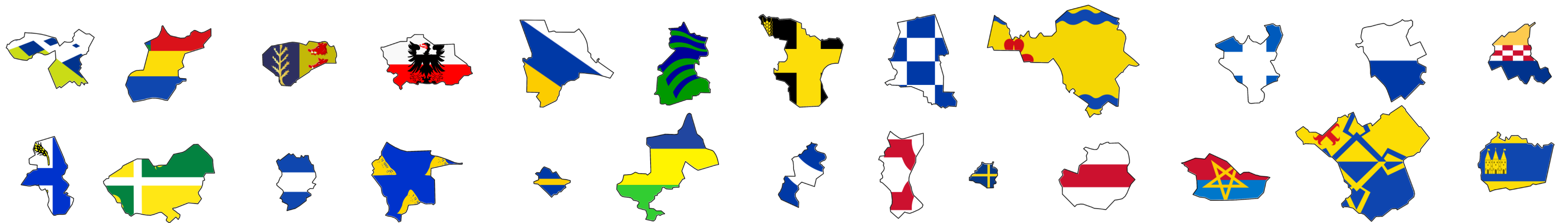


DE WOONOPGAVE OVERIJSSEL



Laat ons weer ontwerpen!

OMSLAGBLAD

Type onderzoek:

Het onderzoek naar wonen heeft geen einde. De uitdagingen rondom wonen zijn tijdloos en altijd in beweging. Als architectenbureau blijven we daarom constant onderzoeken en ontwerpen. Daarbij staan we open voor samenwerking met betrokkenen om gezamenlijk de uitdagingen rondom wonen in Overijssel aan te pakken.

Document gemaakt door:

Maartje van den Berg (supervisor)

Remco Clerks (onderzoeker)

Noa Lamme (analyse - voorverkenning)

Leyla Godoy (grafisch vormgever)

Datum:

01 juli 2024

AANLEIDING

Wat betekent de woonopgave voor Overijssel?

Om de druk op de woningmarkt te verminderen heeft het rijk de regie gepakt op de volkshuisvesting: vóór 2030 moeten er landelijk 981.000 woningen gebouwd worden. Deze opgave gaat gepaard met de Europese Klimaatwet die streeft naar een energieneutraal Europa in 2050. Wat betekent deze grote landelijke opgave met Europese ambities voor de provincie Overijssel? Dat is de hoofdvraag van dit onderzoek.

Vanuit de landelijk politiek wordt gestreefd naar nieuw bouwen, getuige de uitspraken van politici. 'Bouwen-bouwen-bouwen' (VVD), 'We gaan een miljoen nieuwe huizen bouwen' (D66), 'Bouwen, bouwen, bouwen. Nu doorpakken!' (CDA), '100.000 betaalbare nieuwe woningen per jaar bouwen' (PVDA) en 'Wooncrisis vraagt om radicaal kiezen voor duurzame nieuwbouw' (GroenLinks). Deze uitspraken vormen de trend in het debat over wonen. Maar wat zegt de politiek in Overijssel over de woonopgave?

Er is geen sprake van een tabula rasa; de woonopgave zou zich dus moeten verhouden tot het bestaande aanbod. In het onderzoek wordt daarom een inventarisatie gemaakt van de bestaande woonvoorraad in Overijssel.

Wat is het beleid voor de woonopgave in Overijssel op dit moment? Door de vraag wie, waar, wat te beantwoorden, formuleert dit onderzoek de huidige plannen voor Overijssel om de woonopgave te beantwoorden.

Klimaatverandering lijkt evident, maar hoe verhouden de mogelijke effecten van klimaatverandering zich tot de huidige plannen voor de woonopgave in Overijssel?

Dit onderzoek is uitgevoerd door Blossom Architecture. Hoe zou de woonopgave in Overijssel kunnen worden beantwoord? Dat is een vraag waarmee wij ons als duurzaam en circulair architectenbureau graag bezighouden. Wij voelen het als onze verantwoordelijkheid om op basis van de onderzoeksresultaten een toekomstscenario op te stellen.

Hoofdvraag

Wat betekent de woonopgave voor Overijssel?

Deelvragen

- Wat zegt de politiek in Overijssel over de woonopgave?
- Wat is er nu?
- Hoe ziet het voorgelegde plan eruit?
- Welke effecten hebben de gevolgen van de klimaatverandering op de woonopgave?
- Hoe zou de woonopgave kunnen worden beantwoord voor Overijssel?

INHOUD

Samenvatting 5

1 Politiek in Overijssel 6

2 Wat is er nu? 15

3 Wie, wat, waar? 25

4 Kilmaat 32

5 Onze visie 36

6 Bronnen 44

SAMENVATTING

1. Politiek en Regionale Woondeals

In Overijssel zijn er twee regionale woondeals gesloten: de Woondeal West-Overijssel en de Woondeal Twente. Het doel is om tegen 2030 42.300 woningen te realiseren, hoewel de provincie streeft naar 60.000 woningen, verdeeld in 40.000 in West-Overijssel en 20.000 in Twente. Deze woningen moeten bestaan uit 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop, en 30% dure woningen. Er moeten 12.690 sociale huurwoningen worden gebouwd, maar de plannen voorzien in 23.498 sociale huurwoningen. Voor het middensegment zijn 16.920 woningen gepland.

Ruimte en Dichtheid

De ruimte die 42.300 woningen innemen, hangt af van de grootte van de woningen en de dichtheid. Met een stedelijke dichtheid zouden deze woningen 423 hectare in beslag nemen. Er is een voorkeur voor inbreidingsplannen boven uitbreiding. Groene partijen hanteren de 3-30-300 groenregel, wat leidt tot een hogere dichtheid of meer oppervlakte per woning.

Woningbouwontwikkeling 2012-2022

Tussen 2012 en 2022 zijn er 35.986 woningen bijgekomen, wat betekent dat de groeisnelheid moet toenemen om de nieuwe doelen te halen. Er is een tekort van 15.977 huurwoningen volgens de 30%-40%-30% regel.

CO2-budget en Bouwmaterialen

De bouw van 1 miljoen woningen met klassieke bouwmaterialen zoals beton en baksteen zal het CO2-budget van de Parijse afspraken overschrijden. Hoewel deze bouwmethoden nog steeds zijn toegestaan, zijn ze niet streng genoeg om de benodigde CO2-reductie te realiseren.

2. Huidige Situatie

Overijssel heeft een oppervlakte van 3.420,74 km², waarvan 69,5% agrarische grond is. In 2023 heeft Overijssel 522.916 woningen, waarvan 203.713 huurwoningen. Er zijn 3.290 woningen die meer dan een jaar leegstaan. Bij herbestemming van leegstaande gebouwen kunnen er 9.022 woningen gerealiseerd worden, wat overeenkomt met 21% van de woonopgave.

3. Demografie en Gebied

De grijze druk in Overijssel neemt toe, vooral in gemeenten zoals Steenwijkerland en Dalfsen. Overijssel moet 42.300 woningen realiseren, waarvan 28.200 in West-Overijssel en 14.100 in Twente. Zwolle speelt een belangrijke rol in deze nieuwbouwopgave.

Economische Situatie

Het gemiddelde inkomen in Overijssel is de afgelopen 10 jaar met 10.000 euro gestegen, terwijl de WOZ-waarde van woningen met 130.000 euro is toegenomen. Gemeenten in West-Overijssel maken deel uit van de dynamische regio Zwolle, aangewezen als NOVEX-gebied voor grote ruimtelijke transitie.

4. Klimaatuitdagingen

West-Overijssel kent een groter risico voor overstromingen. Hitte-eilanden zijn een probleem, vooral in het centrum van Hengelo en Enschede, waar de temperatuur respectievelijk 2,2 en 2,0 graden hoger is dan de omgeving.

5. Visie van Blossom Architecture

Blossom Architecture pleit voor een verdere verfijning binnen de verdeling van nieuwe woningen (30% sociaal, 40% middenhuur, 30% duur). Ze stellen voor om alleenstaanden en senioren samen te laten wonen om eenzaamheid te verminderen en de zorgdruk te verlichten. Optopping van gebouwen biedt een duurzame manier om extra woningen te realiseren, terwijl herbestemming van leegstaande gebouwen 21% van de woonbehoefte kan opvangen. Op het platteland wordt erfdelen voorgesteld als een oplossing voor leegstand door de stikstofcrisis.

Conclusie

De woondeals in Overijssel richten zich op het realiseren van 42.300 woningen tegen 2030, met een voorkeur voor inbreidingsplannen en een focus op diverse segmenten van de woningmarkt. De uitdagingen liggen in het verhogen van de bouwsnelheid, het beperken van de CO2-uitstoot, en het omgaan met leegstand en demografische veranderingen. Blossom Architecture biedt innovatieve oplossingen zoals collectief wonen en optopping om deze doelen te bereiken.

1 POLITIEK IN OVERIJSSEL

1.0 ALGEMEEN

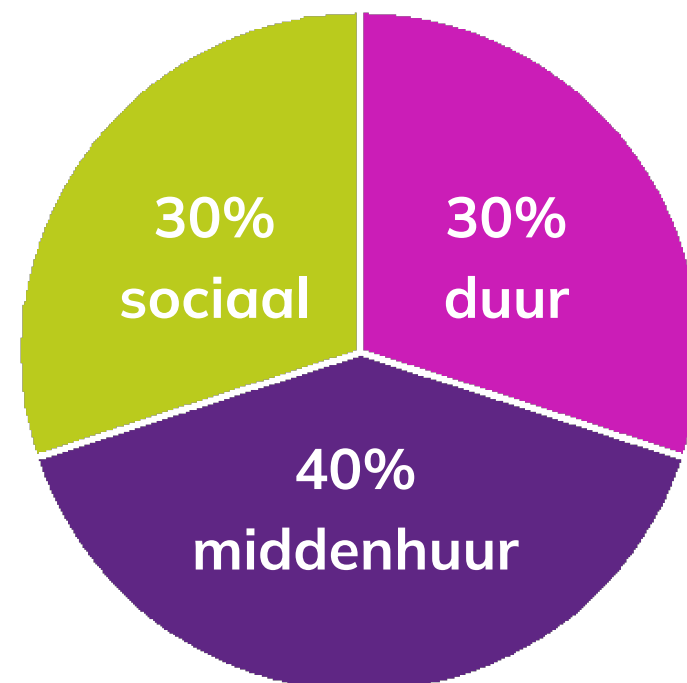
Verdeling prijscategorieën

Het Rijk heeft landelijk 35 regionale woondeals gesloten waarin staat voor wie, waar en welke woningen gebouwd kunnen worden. In 2022 heeft minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting voor Overijssel twee regionale woondeals gesloten: Woondeal West-Overijssel en woondeal Twente. Hierin staat dat Overijssel 42.300 woningen moet realiseren voor 2030.

Het is echter de ambitie van Overijssel (West-Overijssel en Twente) om in 2030 60.000 woningen te hebben gerealiseerd: 40.000 woningen in West-Overijssel en 20.000 woningen in Twente. Hierbij wordt gestreefd naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Het streven geldt op gemeentelijk en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan, en wordt op regionaal niveau gemonitord.

Het onderzoek neemt de wettelijke eis van 42.300 woningen aan als streep punt. Dit betekent dat er in Overijssel in totaal 12.690 (30% van 42.300) sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. In West-Overijssel staan 8.419 sociale huurwoningen op de planning plus 8.924 sociale huurwoningen door woningcorporaties. In Twente staan 6.155 sociale huurwoningen op de planning, waarvan 6.090 door woningcorporaties. Dit brengt het totaal tot op 23.498 sociale huurwoningen: ruim boven de geëiste 12.690 sociale huurwoningen. Voor de middenhuur en betaalbare koop is een eis gesteld van 40%. Dit komt neer op 16.920 woningen in het middensegment. Overijssel zet zich in om het doel van 16.920 te halen. De verdeling voor het middensegment is 11.280 middensegment woningen in West-Overijssel en 5.640 middensegment woningen in Twente.

Verdeling van de 42.300 woningen in Overijssel



Een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan, en wordt op regionaal niveau gemonitord.

1.1 42.300 WONINGEN

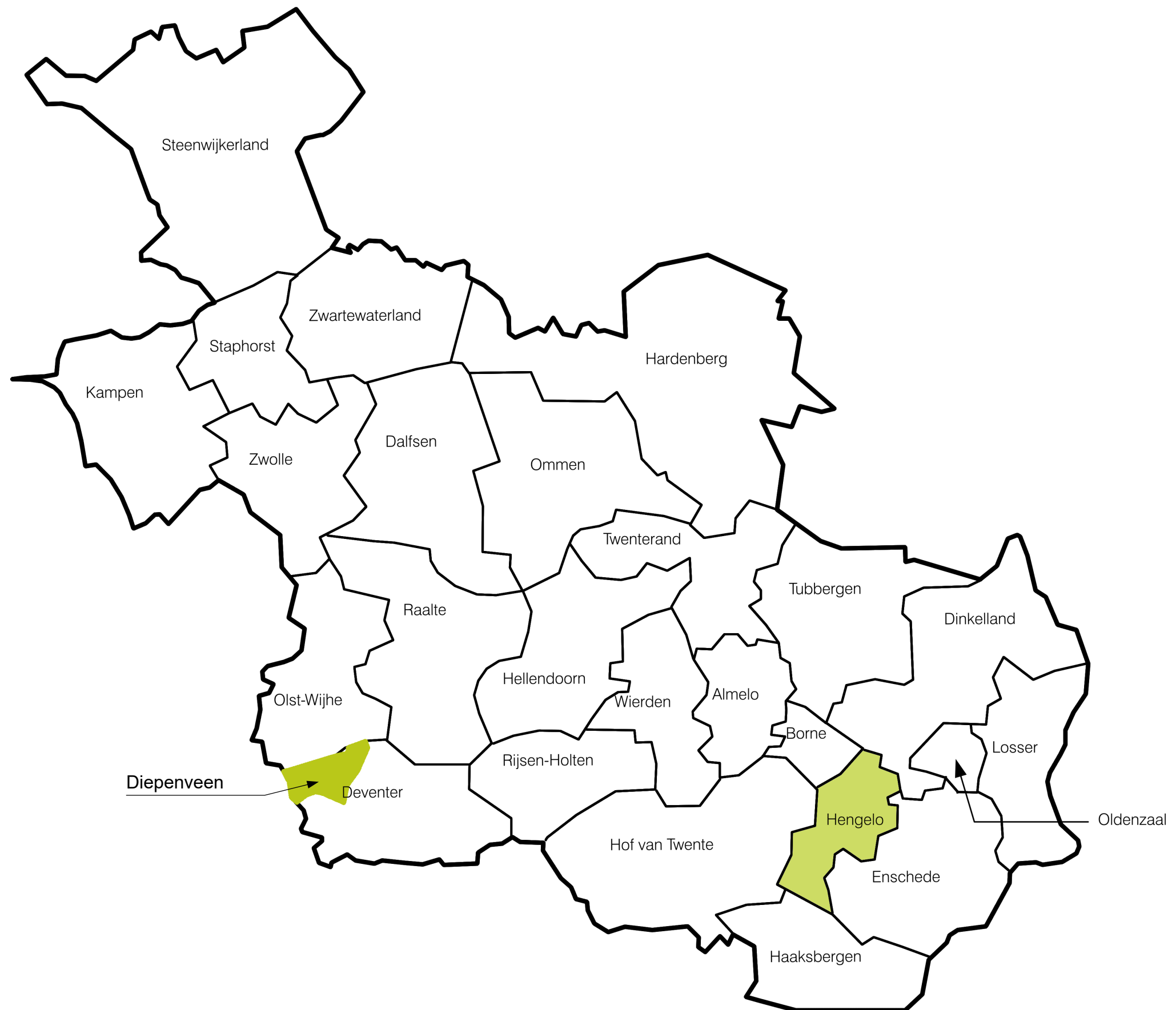
Hoeveel ruimte is dat?

In de woondeals voor West-Overijssel en Twente staat vermeld dat er in Overijssel 42.300 nieuwe woningen moeten worden gebouwd.

De hoeveelheid ruimte die 42.300 woningen innemen, hangt af van de grootte van de woningen en de stedenbouwkundige dichtheid. Daarnaast hebben woningen ook andere functies in de directe omgeving nodig om goed te functioneren, denk aan parken, supermarkten, scholen, etc. Maar er zijn ook wegen, stoepen, fietspaden dergelijke nodig om de woningen te kunnen ontsluiten.

Uitgaande van een stedelijke dichtheid en relatief kleine woningen kunnen 42.300 woningen 423 hectare grond in beslag nemen. Met een minder hoge dichtheid neemt de hoeveelheid toe.

Ter vergelijking: het dorp Diepenveen in de provincie Overijssel heeft een oppervlakte van 479 hectare en heeft slechts 2056 woningen. De stad Hengelo heeft 39.523 woningen op een oppervlakte van 6183 hectare.



1.2 HET COLLEGE VAN GEDEPUTEERDE STATEN



In juli 2023 is het nieuwe college van Gedeputeerde Staten in Overijssel benoemd, bestaande uit: Commissaris van de Koning Andries Heidema, Liesbeth Grijzen (BBB), Maurits von Martels (BBB), Erwin Hoogland (VVD), Martijn Dadema (GroenLinks), Tijs de Bree (PvdA) en Gert Harm ten Bolscher (SGP).

BBB heeft 17 zetels, VVD heeft 4 zetels, GroenLinks heeft 4 zetels, PvdA heeft 3 zetels en de SGP heeft 2 zetels. Gezamenlijk hebben deze partijen met 30 zetels een ruime meerderheid van de in totaal 47 zetels.

Ambitie van de provincie

De provincie wil sturen op inbreidingsplannen. Zowel BBB, GroenLinks, PvdA als SGP zeggen dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. GroenLinks en PvdA hanteren daarnaast de 3-30-300 groenregel, wat zou betekenen dat er meer oppervlakte nodig is per woning of er moet rekening gehouden worden met een hogere dichtheid, dus hoogbouw of semihoogbouw (plan Voisin in Parijs van Le Corbusier). Daarnaast wordt een focus gelegd op woningen voor ouderen en woningen voor eenpersoonshuishoudens.

BBB zegt:

De woningbehoefte verandert, maar de afgelopen jaren veranderde het type huizen dat gebouwd werd niet. Er worden geen huizen gebouwd op basis van maatschappelijke behoeften, zoals voor ouderen die graag kleiner willen wonen en nu (te) grote huizen bezitten of huizen voor de minder vermogenden, starters en studenten. Ook blijft het aantal eenpersoonshuishoudens stijgen. De huidige woningmarkt sluit niet aan bij de vraag. BBB is voor het versnellen van het bouwen van betaalbare woningen die kunnen voorzien in de huidige maatschappelijke behoefte, zoveel mogelijk binnen bestaande kernen. Hoogbouw en nieuwe innovatieve bouwvormen zullen bijdragen aan deze versnelling. Eventuele problemen rondom vergunningverlening moeten worden opgelost. Daarbij moet het gezonde leefklimaat in de gebouwde omgeving geborgd blijven, waardoor het dorp of de stad aantrekkelijk is om in te wonen en de lokale voorzieningen op peil blijven.

Bron: <https://boerbürgerbeweging.nl/overijssel/provinciale-staten/verkiezingsprogramma/>

VVD zegt:

We hebben stevige uitdagingen voor de boeg. We hebben een enorm tekort aan woningen. Met name woningen voor starters en senioren zijn er te weinig en ook aan betaalbare koop- en huurwoningen voor de hardwerkende Overijsselaren is een schromelijk tekort. Vroeg of laat zullen we ook moeten overstappen op elektriciteit of waterstof. Hittestress in de steden en droogte op het platteland komt daar nog eens bij.

Bron: <https://overijssel.vvd.nl/standpunten/8643/verkiezingsprogramma-vvd>

GroenLinks zegt:

De provincie stimuleert gemeenten om voldoende te bouwen voor kwetsbare doelgroepen en lagere inkomens. De provincie kiest voor woningbouw binnen de bebouwde omgeving door verdichting, alternatieve woonvormen, de transformatie van kantoorgebouwen en eventueel hoogbouw. Daarmee spaart de provincie het open landschap rondom steden en dorpen. De provincie zet bedrijven en verhuurders aan om hun bedrijven en woningen te verduurzamen. De woningen in Overijssel zijn vóór 2050 energieneutraal. Voor de provincie betekent wonen naar behoefte en op maat dat er ook ruimte is voor kleinschaliger woonvormen, bijvoorbeeld voor ouderen, in een omgeving met veel groen en voorzieningen. De provincie vergemakkelijkt splitsen van woningen maar is tegen het misbruik van splitsen van woningen door pandjesbazen. De provincie moedigt duurzame initiatieven van samenwerkende inwoners aan, ziet erop toe dat alle nieuwbouw circulair en natuurinclusief wordt gebouwd en stimuleert woningbouw met duurzame, liefst circulaire bouwmaterialen zoals hout. De provincie zet erop in dat bij het bouwen van nieuwe wijken veel aandacht wordt gegeven aan groen op straat. Hierbij wordt het 3-30-300-principe aangehouden: iedereen kan vanuit het huis minimaal drie bomen zien, iedere wijk bestaat voor minimaal 30% uit bladerdek en niemand woont verder dan 300 meter van een park of groene ruimte. De provincie ziet erop toe dat de parkeernormen worden verlaagd; er komt daardoor meer ruimte voor woningen en groen. De provincie zet zich in om de voorzieningen voor de inwoners op peil te houden, door creatieve oplossingen, zoals openbaar vervoer op maat, mobiele zorgverlening, samenwerkingsscholen en bezorgdiensten. De provincie onderzoekt verzakking van woningen door verdroging van de bodem en biedt de betrokken inwoners oplossingen.

Bron: https://overijssel.groenlinks.nl/sites/groenlinks/files/2023-01/Verkiezingsprogramma%20GroenLinks%20Overijssel%202023_0.pdf

1.2 HET COLLEGE VAN GEDEPUTEERDE STATEN

SGP zegt:

Bevorderen van bouwen voor eigen behoefte (natuurlijke aanwas) in kleine kernen. Basisvoorzieningen moeten in de kleine kernen blijven. De provincie dient hierin te zoeken naar mogelijkheden dit te faciliteren. Boerderijwinkels zijn hierbij een goede optie. Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt door het waarborgen van voldoende betaalbare woningen. Bouwen dient bij voorkeur binnenstedelijk plaats te vinden. Wanneer dit onvoldoende mogelijkheden biedt, zullen de bestaande 'rode contouren' aangepast moeten worden om te voorzien in de behoefte aan woningen. We zijn geen voorstander van nieuwe woonfuncties in het buitengebied omdat dit leidt tot beperkingen voor agrariërs die daar al soms eeuwenlang een bedrijf hebben en voorzien in een primaire behoefte van inwoners, namelijk voedsel. Samen met het Rijk, de gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen zoeken naar mogelijkheden om de woningmarkt beter in balans te krijgen. Samen met de gemeenten werkt de provincie aan een betere spreiding van sociale woningbouw zodat het ontstaan van kwetsbare wijken en buurten (vaak met eenzijdige bevolkingssamenstelling) wordt tegengegaan. Aandacht geven aan leefbaarheid in de dorpen. Woningbouw helpt mee om voorzieningen in stand te houden. Met het oog op de enorme gevolg voor de leefbaarheid en het woongenot zijn we tegen uitbreiding van vliegveld Lelystad zolang de problematiek van de laagvliegroutes boven Overijssel niet opgelost zijn. Daarnaast moet de benodigde (stikstof)ruimte voor Lelystad niet ten koste van boeren in Overijssel of beperkingen opleggen aan woningbouw in Overijssel. De provincie stimuleert actieve samenwerking tussen de gemeenten om de woningnood terug te dringen. De provincie neemt een coördinerende rol op zich bij het verdelen van de (tijdelijke) huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders over de gemeenten. Permanent wonen in recreatiewoningen is in beginsel niet wenselijk, maar soms is maatwerk nodig. Laat authenticiteit van steden en dorpen niet verloren gaan door verdichting en verstedelijking. Wees zuinig op (speel)groen. Parken zijn de groene longen van een stad. We werken aan het saneren en herbestemmen van bestaande bebouwing; inbreiding en herstructurering gaan boven uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van het leefklimaat in dorpen en steden. De provincie schenkt in het provinciale beleid specifiek aandacht aan het voorkomen van energiearmoede onder particuliere woningeigenaren van oudere en energetisch minder efficiënte woningen. Een groene, natuurlijke omgeving moet een wezenlijk onderdeel zijn bij de (her) inrichting van woonwijken.

Bron: <https://overijssel.sgp.nl/verkiezingenps2023/verkiezingsprogramma>

PvdA zegt:

...Wij vinden het belangrijk dat Overijssel een fijne plek is voor jongeren. Jongeren wonen, studeren, werken en recreëren doorgaans met veel plezier in Overijssel, maar maken zich over een paar zaken wel grote zorgen, vooral over huisvesting. Daarom moeten jongeren en specifiek studenten een prominente rol krijgen in de woonafspraken met gemeenten, zodat er voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren gerealiseerd worden, in de steden, maar ook in kleinere kernen en op het platteland. Het aanpakken van huisjesmelkers moet daarnaast de positie van jongeren verbeteren wanneer zij een huis...In steden met een gespannen woningmarkt worden steeds meer woningen door beleggers gekocht om ze vervolgens duur te verhuren. Dit vinden wij ongewenst. Het doet de huizenprijs verder stijgen en de beschikbaarheid van koopwoningen afnemen, waardoor mensen gedwongen worden om forse huren te betalen. Het opkopen van woningen door beleggers gaan we tegen, bijvoorbeeld door het invoeren van een zelfwoonplicht, opkoopbescherming en een anti-speculatiebeding bij de verkoop van woningen. Zo blijven er meer huizen beschikbaar, met name voor starters. We zijn voor het belasten van inkomen uit huuropbrengsten en regulering van de vrije sector huurmarkt...We willen zoveel mogelijk binnenstedelijk of -dorpelijk te bouwen, maar om de wooncrisis op te lossen is bouwen binnen bestaande bebouwingsgrenzen niet voldoende. Daarom gaan we actief met gemeenten op zoek naar plaatsen voor nieuwe wijken rond steden. Bij de bouw van deze nieuwe wijken staat leefbaarheid voorop. We willen nieuwe leefgemeenschappen bouwen met fatsoenlijke voorzieningen en een goede aansluiting op openbaar vervoer. Dorpen mogen uitbreiden om in de woningbehoefte van de eigen inwoners te voorzien...Het is onze verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat natuur bereikbaar is, of je nou buitenaf of midden in de stad woont. We hanteren hiervoor 3-30-300 vuistregel. Dit houdt in: 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis: iedereen kan vanuit huis minstens drie bomen zien, liefst bomen van behoorlijke omvang. 30 procent bladerdek in elke buurt: op wijkniveau is 30% bladerdek het minimum, dit zorgt voor minder hittestress. 300 m van het dichtstbijzijnde park of groene ruimte: iedereen heeft binnen 300 meter een park of groene ruimte....

Bron: <https://overijssel.pvda.nl/wp-content/uploads/sites/378/2023/02/Eerlijk-Sociaal-Overijssel-Verkiezingsprogramma-PvdA-Overijssel-2023-2027.pdf>

1.3 TOTAAL AANTAL WONINGEN IN OVERIJSSSEL

Totaal aantal woningen:

In 2012 had Overijssel 482.572 woningen. In 2022 was dit aantal toegenomen tot 518.558 woningen. Dit betekent dat er in tien jaar tijd 35.986 woningen zijn gebouwd. Vergelijken we dit met de huidige woonopgave waarbij in hetzelfde tijdbestek 42.300 woningen gebouwd moeten worden, dan zien we een tekort van 6.314 woningen. Het gaat dus te langzaam. Ook is te zien dat na 2022 de woningvoorraad groeit maar dat die groei wel afneemt in snelheid.

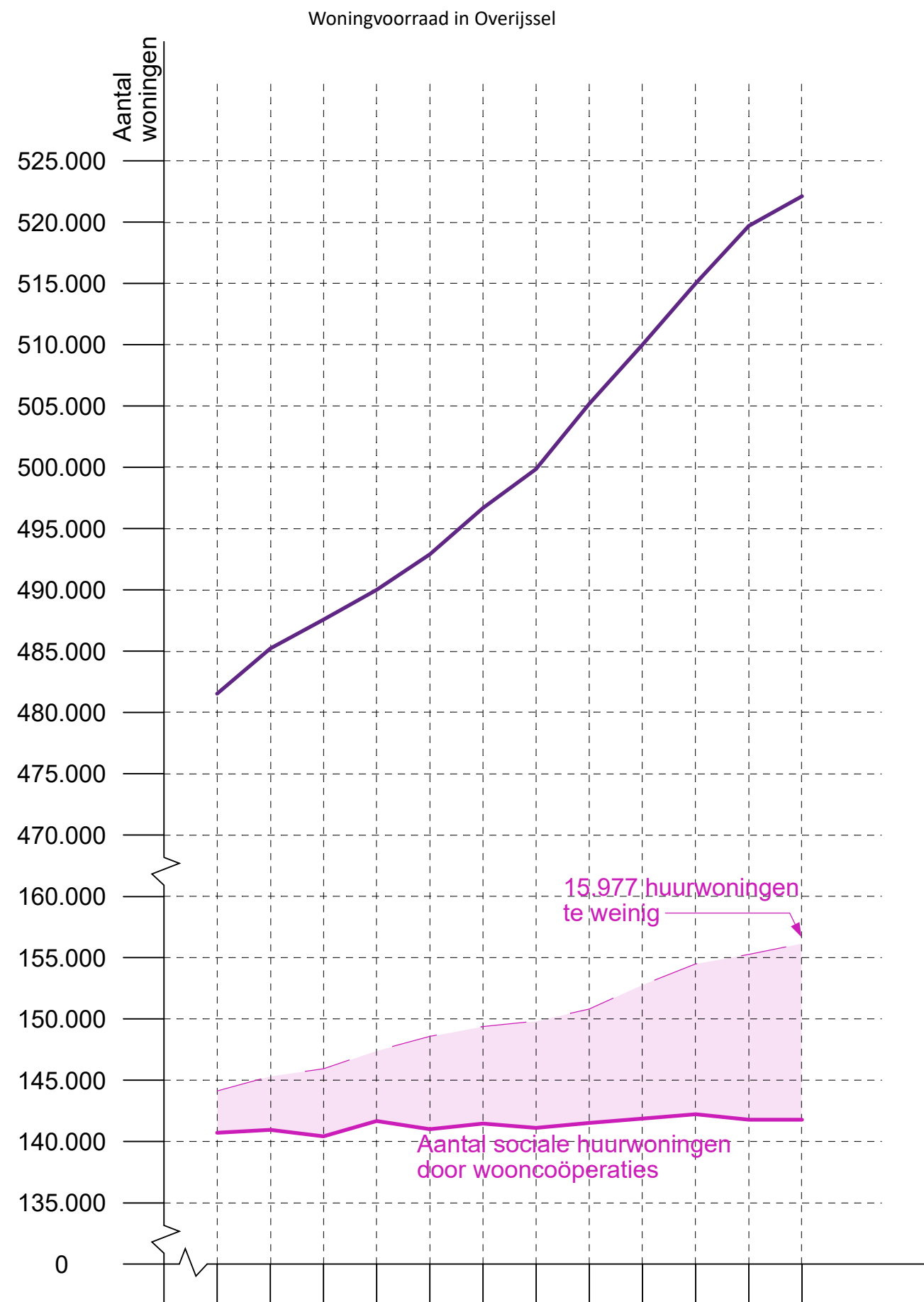
Aantal huurwoningen:

Wat opvalt is dat in de afgelopen tien jaar het aantal huurwoningen in het bezit van 'toegelaten instellingen' nagenoeg gelijk is gebleven. Toegelaten instellingen zijn: woonbouwverenigingen, woningstichtingen en wooncorporaties.

Uit onderzoek blijkt dat er ongeveer 15.977 huurwoningen te weinig zijn gebouwd (met de 30%-40%-30% regel), als er vanuit wordt gegaan dat de huurwoningen van de toegelaten instellingen een huur hanteren onder de sociale huurgrens. Hoeveel particuliere huurwoningen onder de sociale huur grens worden verhuurd is onbekend.

30%-40%-30% regel

30% van het totaal aantal woningen moet onder de sociale huur grens zitten. 40% in het midden segment en 30% in het hogere segment.



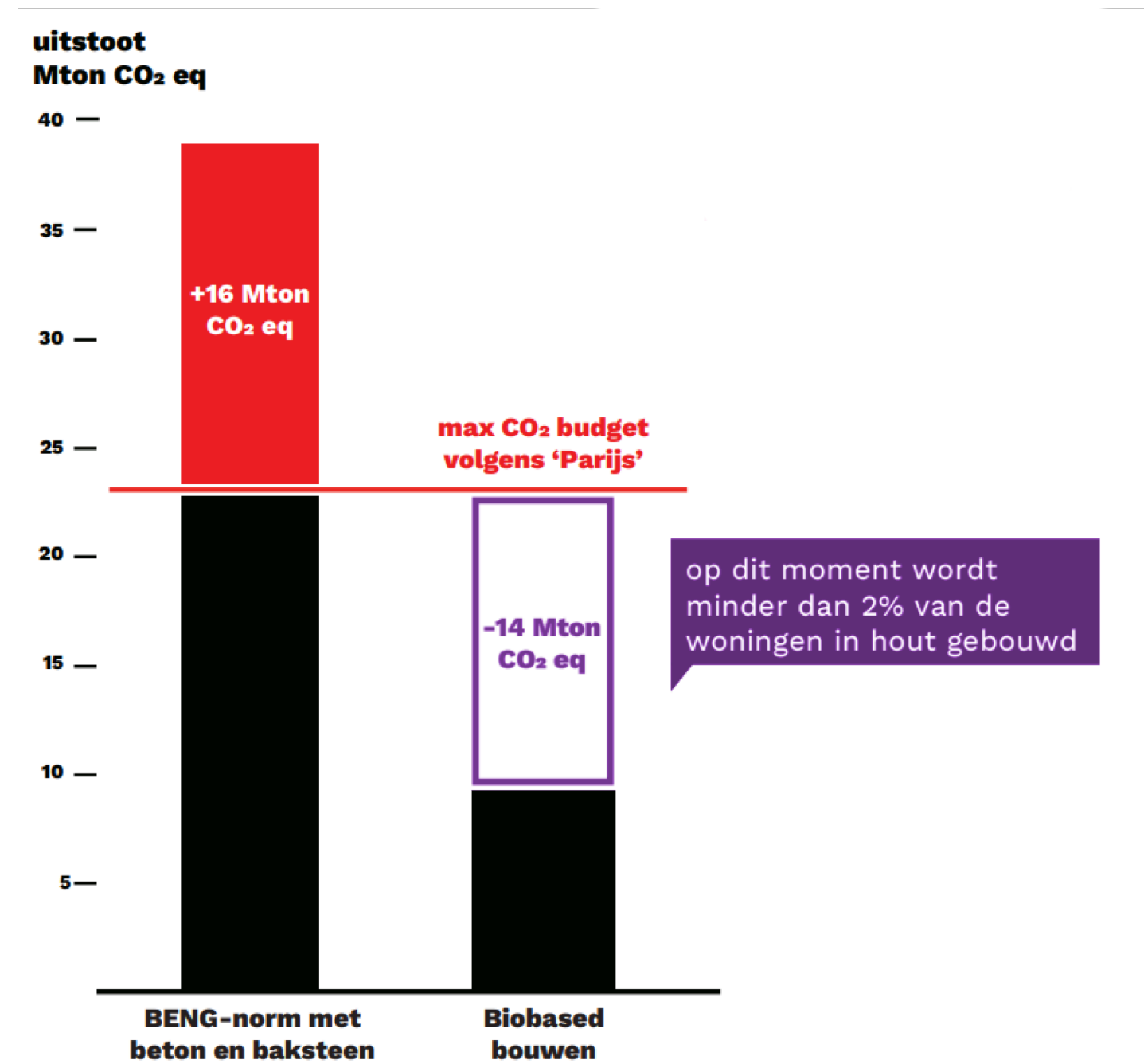
1.4 LANDELIJKE STICKSTOF BELEID

Hebben we voldoende CO2-budget?

Als de 1 miljoen woondeals volgens BENG-wetgeving (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) en volgens de huidige MPG-eisen (Milieuprestatie Gebouwen) worden gebouwd, maar mét klassieke bouwmaterialen als beton en baksteen, dan overstijgen we het CO2-budget conform de afspraken van Parijs.

Het diagram gaat uit van een totaal CO2-budget voor de wereld (optimistisch uitgaande van een maximale opwarming van 1,5 graad), verdeeld over landen naar verhouding van inwoners.

Het klassiek bouwen met beton en baksteen is nog steeds toelaatbaar volgens de huidige normen en eisen. Die zijn momenteel niet streng genoeg om de benodigde reductie van CO2 te realiseren.



Bron: <https://platformwoonopgave.nl/analyse/>

1.5 VERSCHILLENDE BELANGEN VAN DE 'SPELERS' OP DE 'WONINGMARKT'?



Ontwikkelaar

- > financieel belang
- > lage risico's (makkelijk weg te zetten in de markt)
- > (soms) kwalitatief belang (ontwikkelaar als stadsmaker)
- > korte termijn belang (tot oplevering)



Corporatie

- > betaalbaarheid (geen winstoogmerk)
- > lage onderhoudskosten
- > woonkwaliteit
- > langetermijn belang



Grondeigenaren

- gemeente met grond
- ontwikkelaar met grondpositie
- private grondeigenaar
- > groot financieel belang! (landbouwgrond dat bestemd wordt voor woningen kan tot €1000/ m2 meer waard worden)



Gemeente

- > financieel belang; in grondverkoop af afdracht per nieuwe te bouwen m²
- > kwalitatief belang; leefbare omgeving
- > duurzaamheids belang



Beleggers

- > financieel belang
 - jaarlijkse huuropbrengst, verkoop na termijn van x jaar
 - lage onderhoudskosten
- > midlange termijn (tot verkoop)



Architect

- > kwalitatief belang
 - woonkwaliteit
 - leefbare omgeving
 - duurzaamheids belang
- > langetermijnbelang (?)



Aannemer

- > financieel belang
 - lage risico's (bij voorkeur gekende bouwmethodes en materialen)
- > korte termijn belang (tot oplevering)



Bewoner

- > kwalitatief belang
 - fijne woning en omgeving
- > financieel belang; passende huur
- > midlange termijn (tot verhuizing)

Bron: <https://platformwoonopgave.nl/analyse/>

4.3 IJSBEREN OP DE WEG

CONCLUDEREND

PROBLEMEN

We zien dat de wereld en woningmarkt op dit moment snel veranderen. Externe factoren zoals stikstof- en CO2-regelgeving, stijgende prijzen en wachttijden in de bouw en een eventuele economische- of woningmarktcrisis zullen het realiteitsgehalte van de genoemde opgave en plannen beïnvloeden. Dit vraagt om flexibiliteit in de aantallen en vooral om een focus op uitvoering en realisatie in plaats van plannen.

Gemeenten ervaren op dit moment al een groot tekort aan capaciteit voor het ambtelijke handwerk in de planprocedures. De mate waarin vergunningen sneller afgeleverd kunnen worden en zachte plannen hard gemaakt kunnen worden, is sterk afhankelijk van het vergroten van de ambtelijke capaciteit.

OPLOSSINGEN

In de provincie Overijssel verkennen de partijen de komende periode wat op lokaal niveau aan kennis en ondersteuning nodig is om met de stikstofproblematiek om te gaan in relatie tot de woningbouwopgave. Tegelijkertijd realiseren alle partijen zich dat de oplossing niet (alleen) op lokaal, regionaal en provinciaal niveau gevonden kan worden. Bovendien zijn er zorgen over toekomstige, vergelijkbare opgaven (bijvoorbeeld op het gebied van CO2-uitstoot). Het is randvoorwaardelijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van de stikstofproblematiek.

Vooralsnog heeft de provincie Overijssel €1,8 miljoen ontvangen voor de flexpoolgelden voor 2023. Partijen in de regio onderzoeken slimme manieren om expertise en uitvoeringscapaciteit te delen. Meer aandacht en geld voor het aantrekken van extra uitvoeringscapaciteit wordt door de regio gezien als randvoorwaardelijk voor het behalen van de afspraken in deze Woondeal. Een manier die de regio ziet om dit te bereiken is meer geld naar het Gemeentefonds.

2 WAT IS ER NU?

2.1

OPPERVLAKTE

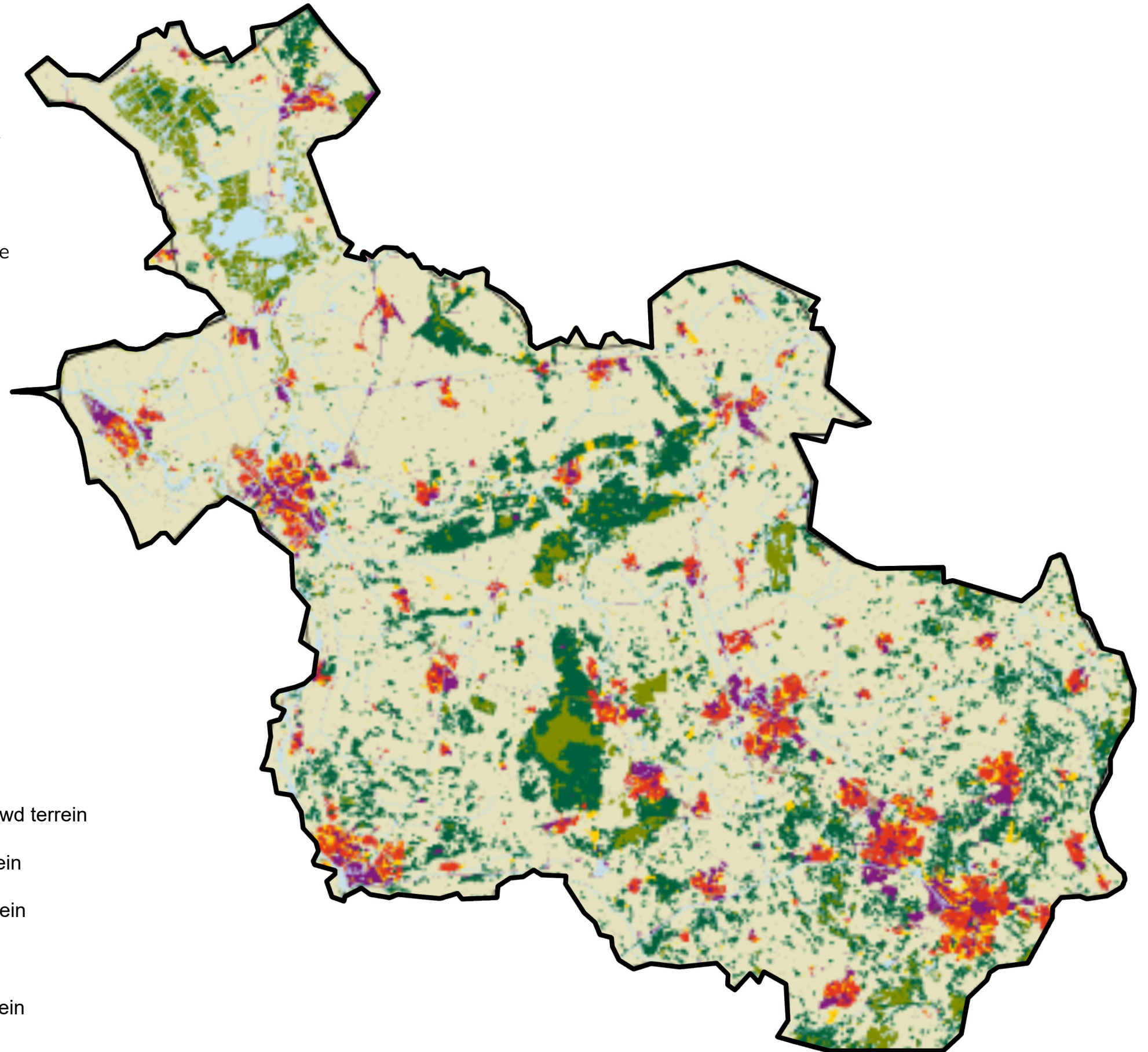
Grondverdeling

Overijssel heeft een oppervlakte van 3.420,74 km². Hiervan beslaat water 101,74 km². Het landoppervlak bedraagt 3.319,00 km². Van het totale oppervlakte is 69,5% agrarische grond, 11,7% bebouwd, en 18,7% bestemd voor natuur, water en recreatie.

Wat opvalt is dat agrarische grond duidelijk het grootste deel van het landoppervlak beslaat. In Twente is er relatief meer bebouwing dan in West-Overijssel. Dit komt voornamelijk door de steden Enschede en Almelo.

RENVOOI:

- Woonterrein
- Bouwterrein
- Overig bebouwd terrein
- Recreatieterrein
- Agrarisch terrein
- Bos
- Natuurlijk terrein
- Water



2.2 HUIDIGE WOONVOORRAAD

In Overijssel staan in 2023 in totaal 522.916 woningen, waarvan 203.713 woningen zich bevinden in de huursector, zowel particulier als sociaal. De overige 319.203 woningen zijn koopwoningen, met een gemiddelde WOZ-waarde van 343.120 euro.

Sociaal huurwoningen

Onder sociale huurwoningen wordt verstaan huurwoningen met een kale huur onder de 879,66 euro. Dit wordt ook wel de liberalisatiegrens genoemd.

Middensegment

De NHG grens voor de betaalbare koopwoning is voor 2024 berekend op 435.000 euro.

Middenhuur begint waar de huurgrens van sociale huurwoningen eindigt en loopt tot woningen met 187 WWS-punten. Dit komt neer op een kale huurprijs tussen de 879,66 euro en 1.026,71 euro.

Hoge segment

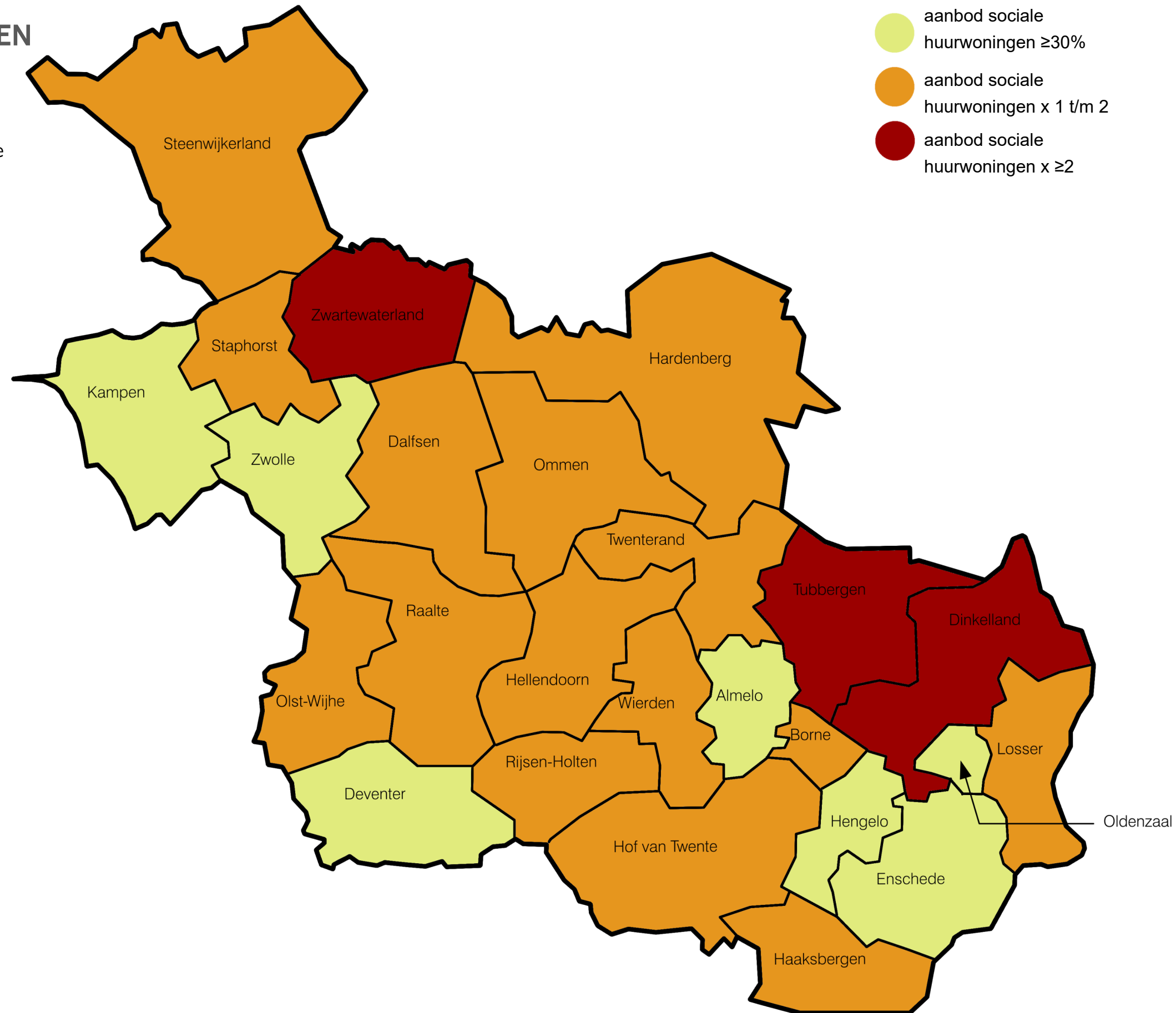
In het hoge segment vallen alle woningen met een waarde van 435.000 euro of meer of met een huur vanaf 1.026,71 euro per maand of meer.

Almelo Totaalwoningbestand: 34.067 woningen Waarvan huurwoningen: 15.516 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 272.000	Borne Totaalwoningbestand: 10.307 woningen Waarvan huurwoningen: 3.105 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 370.000	Dalfsen Totaalwoningbestand: 12.337 woningen Waarvan huurwoningen: 3.151 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 399.000	Deventer Totaalwoningbestand: 47.015 woningen Waarvan huurwoningen: 21.002 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 324.000	Dinkelland Totaalwoningbestand: 11.186 woningen Waarvan huurwoningen: 2.862 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 379.000
Enschede Totaalwoningbestand: 77.059 woningen Waarvan huurwoningen: 40.231 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 284.000	Haaksbergen Totaalwoningbestand: 10.666 woningen Waarvan huurwoningen: 3.240 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 357.000	Hardenberg Totaalwoningbestand: 25.884 woningen Waarvan huurwoningen: 7.662 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 305.000	Hellendoorn Totaalwoningbestand: 15.061 woningen Waarvan huurwoningen: 4.096 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 364.000	Hengelo Totaalwoningbestand: 39.523 woningen Waarvan huurwoningen: 17.143 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 292.000
Hof van Twente Totaalwoningbestand: 15.428 woningen Waarvan huurwoningen: 4.872 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 345.000	Kampen Totaalwoningbestand: 23.340 woningen Waarvan huurwoningen: 8.562 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 314.000	Losser Totaalwoningbestand: 10.067 woningen Waarvan huurwoningen: 3.011 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 353.000	Oldenzaal Totaalwoningbestand: 14.826 woningen Waarvan huurwoningen: 5.593 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 333.000	Olst-Wijhe Totaalwoningbestand: 7.980 woningen Waarvan huurwoningen: 2.397 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 370.000
Ommen Totaalwoningbestand: 7.755 woningen Waarvan huurwoningen: 2.253 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 388.000	Raalte Totaalwoningbestand: 16.400 woningen Waarvan huurwoningen: 5.076 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 369.000	Rijssen-Holten Totaalwoningbestand: 15.000 woningen Waarvan huurwoningen: 4.619 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 352.000	Staphorst Totaalwoningbestand: 6.099 woningen Waarvan huurwoningen: 1.324 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 350.000	Steenwijkerland Totaalwoningbestand: 20.469 woningen Waarvan huurwoningen: 7.061 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 309.000
Tubbergen Totaalwoningbestand: 8.771 woningen Waarvan huurwoningen: 2.436 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 401.000	Twenterland Totaalwoningbestand: 14.016 woningen Waarvan huurwoningen: 4.740 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 327.000	Wierden Totaalwoningbestand: 10.034 woningen Waarvan huurwoningen: 2.693 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 380.000	Zwartewaterland Totaalwoningbestand: 9.196 woningen Waarvan huurwoningen: 2.584 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 297.000	Zwolle Totaalwoningbestand: 60.475 woningen Waarvan huurwoningen: 28.484 huurwoningen Gemiddelde WOZ waarde: € 344.000

2.2 SOCIALE HUURWONINGEN

Zijn er nog betaalbare huurwoningen?

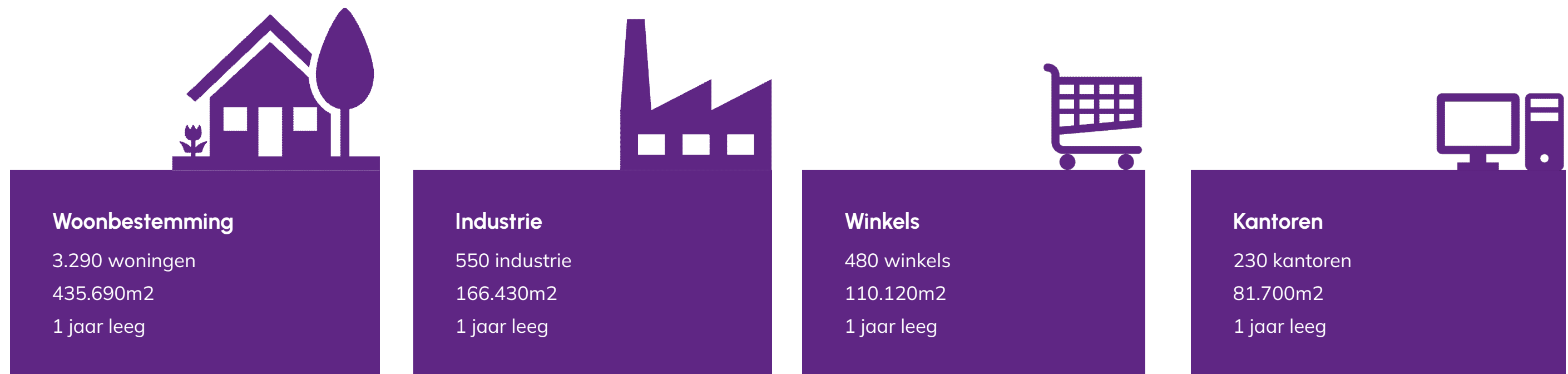
Op de kaart is te zien welke gemeenten voldoende of juist onvoldoende huurwoningen hebben. De gemeenten met een groene kleur hebben al voldoende (meer dan 30% van de woningvoorraad) huurwoningen. Hoe donkerder de kleur, hoe meer huurwoningen er moeten komen. Zo moet gemeente Staphorst het huidige aanbod sociale huurwoningen met 1,5 vermenigvuldigen.



2.3 LEEGSTAANDE GEBOUWEN

Om te bepalen welke gebouwen leegstaan in de provincie Overijssel, wordt gekeken naar gebouwen die al meer dan een jaar leegstaan. Dit om tijdelijke leegstand uit te sluiten van de totalen. Ook worden vier functies bekeken die relatief makkelijk te herbestemmen zijn naar woningen, volgens Blossom Architecture.

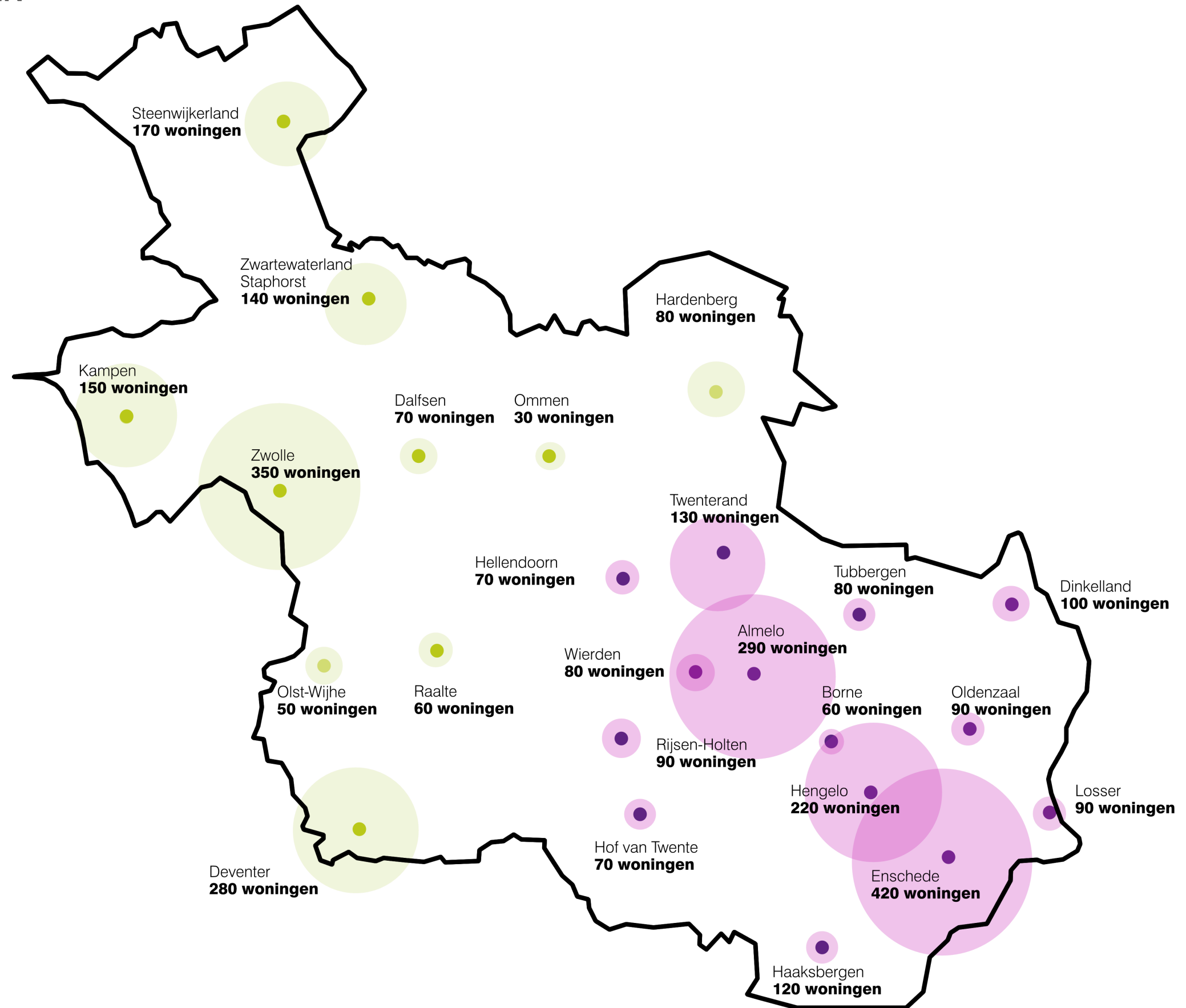
Er staan relatief veel woningen minimaal een jaar leeg, namelijk 3.290 woningen. Als daarnaast 80% van de vloeroppervlakte van industrie, winkels en kantoren gebruikt wordt voor herbestemming naar woningen van 50 m2, kunnen in totaal 5.732 woningen gerealiseerd worden. Dit brengt het totaal van potentiële woningen in gebouwen die meer dan een jaar leegstaan op 9.022 woningen. Dit komt overeen met 21% van de woonopgave in Overijssel.



2.3 LEEGSTAANDE WONINGEN

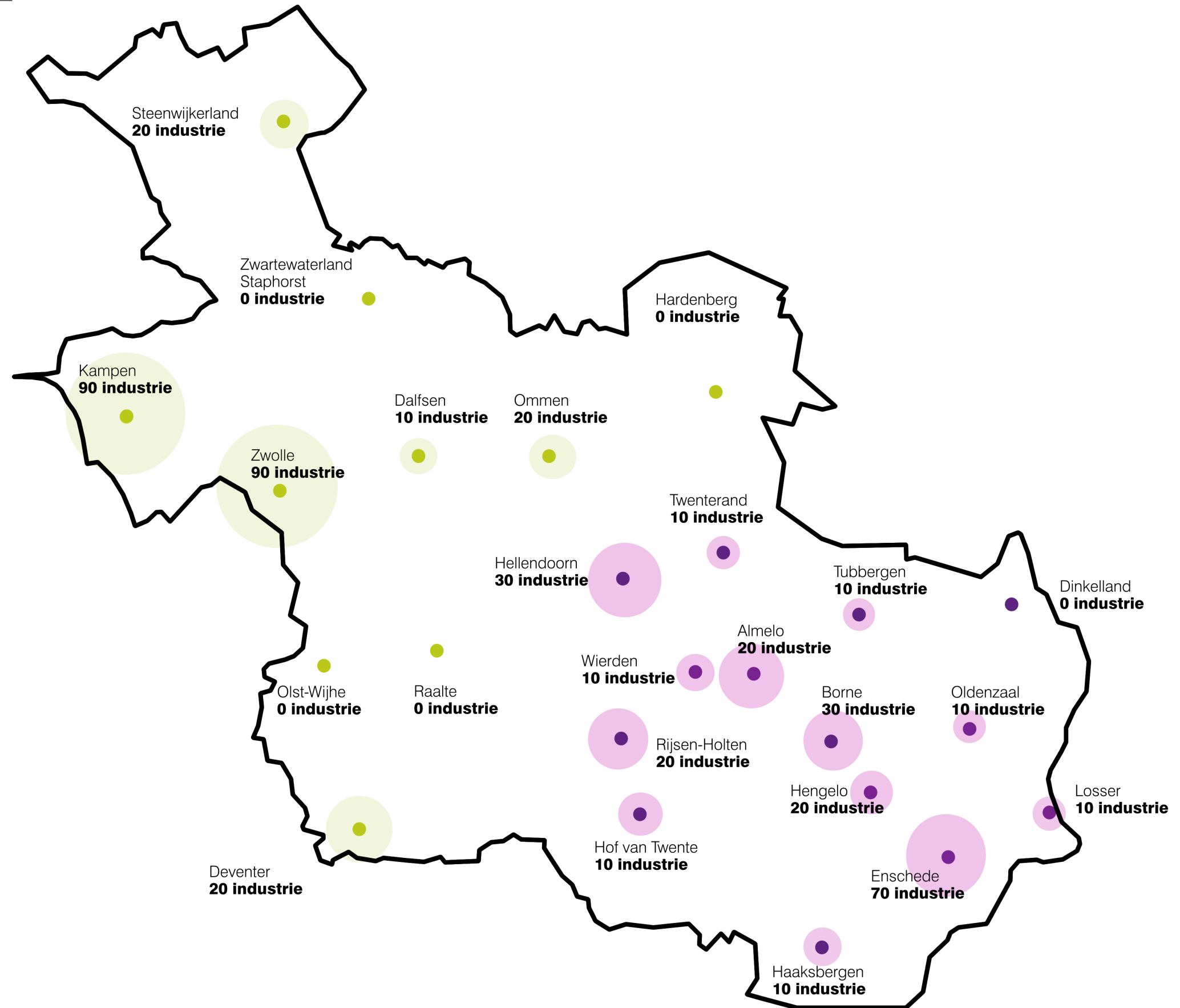
Op basis van CBS-cijfers stonden er in 2022 in Overijssel 3.290 woningen meer dan een jaar leeg. Het betreft hier een vloeroppervlakte van 435.690 m² aan leegstaande woningen. In Twente staan 1.910 woningen minimaal een jaar leeg, en in West-Overijssel staan 1.380 woningen.

Het CBS geeft aan dat van de totale woningvoorraad van 502.424 woningen er 20.492 woningen meer dan een jaar leeg staan.



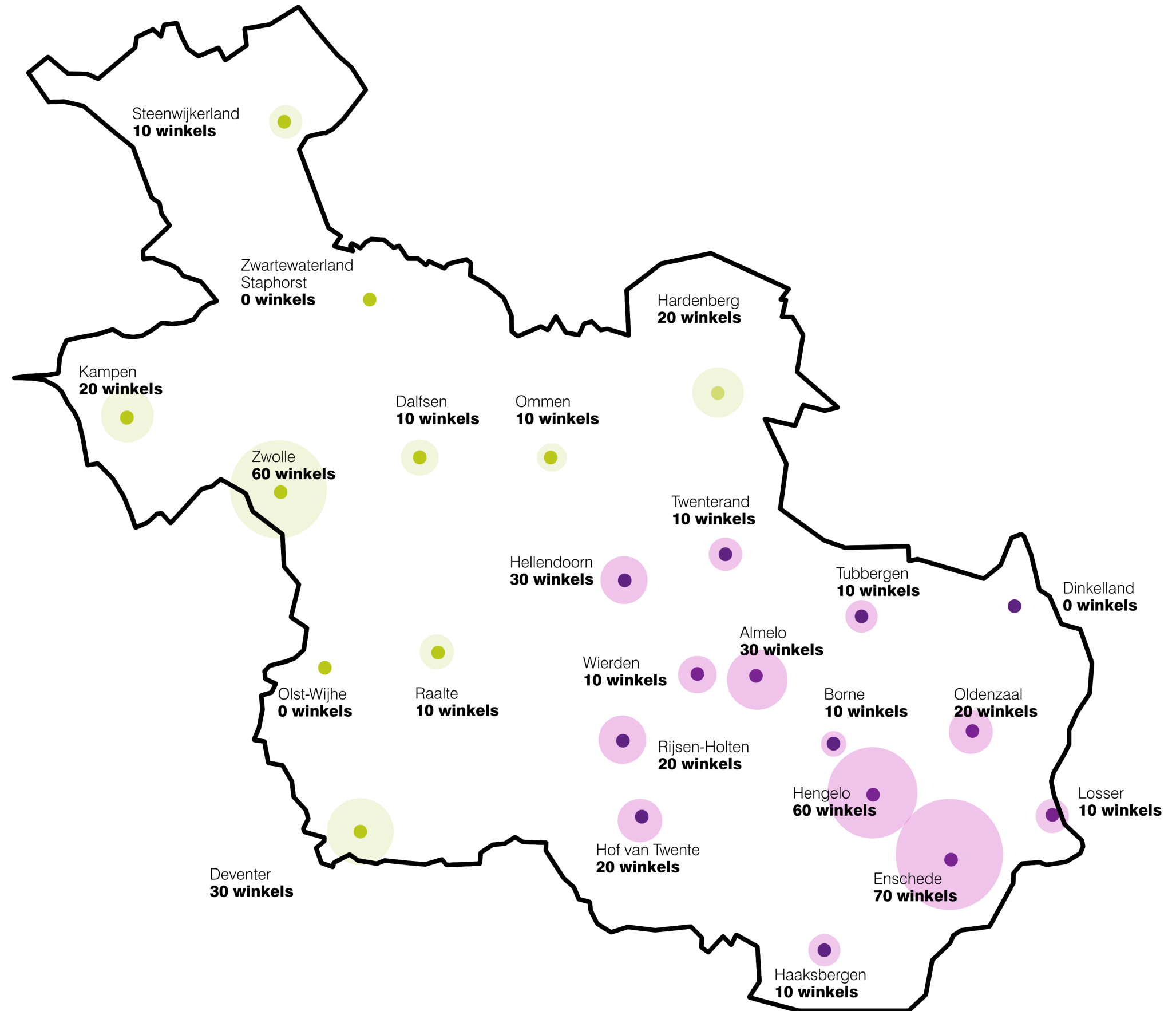
2.3 LEEGSTAANDE INDUSTRIE

Op basis van CBS-cijfers stonden er in 2022 in Overijssel 550 industriële gebouwen minimaal een jaar leeg. Het betreft hier een vloeroppervlakte van 166.430 m². In Twente staan 250 industriële panden meer dan een jaar leeg, en in West-Overijssel 300 industriële panden. Wat opvalt is dat er relatief meer industriële leegstand is in Twente. In West-Overijssel staan vooral in Kampen en Zwolle veel industriële panden leeg.



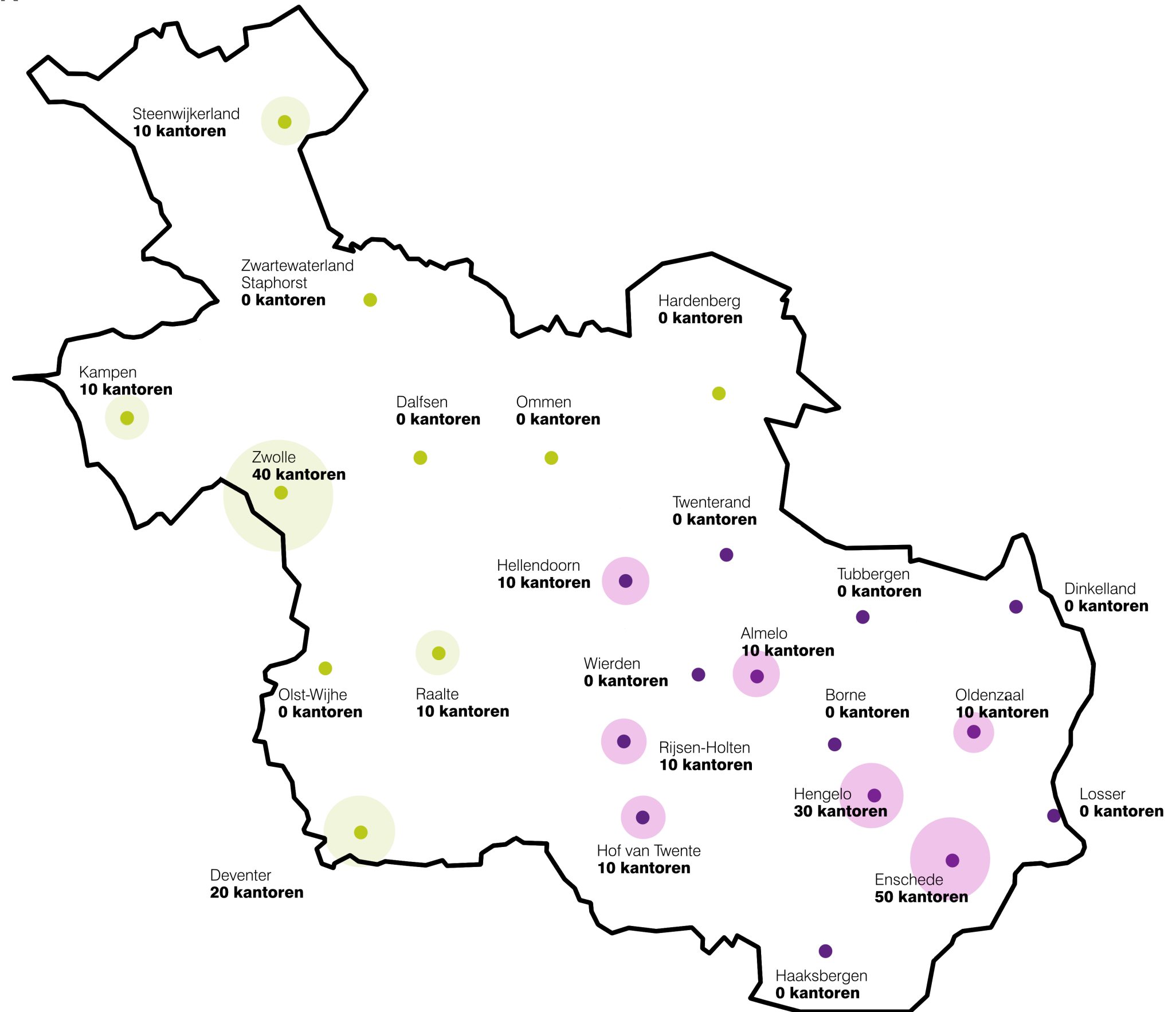
2.3 LEEGSTAANDE WINKELS

Op basis van CBS-cijfers stonden er in 2022 in Overijssel 480 winkels minimaal een jaar leeg. Het betreft hier een vloeroppervlakte van 110.120 m². In Twente staan 290 winkels minimaal een jaar leeg, en in West-Overijssel staan 190 winkels meer dan een jaar leeg.



2.3 LEEGSTAANDE KANTOREN

Op basis van CBS-cijfers stonden er in 2022 in Overijssel 230 kantoren minimaal een jaar leeg. Het betreft hier een vloeroppervlakte van 81.700 m². In Twente staan 150 kantoren minimaal een jaar leeg, en in West-Overijssel staan 80 kantoren minimaal een jaar leeg.



2.4 VERBORGEN LEEGSTAND

In Overijssel kennen we zichtbare leegstand. Dit is leegstand die waar te nemen is, zoals een lege winkel in de winkelstraat. Maar Overijssel kent ook verborgen leegstand. Dit is leegstand die minder opvalt. Denk bijvoorbeeld aan halflege kantoortuinen, een gezinswoning waar de kinderen net uit huis zijn gegaan en waar nu de bovenverdieping niet meer gebruikt wordt.

Verborgen leegstand in kantoren

Er zijn ook kantoren die volgens de boekhouding nog in gebruik zijn en dus nog niet officieel als leegstaand worden beschouwd, maar die feitelijk gedeeltelijk of geheel leeg zijn. Tijdens de pandemie heeft deze vorm van verborgen leegstand een versnelling gekregen doordat er in deze periode veel thuis moest worden gewerkt. De verwachting is dat deze trend van hybride werken, zowel thuis als op kantoor, zal doorzetten.

Verborgen leegstand in woningen

Je kunt ook verborgen leegstand in bestaande woningen vinden. Bijvoorbeeld in de woningen van ouderen die te groot wonen.

Leegstand platteland

Op het platteland is steeds meer leegstand te vinden.

3 WIE, WAAR, WAT?

3.1 WIE: LEEFTIJDEN

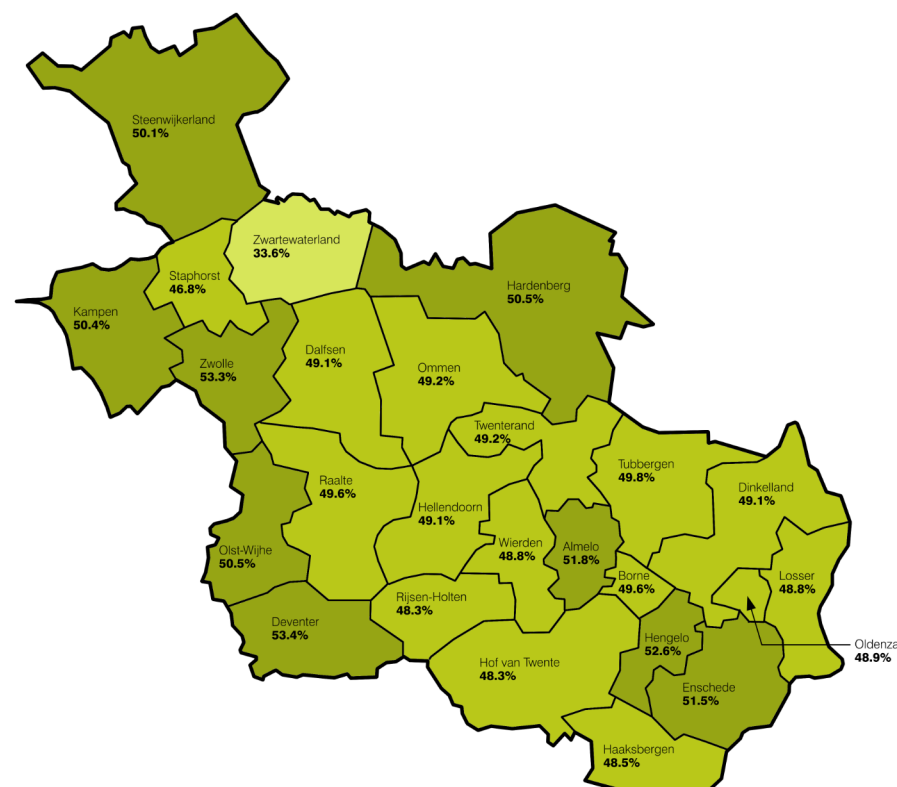
Het genoemde percentage is gebaseerd op het totale aantal inwoners per gemeente. Het betreft het aantal inwoners per leeftijdsgroep in het jaar 2023. De resultaten staan los van elkaar vanwege variaties in de gegevens. De grafieken geven een indicatie van de verdeling van een specifieke leeftijdscategorie over de provincie Overijssel.

Legenda

- 0 - 10%
- 10 - 20%
- 20 - 30%
- 30 - 40%
- 40 - 50 %
- 50 - 60%



Leeftijd 0 tot 25 jaar



Leeftijd 25 tot 65 jaar



Leeftijd 65+

3.1 WIE: TOEKOMSTIGE DRUK 65+ERS

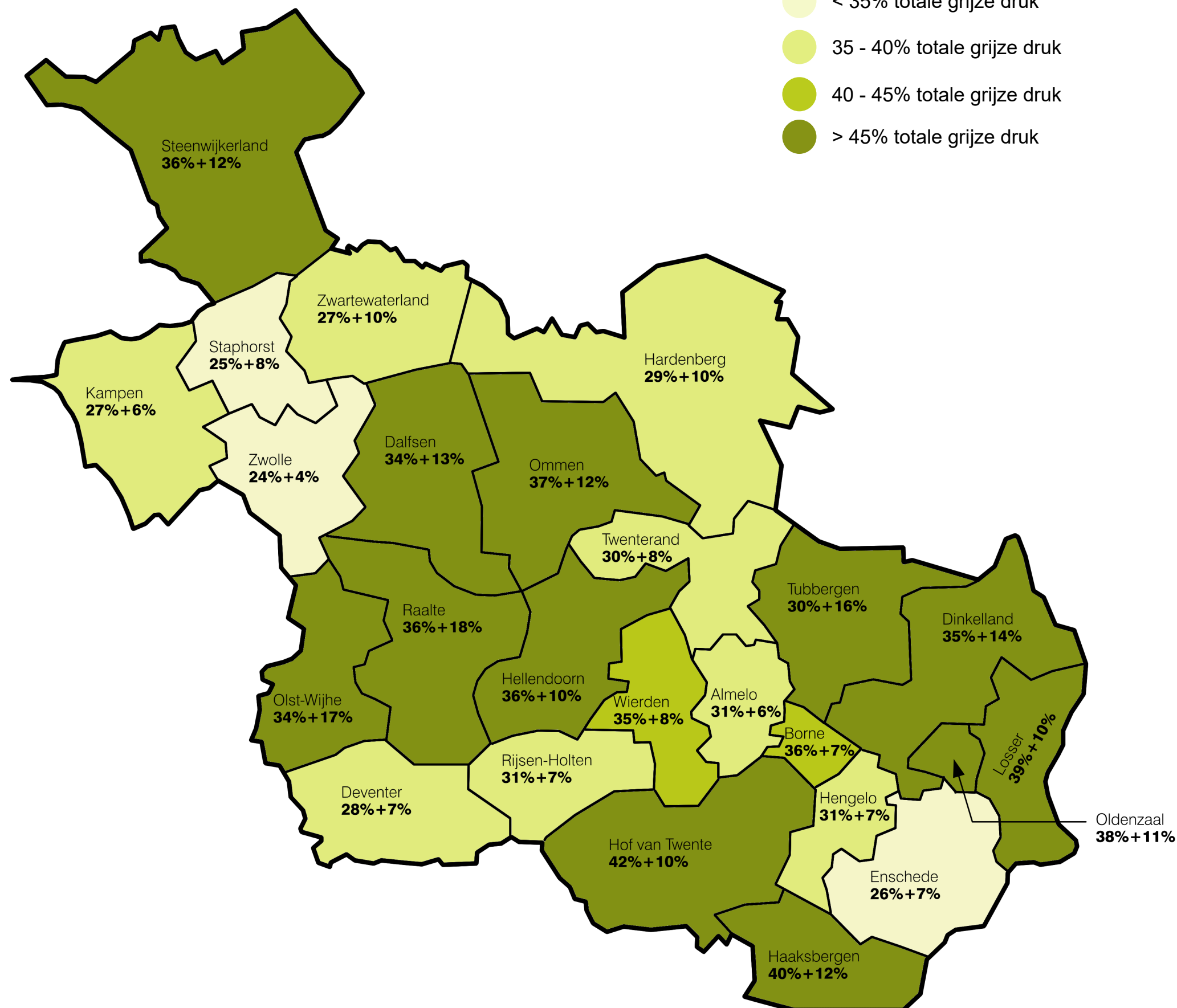
Op de kaart is de ontwikkeling in grijze druk in de provincie Overijssel in de komende tien jaar weergegeven. De grijze druk is de ontwikkeling van de verhouding 65+ ten opzichte van 15-64 jaar. Te zien is dat de fractie 65+ stijgt ten opzichte van de groep 15-64 jaar in de periode 2020-2030.

In de kaart staan percentages zoals 31%+6%: het eerste percentage is het percentage in 2020 en het tweede percentage is de prognose voor 2030. De kleur geeft de verwachte druk aan per gemeente in 2030.

Wat opvalt is dat het percentage 65+ ten opzichte van de 15-64 jarigen fors toeneemt. Vooral in de gemeenten Steenwijkerland, Dalfsen, Ommen, Olst-Wijhe, Raalte, Hellendoorn, Tubbergen, Dinkelland, Losser, Hof van Twente en Haaksbergen zal de vergijzing fors toenemen. In deze gemeenten is de prognose dat ongeveer de helft van de bevolking 65+ zou worden.

RENVOOI:

- < 35% totale grijze druk
- 35 - 40% totale grijze druk
- 40 - 45% totale grijze druk
- > 45% totale grijze druk



3.1 WIE: DOELGROEPEN

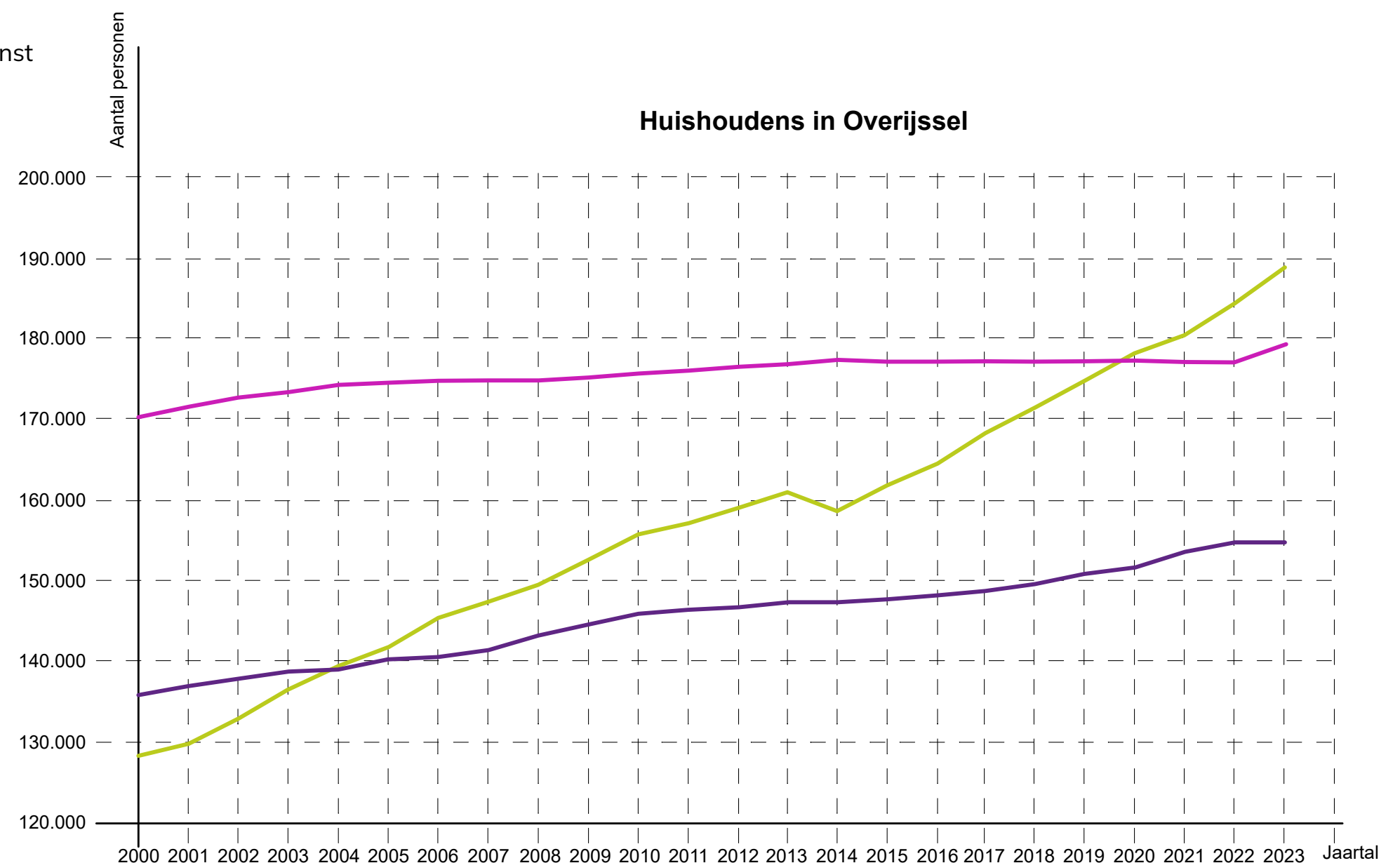
Samenstellingen

Overijssel kent een gemiddeld huishouden van 2.4 gezinsleden. Hiervan betreft 36.1% huishoudens met drie personen of meer, 30.3% huishoudens met twee personen en 33.6% eenpersoonshuishoudens. De huidige voorraad woningen in Overijssel kent vijf soorten, waarvan 27.4% tussen- of geschakelde woningen zijn, 25.1% appartementen, 18.6% vrijstaande woningen, 13.8% twee-onder-eenkapwoningen en 14.7% hoekwoningen.

Wat daar naast opvalt is dat er minder kinderen geboren worden in Overijssel, dit is ook een landelijke trend. Dit verklaart de toenemende grijze druk in Overijssel en de prognose van de grijze druk. Het aantal eenpersoonshuishoudens is in 20 jaar van minst gerepresenteerde doelgroep in Overijssel gegroeid naar meest gerepresenteerde groep in Overijssel.

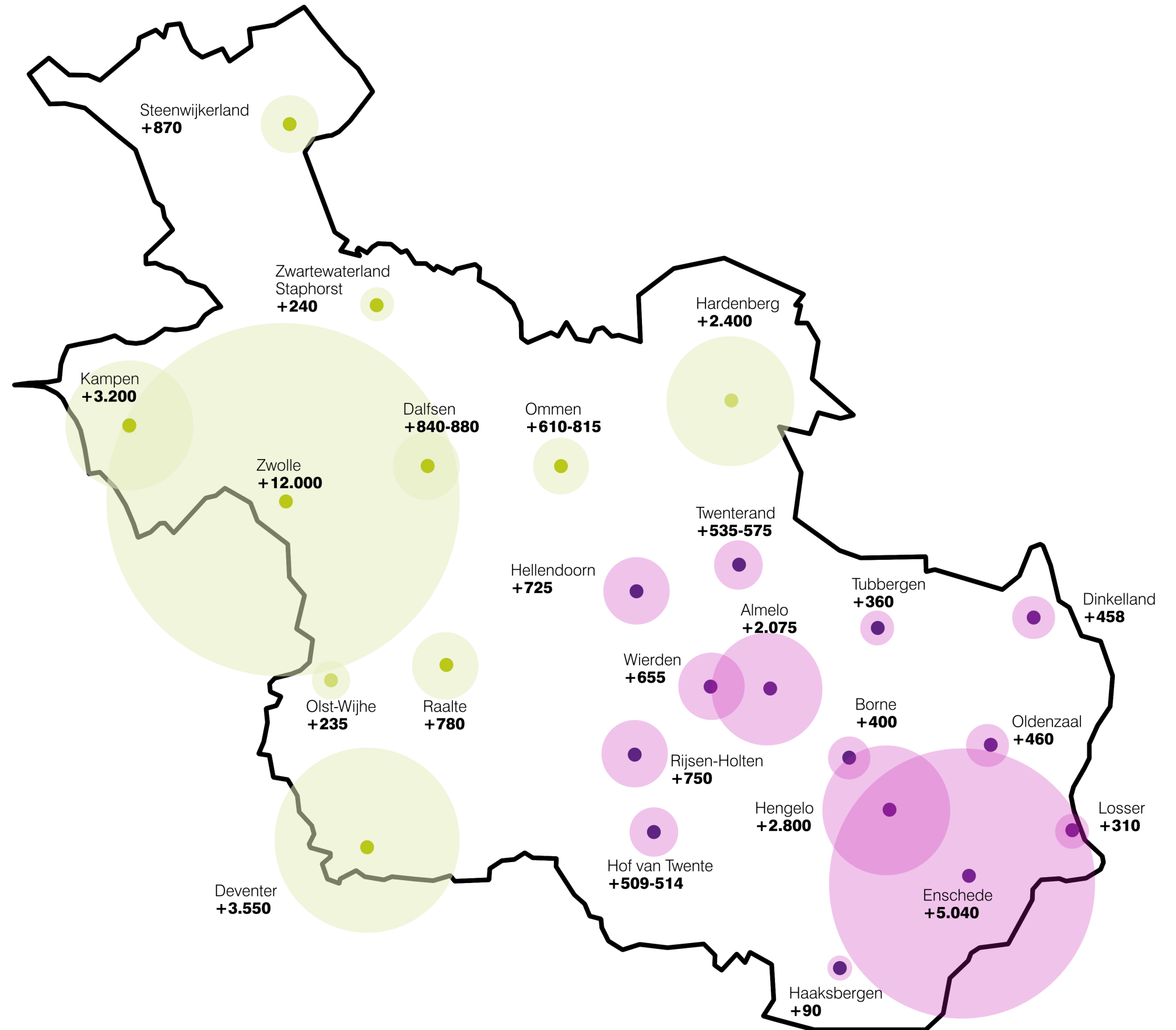
Legenda

- Meerpersoonshuishouden met kinderen
- Meerpersoonshuishouden zonder kinderen
- Eenpersoonshuishouden



3.2 WAAR: WAAR MOETEN DE WONINGEN KOMEN?

Van de 42.300 woningen die gerealiseerd moeten worden in Overijssel moeten er voor 2030 28.200 woningen in West-Overijssel gebouwd worden en 14.100 in Twente. Voor 95% is al vastgesteld in welke dorpen of steden deze woningen gerealiseerd moeten worden. De kaart hiernaast illustreert een grafische weergave van de locaties van deze woningen. Hierin is de precieze locatie van de nieuw te realiseren woningen in West-Overijssel (groen) en van de 14.100 nieuw te realiseren woningen in Twente (paars) aangegeven. Voor Dalfsen, Ommen en Hof van Twente is het nog onduidelijk hoeveel nieuwe woningen er gerealiseerd moeten worden. Zwolle steekt duidelijk boven andere steden uit als het gaat om nieuw te realiseren woningen.



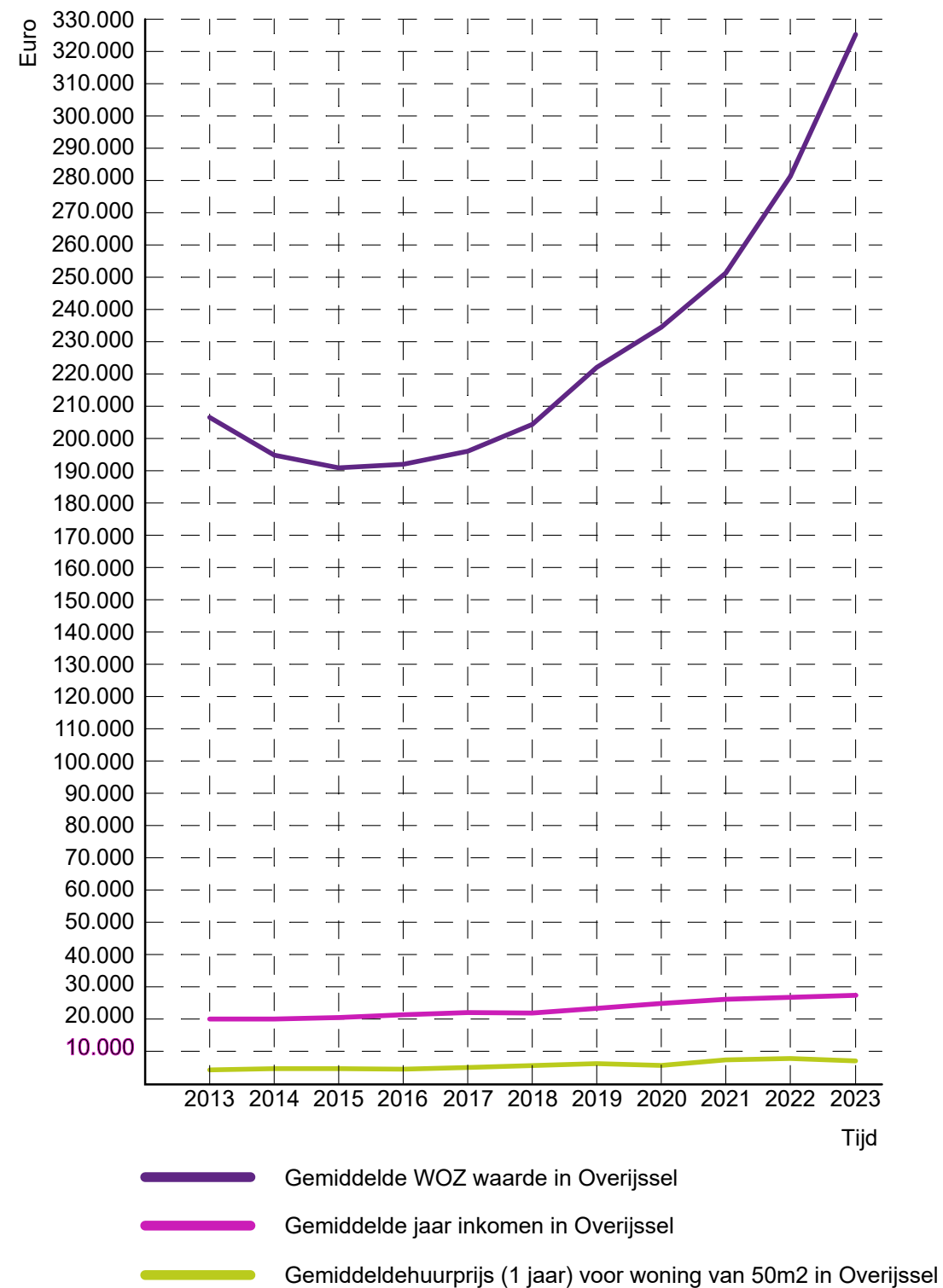
3.3 WAT: BETAALBAARHEID

Wat opvalt is dat het gemiddelde inkomen in Overijssel ongeveer 10.000 euro omhoog is gegaan in de afgelopen 10 jaar. De WOZ waarde van de woningen is 130.000 euro omhoog gegaan in de afgelopen 10 jaar.

Voor de gemiddelde huurprijs is het hoogste getal genomen van de verschillende kwartalen in een jaar.

We vertellen niets nieuws als we aangeven dat de woningprijzen geëxplodeerd zijn, terwijl de salarissen relatief gelijk zijn gebleven. Dit zien we op landelijk niveau en dus ook in Overijssel. In de grafiek is te zien dat de gemiddelde huurprijs per jaar nagenoeg parallel loopt met het jaarinkomen in Overijssel. Dit zegt in de basis niet heel veel, aangezien het gaat om het gemiddelde jaarinkomen. De effecten van een huurstijging zijn daarom op menselijke schaal wel voelbaar.

Betaalbaarheid woningvoorraad

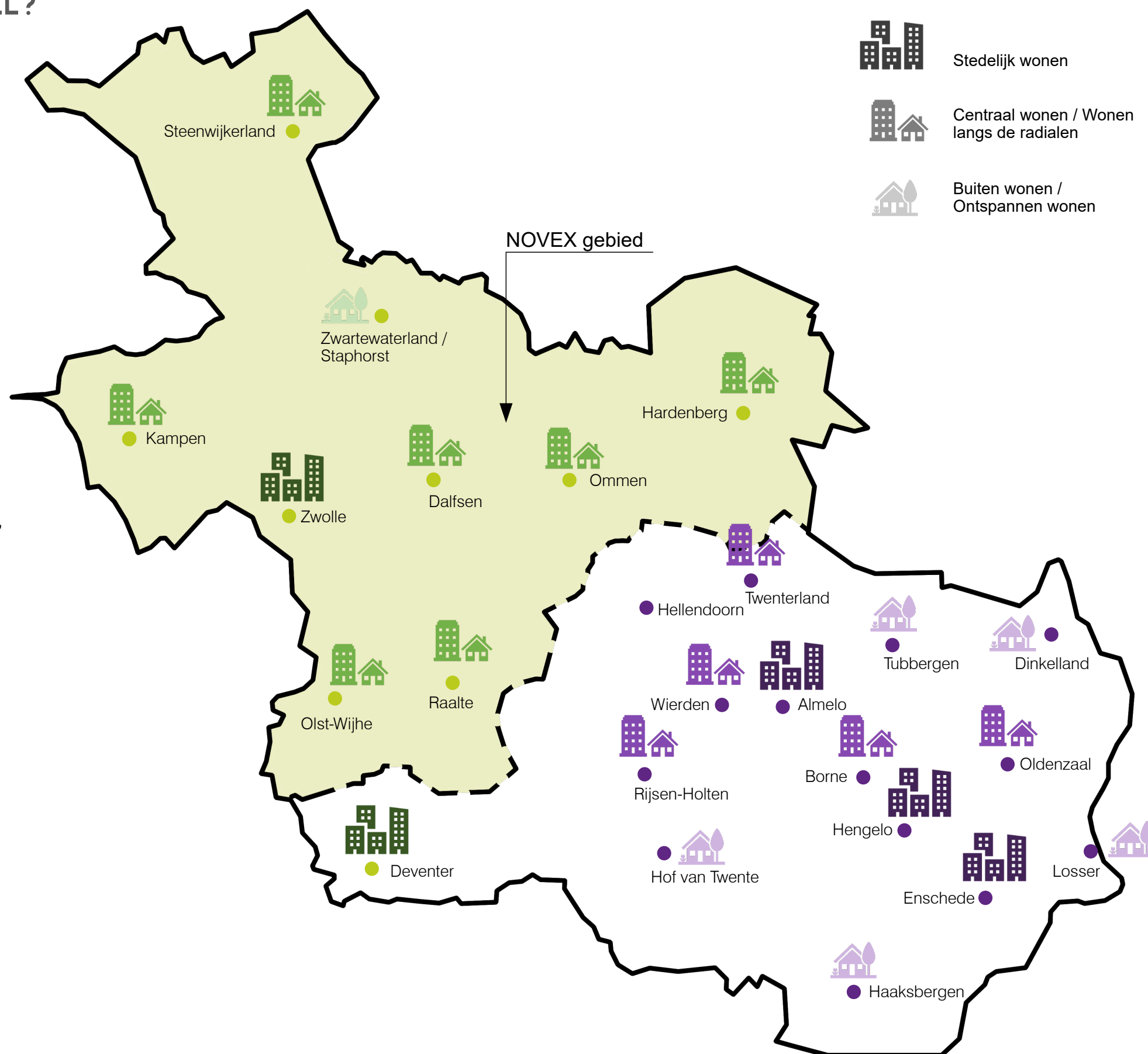


3.4 WAT: WAT WORDT ER GEBOUWD IN OVERIJSSSEL?

De gemeenten in West-Overijssel (met uitzondering van Deventer) maken deel uit van de regio Zwolle, die veel dynamiek met zich meebrengt. Zwolle is aangemerkt als NOVEX-gebied, met de Spoorzone en binnenstedelijke locaties als grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties in de landelijke versnellingsopgave. Daarnaast is er een regionale verstedelijkingsstrategie opgesteld, die tijdens het BO MIRT van 10 november is vastgesteld. Deventer maakt deel uit van de Cleantech Regio, zoals opgenomen in de Omgevingsagenda Oost-Nederland.

De Twentse steden spelen een belangrijke rol in de Overijsselse verstedelijkingsopgave. De Twentse woningcorporaties zijn georganiseerd in WoON Twente.

NOVEX-gebieden zijn gebieden die zijn aangewezen voor grote ruimtelijke transitie waar een apart ontwikkelperspectief voor nodig is. Er zijn 16 van deze gebieden in Nederland; voor elk gebied worden plannen gemaakt voor duurzame gebiedsontwikkeling, inclusief (woning)bouw, infrastructuur, energietransitie en natuur.



4 KLIMAAT

4.1

UITGANGSPUNTEN

Nu bodem en water officieel sturend zijn?

Voldoende en schoon water, samen met een gezonde bodem, zijn van essentieel belang voor alle inwoners van ons land. Daarom heeft de ministerraad, op aanbeveling van minister Harbers en staatssecretaris Heijnen van Infrastructuur en Waterstaat, besloten om water en bodem leidend te laten zijn bij beslissingen over de inrichting van ons land.

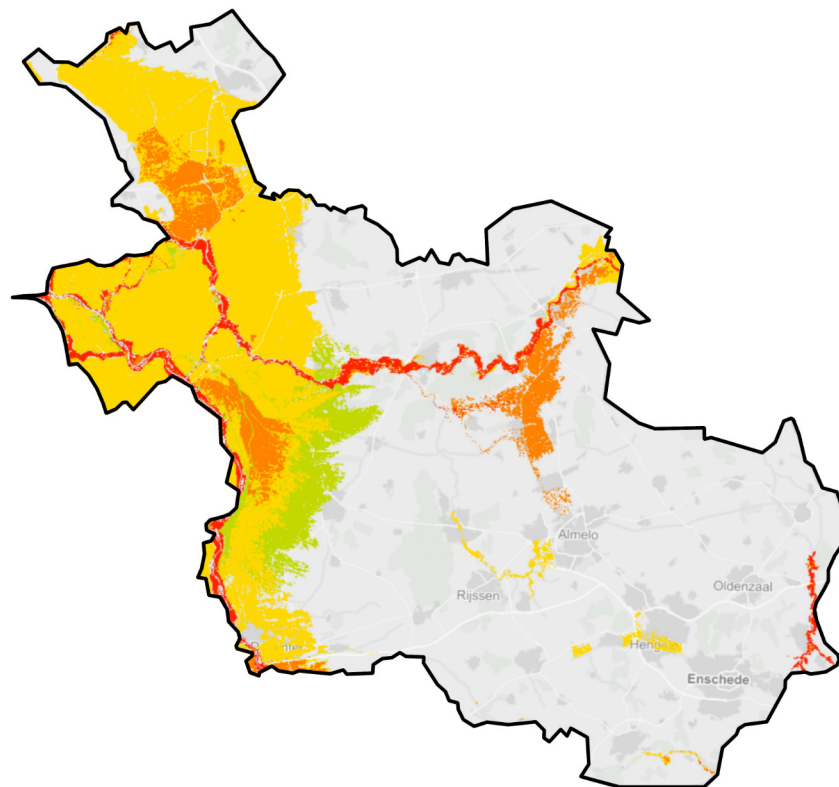
Wat betekent dit voor Overijssel?

4.2 OVERSTROMINGRISICO IN OVERIJSSSEL

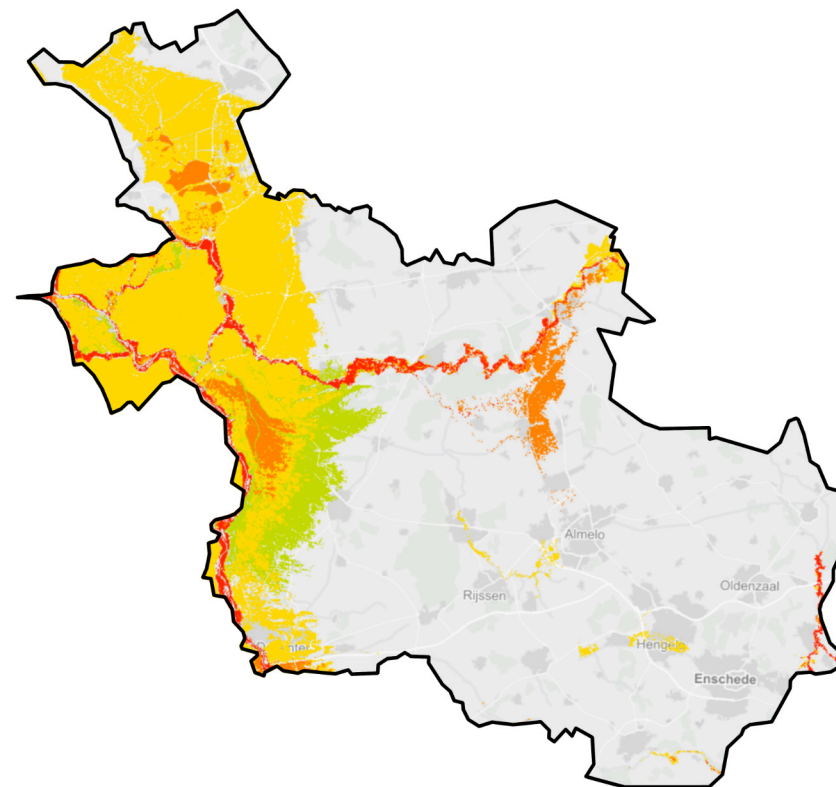
In de kaarten wordt er van uitgegaan van de laagste scenario met beperkte klimaatverandering.

RENVOOI:

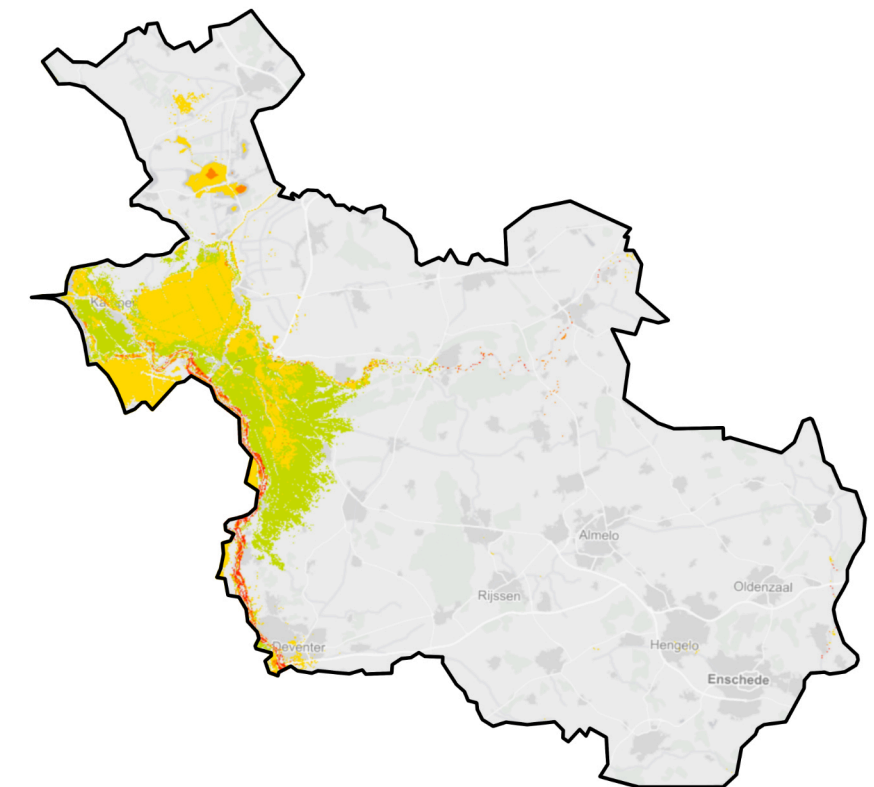
- Extreem kleine kans: < 1/30.000 per jaar
- Zeer kleine kans: < 1/3.000 per jaar tot 1/30.000 per jaar
- Kleine kans: < 1/300 tot 1/3.000 per jaar
- Middelgrote kans: < 1/30 tot 1/300 per jaar
- Grote kans: < 1/30 per jaar



200mm overstrooming risico in 2050 bij de laagste scenario met beperkte klimaatverandering



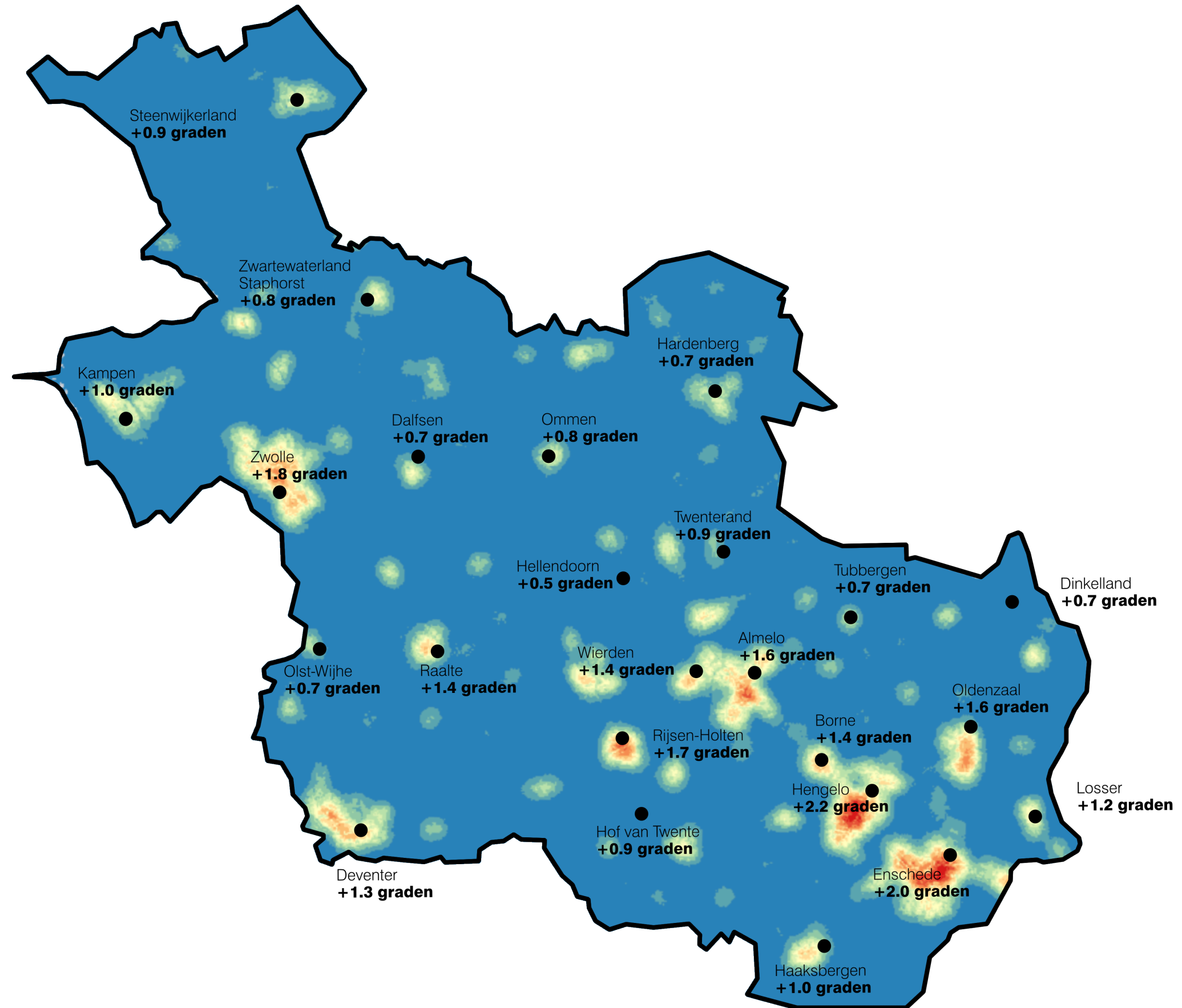
500mm overstrooming risico in 2050 bij de laagste scenario met beperkte klimaatverandering



2000mm overstrooming risico in 2050 bij de laagste scenario met beperkte klimaatverandering

4.2 HITTE EILANDEN

De hoeveelheid bebouwing heeft grote gevolgen voor de temperatuur. Met de kaart hiernaast is inzichtelijk gemaakt wat de extra temperatuur is per gemeente. De aangeven temperatuur betreft het centrum van het dorp of stad. Bij meerdere steden of dorpen per gemeente is het centrum van het grootste dorp of stad in de betreffende gemeente het uitgangspunt. Gemiddeld is het op een hitte-eiland 1.14 graden warmer. Uitschieters zijn Hengelo met 2.2 graden en Enschede met 2.0 graden.



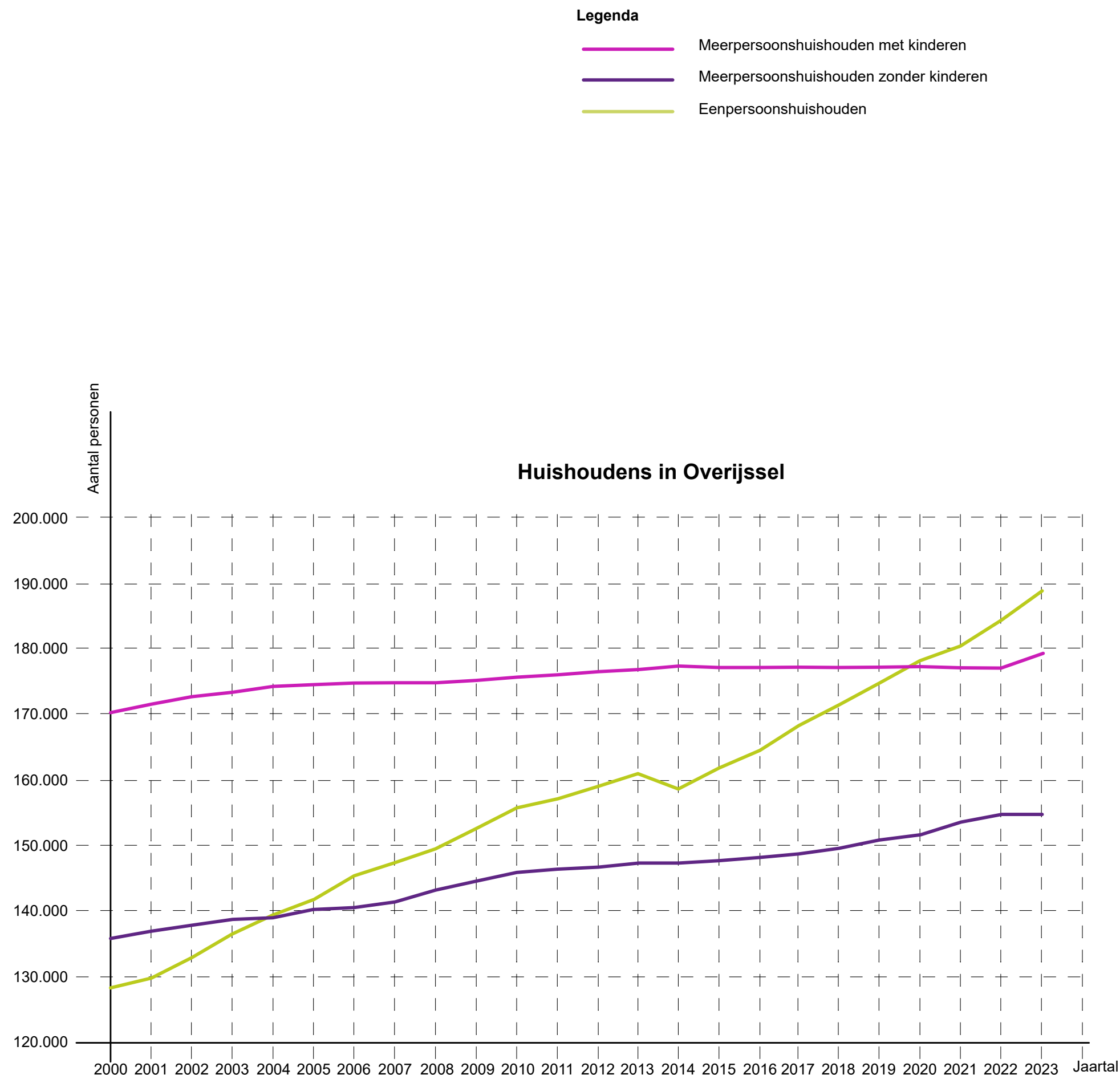
5 ONZE VISIE

5.1 WIE: DOELGROEPEN

Het is eerst belangrijk om te weten voor wie er woningen gerealiseerd moeten worden. Van de 42.300 woningen die gebouwd moeten worden, is er een verdeling van 30% sociaal, 40% middensegment en 30% duur segment. Blossom Architecture ziet nog een verdere verdeling. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal alleenstaande huishoudens toeneemt en dat de vergrijzing in de provincie toeneemt. Blossom Architecture stelt daarom voor om binnen de 30-40-30% verdeling een subverdeling te maken. Bijvoorbeeld, van de 30% sociale huurwoningen moet 30% voor alleenstaanden zijn en 20% voor senioren.

Grijs en (niet) alleen

Uit het onderzoek blijkt dat het aantal eenpersoonshuishouden extreem toeneemt. Ook is te concluderen dat de grijze druk op de provincie de komende jaren zal toenemen. Vanuit Blossom Architecture zien wij hier een kans. Eenzaamheid speelt in beide doelgroepen een rol, de druk op de zorg neemt toe en dit zou niet snel veranderen. Blossom Architecture ziet een kans om deze twee doelgroepen samen te laten wonen. Met de intentie dat de alleenstaand een deel van de zorg voor ouderen op zich nemen door bijvoorbeeld de boodschappen te doen, en nog beter dat zij samen met ouderen boodschappen gaan doen! Waar de ouderen de alleenstaande weer helpen door bijvoorbeeld voor hen te koken als een persoon laat vrij is van werk. Deze vorm van collectief wonen vraagt om een doordacht ontwerp dat afhankelijk is van de locatie. Hierbij is het belangrijk dat er ruimte wordt gelaten om de collectiviteit te versterken of aan te moedigen. Deze collectieve ruimtes kunnen bijvoorbeeld een keuken, een buitenruimte, of een gedeelde wasmachine zijn. Wat en hoe de collectieve ruimte is, hangt af van de mogelijkheden op de locatie en vraagt dus om een locatie specifiek ontwerp.



5.2

WAT: OPTOPPEN

Zwolle kent veel ongebruikte platte daken. Hier ziet Blossom Architecture een kans, met name op de platte daken rondom de historische binnenstad. Hierbij is het belangrijk om rekening te houden met de dichtheid van de stad en met daarbij horende verkeerstechnische en logistieke uitdagingen.

Blossom Architecture ontwikkelt een optopping-principe, waardoor er licht, snel en duurzaam opgetopt kan worden.

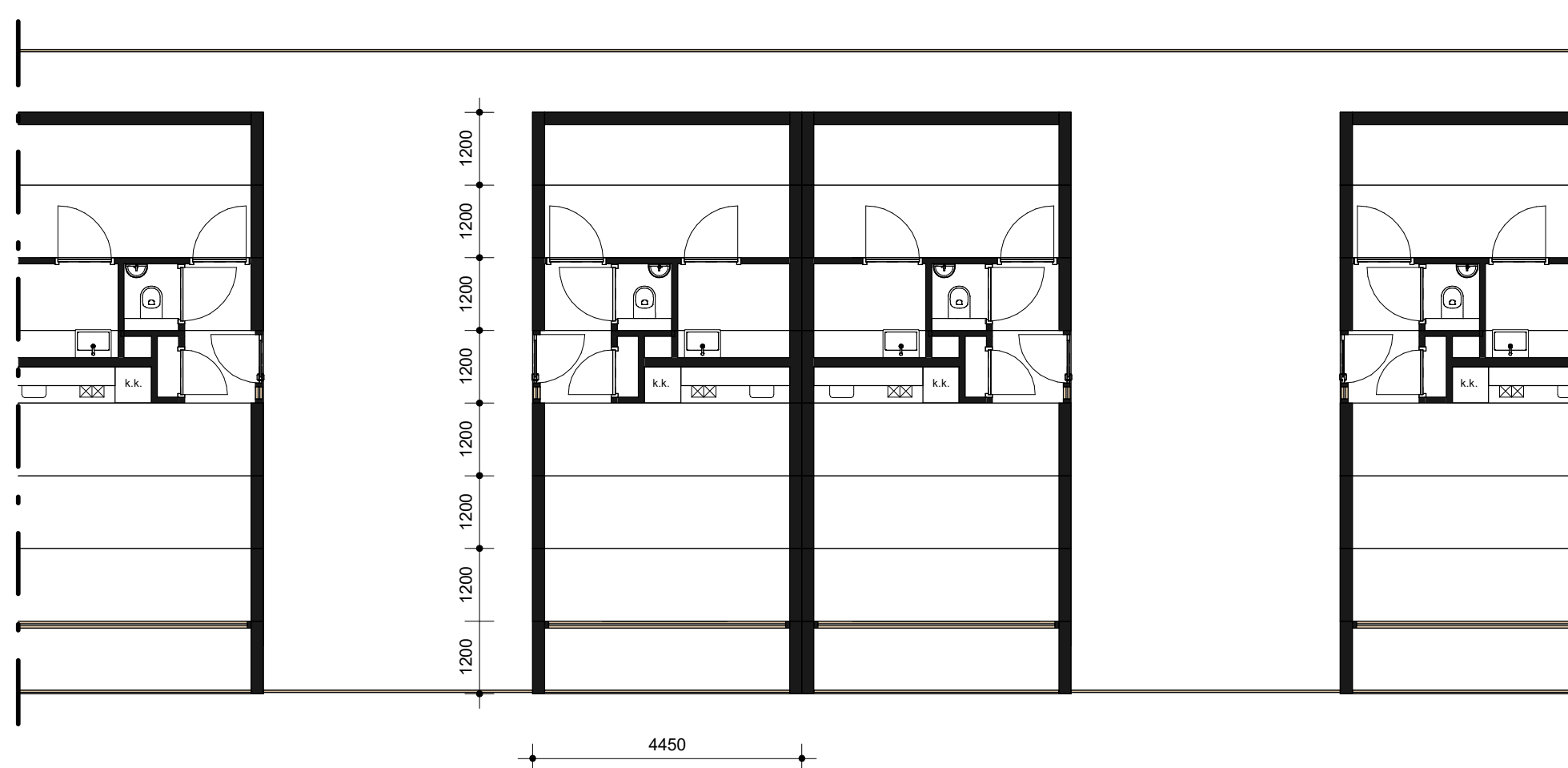
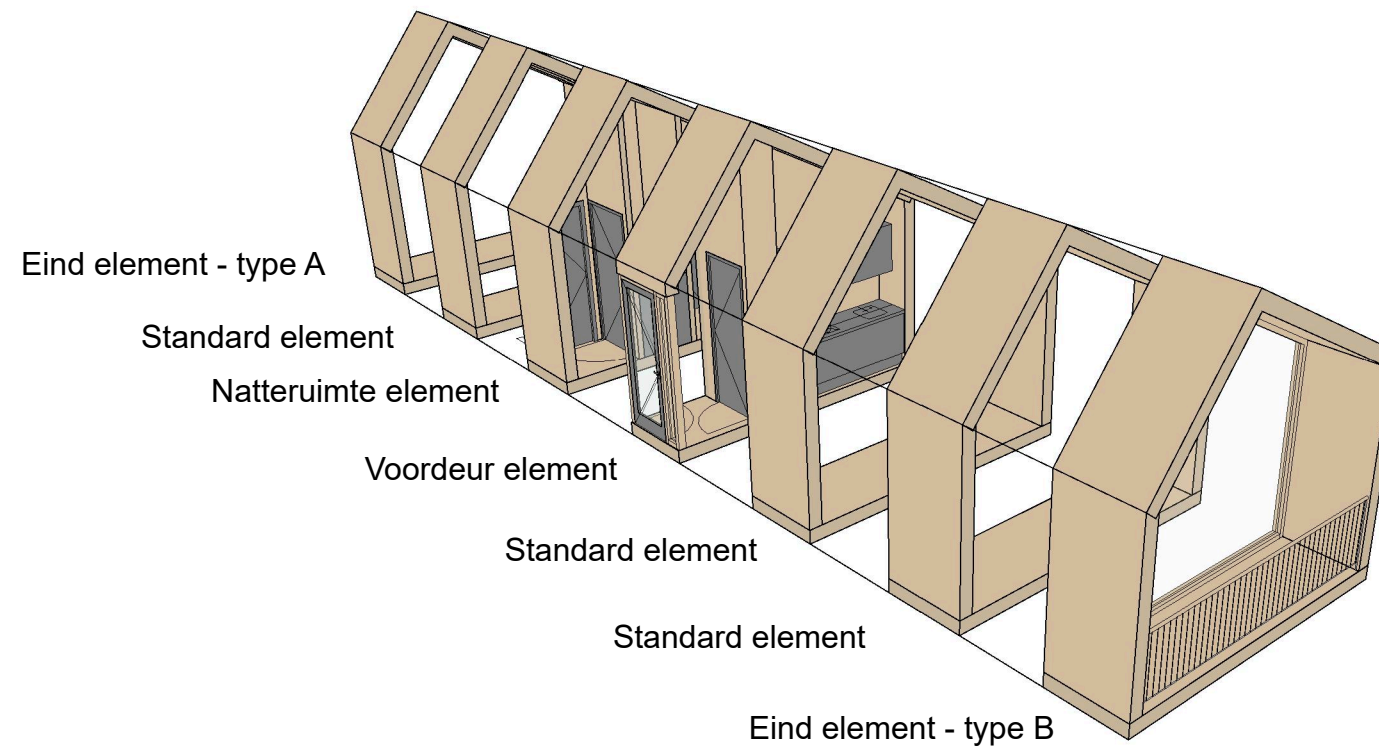
In het voorbeeld is het prototype weergegeven. Een daadwerkelijke, bij de architectuur passende optopping is een projectspecifieke vraag.

Blossom Architecture wil voor de doelgroep 'Alleen en Grijs' woningen creëren. Architect Herman Hertzberger zei: "Ruimte maken en ruimte laten". Hiermee bedoelt hij dat je niet alles moet invullen voor de gebruiker, maar tussenruimte moet laten die de gebruiker zichzelf kan toe-eigenen. Vertaald naar 'Alleen en Grijs' is het belangrijk dat er ruimte gelaten wordt om sociale interactie tussen alleenstaanden en ouderen te bevorderen. Deze tussenruimte moet wel ontworpen worden, bijvoorbeeld als een gedeeld dakterras, een moestuin, of een andere gezamenlijke ruimte.



5.3 WAT: OPTOPPEN - PROTOTYPE

Het systeem is afgeleid van het 'Wikkelhouse', maar maakt gebruik van een lichte DLT-constructie in plaats van karton (DLT=Dowel Laminated Timber), met daaromheen een pakket van vlaswol isolatie. De elementen zijn 1200 mm breed waardoor ze gemakkelijk op het dak zijn te hijsen. Dankzij de schakelbare elementen kan het model groeien of krimpen. Daarnaast is elk element licht van gewicht. Het lage gewicht en de modulaire vorm zorgen ervoor dat het principe op bijna elk plat dak kan worden toegepast.



5.4

WAT: TUSSENRUIMTE

De Meppelerstraatweg in Zwolle kent 11 appartementencomplexen. Tussen de gebouwen bevindt zich een groene ruimte die momenteel als kijkgroen wordt gebruikt. Er staat een hekje tussen de stoep en het gras, waardoor je eigenlijk niet op het gras kunt komen. Daarnaast zorgen de gebouwen voor sociale controle in het tussengebied, waardoor je er minder snel gaat zitten.

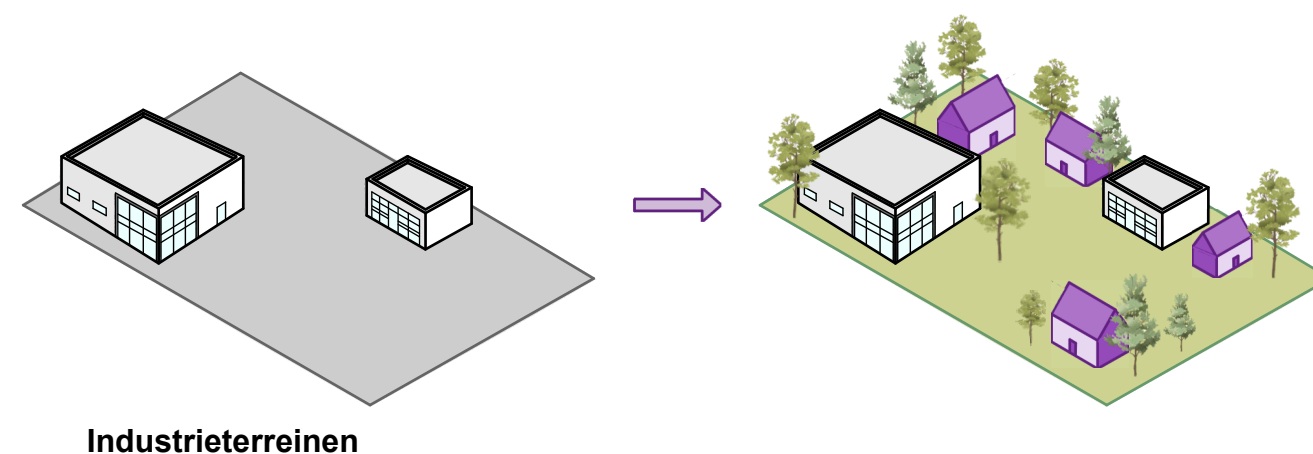
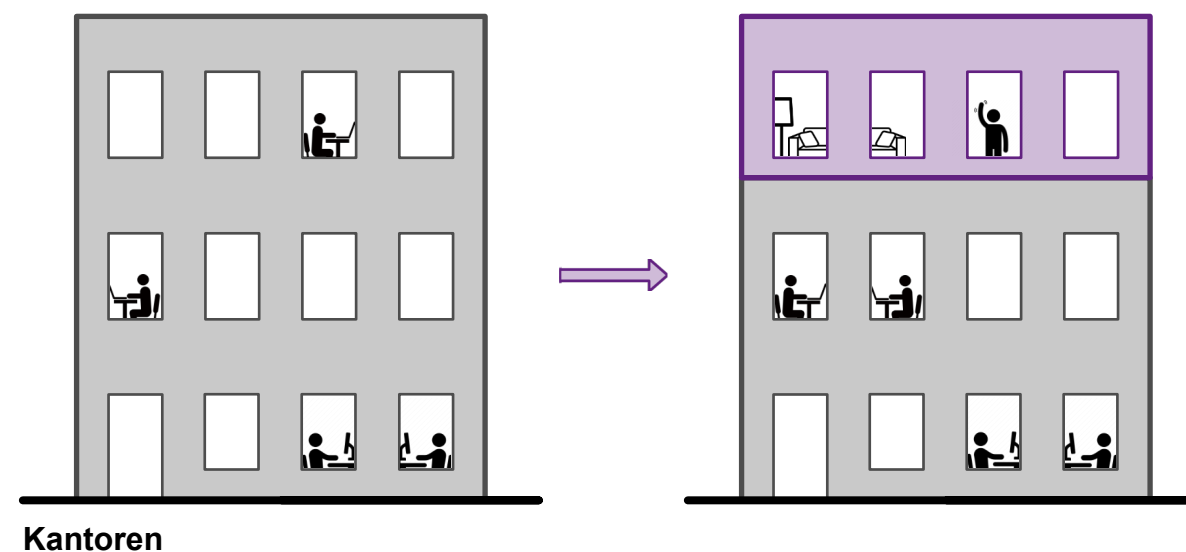
In dit kijkgroen ziet Blossom Architecture een kans om ongeveer 10 extra woningen in elk tussengebied te creëren. Door een deel uit te graven en patiowoningen onder de balkons te creëren, behoudt de locatie haar karakter van kijkgroen terwijl er mensen kunnen wonen. In alle tussengebieden zouden dus $11 \times 10 = 110$ woningen gecreëerd kunnen worden.



5.5 WAT: GEBRUIK DE LEEGSTAND

Uit het onderzoek blijkt dat 21% van de woonopgave in Overijssel kan worden opgevangen door 80% van de meer dan een jaar leegstaande kantoren, industriegebouwen en winkelpanden, evenals alle leegstaande woningen, te herbestemmen naar woonruimte. Niet bouwen is het meest gunstig om onze klimaatdoelen te halen, maar we hebben nu eenmaal te maken met een woonnood. Door het bestaande te omarmen kan de vraag om woonruimte beantwoord worden, zonder heel veel te hoeven bouwen.

Daarnaast is er ook veel geborgen leegstand, denk aan ongebruikte kantoorvloeren of lege zolders. Blossom Architecture heeft een strategie geformuleerd om de specifieke verborgen leegstand te beantwoorden. Deze strategie komt veel overeen met de strategie van 'platform woonopgave'.



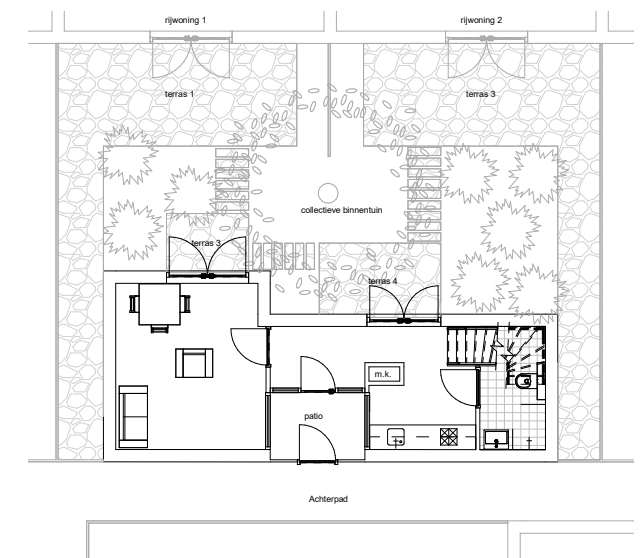
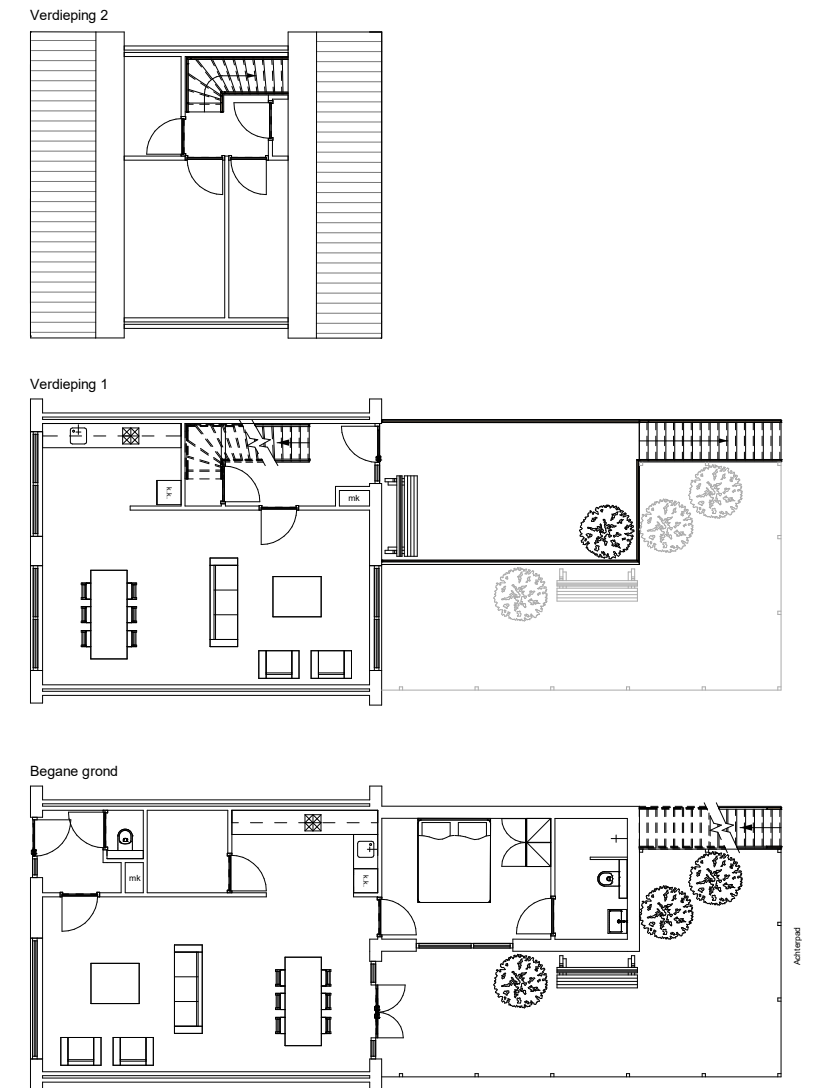
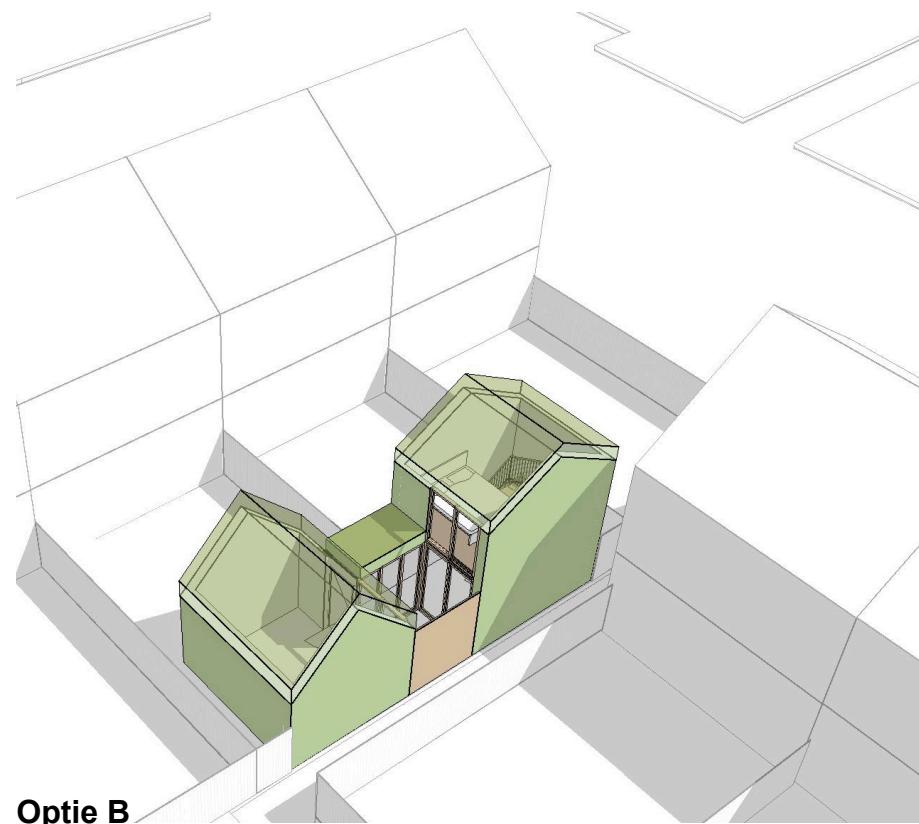
5.6 WAT: WONING SPLITSSEN

Optie A - Interne splitsing

Er kan een aanbouw gerealiseerd worden met daarin een slaapkamer en badkamer. Hierdoor ontstaat er een seniorenwoning op de begane grond. De verdieping wordt vrijgespeeld om een starterswoning te creëren. Via het achterpad kom je bij een trap die naar het dak van de aanbouw leidt. Hier ontstaat een tuin voor de starterswoning. Op de eerste verdieping komen een royale woonkamer, keuken en toilet. Op de zolderverdieping worden een badkamer, slaapkamer en berging gerealiseerd.

Optie B - In de achtertuin

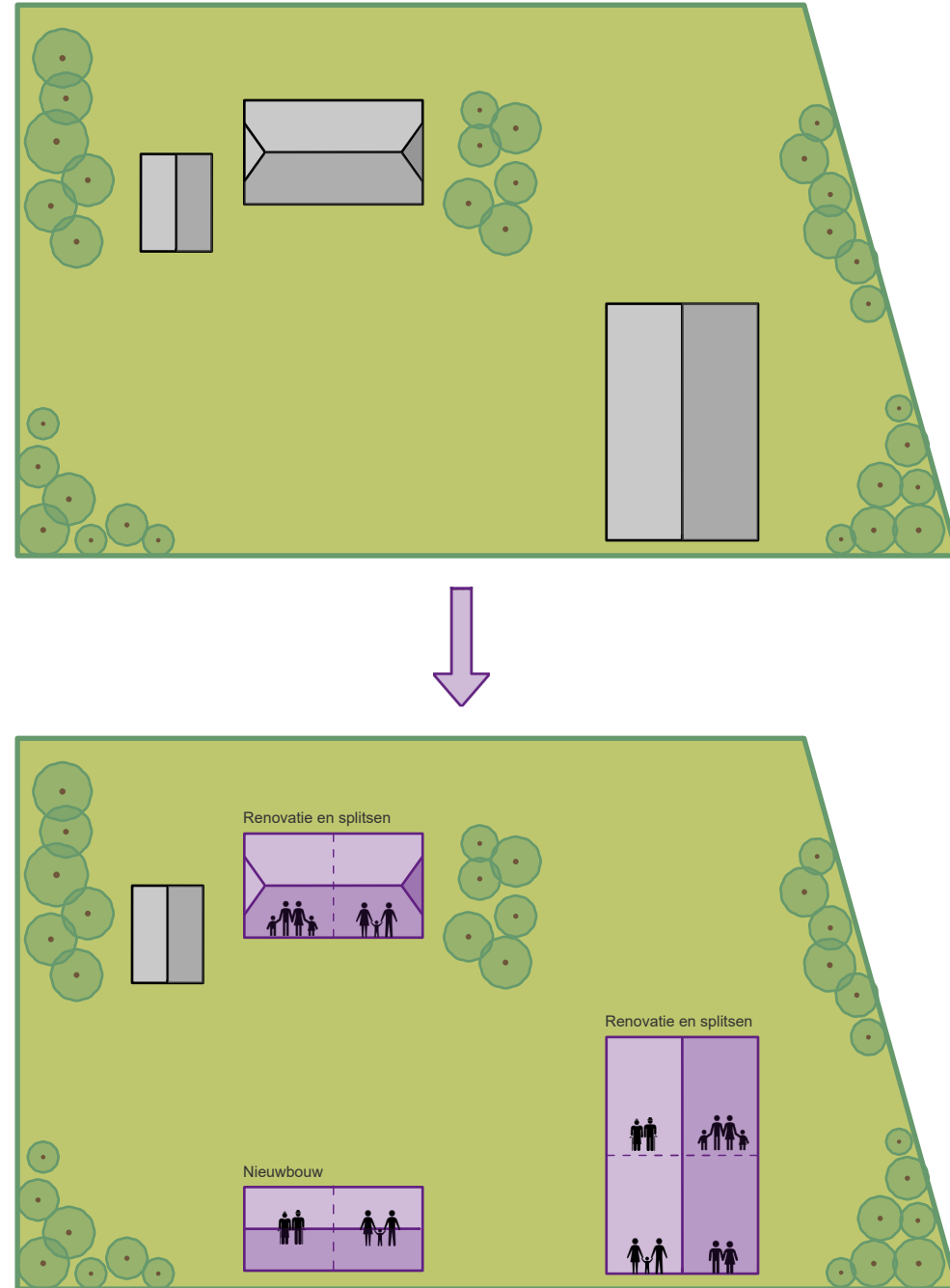
Door een deel van twee achtertuinen op te offeren, kan er in de achtertuin een tiny house gemaakt worden. Op de begane grond vind je een woonkamer, keuken en badkamer. Deze ruimtes bevinden zich rondom een patio, die tevens als entree functioneert. Op de verdieping vind je een slaapzolder die via een trap bij de keuken bereikbaar is.



5.7

WAT: BOERENERF

Op het platteland is steeds meer leegstand te vinden, dit heeft te maken met onder anderen de stikstofcrisis. Door de bestaande gebouwen op een erf te renoveren of te slopen in ruil voor nieuwbouw, kun je met meerdere huishoudens een woongemeenschap vormen met gedeelde voorzieningen. Dit heet erfdelen. Een belangrijk aandachtspunt bij erfdelen is de connectie naar buiten, kan je bijvoorbeeld makkelijk met openbaarvervoer naar een winkel of de stad?



6 BRONNEN

Platform Woonopgave. (z.d.). Platform Woonopgave. <https://platformwoonopgave.nl/#meedoen>

Provincie Overijssel. (2022). Wonen met kwaliteit woondeal Twente. Geraadpleegd op 10-03-2024, van www.rijksoverheid.nl

Provincie Overijssel. (2022). Wonen met kwaliteit woondeal West-Overijssel. Geraadpleegd op 10-03-2024, van www.rijksoverheid.nl

CBS Statline. (z.d.). <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85318NED/table>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023, 17 november). Staat van de volkshuisvesting: meer woningen, beter betaalbaar en versnelde verduurzaming. Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/11/17/staat-van-de-volkshuisvesting-meer-woningen-beter-betaalbaar-en-versnelde-verduurzaming#:~:text=In%202023%20komen%20er%20opnieuw,tot%20en%20met%202030%20gerealiseerd>.

Provincie Overijssel in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2024!) | AlleCijfers.nl. (2024, 4 juni). AlleCijfers.nl. <https://allecijfers.nl/provincie/overijssel/>

Parmentier, P. (z.d.). Thuis. <https://erfdelen.nl/thuis>

ArcGIS dashboards. (z.d.). <https://www.arcgis.com/apps/dashboards/be3360746b4a4278b125af483add54d>

RTV Focus Zwolle. (2023, 13 juli). Nieuw college van Gedeputeerde Staten benoemd. RTV Focus. [https://www.rtvfocuszwolle.nl/nieuw-college-van-gedeputeerde-staten-benoemd/amp/#:~:text=Commissaris%20van%20de%20Koning%20Andries,Harm%20ten%20Bolscher%20\(SGP\)](https://www.rtvfocuszwolle.nl/nieuw-college-van-gedeputeerde-staten-benoemd/amp/#:~:text=Commissaris%20van%20de%20Koning%20Andries,Harm%20ten%20Bolscher%20(SGP)).

CBS Statline. (z.d.-b). <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table>

nog-even-en-de-bouw-is-door-zijn-co2-budget-heen. (2022, 19 april). <https://www.cobouw.nl/304486/nog-even-en-de-bouw-is-door-zijn-co2-budget-heen>

Gebouwd, D. (2021, 23 juni). Rapportage Woningbouw in hout: “Prima concurrerend bouwen met hout”. Duurzaam Gebouwd. <https://www.duurzaamgebouwd.nl/artikel/20210617-rapportage-woningbouw-in-hout-prima-concurrerend-bouwen-met-hout#:~:text=Momenteel%20wordt%20>

Vugts, Y., & Hetebrij, B. (2022, 1 juni). “Plan minister voor bouw sociale huurwoningen onhaalbaar”. NOS. <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2431102-plan-minister-voor-bouw-sociale-huurwoningen-onhaalbaar>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022, 13 december). Minder leegstaande woningen, kantoren en winkels. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/50/minder-leegstaande-woningen-kantoren-en-winkels>

Klouwen, K., Koster, T., Bleijenburg, M., & Provincie Overijssel & WoON Twente. (2023). Wonen in Overijssel. In Provincie Overijssel & WoON Twente. https://woontwente.nl/wp-content/uploads/2023/04/Woningmarktonderzoek-Overijssel-en-WoON-Twente_maart-2023.pdf

Ministerie van Algemene Zaken. (2024, 26 maart). Hoeveel huur betaal ik maximaal voor mijn woning? Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning#:~:text=In%202023%20was%20%E2%82%AC%20808,Dat%20heet%20liberalisatiegrens>.

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 2 april). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED>

CBS Statline. (z.d.-c). <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85036NED/table?ts=1712049799740>

Baggerman, K. (2022, 21 oktober). Miljoen extra sociale huurwoningen nodig voor 30 procent in elke gemeente. Stadszaken.nl. <https://stadszaken.nl/artikel/4673/miljoen-extra-sociale-huurwoningen-nodig-voor-30-procent-in-elke-gemeente>

DTNL. (z.d.). Marktinformatie vrije sector huur. <https://www.nvm.nl/wonen/>

marktinformatie/huurmarkt/

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024b, april 2). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED>

CBS. (2020, 18 december). Hoe wordt de Nederlandse bodem gebruikt? - Nederland in cijfers 2020. Hoe Wordt de Nederlandse Bodem Gebruikt? - Nederland in Cijfers 2020 | CBS. <https://longreads.cbs.nl/nederland-in-cijfers-2020/hoe-wordt-de-nederlandse-bodem-gebruikt/>

Kaart bodemgebruik van Nederland, 2015. (2020, 8 januari). Compendium Voor de Leefomgeving. <https://www.clo.nl/indicatoren/nl006111-kaart-bodemgebruik-van-nederland-2015>

CBS Statline. (z.d.-d). <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85318NED/table>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023, 30 november). Landelijke monitor leegstand 2015-2023. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/48/landelijke-monitor-leegstand-2015-2023>

Waar liggen de NOVEX gebieden | artikel | Planviewer, het Nationale Locatie Platform. (z.d.). Planviewer. <https://www.planviewer.nl/artikelen/toekomst/waar-liggen-de-novex-gebieden#:~:text=Wat%20zijn%20NOVEX%2Dgebieden%3F,is%20een%20programma%20voor%20opgesteld>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023b, november 29). CleanTech regio. Alle Regio Deals | Elke Regio Telt. <https://www.elkeregiotelt.nl/alle-regio-deals/cleantech-regio>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023a, september 1). Woondeals Overijssel. Woondeals | Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woondeals/alle-woondeals/overijssel>

CBS Statline. (z.d.-e). <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table>

Wetenswaardigheden, cijfers en statistieken over Overijssel. (z.d.). Oozo.nl. <https://www.oozo.nl/provincie/cijfers/overijssel>

Provincie Overijssel in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2024!) | AlleCijfers.nl. (2024b, juni 4). AlleCijfers.nl. <https://allecijfers.nl/provincie/overijssel/>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023a, september 22). Woningvoorraad; woningtype op 1 januari, regio. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85035NED>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023a, september 22). Woningvoorraad; woningtype op 1 januari, regio. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85035NED>

Ranglijst van het gemiddelde inkomen per inwoner per provincie in Nederland (2 november 2023 bijgewerkt). (2024, 4 augustus). AlleCijfers.nl. <https://allecijfers.nl/ranglijst/gemiddeld-inkomen-per-provincie-in-nederland/>

Provincie Overijssel in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2024!) | AlleCijfers.nl. (2024c, juni 4). AlleCijfers.nl. <https://allecijfers.nl/provincie/overijssel/>

DTNL. (z.d.-b). Marktinformatie vrije sector huur. <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/>

Ministerie van Algemene Zaken. (2023, 23 maart). Kabinet maakt water en bodem sturend bij ruimtelijke keuzes. Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/11/25/kabinet-maakt-water-en-bodem-sturend-bij-ruimtelijke-keuzes>

Ministerie van Algemene Zaken. (2023b, maart 23). Kabinet maakt water en bodem sturend bij ruimtelijke keuzes. Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/11/25/kabinet-maakt-water-en-bodem-sturend-bij-ruimtelijke-keuzes>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.). Ouderen. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/leeftijd/ouderen>

Prognose: in 2035 vooral meer inwoners in en om grotere gemeenten. (2022, 6 juli). Planbureau Voor de Leefomgeving. <https://www.pbl.nl/nieuws/2022/prognose-in-2035-vooral-meer-inwoners-in-en-om-grotere-gemeenten>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-a). Jongeren en ouderen per gemeente. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/jongeren-en-ouderen>

NOS. (z.d.). Stresstest voor je adres. Stresstest Voor Je Adres. <https://app.nos.nl/op3/stresstest-voor-je-adres/>

Kaartviewer - Klimaat-effectatlas. (z.d.). <https://www.klimaat-effectatlas.nl/nl/>

Overige bedrijven bedrijventerreinen. (z.d.). <https://ggahub-stikstof-overijssel.hub.arcgis.com/pages/overige-bedrijven-bedrijventerreinen>

Kaarten | Atlas Leefomgeving. (z.d.). https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten?config=3ef897de-127f-471a-959b-93b7597de188&gm-x=135989.68604314458&gm-y=455122.4039383816&gm-z=9&gm-b=1544180834512,true,1;1553092487291,true,0.8;&activateOnSta%20rt=info&deactivateOnStart=layercollection%20Plat_dak_gemeente_20210823.xlsx

Kro-Ncrv. (2023, 15 maart). Nee, bouw ligt niet stil door stikstofcrisis. In Overijssel gaat driekwart van projecten gewoon door. KRO-NCRV. <https://pointer.kro-ncrv.nl/nee-bouw-ligt-niet-stil-door-stikstofcrisis-in-overijssel-gaat-driekwart-van-projecten-gewoon-door>



Blossom Architecture
Stationsweg 44
8011 CZ Zwolle

Tel: 0653 50 1260 (M. van den Berg)
0634 76 2880 (L. Godoy)
info@blossomarchitecture.nl
www.blossomarchitecture.nl