

DATUM:

31 maart 2023

AAN:

Deelnemende partijen aan onderhandelingen GS Drenthe

Geachte deelnemers aan de onderhandelingen,

Samen met het nieuwe college van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe willen we - als de negen Drentse woningcorporaties - de wooncrisis verder aanpakken. De Provinciale Staten-verkiezingen zijn achter de rug. Er wordt nu een coalitieakkoord gesloten waarin de richting en prioriteiten van het woonbeleid voor de provincie voor de komende jaren wordt vastgelegd. In deze brief vertellen we u over onze bedoeling als corporaties op het gebied van wonen en leefbaarheid. Ook lichten we een aantal onderwerpen toe die dringend (blijven) vragen om een aanpak.

De komende jaren staat Nederland, en ook Drenthe, voor een belangrijke taak: de wooncrisis bestrijden en het verduurzamen van de woningvoorraad in goede banen leiden. De provincie neemt besluiten die van invloed zijn op een van de basisbehoeften van inwoners, namelijk een geschikte en betaalbare woning in een leefbare omgeving. Dit is van belang voor veel verschillende doelgroepen. Denk bijvoorbeeld aan ouderen die alleen AOW ontvangen en die langer thuis willen wonen, starters met een laag inkomen die op zoek zijn naar een betaalbare woning, of gezinnen met een laag inkomen die getroffen worden door de hoge energieprijzen. Woningcorporaties zijn er om mensen te helpen, die anders niet of nauwelijks een voor hen geschikte en betaalbare woning kunnen vinden.

Wat komt er aan?

Provincies krijgen weer een wezenlijkere rol in het woonbeleid. Dit wordt geformaliseerd in de nieuwe *Wet Regie op de Volkshuisvesting* en in de *Omgevingswet*. Landelijk woonbeleid wordt dan voortaan vertaald in woonprogramma's op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het is de bedoeling dat het vanaf 2024 zo werkt. In de praktijk zien we nu al dat de rol van de provincie groter is geworden. Bijvoorbeeld bij de concretisering van de woningbouwplannen voor het hele land per provincie. Drenthe liep voorop bij het vaststellen van de regionale woondeals en heeft corporaties vanaf het begin hierbij betrokken. **Houd dit vast!**

Woonbeleid is meer dan woningbouw

Drenthe heeft haar eigen opgaven op de woningmarkt. In onze provincie is dat bijvoorbeeld de aandacht voor de kwalitatieve opgave voor passende woningen, omdat er driedubbele vergrijzing is. Maar ook de verbetering van leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en de organisatie van zorg op het platteland, omdat we te maken hebben met een groot landelijk gebied. De bereikbaarheid van deze gebieden is ook een belangrijk aspect.

Goed wonen kan niet alleen worden overgelaten aan marktpartijen. Overheden, zorg- en welzijnspartijen, marktpartijen en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De provincie speelt een belangrijke rol in keuzes en in de discussie over deze onderwerpen met gemeenten en het Rijk. Als basis voor dat gesprek lichten wij hieronder onze visie toe op de grootste opgaven van woningcorporaties in de komende jaren: nieuwbouw, wonen met zorg, duurzame woningen, leefbare dorpen en wijken en betaalbaar wonen. Graag bekijken we samen met u wat die opgaven voor Drenthe zijn en wat zij specifiek voor het woonbeleid van de provincie betekenen.

1

Bouwprogramma

Nieuwbouw van huurwoningen heeft de komende jaren onze prioriteit. We willen sneller en meer bouwen dan de afgelopen jaren. Maar we kampen met een groot tekort aan betaalbare bouwlocaties. Daarom is het van groot belang dat gemeenten en provincies corporaties daar concreet aan helpen, ook voor tijdelijke woningen. Dat betekent **grond verkopen aan corporaties en grond van derden ook bestemmen voor sociale woningbouw**.

Ook kunnen we met nieuwbouw andere typen woningen toevoegen. Vooral in Drenthe is er behoefte aan woningen die levensloopbestendig en geschikt zijn voor senioren. Terwijl er minder vraag is naar huizen voor gezinnen. Dat betekent een dure maatregel: bestaande, verouderde woningen slopen en nieuwe, toekomstbestendige huizen terugbouwen.

Hiernaast zien we een groep woningzoekenden waarvoor flexibelere huisvestingsmogelijkheden gewenst zijn. De provincie kan ons ondersteunen in de realisatie van flexibeler bouwen en flexibeler gebruik van de bestaande bouw. Denk hierbij aan de tijdelijke woonbehoefte die ontstaat na een scheiding en de grote opgave die we de komende jaren hebben voor de huisvesting van statushouders.

De provincie krijgt een belangrijke rol om te bewaken dat het woningbouwprogramma van de regionale woondeals uitgevoerd wordt. Provincies en gemeenten kunnen zorgen voor een **zo vlot mogelijk verloop van procedures, toetsing en het verlenen van vergunningen**. Daarnaast kan de provincie projecten ondersteunen met financiële middelen, maar ook met kennis en ondersteuning en bestuurlijke inzet. In Drenthe is daarvoor een **impulsteam** gestart. Wij zien graag dat deze gecontinueerd wordt.

2

Leefbare dorpen en wijken

We willen mensen een huis bieden waarin ze zich thuis voelen. Daarom is het niet alleen belangrijk om de kwaliteit van het huis zelf te verbeteren, maar ook de straat, de buurt, de wijk en de voorzieningen. Daarom spannen we ons met lokale partners in om buurten en wijken **leefbaar** te houden. Helaas staat de leefbaarheid in steeds meer wijken onder druk. Kwetsbare inwoners komen te vaak in dezelfde wijken terecht, waarbij niet altijd de juiste zorg en begeleiding voorhanden is. Deze wijken verdienen extra aandacht. Nieuwe ontwikkelingen zouden een gezonde balans tussen koop en huur moeten hebben. Veel opgaven vragen om zowel samenwerking tussen gemeenten en regio's als tussen de portefeuilles Wonen en Zorg. Een **actieve regierol van de provincie** kan helpen bij het verbinden van deze domeinen.

We roepen de provincie op om versnelde woningbouw niet ten koste te laten gaan van kwaliteit. We willen wijken sterker maken door bijvoorbeeld differentiatie tussen sociale huur en koop. Het gaat erom dat we op de juiste plekken, de juiste woningen toevoegen.



3

Wonen met zorg

In wijken met veel sociale huur wonen niet alleen kwetsbare inwoners. Maar de gemiddelde leeftijd van huurders wordt hoger. Er zijn in Drenthe steeds meer ouderen, ouderen worden steeds ouder en er trekken meer jongeren weg dan er bij komen. Daarnaast staat de beschikbaarheid van zorg onder druk. Zeker in landelijke gebieden. De provincie kan een **verbindende rol** pakken om wonen met zorg steeds beter mogelijk te maken.

4

Duurzame woningen

Daarnaast investeren we veel in de **verduurzaming** van onze woningen. Dat zorgt voor een comfortabel huis met een lage energierekening. En het is uiteraard maatschappelijk belangrijk. Corporaties lopen daarin voorop, maar er is nog veel te doen. We maakten landelijk afspraken om 675.0000 woningen extra te isoleren (zonder huurverhoging voor bewoners) en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Dat zijn plannen tot en met 2030. Ook gaan we de komende jaren woningen met een E, F of G-label aanpakken en investeren we € 1,5 miljard extra in woningverbetering.

Bovenwettelijke duurzaamheidseisen voor nieuwbouw, zoals de isolatiewaarde of natuurinclusief bouwen, maken de gewenste versnelling niet makkelijker. De huidige wettelijke eisen zijn al streng en de meerwaarde van lokale of regionale vereisten zijn klein. Deze extra eisen verhogen de kosten in verhouding sterk en vertragen het tempo.

We pleiten ervoor dit soort regels achterwege te laten.

5

Betaalbaar wonen

Het is voor woningcorporaties van groot belang om de huren voor onze bewoners betaalbaar te houden, juist in deze periode van prijsstijgingen en hoge inflatie. Dat vraagt naast deskundigheid van de corporaties om een goede samenwerking tussen provincie, gemeenten én corporaties. Maar ook snelle en deskundige inzet door medewerkers van het impulsteam bij gemeenten, efficiëntere procedures en betaalbare grondprijzen.

Zodat we ook de komende bestuursperiode oog kunnen houden voor de persoonlijke situatie van onze bewoners, of het nu gaat om ouderen, starters, gezinnen, stathouders, arbeidsmigranten, daklozen of mensen met een zorgvraag.

Goed wonen doen we samen!



Vervolg

Uiteraard zijn wij bereid om langs te komen om hier meer over te vertellen. We zullen ook aan de Provinciale Staten aanbieden om ze, indien gewenst, bij te praten over de ontwikkelingen binnen de sociale huursector. Tot slot kunnen we desgewenst meedenken of sparren over een inhoudelijke tekst voor het akkoord. Voor meer toelichting zijn wij bereikbaar via Peter de Vries – 06 22 55 13 63 / info@prdevries.nl.

Wij wensen u succesvolle onderhandelingen toe.

Met vriendelijke groet,

Namens de Drentse Woningcorporaties Actium, De Volmacht, Domesta, Lefier, Stichting Eelder Woningbouw, Woonborg, Woonconcept en Woonzorg,

Bothilde Buma
Directeur-bestuurder

