Overijsselse Woonaanpak
Samen bouwen aan wonen

SAMEN BOUWEN AAN WONEN IN OVERIJSSEL



Volkshuisvestingsprogramma Provincie Overijssel 2026-2035

Vastgesteld in november 2026

Inhoudsopgave

Inleiding **3**

1. Realisatie van voldoende nieuwe woningen **7**

Extra woningen toevoegen 7

Inzet op sleutelprojecten 7

Inzet op (regionaal) grootschalige woningbouwlocaties 7

Voldoende plancapaciteit 8

Kansen voor versnelling benutten 8

2. Voldoende betaalbaar aanbod **9**

Betaalbare woningen 9

Opschalen van innovatief bouwen 9

3. Wonen, zorg en aandachtsgroepen **10**

Voldoende geschikte woningen voor ouderen 10

Periodiek in beeld brengen van de ouderenopgave 10

Evenwichtige huisvesting van aandachtsgroepen 11

4. Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving **12**

Water en bodem 12

Toekomstbestendig bouwen 12

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad 13

Beter benutten van bestaande bebouwing 13

Wisselwerking tussen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad 13

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) 14

5. Groeien met kwaliteit **15**

Stedelijk wonen 16

Centraal wonen 17

Ontspannen wonen 18

6. Uitvoering en monitoring **20**

7. Participatie **22**

Bijlagen **23**

Bijlage A. Inspiratieboek bij ‘Groeien met kwaliteit’ 23

Bijlage B. Participatieverslag 29

Inleiding

Het is mooi wonen in Overijssel en dat willen we zo houden. Daarom werkt de provincie al meer dan 10 jaar intensief samen met gemeenten, het Rijk, marktpartijen, woningcorporaties en andere woonpartners aan voldoende, betaalbare en passende woningen. Het gezamenlijke doel is helder: **we bouwen de juiste woning op de juiste plek**.

De sterke samenwerking werkt ook haar vruchten af: de woningbouw in Overijssel is de afgelopen jaren stevig op stoom gekomen. We hebben een opgave om dat tempo vast te houden en tegelijkertijd aan te sluiten bij de continu (veranderende) marktvraag, variërend van betaalbare koop tot dure huur. Waar er in het verleden meer eengezinswoningen gebouwd werden, zien we tegenwoordig een groeiende vraag naar woningtypes voor 1- en 2 persoonshuishoudens, onder andere door de vergrijzing en onder starters op de woningmarkt. Ook willen we dat gezinnen fijn wonen in Overijssel. Om dit te realiseren is de sterke samenwerking met gemeenten, de marktpartijen en woningcorporaties randvoorwaardelijk.

De Overijsselse Woonaanpak

In Overijssel hebben we al ruim tien jaar ervaring in het samenwerken met onze woonpartners. Ontwikkelaars, bouwers, corporaties, gemeenten, Rijk, provincie, zorgorganisaties en beleggers werken samen om voldoende betaalbare passende woningen te realiseren. Vanuit die samenwerking hebben we dit volkshuisvestingsprogramma opgesteld, hiermee bouwen we voort op deze goede samenwerking om uiteindelijk een kwalitatieve en toekomstbestendige woningmarkt te realiseren.

Daarom leggen we woonafspraken zo veel mogelijk vast in regionaal verband met gemeenten, corporaties (en soms aanvullende partijen) en (waar mogelijk) in samenhang met andere opgaven.

Als provincie zetten we onze middelen, kennis en ondersteuning in om woningbouw te versnellen en knelpunten op te lossen. Dit doen we via **provinciale, regionale en lokale platforms** waar gemeenten, corporaties en marktpartijen samenwerken, voortgang monitoren en knelpunten aanpakken. Ook ondersteunen we financieel via onze subsidieregelingen en stellen we capaciteit beschikbaar om het personele te kort te dempen.

De Woonkeuken is het netwerk voor de woonopgave in Overijssel, waar bouwers, ontwikkelaars, corporaties, academische experts, zorgorganisaties, beleggers, makelaars, gemeenten, rijk en provincie samenkomen. Met behulp van de Woonkeuken, zorgen we ervoor dat we vanuit het netwerk snel en adequaat inspelen op ontwikkelingen op de woningmarkt. De markt houdt de overheid en corporaties scherp, en andersom. De resultaten van deze samenwerking ondersteunt effectieve beleidsontwikkeling, planvorming en uitvoering en biedt ruimte voor experimentele projecten die bijdragen aan de toekomst van wonen in onze provincie. Door deze sterke samenwerking lukt het in Overijssel om de woningbouwopgave met elkaar te realiseren.

Dit volkshuisvestingsprogramma is een resultaat van de sterke samenwerking mét onze woonpartners. In diverse bijeenkomsten, werkateliers en overleggen hebben we gesproken met gemeenten, corporaties en marktpartijen, zoals ontwikkelaars, zorgorganisaties en waterschappen. Hun inzichten en ervaringen vormen een belangrijke basis voor ons woonbeleid. Het belangrijkste aandachtspunt dat werd meegegeven is de behoefte aan duidelijke kaders voor wonen, doorgaan op de ingezette koers van de afgelopen jaren en ruimte te bieden voor uitwerking en experimenten op lokaal niveau.

Relatie tot Omgevingsvisie en regionale afspraken

Onze woonopgaven staan niet op zichzelf, we bouwen aan een provincie om fijn in te wonen en te leven. De woonopgaven raken dus direct aan brede fysieke en sociale vraagstukken, zoals mobiliteit, leefbaarheid, inclusiviteit en duurzaamheid. Vanuit onze Omgevingsvisie zetten we ons in voor een krachtige, levendige en aantrekkelijke provincie, waarin dynamische steden en een vitaal platteland elkaar economisch versterken en waar onze inwoners fijn leven.

Dit Volkshuisvestingsprogramma is een uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie *Voor en met elkaar* op het thema wonen. Waar de Omgevingsvisie de ruimtelijke koers voor Overijssel schetst voor de lange termijn, geeft dit programma richting aan het **volkshuisvestelijk beleid tot en met 2035**. We actualiseren het programma wanneer de opgaven daarom vragen, samen met onze woonpartners. Zo blijft het beleid actueel en gekoppeld aan de Omgevingsvisie.

Met dit programma geven we opvolging aan de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel (2021). De geactualiseerde regionale Woondeals (2025) en de regionale woonzorgvisies (2022) zijn concrete uitwerkingen van regionale woningbouwafspraken en vormen de belangrijkste bouwstenen voor dit volkshuisvestingsprogramma.

Regionale groei- en verstedelijkingsstrategieën
Om ervoor te zorgen dat Overijssel in de toekomst ook een fijne plek is om te leven, te wonen en te werken, werken we samen met onze partners aan de versteking van onze provincie. Dit doen we in de regionale verstedelijkingsstrategieën, waarin we voor de langere termijn opgaven en ambities schetsen. Er zijn drie regio's: regio Zwolle, Twente en de Stedendriehoek, waar Deventer deel van uitmaakt. De strategieën voorzien in de langere termijn verstedelijkingsopgave, inclusief (onder andere) de ambitie van aantallen en soorten woningen, de economische opgave en de bereikbaarheidsopgave die bij de verstedelijkingsopgave horen. De uitgangspunten van deze strategieën landen uiteindelijk in de regionale woonafspraken.

Regionale woondeals
Met alle gemeenten in de regio's Twente en West-Overijssel, het Rijk en ook de marktpartijen en woningcorporaties hebben we in 2022 Woondeals gesloten, deze zijn in 2025 geactualiseerd. Met de woondeals hebben we vastgelegd:

- de Overijsselse bijdrage aan de nationale woningbouwopgave,
- kwantitatieve aantallen tot en met 2030 en een eerste doorkijk naar 2035,
- kwalitatieve afspraken over betaalbaarheid,
- afspraken over passende woningen voor doelgroepen en aandachtsgroepen,
- en ambities voor toekomstbestendig bouwen.

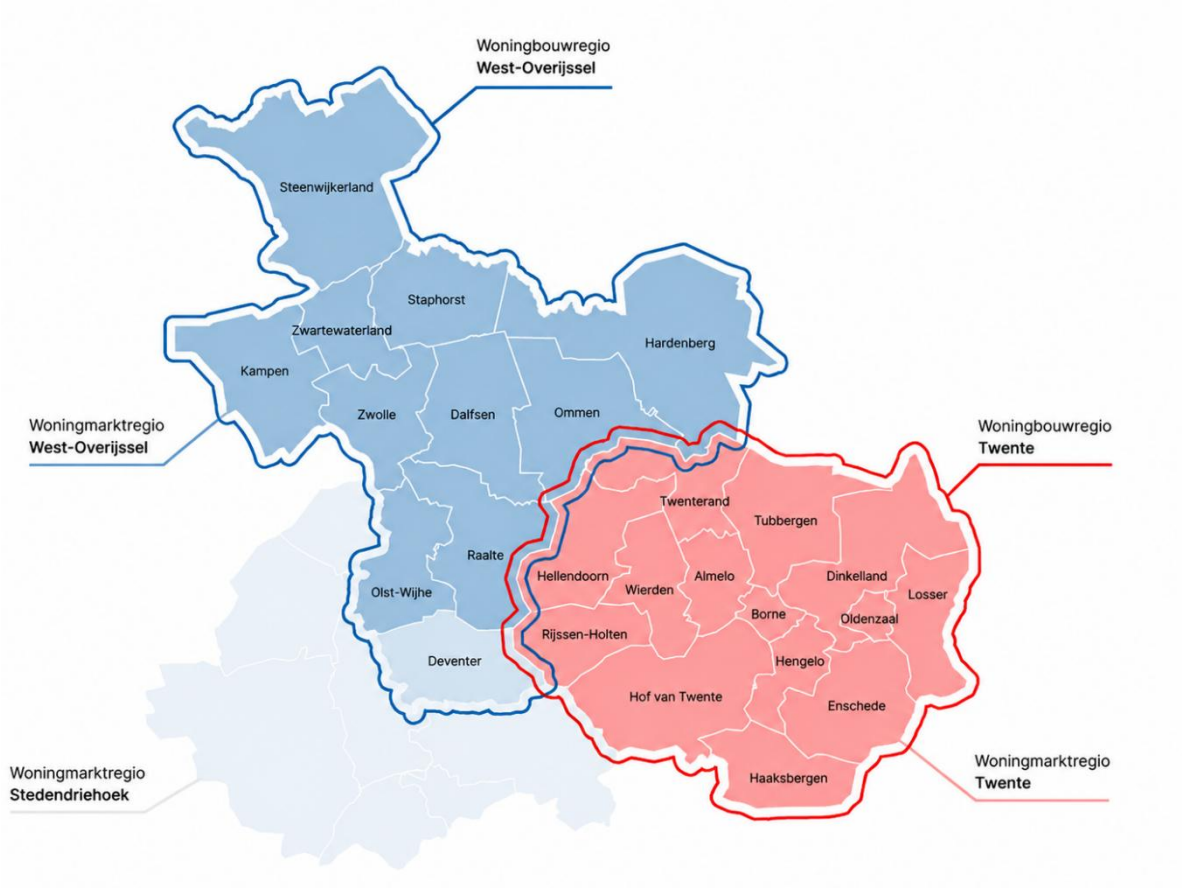
Woonzorgvisies en afsprakenkaders ouderenhuisvesting
In 2024 zijn regionale woonzorgvisies vastgesteld, als kwalitatieve uitwerking op wonen en zorg. Vervolgens hebben we samen met woonpartners voor elke regio een regionaal afsprakenkader ouderenhuisvesting vastgesteld. Met als belangrijkste doel de richtinggevende aantallen voor woningen voor ouderen tot en met 2030. Hierdoor werken we aan realisatie van voldoende passende woningen voor ouderen en waar nodig zorg kan worden geleverd.

Versterking Regie Volkshuisvesting als wettelijke basis

Het volkshuisvestingsprogramma is een nieuw, verplicht, programma onder de wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Deze wet verankert de nationale ambities voor volkshuisvesting en heeft vier doelen:

1. de overheid geeft richting aan *hoeveel*, *waar* en *voor wie* we bouwen;
2. realiseren van voldoende betaalbare woningen;
3. de woningbouw versnellen door kortere procedures;
4. zorgen voor een evenwichtigere verdeling, waarin urgente woningzoekenden sneller een passende woning vinden.

Rijk, provincies en gemeenten zijn onder deze wet verplicht een eigen volkshuisvestings-programma op te stellen die op elkaar aansluiten. Met dit programma geven wij voor Overijssel invulling aan de volkshuisvestelijke opgave.



Afbeelding 1: Woningbouw- en woningmarktregio's Overijssel – zie ook volgende bladzijde

Woningbouw- en woningmarktregio's

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting verplicht provincies om woningbouwregio's en woningmarktregio's vast te stellen.

Woningbouwregio's
In woningbouwregio's doen we in dit programma kwantitatieve uitspraken over de woningbouwopgave. Overijssel sluit hiervoor aan bij de regio's uit de Woondeals:

Woningbouwregio West-Overijssel
Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle.

Woningbouwregio Twente
Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden.

Woningmarktregio's
Tot nu toe bepaalden gemeenten zelf in welke woningmarktregio zij samenwerkten. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting verandert dit:

- de **corporatie-werkgebieden** worden gelijkgesteld aan de **provinciegrenzen**;
- provincies moeten voortaan de **woningmarktregio's** vaststellen zoals bedoeld in de Huisvestingswet. Binnen de woningmarktregio's maken partijen afspraken over de evenwichtige verdeling van urgente aandachtsgroepen.

In lijn met de drie dagelijkse stedelijke systemen (DSS) in de provinciale omgevingsvisie, leggen we in Overijssel drie woningmarktregio's vast:

Woningmarktregio Twente
Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden.

Woningmarktregio West-Overijssel
Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle.

De gemeente Deventer behoort hier tot de woningmarktregio 'Stedendriehoek' en is onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma van Gelderland. Voor het positioneren van Deventer in de regio Stedendriehoek stemmen we af met de provincie Gelderland:

Woningmarktregio Stedendriehoek
Deventer en de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen.

1. Realisatie van voldoende nieuwe woningen

Om nu én in de toekomst aan de woonvraag te voldoen, zetten we samen met gemeenten, corporaties, marktpartijen en het rijk maximaal in op de bouw van nieuwe woningen. We focussen daarbij op het uitvoeren van bestaande plannen en ambities. We doen dat langs vijf lijnen:

- Extra woningen toevoegen
- Inzet op sleutelprojecten
- Extra inzet op (regionaal) grootschalige woningbouwlocaties
- Voldoende plancapaciteit
- Kansen voor versnelling benutten

Extra woningen toevoegen

De regionale afspraken uit de Woondeals vormen de basis voor onze woningbouwopgave. We herijken deze afspraken periodiek en werken voortdurend samen met onze woonpartners aan de uitvoering van de opgaven. In de Woondeals gaan we uit van een minimale woningbouwopgave om in de actuele woonbehoefte te voorzien. De regionale verstedelijkingsstrategieën schetsen de toekomstvisies voor de regio's.

De actuele Woondeals zijn te vinden via:
- Woondeal West-Overijssel
- Woondeal Twente

Inzet op sleutelprojecten

De Overijsselse sleutelprojecten zijn de basis voor de woningbouwopgave. Dit zijn woningbouwprojecten met grote betekenis voor (regionale) verstedelijking, lokale woonbehoefte en leefbaarheid. We ondersteunen gemeenten, corporaties en marktpartijen waar nodig/mogelijk bij de realisatie van deze projecten.

Inzet op (regionaal) grootschalige woningbouwlocaties

Het Rijk heeft nationale grootschalige woningbouwlocaties aangewezen. In de (voorlopige) Nota Ruimte zijn daarnaast regionale grootschalige locaties benoemd die de agglomeratiekracht van stedelijke regio's versterken. Deze locaties bieden kansen voor een integrale aanpak van wonen, werken, mobiliteit en voorzieningen. Samen met het Rijk en betrokken gemeenten werken we aan de randvoorwaarden voor realisatie van deze locaties.

Voldoende plancapaciteit

Woningbouw gaat samen met andere gebiedsopgaven zoals groen, mobiliteit, energie en water. Door ruimtelijke uitdagingen in woningbouwplannen kunnen plannen vertragen of uitvallen. Daarom werken we met alle woonpartners intensief samen om voldoende woningen te bouwen. Dit doen we onder andere door adaptief te programmeren, waarmee we streven naar voldoende plannen, dit houdt in de praktijk in dat we meer plannen voorbereiden dan de minimale opgave, om eventuele uitvallende plannen op te vangen. Door continu de voortgang van de woningbouwopgave te monitoren, kunnen we anticiperen wanneer blijkt dat een andere aanpak nodig is.

Kansen voor versnelling benutten

Samen met onze woonpartners blijven we kansen verkennen voor versnelling, zoals standaardisering, fabrieksbouw en modulair bouwen. Ook zoeken we continu naar manieren om procedures in de hele keten te verkorten.

Woningbouwvoorwaarden – werken vanuit wederkerigheid

In de regionale woonafspraken (Woondeals) hebben Rijk, provincie en gemeenten een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de woningbouw in Overijssel vastgelegd, ondersteund door corporaties en waterschappen. We werken op basis van gelijkwaardigheid, duidelijke rollen en korte lijnen, met heldere escalatieafspraken om knelpunten samen op te lossen. **Wederkerigheid** is daarbij het leidende principe.

We hebben een goede samenwerking in Overijssel met onze woonpartners. We hebben elkaar nodig om voldoende passende woningen te bouwen. Wel blijven er woningbouwvoorwaarden die op orde moeten zijn om dit te bereiken, zoals stikstofbeleid, netcongestie, financiering van publieke onrendabele toppen, de investeringscapaciteit van corporaties en de beschikbare ambtelijke capaciteit. Deze woningbouwvoorwaarden zijn randvoorwaardelijk om onze minimale woningbouwdoelen te halen.

Voor meerdere van deze woningbouwvoorwaarden, met name stikstof en netcongestie, is een sleutelrol voor het Rijk essentieel. Gezien de uitdagingen rond het elektriciteitsnet is de betrokkenheid van netbeheerders steeds crucialer om de woningbouwopgave te realiseren.

2. Voldoende betaalbaar aanbod

Een inclusieve woningmarkt betekent voldoende woningen en dat deze bereikbaar zijn voor verschillende doelgroepen. Daarom borgen we betaalbaarheid structureel. Bij nieuwbouw, transformatie en herstructurering kijken we naar aantallen en kwaliteit en ook naar betaalbaarheid. We doen dat langs twee sporen:

- Betaalbare woningen
- Opschalen van innovatief bouwen

Betaalbare woningen

Net als in de rest van Nederland staan we voor de opgave om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. We volgen daarbij de wettelijke normen en leggen deze vast in de regionale woonafspraken (Woondeals). We herijken deze afspraken hierover periodiek.

In de geactualiseerde Woondeals van 2025 hebben Rijk, provincie, gemeenten en woonpartners afgesproken dat alle gemeenten uitgaan van het **30-40-30-principe** voor het totale nieuwbouwprogramma[1]: 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% vrije sector.
We hanteren de landelijke prijsgrenzen en indexering. Binnen landelijke prijsgrenzen en indexering kunnen gemeenten scherpere lokale grenzen bepalen. De actuele Woondeals zijn te vinden via: Woondeal West Overijssel en Woondeal Twente

Als provincie blijven we onze middelen, kennis en ervaring inzetten om een gebalanceerd woningbouwprogramma te realiseren. Dat doen we samen met onze gemeenten, corporaties en marktpartijen (waaronder beleggers). Het Rijk vragen we om hier constructief aan bij te dragen, door onder andere heldere wet- en regelgeving hierover én financiële stimuleringsregelingen.

Opschalen van innovatief bouwen

De noodzaak om voldoende betaalbare woningen te bouwen vraagt – zeker bij hoge materiaal- en personeelskosten – om innovatieve oplossingen. Conceptueel en modulair bouwen kan bijdragen aan snellere, goedkopere en duurzamere realisatie. Ook nieuwe woonvormen en woningtypen helpen, bijvoorbeeld door compacte woningen toe te voegen die aansluiten bij de groei van het aandeel kleinere huishoudens. Daarnaast stimuleren we woonvormen die bijdragen aan leefbare gemeenschappen, zoals meergeneratiewoningen en geclusterd wonen.

Als provincie ondersteunen we projecten die zulke innovatieve toekomstbestendige woonoplossingen opschalen en projecten die aanvullen op de reguliere woningbouw. We vragen onze lokale en regionale woonpartners, corporaties en marktpartijen om hierin mee te investeren en kansen actief te benutten.

---

[1] Gemeenten, die op dit moment meer sociale huur dan het landelijke gemiddelde in haar voorraad hebben, mogen afwijken van dit principe. Onder voorwaarde dat het aandeel sociale huur in de voorraad (op termijn) niet onder het landelijke gemiddelde komt en ze in haar plannen minimaal 40% van de te bouwen woningen in het betaalbare segment realiseert.

3. Wonen, zorg en aandachtsgroepen

In Overijssel zetten we ons, samen met onze woonpartners, in voor een woningmarkt die aansluit bij de behoeften van al onze inwoners – inclusief mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. We maken met alle gemeenten regionale afspraken over wonen en zorg, die we periodiek actualiseren. Dit is nu vastgelegd in Regionale Woonzorgvisies en afsprakenkader met alle gemeenten: Een huis voor iedereen - Provincie Overijssel.

Deze afspraken richten zich op drie thema's:
- Voldoende geschikte woningen voor ouderen
- Periodiek in beeld brengen van de ouderenopgave
- Evenwichtige huisvesting van aandachtsgroepen

Voldoende geschikte woningen voor ouderen

De behoefte aan passende ouderenhuisvesting groeit, in lijn met de landelijke ontwikkeling. Het Rijksprogramma *Wonen en Zorg voor Ouderen* heeft als doel dat ouderen langer comfortabel en gezond zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarvoor zijn voldoende geschikte woningen nodig als onderdeel van de bredere woningbouwopgave. In Overijssel richten we ons op drie typen ouderenwoningen: nultrede-woningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen.

In de regionale afspraken voor wonen en zorg is afgesproken welke partijen deze woningen realiseren en welk aandeel hiervan in het betaalbare segment moet wordt gerealiseerd. Naast kwantiteit zetten we ook in en op kwalitatieve huisvesting die aansluit bij de wensen en behoeften van de ouderen van nu en in de nabije toekomst. We zetten in op het bouwen voor gemeenschappen, waar vitale en minder-vitale mensen elkaar ontmoeten en samenleven. We spreken regionaal af dat partijen zich inspannen om de woningbouwopgave voor ouderen op te nemen in woningbouwplannen.

Periodiek in beeld brengen van de ouderenopgave

De vraag naar passende ouderenwoningen is groot en dynamisch. Nieuwe passende woningen kan doorstroming stimuleren, waardoor bestaande woningen voor andere doelgroepen beschikbaar komen. Daarom brengen we de opgave samen met onze woonpartners periodiek in beeld – zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij is ook de locatie van belang: zodat ouderen de mogelijkheid hebben om in hun vertrouwde leefomgeving te blijven wonen.

We benutten de expertise van zorgkantoren, zorg- en welzijnsorganisaties, gemeenten, corporaties en marktpartijen om ontwikkelingen op de woningmarkt nauwkeurig te volgen. Waar nodig passen we afspraken en ambities aan.

Evenwichtige huisvesting van aandachtsgroepen

We blijven ons samen met onze woonpartners inzetten voor huisvesting van mensen in een kwetsbare positie of met een specifieke woonbehoefte, zoals mensen met psychische kwetsbaarheid, slachtoffers van huiselijk geweld en dak- en thuisloze mensen. Voor deze groepen is het vinden van passende woonruimte extra moeilijk.

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting vraagt van gemeenten om:

- Regionale afspraken te maken over een **evenwichtige verdeling** van urgente aandachtsgroepen;
- Een lokale **huisvestingsverordening** op te stellen met daarin een regionaal afgestemde urgentieregeling voor deze aandachtsgroepen.

Wij ondersteunen gemeenten met kennis, data en inzichten om in de woningmarktregio's Twente en West-Overijssel tot werkbare afspraken te komen. Daarnaast nemen we onze verantwoordelijkheid in het toezien op naleving van gemaakte afspraken, conform de wet Versterking Regio op de Volkshuisvesting en regionale afspraken.

4. Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving

In Overijssel gaan we zuinig en zorgvuldig om met ruimte, zoals vastgelegd in onze Omgevingsvisie ‘Overijssel voor en met elkaar’. Voor de woningbouwopgave is ruimte nodig. Daarom breiden we in met ruimte voor groen en leefbaarheid in de stad én kijken we naar de mogelijkheden om ook uit te breiden vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kerngedachte is dat nieuwbouwontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid en kwaliteit van het bestaande bebouwde gebied.

Bij woningbouwontwikkelingen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Water en bodem sturend bij locatiekeuzes
- Toekomstbestendig bouwen
- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad
- Beter benutten van bestaande bebouwing
- Wisselwerking tussen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad
- Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

Water en bodem

In de Omgevingsvisie is één van de Leidende Principes dat het water- en bodemsysteem richtinggevend is voor de toekomstige inrichting van onze provincie, ook bij woningbouw en verstedelijking. Dit houdt in dat er bij de locatiekeuze voor nieuwe woningbouwplannen rekening wordt gehouden met dit principe en eventuele impact zoveel mogelijk verkleint, waarbij we samen met het waterschap en andere partners bekijken wat wel mogelijk is. In de Omgevingsvisie zijn hiervoor zeven uitgangspunten geformuleerd.

Link naar de provinciale omgevingsvisie: Overijssel voor en met elkaar

Toekomstbestendig bouwen

De woningen die we in Overijssel toevoegen moeten ook op de lange termijn een kwalitatieve toevoeging zijn. Daarom moeten woningbouwplannen bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad. In regionale afspraken hebben we ambities vastgelegd op het gebied van circulair en biobased bouwen, energiebewust ontwerp, collectiviteit, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en waterbewust bouwen. Deze afspraken herijken we wanneer nieuw Rijksbeleid of veranderende opgaven daar aanleiding toe geven.

Link naar het Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

Naast het bouwen van nieuwe, toekomstbestendige woningen stimuleren we de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In de Energievisie Overijssel 2050 is vastgelegd dat we als provincie 55% minder CO_2 uitstoten in 2030 en in 2050 klimaatneutraal zijn. Dit vraagt om aanpassingen aan bestaande woningen die hier nu niet aan voldoen.

Het Klimaatakkoord bepaalt dat gemeenten een centrale rol spelen in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Deze afspraken gelden provinciaal en vormen een kaderstellend uitgangspunt voor dit volkshuisvestingsprogramma.

De provincie vervult hierbij een faciliterende en stimulerende rol. Gemeenten kunnen gebruikmaken van onze kennis en expertise en onze provinciale regelingen.

Link naar de provinciale Energievisie Overijssel 2025

Beter benutten van bestaande bebouwing

In lijn met de ambities van het Rijk en de regionale woonafspraken (Woondeals) zetten we ons samen met gemeenten in om de bestaande woningvoorraad en ander vastgoed optimaal te benutten. We zien onder meer kansen in splitsing, het bijplaatsen van (mantelzorg)woningen, optoppen, transformatie en herstructurering. Hierbij kijken we hoe nieuw aansluit bij de bestaande voorraad, vanuit **gebiedsgericht beter benutten**. Denk aan de mogelijkheden voor splitsen van woningen, optoppen op gebouwen, transformatie naar woningen, en dergelijke. Dit sluit aan bij onze leidende principes van zuinig ruimtegebruik, doelgroepgericht passend bouwen en zorgvuldig omgaan met materialen.

Wisselwerking tussen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad

We zien een groeiende samenhang tussen nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Nieuwe woningen bevorderen de doorstroming, waardoor bestaande woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen. Samen met de lokale woonpartners kijken we hierbij ook naar de directe leefomgeving. Op basis van inzichten passen we – indien nodig – ons beleid voor de bestaande woningvoorraad aan, zodat het beter aansluit bij de dynamiek van nieuwbouw en doorstroming.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Overijssel staat de komende jaren voor een transitie in het landelijk gebied, waaronder de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing. Door sluiting van agrarische bedrijven komen gebouwen en erven leeg te staan. Het hergebruik hiervan kan – onder voorwaarden – bijdragen aan de woningbehoefte en de leefbaarheid van het buitengebied.

In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat hergebruik van gebouwen met bijbehorende erven en gronden mogelijk is, mits dit past binnen de omgeving en het provinciale landbouwbeleid. Bij nieuwe initiatieven hanteren we in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- De herbestemming belemmert de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet.
- Stimuleren om meer gebiedsgericht geclusterd te ontwikkelen.
- Woningbouw of andere functies dragen bij aan behoud en versterking van landschap, natuur en cultuurhistorie.
- De ligging van de locatie biedt passende woonmogelijkheden voor de beoogde doelgroep(en).

5. Groeien met kwaliteit

Overijssel kent een grote variatie aan aantrekkelijke woonomgevingen: steden, dorpen en het buitengebied. Om dit te versterken hanteren we drie ruimtelijke woonstrategieën aansluitend bij de provinciale omgevingsvisie ‘Overijssel voor en met elkaar’:

- Stedelijk wonen
- Centraal wonen
- Ontspannen wonen

Woningbouw raakt aan bredere ruimtelijke opgaven zoals mobiliteit, recreatie, energie, groen, biodiversiteit, cultureel erfgoed en klimaat. Hoe deze samenkomen verschilt per type woonomgeving. In dit hoofdstuk geven we per strategie de volkshuisvestelijke accenten weer.

Voor alle drie de woonstrategieën is het volkshuisvestelijk van belang dat toe te voegen woningen bijdragen aan betaalbare, passende woningen én aan aantrekkelijke woongemeenschappen, waar mensen prettig wonen, elkaar ontmoeten en samenleven.

Bijlage A bevat voorbeelden van hoe woningbouw kan bijdragen aan andere thema’s uit de Omgevingsvisie. Samen vormen dit hoofdstuk en de bijlage handvatten voor de ruimtelijke en programmatische uitwerking op lokaal niveau.



Afbeelding 2: Principe van Stedelijk, Centraal en Ontspannen wonen

Stedelijk wonen

De Overijsselse steden vormen de kern van onze stedelijke woonstrategie. Hier komen wonen, werken en een hoogwaardig voorzieningenniveau samen. We willen dat deze centra het grootste deel van de lokale én (boven)regionale woningbouwopgave opvangen. Dat is logisch vanuit nabijheid tot voorzieningen, kansen op werk en de economische kracht van deze gebieden.

Waar Stedelijk Wonen zich in onderscheidt

Stedelijk wonen verschilt duidelijk van de categorieën *Centraal wonen* en *Ontspannen wonen*. In stedelijke gebieden:

- komen hoogwaardige voorzieningen, werkgelegenheid, onderwijs en cultuur samen
- zijn multimodale mobiliteitsknooppunten aanwezig, met uitstekende spoor- en wegverbindingen
- is de bebouwingsdichtheid hoger, met uiteenlopende woonmilieus van hoogstedelijk tot groenstedelijk
- liggen de grootste opgaven én kansen voor verdichting, functiemenging en transformatie.

Hierdoor zijn steden en streekcentra het meest geschikt voor het realiseren van een groot deel van de woningbouwproductie, in combinatie met maatschappelijke en economische dynamiek.

Volkshuisvestelijke accenten

1. Vasthouden en aantrekken van talent

We streven ernaar jong talent te behouden en aan te trekken; zowel afgestudeerden uit de kennis- en techniekssector als praktisch geschoolde jongeren. We willen daarom vooral:

- compacte en betaalbare woningen realiseren voor starters en jonge stellen
- inzetten op hoogstedelijke milieus en stationsomgevingen
  Dit woningaanbod ondersteunt de stedelijke economie en vergroot de aantrekkingskracht van Overijssel als woon- en werklocatie.

2. Creëren van gevarieerde en inclusieve wijken

We streven naar wijken waarin verschillende groepen prettig kunnen wonen. Dat bereiken we door:

- in wijken met veel goedkope woningen ook duurdere segmenten toe te voegen
- in ruim opgezette wijken juist compacte en betaalbare woningen te bouwen
- binnen één gebiedsontwikkeling variatie in prijsklassen en woningtypen te realiseren.

Hiermee stimuleren we sociale en ruimtelijke menging, het bouwen voor gemeenschappen en elkaar ontmoeten en daarmee versterken we de wijkkwaliteit en voorkomen we eenzijdige woonmilieus.

3. Bevorderen van doorstroming in de stad

We streven naar een stedelijke woningvoorraad die aansluit bij uiteenlopende huishoudenstypen en levensfasen. Daarbij hoort compact en efficiënt bouwen, maar met oog voor leefkwaliteit. Doorstroming vergroot de benutting van de bestaande voorraad én ondersteunt een evenwichtige groei. We zetten in op:

- meer diversiteit naast de veelvoorkomende eengezinswoningen en kleine appartementen,
- gezinsvriendelijke appartementen en compacte grondgebonden woningen voor senioren en starters,
- goed bereikbare woningen voor ouderen nabij voorzieningen en woongemeenschappen, om doorstroming mogelijk te maken.

Centraal wonen

Voor *Centraal wonen* bieden we naast bouwen voor de lokale behoefte, extra ruimte voor het realiseren van woningen voor de regionale opgave. Dit geldt voor kernen waar werk, winkels en voorzieningen goed bereikbaar zijn – doordat deze ter plaatse aanwezig zijn of via hoogwaardig openbaar vervoer en andere vormen van mobiliteit snel te bereiken zijn.

Dit speelt op verschillende schaalniveaus. Op provinciale schaal gaat het vooral om grotere kernen met stations of kwalitatief sterke OV-verbindingen. Op gemeenteniveau kan het daarbij ook gaan om kernen met een belangrijke verzorgende functie voor omliggende dorpen.

Waar Centraal Wonen zich in onderscheidt

Centraal wonen neemt een tussenpositie in tussen *Stedelijk wonen* en *Ontspannen wonen*. Het onderscheidt zich door:

- een rustigere, groenere woonomgeving dan de stad, maar met veel voorzieningen op korte afstand
- goede bereikbaarheid van (regionale) voorzieningen dankzij hoogwaardig OV of frequente verbindingen
- een sterke lokale verzorgingsfunctie voor omliggende dorpen
- ruimte voor groei door goede voorzieningen, maar zonder de hoge dichtheden van stedelijke gebieden.

Hierdoor zijn deze kernen aantrekkelijk voor inwoners die rust en ruimte zoeken, maar wel nabij werk, zorg, onderwijs en voorzieningen willen wonen.

Volkshuisvestelijke accenten

1. Woonzorgconcepten nabij voorzieningen

We streven naar voldoende woonmogelijkheden voor ouderen en inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. Overijssel kent een dubbele vergrijzing en het Rijksbeleid zet in op zo lang mogelijk thuis wonen.

Daarom vinden we het belangrijk om *geclusterde woonzorgconcepten* in of nabij dorpscentra te realiseren, waar voorzieningen zoals huisarts, winkels en dienstverlening dichtbij zijn. Dit ondersteunt een levensloopbestendige woonomgeving, elkaar ontmoeten en het ontstaan van woongemeenschappen. We stimuleren en steunen initiatieven waarin ruimte is voor verschillende doelgroepen.

2. Accommoderen van de vraag naar ruim wonen nabij werk
We willen dat inwoners in hun eigen dorp kunnen wonen en werken met voorzieningen dichtbij. Vooral dorpen in de nabijheid van steden zijn aantrekkelijk voor gezinnen die wel in de regio willen werken, maar niet stedelijk willen wonen. Hiermee sluiten we aan op de woonvraag van gezinnen en werkenden.
Daarom zetten we in op *kwalitatief hoogwaardige woonmilieus met rust, ruimte en natuur*, met mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen voor thuiswerken.

3. Betaalbaar aanbod voor lokale woningzoekenden
We willen dat alle inwoners betaalbare woningen kunnen vinden, juist in dorpen met goede voorzieningen en bereikbaarheid; plekken waar de vraag groot is en de druk op de woningmarkt stijgt.
Daarom zetten we in op *voldoende betaalbare woningen* binnen de programmering, zodat lokale woningzoekenden een plek kunnen blijven vinden in hun eigen kern.

Ontspannen wonen

In deze gebieden is ruimte om te bouwen voor de lokale behoefte. Onder voorwaarden kan in de verstedelijkingsstrategieën en de sectorale afspraken voor bijvoorbeeld wonen en bedrijvigheid worden afgesproken dat een kern meer kan bouwen dan de lokale behoefte:

- mits het in de regionale functie een toegevoegde waarde heeft (kwantitatief of kwalitatief).
- het is een pre als gemeenten hebben nagedacht over de woningbouwprogrammering in de kleine kernen.

Het gaat daarbij om het bieden van passende woningen voor lokale starters, ouderen, 1- en 2-persoonshuishoudens die een geschikte woning zoeken, en gezinnen die willen doorstromen naar een ruimere woning. Deze kernen vervullen geen regionale functie, maar zijn belangrijk voor de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.

Waar Ontspannen Wonen zich in onderscheidt

Ontspannen wonen vormt de meest landelijke woonstrategie en onderscheidt zich van *Stedelijk wonen* en *Centraal wonen* door:

- een rustige, groene woonomgeving direct verbonden met landschap, natuur en landbouw
- lagere dichtheden en een dorpse schaal
- sterke gemeenschapszin en sociale samenhang
- focus op lokale vraag, niet op regionale groei
- beperkte, maar vaak cruciale voorzieningen die leefbaarheid ondersteunen

Deze woonmilieus combineren een hoge omgevingskwaliteit met een belangrijke rol in het versterken van vitale dorpsgemeenschappen.

Volkshuisvestelijke accenten

1. Levensloopbestendig wonen in de eigen omgeving

We streven ernaar dat inwoners in hun vertrouwde dorp kunnen blijven wonen wanneer hun woonbehoefte verandert. Daarom zetten we in op:

- levensloopbestendige woningen zoals compacte seniorenwoningen en gelijkvloerse appartementen
- voorkeur voor locaties nabij dorpscentra, waar voorzieningen en het sociale leven dichtbij zijn
- in sommige gevallen kan ook *transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing* een kans bieden, mits deze in de directe nabijheid van een dorp ligt.

2. Woonvormen die bijdragen aan vitale woongemeenschappen

We willen een evenwichtige bevolkingssamenstelling behouden in dorpen. Daarom zetten we in op:

- gemengde programma's met starterswoningen, gezinswoningen en seniorenwoningen
- woonvormen die bijdragen aan ontmoeting en onderlinge ondersteuning
- Collectieve woonvormen passen hier goed bij: ze versterken de sociale cohesie én helpen de lokale woningvraag te vervullen.

3. Wonen in directe relatie met het landschap

We willen dorpen aantrekkelijke woonplekken houden voor mensen die graag dicht bij natuur en groen wonen. Dit bereiken we door:

- transformatie van bestaande bebouwing
- kleinschalige, zorgvuldige uitbreidingen aan dorpsranden
- woningbouw die landschap, natuur en dorpskern met elkaar verweeft

Hiermee kunnen we ook *meer betaalbare woningen* toevoegen, zonder de ruimtelijke kwaliteit te verliezen.

6. Uitvoering en monitoring

Uitvoering

Dit programma vormt het belangrijkste instrument om te zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen in Overijssel. Het biedt daarmee het gezamenlijke kader voor onze gesprekken en te maken afspraken met gemeenten, corporaties en andere woonpartners.

De uitvoering doen we in hoofdzaak via de **Regionale Woondeals**, waarin zowel de kwantitatieve woningbouwopgaven per gemeente als de kwalitatieve afspraken zijn vastgelegd. Het gaat daarbij om betaalbaarheid, het realiseren van voldoende passende woningen voor specifieke doelgroepen, en het borgen van toekomstbestendig bouwen.

Voor ouderen en andere aandachtsgroepen is de basis de **regionale Woonzorgvisies** als onderdeel van de regionale woondeals, het afsprakenkader Wonen en Zorg en Evenwichtige verdeling aandachtsgroepen, dat we samen met alle gemeenten opstellen en actualiseren.

Dit Volkshuisvestingsprogramma en de onderliggende bouwstenen - de Woondeals, de Woonzorgvisie en de afsprakenkaders - worden herijkt wanneer daar aanleiding toe is. Dit gebeurt altijd in gezamenlijkheid met gemeenten, corporaties en onze woonpartners, en op basis van één of meer van de volgende redenen:

1. **Nieuwe landelijke wet- en regelgeving** die aanpassing van afspraken noodzakelijk maakt;
2. **Signalen uit onze monitoring en/of uit ons netwerk**, waaruit blijkt dat afspraken niet meer actueel, uitvoerbaar of toereikend zijn;
3. **Een gedeelde bestuurlijke wens** van gemeenten, corporaties en provincie om afspraken te actualiseren.

Monitoring

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting vraagt van provincies om de voortgang van de woningbouwproductie te monitoren. Daarnaast zien we het samen met onze woonpartners als verantwoordelijkheid om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave gebiedsgericht te monitoren en waar nodig bij te sturen. Zo werken we toe naar een evenwichtige regionale verdeling van aantallen woningen, het aandeel betaalbare woningen en voldoende geschikte locaties. Voor een goede coördinatie is inzicht in de woningbouwproductie binnen beide woningbouwregio's en gemeenten essentieel.

Dashboard Wonen
We blijven het Dashboard Wonen continu ontwikkelen en actualiseren als primair instrument voor inzicht in woningproductie, woningvoorraad, demografie en vraag-aanbodverhoudingen. Overijsselse gemeenten leveren de benodigde actuele gegevens aan. Indien nodig breiden we het monitoringssysteem verder uit, zodat we beter grip krijgen op de kwalitatieve realisatie van onze doelstellingen. De link naar het Dashboard Wonen Provincie Overijssel is hier te vinden.

Publiek-private monitor
Daarnaast maken we gebruik van een publiek-private monitor die marktinzichten combineert met gemeentelijke monitoring van woningbouwprojecten. Op deze manier ontstaat een vollediger en gezamenlijk beeld van de woningbouwproductie. Deze inzichten helpen ons om knelpunten in bouwplannen te identificeren en gezamenlijk oplossingsrichtingen te bepalen en om tot een realistische woningbouwprogrammering te komen.

Monitoring sociale huurvoorraad
Een voldoende beschikbaar aanbod van sociale huurwoningen is noodzakelijk om huishoudens met lage en middeninkomens én woningzoekenden met een urgentieverklaring (zie hoofdstuk 3) een passende woning te bieden. Onze ambitie is dat de nieuwbouw aansluit bij deze doelgroepen. Dit vraagt specifiek om woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, omdat de bestaande corporatievoorraad vooral uit gezinswoningen bestaat.

Naast de afspraak dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huur moet bestaan, streven we ernaar dat ook de totale sociale voorraad groeit. Daarom monitoren we niet alleen de bruto nieuwbouw van sociale huur, maar ook de netto ontwikkeling van de sociale huurvoorraad per gemeente en in beide regio's.

Integratie ouderenhuisvesting in de planmonitor
Om beter inzicht te krijgen in de woningbouwplannen voor ouderenhuisvesting hebben we de woningcategorieën *nultrede*, *geclusterd* en *zorggeschikt* toegevoegd aan de provinciale monitoring. Dit stelt ons in staat om de realisatie van deze specifieke woonvormen gericht te volgen. De verzamelde gegevens bespreken we tijdens de periodieke overleggen met gemeenten en corporaties. Deze gesprekken dienen zowel om de algemene voortgang van woningbouw te bespreken als om specifiek aandacht te geven aan de ontwikkeling van ouderenhuisvesting.

7. Participatie

Dit volkshuisvestingsprogramma is opgesteld mét onze woonpartners. In diverse bijeenkomsten, werkateliers en overleggen hebben we gesproken met gemeenten, corporaties en marktpartijen, zoals waterschappen, zorgorganisaties, ontwikkelaars en beleggers. Hun inzichten en ervaringen vormen een belangrijke basis voor ons woonbeleid.

Het belangrijkste aandachtspunt dat werd meegegeven is de behoefte aan duidelijke kaders voor wonen, doorgaan op de ingezette koers van de afgelopen jaren en ruimte te bieden voor uitwerking en experimenten op lokaal niveau.

Overijsselse gemeenten en woningcorporaties
Punten die we vanuit de gemeenten en woningcorporaties hebben meegenomen zijn:

- Het programma geeft gemeenten houvast bij de uitwerking van hun woonbeleid, maar laat ook ruimte voor maatwerk.
- Volkshuisvestelijke accenten per woonstrategie moeten oog hebben voor de samenhang tussen het fysieke en sociale domein en voor bereikbaarheid. Dit is verwerkt in hoofdstuk 5.
- De wens vanuit de corporaties is niet alleen de nieuwbouw van sociale huur te monitoren, maar ook de totale sociale huurvoorraad verandert bij te houden. Dit is nu onderdeel van hoofdstuk 6.
- Meer aandacht voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, waarbij de provincie een faciliterende en ondersteunende rol speelt. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4.

Marktpartijen

Aandachtspunten die marktpartijen mee gaven zijn:

- Focus op het realiseren van bestaande plannen en ambities.
- Probeer een gelijk speelveld tussen gemeenten te creëren. Lokale verschillen in beleid of regelgeving maken het voor ontwikkelende partijen lastiger om woningen te realiseren.
- De volkshuisvestelijke accenten van ruimtelijke woonstrategieën moeten dienen als inspiratie met ruimte voor eigen invulling.

Bijlage B is het participatieverslag en daar is meer te lezen over de sessies en de opgehaalde input van onze woonpartners.

Bijlagen

Bijlage A. Inspiratieboek bij ‘Groeien met kwaliteit’

Stedelijk Wonen

PERFORMANCE FACTORY, ENSCHEDE




Bron: Pr8 architecten

Dit complex voor starters omvat 185 woonstudio’s en 17 woon-werkstudio’s, ingericht op de combinatie van wonen, werken en ontmoeten. Het gebouw heeft verschillende gedeelde faciliteiten zoals flex-werkplekken, een wasbar, een pakketkast en een paviljoen met keuken en dakterras. Daarnaast is er een groene binnentuin met moestuin aanwezig. De begane grond biedt ruimte aan ondernemers die de community ondersteunen, waaronder een kapper en een administratie- en uitzendbureau.

Draagt bij aan thema’s omgevingsvisie:

- Ondernemen, werken, voorzieningen en logistiek
- Sociale Kwaliteit en (positieve) gezondheid

TUINEN VAN ZANDWEERD, DEVENTER




Bron: RUIMTEVOLK

In deze autoluwe wijk konden bewoners hun eigen woonhuis realiseren. De woningen zijn aan tuinpaden in het groen gesitueerd, in plaats van traditionele woonstraatjes met de auto voor de deur. De wijk is volledig gasloos en maakt gebruik van een warmtenet op basis van restwarmte uit de nabijgelegen rioolwaterzuivering. Natuurinclusief bouwen is geborgd via het omgevingsplan en een verplichte 'checklist Natuur' bij de bouwvergunning, waarbij bewoners maatregelen treffen zoals groene daken en nestkasten.

Draagt bij aan thema's omgevingsvisie:

- Klimaatmitigatie en energie(transitie)
- Natuur en landschap
- Goede bereikbaarheid en luchtvaart
- Sociale Kwaliteit en (positieve) gezondheid

KRAANBOLWERK, ZWOLLE




Bronnen: VanWonen, 19hetatelier

Kraanbolwerk omvat 130 woningen, direct naast de Zwolse binnenstad, met een ondergrondse parkeergarage en een inrichting die in samenspraak met toekomstige bewoners is bepaald. Het schiereiland is klimaatadaptief ontworpen door alle woningen en vitale infrastructuur op 2,70m +NAP te bouwen. De waterdicht afsluitbare garage dient als buffer, terwijl regenwater direct en zichtbaar wordt afgevoerd naar het omliggende water.

Draagt bij aan thema's omgevingsvisie:

- Water, bodem en klimaatadaptatie
- Klimaatmitigatie en energie(transitie)
- Goede bereikbaarheid en luchtvaart

HET HOGE HUIS, ZWOLLE




Bron: Bureau Massa

In de wijk Stadshagen bevindt zich Het Hoge Huis, een appartementengebouw als uitzondering in een buurt met veel eengezinswoningen. Het gebouw is eigendom van woningbouwcorporatie SWZ en richt zich op zelfstandige ouderen met een toekomstige zorgbehoefte. Het complex bestaat uit 40 driekamerappartementen in zowel de sociale huur- als vrije sector, waarvan 27 woningen onder de huurtoeslaggrens vallen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met thuistechnologie en zijn de bad- en slaapkamers toegankelijk voor het gebruik van tilliften. Daarnaast beschikt het gebouw over een gemeenschappelijke woonkamer met een terras en een gedeelde tuin bovenop de parkeerkelder.

Draagt bij aan thema's omgevingsvisie:

- Sociale Kwaliteit en (positieve) gezondheid

Centraal Wonen

JAN JANSWEG, WIERDEN



Bron: Novito

In Wierden bevinden zich acht levensloopgeschikte twee-onder-een-kapwoningen in de sociale huursector. De woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep, omdat alle slaapkamers op de begane grond zijn gesitueerd. De onderdelen van deze woningen zijn in de fabriek vervaardigd en op locatie in elkaar gezet. Zowel de woonkamers als de terrassen zijn georiënteerd op het middenterrein. Dit stimuleert ontmoeting tussen bewoners en draagt bij aan het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.

Draagt bij aan thema's omgevingsvisie:

- Sociale Kwaliteit en (positieve) gezondheid
- Klimaatmitigatie en energie(transitie)

OLSTERGAARD, OLST




Bron: Tala Natuurinclusief Bouwen, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ontwikkeling

Olstergaard is een duurzame, circulaire en natuurinclusieve woonwijk die via co-creatie met bewoners is ontwikkeld. De wijk omvat een mix van 48 koopwoningen (grotendeels particulier opdrachtgeverschap), 13 sociale huurwoningen van corporatie SallandWonen en twee woongebouwen. Deze gebouwen huisvesten 11 appartementen van 'Grijs en Groen Wonen', een CPO-project voor 50-plussers met een gemeenschappelijke huiskamer, logeerkamer en tuin. De sociale huurwoningen zijn uitgevoerd als modulaire, bijna volledig biobased rug-aan-rug-woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op een robuust groen grid dat ruimte biedt aan biodiversiteit en een regenbestendig watersysteem met wadi's en poelen.

Draagt bij aan thema's omgevingsvisie:

- Klimaatmitigatie en energie(transitie)
- Natuur en landschap
- Sociale Kwaliteit en (positieve) gezondheid

OPBROEK OOST EN ENKCOTERREIN E.O, RIJSSEN




Bron: Oversticht.

In de gemeente Rijssen-Holten worden de komende jaren twee nieuwe woongebieden ontwikkeld: Opbroek Oost en het Enkcoterrein. Omdat de gemeente klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen als de nieuwe norm beschouwt, is er voor deze locaties een specifieke handreiking opgesteld. Ontwikkelaars en bouwers dienen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning aan te tonen hoe zij deze normen invullen. De handreiking werkt met een basispakket aan verplichte maatregelen en een pluspakket met optionele extra's voor de bouw van de nieuwe woningen. De voorbeelden op de foto's zijn van de eerdere fase van Opbroek: Zuid.

Draagt bij aan thema's omgevingsvisie:

- Water, bodem en klimaatadaptatie
- Klimaatmitigatie en energie(transitie)
- Natuur en landschap

Ontspannen Wonen

BUITENDELEN, LETTELE



Bron: Yellowlines

BuitenDelen in Lettele is een CPO op een voormalig agrarisch erf, waarin biobased woningbouw wordt gecombineerd met collectieve faciliteiten en biodivers landschapsbeheer. Door gebruik te maken van verruimde provinciale en gemeentelijke kaders fungeert dit initiatief als een praktijkvoorbeeld voor moderne 'rood-voor-rood' ontwikkelingen.

Draagt bij aan thema's omgevingsvisie:

- Natuur en landschap
- Landbouw en voedselvoorziening
- Sociale Kwaliteit en (positieve) gezondheid

De Keampe, Lemele



Bron: Vechtdal Wonen

In de gemeente Ommen wordt een woongebouw gerealiseerd met acht appartementen voor senioren en jongeren (tot en met 27 jaar). De vier seniorenwoningen bevinden zich op de begane grond en zijn gelijkvloers. Daarnaast hebben de woningen een voor- en achtertuin met berging en één slaapkamer. De vier jongerenwoningen bevinden zich op de eerste en tweede verdieping en zijn voorzien van een dakterras.

Draagt bij aan thema's omgevingsvisie:

- Sociale Kwaliteit en (positieve) gezondheid

Erve Breukers, Agelo





Bron: Toekomst voor ons Platteland

Op het voormalige terrein van Erve Breuker in de kern van buurtschap Agelo (gemeente Dinkelland) zijn vier woningen gerealiseerd voor starters. Een stoppende veehouder heeft zijn land verkocht aan deze starters, en de voormalige bedrijfsgebouwen zijn getransformeerd naar woningen. Met de toevoeging van betaalbare wooneenheden wordt ingezet op het versterken van de leefbaarheid van het buurtschap Agelo. Bovendien zijn de oude schuren grotendeels behouden gebleven.

Draagt bij aan thema's omgevingsvisie:

- Landbouw en voedselvoorziening
- Cultureel erfgoed
- Sociale Kwaliteit en (positieve) gezondheid

Bijlage B. Participatieverslag

Als provincie hebben we de kennis en ervaring van onze woonpartners nodig om tot slimme en breed gedragen keuzes voor woningbouw te komen. Dit volkshuisvestingsprogramma is dan ook het resultaat van een samenwerking met Overijsselse gemeenten, corporaties en marktpartijen. In diverse bijeenkomsten, werkateliers en overleggen hebben we met deze partners gesproken. Aan het eind van deze bijlage is een overzicht te vinden van de momenten waarop deze partijen input hebben geleverd.

Overijsselse gemeenten en woningcorporaties

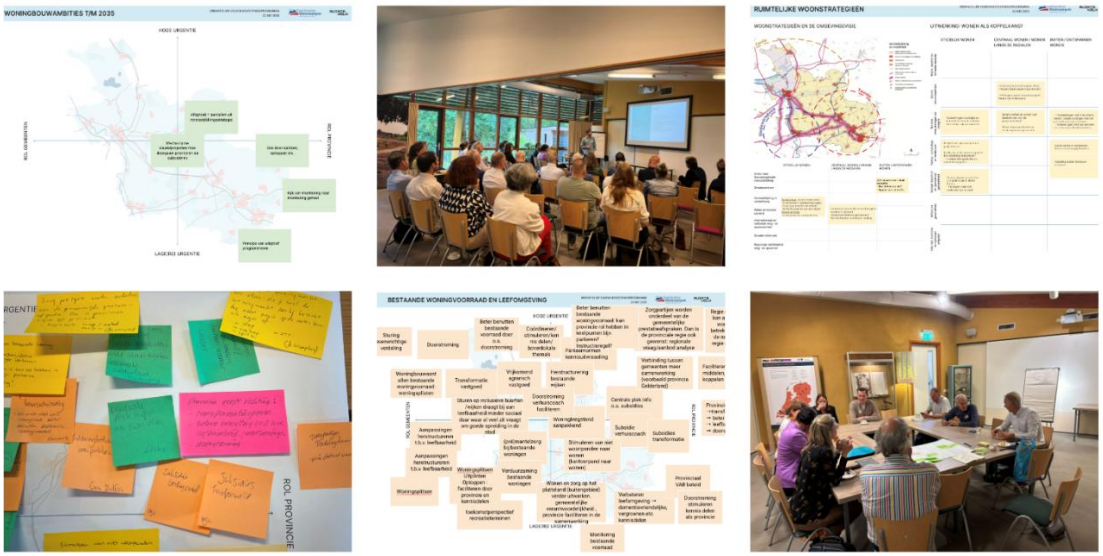
De basis werd gevormd door drie werkateliers met gemeenten en woningcorporaties uit West-Overijssel en Twente. De zorgpartijen waren bij deze werkateliers ook uitgenodigd maar niet aanwezig. Tijdens werkatelier #1 op 22 mei 2025 is advies opgehaald over woningbouw-ambities, benutten van de bestaande woningvoorraad en de ruimtelijke winstrategieën. Een verdiepingsslag volgde tijdens werkatelier #2 op 19 juni 2025 waarbij concrete dilemma's en stellingen zijn voorgelegd om keuzes scherp te krijgen. Het raamwerk van het programma is vervolgens tijdens werkatelier #3 op 24 september 2025 getoetst en aangescherpt. Een aantal punten die we vanuit de gemeenten en woningcorporaties hebben meegenomen zijn:

- Het volkshuisvestingsprogramma biedt handvatten voor lokale uitwerking van beleid, maar biedt ook ruimte voor eigen invulling door gemeenten.
- Een concretiseringsslag van volkshuisvestelijke accenten per ruimtelijke woonstrategie, met nadruk op de samenhang tussen het fysieke en sociale domein. Bereikbaarheid is daarbij een belangrijke rode draad, die verder gaat dan mobiliteit.
- De monitoring van de netto sociale huurvoorraad. In plaats van alleen de nieuwbouw in kaart te brengen, spreken we in dit volkshuisvestingsprogramma af om ook een vinger aan de pols te houden van de ontwikkeling van de totale sociale huurvoorraad.
- Meer aandacht voor de mogelijkheden en beter benutten van de bestaande woningvoorraad, waarbij de partijen voor de provincie een faciliterende, stimulerende en ondersteunende rol zien.

Marktpartijen

Het marktperspectief is geconsulteerd via de Woonkeuken op 26 juni 2025 en verschillende bijeenkomsten met lokale platforms: Platform Stedelijke Ontwikkeling Almelo (29 oktober 2025), Platform Deventer (19 november 2025) en het Concilium Zwolle (27 november 2025). Door middel van stellingen is getoetst of de provinciale ambities aansluiten bij het marktperspectief om zo de realisatiekracht van het volkshuisvestingsprogramma te vergroten. Een aantal aandachtspunten die marktpartijen mee gaven zijn:

- Focus op het realiseren van bestaande plannen en ambities, in plaats van de nadruk op nieuwe plannen, locaties of beleid te leggen.
- Probeer een gelijk speelveld tussen gemeenten te creëren. Lokale verschillen in beleid of regelgeving maken het voor ontwikkelende partijen lastiger om woningen te realiseren.
- De volkshuisvestelijke accenten van ruimtelijke woonstrategieën moeten niet kaderstellend zijn, maar dienen als inspiratie met ruimte voor eigen invulling.



Figuur B1 – Diverse werkateliers met gemeenten en woningcorporaties (bron: RUIMTEVOLK)

Omschrijving opgave

Het volkshuisvestingsprogramma geeft uitvoering aan de nieuwe wet Versterking Regie Volkshuisvesting, die landelijke ambities voor wonen vastlegt. Rijk, provincies en gemeenten moeten ieder zo'n programma opstellen, afgestemd op elkaar. Met het Overijsselse programma sturen we op hoeveel, waar en voor wie we bouwen, met aandacht voor betaalbaarheid, versnelling en evenwichtige verdeling.

Kaders

Het volkshuisvestingsprogramma is een uitwerking van de woonparagraaf uit de provinciale omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar'. Gedeputeerde Staten (GS) stellen dit programma vast. Het volkshuisvestingsprogramma draagt bij aan doelen uit de omgevingsvisie.

Gebruikte participatievormen

Het participatieproces draaide vooral om raadplegen en adviseren, met een brede aanpak om zoveel mogelijk perspectieven op te halen. Omdat het programma bewust op hoofdlijnen is opgesteld, gericht op doelen en richting, konden niet alle – vaak zeer concrete – suggesties worden overgenomen.

Deze input blijft echter waardevol voor de samenwerking en kan op regionaal niveau alsnog een plek krijgen. De belangrijkste inzichten zijn op hoofdlijnen verwerkt in dit programma. Door middel van diverse bijeenkomsten en interactieve werkvormen is de inhoud verder verdiept, met als focus wat we met de woningbouwopgave in Overijssel willen bereiken.

Tijdlijn en stakeholders

In onderstaande tabel een overzicht van de georganiseerde momenten van participatie. De uitkomsten van de bijeenkomsten zijn zo veel mogelijk vastgelegd in verslagen en gedeeld met de betrokken partijen.

Datum	Bijeenkomst / overleg	Betrokken partijen	Doel
25 maart 2025	Afstemmingsoverleg omgevingsvisie #1	Ambtenaren omgevingsvisie	Bespreken van de volkshuisvestelijke doelen in de Omgevingsvisie en de integrale relatie met het volkshuisvestingsprogramma.
27 maart 2025	Afstemmingsoverleg met provincie Gelderland	Provincie Gelderland	Afstemming opzet programma's en woningmarktregio's
1 april 2025	Werkatelier #1	Gemeenten en corporaties	Reflectie op het huidige woonbeleid en aanvullingen voor het volkshuisvestingsprogramma.
22 mei 2025	Breed werkatelier	Gemeente, corporaties en zorgorganisaties (wel uitgenodigd niet aanwezig)	Presentatie van het raamwerk en de procesplanning van het volkshuisvestingsprogramma. Interactief ophalen van input middels drie themarondes: Woningbouwambities t/m 2035; Bestaande woningvoorraad en leefomgeving; Ruimtelijke woonstrategieën
3 juni 2025	Intern overleg wonen en andere beleidsvelden	Intern	Bespreken van de integrale relatie tussen het volkshuisvestingsprogramma en andere provinciale beleidsvelden (o.a. mobiliteit, water en bodem, en bestaande bouw).
17 juni 2025	Afstemmingsoverleg omgevingsvisie #2	Intern	Inpassen geformuleerde keuzes omgevingsvisie in volkshuisvestingsprogramma

Datum	Bijeenkomst / overleg	Betrokken partijen	Doel
19 juni 2025	Werkatelier#2	Gemeenten en corporaties	Voorleggen keuzes en dilemma's
26 juni 2025	Woonkeuken	Markpartijen	Door middel van twee thematafels met stellingen bespreken van marktperspectief
30 juni 2025	Afstemmingsoverleg omgevingsvisie #3	Intern	Afstemming doelstellingen en keuzes uit omgevingsvisie in volkshuisvestingsprogramma
23 September 2025	Ambtelijke Overleggen Twente en West-Overijssel	Ambtenaren gemeente Twente en West-Overijssel	Presentatie stand van zaken volkshuisvestingsprogramma
24 september 2025	Werkatelier #3	Gemeenten en corporaties	Bespreken en toetsen van eerste concept volkshuisvestingsprogramma
29 oktober 2025	Platform Stedelijke Ontwikkeling Almelo	Marktpartijen	Ophalen input van het marktperspectief door het bespreken van een aantal stellingen
30 oktober 2025	Afstemmingsoverleg corporaties WoON	WoOn	Toetsen van raamwerk volkshuisvestingsprogramma
3 november 2025	afstemmingsoverleg corporaties NoWoZo	Werkgroep corporaties regio Zwolle	Toetsen van raamwerk volkshuisvestingsprogramma
4 november 2025	Digitaal Stelsel Omgevingsvisie	Intern	Interne afstemming voor DSO
19 november 2025	Platform Deventer	Marktpartijen	Ophalen input van het marktperspectief door het bespreken van een aantal stellingen
26 november 2025	Verordening	Intern	Interne afstemming over wisselwerking programma - verordening

Datum	Bijeenkomst / overleg	Betrokken partijen	Doel
11 en 13 November 2025	Ambtelijke overleggen Twente en West-Overijssel	Marktpartijen	Presentatie stand van zaken volkshuisvestingsprogramma
27 november 2025	Concilium Zwolle	Marktpartijen	Ophalen input van het marktperspectief door het bespreken van een aantal stellingen
13 januari 2026	Platform Stedelijke Ontwikkeling Hengelo Enschede	Marktpartijen	Ophalen input van het marktperspectief door het bespreken van een aantal stellingen

Participatievragen

Gezien de complexiteit van het onderwerp, de afhankelijkheden binnen regionale afspraken en het feit dat dit het eerste volkshuisvestingsprogramma van de provincie is, is bewust afgezien van één vaste set participatievragen voor het hele traject.

In plaats daarvan werd per bijeenkomst ingezoomd op het specifieke doel en de gewenste opbrengst van die sessie. De vragen waren steeds bedoeld om deelnemers gericht mee te nemen naar de volgende stap in de beleidsontwikkeling. Enkele voorbeelden van dergelijke vragen zijn:

- *Moet de provincie prioriteit geven aan de sleutelprojecten en de door het rijk aangewezen grootschalige woningbouwlocaties?*
- *Moet de provincie aanvullende nieuwe regionale grootschalige woningbouwlocaties aanwijzen?*
- *Moet de overheid concreter sturen op ouderenhuisvesting en zorggeschikte woningen bijvoorbeeld door op project- of gebiedsniveau, woonvormen en via co-financiering?*
- *Is de huidige inzet op opschaling van toekomstbestendig bouwen voldoende?*
- *Bieden de woonstrategieën voldoende duidelijkheid om passende plannen te maken per woonmilieu?*

Besproken onderwerpen, weging en verantwoording

De participanten zijn meegenomen in alle hoofdonderdelen van dit programma: het proces, de uitgangspunten en kaders, de inhoudelijke thema's en conceptversies van het programma. De ingebrachte adviezen zijn zorgvuldig gewogen aan de hand van de vastgestelde beleids- en wettelijke kaders en de regionale afspraken voor wonen. Waar suggesties niet konden worden overgenomen, is dit in de vervolgbijeenkomsten toegelicht.

Terugkoppeling

Na besluitvorming door GS wordt het programma digitaal toegankelijk gemaakt als beleid gepubliceerd op de provinciale website. Daarnaast wordt het in regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen als nieuw beleidskader geagendeerd.

Tijdens de totstandkoming is al op meerdere momenten teruggekoppeld aan betrokken participanten, onder meer via verslagen en reguliere updates in het proces.

Reflectie en leerpunten

We kijken terug op een succesvol en constructief participatieproces met onze woonpartners. Ondanks de complexiteit, de doorlooptijd en het bijbehorende tijdsbeslag is het gelukt om een groot aantal relevante partijen langdurig te betrekken. Dat heeft geleid tot een breed gedragen en inhoudelijk versterkt programma.

Een doorlopend dilemma was het bewaken van de gevraagde tijdsinvestering, zeker gezien de hoge werkdruk bij de participanten. Zo bleek bijvoorbeeld het betrekken van waterschappen lastig, hoewel zij wel waren uitgenodigd voor de bijeenkomsten.