

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025-2030
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Domein</b>	-	Ruimte
<b>Contactpersoon</b>	-	Gerwin van Lohuizen
<b>Contactgegevens</b>	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

<b>Behandeld in collegevergadering van</b>	1 april 2025
<b>Behandeling in raadsvergadering van</b>	19 mei 2025

---

### Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

Het besluit in te stemmen met de Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m 2030;

### Toelichting:

Dalfsen draagt bij aan de lokale, regionale en landelijke woningbouwopgave. Op 21 december 2022 ondertekende de gemeente Dalfsen de Woondeal West-Overijssel 'Wonen met Kwaliteit'. Hierin staat een bouwopgave van 28.200 woningen tot en met 2030. Hiervan zijn in de periode 2022-2024 in totaal 7.960 woningen gerealiseerd. In Dalfsen waren dit 479 woningen.

Sinds 2022 is er veel veranderd. Een landelijk hoofdlijnenakkoord en regeerprogramma, de groeiende woningbouwopgave en de noodzaak om daarin samen te werken, knelpunten op te lossen en te versnellen, vroegen om een actualisatie van de Woondeal. Deze actualisatie richt zich vooral op het versnellen van de woningbouw, het verbeteren van de betaalbaarheid en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Het op 2 december 2024 door u vastgestelde [Volkshuisvestingsprogramma Dalfsen 2025-2029](#) (VHP) voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de geactualiseerde Woondeal. Er is en er blijft na de actualisatie ruimte voor lokaal maatwerk en lokale aanscherpingen. Het uitgangspunt is dat wij bouwen voor lokale behoefte.

### Communicatie:

De West-Overijsselse gemeenten treden met een gezamenlijk persbericht naar buiten. Dit persbericht wordt via de gemeentelijke kanalen gedeeld.

### Vervolg:

Na ondertekening door de betrokken partijen worden de afspraken verder uitgewerkt en uitgebreid binnen het Provinciale Volkshuisvestingsprogramma, inclusief de woonzorgafspraken. De woonzorgopgave voor gemeenten is al langer bekend. Voor de gemeente Dalfsen is dit al verwerkt in het Volkshuisvestingsprogramma Dalfsen 2025-2029.

### Bijlagen:

1. Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025-2030
2. Sleutelprojecten Woondeal West-Overijssel

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
H. Jager

de gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude



Bron: Beeldbank Overijssel

**RUIMTE  
VOLK**

provincie **Overijssel**

**Overijsselse  
Woonaanpak**

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

## Wonen met Kwaliteit

Concept, februari 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 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 24.046 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

<b>Gemeente</b>	<b>Aantal sleutelprojecten</b>	<b>Aantal woningen 2024 tot en met eind 2030</b>
Dalfsen	5 sleutelprojecten	1.039 woningen
Deventer	3 sleutelprojecten	4.386 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	690 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>24.046 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 +10.010 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.

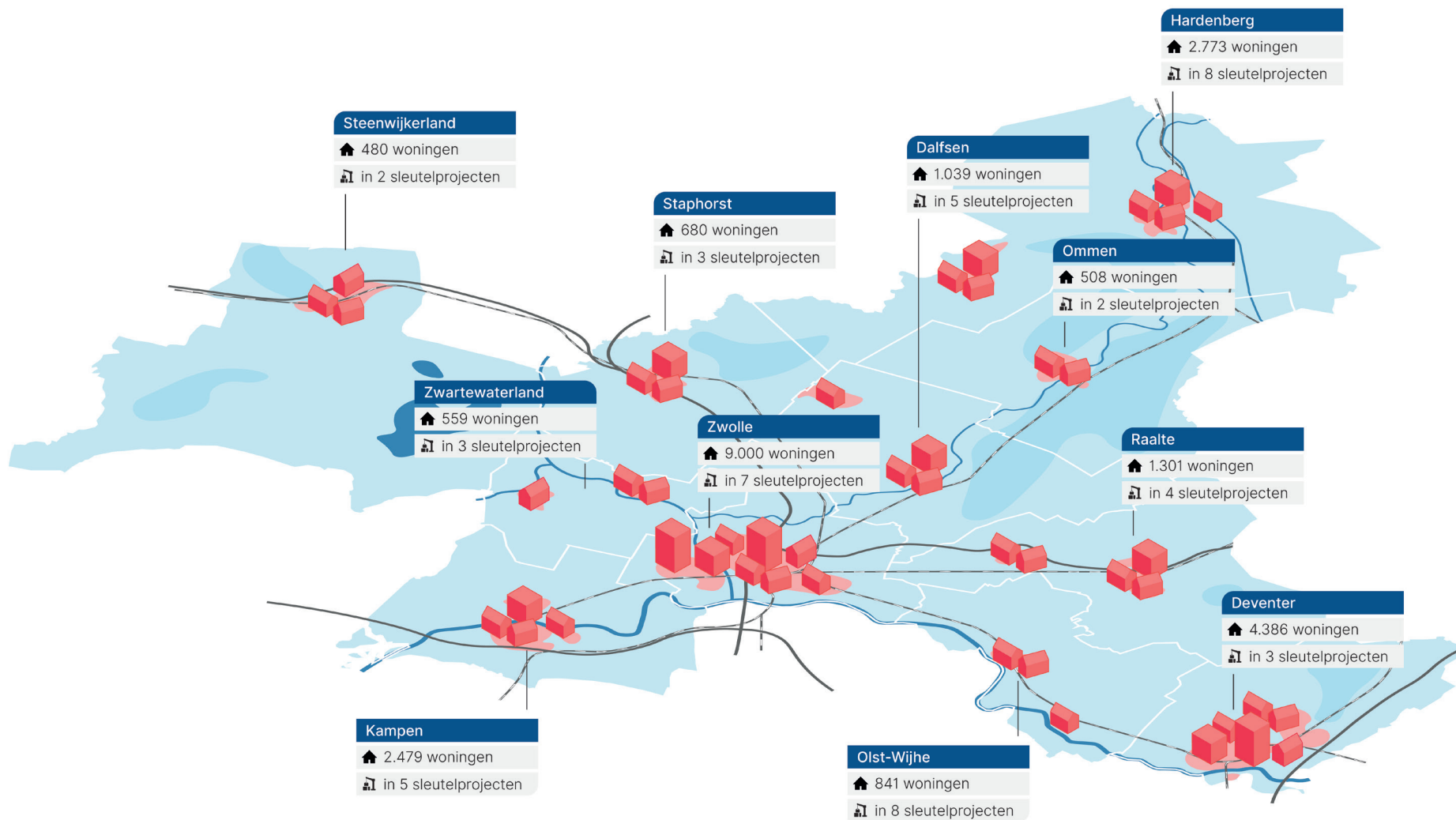
### Versnellen en samenwerken

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 provinciale volkshuisvestingsprogramma wordt de woningproductie voor deze periode nader in beeld gebracht.

Gemeente	Aantal woningen 2031 tot en met 2035
Dalfsen	1.155 woningen
Deventer	841 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>10.010 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 nultredenwoningen 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 nultredenwoningen 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,

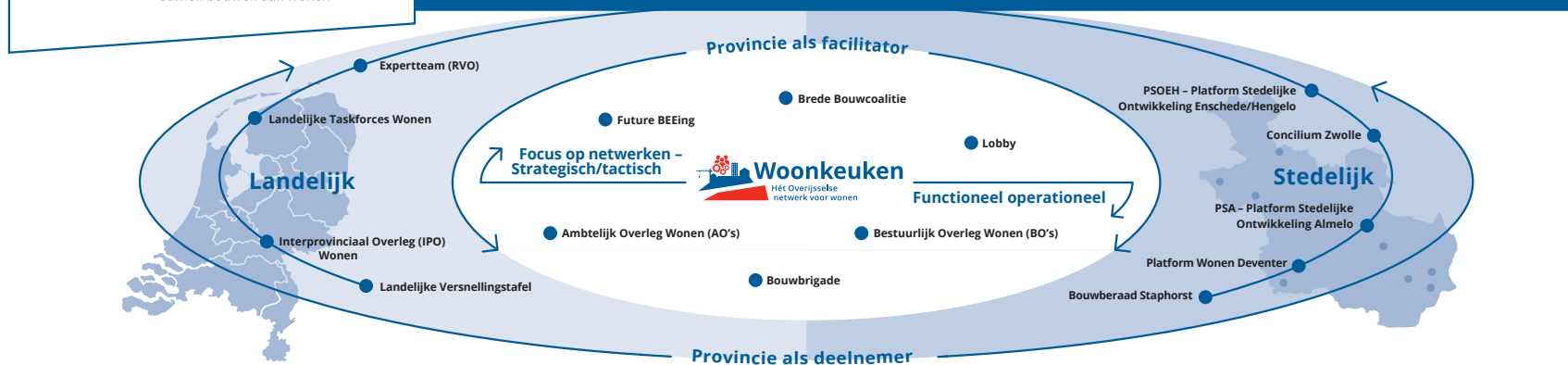
- expertise team op het gebied van toekomstbestendig bouwen,
- het ondersteuningsteam wonen en zorg.

→ 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> 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> 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> 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> 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> 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> 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 netwerk aanpak	Aanjager

Gremium	Toegevoegde waarde	Voor wie?	Rol provincie
<b>Bouwbrigade</b> 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> 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> 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> 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> 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> 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	1.831	256
Deventer	Deventer Keizerslanden	Bestaand	1.400	1.878	285
Deventer	Bathmen	Bestaand	650	677	300
Totaal Deventer			3.550	4.386	841
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/ 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>24.046</b>	<b>10.010</b>

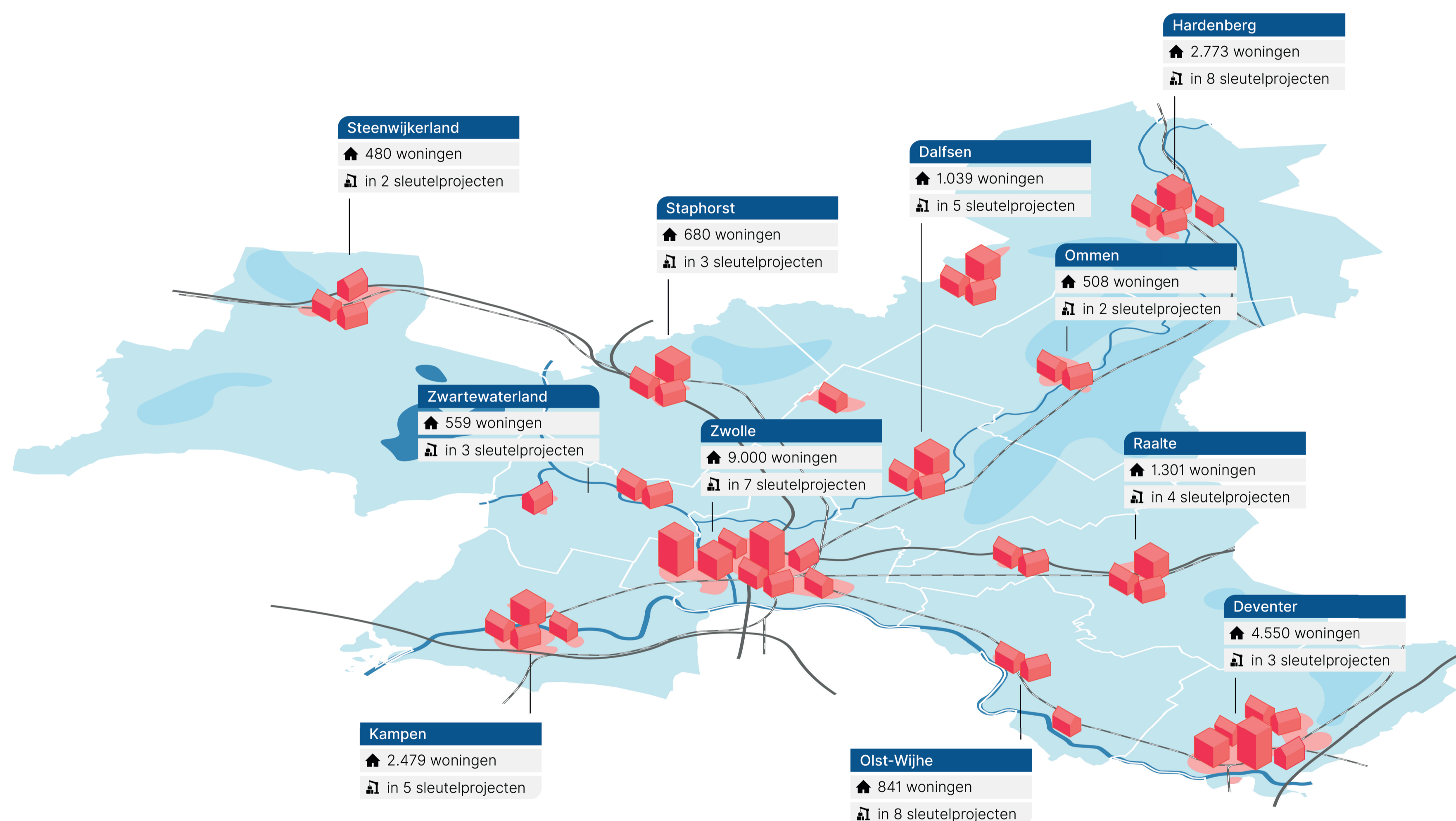
\*\*Vanwege het vervallen van een sleutelproject wijkt de optelsom lichtelijk af van de in 2022 opgenomen ambitie van 25.125 woningen.

---

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>