

Verslag Statenontmoeting Wonen & Werkgelegenheid: Kansen voor ontwikkeling, d.d. 6 februari 2013

Aanwezigen: leden van Provinciale Staten van Drenthe, bijzondere commissieleden en fractiemedewerkers.

Dhr. R. Munnikma trapt de Statenontmoeting af met een korte uiteenzetting van zijn visie op de problematiek en de rol van de provincie. Hij ziet met name een inzet op het wegnemen van beperkende wet- en regelgeving en het koppelen van starters aan de bestaande woningmarkt. Dit vraagt om samenwerking met gemeenten.

Dhr. H. Priemus, emeritus hoogleraar Systeminnovatie Ruimtelijke Ontwikkeling belichtte het nationale kader. Hij ziet nadelen aan het verruimen van de hypotheekvoorwaarden, het stimuleren van het eigen woning bezit en de verhuurdersheffing. Hij ziet een aanpak volgens het Duitse model als een oplossingsrichting.

Verder vraagt hij aandacht voor het in april te verschijnen WOON-onderzoek. Naar aanleiding hiervan zullen (gemeentelijke) plannen moeten worden bijgesteld.

De provincie zou volgens Priemus kritisch kunnen kijken naar de woonvisies en de prestatieafspraken met gemeenten. Daarnaast is het van belang te monitoren of de waardedaling van de grondprijzen op een juiste wijze in de gemeentelijke begroting is doorgevoerd. De provincie zou de mogelijkheden kunnen/moeten verkennen van vergroting van het woningaanbod voor de middeninkomens (€ 34.000 – 50.000) en het stimuleren en cofinancieren van onder andere energiemaatregelen voor het bestaande vastgoed.

Dhr. J. Kleine, directeur van bureau PAU en als zodanig betrokken (geweest) bij de Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl en Meerstad Groningen, geeft aan dat we nu op een kantelpunt zitten. De klassieke maatregelen zijn niet langer effectief. Er wordt meer maatwerk in de rol van de provincie gevraagd en er is ook een rol weggelegd voor partners in het veld. In plaats van “groei” moeten “transformatie en herstructurering” van de bestaande woningvoorraad voorop staan, ook bij de provincie. Hierbij zou de provincie de regierol op kunnen en moeten pakken en relevante verbindingen tot stand moeten brengen. Partners moeten gezamenlijk oplossingen realiseren voor de woon- en woningmarktproblemen die ontstaan door vergrijzing en ontgroening. Een voorbeeld daarvan is zichtbaar in Delfzijl. Daar is gesloopt en teruggebouwd, zijn voorzieningen geconcentreerd en is invulling gegeven aan ontstane openbare ruimtes (functieverandering). De provincie heeft ten opzichte van de woningmaatschappij (48%) en gemeente (48%) een klein maar strategisch aandeel (2%) in de ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl. In het project Meerstad heeft de crisis gezorgd voor een andere wijze van denken: van klein (beginnen) naar groot. Leidend is geweest: wat kan *nu* in gang gezet worden? Er niet alleen afgeboekt maar ook geïnvesteerd. De Regiovisie wordt gebruikt als kompas voor de gebiedsontwikkeling; de concrete gebiedsontwikkeling is flexibel (het eindplaatje is niet op voorhand bekend): partners worden uitgenodigd met plannen te komen (uitnodigingsplanologie).

Dhr. T. Selten, kenner van de regionale woningmarkt en corporatieland, is van mening dat eigendom & beheer binnen woningcorporaties uit elkaar zou moeten worden getrokken

en/of dat bewonerseigendom gestimuleerd zou moeten worden. Aan de onderkant van de woningmarkt zou tussen huur en koop “ruilverkaveling” moeten plaatsvinden (goedkope koop en sociale huur in onderlinge samenhang te benaderen). Hij ziet de topsectoren energie, water en agribusiness als economische dragers. De vraag is hoe je deze kunt verbinden met de praktijk, met de samenleving. Hoe kun je bijvoorbeeld stimuleren dat bewoners zelf energie op gaan wekken? Ook hierdoor herstelt vertrouwen (van potentiële kopers).

Dhr. J. van der Doelen, senior sectormanager Bouw, Onroerend Goed & Leisure ING Nederland, geeft aan dat de provincie het vertrouwen kan herstellen door verduurzaming van het bestaande vastgoed, te beginnen bij het eigen vastgoed. De opgave is hiervoor een financieringsvorm te vinden en de voorwaarden creëren waaronder de verduurzaming makkelijker kan plaatsvinden. Hiervoor best practices verzamelen. Tevens hield hij de aanwezige statenleden voor dat in de huidige markt (lokaal) maatwerk van doorslaggevend belang is om gewenste ontwikkelingen tot stand te kunnen brengen. Daarvoor moet voldoende ruimte worden geboden.

Dhr. T. Dohle, wethouder ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting en grondbeleid gemeente Meppel, ziet dat de markt zich ontwikkeld van een aanbod naar een vraagmarkt. Het ‘financiële korset’ van de planologie zou losgelaten moeten worden en er zou vertrouwen en ruimte gegeven moeten worden aan de markt. De overheid (provincie) zou hierin een faciliterende rol kunnen aannemen. De opgave voor de provincie op de korte termijn is volgens hem: aandacht voor de financiering van starters en kredietverstrekking aan investeerders (woningcorporaties en zorginstellingen). Verder heeft hij aandacht gevraagd voor de problemen die steeds vaker ontstaan bij de ontwikkeling van zorgaccommodaties.

Vraag: Heeft provinciaal omgevingsbeleid nog zin. Of kan deze in de prullenbak?

Reactie dhr. Kleine: Er wordt een andere wijze van omgaan met het omgevingsbeleid gevraagd. De provincie kijkt nu te weinig naar bestaande woningbouw. De provincie kan hierin ondersteunen en stimuleren door het wegnemen van belemmerende regels en meedoen in de ontwikkelingen. En dit niet optuigen aan grote plannen, maar daar waar dat kan, overlaten aan partijen in de markt. Kijkende naar het omgevingsbeleid dan zijn er enerzijds groeiplekken, anderzijds krimpgebieden. Beide vragen om een andere aanpak/maatregelen. Dit vraagt om provinciaal maatwerk.

Het huidige omgevingsbeleid is een ‘masterplan’; dit is volgens Kleine eigenlijk uit de tijd. Je zou je af moeten vragen of dit het omgevingsbeleid is waar je de toekomst mee aan kan. En de woningbouwcontingenten staan haaks op wat nu gewenst is. De opgave is om te kijken naar de bestaande plancapaciteit: zijn er herstructureringsmogelijkheden?

Aanvulling dhr. Priemus: Je zou toe moeten naar kleinere en verschillende, alternatieve, plannen. De rol van de overheid is vervolgens om een keuze te maken en deze in de praktijk te brengen.

Aanvulling dhr. Selten: De doelen die je stelt aan een omgeving, zijn het kompas: deze moeten niet te concreet worden gemaakt, maar langzamerhand ingevuld. Opgave daarbij is om te denken in scenario’s en flexibel te zijn.

Vraag: Conclusie: nu pas op de plaats doen en geen vraag naar woningen stimuleren?

Reactie dhr. Van der Doelen: Kijken naar wat je wél kunt doen. Niet stimuleren waar dat niet kan en soms je verlies nemen.

Aanvulling dhr. Selten: Je kunt de onderkant van de particuliere woningmarkt stimuleren door flexibel bouwen en de onderkant van de woningmarkt te beschermen. De overheid mist steeds meer geld en gezag om te kunnen sturen. Als overheid kun je de bepaalde ontwikkeling van gebieden wel verbieden, maar niet regelen. Dat bepaalt de samenleving. Met partijen zou in dialoog kunnen worden gegaan om samen de planologie in te vullen.

Aanvulling dhr. Priemus: Wat bepaalt de waarde van woningen? Het aantal banen dat je via een ½ uur reistijd kunt bereiken. De opgave voor de provincie is dan ook de infrastructuur verbeteren.

Vraag: Wat kunnen we in Drenthe doen om de ING te laten investeren in bijvoorbeeld huurwoningen?

Reactie dhr. Van der Doelen: Door het (laten) onderzoeken van kansen voor projecten voor de huurmarkt.

Aanvulling dhr. Dohle: Contact zoeken met woningcorporaties die bezig zijn met de maatregelen die op hen afkomen.