in de lokale woonbehoefte en een belangrijke bijdrage leveren aan leefbaarheid en vitaliteit van dorpen of wijken. De sleutelprojecten passen binnen de ambities uit de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 en worden binnen de Woondeal periode gerealiseerd.

In de Woondeal van 2022 zijn 37 sleutelprojecten opgenomen, goed voor 25.125 woningen. In de aanloop naar de actualisatie van onze afspraken, hebben we de voortgang van onze woningbouwplannen geëvalueerd. Door middel van deze tussenevaluatie is het overzicht van regionale sleutelprojecten geactualiseerd naar 50 sleutelprojecten, die samen 24.210 woningen

bevatten voor de periode 2024 tot en met eind 2030.

In deze actualisatieslag is binnen de regio gekozen voor een aanscherping van de definitie van sleutelprojecten. Voor nieuw toegevoegde sleutelprojecten geldt dat dit (geclusterde) projecten van minimaal 50 woningen betreft, die zijn opgenomen in beleid en lokale, regionale en provinciale woonprogramma's en waarmee de Woondeal doelen in belangrijke mate worden gerealiseerd. Conform de Woontop afspraak worden deze sleutelprojecten gedragen door woningcorporaties en marktpartijen. Voor de bestaande sleutelprojecten uit de Woondeal 2022, is in de actualisatie ook gestreefd naar clustering van kleinere woningbouwprojecten om daarmee tot een minimum van 50 woningen per sleutelproject te komen.

Tabel 2 geeft de verdeling naar aantal sleutelprojecten en het bijbehorend aantal woningen in deze projecten per gemeente weer. Een volledig overzicht van West-Overijsselse sleutelprojecten is opgenomen in bijlage 1. In vergelijking met de ambitie zoals vastgelegd in 2022 is het aantal sleutelprojecten toegenomen, terwijl het totale aantal woningen is afgenomen. Dit komt door wijzigingen in de programmering, planning en uitvoering binnen sommige sleutelprojecten. In Zwolle, de gemeente die binnen de regio de grootste bijdrage levert, hebben vertragingen binnen enkele sleutelprojecten aanzienlijk invloed op het totale beeld van de woningbouwproductie in de regio tot en met eind 2030.

Als regio blijven we ons inspannen voor de bouw van de afgesproken woningen binnen de sleutelprojecten tot en met eind 2030. Dit is een voortdurende wisselwerking tussen het Rijk, de provincie, de regio en andere woonpartners. Waar mogelijk zoeken we gezamenlijk naar kansen om binnen sleutelprojecten het programma uit te breiden en te verdichten. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit, het draagvlak, de haalbaarheid en de snelheid van de planontwikkelingen.

### Sleutelprojecten doorkijk 2031 tot en met 2035

De Woondeal focust zich op de periode tot en met eind 2030. Terwijl we ons hard inzetten om de benodigde aantallen te realiseren, vinden we het ook belangrijk om een gezamenlijk beeld te hebben van de woningbouwproductie voor de langere termijn. Dit met het oog op de verstedelijkingsambities en het waarborgen van continuïteit en doorgaande bouwstromen. In overeenstemming met de afspraken van de Woontop is voor deze

**Tabel 2.** Overzicht aantal sleutelprojecten en bijbehorend aantal woningen per gemeente voor de periode 2024 tot en met eind 2030

| Gemeente        | Aantal sleutelprojecten    | Aantal woningen<br>2024 tot en met eind 2030 |
|-----------------|----------------------------|--|
| Dalfsen         | 5 sleutelprojecten         | 1.039 woningen                               |
| Deventer        | 3 sleutelprojecten         | 4.550 woningen                               |
| Hardenberg      | 8 sleutelprojecten         | 2.773 woningen                               |
| Kampen          | 5 sleutelprojecten         | 2.479 woningen                               |
| Olst-Wijhe      | 8 sleutelprojecten         | 841 woningen                                 |
| Ommen           | 2 sleutelprojecten         | 508 woningen                                 |
| Raalte          | 4 sleutelprojecten         | 1.301 woningen                               |
| Staphorst       | 3 sleutelprojecten         | 680 woningen                                 |
| Steenwijkerland | 2 sleutelprojecten         | 480 woningen                                 |
| Zwartewaterland | 3 sleutelprojecten         | 559 woningen                                 |
| Zwolle          | 7 sleutelprojecten         | 9.000 woningen                               |
| <b>Totaal</b>   | <b>50 sleutelprojecten</b> | <b>24.210 woningen</b>                       |

actualisatie tijdens de 1-op-1 gesprekken een eerste doorkijk van de woningbouwprogrammering voor 2031 - 2035 opgehaald. Dit schetst een voorlopig beeld van +10.124 extra woningen. Tabel 3 toont voor deze doorkijk de verdeling naar gemeenten.

Zoals de tabel uitwijst, hebben we momenteel nog niet voor elke gemeente in de regio een compleet beeld van de woningbouwprogrammering voor de periode 2031 - 2035. In het kader van het provinciale volkshuisvestingsprogramma brengen we in de eerste helft van 2025, samen met corporaties en marktpartijen, deze woningbouwproductie verder in beeld.

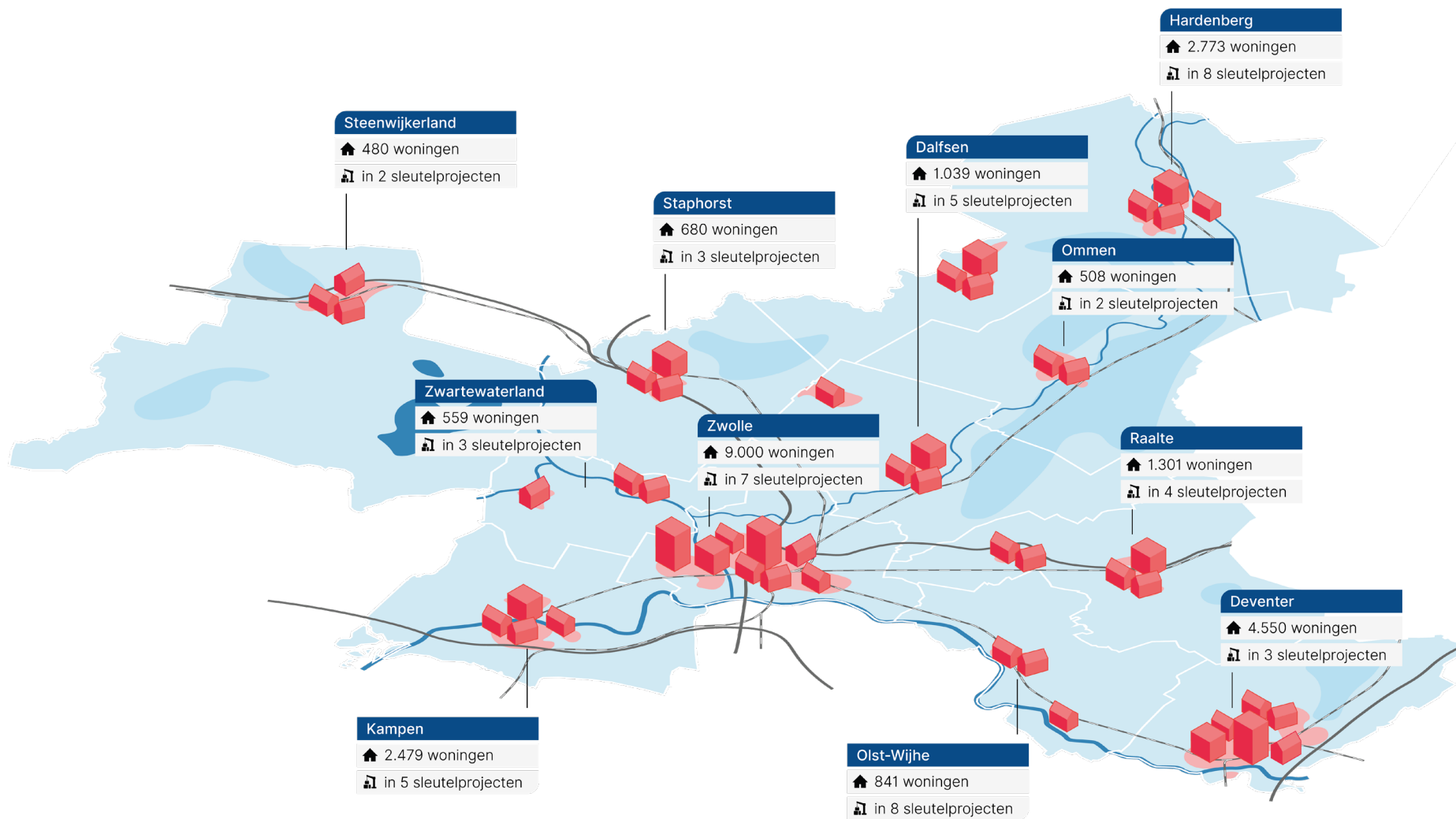
### Versnellen en samenwerken

In de sleutelprojecten zetten we als gemeenten in op het principe van parallel plannen, door binnen de projecten zoveel mogelijk gelijktijdig te schakelen op verschillende onderdelen (programma, financiering, planologie, stedenbouw, milieu) en continu koppelkansen in beleid, programma en financiering in kaart te brengen.

Woningbouw is een gezamenlijke opgave van het Rijk, provincie en gemeenten waarin we via reguliere overleggen, samen met woningcorporaties en marktpartijen, continu met elkaar de voortgang monitoren. Daarbij voeren we ook het gesprek om gesignaleerde knelpunten aan te pakken, om zo de realisatie te bevorderen. Vanaf 2022 vinden periodieke 1-op-1 gesprekken plaats tussen de provincie, gemeenten en betrokken woningcorporaties. In deze 1-op-1 gesprekken is de voortgang van sleutelprojecten en knelpunten een belangrijk onderdeel van het gesprek. Daarnaast is de monitoring van de kwantitatieve woningbouwopgave van de West-Overijsselse sleutelprojecten onderdeel van de provinciale planmonitoring. Om een realistische woningbouwprogrammering te waarborgen, wordt deze monitoring - ook conform afspraken uit de Woontop - aangevuld met publiek-private monitoring via Domiportal. Door marktinzichten te integreren, ontstaat een vollediger beeld van de woningbouwopgave. Gemeenten dragen zorg voor het aanleveren van actuele gegevens over de voortgang van de sleutelprojecten.

**Tabel 3.** Overzicht per gemeente van het aantal woningen uit sleutelprojecten voor de periode 2031 tot en met 2035, voor zover bekend op basis van de 1-op-1 gesprekken. In het kader van het provinciale volkshuisvestingsprogramma wordt de woningproductie voor deze periode nader in beeld gebracht.

| Gemeente        | Aantal woningen<br>2031 tot en met 2035 |
|-----------------|---|
| Dalfsen         | 1.155 woningen                          |
| Deventer        | 955 woningen                            |
| Hardenberg      | 950 woningen                            |
| Kampen          | 2.300 woningen                          |
| Olst-Wijhe      | 300 woningen                            |
| Ommen           | -                                       |
| Raalte          | 600 woningen                            |
| Staphorst       | 437 woningen                            |
| Steenwijkerland | 350 woningen                            |
| Zwartewaterland | 77 woningen                             |
| Zwolle          | 3.000woningen                           |
| <b>Totaal</b>   | <b>10.124 woningen</b>                  |



**Figuur 1.** Sleutelprojecten West Overijssel



# 5. BESTAANDE WONINGVOORRAAD EN TRANSFORMATIE

We ondersteunen de ambitie van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) om actief werk te maken van de bestaande woningvoorraad. Provincie en gemeenten zien net als het Rijk kansen voor het toevoegen van extra woningen in de bestaande woningvoorraad. In lijn met de afspraken uit de Woondeal 2022, zetten we ons in om mogelijkheden verder te onderzoeken.

Gemeenten nemen de rol op zich om kansen binnen de bestaande woningvoorraad of op het gebied van transformatie in beeld te brengen, beleid te ontwikkelen en waar nodig planologische regels aan te passen. Hierbij gaat ook extra aandacht uit naar de kansen die transformatie naar woningen kan bieden aan het vergroten van de woningvoorraad. Dit betreft bijvoorbeeld transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook transformatie bij afstoting van Rijksvastgoed. Daarnaast werken we als provincie en gemeenten samen aan een aanpak voor niet-vitale vakantieparken, waarbij ook mogelijkheden voor transformatie naar permanente bewoning verkend worden.

De provincie neemt een rol in het samenbrengen van partijen om kennis en ervaringen te delen. Hiermee krijgt het beter benutten van de bestaande voorraad een duidelijke plek binnen de provinciale netwerksamenwerking. Ook wordt binnen de Bouwbrigade aan gemeenten de mogelijkheid geboden om vanuit de flexpool extra capaciteit in te huren op deze thema's. De provinciale ambities en inzet op dit thema worden verder uitgewerkt in het provinciale volkshuisvestingsprogramma, dat in 2025 wordt verwacht.

## 6. WONEN EN ZORG

Op basis van de afspraken van de Woondeal (als onderdeel van de Rijksprogramma's 'Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen' en 'Een thuis voor iedereen') hebben we binnen West-Overijssel een regionale doorvertaling van de woon- en zorgopgave gemaakt in de vorm van een regionale woonzorgvisie en afsprakenkader ouderenhuisvesting. In het voorjaar van 2024 zijn de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting vastgesteld. Voorliggende actualisatie van de Woondeal betreft op dit thema een formalisering van de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader.

Op het gebied van de realisatie van nultreden woningen, geclusterde en zorggeschikte woningen hebben we ons als regio gecommitteerd aan de kwantitatieve aantallen uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting. Dit betreft een basisopgave tot en met eind 2030 met de realisatie van 6.590 geschikte woonvormen, bestaande uit 3.560 nultredewoningen geschikt voor ouderen, 1.855 geclusterde woningen en 1.175 zorggeschikte woningen, die onderdeel vormen van het

afgesproken woningbouwprogramma uit de Woondeal (28.200 woningen). Daarbij is de ambitie uitgesproken om meer (geclusterde) woonvormen te realiseren.\*

De opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen bestaat op regionaal niveau uit 50% sociale huur en 50% overig te realiseren door de markt. Als provincie en gemeenten committeren we ons samen met het Rijk, de woningcorporaties en marktpartijen aan deze verdeling. Op lokaal niveau werken we, onder andere in lokale prestatieafspraken, de opgave nader uit.

De kwantitatieve basisopgave op het gebied van ouderenhuisvesting is geen extra opgave, maar vormt onderdeel van de totale regionale woningbouwopgave van 28.200 woningen

\* Een ambitie (trendscenario) tot en met eind 2030 bestaande uit de realisatie van: 2.465 nultredewoningen geschikt voor ouderen, 4.910 geclusterde woningen en 940 zorggeschikte woningen (totaal 8.315 woningen).

tot en met eind 2030. De aantallen betreffen richtinggevend aantal voor nadere invulling op lokaal niveau. Deze verdeling wordt samen met een aanpak ter bevordering van doorstroming en het in beeld brengen van geschikte locaties verder programmatisch uitgewerkt in de provinciale en lokale volkshuisvestingsprogramma's en (verbrede) prestatieafspraken. We onderstrepen het belang van doorwerking van de geclusterde en zorggeschikte woningen in de programmering, met name voor het aandeel woningen dat buiten de sociale huur moet worden gerealiseerd. Partijen zoeken hiervoor actief de samenwerking op met de markt.

Uit het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting volgt een verplichting voor alle gemeenten om een urgentieregeling voor wettelijke urgent-woningzoekenden als onderdeel van een huisvestingsverordening op te stellen. De voorgestelde wet stelt verplicht dat alle gemeenten een evenredig deel van vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan urgenten en maakt daarmee regionale afstemming verplicht.

Daarnaast is ook in regionale context verkend welke harmonisatiemogelijkheden van de lokale urgentieverordeningen op het regioniveau West-Overijssel nodig en wenselijk zijn.

Als onderdeel van de provinciale en lokale volkshuisvestingsprogramma's willen we in 2025 lokale urgentieregelingen vaststellen. Binnen de context van de volkshuisvestingsprogramma's worden ook de ('fair share') afspraken voor evenwichtige huisvesting van aandachtsgroepen verder uitgewerkt.

Conform de Overijsselse Aanpak ondersteunt de provincie gemeenten en woonpartners bij het uitwerken van de regionale woonzorgvisie vanuit de Bouwbrigade en flexpool. Daarnaast is een stimuleringssubsidie opgezet voor de realisatie van geclusterde en zorggeschikte woningen en het aanstellen van een regisseur Huisvesting Arbeidsmigranten. De provincie neemt, als de wet Versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen, haar rol en verantwoordelijkheid in het toezicht houden op de realisatie van de

huisvesting van de aandachtsgroepen. Onderdeel hiervan is het verkrijgen van inzicht in de huidige planmogelijkheden, oftewel de nulmeting. Hiertoe worden op het gebied van ouderenhuisvesting de woningtypen 'geclusterd' en 'zorggeschikt' toegevoegd aan de uitvraag van de Planmonitor Wonen. Aansluitend op de actualisatie volgen jaarlijks 1-op-1 gesprekken tussen provincie en gemeenten, waarbij ook corporaties aansluiten. Dit overleg heeft als doel de voortgang van de woningbouw te bespreken, waaronder de woningbouw voor ouderen.

# 7. DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

In de Woondeal maakten we afspraken over toekomstbestendige woningbouw in balans met andere grote opgaven op bijvoorbeeld het gebied van klimaatadaptatie, -mitigatie en waterveiligheid. De afspraken en uitgangspunten die we in de Woondeal hebben vastgelegd, blijven met deze actualisatie overeind.

In lijn met het Programma Woningbouw van het ministerie van BZK is in de Woondeal afgesproken een 'Actieprogramma toekomstbestendig bouwen' op te zetten. Het Actieprogramma vormt de plek waarin we als regio en provincie onze ambities op het gebied van toekomstbestendige woningen en woonomgevingen nader uitwerken. Conform de Overijsselse Woonaanpak is in samenwerking met een breed netwerk bestaande uit marktpartijen, een woningcorporatie en overheden dit actieprogramma tot stand gekomen. Met het Actieprogramma is inzicht gegeven in haalbare prestaties voor de thema's circulair/biobased, natuurinclusief, collectief, klimaatadaptief en energie- en waterbewust. Deze prestaties bieden een basis om per project in de lokale context een integrale afweging te maken.

Partijen zetten zich in om de ambities op het gebied van toekomstbestendig bouwen zoveel mogelijk toe te passen door borging van de thema's en doelstellingen in lokaal beleid zoals omgevingsvisies, volkshuisvestingsprogramma's en prestatieafspraken. De provincie stelt zich als partner op bij het uitvoeren van de ambities uit het Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen. Vanuit de Overijsselse Woonaanpak faciliteert de provincie kennisontwikkeling. Ook kunnen partijen voor kennisondersteuning een beroep doen op experts op het gebied van toekomstbestendig bouwen als onderdeel van de Bouwbrigade.

## 8. WONINGBOUWVOORWAARDEN

Om de benodigde woningen bijtijds en met de beoogde kwaliteit te kunnen realiseren, moeten de randvoorwaarden op orde zijn. De provincie Overijssel heeft de afgelopen periode verschillende acties in gang gezet en instrumenten ontwikkeld om hieraan bij te dragen. Gemeenten werken samen met marktpartijen en corporaties hard aan de realisatie van woningbouw en gebiedsontwikkelingen. Daarnaast zoeken gemeenten, de provincie en het Waterschap elkaar actief op daar waar het gaat om toekomstbestendige gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Bouwen doen we namelijk samen: we werken op basis van gelijkwaardigheid en duidelijke rollen en verantwoordelijkheden, er zijn korte lijnen, er wordt steeds vaker gewerkt met escalatieprocedures en bij knelpunten reiken we elkaar de hand. Zo blijven we werken volgens het in de Woondeal vastgelegde principe van wederkerigheid.

Voor de sleutelprojecten, maar ook voor onze andere woningbouwontwikkelingen, brengen we continu de voortgang en knelpunten in beeld, onder meer via de Publiek-Private-Monitor en via de Brede Bouw Coalitie. De provincie monitort de

voortgang in de woningbouw en in het bijzonder de sleutelprojecten periodiek via actuele data afkomstig van het CBS, de gemeenten en marktinformatie via Domiportal. Dat gebeurt niet alleen op programmering, maar juist ook op het gebied van voortgang en knelpunten.

Sinds ondertekening van de Woondeal zijn er verschillende acties in gang gezet en instrumenten ontwikkeld om de in de Woondeal benoemde randvoorwaarden voor woningbouw aan te pakken. In november 2023 hebben we in de regio's West-Overijssel en Twente een notitie met 'kritische succesfactoren' opgesteld. In deze notitie beschreven we de voortgang van de kritische succesfactoren en is uiteengezet welke ondersteuning vanuit provincie en Rijk we als noodzakelijk zien. Als overheden hebben we samen met de woningcorporaties en marktpartijen geconcludeerd dat de in de Woondeal benoemde knelpunten blijven gelden als (potentiële) bottlenecks voor de woningbouwproductie. De negen kritische succesfactoren die we in de Woondeal met elkaar benoemden, en waarbij we

elkaar en het Rijk nog altijd hard nodig hebben, zijn:

1. **Voldoende en structurele rijksmiddelen voor uitvoering Woondeals.** In Overijssel streven we naar kwalitatief wonen met toekomstbestendige woningen en woonomgevingen, met aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. Deze ambities leggen echter een grote druk op ruimtegebruik, kostenverhaal en capaciteit. We zien dat woningbouw steeds lastiger van de grond komt, vooral wanneer het gaat over binnenstedelijke ontwikkelingen en transformaties. Bij alle woningbouwplannen blijft het daarom een zoektocht hoe we zo veel mogelijk kwaliteit kunnen toevoegen, maar ook een haalbaar project kunnen realiseren. Structurele financiële ondersteuning van het Rijk is essentieel om onrendabele businesscases bij gemeenten op te vangen en investeringen in grond, infrastructuur en leefomgeving mogelijk te maken. Tijdens de Woontop 2024 zijn hierover afspraken gemaakt. Een belangrijk onderdeel

van deze afspraken is de substantiële verbetering van de brede financiële positie van de gemeenten. Rondom de Voorjaarsnota 2025 wordt hierover een besluit genomen.

- 2. Meer personele capaciteit bij gemeenten op het ruimtelijk domein.** Veel Overijsselse gemeenten kampen met een ernstig tekort aan personeel in het ruimtelijk domein, zoals planeconomen, planologen en vergunningverleners, wat leidt tot langere doorlooptijden van planprocedures. Hierdoor moeten zij soms ongewenste prioriteiten stellen, waardoor woningbouwinitiatieven aanzienlijk kunnen vertragen. Deze opgave beperkt zich niet slechts tot gemeenten: ook enkele woningbouwcorporaties in de regio's geven aan knelpunten te ervaren op dit gebied.
- 3. Vereenvoudiging planprocedures en inperking bezwaarprocedures.** Vertraging in woningbouwontwikkeling ontstaat vaak tijdens de planvorming of in de bezwaar- en beroepstermijnen. Door planprocedures te vereenvoudigen, bezwaarprocedures te beperken en transparantie bij de Raad van State te bevorderen, kan de woningbouw worden versneld.

- 4. Investeringscapaciteit woningcorporaties.** Woningcorporaties spelen een cruciale rol in het bieden van betaalbare woningen, maar hun investeringscapaciteit wordt beperkt door fiscale lasten zoals de vennootschapsbelasting en de beperking van renteaftrek via ATAD (Anti Tax Avoidance Directive). Deze maatregelen verhogen hun kosten en verminderen het budget voor nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud, wat de beschikbaarheid van betaalbare en duurzame woningen onder
- 5. Stikstof maatregelen.** Om de gewenste snelheid in de woningbouw te verwezenlijken is de aanwezigheid van voldoende stikstofruimte voor woningbouw een vereiste. De uitspraak van de Raad van State over andere regels rondom intern salderen (januari 2025) leidt tot onzekerheid over de mogelijkheden voor woningbouw nabij natuurgebieden. De complexe en veranderlijke regelgeving rond stikstof bemoeilijkt de lokale uitvoering.
- 6. Investeringscapaciteit woningcorporaties.** Woningcorporaties spelen een cruciale rol in het bieden van betaalbare woningen, maar hun investeringscapaciteit wordt beperkt door fiscale lasten zoals de vennootschapsbelasting en de beperking van renteaftrek via ATAD (Anti Tax Avoidance Directive). Deze maatregelen verhogen hun kosten en verminderen het budget voor nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud, wat de beschikbaarheid van betaalbare en duurzame woningen onder
- 4. Investeringscapaciteit woningcorporaties.** De groeiende woningbouwambities en de daarbij horende bevolkingsontwikkeling belasten de infrastructuur, waardoor investeringen nodig zijn in mobiliteit en bereikbaarheid. Vanuit het principe van brede welvaart is zowel in steden als in landelijke gebieden een behoefte hieraan.

druk zet. Om de woningnood aan te pakken en verduurzaming te versnellen, is herziening van deze belastingregels of aanvullende overheidssteun noodzakelijk.

- 7. Monitoring en rapportage.** Het monitoren van de afspraken in de Woondeal is cruciaal om doelen te halen en knelpunten aan te pakken. De provincie is verantwoordelijk voor het ontwikkelen en actueel houden van een monitoringssysteem, en dit vraagt inzet van tijd, geld en capaciteit.
- 8. Ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk.** In Overijssel onderschrijven we het principe 'Elke regio telt' en benadrukken we het belang van maatwerk bij het vertalen van nationale opgaven naar de lokale context. Deze aanpak, waarin kwaliteit en lokaal passende oplossingen centraal staan, heeft de afgelopen jaren zijn succes bewezen.

9. **Bewustwording en draagvlak.** Het bewustzijn van de woningbouwopgave en het draagvlak voor de lokale gevolgen in de samenleving blijven achter. Dit resulteert regelmatig in weerstand tegen concrete woningbouwplannen, wat op zijn beurt de voortgang van woningbouwprojecten kan vertragen. Hier ligt een belangrijke taak voor gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, maar ook voor de provincie en de rijksoverheid. Het is essentieel dat de urgentie en noodzaak van de woningbouwopgave duidelijk wordt gemaakt en dat participatie met alle belanghebbenden (dus ook woningzoekenden) wordt georganiseerd.

Naast de constatering dat deze knelpunten nog niet (volledig) zijn weggenomen, zien we ook nieuwe knelpunten ontstaan waar we regiobreed mee te maken hebben. Knelpunten die de doelen en gewenste versnelling van de productie belemmeren en waarin we een rol weggelegd zien voor het Rijk. Naast de in de Woondeal

vastgelegde voorwaarden zien we de volgende vier thema's als extra woningbouwvoorwaarden:

10. **Nutsvoorzieningen.** De woningbouw heeft ook gevolgen voor de (uitbreiding van) bestaande nutsvoorzieningen, maar de huidige netcongestie en de beperkte beschikbaarheid van voldoende drinkwater sluiten hier momenteel niet goed op aan. Bovendien is er op dit moment weinig ruimte om deze capaciteit substantieel uit te breiden.

11. **Water en bodem sturend.** De wisselende communicatie rondom 'water en bodem sturend' een gebruik aan duidelijkheid voor (nieuwe) gebiedsonwikkelingen.

12. **Betaalbaarheidsgrenzen.** Het kabinet stelt jaarlijks de NHG-grens vast, waarmee ook de bovengrens voor betaalbare woningen wordt bepaald. Voor 2025 is deze grens vastgesteld op €405.000. Deze betaalbaarheidsgrens sluit echter niet aan bij het beeld dat Overijsselse gemeenten hebben van wat betaalbaar is, met

name in kleine kernen. De hoge betaalbaarheidsgrens leidt in de praktijk tot verminderde kansen voor kleine huishoudens en starters.

13. **Wonen en zorg.** Aansluitend op punt 1 (structurele rijksmiddelen voor uitvoering Woondeals) zijn ook voldoende, structurele rijksmiddelen noodzakelijk om de woon(zorg) opgave in de regio te beantwoorden. In het bijzonder is daarbij aandacht nodig voor het financieren van de realisatie van zorggeschikte woningen. Daarnaast vraagt ook de invulling en exploitatie van ontmoetingsfuncties bij wooncomplexen om aandacht en middelen.

# 9. OVERIJSSELSE AANPAK

De woonopgave pakken we binnen de regio en provincie in samenwerking op. In Overijssel werken provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen via netwerksturing samen aan woonopgaven. Dit gebeurt onder de noemer Overijsselse Woonaanpak.

→ De provincie Overijssel investeert breed in verschillende woonopgaven via programmatische lijnen zoals de programma's 'Realisatie woningbouw', 'Een huis voor iedereen', 'Toekomstbestendige verstedelijking' en 'Toekomstbestendige woningen & wijken'.

→ De provincie stelt vanuit de Bouwbrigade ondersteuningsmogelijkheden (capaciteit en expertise) beschikbaar. De Bouwbrigade bestaat uit verschillende onderdelen, waaronder

- het provinciaal aanjaagteam woningbouw,
- de samenwerkingsovereenkomst RVO,
- de subsidieregeling flexpools,
- de aanstelling van een regisseur huisvesting arbeidsmigranten,

- expertise team op het gebied van toekomstbestendig bouwen,
- het ondersteuningsteam wonen en zorg.

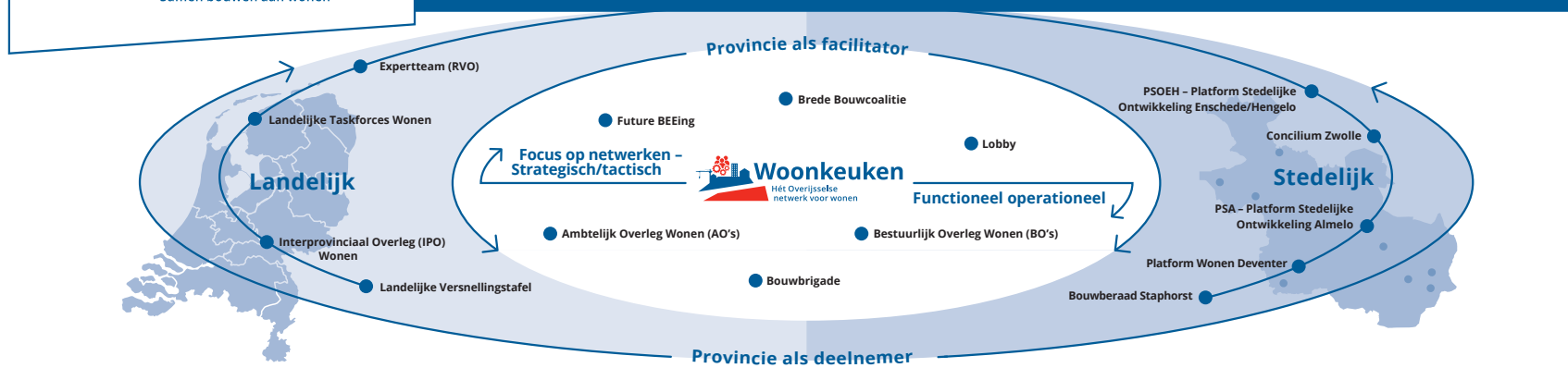
→ De Brede Bouw Coalitie is de Overijsselse versnellingsstafel voor woningbouw waaraan een vertegenwoordiging van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen deelnemen. De Brede Bouw Coalitie richt zich op het gezamenlijk in beeld brengen van de voortgang van de woningbouwopgave en het agenderen van regionale knelpunten om oplossingsrichtingen te zoeken.

→ In het netwerk van de Woonkeuken werken we met elkaar aan de Overijsselse woonopgave. Binnen de Woonkeuken bouwen aan sterke netwerken en bieden we ruimte aan innovatie, inspiratie en het over en weer delen van kennis en expertise. Dit zien we als methoden om sneller, efficiënter en met oog voor toekomstbestendigheid de benodigde woningen te realiseren.

Vanuit de Provinciale Staten is voor de huidige coalitieperiode €27 miljoen beschikbaar gesteld voor de Overijsselse Woonaanpak. Deze middelen zullen worden ingezet voor de Bouwbrigade, een stimuleringsregeling voor de realisatie van zorggeschikte en geclusterde woonvormen, een stimuleringsregeling voor de realisatie van woningbouw in kleine middelgrote gemeenten en middelen voor de netwerksamenwerking en wonen en zorg.



# Samenhang gremia Wonen – provincie Overijssel



| Gremium  | Toegevoegde waarde   | Voor wie?   | Rol provincie  |
|--|--|---|--|
| <b>De Woonkeuken</b><br>Netwerk met leden uit de markt, overheden, corporaties en vertegenwoordigers van doelgroepen   | Brengt beleid en uitvoering (ook buiten eigen organisatie) bij elkaar  | Onder andere voor: ontwikkelaars, bestuurders, woningcorporaties, ambtenaren  | Facilitator + initiator (op basis van behoefte uit markt)          |
| <b>Brede Bouwcoalitie (BBC, Overijsselse Versnellingsstafel)</b><br>Gelegenheidsnetwerk Strategische vertegenwoordiging van markt, corporaties en overheid om uitvoering Woondeals te versnellen | Realiseren woningbouw, oplossen van knelpunten, creëren oplossingsrichtingen, opschalen van experimenten en het verstevigen van partnerschap                             | 'De markt' zoals: ontwikkelaars, bouwbedrijven. Daarnaast: bestuurders, ambtenaren, woningcorporaties, netbeheerder | Facilitator + initiator (op basis van behoefte van de partners)    |
| <b>Ambtelijke Overleggen (AO's)</b><br>Ambtelijk overleg tussen beleidsambtenaren wonen van provincie en gemeenten en corporaties  | Snel signaleren, agenderen en handelen door korte lijnen (tussen provincie) met gemeenten (en corporaties) op woonbeleid   | Beleidsambtenaren wonen en vertegenwoordigers van woningcorporaties   | Facilitator + initiator (op basis van behoefte provincie/gemeente) |
| <b>Bestuurlijke Overleggen (BO's)</b><br>Bestuurlijk overleg op wonen met bestuurders van provincie gemeenten en corporaties   | Afstemming tussen bestuurders over woningbouwopgave en ieders bijdrage hieraan   | Wethouders met wonen in hun portefeuille en vertegenwoordigers van woningcorporaties                                | Facilitator + initiator (op basis van behoefte provincie/gemeente) |
| <b>Future BEEing</b><br>Samenwerking tussen Nederlandse en Duitse partners vanuit bouw, onderwijs en overheid  | Verduurzaming en transformatie van bestaande en nieuwbouw en vereenvoudiging van (planologische) procedures, onder andere standaardiseren van concepten voor bouwbesluit | Onderwijs, bouw, corporaties, gemeenten + provincie (NL + DE)   | Initiator in samenwerking met Duitse partners                      |
| <b>Lobby</b><br>Lobby richting Rijk en grensoverschrijdende samenwerking (andere provincies & internationaal)  | Invloed op landelijk en Europees beleid en aanvragen overheids-gelden, bijvoorbeeld voor onrendabele toppen  | Provincie, gemeenten, woningcorporaties en markt. Opgepakt vanuit de Brede Bouwcoalitie en netwerkenaanpak          | Aanjager   |

| Gremium   | Toegevoegde waarde   | Voor wie?  | Rol provincie |
|---|--|--|---------------|
| <b>Bouwbrigade</b><br>Provinciale ondersteuning van gemeenten middels 6 instrumenten  | Kennis, ervaring en expertise in elke fase van het planproces, gericht op het realiseren van de Overijsselse woonopgave  | Gemeenten (beleidsambtenaar, planoloog, projectleiders) en woningcorporaties | Facilitator   |
| <b>IPO Wonen</b><br>Ambtelijk overleg tussen provincies   | Afstemming tussen provincies over woningbouwopgave en gezamenlijk optrekken richting Rijk  | Ambtenaren wonen vanuit provincies   | Deelnemer     |
| <b>PSOEH/PWD/ Concilium Zwolle/ Psa/ Bouwberaad Staphorst</b><br>Platformen voor gebiedsontwikkeling  | Samenwerking binnen gemeenten op gebiedsontwikkeling met diverse stakeholders  | Alle betrokken partijen rond gebiedsontwikkeling in de betreffende gemeente  | Deelnemer     |
| <b>Landelijke Taskforces Wonen</b><br>Platform voor kennis- en ervaringsuitwisseling + input ophalen voor nieuw te vormen (Rijks)beleid       | Agenderen en ophalen best practices  | Provincie + delen met het netwerk  | Deelnemer     |
| <b>Expertteam (RVO)</b><br>Expertteam dat gemeenten ondersteunt bij het versnellen van de woningbouwopgave (als onderdeel van de Bouwbrigade) | Tijdelijke extra capaciteit en expertise op concrete cases   | Gemeenten (beleidsambtenaar, planoloog, projectleiders)                      | Verbinder     |
| <b>Landelijke versnellingsstafel</b><br>Versnellingsstafel van woningbouwexperts die de landelijke opgave monitort en probeert te versnellen  | Landelijk gremium om woningbouwknelpunten en kansen te bespreken en oplossingen te creëren. Elk lid van de versnellingsstafel heeft een sterke verbinding met één of meerdere regio's. In ons geval via de BBC | Alle betrokken partijen bij de woningbouwopgave                              | Verbinder     |

<https://overijsselsewoonaanpak.nl/netwerk/woonkeuken>

Figuur 2. Samenhang gremia Wonen - provincie Overijssel

# BIJLAGE 1. OVERZICHT SLEUTELPROJECTEN

De onderstaande tabel biedt een actueel overzicht van de West-Overijsselse sleutelprojecten. De geactualiseerde aantallen volgen uit de 1-op-1 gesprekken tussen provincie, gemeenten en woningcorporaties. In veel gevallen wijken de woningbouwaantallen af van de aantallen zoals deze eerder zijn vastgelegd in de Woondeal 2022. De voornaamste oorzaak voor verschillen zijn wijzigingen in de programmering. Daarbij betreft het zowel gevallen van ophoging van aantallen, als verlaging van aantallen door planuitval of vertraging. Voor zover bekend, zijn reeds gerealiseerde woningen (na vaststelling van de Woondeal 2022), meegenomen in de geactualiseerde aantallen.

| Gemeente       | Sleutelproject            | Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie | Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022 | Aantal woningen na actualisatie periode 2024 tot en met eind 2030 | Doorkijk aantal woningen na 2030 |
|----------------|---------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Dalfsen        | Nieuwleusen Centrum       | Bestaand  | 250   | 250   | 35                               |
| Dalfsen        | Oosterdalfsen Noord       | Bestaand  | 340   | 400   | 70                               |
| Dalfsen        | Lemelerveld Waterinkweg   | Bestaand  | 170   | 206   | 50                               |
| Dalfsen        | Hoonhorst De Koele II     | Nieuw   | -   | 83  | -                                |
| Dalfsen        | Dalfsen Het Engelland     | Nieuw   | -   | 100   | 400                              |
| Dalfsen        | Nieuwleusen Palthelanden* | Nieuw   | -   | -   | 600                              |
| Totaal Dalfsen |                           |   | 760   | 1.039   | 1.155                            |

\*Dit sleutelproject is niet meegenomen als sleutelproject voor de actualisatie Woondeal omdat het project volledig na 2030 gerealiseerd wordt. Wel is het project meegenomen in de doorkijk naar 2031 tot en met 2025.

| Gemeente          | Sleutelproject                       | Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie | Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022 | Aantal woningen na actualisatie periode 2024 tot en met eind 2030 | Doorkijk aantal woningen na 2030 |
|-------------------|--------------------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Deventer          | Deventer Centrumschil                | Bestaand  | 1.500   | 2.550   | 607                              |
| Deventer          | Deventer Keizerslanden               | Bestaand  | 1.400   | 1.650   | 158                              |
| Deventer          | Bathmen                              | Bestaand  | 650   | 650   | 190                              |
| Totaal Deventer   |                                      |   | 3.550   | 4.550   | 955                              |
| Hardenberg        | Hardenberg uitbreiding Marslanden    | Bestaand  | 850   | 657   | 275                              |
| Hardenberg        | Hardenberg centrum                   | Bestaand  | 480   | 738   | 260                              |
| Hardenberg        | Dedemsvaart centrum                  | Bestaand  | 260   | 244   | -                                |
| Hardenberg        | Dedemsvaart uitleglocaties           | Bestaand  | 600   | 290   | 240                              |
| Hardenberg        | Balkbrug uitleglocaties              | Bestaand  | 200   | 153   | 129                              |
| Hardenberg        | Balkbrug inbreiding en transformatie | Bestaand  | 50  | 109   | -                                |
| Hardenberg        | Middelgrote kernen                   | Nieuw   | -   | 389   | 46                               |
| Hardenberg        | Kleine kernen                        | Nieuw   | -   | 193   | -                                |
| Totaal Hardenberg |                                      |   | 2.440   | 2.773   | 950                              |

| Gemeente                 | Sleutelproject            | Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie | Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022 | Aantal woningen na actualisatie periode 2024 tot en met eind 2030 | Doorkijk aantal woningen na 2030 |
|--------------------------|---------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Kampen                   | Kampen Reevedelta         | Bestaand  | 3.200   | 1.815   | 2.020                            |
| Kampen                   | De Bakkerij               | Nieuw   | -   | 223   | 80                               |
| Kampen                   | IJsselmuiden Drostenerf   | Nieuw   | -   | 177   | -                                |
| Kampen                   | Flevowijk                 | Nieuw   | -   | 190   | 200                              |
| Kampen                   | Kampen Bovenhavenkwartier | Nieuw   | -   | 74  | -                                |
| <b>Totaal Kampen</b>     |                           |   | <b>3.200</b>                                      | <b>2.479</b>  | <b>2.300</b>                     |
| Olst-Wijhe               | Olst Aberson terrein      | Bestaand  | 65  | 66  | -                                |
| Olst-Wijhe               | Olst scholenlocatie       | Bestaand  | 65  | 66  | -                                |
| Olst-Wijhe               | Olst Olstergaard          | Bestaand  | 80  | 104   | -                                |
| Olst-Wijhe               | Wijhe scholenlocaties     | Bestaand  | 25  | 124   | -                                |
| Olst-Wijhe               | Wijhe Wengelerhoek        | Bestaand  | 200   | 200   | -                                |
| Olst-Wijhe               | Wijhe Noord               | Nieuw   | -   | 100   | 300                              |
| Olst-Wijhe               | Olst-Zuid Project         | Nieuw   | -   | 100   | -                                |
| Olst-Wijhe               | Wesepe (Meko-Locatie)     | Nieuw   | -   | 81  | -                                |
| <b>Totaal Olst-Wijhe</b> |                           |   | <b>435</b>  | <b>841</b>  | <b>300</b>                       |

| Gemeente         | Sleutelproject  | Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie | Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022 | Aantal woningen na actualisatie periode 2024 tot en met eind 2030 | Doorkijk aantal woningen na 2030 |
|------------------|---|---|---|---|----------------------------------|
| Ommen            | Ommen Vlierlanden   | Bestaand  | 450   | 332   | -                                |
| Ommen            | Ommen binnenstedelijke locaties   | Bestaand  | 160   | 186   | -                                |
| Totaal Ommen     |   |   | 610   | 508   |                                  |
| Raalte           | Raalte warm hart  | Bestaand  | 400   | 700   | 600                              |
| Raalte           | Raalte Franciscushof  | Bestaand  | 170   | 171   | -                                |
| Raalte           | Heino Centrum (samenvoeging met Heino molenweg onder de naar Heino Vitale kern) | Bestaand  | 210   | 300   | -                                |
| Raalte           | Versnellen kleine kernen  | Nieuw   | -   | 130   | -                                |
| Totaal Raalte    |   |   | 780   | 1.301   | 600                              |
| Staphorst        | Rouveen-Zuid  | Bestaand  | 80  | 100   | 230                              |
| Staphorst        | Locatie Muldersweg  | Bestaand  | 80  | 180   | -                                |
| Staphorst        | De Slagen   | Nieuw   | -   | 400   | 207                              |
| Totaal Staphorst |   |   | 160   | 680   | 437                              |

| Gemeente               | Sleutelproject            | Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie | Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022 | Aantal woningen na actualisatie periode 2024 tot en met eind 2030 | Doorkijk aantal woningen na 2030 |
|------------------------|---------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Steenwijkerland        | Steenwijk Zuidoost        | Bestaand  | 320   | 240   | -                                |
| Steenwijkerland        | Steenwijk Stationsgebied* | Bestaand  | 350   | -   | 350                              |
| Steenwijkerland        | Vollenhove                | Bestaand  | 200   | 240   | -                                |
| Totaal Steenwijkerland |                           |   | 870   | 480   | 350                              |
| Zwartewaterland        | Genemuiden Tag-West       | Bestaand  | 240   | 174   | 42                               |
| Zwartewaterland        | Genemuiden Binnenveld 1   | Nieuw   | -   | 205   | 35                               |
| Zwartewaterland        | Hasselt Om de Weede       | Nieuw   | -   | 180   | -                                |
| Totaal Zwartewaterland |                           |   | 240   | 559   | 77                               |

\*Dit sleutelproject is niet meegenomen als sleutelproject voor de actualisatie Woondeal omdat het project volledig na 2030 gerealiseerd wordt. Wel is het project meegenomen in de doorkijk naar 2031 tot en met 2025.

| Gemeente                      | Sleutelproject                         | Bestaand sleutelproject uit Woondeal 2022 of nieuw toegevoegd na actualisatie | Aantal woningen zoals vastgelegd in Woondeal 2022 | Aantal woningen na actualisatie periode 2024 tot en met eind 2030 | Doorkijk aantal woningen na 2030 |
|-------------------------------|--|---|---|---|----------------------------------|
| Zwolle                        | Zwolle Spoorzone                       | Bestaand  | 3.000   | 1.000   | 1.400                            |
| Zwolle                        | Zwolle Stadshart                       | Bestaand  | 2.000   | 1.400   | 800                              |
| Zwolle                        | Zwolle Nieuwe Veemarkt/<br>Meeuwenlaan | Bestaand  | 1.400   | 1.200   | 200                              |
| Zwolle                        | Zwolle Zwartewateralle/-zone           | Bestaand  | 1.600   | 500   | 200                              |
| Zwolle                        | Zwolle Oosterenk                       | Bestaand  | 1.000   | 500   | 300                              |
| Zwolle                        | Zwolle uitbreiding Stadshagen          | Bestaand  | 3.000   | 3.100   | -                                |
| Zwolle                        | Stedelijke verdichting                 | Nieuw   | -   | 1.300   | 100                              |
| Totaal Zwolle                 |  |   | 12.000  | 9.000   | 3.000                            |
| <b>Totaal West-Overijssel</b> |  |   | <b>25.045**</b>                                   | <b>24.210</b>   | <b>10.124</b>                    |

\*\*Vanwege het vervallen van een sleutelproject wijkt de optelsom lichtelijk af van de in 2022 opgenomen ambitie van 25.125 woningen.

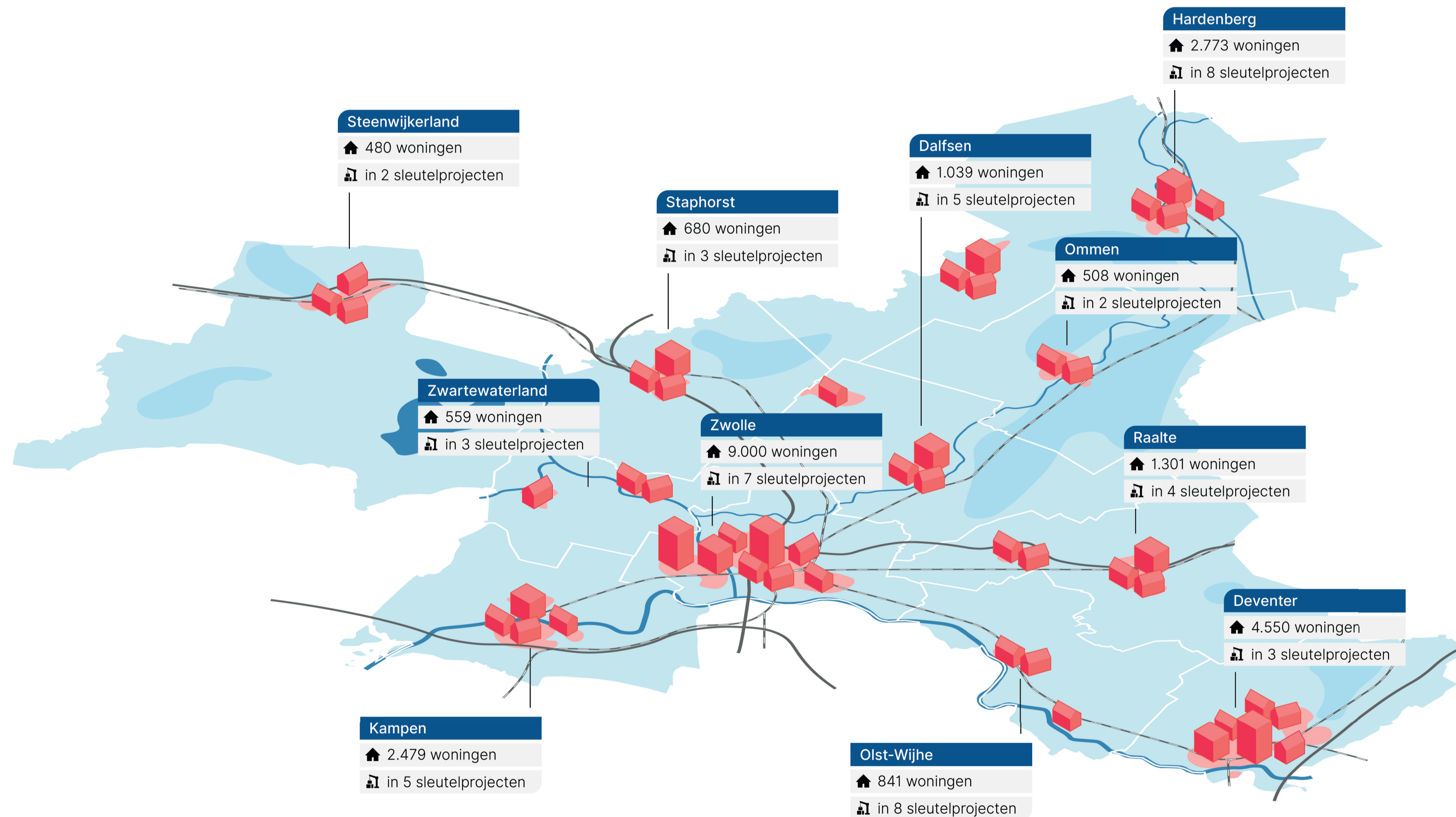
---

RUIMTE  
VOLK



# Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m 2030

## Wonen met Kwaliteit



### DALFSEN

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Nieuwleusen Centrum     | 250                   |
| Oosterdalfsen Noord     | 400                   |
| Lemelerveld Waterinkweg | 206                   |
| Hoonhorst De Koele II   | 83                    |
| Dalfsen Het Engelland   | 100                   |
| <b>Totaal</b>           | <b>1.039 woningen</b> |

### DEVENTER

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Deventer Centruschil   | 2.250                 |
| Deventer Keizerslanden | 1.650                 |
| Bathmen                | 650                   |
| <b>Totaal</b>          | <b>4.550 woningen</b> |

### HARDENBERG

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Hardenberg uitbreiding Marslanden    | 657                   |
| Hardenberg centrum                   | 738                   |
| Dedemsvaart centrum                  | 244                   |
| Dedemsvaart uitleglocaties           | 290                   |
| Balkbrug uitleglocaties              | 153                   |
| Balkbrug inbreiding en transformatie | 109                   |
| Middelgrote kernen                   | 389                   |
| Kleine kernen                        | 193                   |
| <b>Totaal</b>                        | <b>2.773 woningen</b> |

### KAMPEN

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Kampen Reevedelta         | 1.815                 |
| De Bakkerij               | 223                   |
| IJsselmuiden Drostenerf   | 177                   |
| Flevowijk                 | 190                   |
| Kampen Bovenhavenkwartier | 74                    |
| <b>Totaal</b>             | <b>2.479 woningen</b> |

### OLST-WIJHE

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Olst Aberson terrein  | 66                  |
| Olst scholenlocatie   | 66                  |
| Olst Olstergaard      | 104                 |
| Wijhe scholenlocatie  | 124                 |
| Wijhe Wengelerhoek    | 200                 |
| Wijhe Noord           | 100                 |
| Olst-Zuid Project     | 100                 |
| Wesepe (Meko-Locatie) | 81                  |
| <b>Totaal</b>         | <b>841 woningen</b> |

### OMMEN

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Ommen Vlierlanden               | 332                 |
| Ommen binnenstedelijke locaties | 186                 |
| <b>Totaal</b>                   | <b>508 woningen</b> |

### RAALTE

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Raalte warm hart                   | 700                   |
| Raalte Franciscushof               | 171                   |
| Heino Centrum (samenvoeging Heino) | 300                   |
| Molenweg en Heino Vitale kern)     |                       |
| Versnellen kleine kernen           | 130                   |
| <b>Totaal</b>                      | <b>1.301 woningen</b> |

### STAPHORST

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Rouveen-Zuid       | 100                 |
| Locatie Muldersweg | 180                 |
| De Slagen          | 400                 |
| <b>Totaal</b>      | <b>680 woningen</b> |

### STEENWIJKERLAND

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Steenwijk Zuidoost       | 240                 |
| Steenwijk Stationsgebied | 0                   |
| Vollenhove               | 240                 |
| <b>Totaal</b>            | <b>480 woningen</b> |

### ZWARTEWATERLAND

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Genemuiden Tag-West     | 174                 |
| Genemuiden Binnenveld 1 | 205                 |
| Hasselt Om de Weede     | 180                 |
| <b>Totaal</b>           | <b>559 woningen</b> |

### ZWOLLE

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Zwolle Spoorzone              | 1.000                 |
| Zwolle Stadshart              | 1.400                 |
| Zwolle Nieuwe                 | 1.200                 |
| Veemarkt/Meeuwenlanden        | 500                   |
| Zwolle Oosterenk              | 500                   |
| Zwolle uitbreiding Stadshagen | 3.100                 |
| Stedelijke verdichting        | 1.300                 |
| <b>Totaal</b>                 | <b>9.000 woningen</b> |

# Rapportage Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen

---

Januari 2024 | Overijssel

## Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| Inleiding & leeswijzer .....   | 4  |
| Inleiding .....  | 4  |
| Leeswijzer .....   | 4  |
| 1.    Aanleiding, doel en aanpak.....  | 5  |
| 1.1.    Aanleiding.....  | 5  |
| 1.2.    Doel .....   | 6  |
| 1.3.    Aanpak .....   | 6  |
| 1.3.1.    De Overijsselse Aanpak .....   | 6  |
| 1.3.2.    Expertisegroep en doorlopen proces .....   | 6  |
| 2.    Achtergrond en Thema's .....   | 8  |
| 2.1.    Achtergrond en samenhang van de thema's .....  | 8  |
| 2.1.1.    De Sustainable Development Goals (SDG's) .....                                     | 8  |
| 2.1.2.    Donut economie .....   | 9  |
| 2.2.    Thema Circulair   biobased .....   | 10 |
| 2.3.    Thema Energie.....   | 10 |
| 2.4.    Thema Collectief.....  | 11 |
| 2.5.    Thema Natuurinclusief .....  | 11 |
| 2.6.    Thema Klimaatadaptief .....  | 12 |
| 2.7.    Thema Waterbewust.....   | 13 |
| 3.    Uitdagingen en oplossingen .....   | 14 |
| 3.1.    Overzicht uitdagingen.....   | 14 |
| 3.2.    Hoe beginnen we zo vroeg mogelijk in het proces?.....                                | 15 |
| 3.2.1.    Gemeenten: Thema's opnemen in beleidsinstrumenten.....                             | 15 |
| 3.2.2.    CircleBIMen FutureBEEing koppelen aan het actieprogramma .....                     | 16 |
| 3.2.3.    Standaard programma's van eisen opstellen in samenwerking met marktpartijen.....   | 17 |
| 3.2.4.    Prestatieafspraken woningcorporaties .....   | 17 |
| 3.3.    Hoe zorgen we voor betaalbaarheid van toekomstbestendig bouwen?.....                 | 17 |
| 3.3.1.    Duurzame rapportageverplichting en classificatie duurzame activiteiten.....        | 17 |
| 3.3.2.    CO <sub>2</sub> beprijzen .....  | 18 |
| 3.3.3.    Het inzichtelijk maken van ecologisch rendement/ niet financiële opbrengsten.....  | 18 |
| 3.4.    Hoe houden we overzicht op actuele regelgeving en kaarten we belemmeringen aan?..... | 19 |
| 3.5.    Hoe vergroten we het kennisniveau? .....   | 19 |
| 3.5.1.    Samenwerken met diverse kennisinstellingen .....                                   | 19 |
| 3.5.2.    De Bouwbrigade inzetten.....   | 20 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 3.5.3. | Een Adviesloket openen .....                    | 20 |
| 3.6.   | Hoe werken we optimaal samen? .....             | 20 |
| 3.6.1. | Bestaande samenwerkingsverbanden benutten ..... | 20 |
| 3.6.2. | Laten zien wat er kan .....                     | 20 |
| 3.6.3. | Samenwerking met andere sectoren opzetten ..... | 21 |
| 3.6.4. | Monitoring en sturing .....                     | 21 |

Bijlage 1: Themakaarten Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen

# Inleiding & leeswijzer

## Inleiding

In december 2022 zijn de woondeals Twente en West-Overijssel gesloten. De ambitie is groot: er moet veel en betaalbaar worden gebouwd. In de woondeals is afgesproken een Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen (verder: Actieprogramma) op te stellen. Het Actieprogramma heeft als doel duurzame en toekomstbestendige bouw nader te concretiseren en inzicht te geven in concrete kansen voor het toepassen ervan. De Provincie Overijssel is initiatiefnemer.

Toekomstbestendig bouwen is klimaatneutraal bouwen en zodanig bouwen dat er herstel van biodiversiteit kan plaatsvinden. Bouwen met het oog op de toekomst: woningen die bijdragen aan een goede gezondheid en bestand zijn tegen te verwachten ontwikkelingen zoals schaarste drinkwater, hitte en grondstoftekorten. Het Actieprogramma is opgebouwd met de thema's: circulair/biobased, energiebewust, collectief, natuurinclusief, klimaatadaptief en waterbewust. Deze thema's zijn gekozen vanwege relevantie voor toekomstbestendigheid en de toepasbaarheid binnen de provincie Overijssel.

Het Actieprogramma is opgezet volgens de Overijsselse aanpak en met een expertisegroep die als trekker fungeerde. De expertisegroep heeft in drie bijeenkomsten meegewerkt aan het vormgeven aan de thema's en het formuleren van randvoorwaarden die nodig zijn om het Actieprogramma ook daadwerkelijk te laten slagen.

## Leeswijzer

Het Actieprogramma is opgezet in twee delen: de themakaarten en de rapportage. Op de themakaarten staan de thema's uitgewerkt. Ieder thema start met een korte beschrijving van wat het thema bijdraagt aan toekomstbestendig bouwen in Overijssel. Op het volgende blad staat wat de drijfveer is achter dit thema, welke kansen en mogelijkheden er zijn en welke speerpunten zijn gekozen voor dit thema. De speerpunten zijn de onderwerpen waarop op het desbetreffende thema het verschil kan worden gemaakt. Het zijn ook onderwerpen waar, voor dat thema, praktijkervaring mee is opgedaan en waarop het stellen meetbare doelstellingen mogelijk is. Op het blad "Ambities en Prestaties" staat per thema welke wetgeving, raamwerken en meetmethodes beschikbaar zijn op landelijk en provinciaal niveau. Daaronder staat, per speerpunt, welke prestaties passen bij toekomstbestendig bouwen. Per speerpunt staat, indien aanwezig, als eerste het wettelijke minimum. In de volgende kolom staat wat partijen minimaal zouden moeten doen als zij inzetten op toekomstbestendigheid en in de laatste kolom staat welke prestaties een koploper kan halen. De marge tussen minimaal en koploper noemen we de bandbreedte. Ieder thema eindigt met een blad waarop regionale voorbeelden staan van projecten waar het thema is toegepast.

In de rapportage staat een toelichting op de achtergronden van het Actieprogramma. Hoe is het tot stand gekomen en welke uitgangspunten zijn er gehanteerd? De rapportage beschrijft ook welke uitdagingen en oplossingen er zijn in het toepassen van toekomstbestendig bouwen. Deze uitdagingen en oplossingen zijn onderverdeeld in: ontwerpproces, financieel, regelgeving, kennis en samenwerken.

# 1. Aanleiding, doel en aanpak

## 1.1. Aanleiding

In de Woondeals staat dat "In het streven naar duurzame en toekomstbestendige bouw, wordt erkend dat de snelle constructie van voldoende betaalbare en milieuvriendelijke woningen vraagt om innovatieve benaderingen, zoals standaardisatie en industrialisatie, om de bouwproductie efficiënter te maken. Hierbij is aandacht voor zowel duurzaamheid tijdens het gebruik (energie-efficiëntie) als duurzaamheid tijdens de constructie (milieueffecten en stikstofuitstoot) van groot belang. De regio heeft als doel om tegen 2030 minstens de helft van alle woningen op een circulaire wijze te bouwen". Met het Actieprogramma wil de provincie bijdragen aan het creëren van een gelijk speelveld en de benodigde innovatie stimuleren.

Het coalitieakkoord 2023- 2027 bevat diverse raakvlakken met het Actieprogramma Het coalitieakkoord zet in op toekomstbestendige woningbouw en een toekomstbestendige ruimtelijke inrichting. Genoemd worden onder andere: een natuur inclusieve samenleving, het op te stellen Actieplan Water, klimaatbestendigheid en het energiesysteem. Betaalbaarheid in combinatie met maatschappelijke vraagstukken en toekomstbestendigheid van woningen. Een gezonde en natuurlijke leefomgeving die bijdraagt aan de vitaliteit en gezondheid van mensen, onder andere door meer groen en ruimte voor water.



### De mensen: Ons noaberschap

In Overijssel kijken we naar elkaar om en zetten we net dat stapje extra voor mensen die dat nodig hebben. Maar we geven elkaar ook de ruimte om eigen keuzes te maken. We houden van de tradities, de vernieuwingskracht, de initiatieven en de diversiteit in onze provincie. Veel mensen en organisaties hebben goede ideeën. Overijsselaars werken hard en velen zijn actief voor hun omgeving. Noaberschap zit in ons bloed.

### De ruimte: Ons landschap

Overijssel is de 'Tuin van Nederland'. Een provincie met prachtige natuur, gevarieerde landschappen, hechte dorpen en kernen, en bruisende steden. Stad en platteland zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Wie in de stad woont, is snel in het groene buitengebied. Kom je van het platteland, dan ben je zo in de stad. Overijssel heeft een aantrekkelijke, gezonde en prettige leefomgeving.

### De bedrijvigheid: Ons ondernemerschap

Overijssel is een ondernemende provincie. We zien kansen en mogelijkheden en die benutten we volop. Ons ondernemerschap is veelzijdig. Van de boeren die ons voedsel produceren tot aan de high tech bedrijven die de nieuwste technologieën ontwikkelen. Mensen lezen, werken en ontmoeten elkaar onder andere in bibliotheken. Culturele ondernemingen zorgen voor vernieuwing. De mkb- en familiebedrijven vormen de ruggengraat van onze regionale economie.

Figuur 1: "Schouder aan schouder" uit het coalitieakkoord 2023 - 2027

## 1.2. Doel

Het doel van het Actieprogramma is het concretiseren van de thema's van toekomstbestendig bouwen. Het Actieprogramma moet overzicht bieden in de mogelijkheden, Kritische Prestatie Indicatoren (verder: KPI's) en stappen die gezet kunnen worden hierin. Het Actieprogramma is een hulpmiddel in het verkrijgen van inzicht in en overzicht over wat toekomstbestendig bouwen betekent binnen de provincie Overijssel. Het Actieprogramma vertaalt ambities naar concrete en meetbare doelstellingen. Op een dusdanige manier dat er ook daadwerkelijk veranderingen kan plaatsvinden in de manier waarop projecten worden opgezet en uitgevoerd. De KPI's kunnen worden gebruikt als doelstelling bij nieuwe inbreidingen, gebiedsontwikkelingen en uitvragen aan de markt. Per locatie gaat het dan om maatwerk, omdat elke plek zijn eigen randvoorwaarden kent.

Een cruciale voorwaarde is dat het Actieprogramma ondersteuning krijgt van zowel publieke als private partijen. Het Actieprogramma is daarom tot stand gekomen in samenwerking met een brede vertegenwoordiging van partijen uit de bouwketen: de expertisegroep.

Provincie Overijssel wil enthousiasmeren en inzetten op samenwerking, zonder verplichtingen op te leggen. Niet het wiel opnieuw uitvinden, maar waar mogelijk aansluiten bij bestaande raamwerken en programma's. Wat goed werkt hoeft niet opnieuw te worden uitgevonden. Niet het zoveelste convenant, maar gericht op praktische toepasbaarheid en het leren door te doen. Om deze reden nemen de voorbeelden van projecten waar (onderdelen van) de thema's uit het Actieprogramma al zijn toegepast ook een belangrijke plek in.

## 1.3. Aanpak

Het Actieprogramma is opgezet volgens de Overijsselse aanpak en met een expertisegroep die als trekker fungeerde.

### 1.3.1. De Overijsselse Aanpak

De provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen in Overijssel werken via netwerksturing aan het realiseren van woonopgaven. Hierbij staat samenwerken, netwerken bouwen en faciliteren met kennis en expertise centraal. Onderdeel van de Overijsselse aanpak is de Woonkeuken. De Woonkeuken is het platform om ideeën uit te wisselen en kennis te delen. Het helpt bij beleidsontwikkeling en planvorming. Daarnaast faciliteert de Woonkeuken projecten met een experimenteel karakter die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de toekomst van wonen.

Via het proces van de Overijsselse Aanpak zijn de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel opgesteld, welke de basis vormden voor de regionale Woondeals (2022). In de Regionale Woondeals is in Hoofdstuk 5 de afspraak opgenomen over het opzetten van een 'Actieprogramma toekomstbestendig bouwen'. Hierbij is afgesproken dat een 'Expertisegroep Toekomstbestendig bouwen' hierin als trekker zal optreden.

### 1.3.2. Expertisegroep en doorlopen proces

Samen met Provincie Overijssel is een veelzijdige expertisegroep samengesteld, bestaande uit diverse schakels binnen de bouwketen: gemeentes, woningcorporaties, ontwikkelaars, houtconceptbouwers, waterschappen, architecten en anderen. Met deze expertisegroep is gedurende drie sessies, verspreid over enkele maanden, met elkaar gewerkt aan de inhoud van het Actieprogramma. Voorafgaand aan de eerste sessie zijn individuele interviews afgenomen om inzicht te krijgen in: rol en kennis van de deelnemers, verwachtingen voor het Actieprogramma, opvattingen hoe we draagvlak creëren voor het Actieprogramma, succes en faalfactoren en concrete voorbeelden van toekomstbestendige woningen. In de loop van het proces zijn nog interviews afgenomen met twee vertegenwoordigers uit de financiële sector. Dit is gedaan, omdat de financiering een cruciale rol speelt in het laten slagen van het Actieprogramma.

**Onderdelen doorlopen proces:**

| <b>Onderdeel:</b> |  | <b>Inhoud:</b>                                     |
|-------------------|--|--|
| <b>Februari</b>   | Ontbijtconferentie Woonkeuken            | Rondetafelgesprekken over thema' en doelstellingen |
| <b>Maart</b>      | Interviews met deelnemers expertisegroep | Achtergrond, rol, succes- en faalfactoren          |
| <b>April</b>      | Eerste bijeenkomst expertisegroep        | Drijfveren en doelstellingen                       |
| <b>April</b>      | Ambtelijk Overleggen                     | Informeren   |
| <b>Mei</b>        | Tweede bijeenkomst expertisegroep        | Meetmethodes en KPI's                              |
| <b>Juni</b>       | Bijeenkomst Brede Bouw Coalitie          | Informeren en Randvoorwaarden                      |
| <b>Juli</b>       | Interviews financiële sector             | Investeren en hypotheke                            |
| <b>Juli</b>       | Derde bijeenkomst expertisegroep         | Randvoorwaarden                                    |
| <b>September</b>  | Ambtelijk Overleggen                     | Informeren en voorbereiden Bestuurlijk Overleggen  |
| <b>Oktober</b>    | Bestuurlijk Overleggen                   | Informeren   |

Provincie Overijssel is initiatiefnemer en opdrachtgever. De expertisegroep is ingezet om vorm te geven aan de inhoud. Alba Concepts heeft Provincie Overijssel geadviseerd en ondersteund op proces en inhoud. Alba Concepts is een adviesbureau wat gespecialiseerd is in de circulaire bouweconomie. Van strategie tot concretisering en het meten van de resultaten. Alba Concepts heeft voor deze opdracht samengewerkt met Buro Loo. Buro Loo staat voor Leefomgeving Ontwikkelen en Onderhouden. Zij werken aan een gezonde, klimaatbestendige en duurzame leefomgeving. In zo'n toekomstbestendige leefomgeving gaan mens, milieu en financiën (people, planet en profit) optimaal samen.



## 2. Achtergrond en Thema's

### 2.1. Achtergrond en samenhang van de thema's

Het Actieprogramma omvat zes thema's die, in samenhang, bijdragen aan toekomstbestendig bouwen. Deze thema's zijn gekozen vanwege relevantie voor toekomstbestendigheid en de toepasbaarheid binnen de provincie Overijssel.

In dit hoofdstuk verkennen we wat een toekomstbestendig gebouw werkelijk impliceert. Het concept van toekomstbestendig bouwen gaat verder dan louter het voldoen aan de huidige behoeften; het omvat een holistische benadering die duurzaamheid, veerkracht en het creëren van een duurzame leefomgeving voor de lange termijn omvat.

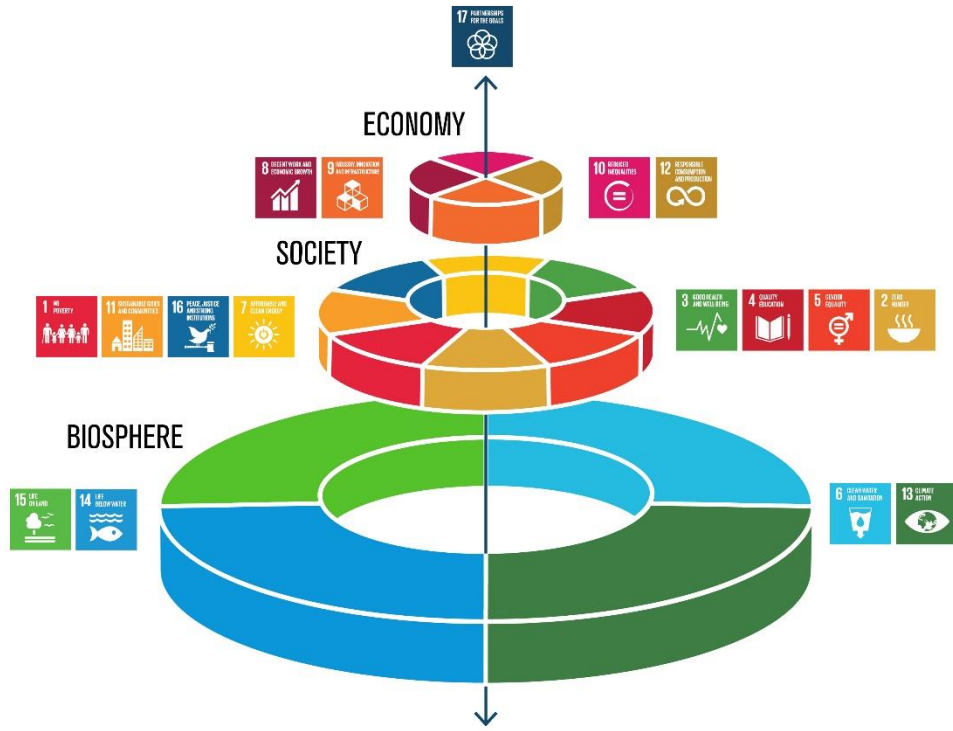
De diverse thema's binnen woningbouw en stadsontwikkeling delen een gezamenlijke focus op duurzaamheid en veerkracht. Ze hebben als gemeenschappelijk doel het scheppen van leefomgevingen die niet alleen rekening houden met milieuvriendelijkheid, maar ook de levenskwaliteit van bewoners verbeteren. Circulair en biobased bouwen, klimaatadaptief bouwen, waterbewust bouwen en natuurinclusief bouwen zijn met elkaar verweven, met als voornaamste doel een balans tussen het natuurlijke, sociale en economische systeem te bereiken. Binnen deze brede context van duurzaamheid en veerkracht in de bouw en stadsontwikkeling speelt energie een essentiële rol. Het streven naar duurzame energieopwekking, netonafhankelijkheid en de ontwikkeling van energie-efficiënte woningen draagt substantieel bij aan het creëren van leefomgevingen die niet alleen het milieu ontlasten, maar ook de levenskwaliteit van bewoners verbeteren. Daarbij gaat collectiviteit hand in hand met duurzaamheid, omdat het delen van voorzieningen en middelen de doeltreffende benutting van hulpbronnen bevordert en het (mogelijk) ook financieel aantrekkelijker maakt.

#### 2.1.1. De Sustainable Development Goals (SDG's)

De SDG's zijn in 2015 opgesteld door de Verenigde Naties en omvatten een reeks van 17 doelen. Deze doelen zijn bedoeld om wereldwijd inspanningen te coördineren en te stimuleren om tegen 2030 duurzame ontwikkeling te bevorderen. "Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld, in gevaar te brengen" (VN-commissie Brundtland, 1987). Elk doel heeft specifieke doelstellingen en targets die variëren van het beëindigen van armoede en honger tot het bevorderen van gezondheid, onderwijs, gendergelijkheid, duurzame steden en gemeenschappen, klimaatactie en meer.

Het Actieprogramma beoogt de principes van duurzame ontwikkeling te integreren. Het verband tussen de SDG's is gebaseerd op het idee dat duurzame ontwikkeling een holistische benadering vereist, waarbij economische, sociale en milieuoverwegingen in samenhang worden beschouwd. De zes thema's van het Actieprogramma sluiten aan bij de SDG's en in het Actieprogramma gaan we ook uit van deze holistische benadering. We gaan er hierbij vanuit dat de natuur (de biodiversiteit, het watersysteem) de basis is voor het leven op aarde. Het behalen van de doelstellingen op dit vlak zijn cruciaal voor het laten slagen van de andere doelstellingen. Het bevorderen van duurzame steden en gemeenschappen is een ander focusgebied van het Actieprogramma, wat in lijn is met de SDG's die gericht zijn op inclusieve en veerkrachtige stedelijke ontwikkeling. Economische en sociale doelstellingen moeten aansluiten op wat natuurlijke bronnen ons kunnen bieden. Samenwerking (doelstelling 17: partnerschappen) is de satéprikker die nodig is om alle

doelstellingen met elkaar te verbinden.



Figuur 2: De SDG's in onderling perspectief

Graphics by Jenker Lovincentikase

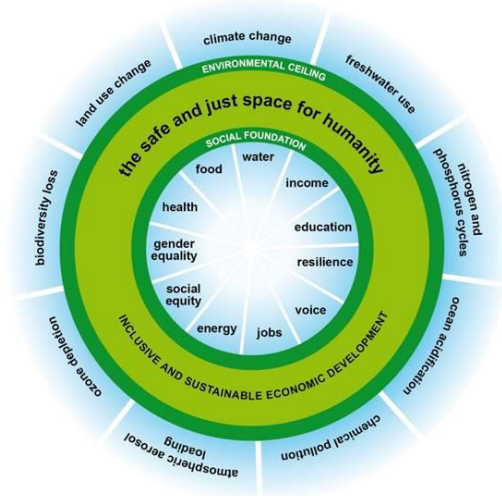
### 2.1.2. Donut economie

Het Actieprogramma richt zich op het model van de donut-economie (Kate Raworth, 2017). Dit model richt zich op een duurzaam en rechtvaardig economisch systeem wat binnen de grenzen van de planeet opereert. Het donut-economieconcept benadrukt het belang van het heroverwegen van economische doelen om een betere balans te vinden tussen menselijke welvaart en de gezondheid van de planeet.

De binnenste ring van de donut vertegenwoordigt het sociale fundament, waarbinnen basisbehoeften zoals voedsel, water, onderwijs en gezondheidszorg moeten worden vervuld. De buitenste ring vertegenwoordigt de ecologische plafonds, waarbinnen de menselijke activiteit moet blijven om overmatige druk op het milieu te voorkomen.

In de donut-economie worden traditionele economische indicatoren zoals het bruto binnenlands product (BBP) heroverwogen. In plaats daarvan wordt de focus verlegd naar welzijn, sociale rechtvaardigheid en ecologische duurzaamheid.

Het Actieprogramma erkent het belang van bewustwording en gedragsverandering om duurzaamheid te bevorderen, een aspect dat ook wordt benadrukt door het Donut-model, waarbij bewustwording en betrokkenheid van het publiek essentieel zijn om de transitie naar een rechtvaardige en duurzame economie te realiseren.



Figuur 3: Het model van de Donut-economie

## 2.2. Thema Circulair | biobased

De huidige wereld wordt gekenmerkt door een alarmerende mate van plundering van natuurlijke grondstoffen. Traditioneel ongeremd gebruik maken van primaire grondstoffen is niet langer haalbaar. Als reactie op deze uitdaging moeten we onze inspanning richten op het efficiënter inzetten van deze schaarse bronnen en het hergebruik van al gewonnen materialen. Inzetten op maximale herbruikbaarheid speelt een sleutelrol in het aandrijven van de circulaire economie, vooral in de context van de bouwsector. De bouwsector is namelijk verantwoordelijk voor ongeveer 50% van de materiaalvraag in Nederland.

Circulair bouwen vervult een essentiële rol in het verminderen van de uitputting van natuurlijke hulpbronnen en het beperken van de negatieve impact op het milieu. Het stimuleert hergebruik van materialen, vermindert de hoeveelheid afval en verlengt de levensduur van bouwcomponenten. Door te streven naar het gebruik van biobased materialen, herbruikbaarheid en recycling, kunnen we een gesloten kringloop tot stand brengen. Daarmee realiseren we een aanzienlijke vermindering van CO<sub>2</sub> uitstoot en uitstoot van andere ongezonde stoffen.

Daarnaast fungeert circulair bouwen als een katalysator voor innovatie en de ontwikkeling van nieuwe duurzame materialen en bouwmethoden. Het opent de deur naar nieuwe economische kansen, waaronder kostenbesparingen op de lange termijn en het bevorderen van groene werkgelegenheid en circulaire bedrijfsmodellen. Circulair bouwen draagt dus op meerdere niveaus bij aan een duurzamere toekomst, waarbij ecologische, economische en sociale aspecten samenkomen.

In de themanaam staat biobased bouwen bewust expliciet genoemd. Hier ligt een enorme potentie voor zowel de bouw- als de landbouwsector. Met de toepassing van biobased materialen is het mogelijk om CO<sub>2</sub> positief te bouwen. En het biedt kansen in het verlagen van de stikstofemissies.

Binnen de context van het Actieprogramma richten we ons specifiek op drie thema's. Deze zijn gekozen, omdat voor deze onderwerpen intussen een bewezen standaard is ontwikkeld in Nederland voor een te stellen prestatieniveau. Deze prestatieniveaus zijn uitgewerkt in Het Nieuwe Normaal. De speerpunten zijn:

- **Milieu-impact:** Dit omvat het evalueren van de totale milieu-impact gedurende de levensduur van een bouwwerk, inclusief energieverbruik, emissies en grondstofgebruik.
- **Losmaakbaarheid:** Dit verwijst naar het vermogen van een gebouw om demontabel te zijn, wat op zijn beurt de aanpasbaarheid en toekomstige herbruikbaarheid ervan vergroot.
- **Materiaalgebruik:** De keuze van materialen is een kernaspect van circulair bouwen. Het gebruik van hergebruikte materialen voorkomt nieuwe productie en het gebruik van biobased materialen helpt bij het vastleggen van CO<sub>2</sub>. Het bepalen van het hergebruikpotentieel van materialen, producten en onderdelen aan het einde van hun levensduur is ook van groot belang en helpt bij het creëren van een meer gesloten kringloopsysteem.

## 2.3. Thema Energie

De energietransitie markeert een verschuiving van traditionele fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energiebronnen. Deze verandering brengt niet alleen een herstructurering van de energievoorziening met zich mee, maar benadrukt ook de noodzaak van energiebesparing, energie-efficiëntie en energieopslag. Daarnaast wordt de energievoorziening gedecentraliseerd, wat betekent dat lokale initiatieven een grotere rol gaan spelen. In deze context heeft Overijssel de ambitie om energie neutrale wijken te ontwikkelen, waarbij de opgewekte energie gelijk staat aan het verbruik. Dit streven draait om het elimineren van het gebruik van fossiele brandstoffen en het benutten van hernieuwbare bronnen. Bovendien wordt gezocht naar slimme oplossingen om de energiebehoefte voor verwarming en koeling te verminderen en te vervullen via hernieuwbare energiebronnen en bijvoorbeeld warmtepompen. Uiteindelijk dragen de oplossingen bij aan de ontwikkeling naar netonafhankelijkheid.

Binnen deze context richten we ons op:

[2023-0015.003 V1.0 Eindversie rapportage Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen](#)

- **Woningoptimalisaties:** Overijssel zet in op bijna energie neutrale gebouwen met lokale hernieuwbare energieopwekking, zoals zonnepanelen op mobiliteitshubs. Dit vermindert externe afhankelijkheid en bevordert duurzame energiecirculatie.
- **Netonafhankelijk:** Buurtbatterijen vangen pieken in energievraag op, optimaliseren hernieuwbare bronnen en versterken de lokale energievoorziening. Elektrisch vervoer en Vehicle-to-Grid dragen bij aan netonafhankelijkheid.
- **Voorkomen opwarming:** Passieve ontwerpelementen zoals zonnewarmtewinning, natuurlijke koeling en isolatie voorkomen oververhitting in huizen. Dit houdt niet alleen rekening met comfort, maar ook met duurzaamheid.
- **Gedrag:** Slimme energiemonitoring stimuleert energiezuinig gedrag door bewoners realtime inzicht te geven in verbruik. Aanpassingen leiden tot directe energiebesparingen en bevorderen duurzaamheid op de lange termijn.

## 2.4. Thema Collectief

Collectiviteit in woningbouw omvat het bewust creëren van gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes binnen wooncomplexen, zoals ontmoetingsruimtes, speelplekken en sportfaciliteiten, wat sociale interactie bevordert, bewoners verbindt en sociaal isolement vermindert. Dit leidt tot een levendige gemeenschap en een verhoogde levenskwaliteit door gezamenlijke activiteiten en gedeelde ervaringen. Bovendien resulteert het in efficiënter ruimtegebruik en duurzamer gebruik van hulpbronnen, wat leidt tot kostenbesparingen door het beheer en onderhoud van gedeelde ruimtes. Daarnaast biedt collectiviteit ruimte voor innovatieve oplossingen, zoals gezamenlijke mobiliteitsdiensten, groene initiatieven en gezamenlijke energievoorzieningen, waardoor woningbouw niet alleen sociaal verbindt maar ook duurzaam en kostenefficiënt wordt.

Binnen deze context richten we ons op:

- **Collectieve voorzieningen:** Woningprojecten met collectiviteit als focus streven naar duurzaamheid en efficiëntie door gedeelde voorzieningen, zoals ontmoetingsruimtes, logeerkamers en collectieve diensten zoals deelauto's.
- **Collectief groen:** De nadruk ligt op gedeelde groenvoorzieningen binnen woningbouwprojecten, zoals gezamenlijke tuinen, collectieve moestuinen, buiten sportfaciliteiten en natuurspeelplaatsen.
- **Sociale verbondenheid:** Collectieve voorzieningen creëren een gunstig klimaat voor sociale verbondenheid. Ze versterken sociale cohesie door gedeelde betrokkenheid en ruimtes, zoals ontmoetingsruimtes en gezamenlijke activiteiten.

## 2.5. Thema Natuurinclusief

Het is moeilijk voor te stellen hoe een land eruit zou zien zonder natuur en biodiversiteit. Helaas wordt de biodiversiteit in Nederland ernstig bedreigd door factoren zoals industrialisatie, toegenomen consumptie, vervuiling, de introductie van vreemde diersoorten, overexploitatie van natuurgebieden en wereldwijde klimaatverandering. Natuurinclusief bouwen is een aanpak die natuur integreert in stedelijke gebieden, de biodiversiteit verrijkt en een aantrekkelijk leefmilieu creëert. Het omvat samenhangende maatregelen om ecosystemen te creëren en te behouden, met een sterke nadruk op aansluiting bij de lokale natuur. Dit bevordert een grotere soortenrijkdom en verbindt met omliggende natuur om robuuste ecosystemen te creëren. Belangrijke aandachtsgebieden zijn voedsel, veiligheid en voortplanting, met de integratie van inheemse planten, struiken, bomen en nestmogelijkheden voor dieren. Biodiversiteit is van cruciaal belang voor ons voortbestaan en onze voedselvoorziening, aangezien een diverse natuur beter bestand is tegen plagen, vervuiling en klimaatverandering. Groene omgevingen dragen bij aan een verbeterde leefbaarheid en gezondheid van bewoners, verminderen stress en bieden ruimte voor activiteiten en ontmoetingen.

Binnen deze context richten we ons op:

- **Gebiedsontwerp:** Natuurinclusief bouwen benadrukt het belang van gebiedsontwerp om evenwicht te bereiken tussen menselijke ontwikkeling en natuur. Ecologische principes worden in elk ontwerpaspect geïntegreerd, met geschikte habitatten, ecologische expertise en respect voor bestaande natuurwaarden.
- **Gebouwontwerp:** Een sleutelaspect van natuurinclusief bouwen is het gebouwontwerp dat harmonie tussen menselijke leefruimtes en natuur stimuleert. Dit omvat ecologische elementen zoals groene daken, gevelbegroeiing en dieren-vriendelijke structuren.
- **Gedrag:** Natuurinclusief bouwen omvat gedragsverandering en bewonersbetrokkenheid gedurende het proces. Bewoners spelen een actieve rol bij ontwikkeling, onderhoud en begrijpen de positieve impact op biodiversiteit.

## 2.6. Thema Klimaatadaptief

Klimaatadaptief bouwen in Overijssel omvat proactieve maatregelen in zowel gebiedsontwikkeling als gebouwontwerp, met als doel de veerkracht tegen klimaatverandering te vergroten. Dit houdt in dat we slim omgaan met uitdagingen zoals hittestress, wateroverlast en droogte door groene elementen te integreren, de waterafvoer te optimaliseren en gebouwen te voorzien van overstromingsbestendige voorzieningen. Deze aanpak versterkt niet alleen de capaciteit van de provincie om de groeiende klimaat gerelateerde uitdagingen aan te pakken, maar resulteert ook in een duurzamere, veiligere en aangenamere leefomgeving voor haar inwoners.

Klimaatadaptief bouwen draagt bij aan de veerkracht van de provincie tegen extreme weersomstandigheden, bevordert duurzame ontwikkeling door efficiënt gebruik van hulpbronnen en investeringen in groene infrastructuur, en draagt bij aan de creatie van gezonde leefomgevingen. Dit stimuleert ook innovatie en opent de deur naar nieuwe economische kansen, zoals de ontwikkeling van groene technologieën en diensten. Met de toenemende frequentie van extreme weersomstandigheden, zoals hevige regenval en langdurige hittegolven, wordt het belang van klimaatadaptief bouwen des te duidelijker. Het tweeledige belang ervan voor de provincie is essentieel: het vergroot de veerkracht tegen klimaatuitdagingen en waarborgt de openbare veiligheid, terwijl het ook duurzame ontwikkeling en innovatie stimuleert. Dit schept niet alleen economische kansen, maar versterkt ook de provincies positie als voorloper in duurzaamheid en leefbaarheid.

Binnen deze context richten we ons op:

- **Locatiekeuze:** Klimaatverandering veroorzaakt extreme weersomstandigheden, zoals hevige regenval en langdurige hitte, verergerd door toenemende versterking.
- **Hittestress:** Het aanpakken van hittestress vereist een 'warmt werende' inrichting van zowel binnen- als buitenruimten, met minder verharding en meer groen, waaronder bomen en waterpartijen.
- **Droogte:** Samenwerking tussen waterschap, gemeente en anderen is essentieel om droogte te minimaliseren. Duurzame watervoorziening en -opvang met groene daken en infiltratiegebieden verminderen piekafvoer en stimuleren waterbehoud. Behoud en herstel van natuurlijke waterbronnen, zoals grondwaterlagen en waterpartijen, zijn even belangrijk.
- **Wateroverlast:** Gebiedsontwikkeling moet natuurlijke afvoer van regenwater bevorderen via wadi's en infiltratiegebieden. Gebouwontwerp moet rekening houden met mogelijke overstromingen met slimme bouwtechnieken en waterbestendige materialen.

## 2.7. Thema Waterbewust

De zoetwatervoorraad staat onder druk. Het natuurlijke systeem loopt tegen grenzen aan: zowel kwalitatief als kwantitatief. In perioden van droogte is er sprake van tekorten en moeten we keuzes maken. Water raakt alles! Denk aan de natuur, de economie, landbouw en industrie. Op al deze vlakken moeten stappen worden ondernomen in zuiniger en bewuster gebruik drinkwater en het beschermen van de waterkwaliteit. Waterbewust bouwen is noodzakelijk in het behouden van een leefbare provincie

Waterbewust bouwen in Overijssel omvat een uitgebreide aanpak met als centrale focus het effectieve beheer van water en bodem, met als doel duurzaam waterbeheer te bevorderen en de nadelige effecten van water gerelateerde uitdagingen te minimaliseren. Een essentieel aspect van waterbewust bouwen is het zorgvuldig omgaan met waterafvoer, -opvang en -infiltratie binnen bouwprojecten. Dit betekent niet alleen het voorkomen van wateroverlast door slimme integratie van waterberging en infiltratiegebieden in het ontwerp van gebouwen en openbare ruimtes, maar ook het bevorderen van efficiënter watergebruik. Dit omvat het verminderen van de consumptie van drinkwater en de implementatie van regenwateropslagsystemen. Het opvangen en hergebruiken van regenwater voor niet-drinkwaterdoeleinden, zoals irrigatie en spoeling, vermindert niet alleen de druk op watervoorraden, maar stimuleert ook een duurzaam en verantwoord watergebruik.

De noodzaak van waterbewust bouwen in Overijssel wordt benadrukt door de gevarieerde grondwaterstanden en de aanwezigheid van waterwegen in de provincie, wat het risico op wateroverlast en overstromingen vergroot. Daarom is waterbewust bouwen niet alleen een strategische keuze, maar ook een essentiële stap om de veerkracht van Overijssel tegen klimaatverandering te vergroten en een duurzame, leefbare omgeving te creëren voor zowel huidige als toekomstige generaties. Dit omvat ook vergroening van de omgeving en het gebruik van planten die water vasthouden en de bodemkwaliteit verbeteren, waardoor gezonde bodems worden bevorderd en de impact van water gerelateerde uitdagingen wordt verminderd.

Binnen deze context richten we ons op:

- **Locatiekeuze:** Het betrekken van een hydroloog bij bouwprojecten is essentieel voor succesvolle gebiedsontwikkeling.
- **Verminderen drinkwatergebruik:** Waterbesparende maatregelen in woningen verminderen watervraag en dragen bij aan veerkracht. Waterzuinige apparaten en bewustwording bevorderen duurzaam watergebruik en hebben ecologische en economische voordelen.
- **Hergebruik van water:** Het opvangen en hergebruiken van regenwater vermindert druk op watervoorraden en overstromingsrisico's.
- **Gedrag:** Slimme meters en voorzieningen stimuleren bewust watergebruik. Technologieën zoals automatische irrigatie en waterbesparende apparaten bevorderen efficiëntie, verminderen verspilling en dragen bij aan duurzame doelen en veerkrachtige gemeenschappen.

### 3. Uitdagingen en oplossingen

Hoe gaat het Actieprogramma ook daadwerkelijk leiden tot actie? Een actieprogramma wordt alleen een succes als de betrokken partijen er ook echt mee aan de slag gaan en dat in goede samenwerking doen. Dit realiseren is een uitdaging. Tijdens het proces richting de invulling van het Actieprogramma is op diverse momenten stilgestaan bij de uitdagingen die deelnemers van de expertisegroep hierin zien en hoe hiermee om te gaan. Deze uitdagingen en oplossingsrichtingen zijn verwerkt in dit hoofdstuk.

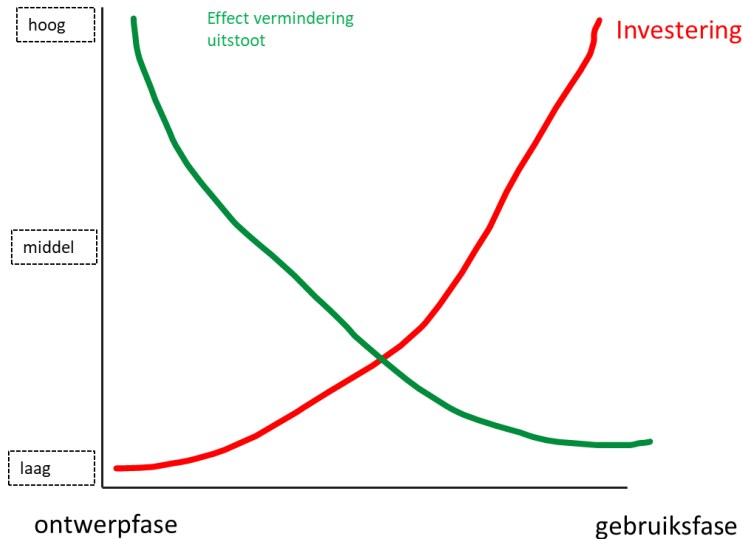
#### 3.1. Overzicht uitdagingen

Uitdagingen in het proces naar de daadwerkelijke toepassing van het Actieprogramma zijn onder te verdelen in vijf onderwerpen: uitdagingen voor het ontwerpproces, financiële uitdagingen, uitdagingen die te maken hebben met regelgeving, de uitdaging om het kennisniveau te vergroten en de uitdaging om samenwerking te vergroten. De uitdagingen zijn hieronder weergegeven.

|   |  |
|---|--|
| <b>Ontwerpproces</b>  |  |
|    | <b>Hoe beginnen we zo vroeg mogelijk in het proces?</b>                                |
| <b>Financieel</b>   |  |
|   | <b>Hoe zorgen we voor de betaalbaarheid van toekomstbestendig bouwen?</b>              |
| <b>Regelgeving</b>  |  |
|  | <b>Hoe houden we overzicht op actuele regelgeving en kaarten we belemmeringen aan?</b> |
| <b>Kennis</b>   |  |
|  | <b>Hoe vergroten we het kennisniveau?</b>  |
| <b>Samenwerken</b>  |  |
|  | <b>Hoe werken we optimaal samen?</b>   |

## 3.2. Hoe beginnen we zo vroeg mogelijk in het proces?

Het verschil kan worden gemaakt voor en in de ontwerpfase. Keuzes die hier gemaakt worden hebben de meeste impact en kosten het minste impact. Bijvoorbeeld: een gebouw ontwerpen en opbouwen met een warmtepomp is goedkoper, dan tijdens de gebruiksfase alsnog een warmtepomp installeren. Het is dan ook de uitdaging om deze ontwerpfase goed te benutten.



Figuur 4: weergave kosten en effect van maatregelen per fase

### 3.2.1. Gemeenten: Thema's opnemen in beleidsinstrumenten

De omgevingsvisie van provincie en gemeenten hebben beide als doel om een duurzame ontwikkeling van een gebied te waarborgen. In de visies gaat het om de zoektocht naar het evenwicht tussen economische, sociale en ecologische belangen. In de omgevingsvisies begint het waarborgen van de thema's uit het Actieprogramma. Daarna volgt de uitwerking in omgevingsplannen en welstandsnota's.

| Strategie      | Projectdefinitie                  | Ontwerp             | Aanbesteding                  | Uitvoering               | Exploitatie | Sloop           |
|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------|
| Omgevingsvisie | Gebiedsvisie                      | Begroting           | Inkoopstrategie               | Validatie en verificatie | MJOP        | Demontagebestek |
| Welstandsnota  | Stedenbouwkundig / landschapsplan | Programma van eisen | Selectie- en gunningscriteria | Toezicht en handhaving   |             | Oogstkaart      |
|                | Omgevingsplan                     | Omgevingsvergunning | Contractvorm                  |                          |             |                 |
|                | GREX                              |                     | Uitgifte overeenkomst         |                          |             |                 |
|                | Anterieuere overeenkomst          |                     |                               |                          |             |                 |

Tabel 1: Overzicht fases vastgoed en stuurmiddelen gemeenten



De invloed van particulieren op het ontwerp van woningen en gebieden is minimaal. Alleen bij zelf bouwen hebben zij invloed. Hier kunnen gemeentes echter ook invloed uitoefenen. Bij particuliere bouwers kan de gemeente het ambitieniveau, volgens de thema's uit het Actieprogramma, hoog leggen. Zelf bouwen mag, maar alleen volgens het hoogste ambitieniveau.

### 3.2.2. CircleBIM en FutureBEEing koppelen aan het actieprogramma

Op dit moment is Overijssel aangesloten bij twee Interreg projecten die een link hebben met het Actieprogramma: CircleBIM en FutureBEEing. Beide projecten zijn nog in de opstartfase. Voor het project FutureBEEing is intussen goedkeuring ontvangen.

CircleBIM is een transnationaal project (Interreg B). De universiteit van Hamburg is in de lead en provincie Overijssel is partner. Woningcorporatie Welbions uit Enschede is sub partner en ook Hogeschool Saxion en Buro de Haan uit Staphorst zijn betrokken bij dit project. Het project gaat, bij goedkeuring, in 2024 van start en heeft een looptijd van 4 jaar.

CircleBIM heeft als doel circulariteit te verankeren in BIM. BIM staat, in brede zin vertaald, voor Bouwwerk Informatie Management. Het beheer en (her)gebruik van digitale bouwwerkinformatie in de hele levenscyclus van het bouwwerk. Circulariteit kan hierin worden toegevoegd door bijvoorbeeld het koppelen van Madaster aan BIM. Madaster legt vast welke materialen en producten in gebouwen zijn toegepast en hoe deze op termijn herbruikbaar zijn. Het bouwen met materialen die beschikbaar komen uit slooppanden kan op deze manier, doordat er een koppeling is met BIM, makkelijker worden toegepast.

#### **CircleBIM: a short summary**

The public sector lacks innovativeness, efficiency, and sustainability in construction projects. The construction sector with its huge resource consumption (EU: 35% of waste generation, 5-12% of GHG) and energy demand is key for Europe and the NSR to become greener and climate neutral. CircleBIM makes the public sector more innovative, greener and realise cost-savings by using BIM – building information modelling – in Local Circular Construction Partnerships (LCCP). BIM as a tool to link and digitise construction planning & permission procedures incorporates aspects of resource efficiency and circularity in the value chain of construction projects. Yet, it is not widely uptaken by public authorities due to lack of knowledge and competencies for applying BIM as well as varying responsibilities & interests among different actors and practical challenges.

CircleBIM overcomes these barriers by cooperating on good practices to implement and popularise circularity solutions using BIM and piloting them in 7 public construction projects with LCCP ecosystem actors such as authorities, enterprises, architects, and investors. Beyond 7 pilot cases in BE, DE, DK, FR, NL, SE partners organise capacity building, roll-out and policy uptake of the solutions also for other construction projects.

This way, CircleBIM impacts target groups by evaluating and showcasing the efficacy of BIM-tools for circularity and cost efficiency and innovates public sector processes via a) better cooperation and transnational exchange to overcome common barriers, b) the introduction of hands-on circular solutions using BIM, and c) via promoting a joint awareness and implementation strategy for the uptake of the transnational CircleBIM approach.

A novelty is to establish innovative interoperable data systems in public planning processes and the anchoring in regional strategic action plans, hence, meeting goals of the EU Industrial Strategy, Green Deal, Circular Economy Action Plan, and New European Bauhaus.

## FutureBEEing

FutureBEEing is een Interreg A project; dat wil zeggen een samenwerking tussen partijen in grensregio's, in dit geval de grensregio Nederland (Overijssel) en Duitsland (Nordrein Westfalen en Nedersaksen). Dit project is in het najaar 2023 goedgekeurd voor de Europese subsidie en loopt tot 2028. Provincie Overijssel, Buro Haan en Saxion Hogeschool, gemeente Hengelo en gemeente Enschede kernpartners binnen dit project.

Het doel van FutureBEEing is een tool ontwikkelen waarmee het gemakkelijker wordt afwegingen te maken in het ontwikkelproces van een klimaatvriendelijke wijk. Het gaat dan vooral om de transformatie van bestaande woonwijken. Dit maakt dat het ontwikkelen van deze wijken sneller kan verlopen. De focus ligt op standaardiseren en automatiseren van combinaties en maatregelen. De onderdelen van de tool kunnen worden gevoed met de thema's uit het Actieprogramma. Ook kunnen projecten waarin de thema's worden toegepast als pilot dienen in de ontwikkeling van de tool.

### 3.2.3. Standaard programma's van eisen opstellen in samenwerking met marktpartijen

In het creëren van een gelijk speelveld helpt het als vragende partijen, zoals gemeenten en woningcorporaties, werken met standaard Programma's van Eisen (pve's). Marktpartijen kunnen hierin meedenken. Zodoende wordt het draagvlak vergroot en worden realistische verwachtingen verkregen. Het standaardiseren van de uitvraag helpt ook in het opschalen: van pilots naar mainstream.

### 3.2.4 Prestatieafspraken woningcorporaties

De thema's uit het Actieprogramma en de concretisering daarvan in de KPI's kunnen als basis dienen voor de prestatieafspraken die gemeenten maken met woningcorporaties. Vanuit de themakaarten kan een raamwerk worden opgezet waarin stapsgewijs naar een steeds hoger niveau wordt toegewerkt.

## 3.3. Hoe zorgen we voor betaalbaarheid van toekomstbestendig bouwen?

### 3.3.1. Duurzame rapportageverplichting en classificatie duurzame activiteiten

Veel bouwen en ook betaalbaar: kunnen de thema's uit het Actieprogramma daar nog wel bij? Wie betaalt de meerkosten? Hoe gaan investeerders om met duurzaamheid en hoe rekent de consument? Het zijn vraagstukken waar de komende jaren antwoorden op moeten komen.

"Duurzaam is duur" is een veelgehoorde uitspraak. Het is maar net hoe je het bekijkt en hoe je rekent. Neem je alleen de financiële component mee? Reken je met alleen de investeringskosten? Of kijk je ook naar andere waardes zoals gezondheid en welzijn? En reken je met de kosten gedurende de totale levensduur, met restwaardes van materialen en zet je CO<sub>2</sub> uitstoot om in Euro's?

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een EU-richtlijn over de verplichting die organisaties krijgen om te rapporteren over hun impact op mens en op het klimaat. Vanaf 2024 vallen, stapsgewijs, steeds meer organisaties onder deze rapportageverplichting. De verwachting is dat deze verplichting invloed gaat hebben op de bereidheid om te investeren in duurzame projecten. Het draait dan in de rapportages immers niet meer alleen om financieel rendement, maar bijvoorbeeld ook op het behalen van de gestelde doelstellingen op uitstoot en sociaal vlak.

[Europese Unie Taxonomie \(verder: EU-taxonomie\)](#) is een classificatiesysteem dat is ontwikkeld om te bepalen in hoeverre een economische activiteit als duurzaam kan worden beschouwd. Het doel is om investeerders en bedrijven te helpen bij het identificeren van duurzame activiteiten en het bevorderen van duurzame financiering. De EU Taxonomie is ontworpen om de markt voor groene financiering te stimuleren. Door te voldoen aan de criteria van de taxonomie, kunnen bedrijven en projecten in aanmerking komen voor groene obligaties en leningen met gunstige financiële voorwaarden. Banken en financiële instellingen kunnen de EU Taxonomie gebruiken als basis voor het beoordelen van de duurzaamheid van hun leningen en investeringen. Overheden kunnen de EU Taxonomie gebruiken om prikkels te creëren voor bedrijven en investeerders om duurzame projecten te ondersteunen. Dit kan bijvoorbeeld fiscale voordelen of andere stimuleringsmaatregelen omvatten.

### 3.3.2. CO<sub>2</sub> beprijzen

Het beprijzen van CO<sub>2</sub> oefent invloed uit op de financiële component. Zo rekent Provincie Utrecht de uitstoot mee bij het opstellen van kosten-batenanalyses. Deze analyses vormen de basis voor het te vormen beleid. In de toekomst wil deze provincie dit ook gaan hanteren bij inkoop- een aanbestedingstrajecten. Zij rekent met een CO<sub>2</sub> prijs die tien keer hoger is dan de huidige prijs in het Europese emissiehandelssysteem. Deze hogere prijs is tot stand gekomen op advies van het Klimaatverbond.

### 3.3.3. Het inzichtelijk maken van ecologisch rendement/ niet financiële opbrengsten

Neem in gebiedsontwikkelingen ook effecten mee zoals verminderen energiarmede en bijvoorbeeld gezondheidseffecten. Zo zorgt 20% groen in een wijk voor minder stressklachten en depressies. En 30% groen oppervlak in een wijk zorgt voor minder angststoornissen (KAN Bouwen (2023) *Natuurinclusief Bouwen voor gezonde bewoners*)

Projecten met een duurzaam karakter hebben vaak nog hogere totale bouwkosten, waardoor de businesscase onder druk komt te staan. Vaak zijn risico's gerelateerd aan duurzaamheidsvraagstukken nog niet opgenomen in risico- en rendementsprofielen. Het meetbaar maken en sturen op het ecologisch rendement zou standaard onderdeel van het proces rondom het opstellen van het risico-/rendementsprofiel moeten zijn. In de praktijk gaat toekomstbestendig bouwen leiden tot een lager risicoprofiel, omdat het zorgt voor onder andere:

- De betere herbruikbaarheid van de bouwproducten en -materialen en daarmee een hogere leveringszekerheid voor toekomstige projecten;
- Een lager risico op schade door overstroming;
- Een lage CO<sub>2</sub>- en milieu impact.

Binnen het risico-/rendementsprofiel liggen de volgende kansen:

- Het toevoegen van duurzame criteria aan het risico-/rendementsprofiel: bijvoorbeeld over de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het materiaalgebruik of de losmaakbaarheid van gebouwen. Aanvullende criteria hebben impact op de hoogte van de rendementseis en daarmee op de businesscase van zowel aan te kopen vastgoedobjecten als het bestaande bezit.
- Het koppelen van een beloning aan toekomstbestendig bouwen. Hier wordt de lat uiteraard hoger gelegd dan de eisen gesteld in de basiscriteria van het risico-/rendementsprofiel.

### 3.4. Hoe houden we overzicht op actuele regelgeving en kaarten we belemmeringen aan?

Bestaande regelgeving staat, per thema, genoemd op de themakaarten. Waar mogelijk is er ingespeeld op verwachte ontwikkelingen hierin. De provincie is aangesloten bij diverse landelijke overleggen over het beleid wat er vanuit het rijk hierin gevoerd wordt. Bijvoorbeeld de ontwikkelingen richting het verlagen van de MPG waarde en het opzetten van landelijke indicatoren op toekomstbestendig bouwen. De waardes op de themakaarten zullen regelmatig aangepast moeten worden aan deze ontwikkelingen. Minimaal jaarlijks is een goede check nodig.

### 3.5. Hoe vergroten we het kennisniveau?

#### 3.5.1. Samenwerken met diverse kennisinstellingen

De kennis- en onderwijsinstellingen in Overijssel kunnen bijdragen aan het Actieprogramma. Op deze instellingen zijn diverse programma's die raakvlakken hebben met de thema's. In het onderstaande schema zijn staan een aantal van deze raakvlakken genoemd.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Hogeschool Windesheim</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="#">Lectoraat netwerken in een circulaire economie (NiCE)</a></li> <li>▪ <a href="#">Lectoraat energietransitie</a></li> <li>▪ <a href="#">Bouwkunde opleidingen</a></li> <li>▪ <a href="#">Lectoraat Urban innovation</a></li> <li>▪ Ieder jaar organiseert Windesheim, in samenwerking met Bouwend Nederland, Techniek Nederland en het Zwols Architectuur Podium, het symposium "Building the Future".</li> </ul> |
| <b>Hogeschool Saxion</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="#">Minor circulaire economie</a></li> <li>▪ <a href="#">Stadslab</a></li> <li>▪ <a href="#">Bachelor klimaat en management</a></li> <li>▪ <a href="#">Bachelor Ruimtelijke Ontwikkeling</a></li> </ul>  |
| <b>Universiteit Twente</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="#">Water for life</a></li> </ul>  |

Tabel 2: Overzicht Onderwijsinstellingen

#### Stichting Pioneering

Stichting Pioneering is het platform voor het ontwikkelen en delen van kennis voor de gebouwde omgeving in Oost-Nederland. Pioneering werkt met vier pijlers: agenderen, kennis delen, innoveren en matchen. Het doel is om samen met ondernemingen, woningcorporaties, overheden en onderwijs- en kennisinstellingen te werken aan:

- Het bevorderen van kennis en innovaties rond actuele thema's die spelen in de gebouwde omgeving;
- Het bevorderen van de werkgelegenheid van de bouw- en infrasector in Oost-Nederland;
- Het versterken van de economische kracht van bouw- en infrabedrijven in Oost-Nederland. Ruim 200 organisatie zijn intussen aangesloten bij dit netwerk.

#### Het Oversticht

Het Oversticht is een stichting die streeft naar het behoud en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De hoofdlijnen waar zij zich op richten zijn omgevingskwaliteit, erfgoed en duurzaamheid. Het Oversticht werkt onder andere voor diverse overheden, ontwikkelaars en landschapsorganisaties.

### 3.5.2. De Bouwbrigade inzetten

De provincie ondersteunt, begeleidt en faciliteert in de versnelling van de woningbouw. Dit doet de provincie met het inzetten van de Bouwbrigade. De Bouwbrigade is een aanjaagteam wat gemeenten ondersteunt op het gebied van kennis en een flexpool van projectleiders en adviseurs op het gebied van woningbouw. De criteria voor het gebruik maken van de Bouwbrigade worden nog nader uitgewerkt door de provincie. Het ondersteunen op het uitvoeren van het Actieprogramma kan daar deel van uit maken.

### 3.5.3. Een Adviesloket openen

Een andere mogelijkheid is het inrichten van een adviesloket voor gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Dit adviesloket kan zich dan richten op afgebakende vragen over de inhoud en in de praktijk brengen van de thema's uit het Actieprogramma.

## 3.6. Hoe werken we optimaal samen?

### 3.6.1. Bestaande samenwerkingsverbanden benutten

In Overijssel zijn diverse netwerken actief bezig met de woningbouwopgave. De Woonkeuken is al ruim 8 jaar actief en uitgegroeid tot een breed platform waarin allerlei partners rondom de woningbouwopgave elkaar regelmatig ontmoeten. De Brede Bouwcoalitie is ontstaan uit deze Woonkeuken. In deze Brede Bouwcoalitie werkt een kleiner gezelschap aan het wegnemen van barrières bij specifieke bouwprojecten. De Brede Bouwcoalitie is een experimenteeromgeving. Het gaat hierbij om experimenten die nog in de kinderschoenen staan tot experimenten die al uitgevoerd worden.

### 3.6.2. Laten zien wat er kan

Projecten waar de thema's zijn toegepast dienen als voorbeeld. Zowel de successen als de leerpunten inspireren om ook aan de slag te gaan. Het communiceren over deze voorbeeldprojecten kan bijvoorbeeld via een website, op social media en tijdens netwerkbijeenkomsten. Een andere manier is om marktpartijen die een toekomstbestendig aanbod hebben in het zonnetje te zetten. De leden van de expertisegroep kunnen hierin een ambassadeursrol vervullen.

**Showcasewoning:** In Enschede staat de INDU ZERO Showcase woning. Woningcorporaties, investeerders en andere marktpartijen kunnen de woning, op afspraak, bezoeken. Het plan is om in de woning de komende periode ook het Actieprogramma een plek te geven.

INDU ZERO staat voor duurzame, schaalbare en betaalbare oplossingen voor woningrenovatie. Binnen het project is door verschillende landen gewerkt aan een blauwdruk voor een hightech renovatiefabriek die op industriële schaal (minimaal 15.000 per jaar) standaard renovatiepakketten kan produceren. De pakketten bevatten verschillende onderdelen die nodig zijn om huizen te verduurzamen, zoals bijvoorbeeld isolatiemateriaal voor gevels en daken, warmtepompen, zonnepanelen, energieomvormers en ventilatiesystemen. Doel hierbij is om het totaalpakket aan maatregelen voor de helft van de huidige prijs aan te kunnen bieden.



*Figuur 5: Indu Zero Showcase woning te Enschede*

### 3.6.3. Samenwerking met andere sectoren opzetten

Toekomstbestendig bouwen heeft invloed op meer dan alleen de bouwkolom. Denk aan de gezondheidseffecten van bijvoorbeeld natuurinclusief bouwen, welke raken aan de gezondheidszorg en zorgverzekeraars. En de vele raakvlakken van waterbewust bouwen, waaronder de industrie en de landbouw. Samenwerken biedt kansen! Hieronder staan twee voorbeelden.

#### **Building Balance**

Het landelijke transitie programma Building Balance richt zich op het versnellen van het gebruik van biograndstoffen in de bouw. In zowel Salland, als in Twente zijn intussen ketenprojecten actief.

#### **Convenant houtbouw regio Zwolle**

Gemeente Zwolle, Delta Wonen en MKP Nederland regio Zwolle zetten in op het versnellen van biobased (hout)bouw in de regio. Het doel is het realiseren van een convenant houtbouw en het delen van kennis over biobased (hout)bouwen.

### 3.6.4. Monitoring en sturing

Het advies is om vanuit de provincie zicht te houden op de voortgang van het Actieprogramma. Wat werkt er goed? En waar zitten nog leerpunten? Het monitoren levert waardevolle informatie op voor het bijsturen op de uitvoering. Ook kan, op basis van ervaring, nog beter worden bepaald wat er nodig is aan ondersteuning. Een onafhankelijke partij, die goed bekend is in de provincie, zou deze rol op zich kunnen nemen.

## **Colofon**

### **In opdracht van:**

Provincie Overijssel

### **Opgesteld door:**

Alba Concepts in samenwerking met Buro Loo

### **Met dank aan de leden van de expertisegroep:**

Johan Smelt, Martin Huiskes, Marcel de Ruiter, Johan Riezebos, Jessica Winter, Jack de Kraaij, Ronny Angelier, Tom Lentfert, Bram Bevers, Sabine Bodingius, Xander van Prehn Wiese, Tom Pikkemaat en Ellen van Assem.

**Januari 2024**

# Themakaarten Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen

---

Januari 2024 | Overijssel



# Inhoud

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| ▪ Inleiding                    | 3  |
| ▪ Leeswijzer                   | 4  |
| ▪ Samenstelling Expertisegroep | 5  |
| ▪ Overzicht van de thema's     | 6  |
| ▪ Thema: Circulair/biobased    | 7  |
| ▪ Thema: Energiebewust         | 11 |
| ▪ Thema: Collectief            | 15 |
| ▪ Thema: Natuurinclusief       | 19 |
| ▪ Thema: Klimaatadaptief       | 23 |
| ▪ Thema: Waterbewust           | 27 |
| ▪ Colofon                      | 31 |

# Inleiding

In december 2022 zijn de woondeals Twente en West-Overijssel gesloten. De ambitie is groot: er moet veel en betaalbaar worden gebouwd. In de woondeals is afgesproken een Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen (verder: Actieprogramma) op te stellen. Het Actieprogramma heeft als doel duurzame en toekomstbestendige bouw nader te concretiseren en inzicht te geven in concrete kansen voor het toepassen ervan. De Provincie Overijssel is initiatiefnemer.

Toekomstbestendig bouwen is klimaatneutraal bouwen en zodanig bouwen dat er herstel van biodiversiteit kan plaatsvinden. Bouwen met het oog op de toekomst: woningen die bijdragen aan een goede gezondheid en bestand zijn tegen te verwachten ontwikkelingen zoals schaarste drinkwater, hitte en grondstoftekorten. Het Actieprogramma is opgebouwd met de thema's: circulair/biobased, energiebewust, collectief, natuurinclusief, klimaatadaptief en waterbewust. Deze thema's zijn gekozen vanwege relevantie voor toekomstbestendigheid en de toepasbaarheid binnen de provincie Overijssel.

Het Actieprogramma is opgezet volgens de Overijsselse aanpak en met een expertisegroep die als trekker fungeerde. De expertisegroep heeft in drie bijeenkomsten meegewerkt aan het vormgeven aan de thema's en het formuleren van randvoorwaarden die nodig zijn om het Actieprogramma ook daadwerkelijk te laten slagen.

# Leeswijzer

Het Actieprogramma is opgezet in twee delen: de themakaarten en de rapportage. Op de themakaarten staan de thema's uitgewerkt. Ieder thema start met een korte beschrijving van wat het thema bijdraagt aan toekomstbestendig bouwen in Overijssel. Op het volgende blad staat wat de drijfveer is achter dit thema, welke kansen en mogelijkheden er zijn en welke speerpunten zijn gekozen voor dit thema. De speerpunten zijn de onderwerpen waarop op het desbetreffende thema het verschil kan worden gemaakt. Het zijn ook onderwerpen waar, voor dat thema, praktijkervaring mee is opgedaan en waarop het stellen meetbare doelstellingen mogelijk is. Op het blad "Ambities en Prestaties" staat per thema welke wetgeving, raamwerken en meetmethodes beschikbaar zijn op landelijk en provinciaal niveau. Daaronder staat, per speerpunt, welke prestaties passen bij toekomstbestendig bouwen. Per speerpunt staat, indien aanwezig, als eerste het wettelijke minimum. In de volgende kolom staat wat partijen minimaal zouden moeten doen als zij inzetten op toekomstbestendigheid en in de laatste kolom staat welke prestaties een koploper kan halen. De marge tussen minimaal en koploper noemen we de bandbreedte. Ieder thema eindigt met een blad waarop regionale voorbeelden staan van projecten waar het thema is toegepast.

In de rapportage staat een toelichting op de achtergronden van het Actieprogramma en blikk vooruit op de implementatie ervan. Hoe is het tot stand gekomen en welke uitgangspunten zijn er gehanteerd? De rapportage beschrijft ook welke uitdagingen en oplossingen er zijn in het toepassen van toekomstbestendig bouwen. Deze uitdagingen en oplossingen zijn onderverdeeld in: ontwerpproces, financieel, regelgeving, kennis en samenwerken.

# Expertise groep




Gemeente  
**Almelo**

Johan Smelt





LKSVD D  
architecten

Martin Huiskes

VANWONEN

Marcel de Ruiter




Ter Steege

Johan Riezebos




provincie  
Overijssel

Jessica Winter




Gemeente  
Rijssen-Holten

Jack de Kraaij




tala

Roland Korbeld





VECHTDAL  
WONEN

Ronny Angelier





wavin

Tom Lentfert

koopmans | TBI

Bram Bevers




Het Oversticht  
laat de omgeving spreken

Sabine Bodingius





nijhuis  
Nijhuis Bouw B.V.

Xander van Prehn Wiese





WATERSCHAP  
vechtstromen

Tom Pikkemaat

Zwolle

Ellen van Assem





# Thema: Circulair/biobased



***Wij Bouwen in Overijssel toekomstbestendig*** door in te zetten op het toepassen van secundaire, of hernieuwbare, materialen welke kunnen worden hergebruikt, of hoogwaardig kunnen worden gerecycled, aan het eind van de gebruiksfase. Wij hanteren Het Nieuwe Normaal als gemeenschappelijke taal en lat voor haalbare én ambitieuze prestaties.

# Circulair/biobased

## Toelichting thema en speerpunten



### Wat is onze drijfveer?

De grondstoffenvoorraad raakt op en het winnen en verwerken van de grondstoffen is een grote veroorzaker van de uitstoot van broeikasgassen. Circulair en biobased bouwen zorgt voor het verminderen van de milieu impact en het voorkomen van uitputting van natuurlijke hulpbronnen.

### Kansen en mogelijkheden voor Overijssel

- Minder afhankelijk van grondstofvoorraden;
- Innovatie: (duurzame) verdienmodellen;
- Waardebehoud maximaliseren richting toekomst;
- Kostenbesparing in de toekomst door langere levensduur;
- Minder afval en daardoor minder afvalverwerkingskosten;
- Van land naar pand: koppeling landbouw aan productie bouwmaterialen.

### Milieu-impact

Het verlagen van milieu-impact is essentiële bij toekomstbestendig bouwen. We zetten hierbij in op:

- **Milieuprestatie Gebouw (MPG):** De MPG geeft inzicht in de totale milieu-impact gedurende de levensduur van het bouwwerk, beoordeeld op energieverbruik, emissies en grondstoffen. De MPG scoort tussen de 0 en 1, waarbij 0 de beste score is. Het bouwbesluit vereist een MPG berekening en stelt een maximum MPG getal per type gebouw.
- **Materiaal gebonden CO<sub>2</sub> uitstoot:** Hierin ligt de focus op het eerste deel van de levenscyclus van het product: de productie- en bouwfase. Van grondstofwinning tot en met realisatie. Het doel is om woningen te ontwerpen met een zo laag mogelijke materiaal gebonden CO<sub>2</sub> uitstoot.

### Losmaakbaarheid

Losmaakbaarheid is de basis van circulair bouwen. Het is een voorwaarde voor:

- Het vereenvoudigen van tussentijdse aanpassing (waardoor de woning kan blijven voldoen bij veranderende woonwensen);
- Vereenvoudigen van onderhoud;
- Het mogelijk maken van toekomstig hergebruik.

**De losmaakbaarheidsindex (LI)** geeft weer hoe losmaakbaarheid een product, of element is. Dit in een score van 0,10 (niet losmaakbaar) tot 1,00 (zeer gemakkelijk losmaakbaar). De LI wordt bepaald door vier factoren:

- Type verbindingen;
- Toegankelijkheid van de verbindingen;
- Randopsluitingen;
- Doorkruisingen.

### Materiaalgebruik

De keuze voor het type materiaal is een belangrijk onderdeel van circulair bouwen. Zo voorkomt toepassing van meer hergebruikt materiaal nieuwe productie en zorgt toepassing van meer **biobased** materialen voor materiaal gebonden CO<sub>2</sub> opslag.

Het **registreren van de toegepaste materialen**, bij voorkeur gekoppeld aan BIM modellen, maakt dat bij toekomstig slopen bekend is welke materialen er vrij komen. Dit bevordert het hergebruik.

Van Land naar Pand: Het verbouwen van bouwmaterialen biedt kansen voor boeren en voor bouwers. Bij het toepassen van biobased materialen is het doel om **zoveel mogelijk lokaal geteelde materialen** toe te passen.



# Circulair/biobased

## Ambities en prestaties

### Welke uitgangspunten hanteren wij? Van wetgeving tot raamwerk en meetmethode.

#### Landelijke en provinciale wetgeving en beleid:

- [MPG: milieu prestatie gebouw](#) en [kamerbrief over Normering circulair bouwen en standaardisatie uitvraag duurzame woningbouw](#)
- [Nederland circulair in 2050](#)
- [Normering circulair bouwen en standaardisatie uitvraag duurzame woningbouw](#)
- [Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie Provincie Overijssel 2020 – 2023](#)

#### Meetmethodieken:

- [ASN: meetmethode Construction Stored Carbon](#)
- [MPG 2: Embodied Carbon](#)
- [Het Nieuwe Normaal](#)
- [BCI gebouw: Building Circularity Index](#)
- [CB '23: Meten van circulariteit](#)
- [CB 23: Circulair ontwerpen 2.0](#)

### Wat doen wij minimaal en wanneer zijn wij koploper? Prestaties en maatregelen.

| Waar zetten we op in?   | Wettelijk minimum:  | Onze bandbreedte:  |  |   |   |
|-------------------------|---|--|--|---|---|
|                         |   | Minimaal   |  | Koploper  |   |
|                         |   | Grondgebonden  | Gestapeld  | Grondgebonden   | Gestapeld   |
| <b>Milieu-impact</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huidige - MPG 0,80 € MKI / m<sup>2</sup> BVO / jr.</li> <li>• 2025 – MPG 0,50 € MKI / m<sup>2</sup> BVO / jr.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MPG 0,5 € MKI / m<sup>2</sup> BVO / jr.</li> <li>• Materiaalgebonden CO<sub>2</sub> uitstoot: maximaal 200 kg CO<sub>2</sub>-eq / m<sup>2</sup> BVO</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MPG 0,55 € MKI / m<sup>2</sup> BVO / jr.</li> <li>• Materiaalgebonden CO<sub>2</sub> uitstoot: maximaal 220 kg/kg CO<sub>2</sub>-eq / m<sup>2</sup> BVO</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MPG 0,4 € MKI / m<sup>2</sup> BVO / jr.</li> <li>• Materiaalgebonden CO<sub>2</sub> uitstoot: maximaal 180 kg CO<sub>2</sub>-eq / m<sup>2</sup> BVO</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MPG 0,45 € MKI / m<sup>2</sup> BVO / jr.</li> <li>• Materiaalgebonden CO<sub>2</sub> uitstoot: maximaal 200 kg CO<sub>2</sub>-eq / m<sup>2</sup> BVO</li> </ul>  |
| <b>Losmaakbaarheid</b>  | N.v.t.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Losmaakbaarheidsindex score: 55%</li> </ul>   | Losmaakbaarheidsindex score van 50%.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Losmaakbaarheidsindex score: van 60%.</li> <li>• Naast het materialenpaspoort is er ook een demontage instructie beschikbaar. Om zo hergebruik in de toekomst mogelijk te maken.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Losmaakbaarheidsindex score van 55%.</li> <li>• Naast het materialenpaspoort is er ook een demontage instructie beschikbaar. Om zo hergebruik in de toekomst mogelijk te maken.</li> </ul>   |
| <b>Materiaalgebruik</b> | N.v.t.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van iedere nieuwbouw wordt een materialenpaspoort opgesteld, waar mogelijk gekoppeld aan het BIM model.</li> <li>• Minimaal 25% biobased of hergebruikte materialen toegepast in kg gewicht.</li> <li>• Bij het inzetten van biobased materialen benutten we zoveel mogelijk lokaal geteelde materialen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van iedere nieuwbouw wordt een materialenpaspoort opgesteld, waar mogelijk gekoppeld aan het BIM model.</li> <li>• Minimaal 20% biobased of hergebruikte materialen toegepast in kg gewicht.</li> <li>• Bij het inzetten van biobased materialen benutten we zoveel mogelijk lokaal geteelde materialen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van iedere nieuwbouw wordt een materialenpaspoort opgesteld, waar mogelijk gekoppeld aan het BIM model.</li> <li>• Minimaal 35% biobased of hergebruikte materialen toegepast in kg gewicht</li> <li>• Bij het inzetten van biobased materialen benutten we zoveel mogelijk lokaal geteelde materialen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van iedere nieuwbouw wordt een materialenpaspoort opgesteld, waar mogelijk gekoppeld aan het BIM model.</li> <li>• Minimaal 30% biobased of hergebruikte materialen toegepast in kg gewicht</li> <li>• Bij het inzetten van biobased materialen benutten we zoveel mogelijk lokaal geteelde materialen.</li> </ul> |



# Voorbeelden Circulair/biobased



# Thema: Energiebewust



***Wij bouwen in Overijssel toekomstbestendig door in te zetten op een CO<sub>2</sub>-neutrale energievoorziening. Met slimme ontwerpen houden de energiebehoefte zo laag mogelijk. Daarnaast wordt lokaal opgewekte hernieuwbare energie zo veel mogelijk ook lokaal benut.***

# Energie



## Toelichting thema en speerpunten

### Wat is onze drijfveer?

Schone energiebronnen verminderen de uitstoot van CO<sub>2</sub>. Lokale productie van duurzame energie vergroot de energiezekerheid. Het vergroot de veerkracht van de provincie in de snel veranderende energiesector. Schone energie verbetert de luchtkwaliteit en daarmee de gezondheid van inwoners.

### Kansen en mogelijkheden voor Overijssel

- Buurtbatterijen, die pieken in energievraag opvangen en hernieuwbare bronnen zo beter benutten.
- Bewustwording door verbruiksmonitoring
- Warmte- en koudeopslag in de bodem
- Thermische energie uit, lokaal, oppervlaktewater.
- Warmte-koudeopslag combineren met een warmtenet voor efficiëntere energievoorziening.
- Vehicle-to-grid technologie

### Woningoptimalisatie

Onder woningoptimalisaties verstaan we het streven naar een zo duurzaam mogelijk energiesysteem. Daarbij richten wij ons op het bevorderen van lokale hernieuwbare energieopwekking. Een centraal element hierbij is de grootschalige opwekking van elektriciteit via zonnepanelen op het dak van een mobiliteitshub. Deze hub fungeert als een cruciale schakel, waarbij 'schone' stroom wordt geleverd aan de wijk. Het lokaal benutten van deze stroom binnen de wijk is een belangrijk streven om een duurzame energiecirculatie te bevorderen

### Netonafhankelijk

Door de lokaal opgewekte elektriciteit lokaal op te slaan, worden pieken en dalen in stroomverbruik doeltreffend opgevangen. Dit zorgt voor maximale benutting van de lokaal en duurzaam geproduceerde elektriciteit. Het resultaat is een verminderde afhankelijkheid van externe stroomlevering. De capaciteit van de opwek bepaalt de hoeveelheid elektriciteit die moet worden opgeslagen, waarbij rekening wordt gehouden met een toekomstige toename van elektrisch vervoer en de mogelijke bijdrage van Vehicle-to-Grid aan het energiesysteem.

### Voorkomen opwarming

De TO-juli indicator geeft de opwarming van woningen tijdens de zomermaanden weer. Deze maakt sinds 2021 onderdeel uit van de BENG normen (norm Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Een TO-juli waarde lager dan 1,0 voldoet aan de eis. Er zijn diverse ontwerpmogelijkheden om oververhitting tegen te gaan. Bijvoorbeeld natuurlijke koeling, triple beglazing, kierdichting en ventilatie.

### Gedrag

Het monitoren van het energieverbruik is effectief in het stimuleren van gedragsverandering. Monitoring biedt real-time inzicht in het verbruik van elektriciteit, verwarming, koeling en andere apparaten. Bewoners krijgen inzicht in waar de besparingsmogelijkheden liggen.



# Energiebewust

## Ambities en prestaties

### Welke uitgangspunten hanteren wij? Van wetgeving tot raamwerk en meetmethode.

#### Landelijke en provinciale wetgeving en beleid:

- [Energieprestatie \(BENG\) – Bouwbesluit](#)
- TO Juli

#### Meetmethodieken:

- Energieprestatieberekening volgens de NTA 8800
- GPR Gebouw

### Wat doen wij minimaal en wanneer zijn wij koploper? Prestaties en maatregelen.

| Waar zetten we op in?      | Wettelijk minimum:   | Onze bandbreedte: ←—————→  |   |
|----------------------------|--|--|---|
|                            |  | Minimaal   | Koploper  |
| <b>Woningoptimalisatie</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbod op aansluiting aardgas</li> <li>• BENG 1: ≤ 55 kWh per m<sup>2</sup> en/of GPR Gebouw (Energie = 6)</li> <li>• BENG 2: ≤ 50 kWh per m<sup>2</sup></li> <li>• BENG 3: ≥ 40 % aandeel hernieuwbare energie.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• BENG 1: ≤ 50 kWh per m<sup>2</sup>.jr en/of GPR Gebouw (Energie = 7,5)</li> <li>• BENG 2: ≤ 20 kWh per m<sup>2</sup>.jr</li> <li>• BENG 3: ≥ 75 % aandeel hernieuwbare energie</li> <li>• Opwekking duurzame energie ≥ 1500 kWh per huishouden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieneutraal</li> <li>• BENG 1: ≤ 35 kWh per m<sup>2</sup>.jr en/of GPR Gebouw (Energie = 8,5)</li> <li>• BENG 2: 0 kWh per m<sup>2</sup>.jr</li> <li>• BENG 3: 100 % aandeel hernieuwbare energie</li> <li>• Energie positieve wijk</li> <li>• Opwekking duurzame energie op wijkniveau: ≥ 2500 kWh per huishouden per jaar</li> </ul> |
| <b>Netonafhankelijk</b>    | N.v.t.   | N.v.t.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energie leverende wijk met buurtbatterij.</li> <li>• Lokaal opgewekte stroom wordt lokaal opgeslagen in buurtbatterij en levert stroom aan omgeving.</li> <li>• Vehicle-to-grid systeem voor lokale energie opslag en uitwisseling.</li> </ul>   |
| <b>Voorkomen opwarming</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Temperatuur overschrijding Juli (Tojuli)</li> <li>• TOjuli-indicator is: 1,20</li> <li>• Het aantal overschrijdingsuren is op jaarbasis niet meer dan 450 uur (=grenswaarde GTO)</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• TOjuli-indicator is ≤ 1,00</li> <li>• De grenswaarde GTO op ≤ 300 uur</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• TOjuli-indicator is 0,00</li> <li>• De grenswaarde GTO op ≤ 50 uur</li> <li>• Zonder actieve koeling</li> </ul>  |
| <b>Gedrag</b>              | N.v.t.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monitoring van het daadwerkelijke energieverbruik per woning. Inclusief terugkoppeling naar bewoners met tips om het verbruik te verminderen.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als er significant meer verbruikt wordt dan voorzien, dan wordt er actie ondernomen om de oorzaak te onderzoeken.</li> </ul>   |

# Voorbeelden Energiebewust



# Thema: Collectief



***Wij bouwen in Overijssel toekomstbestendig door collectieve voorzieningen en gemeenschappelijk groen te creëren in gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten. Het doel hiervan is het stimuleren van de deeleconomie en het vergroten van de sociale verbondenheid.***

# Collectief



## Toelichting thema en speerpunten

### Wat is onze drijfveer?

Met collectiviteit bedoelen we het bewust creëren van meenschappelijke voorzieningen en groen. Onze inzet is het stimuleren van een deeleconomie, het bevorderen van interactie en daarmee het vergroten van de sociale verbondenheid. Dit thema hangt nauw samen met de andere thema's uit het actieprogramma. Zo draagt het bij aan circulariteit (er is minder nodig) en andersom draagt een groene omgeving bij aan sociale verbondenheid.

### Kansen en mogelijkheden voor Overijssel

- Gedeelde ruimten, sportvoorzieningen en speelplekken.
- Deelauto's met als doel verminderen auto's in de wijk.
- Efficiënter ruimtegebruik.
- Gedeelde schuur zorgt voor minder eigen (tuin)gereedschap.
- Groene ontmoetingsplekken bevorderen sociale cohesie en stimuleren activiteiten in buitenruimte.
- Gedeelde energievoorziening maakt innovatieve oplossingen toegankelijker.

### Voorzieningen

Bij het toepassen van collectieve voorzieningen streven we naar duurzaamheid en efficiëntie door het delen van voorzieningen zoals logeerkamers, ontmoetingsruimtes, tuingereedschap en collectieve diensten zoals deelauto's. Deze aanpak zet in op gezamenlijk verbruik en daarmee vermindering van individueel gebruik. Ruimte en middelen worden dan efficiënter benut.

### Groen

Door het inzetten op gedeelde groenvoorzieningen binnen woningbouwprojecten, wordt een innovatieve benadering van duurzaamheid en gemeenschapsvorming gerealiseerd. In plaats van traditionele, individuele tuinen te handhaven, leggen we de nadruk op gezamenlijke tuinen, collectieve moestuinen, buiten sportfaciliteiten en natuurspeelplaatsen. Deze transitie maximaliseert ruimte-efficiëntie, minimaliseert individueel grondgebruik en stimuleert een collectieve, duurzame levensstijl. Naast het ecologische voordeel dragen deze gedeelde groenvoorzieningen bij aan een sociale cohesie en gezondheid.

### Sociale verbondenheid

Door het inzetten op collectieve voorzieningen in woningbouwprojecten ontstaat een gunstig klimaat voor sociale verbondenheid. Gedeelde voorzieningen en groen faciliteren het ontmoeten en het ondernemen van gezamenlijke activiteiten. Naast de bijdrage aan een gezonde sociale dynamiek, versterkt dit tevens het gevoel van veiligheid, wederzijdse ondersteuning en gedeelde verantwoordelijkheid



# Collectief

## Ambities en prestaties

Welke uitgangspunten hanteren wij? Van wetgeving tot raamwerk en meetmethode.

Landelijke en provinciale wetgeving en beleid:  
n.v.t.

Meetmethodieken:  
Leefbarometer 4.0

Wat doen wij minimaal en wanneer zijn wij koploper? Prestaties en maatregelen.

| Waar zetten we op in? | Wettelijk minimum: | Onze bandbreedte: ←————→   |   |
|-----------------------|--------------------|--|---|
|                       |                    | Minimaal   | Koploper  |
| voorzieningen         | N.v.t.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Collectieve zelfbouw (CPO) ondersteunen.</li> <li>Bij ieder woningbouwproject verkennen we de mogelijkheden voor collectieve voorzieningen. Denk hierbij aan deelauto's, gedeelde (ontmoetings)ruimtes, wasruimte, gedeelde schuur met gereedschap</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten die specifiek gericht zijn op jongeren, of ouderen worden standaard ontworpen met collectieve voorzieningen. Minder oppervlak per woning, meer gedeeld oppervlak.</li> </ul> |
| Groen                 | N.v.t.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>In het ontwerpen van het gebied zetten we in op groene ontmoetingsplekken, natuurspeeltuinen en plekken die het buiten sporten stimuleren.</li> <li>Aanleg gedeelde moestuinen ondersteunen en faciliteren</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Woningen hebben minder eigen tuin en meer gedeelde tuin. Deze gedeelde tuinen zijn vooral groen van karakter en bieden de mogelijkheid tot ontmoeten.</li> </ul>                       |
| Sociale Verbondenheid | N.v.t.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Naast collectieve voorzieningen wordt altijd ook ingezet op het organiseren ervan. Bijvoorbeeld bijeenkomsten, of een applicatie waarmee voorzieningen kunnen worden geboekt.</li> <li>Buurtinitiatieven ondersteunen.</li> </ul>                             | -   |



# Voorbeelden Collectief



Vriendenerf – Olst  
Kleinschalig CPO-woonproject, gezamenlijke  
voorzieningen: wasruimte, tuinschuur en moestuin



Het Middelblok – Zwolle  
Grote gezamenlijke binnentuin, gemeenschappelijke  
wasmachineruimte, clusterruimtes.



De Tippe – Zwolle  
Tippehubs: centrale punten om te delen, hergebruiken en  
samen te komen

# Thema: Natuurinclusief



***Wij bouwen in Overijssel toekomstbestendig door de natuur als uitgangspunt te nemen, hier optimaal bij aan te sluiten en waar mogelijk de natuur en biodiversiteit te versterken. Dit resulteert in een ecologisch verantwoorde, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.***

# Natuurinclusief

## Toelichting thema en speerpunten



### Wat is onze drijfveer?

Zonder natuur en biodiversiteit is er geen bestaansbodemp voor de mens. Naast het reduceren van vervuiling en herstel van een gezonde leefomgeving is biodiversiteit essentieel voor onze voedselvoorziening. Verder is een rijkere biodiversiteit beter bestand tegen plagen, vervuiling of klimaatverandering. Een groene omgeving versterkt de leefbaarheid en werkt stress verlagend. Het stimuleert activiteiten zoals wandelen, fietsen, spelen, sporten of het ontmoeten van andere mensen.

### Kansen en mogelijkheden voor Overijssel

- Verbinding met omliggende natuur aanleggen om het systeem robuust te maken.
- Vergroten van de biodiversiteit door in te zetten op de drie pijlers Voedsel, Veiligheid en Voortplanting.
- Inzetten op het versterken van de factoren bodem, daglicht, vocht.
- Eetbare soorten toepassen (voedselbos). Link met collectief.

### Gebiedsontwerp

In het gebiedsontwerp is het streven om de bestaande soorten en bodem niet/ zo weinig mogelijk te verstoren. Het doel is om de natuur ruimte te geven om te groeien, zowel ondergronds, als bovengronds. Door variatie in beplanting creëren we een veerkrachtig systeem wat bestand is tegen ziektes, hitte en water. Dit omvat het integreren van ecologische principes in elk aspect van ontwerp en bouw, zoals het creëren van geschikte habitats voor diverse soorten en het respecteren van bestaande natuurwaarden. Het combineren van natuurfuncties met andere functies zorgt ervoor dat we zoveel mogelijk natuur(oppervlak) realiseren.

### Woningontwerp

Het ontwerp van de woning heeft invloed op de synergie tussen de menselijke leefruimte en de natuur. Dit omvat het integreren van ecologie in het ontwerp, zoals biodiverse daken, gevelbegroeiing en vogel- en insectvriendelijke structuren. Door de betrokkenheid van ecologen wordt gezorgd voor optimale integratie van habitats voor diverse soorten. Het creëren van binnen- en buitenruimtes die naadloos overgaan in de omgeving, versterkt niet alleen het esthetische aspect, maar bevordert ook biodiversiteit, welzijn en duurzaamheid.

### Gedrag

Het is belangrijk bewoners te betrekken bij natuurinclusieve woningbouw. We doelen hiermee op het informeren en bewustwording. Door bewoners te betrekken bij de planning, implementatie en het onderhoud van groenvoorzieningen en ecologische structuren, ontstaat er een gevoel van eigenaarschap en verantwoordelijkheid. Het delen van kennis over het belang van natuurinclusief bouwen vergroot het begrip en stimuleert positieve gedragingen ten opzichte van de natuurlijke omgeving. Zo draagt een natuurlijke leefomgeving ook bij aan een duurzame en bewuste levensstijl.



# Natuurinclusief

## Ambities en prestaties

### Welke uitgangspunten hanteren wij? Van wetgeving tot raamwerk en meetmethode.

#### Landelijke en provinciale wetgeving, beleid en raamwerken:

- [Omgevingswet, activiteiten natuur](#)
- [Biodiversiteitsstrategie 2030 EU](#)
- [Vogel en habitatrichtlijn](#)
- [Natura 2000](#)

- [Nieuwe herstelwet Europa](#)
- [Programma Natuur \(LNV 2019\)](#)
- [Agenda natuurinclusief 2.0](#)
- [Nationaal programma stikstofreductie en natuurverbetering \(LNV 2022\)](#)

- Recept voor de randen (Ontwerpmethode voor natuurinclusieve uitbreiding) | [link naar video](#)
- [OSKA](#) (Overleg Standaarden Klimaatadaptatie)
- [Natuurinclusiefbouwen](#)
- [Natuurinclusief \(ver\)bouwen in Overijssel](#)
- Basiskwaliteit natuur Overijssel

### Wat doen wij minimaal en wanneer zijn wij koploper? Prestaties en maatregelen.

| Waar zetten we op in?               | Wettelijk minimum:   | Onze bandbreedte:  |
|-------------------------------------|--|--|
|                                     |  |  |
| <b>Gebiedsontwerp en beheerplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wet natuurbescherming</li> <li>• Natura 2000</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versterken van de basiskwaliteit natuur.</li> <li>• Gebieden worden ontworpen vanuit de samenhang tussen de thema's uit het actieprogramma; waarin de natuur het uitgangspunt is.</li> <li>• Bij ieder project sluit een ecooloog aan.</li> <li>• In het proces altijd starten vanuit bestaande natuurwaarden.</li> <li>• Het minimale horizontaal en verticaal oppervlak biodivers groen, wat in samenhang met de omgeving is ingericht, bedraagt &gt;30% van het oppervlak van het projectgebied (boomkroonoppervlak telt mee)</li> <li>• We creëren minimaal 1 hoogwaardige habitat voor gebouw bewonende soorten, aansluitend op de lokale biodiversiteit.</li> <li>• Daarnaast creëren we minimaal 2 hoogwaardige habitats voor boom bewonende, aan struweel gebonden, aan bloemrijk grasland gebonden en/of aan water en oevers gebonden soorten, aansluitend op de lokale biodiversiteit.</li> <li>• Betrek het beheerteam bij het ontwerp en maak een beheerplan inclusief budget (zonder budget geen sturing op beheer)</li> </ul> |
| <b>Woningontwerp</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wet natuurbescherming</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzieningen in/op/aan woningen, zoals nestkasten, worden daar geplaatst vanuit een integrale benadering en niet als losse maatregel.</li> <li>• Zo min mogelijk verstoring van de ondergrond tijdens en na de bouw.</li> </ul>  |
| <b>Gedrag</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wet natuurbescherming</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewoners worden gestimuleerd om tuinen natuurvriendelijk in te richten met inheemse beplanting.</li> </ul>  |

# Voorbeelden Natuurinclusief



Reeve – Kampen  
Aangelegd om overstroming van Kampen en omgeving te voorkomen, verbindt IJssel met randmeren als bypass, natuurlijke oevers.



De Weeze – Zwolle  
Natuurinclusief bouwen, bomen zoveel mogelijk behouden, vogelvoorzieningen en buurtpark.



Vechtzone – Hardenberg  
Natuurinclusief bouwen, niet alles 'volbouwen', groenstroken die uitkomen op de vecht, hittestress en wateroverlast tegengaan



Olstergaard - Olst  
Er is veel aandacht voor het leefklimaat van insecten en vogels, ondersteund door meerdere lagen beplanting.

# Thema: Klimaatadaptief



***Wij bouwen in Overijssel toekomstbestendig door gebieden weerbaar te maken tegen hevige neerslag, droogte en hittestress. Bijvoorbeeld door het toepassen van slim watermanagement en natuurlijke maatregelen voor verkoeling.***

# Klimaatadaptief



## Toelichting thema en speerpunten

### Wat is onze drijfveer?

Klimaatverandering veroorzaakt een toename in extreme weersomstandigheden. Extreme regenbuien, hitte en droogte. De toenemende versterking versterkt deze effecten. Klimaatadaptief bouwen is nodig om de veiligheid te kunnen waarborgen.

### Kansen en mogelijkheden voor Overijssel

- Vergroening (link met collectief en natuurinclusief).
- Effecten op welbevinden en gezondheid.
- Huizen verzakken minder door op behoud grondwaterpeil.
- Economische kansen door innovaties op het gebied van techniek en dienstverlening.

### Locatiekeuze

De keuze van de bouwlocatie is van grote invloed op de veerkracht van de gebouwde omgeving in combinatie met de gevolgen van klimaatverandering. Bij het kiezen van de locatie zijn van belang: overstromingsrisico's, bodemgesteldheid, waterafvoer en blootstelling aan extreme weersomstandigheden zoals hitte. Een zorgvuldige keuze bevordert de bescherming van de woningen en infrastructuur tegen schade. Ook zijn er minder technische ingrepen nodig om een locatie geschikt te maken en te houden voor woningbouw.

### Hittestress

Om effectieve hittestress zowel buiten als binnen in de woning te beperken, is een 'warmtewerende' inrichting essentieel. Denk hierbij voor het gebied aan beperken van de verharding en het integreren van groen. Bomen en waterpartijen zorgen voor koele en comfortabele plekken. Binnenshuis gaat het om het gebruik van slimme bouwmaterialen, goede isolatie en efficiënte ventilatiesystemen.

### Droogte

In een gebiedsontwikkeling houden we rekening met droge periodes en zetten we strategieën in om de gevolgen hiervan zoveel mogelijk te beperken. Gemeenten en waterschappen zijn hierin belangrijke partners. In het ontwerp kan worden ingezet op het behouden en herstellen van natuurlijke waterbronnen en het aanleggen van infiltratiegebieden. Op en bij de woningen leveren groendaken met water vasthoudende planten en regentonnen een bijdrage.

### Wateroverlast

Wateroverlast door extreme regenval beperken we door de natuurlijke afvoer van regenwater te bevorderen. Bijvoorbeeld door het aanleggen van wadi's en infiltratiegebieden die overtollig water opvangen en geleidelijk afvoeren. Tegelijkertijd kunnen we de gevolgen van wateroverlast beperken door, in risicogebieden, in het ontwerp rekening te houden met wateroverlast. Bijvoorbeeld door verhoogde vloerniveaus, waterbestendige materialen en meterkasten op verdieping plaatsen.



# Klimaatadaptief

## Ambities en prestaties

Welke uitgangspunten hanteren wij? Van wetgeving tot raamwerk en meetmethode.

### Standaarden/ bestaande raamwerken:

- [Maatlat Groene Klimaatadaptieve gebouwde omgeving](#) en [kamerbrief over deze maatlat](#).
- [Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie 2023](#)

- [OSKA](#)
- [Klimaat-effectatlas](#)
- [Concept ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving](#)

- Documenten Waterschappen/ Werkregio's klimaatadaptatie. (eigen uitvoeringstrategie en uitvoeringsagenda)
- Regelgeving overstromingsgevoelige gebieden (nog in ontwikkeling)
- [Deltaplan Ruimtelijke adaptatie](#)
- [Handreiking decentrale regelgeving: klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, inrichten en beheren](#)

Wat doen wij minimaal en wanneer zijn wij koploper? Prestaties en maatregelen.

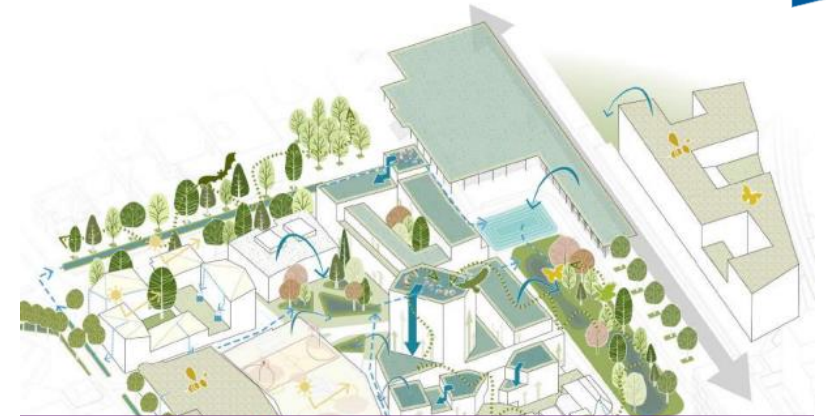
| Waar zetten we op in? | Wettelijk minimum:  | Onze bandbreedte:  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| <b>Locatiekeuze</b>   | N.v.t.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet bouwen op locaties die later nodig zijn voor het afvoeren van water en wateropslag</li> </ul>  |  |
| <b>Hittestress</b>    | N.v.t.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 – 30 – 300 regel: Vanuit iedere woning uitzicht op minimaal 3 volwassen bomen, 30% schaduw door boomkroonbedekking en maximaal 300 meter lopen tot een park of ander groengebied.</li> <li>• Hittebestendig groen toepassen (water vasthouden en hittebestendig).</li> <li>• Actieve koeling van woningen mag niet bijdragen aan opwarming openbare ruimte.</li> <li>• &gt;40% van alle horizontale en/of verticale oppervlakten van woningen wordt warmtewerend en/of verkoelend ingericht.</li> <li>• Bij het bouwen in een stedelijke omgeving wordt rekening gehouden met de positie t.o.v. de wind, zodat er maximale verkoeling mogelijk is.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4-40-200 regel: Vanuit iedere woning uitzicht op minimaal 4 volwassen bomen, 40 % schaduw door boomkroonbedekking en maximaal 200 meter lopen tot park of ander groen gebied.</li> <li>• Tenminste 30% van een gebiedsoppervlakte wordt warmtewerend, of verkoelend ingericht.</li> </ul> |
| <b>Droogte</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regels waterschappen en gemeenten (verschillen per locatie)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gescheiden afvoer van hemelwater van alle verharde oppervlakten als dit mogelijk is.</li> <li>• 20 mm van de neerslag wordt op particulier terrein verwerkt, het restant wordt bij voorkeur in oppervlakkige infiltratievoorzieningen.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infiltratievoorzieningen houden ook water vast voor later gebruik. Deze zijn bij voorkeur multifunctioneel aangelegd (bijvoorbeeld waterberging onder een sportveld).</li> </ul>  |
| <b>Wateroverlast</b>  | N.v.t.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen waterschade bij 0,2 m water op straat.</li> <li>• Extreme neerslag (eens in de 100 jaar, &gt; 50 mm binnen een uur en &gt; 100mm binnen 24 uur tussen volgens KNMI) kunnen verwerken zonder overlast.</li> <li>• Woningen blijven functioneren op het moment dat overstromingen plaatsvinden.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neerslag van meer dan 100 mm per 24 uur zonder overlast kunnen verwerken.</li> </ul>  |



# Voorbeelden - Klimaatadaptief



De Worp - Deventer  
Op een effectieve manier water op slaan en te laten infiltreren in de bodem.



Stationskwartier – Enschede  
Watervertraging op bestaande daken, wateropvang in compacte pleinruimte en ruimte voor wadi's.



Seringenstraat – Zwolle  
Sedum daken, zo min mogelijk tegels, veel groen, afkoppelen regenpijpen in het riool en regentonnen.

# Thema: Waterbewust



***Wij bouwen in Overijssel toekomstbestendig door in te zetten op voldoende en schoon drinkwater in een gezonde bodem. Waterbewust bouwen gaat over het verantwoordelijk omgaan met ons zoetwatersysteem: het oppervlaktewater, het grondwater en het regenwater.***

# Waterbewust



## Toelichting thema en speerpunten

### Wat is onze drijfveer?

De zoetwatervoorraad staat onder druk. Het natuurlijke systeem loopt tegen grenzen aan: zowel kwalitatief als kwantitatief. In perioden van droogte is er sprake van tekorten en moeten we keuzes maken. Water raakt alles! Denk aan de natuur, de economie, landbouw en industrie. Op al deze vlakken moeten stappen worden ondernomen in zuiniger en bewuster gebruik drinkwater en het beschermen van de waterkwaliteit. Waterbewust bouwen is noodzakelijk in het behouden van een leefbare provincie

### Kansen en mogelijkheden voor Overijssel

- Efficiënter watergebruik door verminderen van drinkwaterconsumptie en het minimaliseren verspilling.
- Regenwater opslaan en inzetten.
- Faciliteren van hergebruik van water.
- De juiste locaties kiezen om te bouwen. Kritisch zijn bij het bouwen in beekdalen, diepste delen gebieden en polders, nabij keringen, gebieden met slappe grondslag (zoals veen) en buitendijkse gebieden.
- Het bevorderen van een gezonde bodem door vergroenen en het gebruik van planten die water vasthouden en de bodemkwaliteit verbeteren.

### Locatiekeuze

Door de expertise van een hydroloog in te schakelen bij het beoordelen van bouwlocaties kunnen de potentiële risico's en uitdagingen met betrekking tot waterbeheer en -afvoer tijdig worden geïdentificeerd en aangepakt. Dit voorkomt problemen zoals wateroverlast en overstromingen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er gebouwd wordt op locaties die nodig zijn voor wateropslag en -afvoer in de toekomst.

### Verminderen drinkwatergebruik

Het verminderen van watergebruik door middel van waterbesparende maatregelen in woningen draagt bij aan de veerkracht van de provincie. Met het installeren van waterbesparende apparaten en het zuiniger gebruik van water, vermindert de druk op de watervoorraden. Deze maatregelen hebben ecologische voordelen en financiële voordelen.

### Hergebruik water

Het opvangen en hergebruiken van water is van belang voor duurzaam waterbeheer en het verminderen van watertekorten. Door regenwater op te vangen en opnieuw gebruiken vermindert de druk op de watervoorraden.

### Gedrag

Het inzetten op gedrag bij dit thema gaat over bewustwording van het onder druk staan van de zoetwatervoorraad. Dit is niet alleen bij bewoners, maar ook bij investeerders, bouwende partijen en overheden. Om zuinig waterverbruik te bevorderen zetten we tevens in op het monitoren van het verbruik en het geven van voorlichting over besparingsmogelijkheden.



# Waterbewust

## Ambities en prestaties

### Welke uitgangspunten hanteren wij? Van wetgeving tot raamwerk en meetmethode.

#### Standaarden en bestaande raamwerken:

- [Kaderrichtlijn Water](#)
- [33 structurerende keuzes uit brief Harbers 'water en bodem sturend'](#)
- [De Sponsstrategie regio Zwolle](#)

Voor steden: [City Blueprint Approach](#), [KWR](#)

### Wat doen wij minimaal en wanneer zijn wij koploper? Prestaties en maatregelen.

| Waar zetten we op in?                | Wettelijk minimum: | Onze bandbreedte: ←—————→  |   |
|--------------------------------------|--------------------|--|---|
|                                      |                    | <b>Minimaal</b>  | <b>Koploper</b>   |
| <b>Locatiekeuze</b>                  | N.v.t              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hydroloog in alle projectfasen aan tafel.</li> <li>• Niet bouwen op locaties die nodig zijn voor afvoeren water en wateropslag.</li> <li>• Drinkwaterbeschikbaarheid controleren bij gemeente en/of drinkwaterbedrijf.</li> </ul>   | -   |
| <b>Verminderen drinkwatergebruik</b> | N.v.t.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In ieder woningbouwproject minimaal 3 waterbesparende maatregelen treffen.</li> <li>• In ieder woningbouwproject voorzieningen aanbrengeen die voorsorteren op een grijswatersysteem</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een vermindering van het drinkwaterverbruik van 125 liter/dag naar 80 liter/dag.</li> <li>• In ieder woningbouwproject grijswatersystemen aanleggen.</li> <li>• De absolute koplopers bouwen waterpositief!</li> </ul> |
| <b>Hergebruik water</b>              | N.v.t.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In iedere woning een waterrecycling systeem plaatsen</li> </ul>  |
| <b>Gedrag</b>                        | N.v.t.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurders, investeerders en ondernemers behandelen waterbewust bouwen als een essentieel onderdeel van toekomstbestendig bouwen.</li> <li>• Bewoners krijgen informatie over de voorzieningen die zijn aangebracht en hoe zij met gedrag kunnen besparen op watergebruik. Daarnaast worden zij geïnformeerd over waarom dit een belangrijk thema is.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurders, investeerders en ondernemers zetten maximaal in om tot een waterpositieve bouw te komen.</li> </ul>   |

# Voorbeeld Waterbewust



Colofon

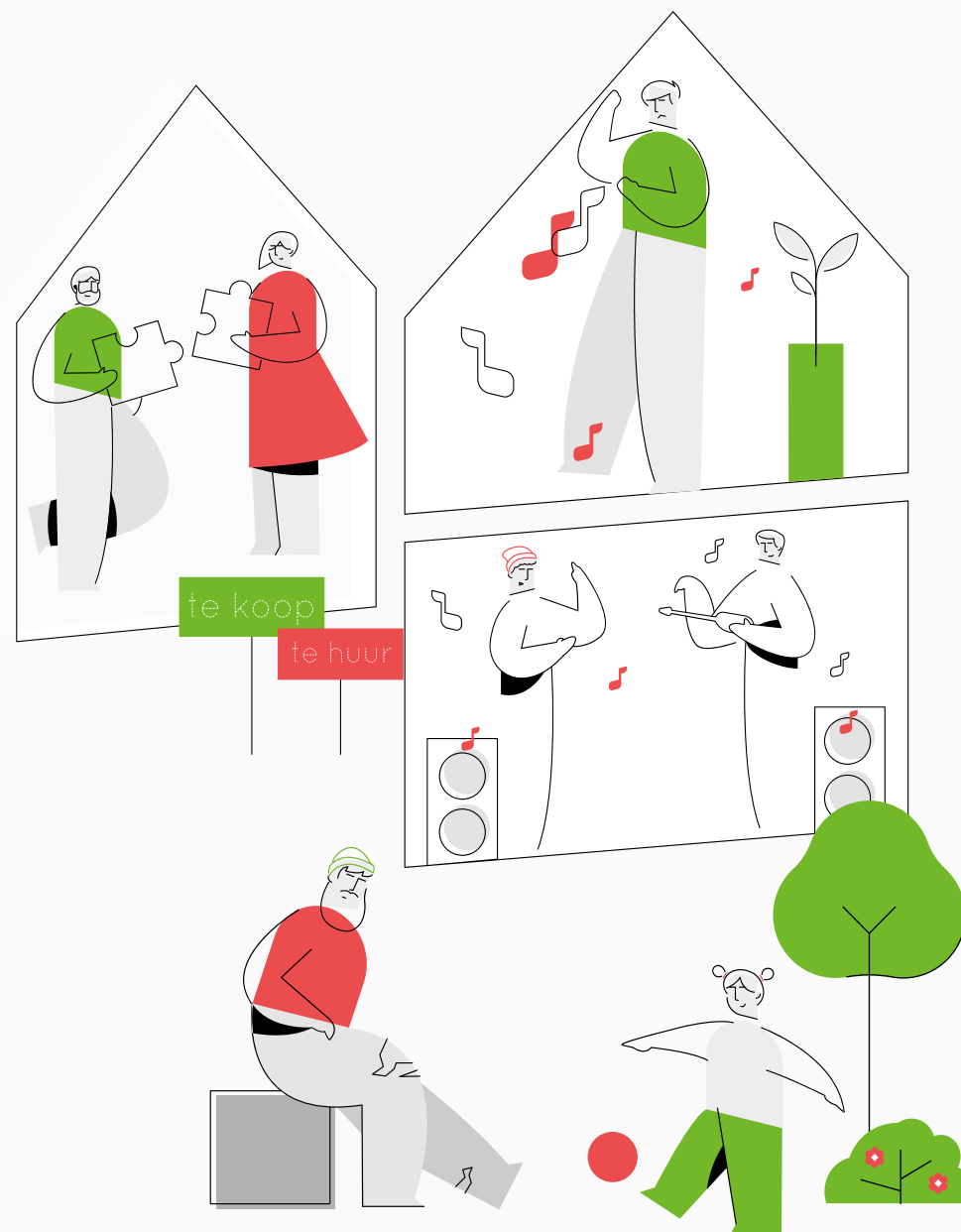
**In opdracht van:**  
Provincie Overijssel

**Opgesteld door:**  
Alba Concepts in samenwerking met Buro Loo

**Met dank aan de leden van de expertisegroep:**  
Johan Smelt, Martin Huiskes, Marcel de Rooter, Johan Riezebos,  
Jessica Winter, Jack de Kraaij, Ronny Angelier, Tom Lentfert,  
Bram Bevers, Sabine Bodingius, Xander van Prehn Wiese, Tom  
Pikkemaat en Ellen van Assem.

**Januari 2024**





|               |   |
|---------------|---|
| DATUM         | 9 februari 2024   |
| TITEL         | Regionale woonzorgvisie 2024-2026                         |
| OPDRACHTGEVER | Provincie Overijssel                                      |
| AUTEUR(S)     | Ilse de Groot (Companen)<br>Martin Bleijenburg (Companen) |
| PROJECTNUMMER | 3200.119  |
| STATUS        | Definitief  |



# Inhoud

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Waarom een regionale woonzorgvisie?                               | 4         |
| 1.2      | Proces  | 5         |
| 1.3      | Doelgroepen en analyse  | 5         |
| 1.4      | Leeswijzer  | 6         |
| <b>2</b> | <b>Ouderen</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1      | Wat speelt er?  | 7         |
| 2.2      | Afsprakenkader ouderenhuisvesting                                 | 9         |
| 2.3      | Wat willen we bereiken?   | 10        |
| <b>3</b> | <b>Aandachtsgroepen</b>   | <b>12</b> |
| 3.1      | Wat speelt er?  | 12        |
| 3.2      | Wat willen we bereiken?   | 14        |
| <b>4</b> | <b>Regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis</b> | <b>15</b> |
| 4.1      | Wat speelt er?  | 15        |
| 4.2      | Een domeinoverstijgend vraagstuk                                  | 15        |
| 4.3      | Toekomstige levering van zorg                                     | 18        |
| 4.4      | Wat willen we bereiken?   | 19        |
| <b>5</b> | <b>Bijlage 1: afsprakenkader ouderenhuisvesting</b>               | <b>24</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Waarom een regionale woonzorgvisie?

Je thuis voelen in je eigen huis en je trots voelen op je woonomgeving zijn ontzettend belangrijk. De woning moet bijvoorbeeld passend zijn voor als je eenmaal wat minder mobiel wordt. Met een eigen woning tel je mee en kun je beter participeren in de samenleving. En doordat je minder mensen met intensieve problemen om je heen hebt, kun je je beter richten op je eigen herstel.

De woonomgeving moet uitnodigen om naar buiten te gaan. Opdat je in staat bent om je buurtgenoten te blijven ontmoeten en in beweging te blijven. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt, tegenslag kan verwerken, zichzelf herstelt, ontwikkelt en weerbaarder maakt. Lukt het niet om elkaar te helpen of het ontbreekt iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op de beschikbare informele of professionele hulp.

Daarom zetten we met inwoners en aandachtsgroepen in op een samenleving waar plek is voor iedereen.

In Overijssel staan we voor een uitdagend vraagstuk dat voortkomt uit zowel de dubbele vergrijzing als de behoefte aan geschikte huisvesting voor kwetsbare bewoners binnen onze gemeenten. Dit brengt een aanzienlijke druk met zich mee op beschikbare woonruimte, benodigde hulp en ondersteuning. Terwijl de vraag naar woonruimte met passende zorg en welzijnsdiensten toeneemt, worden we geconfronteerd met krapte op de woningmarkt en tekorten in de zorgsector. In deze complexe context zijn fysieke en sociale aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden. We zien dat aanpassingen aan woonruimten, de ondersteuning van mantelzorgers en het bevorderen van

geclusterde woonvoorzieningen kunnen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van ouderen in onze provincie.

Gezien de schaarste op de woningmarkt en de groeiende vraag naar hulp en ondersteuning, is er meer dan ooit behoefte aan doordachte en heldere beslissingen. Vragen zoals hoe we sociale woningen verdelen binnen de provincie, de regio West-Overijssel en lokale gemeenten, en hoe we beperkte middelen het meest effectief inzetten waar de behoefte het grootst is, vragen om gezamenlijke aandacht. Terwijl we streven naar langer en zelfstandig thuis wonen, rust er ook een grote verantwoordelijkheid op bewoners zelf, mantelzorgers en vrijwilligers. Samen moeten we nadenken over hoe we hen het beste kunnen ondersteunen en hoe we kunnen voorkomen dat huisvesting voor kwetsbare bewoners tot overlast of onbegrip bij buurtbewoners leidt.

Gezien de complexiteit van deze uitdagingen heeft de Rijksoverheid beleidskaders opgesteld rondom wonen, welzijn en zorg. In de in december '22 ondertekende woondeal is genoemd dat de betrokken partijen een regionale woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen gaan opstellen die aansluit bij de regionale programmering.

Het Rijksprogramma Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen ([WOZO](#)) wijst op de richting om ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Het rijk verdeelt deze woonzorgopgave onder in de bouw van nultreden, geclusterd en zorggeschikte woningen. Er volgt nog een bijlage bij de regionale woondeal waarin deze opgave weergegeven wordt per gemeente. Het rijk stelt in de nieuwe 'wet versterking regie op volkshuisvesting' elke gemeente verplicht een volkshuisvestelijk programma op te stellen. Deze wetgeving is nog niet formeel vastgesteld. We kunnen de opgaven in de reguliere woningvoorraad en woonzorgopgave niet los van elkaar zien. Andere verplichtingen vanuit het rijk vloeien voort uit de Nationale Woon- en

Bouwagenda, de Wet regie op de volkshuisvesting, en de richtlijnen in de programma's '[Een thuis voor iedereen](#)' en '[WOZO](#)'.

Vanuit de (nog goed te keuren) wet 'versterking regie op de volkshuisvesting' worden gemeenten daarnaast verplicht gesteld een urgentieverordening te maken om bij woningtoewijzing voorrang te geven aan wettelijk bepaalde urgente woningzoekenden. Gemeenten worden verplicht een huisvestingsverordening op te stellen met een urgentieregeling, in afstemming met de gemeenten in de regio. Ook moet elke gemeente in haar woonzorgvisie beleid opnemen voor alle aandachtsgroepen. Het wetsvoorstel is na advies van de Raad van State in voorbereiding voor behandeling in de tweede kamer.

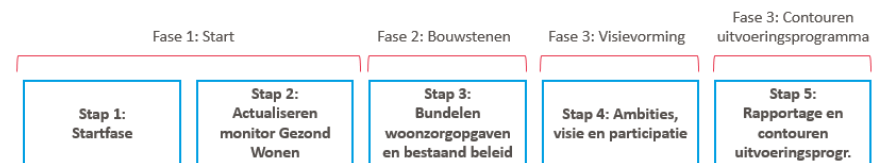
Zowel de provincie als de gemeenten zijn volop bezig met de uitvoering van regionale woonagenda's. Het actualiseren van de Monitor Gezond Wonen en de oproep van het Rijk om een woonzorgvisie te ontwikkelen, zoals aangegeven in de brief van de ministeries van BZK en VWS in 2021, zijn stappen in deze richting.

### Lokale doorvertaling

Deze regionale woonzorgvisie vormt de basis voor gemeenten om concreet aan de slag te gaan met de lokale woonzorgopgave. De geïdentificeerde uitdagingen en doelstellingen in deze visie zijn van toepassing op de gehele regio. Indien gewenst ligt nadere uitwerking en specifieke invulling in handen van de individuele gemeenten. Dit biedt de flexibiliteit om de visie aan te passen aan de lokale context en de eigen kleur te geven, rekening houdend met de behoeften en kenmerken van elke gemeenschap. De kwantitatieve opgave is richtinggevend, en is geen definitieve blauwdruk. Wel is het belangrijk te vermelden dat afwijkingen in aantallen en opgaven significante effecten kunnen hebben op zowel naburige gemeenten als de overeengekomen regionale fair-share verdeling.

## 1.2 Proces

Om tot een gedragen regionale woonzorgvisie te komen hebben we verschillende stappen in het hele traject doorlopen. Om de beleidsopgaven te bepalen is het van belang de huidige situatie in kaart te hebben. In het proces hebben we cijfers omtrent wonen en zorg geïnventariseerd en geanalyseerd. Dit is zichtbaar in de monitor Gezond Wonen, die we in september hebben gepubliceerd. Vervolgens hebben we bestaand beleid rondom wonen en zorg in de regio geanalyseerd. In verschillende werkateliers hebben we met betrokken partijen in de regio de visie verder vormgegeven. De inbreng van alle partijen is uitgewerkt in deze visie. Na vaststelling van de visie gaan we in 2024 aan de slag om te komen tot een concreet uitvoeringsprogramma.



## 1.3 Doelgroepen en analyse

In het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* en de (reeds gepubliceerde, maar nog niet aangenomen) *Wet versterking regie op de volkshuisvesting* wordt een aantal aandachtsgroepen benoemd voor gemeenten. In de woonzorgvisie beperken wij ons tot de doelgroepen met een zorg of ondersteuningsvraag, te weten:

- Ouderen (65+);
- Mensen met lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid
- Mantelzorgers- en ontvangers

- Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen GGZ, detentie, Jeugdzorg)
- (Dreigend) dakloze mensen
- Uittredende sekswerkers

Dit zijn ook de doelgroepen waarvoor een urgentieregeling gevraagd wordt.

Hoewel de hieronder genoemde groepen niet officieel worden beschouwd als urgente woningzoekenden door het rijk, vallen ze wel onder aandachtsgroepen. In deze visie staan we minder nadrukkelijk stil bij deze groepen. Wel doen deze aandachtsgroepen een beroep op dezelfde woningvoorraad.

- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners
- Statushouders
- Studenten

### **Monitor gezond wonen**

De Monitor gezond wonen Overijssel geeft de kwantitatieve opgave weer voor bovenstaande zorgdoelgroepen. Onderstaand volgt een beknopte opsomming van die monitor over de zorgdoelgroepen. Dit dient als kwantitatieve bouwsteen voor de woonzorgvisie. De monitor is raad te plegen via de volgende link: [www.companen.nl/powerbi/monitorgezondwonenoverijssel](http://www.companen.nl/powerbi/monitorgezondwonenoverijssel).

## **1.4 Leeswijzer**

De woonzorgvisie is onderverdeeld in 3 onderdelen: ouderen (hfdst. 2), aandachtsgroepen (hfdst. 3) en regie, preventie, hulp en ondersteuning (hfdst.

4) in een eigen thuis. Hoofdstuk 4 bevat hiermee belangrijke uitspraken die betrekking hebben op zowel de ouderen als de aandachtsgroepen. Dit weerspiegelt de aanpak van het rijk, waarbij ook aparte aandacht wordt besteed aan ouderen en aandachtsgroepen. Hoewel de hoofdstukken apart worden behandeld, is het belangrijk te benadrukken dat hoofdstuk 4 een integrale benadering biedt, waarin de verschillende elementen met elkaar in verband worden gebracht. Waar nodig zullen verwijzingen naar hoofdstuk 4 worden opgenomen in de relevante delen van de hoofdstukken over ouderen en aandachtsgroepen.

## 2 Ouderen

### 2.1 Wat speelt er?

Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen van de Rijksoverheid heeft als hoofddoel ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk comfortabel en gezond in hun eigen huis te blijven wonen. Dit wordt bereikt door de ontwikkeling van voldoende geschikte ouderewoningen als onderdeel van de bredere woningbouwopgave. Dit omvat drie verschillende typen woningen: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Op nationaal niveau zijn er afspraken gemaakt om het aantal geclusterde woningen en zorggeschikte woningen in de sociale huursector te verhogen, met bijzondere aandacht voor dementievriendelijke ontwerpen. Dit nationale kader vormt de basis voor regionale uitwerking en uitvoering, waarbij overheden, corporaties, en zorgkantoren samenwerken om de regionale behoeften aan ouderenhuisvesting vast te stellen. Deze inspanningen zijn onderdeel van een bredere strategie om een thuis te bieden aan iedereen, inclusief aandachtsgroepen en ouderen.

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, is het van cruciaal belang om voldoende geschikte woningen voor ouderen beschikbaar te hebben. Het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen liet zien dat de 290.000 benodigde woningen geschikt voor ouderen een essentieel onderdeel vormen van de landelijke geplande 900.000 nieuwe woningen. Waarbij de kanttekening gemaakt moet worden dat een deel van de 290.000 woningen voor ouderen ook door het transformeren van de bestaande voorraad gerealiseerd kan worden. Hiermee blijft er in de toe te voegen woningen meer ruimte over voor variatie en andere doelgroepen.

Op landelijk niveau zijn er afspraken gemaakt met Aedes (Nationale Prestatieafspraken), waarin is afgesproken dat woningcorporaties zich actief inzetten voor de bouw van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur. Dit betreft 50% van de totale opgave. Deze doelen zijn niet alleen gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van geschikte woningen, maar ook op het creëren van woonomgevingen die bijdragen aan de welzijn en kwaliteit van leven van ouderen.

Daarnaast wordt er vanuit de Tweede Kamer een specifieke oproep gedaan aan bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten. Dit benadrukt het belang van het creëren van woonruimtes die geschikt zijn voor ouderen met specifieke zorgbehoeften, zoals personen met dementie. De handreiking 'Geclusterde Woonvormen voor Senioren' van Platform31 biedt waardevolle richtlijnen en aanbevelingen voor het ontwerpen van dementievriendelijke woonomgevingen.

#### Opgave

In samenspraak met het rijk is een definitieve opgave voor de huisvesting van ouderen geformuleerd. Voor de regio West-Overijssel zijn twee scenario's gedefinieerd. Het basisscenario omvat de ontwikkeling van 3.560 nultredenwoningen, 1.855 geclusterde woningen en 1.175 zorggeschikte woningen tot 2030. Het trendscenario houdt rekening met een groter deel van de ouderen die in een reguliere geclusterde woning zullen wonen. Dit geldt ook voor een deel van de mensen met een WLZ-indicatie, die anders in een zorggeschikte woning (woonzorgcentrum) zullen wonen, en omvat respectievelijk 2.465 nultredenwoningen, 4.910 geclusterde woningen en 940 zorggeschikte woningen. Deze aantallen zijn vastgelegd in het afsprakenkader ouderenhuisvesting, toegevoegd als bijlage 1. Zorggeschikte woningen zijn geclusterd waarbij samenwerking plaatsvindt met zorginstanties en het

zorgkantoor. Het is niet noodzakelijk dat deze woningen zich bevinden binnen een woonzorgcentrum.

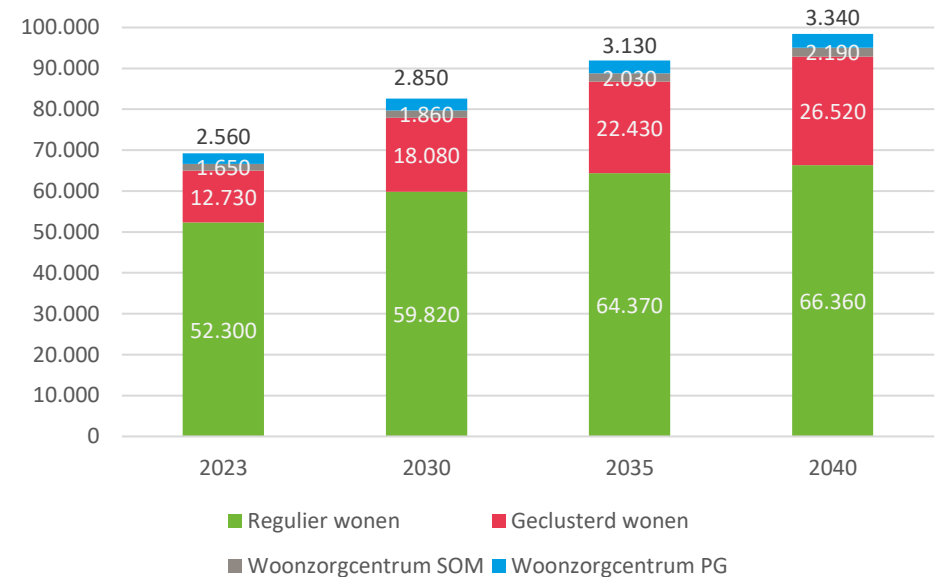
### Onderzoek monitor gezond wonen

In de monitor Gezond Wonen van Companen is de huisvestingsopgave voor de doelgroep ouderen in alle gemeenten weergegeven. Onderstaande figuren tonen de vraagontwikkeling naar woonvormen in West-Overijssel. De vraagontwikkeling betekent wat de groei van deze doelgroep en hun woningbehoefte betekent voor de vraag naar woningen. De analyse is gedaan op basis van een prognose waarbij de aanname is gedaan dat een groter deel van de ouderen (preventief) verhuist naar een geclusterde woonvorm. De geclusterde woonvormen kunnen bestaan uit reguliere geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Zorggeschikte woningen zijn toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking, waar goed verpleging en verzorging aan huis kan worden geboden. Wij houden hierbij de categorieën aan die het rijk ook gebruikt, maar de benamingen verschillen als volgt.

| Benaming Rijk | Benaming Companen           |
|---------------|-----------------------------|
| Nultreden     | Regulier                    |
| Geclusterd    | Geclusterd                  |
| Zorggeschikt  | Woonzorgcentrum (SOM en PG) |

De term woonzorgcentrum zoals gebruikt in de analyse van Companen, verwijst naar zorggeschikte woningen. Dit kan zowel zowel intramuraal als extramuraal zijn. Het is uitsluitend geschikt voor mensen met een Wlz-indicatie.

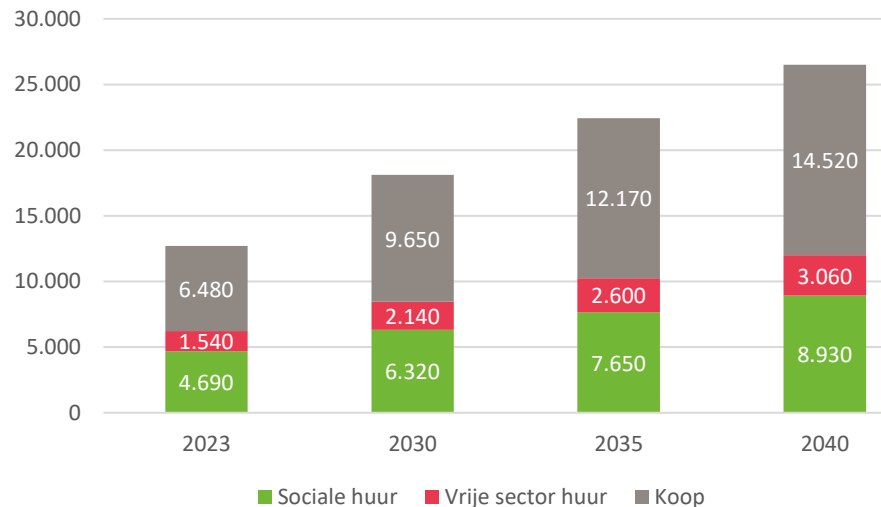
Figuur 2.1: vraag naar woonvormen voor ouderen in West-Overijssel (trendprognose)



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

Hieronder staat voor West Overijssel een inschatting van vraag naar geclusterd wonen in de verschillende segmenten.

Figuur 2.2: marktsegmentatie van vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen in West-Overijssel



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

De opgave bij de zorg en huisvesting voor en van ouderen is in aantallen relatief groot. Dit betekent niet dat de uitdagingen voor andere doelgroepen minder groot zijn.

## 2.2 Afsprakenkader ouderenhuisvesting

De regionale woonzorgvisie voor West-Overijssel heeft als doel om deze landelijke afspraken en beleidsrichtlijnen te vertalen naar regionale kansen en mogelijkheden, zodat ouderen in West-Overijssel toegang hebben tot passende huisvesting en de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben om zo

lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Dit afsprakenkader biedt een leidraad voor de realisatie van dit doel en zal als bijlage worden toegevoegd aan de regionale woonzorgvisie.

### Regionale Uitwerking

De regionale opgave voor ouderenhuisvesting vereist nauwe samenwerking tussen het Rijk, medeoverheden, corporaties, zorgkantoren, zorgorganisaties en welzijnspartijen. De opgave wordt geïntegreerd in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, dat per 2026 door elke gemeente moet worden opgesteld. De verdeling en realisatie van de regionale opgaven worden besproken aan specifieke regionale tafels.

### Financiering

De financiering van deze opgave is verdeeld, waarbij de markt verantwoordelijk is voor de helft van de woningen. Subsidies, zoals de subsidieregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW), spelen een rol. Hierbij is het aangaan van een intentieovereenkomst tussen ontwikkelende partijen, zorgkantoren en zorgaanbieders een vereiste. Dit benadrukt het belang van een blijvende financieringsstroom in plaats van tijdelijke financiering, vanwege de omvang en voortdurende aard van de uitdaging. Het cruciale punt hierbij is dat subsidies als incidentele bijdragen fungeren, terwijl de extra kosten in de exploitatie, zoals voorzieningen in de woning, structureel van aard zijn. Bij het sluiten van een overeenkomst voor de bouw van zorggeschikte woningen is het van belang duidelijkheid te hebben over de bijdragen van alle betrokken partijen aan de structurele extra financiële lasten in vergelijking met reguliere nultredenwoningen. Dit is essentieel om de duurzame financiering te waarborgen, gegeven de voortdurende aard van de uitdaging waarvoor we staan.

## Werkwijzen

Voor de monitoring en uitvoering van de ouderenhuisvestingsopgave worden bestaande ambtelijke en bestuurlijke overleggen aangevuld met nieuwe werkwijzen. De "Actietafel Wonen en Zorg" is ingesteld voor het monitoren van de opgave, en er zijn twee bijeenkomsten per jaar gepland. De kopgroep bereidt zich voor op nieuwe werkateliers of actietafels. Regionale versnellingstafels, de bouwbrigade en het Aanjaagteam spelen ook een rol. Deze activiteiten worden zorgvuldig geïntegreerd in de jaarplanning en sluiten aan bij de landelijke werkwijze van woondealtafels.

## Doorstroming en locaties

Met het uitbreiden van een divers palet aan woonleefvoorzieningen vergroten we de mogelijkheid voor ouderen om door te stromen naar een woning die beter aansluit bij de derde levensfase. Het bevorderen van doorstroming nemen we op in het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestelijk programma en de prestatieafspraken. Hierin werken we ook uit hoe we inzetten op het vinden van de juiste locaties voor het realiseren van woonvormen voor ouderen. Dit moet uiterlijk per 2026 gerealiseerd zijn, op lokaal niveau binnen de WMO en het sociaal domein en op regionaal niveau binnen de WLZ en thuiszorg. Zorgaanbieders kunnen worden uitgenodigd voor het gesprek tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over lokale prestatieafspraken. Dit biedt mogelijkheden om specifieke afspraken te maken over de inzet van zorgaanbieders bij het realiseren van passende woonzorgconcepten.

## Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor het behalen van de doelstellingen zijn essentieel. Aanvullend aan de kritische succesfactoren (ksf's) die zijn beschreven in de regionale woondeal onderscheiden we voor het afsprakenkader ouderenhuisvesting nog twee ksf's: de beschikbaarheid van rijksmiddelen en

het leveren van voldoende zorg op de te ontwikkelen woonconcepten voor ouderen.

In het afsprakenkader zijn deze kritische succesfactoren nader beschreven. In de bijlage van het afsprakenkader wordt ook de verdeling van de opgave per gemeente tot en met 2030 weergegeven. Het is belangrijk op te merken dat dit geen definitieve blauwdruk is maar dat deze prognoses op gemeenteniveau richtinggevend zijn die nog verder uitgewerkt moeten worden in het volkshuisvestingsprogramma en, waar nodig, in goed overleg worden bijgesteld.

## 2.3 Wat willen we bereiken?

### Opgave 1: flexibele en duurzame nultredenwoningen

Een cruciaal doel voor een toekomstbestendige woonzorgomgeving is het bevorderen van flexibele en duurzame nultredenwoningen. Hiermee richten we ons niet alleen op ouderen maar erkennen we dat deze woningen ook multi-inzetbaar zijn voor diverse doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking. De focus ligt op het creëren van woningen die niet alleen levensloopgeschikt zijn, maar ook flexibel aanpasbaar om te voldoen aan veranderende behoeften. Het concept van nultredenwoningen, beschikbaar voor zowel huurders als kopers, bevordert een langer zelfstandig verblijf van ouderen en andere aandachtsgroepen in hun vertrouwde buurt. Woningaanpassingen zorgen ervoor dat ouderen op een veilige manier langer thuis kunnen blijven. Denk bijvoorbeeld aan drempels weghalen, een tillift, handgrepen aan de muur en in bad of een speciale wastafel. Steeds vaker wordt ook digitale ondersteuning gestimuleerd zodat mensen langer regie over hun eigen leven kunnen houden.



### **Opgave 2: meer tussenvoorzieningen**

Het aanpakken van de kloof tussen zelfstandig wonen en verpleeghuiszorg is een belangrijke uitdaging waar West-Overijssel mee geconfronteerd wordt. Daar komt bij dat er geen uitbreiding van verpleeghuiscapaciteit meer zal plaatsvinden. Hiervoor in de plaats worden zorggeschikte woningen toegevoegd in geclusterde woonconcepten of zogenaamde tussenvoorzieningen. Gemeenten hebben laten zien dat er onvoldoende tussenvoorzieningen beschikbaar zijn voor mensen die niet langer in een reguliere woning kunnen blijven, maar ook niet meer kunnen doorstromen naar het verpleeghuis. Door samen te werken met diverse belanghebbenden kunnen we kleinschalige en persoonsgerichte woonomgevingen creëren die aansluiten bij de behoeften van deze specifieke doelgroep.

### **Opgave 3: ouderenwoningen in zorgzame gemeenschappen**

We gaan uit van ieders eigen verantwoordelijkheid en regie bij het zoveel mogelijk zelfstandig thuis wonen. Samen met inwoners werken we aan zorgzame gemeenschappen waarin mensen naast én met elkaar wonen en leven. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt, tegenslag kan verwerken, zichzelf herstelt, ontwikkelt en weerbaarder maakt. Lukt het niet om elkaar te helpen of het ontbreekt iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op de beschikbare informele of professionele hulp.

We streven naar een geïntegreerde benadering van wonen, welzijn en zorg, waarbij geclusterde woningen een centrale rol spelen. Gemeenten hebben laten zien dat deze aanpak kan bijdragen aan het bevorderen van sociale interactie en het verminderen van eenzaamheid onder ouderen. Door woningen te groeperen rondom voorzieningenclusters, zoals gezondheidscentra en gemeenschapsruimtes, zorgen we ervoor dat zorg en

ondersteuning gemakkelijk toegankelijk zijn. Bovendien versterken we zo de sociale cohesie binnen wijken, wat bijdraagt aan het welzijn van onze inwoners.

### **Opgave 4: doorstroming**

Het bevorderen van doorstroming is een essentieel aspect van ons beleid in de regio West-Overijssel. Cruciaal voor het succes van deze inspanningen is het aanbieden van faciliteiten en middelen die mensen verleiden om door te stromen. Hierbij streven we naar een voldoende en gevarieerd woningaanbod dat specifiek voldoet aan de wensen van de doelgroep. Daarnaast zetten we in op opbouwwerkers en verhuiscoaches die actief betrokken zijn in de wijken, waarbij ze gesprekken aangaan en initiatieven ontplooiën om de doorstroming te stimuleren en op gang te brengen. Hiervoor is een juiste borging van de benodigde middelen nodig.

### **Opgave 5: dementievriendelijke wijken**

We hebben speciale aandacht voor het creëren van dementievriendelijke wijken, zoals al gebeurd in enkele gemeenten. Deze wijken zijn ontworpen met het oog op de behoeften en uitdagingen van mensen met dementie en ze bieden een omgeving die de zelfstandigheid, veiligheid en welzijn van deze individuen bevordert. Dergelijke wijken bevatten doordachte architecturale aanpassingen, zoals duidelijke bewegwijzering en herkenbare landmarks, die de navigatie vergemakkelijken. Bovendien bevorderen ze begrip en bewustzijn in de bredere gemeenschap, wat stigma's rond dementie kan verminderen.

## 3 Aandachtsgroepen

### 3.1 Wat speelt er?

#### Doorvertaling 'Een thuis voor iedereen'.

Het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' richt zich op het verbeteren van huisvesting voor aandachtsgroepen en brengt duidelijkheid in de aanpak op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Het tekort aan geschikte woningen heeft geleid tot concurrentie tussen verschillende aandachtsgroepen, waardoor mensen op de wachtlijst in de knel komen en de leefbaarheid en het draagvlak in de regio in gevaar zijn. Zowel aandachtsgroepen als reguliere woningzoekenden doen een beroep op de schaarse betaalbare woningen. De leefbaarheid in sommige buurten en wijken staat onder druk en behoeft aandacht. We streven naar het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten.

#### Fair share aandachtsgroepen en regionale urgentieregeling

In het kader van de regionale woonzorgvisie in Overijssel doet zich momenteel een belangrijke ontwikkeling voor rondom de regionale urgentieregelingen. Deze regelingen zijn van belang om een eerlijke toewijzing van sociale huurwoningen te waarborgen, met specifieke aandacht voor kwetsbare groepen en urgente situaties. Gezien de schaarste in beschikbare woonruimte, zullen keuzes met voorrang moeten worden gemaakt, waarbij wordt gekeken naar beschikbare passende woningen op dat moment. Gemeenten in deze regio's, net als elders in Nederland, staan voor de taak om huisvestingsverordeningen op te stellen die in 2026 verplicht worden voor

urgente woningzoekenden. Dit is vastgelegd in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Een urgentieverordening geeft de urgente groepen prioriteit bij woningtoewijzing. Daarnaast staat de wet toe dat lokale gemeenten specifieke aanvullingen in hun huisvestingsverordeningen kunnen opnemen, zoals bijvoorbeeld het opnemen van statushouders als urgente groepen. Het is echter belangrijk op te merken dat, ondanks deze lokale flexibiliteit, bepaalde weigeringsgronden aan beperkingen onderhevig zijn. Deze veranderingen hebben aanzienlijke gevolgen voor het vaststellen van beleid, het formuleren van regelgeving en de administratieve processen, met name voor woningcorporaties en gemeenten. Dit komt doordat zij jaarlijks verantwoording moeten afleggen aan zowel de provincie als het Rijk met betrekking tot de toewijzing van urgenties.

#### Opgave aandachtsgroepen

Voor de huisvestingsopgave voor de verschillende aandachtsgroepen per gemeente verwijzen we graag naar de "Monitor Gezond Wonen"<sup>1</sup> van Companen. Deze bron biedt gedetailleerde informatie over de aantallen van diverse aandachtsgroepen. Deze monitors stellen ons in staat om gegevens op zowel gemeentelijk als regionaal niveau te bekijken, waardoor we een gedetailleerd inzicht kunnen verkrijgen in de situatie binnen de regio. We gaan kort in op de regiobrede opgave voor een aantal aandachtsgroepen. Uitsplitsing naar gemeenteniveau kan via de monitor Gezond Wonen.

---

<sup>1</sup> Monitor Gezond Wonen is te raadplegen via:

[www.companen.nl/powerbi/monitoregezondwonenoverijssel](http://www.companen.nl/powerbi/monitoregezondwonenoverijssel)

Tabel 3.1: huisvestingsopgave mensen met een verstandelijke beperking in West-Overijssel

|                  | Doorrekening opgave tot 2040 | Prognose opgave tot 2040 |
|------------------|------------------------------|--------------------------|
| Geclusterd wonen | +230                         | -290                     |
| Gespikkeld wonen | +390                         | -290                     |

Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

Voor de huisvestingsopgave voor mensen met een verstandelijke beperking houden we twee scenario's aan. In het scenario waarin we demografisch doorrekenen is er tot 2040 een extra vraag naar plekken in geclusterd wonen geschat. In ons trendscenario houden we er rekening mee dat er een ontwikkeling naar 'lokaal wonen' plaatsvindt. De gedachte is dat jongeren en jongvolwassenen met een beperking dicht bij de woonplaats van de ouders willen wonen. Als gevolg daarvan zal de vraag naar VG-zorg meer evenwichtig verdeeld worden. In dit scenario daalt de huisvestingsvraag voor mensen met een verstandelijke beperking met 290 plekken tot 2040.

Tabel 3.2: huisvestingsopgave voor beschermd wonen in West-Overijssel (trendscenario)

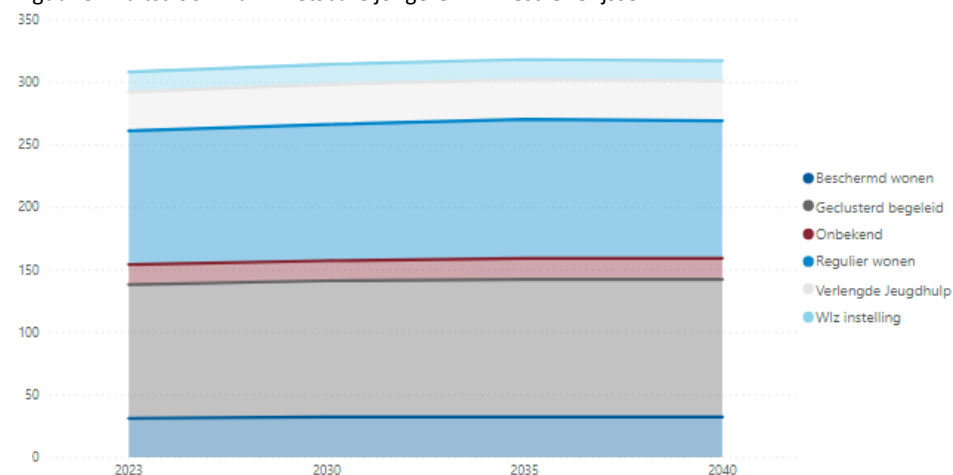
|                      | Opgave BW (Wlz) tot 2040 | Opgave BW (Wmo) tot 2040 | Uitstroom BW (Wmo) tot 2040 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Subregio Deventer    | 0                        | +22                      | +5                          |
| Subregio IJsselvecht | +8                       | +37                      | +7                          |

Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

De huisvestingsopgave voor mensen in Beschermd Wonen kent een lichte toename tot 2040. De verdeling over de gemeenten zal in het trendscenario wel flink veranderen. We gaan er in dit scenario vanuit dat plekken voor BW-Wmo evenrediger worden verspreid over de regio. Door het aanbod te spreiden zullen uitstromers in mindere mate uitstromen in de

centrumgemeenten. Ook zal de inzet op de beweging naar meer Beschermd Thuis om genoeg goedkope en adequate woonruimte in de regiogemeenten vragen om uitstroom te faciliteren en instroom te voorkomen.

Figuur 3.1: uitstroom van kwetsbare jongeren in West-Overijssel



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

Tot 2035 is er een lichte stijging te zien in de uitstroom van kwetsbare jongeren, waarna deze trend afzwakt. Het aantal kwetsbare jongeren dat na hun uitstroom naar reguliere woningen verhuist, neemt naar verwachting toe met 3 personen tot 2040.

## 3.2 Wat willen we bereiken?

### 1. Meedoen en jezelf kunnen zijn

Het hebben van een eigen woonplek is ontzettend belangrijk. Een eigen plek is beter dan slapen in de maatschappelijke opvang. Met een eigen woning tel je mee en kun je beter participeren in de samenleving. En doordat je minder mensen met intensieve problemen om je heen hebt, kun je je beter richten op je eigen herstel.

Daarom zetten we met alle inwoners in op een samenleving waar plek is voor iedereen. Deze opgave heeft als kern de wens om mensen met diverse bijzondere vragen, maar juist ook anderen, zoveel mogelijk in reguliere wijken en woningen te laten wonen. Thuis in de buurt draait om het creëren van een omgeving waarbij het vanzelfsprekend is om erbij te horen, jezelf te kunnen zijn en actief deel te nemen aan de samenleving. De focus ligt op de beschikbaarheid van reguliere woningen en het bevorderen van inclusieve woonomgevingen waarbij gemeenten van regionaal naar lokaal bewegen en van opvang naar wonen gaan. In deze benadering verplaatsen gemeenten zich van een regionale aanpak naar een meer lokale focus, waarbij zij de nadruk leggen op specifieke behoeften en kenmerken van hun eigen gemeenschap. De aandacht verschuift van opvang, dat vaak meer geconcentreerd is op specifieke locaties of regio's, naar een bredere benadering van wonen. Dit houdt in dat de focus niet alleen gericht is op het bieden van tijdelijke opvang, maar vooral op het integreren van bijzondere doelgroepen in reguliere woonomgevingen binnen de lokale gemeenschap. Deze verschuiving beoogt een inclusievere samenleving te bevorderen, waarbij mensen met diverse achtergronden volwaardig deelnemen aan het dagelijkse leven in hun eigen buurt of wijk.

### 2. Voldoende betaalbare en passende woningen

Voldoende woningen op de juiste plek met de gewenste kwaliteiten realiseren om aan de vraag van passende (nieuwbouw) woningen en woonvormen te

voldoen. We geven specifieke aandacht aan kleinere en betaalbare woningen die passend zijn voor de doelgroep. Hierbij streven we naar flexibiliteit, zodat de woningen kunnen voldoen aan verschillende behoeften. Een integraal onderdeel van onze opgave is het creëren van passende woningen in de bestaande voorraad. We realiseren ons dat nieuwbouw niet de enige oplossing. Juist binnen de bestaande voorraad zien we kansen om de opgaven vorm te geven. Het belang van efficiënt gebruik van de huidige woningvoorraad wordt nog belangrijker.

### 3. Evenwichtige verdeling uitwerken in verkenning harmonisatiemogelijkheden urgentieregeling.

De eerste helft van 2024 vindt er een verkenning plaats naar de harmonisatiemogelijkheden van de lokale urgentieverordeningen op het regioniveau West-Overijssel. In deze verkenning zal het draagvlak voor een evenwichtige verdeling van urgente groepen en bijbehorende uitgangspunten worden uitgewerkt. Vaststellen wat een evenwichtige verdeling is, is namelijk niet eenvoudig. Er zijn verschillende factoren die bepalen wat evenwichtig is.

Er zijn verschillende factoren die bepalen wat evenwichtig is.

### 4. Inzet op regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis

Het bevorderen van eigen regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis is van cruciaal belang bij het huisvesten van aandachtsgroepen. Het is essentieel dat zij een passende woonomgeving hebben en indien nodig ondersteuning ontvangen om zelfstandig te kunnen wonen. Een toegankelijke woonomgeving, samen met een buurt die deze behoeften faciliteert, is hierbij van groot belang. In het volgende hoofdstuk zullen we uitvoerig ingaan op deze essentiële aspecten.

## 4 Regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis

### 4.1 Wat speelt er?

#### Inzet Rijksoverheid

Vanuit de landelijke overheid wordt er steeds meer ingezet op de beweging dat inwoners langer thuis blijven wonen. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor inwoners met een verstandelijke beperking of GGZ problematiek. Als gemeenten in de regio West-Overijssel sluiten we aan bij deze lijn vanuit onze taken in de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning). De Wmo heeft als doel om alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten meedoen aan de samenleving en zo lang mogelijk thuis te laten wonen. De visies en het beleid op sociaal domein van de gemeenten ondersteunen deze lijn met de ambitie “iedereen doet mee” en een opgave om inhoud, samenwerking en financiën hand in hand te laten gaan.

De beweging naar langer en weer zelfstandig thuis zorgt voor een stijgende behoefte aan ondersteuning bij het voeren van eigen regie, preventie, hulp en ondersteuning in de thuissituatie. Een toegankelijke woon- en leefomgeving en sociale verbindingen zijn randvoorwaardelijk. Het is belangrijk om als provincie Overijssel, regio West-Overijssel, gemeenten, inwoners en maatschappelijke partners goed samen te werken. Daarnaast is het van belang mensen bewust te maken dat de zorg in Nederland de komende jaren zal veranderen.

#### Inzet vanuit de regio

In 2023 zijn de integrale zorgakkoorden (IZA) in de regio gepubliceerd: ‘Samen Gezond IJssel-Vecht’ en ‘Midden-IJssel samen gezond’. Het doel van de

regioplannen is om duidelijk te maken waar de regionale samenwerking zich de komende jaren op gaat richten om de zorg goed, toegankelijk en betaalbaar te houden. Het onderschrijft de noodzaak tot (domein overstijgende) transformaties om de zorg toegankelijk en betaalbaar te houden. Wij onderschrijven de opgaven zoals in de regioplannen en sluiten hierbij aan. In deze visie verbinden wij de ambities uit de regioplannen aan de woonopgave.

### 4.2 Een domeinoverstijgend vraagstuk

#### Woning en woonomgeving

Wij spreken in West-Overijssel graag van “inclusieve dorpen en buurten”: buurten waar iedereen op een prettige manier kan wonen. Ongeacht leeftijd, achtergrond, inkomen, en andere kenmerken. Om iedereen prettig te kunnen laten wonen, is een goed voorzieningenniveau een voorwaarde. Het vergt ook een goede woonomgeving, zoals bijvoorbeeld wandelroutes met bankjes. Daarnaast vraagt het soms aanpassing van de woningvoorraad. Bijvoorbeeld door bestaande woningen aan te passen, of toegankelijke woningen te bouwen. Waar veel verschillende doelgroepen door elkaar wonen, kan ook spanning ontstaan. Bijvoorbeeld door andere leefstijlen, of doordat er veel mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag bij elkaar wonen. Daarom is aandacht voor een goede mix van vraagkracht en draagkracht in buurten en dorpen van belang, en vanuit verschillende leefstijlen buurten en wijken op te bouwen.

Je thuis voelen in je eigen huis en je trots voelen op je woonomgeving zijn ontzettend belangrijk. De woning moet passend zijn voor als je eenmaal wat minder mobiel wordt. De woonomgeving moet uitnodigen om naar buiten te gaan. Opdat je in staat bent om je buurtgenoten te blijven ontmoeten en in beweging te blijven. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar

elkaar omkijkt, tegenslag kan verwerken, zichzelf herstelt, ontwikkelt en weerbaarder maakt. Lukt het niet om elkaar te helpen of het ontbreekt iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op de beschikbare informele of professionele hulp.

Waar het kan is dit een algemene of voorliggende voorziening (bijvoorbeeld dagontmoeting voor ouderen) waar je zonder indicatie naartoe kunt. Waar het nodig is wordt er een maatwerkvoorziening ingezet. Dan gaat het om bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift en de inzet van huishoudelijke hulp en professionele ondersteuning vanuit een zorgaanbieder.

### **Preventie en positieve gezondheid**

Daarnaast is het investeren in gezondheid door preventie een belangrijke voorwaarde om langer zelfstandig te kunnen wonen. Hierbij gaat het niet alleen om lichamelijke gezondheid, maar ook om dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Een passende woonplek in een toegankelijke omgeving met aandacht voor positieve gezondheid. Dit vraagt om het realiseren van levensloopgeschikte woningen, het aanpassen van de woonomgeving, het stimuleren van ontmoeting en beweging, maar ook het realiseren van laagdrempelige ontmoetingsplekken voor jong en oud. Zo is het voor iedereen mogelijk om lang thuis te wonen in een vertrouwde sociale omgeving waarbij we ons richten op preventie en reablement.

### **Zorg als vangnet**

In een aantal gevallen is zorg noodzakelijk. Dat vraagt om voldoende geclusterde woonvormen in combinatie met een goede zorginfrastructuur van professionele en informele zorg. Steeds vaker kan dit in de eigen woning met ondersteuning. Voorbeelden van gespecialiseerde zorg zijn het Volledig Pakket Thuis (VPT) of het Modulair pakket thuis (MPT) of intensieve ambulante ondersteuning vanuit de WMO. Echter in sommige gevallen is meer intensieve zorg in een intramurale setting of nabij 24 uurszorg gewenst. Dit kan onder

andere door middel van het realiseren van (geclusterde woningen) om en nabij bestaande 24-uurszorg. Hierbij is het van belang dat we met name voor geclusterde woningen ervoor zorgen dat zorg en ondersteuning op- en afschaalbaar zijn. Zo kunnen we mensen met verschillende behoeftes en uit verschillende doelgroepen huisvesten en ondersteunen. Met deze kruisbestuiving houden we ook zorgvoorzieningen in stand die anders wellicht zouden verdwijnen.

## Ambities

We zijn doordrongen van het feit dat de beschikbaarheid van professionele ondersteuning en zorg niet meer vanzelfsprekend is. Hier moeten we ons als samenleving beter op voorbereiden. Ouderen, gezinnen, jongeren en alleenstaanden voeren met elkaar het gesprek over een toekomst waarin men meer op elkaar is aangewezen en professionele zorg minder vanzelfsprekend is.

We zorgen dat de wijken en kernen ruimtelijk zo optimaal mogelijk zijn ingericht op veilige ontmoeting en goede mobiliteit, zodat inwoners met en zonder zorgvraag er kunnen wonen. In onze kernen leven jong en oud samen, kennen en helpen inwoners elkaar, en zijn voorzieningen toegankelijk en beschikbaar. Iedereen kan meedoen.

We gaan uit van ieders eigen verantwoordelijkheid en regie bij het zoveel mogelijk zelfstandig thuis wonen. Om dit mogelijk te maken zetten we in op mantelzorgondersteuning en het bevorderen van de eigen kracht en het sociale netwerk van onze inwoners. Samen met inwoners werken we aan zorgzame gemeenschappen waarin alle mensen naast én met elkaar wonen en leven. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt, tegenslag kan verwerken, zichzelf herstelt, ontwikkelt en weerbaarder maakt. Lukt het niet om elkaar te helpen of het ontbreekt iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op de beschikbare informele of professionele hulp.

Binnen onze ambities werken we als partners integraal samen op alle leefgebieden en op basis van gelijkwaardigheid. De uitdaging hierbij is om zo breed mogelijk samen te werken met alle relevante partijen, inclusief de bewoners zelf. De inwoners staan zo veel mogelijk zelf aan het roer voor het vervullen van hun behoefte aan wonen, welzijn en ondersteuning en faciliteren dat door een goede samenwerkingsstructuur.

Figuur 4.1: Samenhang woonzorg-infrastructuur



### 4.3 Toekomstige levering van zorg

De druk op het zorgpersoneel is in heel Nederland hoog, en zal in de toekomst alleen maar verder toenemen. Zo ook in Overijssel. In tabel 3.1 is de grijze druk weergegeven. De grijze druk is de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking. Een hoger cijfer indiceert een groter percentage ouderen ten opzichte van de beroepsbevolking.

Tabel 4.1 grijze druk 2023-2040

|                          | 2023 | 2030 | 2040 |
|--------------------------|------|------|------|
| <b>West-Overijssel</b>   | 30%  | 37%  | 43%  |
| <b>Twente</b>            | 33%  | 40%  | 48%  |
| <b>Overijssel totaal</b> | 32%  | 38%  | 46%  |

Bron: CBS (2022)

West- Overijssel kent op dit moment een grijze druk van 32%. In 2040 zal naar de verwachting de grijze druk 43% zijn.

#### Mantelzorg

Om prettig en zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen is de inzet van mantelzorgers essentieel. Door het personeelstekort in de zorg worden mantelzorgers in de toekomst steeds belangrijker. In de komende jaren zal de balans tussen mensen die in staat zijn mantelzorg te bieden en degenen die afhankelijk zijn van mantelzorg steeds meer uit verhouding raken. In West-Overijssel zal het aantal mensen van 85 jaar en ouder ((de meeste vragers van mantelzorg) ten opzichte van de leeftijdsgroep van 50 tot 75 jaar (de leeftijdsgroep waartoe de meeste gevers van mantelzorg behoren) verdubbelen.

Tabel 4.2: verhouding aantal 50-75 jarigen t.o.v. 85+ers

|                          | 2023 | 2030 | 2040 |
|--------------------------|------|------|------|
| <b>West-Overijssel</b>   | 9,4  | 6,8  | 4    |
| <b>Twente</b>            | 8,7  | 6,1  | 3,6  |
| <b>Overijssel totaal</b> | 9    | 6,4  | 3,8  |

Bron: CBS (2022)

#### (Potentiële) zorgvraag

Een cruciale determinant die de druk op de gezondheidszorg beïnvloedt, is de gezondheidstoestand van de bevolking. Een gezondere levensstijl vermindert de kans op een beroep doen op professionele medische hulp, en kan zelfs het moment van zorgbehoefte uitstellen. In de provincie Overijssel heeft bijna dertig procent van de bewoners één of meerdere langdurige aandoeningen. Desondanks geeft bijna 75 procent van de inwoners aan dat ze hun eigen gezondheid als goed tot zeer goed ervaren. Het aandeel mantelzorgers in de regio ligt rond de 14 procent. Van deze mantelzorgers geeft 15,5% aan een zware belasting te ervaren. Het is van groot belang om te voorkomen dat deze mantelzorgers overbelast raken, zodat ze langdurig en op duurzame wijze hulp kunnen blijven bieden zonder uit te vallen.

Tabel 4.3: gezondheid inwoners Overijssel

|                        | Ervaren goede gezondheid | Één of meer langdurige aandoeningen | Mantelzorgers | Zwaar belaste mantelzorgers | Uren mantelzorg per week |
|------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------------|
| <b>West-Overijssel</b> | 72,6%                    | 30,2%                               | 14,3%         | 15,9%                       | 11,4                     |
| <b>Twente</b>          | 71%                      | 32%                                 | 13,8%         | 15,5%                       | 10,9                     |
| <b>Totaal</b>          | 71,7                     | 31,2%                               | 14%           | 15,5%                       | 11,1                     |

Bron: CBS (2023)



## 4.4 Wat willen we bereiken?

Tijdens een werkatelier in West-Overijssel hebben we samen met alle deelnemers de tien geformuleerde opgaven geprioriteerd. Ze staan op volgorde van hoe belangrijk ze gevonden zijn in dit hoofdstuk, waarbij de meest belangrijke opgave als eerst is geplaatst. Het is lastig om aan zoveel opgaven tegelijk te werken. Daarom hebben we afgesproken dat we prioriteit geven aan de eerste 4 opgaven. De rest is ook belangrijk, maar behandelen we met net iets minder prioriteit.

### **Opgave 1: Structurele (domeinoverstijgende) samenwerking voor en met inwoners**

Inwoners kunnen en willen regie over hun leven, ook als zij afhankelijk worden van ondersteuning of zorg. Door het ingewikkelde woonzorglandschap maken we het ze niet gemakkelijk. Er is een keur aan verschillende wetten en bijbehorende financieringsstromen (Wmo, Zorgverzekeringswet, WLZ en de Jeugdwet) met daarnaast verschillende uitvoeringsorganisaties (corporaties, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, en de gemeente). Zelfs zorg- en welzijnsorganisaties en partners in de wijk raken soms het overzicht kwijt. Dit loopt weleens spaak. Een steeds grotere groep mensen loopt hier tegenaan. Daarom is intensieve samenwerking in het bieden van integrale dienstverlening op terreinen van wonen, welzijn en zorg nodig om de opgaven voor de komende jaren aan te pakken. Ook gebruiken we de mogelijkheden van ontschotting van budgetten.

Op veel plekken wordt al veelvuldig en intensief samengewerkt. Vanuit de opgestelde zorgakkoorden (IZA) in de regio zijn de samenwerkingen al beschreven. Bij de aanpak van ontschotting van budgetten en domeinoverstijgende samenwerking is het van belang dat we aansluiten bij de bestaande samenwerkingsstructuren. Het opstellen van een woonzorgvisie is

ook een stap in de goede richting en draagt bij aan verder professionalisering en het slechten van belemmerende factoren zoals financieringsstromen en huisvesting. Om daadwerkelijk tot uitvoering te komen is een meer gestructureerde programmatische aanpak nodig tussen provincie, zorgkantoor, zorgpartijen, gemeenten, welzijnsorganisaties, woningcorporaties, ontwikkelaars en bewoners. Hoe gaan we bijvoorbeeld de zorginfrastructuur gezamenlijk inrichten? De gemeenten spelen hier als verbindende partij een belangrijke rol in, en het zorgkantoor heeft hier een bepalende rol in. Verder dienen de gemeente en corporaties zorgpartijen te betrekken bij de jaarlijkse prestatieafspraken.

Daarnaast zetten we er op in dat steeds meer inwoners de weg weten te vinden naar 1 centraal informatiepunt in de wijk. Daar kunnen zij terecht met hun vragen over wonen, welzijn en zorg, opvoeding, werk, vrije tijd, gezondheid, financiën, scholing en sport. Ook kan men daar inspiratie opdoen voor allerlei woonleefinitiatieven in de gemeenten. Zo kunnen inwoners en organisaties elkaar treffen over wat er nodig en mogelijk is om initiatieven concreet uit te werken en te laten bloeien.

### **Opgave 2: Bevorderen eigen kracht en sociale netwerk**

Langer en weer zelfstandig wonen is een behoefte van veel mensen, maar het is ook een manier om de zorg betaalbaar te houden. De herinrichting van het wonen, welzijn en zorglandschap is nodig om zorg te kunnen blijven garanderen voor mensen met een (toekomstige) zorg- of ondersteuningsvraag. Inwoners zullen bewust over zulk soort vragen moeten nadenken om op tijd voorbereid te zijn op hun (zorg)toekomst. Van inwoners wordt gevraagd om zelf actief stappen te ondernemen zodat zij mee kunnen blijven doen in de samenleving. Waar nodig ondersteunen wij hierin.

Samen met inwoners sluiten we aan bij bestaande projecten als Vitaal ouder worden, één tegen eenzaamheid en dementievriendelijke gemeente. Versterking van het sociale netwerk is een wezenlijk onderdeel van deze projecten. Ook de samenwerking met verschillende maatschappelijke partners benutten we om zorgzame gemeenschappen verder vorm te geven.

Bij het stimuleren dat mensen de regie hebben over hun leven, is het belangrijk om verder te kijken: gezondheid gaat om meer dan om 'niet-ziek zijn'. We gaan uit van de positieve gezondheidsbenadering: 'wat kan wél'. Een mooie slogan die hierbij past is: "van ziekte en zorg naar gezondheid en gedrag". Daarbij gaat de aandacht uit naar onder meer mentaal welbevinden, zingeving, en sociaal en maatschappelijk 'meedoen'. Het realiseren van gemixte kernen en wijken – waar jong en oud, 'zorgvragers' en 'zorgdragers' elkaar ontmoeten en naar elkaar omzien, draagt bij aan ieders welzijn en gezondheid. Deze samenredzaamheid zorgt er bovendien voor dat de zorgvraag richting professionals afneemt.

### **Opgave 3: Zorgzame gemeenschappen creëren**

Geclusterde woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag staan vaak op korte afstand van voorzieningen (denk aan winkels, ontmoetingsplekken etc.) en een locatie waar intensieve 24-uurszorg geleverd wordt. Dit noemen we een woonservicegebied. Met het oog op efficiënt zorg en ondersteuning bieden, gaan we de komende jaren inzetten op het realiseren van zorgzame gemeenschappen in West-Overijssel. Niet alleen voor senioren, maar ook andere doelgroepen die zorg of ondersteuning nodig hebben kunnen hier een plek vinden. In zorgzame gemeenschappen bevinden zich op korte afstand van bestaande 24-uurszorglocaties en voorzieningen. Dit betekent wel dat het realiseren van zorgzame gemeenschappen niet overal in West-Overijssel mogelijk is en dat sommige mensen zullen moeten verhuizen vanuit hun vertrouwde woonomgeving. Het implementeren van zorgzame

gemeenschappen heeft gevolgen voor woningcorporaties en de toewijzing van woningen binnen deze gebieden. Woningcorporaties dienen actief betrokken te zijn bij de ontwikkeling van de zorgzame gemeenschappen en ervoor te zorgen dat de woningen geschikt zijn voor diverse zorgbehoeften. Daarnaast zoeken we naar verbinding tussen het sociale en het marktsegment, omdat ook veel mensen niet bij een woningcorporatie huren. Er moeten samenwerkingen ontstaan tussen marktpartijen en corporaties. Een voorbeeld hiervan is dat Vechtdal Wonen een samenwerking heeft met BPD voor gezamenlijke ontwikkelingen. Het vaststellen van percentages zorgvragers binnen deze zones vereist samenwerking tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en lokale overheden. Hierbij is het essentieel om een evenwichtige verdeling te realiseren, rekening houdend met diverse doelgroepen en lokale behoeften, om een inclusieve leefomgeving te creëren.

### **Opgave 4: Ontwikkeling woonleefconcepten**

Bij geclusterde woonvormen kan breder gedacht worden dan alleen aan de groep ouderen, al of niet met een (grote) zorgvraag. Er kan ook een mix tot stand komen met ouderen zonder of met een lichte zorgvraag, maar ook een mix met andere doelgroepen (zoals uitstromers uit Beschermd Wonen of andere inwoners die een ambulante zorgvraag hebben), gezinnen of jongeren. Je krijgt dan een gecombineerde woonvorm van mensen met en zonder zorgvraag, zogenoemde woonleefconcepten. Door de ontwikkeling van woonleefconcepten waarin een divers pallet aan bewoners met verschillende achtergronden terecht kan en community building (ook wel samenlevingsopbouw) expliciet wordt bevorderd, zorgen we voor voldoende draagkracht in de wijk. Bewoners zonder of met een lichte zorgvraag kunnen leuke dingen of klusjes doen voor de mensen met een zwaardere zorgvraag. Community building gaat niet altijd geheel vanzelf en moet soms professioneel worden gefaciliteerd om een beweging op gang te helpen. Door in te zetten op community building neemt eenzaamheid af, evenals de zorgvraag richting

professionals. Het is van belang te benadrukken dat concepten met betrekking tot gemeenschapsvorming en gedeelde huishoudelijke taken niet lichtvaardig moeten worden opgevat. Het succes van dergelijke woonvormen vereist consistentie in ambulante zorg, de aanwezigheid van een professionele huismeester/wooncoach, en zorgvuldige voorbereiding en selectie van reguliere huurders. Community building werkt preventief, het maakt dat mensen eigenaarschap ervaren over wat er in de buurt speelt en wie er bijvoorbeeld extra zorg nodig heeft. Door ons hier als samenleving meer op te richten, kijken we meer naar elkaar om, kennen we elkaars kracht, maar herkennen we het ook sneller als iemand het lastig heeft. Inwoners zien naar elkaar om: “actief noaberschap” dus. Dorpsraden en stadsraden kunnen bijvoorbeeld een belangrijke bijdrage leveren aan community building.

Een evenwichtige buurt is divers samengesteld, inkomensopbouw, huishoudtypen en ondersteunings- en zorgvraag. Binnen woonleefconcepten is de balans tussen het aantal mensen met en zonder zorgvraag belangrijk. Belangrijk is om aandacht te hebben voor het verschil in dynamiek en opgaven tussen stedelijke en meer dorpse woonmilieus. De dorpen, die ook onderling van elkaar verschillen in ‘cultuur’ en schaalgrootte, kennen op verschillende punten andere opgaven, kwetsbaarheden en uitdagingen dan in de stad. Daarbij zijn bepaalde krachten (bijv. het noaberschap) in dorpen meer aanwezig. In de context van de dorpen is het omzien naar elkaar al meer ingebed, maar ook daar is het van belang om dit te behouden en waar nodig te versterken. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld het aansluiten/stimuleren van inwonersinitiatieven. De aanwezige kwaliteiten willen we juist benutten en de draaglast per gebied spreiden naar vermogen.

## **Opgave 5: Voldoende ambulante ondersteuning in de thuissituatie**

We zorgen voor voldoende aanbod aan ambulante begeleiding voor kwetsbare mensen die dat nodig hebben, zoals ouderen of uitstromers uit instellingen. Ook om te voorkomen dat zij (opnieuw) instromen in een instelling. Afhankelijk van de specifieke zorg- of ondersteuningsvraag wordt bepaald of 24-uurs-bereikbaarheid/beschikbaarheid bij zorg aan huis (ambulante zorg) nodig is. Gemeente en zorgaanbieders onderzoeken hoe we dit het meest efficiënt kunnen inrichten. Naast het vervullen van de zorg- of ondersteuningsrol, is het in de begeleiding van belang om aandacht te hebben voor het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën.

Niet alle kwetsbare mensen die zelfstandig wonen zullen dichtbij de belangrijkste voorzieningen wonen. Als het gaat om mobiliteit is niet iedere kern goed bereikbaar met het openbaar vervoer, maar dan stimuleren we dat men onderling vervoer regelt als dat nodig is: bijvoorbeeld door gebruik te maken van burens, regiotaxi of Automaatje. Op die manier kunnen kwetsbare mensen (blijven) wonen in hun eigen kern. Hiervoor is ook goed openbaar vervoer in het landelijk gebied van belang.

Daar waar mogelijk zullen we gebruik maken van technologie. Omdat er (bijna) geen verpleeghuisplekken bij komen, zullen meer mensen met een zorgvraag zelfstandig wonen; ook mensen met (beginnende) dementie. De inzet van technologie is een waardevol instrument dat kan bijdragen aan zelfstandig wonen. Het kan mensen helpen om de eigen regie te behouden. Bij de inzet van technologie kan gedacht worden aan valdetectie, elektronische toegang tot een woning, beeldbellen, de inzet van zorgrobots en automatische medicijndispensers.

### **Opgave 6: Ook in kleine dorpen moeten mensen zo veel mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen**

Veel ouderen kiezen er pas laat voor om te verhuizen naar een geschikte, al dan niet geclusterde woning. Dit zorgt soms voor onwenselijke woonsituaties. Door een passend aanbod te realiseren kunnen we als gemeenten in de regio West-Overijssel doorstroming bevorderen (denk met name aan gelijkvloerse woningen met minimaal twee, en liefst drie slaapkamers). Daarnaast zetten we in op bewustwording onder ouderen over de keuzes omtrent langer zelfstandig thuis wonen. Met name als verhuizing naar een andere woning of kern geen goede optie is. Denk hierbij aan kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. Daarnaast activeren we zoveel mogelijk het eigen netwerk van mensen met een ondersteuningsvraag.

### **Opgave 7: Zorgen voor spreiding en goed aarden in de wijk**

Voor senioren is in sommige gevallen enige clustering van de doelgroep gewenst terwijl in andere gevallen behoefte is aan samenleven met verschillende leeftijden en doelgroepen. Voor de overige doelgroepen ligt dit anders. Hier is spreiding beter met het oog op de balans tussen draagkracht en vraagkracht in een wijk en het voorkomen van (mogelijke) stigmatisering. Dit vraagt meer diversiteit in de woningvoorraad. Ook onderzoeken we met corporaties of het mogelijk is om via prijsbeleid het goedkoopste aanbod beter te spreiden. Naast spreiding is goed aarden in een nieuwe wijk of dorp belangrijk. Uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen hebben vaak een steuntje in de rug nodig. Dit geldt ook voor andere aandachtsgroepen. Hierover gaan we afspraken maken met corporaties, zorgpartijen en welzijnsorganisatie, of sluiten we aan bij bestaande structuren. Soms is enige clustering van zorgdoelgroepen wel gewenst. Het kan heel helpend zijn om kwetsbare inwoners met een klein of geen netwerk bij elkaar

in de buurt te huisvesten en bijvoorbeeld te ondersteunen met een Doe Mee Groep (netwerk van buurtbewoners met een kwetsbaarheid die elkaar ondersteunen met hun krachten, maar ook bij elkaars kwetsbaarheden).

### **Opgave 8: Inzet op ruimtelijk ontwerp van de woonomgeving**

Een inclusieve wijk heeft een goed ingerichte leefomgeving die ontmoeting, mobiliteit en de mentale en fysieke gezondheid positief beïnvloeden. We vragen de maatschappelijke organisaties en inwoners welke maatregelen er nodig zijn in de openbare en gebouwde omgeving voor het verbeteren van de toegankelijkheid en leefbaarheid. Denk hierbij aan rustplekken, openbare toiletten, verlichting en herkenningspunten, maar ook aan nabijheid van voorzieningen.

Bij voorzieningen gaat het bijvoorbeeld om winkels voor dagelijkse boodschappen, maar ook voorzieningen voor ontmoeting, sport, recreatie, gezondheidszorg, dagbesteding en vervoer. We benadrukken altijd de eigenheid van de kernen en vinden het belangrijk dat er per kern voorzieningen zijn – maar niet iedere kern hoeft dezelfde voorzieningen te hebben. We denken in cirkels van bereikbaarheid, waarbij woonvormen voor mensen met een kleinere actieradius dicht bij de belangrijkste voorzieningen liggen.

### **Opgave 9: Ondersteunen mantelzorg en vrijwilligers**

Mantelzorgers en vrijwilligers (zoals burens) zullen een steeds grotere rol spelen in de ondersteuning en zorgverlening. Tegelijkertijd weten we dat het mantelzorgpotentieel afneemt. Daarom is het essentieel om te blijven investeren in ondersteuning van mantelzorgers en vrijwilligers. Het gaat daarbij onder meer om hen te ontzorgen van administratieve lasten en regeldruk, en de ruimte te geven om af en toe een adempauze te kunnen nemen. Door plekken te creëren waar mensen met een zorgvraag tijdelijk kunnen verblijven, kunnen hun mantelzorgers op adem komen (respijtzorg). Ook respijtzorg aan

huis (vervangende mantelzorg) is een manier om aan deze behoefte tegemoet te komen.

### **Opgave 10: Beter faciliteren van burger- of ouderinitiatieven**

In de regio West-Overijssel zijn al verschillende initiatieven van woonleefconcepten, zoals Knarrenhof (landelijke stichting), en Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle (MMWZ) en initiatieven van verschillende ondernemers. Gemeenten stimuleren dit soort initiatieven, omdat het bijvoorbeeld kan helpen bij het opgang brengen van doorstroom voor sommige groepen. Als inwoners zelf de eigenaar zijn van het initiatief, is de verhuisgeneigdheid immers groter. Ook ouderinitiatieven stimuleren we, zodat kwetsbare mensen zoveel als mogelijk huisvesting met zorg op maat kunnen ontvangen en kunnen meedoen in de maatschappij.

## **5 Bijlage 1: afsprakenkader ouderenhuisvesting**

## **Afsprakenkader ouderenhuisvesting West-Overijssel**

### **Achtergrond**

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond zelfstandig kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen; als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen). Bij de jaarlijkse herijking van de Woondeals zal worden onderzocht hoe de opgave ouderenwoningen zich landelijk mee ontwikkeld.

De groep ouderen doet overwegend een hoog beroep op sociale huurwoningen. Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat corporaties zich inspannen voor de realisatie van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50%). Deze woningbouwopgave is opgenomen in de nationale prestatieafspraken. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen. Zorgaanbieders en corporaties kunnen daar eventueel in (beperkte) mate aan bijdragen. Voor geclusterd wonen gaat het hier om een vrij in te vullen mix aan zowel koop- als huurwoningen; voor de overige zorggeschikte woningen geldt dat deze veelal in de middenhuur en vrije sectorhuur zal worden gerealiseerd. Hier wordt verwacht dat zorggeschikte woningen doorgaans niet in het koopsegment zullen worden gerealiseerd. De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementie-vriendelijk in te richten<sup>1</sup>.

De landelijke opgave ouderenhuisvesting geeft richting, maar vraagt ook om een vertaling naar regionale context voor de uitwerking en uitvoering. In het kader van de woondeals wil het Rijk samen met medeoverheden, corporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. De opgave aan ouderenhuisvesting zal lokaal verder uitgewerkt moeten worden als onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma per 2026 heeft opgesteld. Het is eveneens beoogd dat de gemeente hierin beleid opstelt omtrent doorstroming onder ouderen en benodigde zorg en ondersteuning vanuit de Wmo en Zvw, en daarvoor prestatieafspraken maakt met corporaties.

---

<sup>1</sup> De toolkit '[Dementievriendelijk ontwerpen](#)' biedt handvat voor dementievriendelijke bouw.

## Regionale en lokale opgave

Voor de opgave in regio West-Overijssel hanteren wij twee scenario's. Het eerste scenario is een basisscenario, waarbij we ons baseren op de landelijke prognoses die door het Rijk<sup>2</sup> zijn opgesteld. De tweede variant is een trendscenario. Hierbij gaan we ervanuit dat een groter deel van de mensen met een WLZ-indicatie buiten een woonzorgcentrum<sup>3</sup> zal gaan wonen, waardoor de opgave van geclusterde woningen zal gaan toenemen. Vanuit deze beleidsaannamen komen we op een andere verdeling van de aantallen woningen per categorie. Het trendscenario dat we gebruiken is gebaseerd op de Monitor gezond wonen<sup>4</sup>. De beide scenario's worden gezien als een bandbreedte met een ondergrens als basisinspanning en een bovengrens als ambitie. De scenario's vormen het cijfermatige vertrekpunt voor verdere uitwerking in de lokale volkshuisvestingsprogramma's en planontwikkelingen.

Voor de regio West-Overijssel bestaat de basisopgave tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 3.560 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 1.855 geclusterde woningen
- 1.175 zorggeschikte woningen
- **6.590 totaal**

Voor de regio West-Overijssel bestaat de opgave in het trendscenario tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 2.465 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 4.910 geclusterde woningen
- 940 zorggeschikte woningen
- **8.315 totaal**

Deze woningen beslaan een netto uitbreidingsopgave die in beginsel onderdeel vormt van de 28.200 nieuwbouwwoningen waarover afspraken zijn gemaakt in de regionale woondeal. Een deel van deze opgave ouderenhuisvesting kan ook in de bestaande voorraad worden gerealiseerd door *reguliere* woningen aan te passen naar de drie woningtypes voor ouderen. Hiermee kan de beoogde nieuwbouw ook voor andere doelgroepen worden ingezet. De netto opgave uit de woondeals blijft daarmee onveranderd ten opzichte van de gemaakte afspraken in de woondeal, maar geeft wel ruimere mogelijkheden voor lokale invulling.

In bijlage 1 is de verdeling tot en met 2030 per gemeente opgenomen. Daarbij benadrukken we dat dit geen vaste blauwdruk is, maar kan worden gezien als richtinggevende aantallen voor nadere invulling op lokaal niveau. Deze verdeling wordt verder uitgewerkt in de lokale volkshuisvestingsprogramma's. De komende jaren zullen we de uitwerking van de opgave monitoren waarbij we aansluiten op de monitoring van de regionale woondeals, en waar nodig in goed overleg bijstellen. De opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is in de volgende prijsklassen uitgesplitst:

| Zorggeschikte en geclusterde woningen |                  |            |
|---------------------------------------|------------------|------------|
|                                       | Sociale huur (%) | Overig (%) |
| <b>Regio West-Overijssel</b>          | 50%              | 50%        |

<sup>2</sup> De landelijke prognose vanuit het Rijk is opgesteld door ABF. De opgave nultreden en geclusterde woningen is gebaseerd op de Primos-module Wonen met Zorg. De opgave voor het aantal zorggeschikte woningen is bepaald door het RIVM.

<sup>3</sup> In een woonzorgcentrum wonen meerdere ouderen dicht bij elkaar. Meestal in zelfstandige huur- of koopappartementen. Een zorgorganisatie regelt de benodigde zorg en ondersteuning aan huis. Andere namen hiervoor zijn verzorgingshuis, serviceflat of woonzorgcomplex

<sup>4</sup> De onderzoeksresultaten en verantwoordingsinformatie met betrekking tot het trendscenario zijn te vinden in de monitor Gezond Wonen van de provincie Overijssel. In het trendscenario is de Wet Langdurige Zorg (WLZ) gedeeltelijk ondergebracht in woonzorgcentra en deels in geclusterde woonvormen. Voor gedetailleerde gegevens en inzichten kunt u terecht op de volgende website: [www.companen.nl/powerbi/monitoregezondwonenoverijssel](http://www.companen.nl/powerbi/monitoregezondwonenoverijssel).



We hanteren de geldende afspraken uit de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk en de woningcorporaties die in 2023 zijn gesloten. Deze uitsplitsing geldt voor alle gemeenten in West-Overijssel. De opgave moet worden afgestemd met corporaties en waar nodig met zorgkantoor en zorgaanbieders.

Dit betekent dat de markt verantwoordelijk is voor de helft van de opgave. Hierbij geldt ook dat een aanzienlijk deel in de middenhuur categorie zal landen. De concretisering van deze invulling wordt een cruciale focus in de komende periode en zal met de relevante marktpartijen verder worden uitgewerkt.

## **Afspraken op realisatie**

Voor de realisatie van zorggeschikte woningen voor verpleegzorg is de stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW) door het Rijk geïntroduceerd. De stimuleringsregeling bedraagt maximaal €17.500 voor een zorggeschikte woning. Een voorwaarde voor het ontvangen van de subsidie is dat de ontwikkelende partijen, zorgkantoor en zorgaanbieders een intentieovereenkomst aangaan. Aedes heeft hiervoor een conceptovereenkomst opgesteld<sup>5</sup>. Het realiseren van zorggeschikte woningen is een voortdurende en complexe opgave wat structurele financiering vraagt, in plaats van tijdelijke subsidies.

Zorgkantoren Salland & Zilveren Kruis zorgen voor de bijbehorende inzet op Wlz-zorg - verbonden aan Wlz-cliënten, die gebruik maken van de zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor kent hiervoor een zorgplicht en zal met zorgaanbieders inkoopafspraken maken die bijpassend zijn.

In West-Overijssel heeft zorgkantoor Zilveren Kruis het initiatief genomen om een regionale routekaart te ontwikkelen en een ondersteuningsteam op te zetten, wat als waardevolle aanvulling fungeert om de doelstellingen te realiseren. Vanuit de samenwerking tussen zorgkantoren Salland, Zilveren Kruis en de Provincie Overijssel zal het ondersteuningsteam lokale partijen kunnen helpen bij de uitwerking van de opgave naar concrete uitvoeringsplannen met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, zorgkantoor en marktpartijen.

## **Samenwerking**

We spreken af om de bestaande structuur van ambtelijke overleggen (AO's) en bestuurlijke overleggen (BO's) te benutten en waar gewenst aan te vullen met relevante partners. Voortbouwend op al bestaande gremia stellen we voor deze te benutten voor het monitoren van de opgave, waarbij ze fungeren als "Actietafel Wonen en Zorg" en streven naar twee bijeenkomsten per jaar. We sluiten hierbij aan op de landelijke en regionale werkwijze van de woondeals.

Binnen het netwerk van de werkateliers wonen en zorg werken we in 1<sup>e</sup> helft van 2024 aan de opstelling van een uitvoeringsprogramma en de verbinding van de regionale afspraken met de regionale woonzorgvisies en de woondeals. Daarin zal de uitwerking van de afspraken en de benodigde kritische succesfactoren verder vorm krijgen. Binnen dit netwerk komen de domeinen wonen en sociaal domein samen en wordt input opgehaald voor agendering op de bestuurlijke overleggen.

## **Wijze van Monitoring**

De planmonitor Overijssel wordt jaarlijks geactualiseerd door de provincie Overijssel met aangeleverde plancapaciteit van de 11 West-Overijsselse gemeenten. Vanaf 2024 zullen ook de woningtypen geclusterd en zorggeschikt bij de uitvraag worden toegevoegd. Aansluitend op de actualisatie volgen halfjaarlijks één-op-één gesprekken tussen provincie, gemeenten aangevuld met corporaties. Dit overleg heeft mede als doel het bespreken van de voortgang van de woningbouw en ook de woningbouw voor ouderen.

---

<sup>5</sup> Conceptovereenkomst staat op de RVO-website: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/szgw>

## **Inzet op doorstroming**

We komen overeen om de inzet op doorstroming<sup>6</sup> en het vinden van geschikte locaties voor ouderenhuisvesting te integreren in het lokale volkshuisvestingsprogramma en de (verbrede) prestatieafspraken. Beide onderdelen moeten uiterlijk in 2026 zijn gerealiseerd, zoals het wetsvoorstel *Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting* op dit moment voorschrijft. In 2024 verkennen we de mogelijkheden voor regionale samenwerking om het lokaal doorstromen van ouderen te stimuleren.

## **Relatie tot lokaal zorgbeleid**

In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting is de verplichting beoogd voor gemeenten om afspraken over de huisvesting van mensen met een zorgvraag ook te verbinden aan afspraken over bijbehorende zorg en ondersteuning vanuit het sociaal domein en het Wmo-beleidsplan. Over de realisatie van Wlz-zorg en thuiszorg in de gemeenten vindt (sub)regionale afstemming plaats met partners. De specifieke uitwerking van deze aanpak wordt nog nader bepaald.

## **Woontype definiëring**

### *Nultreden*

Bij nultredenwoningen gaan we uit van woningen waarbij woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. Het Bouwbesluit schrijft al voor dat alle appartementen gelijkvloers moeten zijn en dat appartementencomplexen vanaf 4 woonlagen en hoger een lift moeten hebben. Deze complexen voldoen daarmee automatisch als nultredenwoningen, evenals alle appartementen die zich bevinden op de begane grond. Voor de business case van alle ouderenwoningen is regulier financieel instrumentarium vanuit het Rijk van toepassing.

### *Geclusterd*

Voor geclusterd wonen geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in of nabij het wooncomplex. De precieze vereisten aan de ontmoetingsruimte zullen later nader worden uitgewerkt in de lagere regelgeving van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Deze ontmoetingsruimte kent meerkosten die beperkt in opbrengsten kunnen worden terugverdiend. Hiervoor wordt een stimuleringsregeling ontmoetingsruimte beschikbaar gesteld, waarmee het Rijk bijdraagt aan de gemaakte meerkosten<sup>7</sup>. Het is ook mogelijk om een deel van deze kosten in de servicekosten op te nemen.

### *Zorggeschikt*

Voor zorggeschikte woningen geldt naast dat deze woningen geclusterd zijn, de woning ook geschikt zijn voor ouderen met de WLZ-indicatie volledig pakket thuis (VPT). De bouw van zorggeschikte woningen kent significante meerkosten door aanvullende bouwtechnische vereisten die nodig zijn om de toegankelijkheid van de woning te garanderen voor mensen die somatische zorg ontvangen<sup>8</sup>. Binnen het WWS-stelsel is daarom voor zorggeschikte woningen een puntenopslag mogelijk tot 35%. Hiermee kunnen ontwikkelende partijen de meerkosten van zorggeschikte bouw doorrekenen in de business case. Voor sociale woningbouw geldt dat deze opslag snel zal leiden tot een huur boven de liberalisatiegrens. Om sociale woningbouw te stimuleren stelt het Rijk 312 miljoen euro beschikbaar voor de bouw van zorggeschikte woningen met een sociale huurprijs. Hiervoor komen zowel nieuwbouw- als transformatieprojecten in aanmerking.

---

<sup>6</sup> Voor het stimuleren van doorstroming van ouderen op de woningmarkt maakt de gemeente beleid, waarbij de toolkit met beleidsinstrumenten gebruikt kan worden ter inspiratie. Omdat veel partijen een gedeeltelijke verantwoordelijkheid hebben voor doorstroming en passend wonen, is het raadzaam om het beleid hiervoor af te stemmen met samenwerkende partijen.

<sup>7</sup> Zie de [stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting](#) voor meer informatie

<sup>8</sup> Zie de stimuleringsregeling [zorggeschikte woningen](#) voor de toegangseisen

## **Aanvullende kritische succesfactoren**

De kritische succesfactoren uit de woondeal zijn ook van toepassing op de afspraken omtrent ouderenhuisvesting. Bij het opstellen van deze afspraken vullen we deze kritische succesfactoren aan met onderstaande punten, die essentieel zijn voor het behalen van de doelstellingen op ouderenhuisvesting.

## **Voldoende en structurele rijksmiddelen voor de uitvoering van ouderenhuisvesting**

In de woondeal wordt uitgelicht dat de business case voor woningbouw rendabel zal moeten zijn om in de gestelde opgave te kunnen voorzien. Dit geldt ook voor ouderenhuisvesting. Deze bouwopgave kent op specifieke onderdelen meerkosten, zoals de bouw van ontmoetingsruimten en het zorggeschikt maken van woningen. Het is onzeker of deze meerkosten in voldoende mate kunnen worden terugverdiend. Dit vraagt om samenwerking met corporaties, zorgorganisaties en marktpartijen om oplossingen te vinden op bijbehorende onrendabele businesscases. Daarnaast is er ook een structurele en wederkerige samenwerking tussen gemeenten, provincie en het rijk noodzakelijk om te zoeken naar oplossingen om de business cases sluitend te krijgen.

## **Levering van voldoende zorg bij woningbouw**

De levering van verpleegzorg en thuiszorg is randvoorwaardelijk voor de bouwopgave van geclusterde en zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor is verantwoordelijk voor de inkoop van voldoende verpleegzorg en maakt met zorgaanbieders en ontwikkelende partijen afspraken over de levering van zorg in woningbouwprojecten en de toewijzing van woningen aan mensen met een zorgvraag. Daarbij dient ook een werkwijze opgesteld te worden voor de omgang met leegstand door aanvullende toewijzingsvereisten.

Voor het verlenen van de juiste zorg(zwaarte) zijn lokale afspraken nodig over de beoogde schaal van woningbouwprojecten, en het beoogde aantal cliënten dat daarbij bepaalde zorg afneemt. Het gaat daarbij met name om verpleegzorg uit de Wlz, maar ook om thuiszorg die fysiek op locatie aanwezig is en Wmo-ondersteuning. Deze schaal is noodzakelijk om de zorgexploitatie- en organisatie rond te krijgen. Schaalt dient daarbij als een richtlijn; in overleg met de zorgaanbieder kan hiervan afgeweken worden indien hiervoor alternatieven voorhanden zou zijn bijv. door inzet zorgtechnologie of informele zorgverlening.

Gelet op het maatschappelijk belang van de levering van verpleegzorg, zal bij significante uitval of uitstel van bouwplannen voor zorggeschikte woningen aan de regionale versnellingstafel gezocht worden naar alternatieve bouwlocaties binnen de regio. De woondealtafel kan dan besluiten om alternatieve bouwlocaties beschikbaar te stellen voor de realisatie van zorggeschikte woningen.

## Bijlage 1

Verdeling opgave ouderenhuisvesting tot en met 2030 per gemeente

Basisscenario Rijk

|                        | Nultredenwoningen | Geclusterde woningen | Zorggeschikte woningen |
|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Dalfsen</b>         | 220               | 30                   | 65                     |
| <b>Deventer</b>        | 1.015             | 415                  | 185                    |
| <b>Hardenberg</b>      | 145               | 255                  | 90                     |
| <b>Kampen</b>          | 395               | 175                  | 115                    |
| <b>Olst-Wijhe</b>      | 140               | 0                    | 45                     |
| <b>Ommen</b>           | 70                | 85                   | 80                     |
| <b>Raalte</b>          | 335               | 60                   | 130                    |
| <b>Staphorst</b>       | 115               | 20                   | 20                     |
| <b>Steenwijkerland</b> | 125               | 165                  | 65                     |
| <b>Zwartewaterland</b> | 30                | 15                   | 40                     |
| <b>Zwolle</b>          | 970               | 635                  | 340                    |
| <b>Totaal</b>          | <b>3.560</b>      | <b>1.855</b>         | <b>1.175</b>           |

Trendscenario Companen

|                        | Nultredenwoningen | Geclusterde woningen | Zorggeschikte woningen |
|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Dalfsen</b>         | 220               | 260                  | 50                     |
| <b>Deventer</b>        | 265               | 1.090                | 130                    |
| <b>Hardenberg</b>      | 295               | 490                  | 70                     |
| <b>Kampen</b>          | 230               | 430                  | 80                     |
| <b>Olst-Wijhe</b>      | 180               | 190                  | 50                     |
| <b>Ommen</b>           | 145               | 170                  | 30                     |
| <b>Raalte</b>          | 270               | 360                  | 100                    |
| <b>Staphorst</b>       | 115               | 120                  | 20                     |
| <b>Steenwijkerland</b> | 240               | 420                  | 50                     |
| <b>Zwartewaterland</b> | 140               | 140                  | 40                     |
| <b>Zwolle</b>          | 365               | 1.240                | 320                    |
| <b>Totaal</b>          | <b>2.465</b>      | <b>4.910</b>         | <b>940</b>             |