Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen
www.drenthe.nl
T (0592) 36 55 55
F (0592) 36 57 77

provincie Drenthe

Aan:
de heren E.R. Veenstra en H. Beerda

(i.a.a. de overige statenleden)

Assen, 7 juli 2011
Ons kenmerk 27/3.3/2011005485
Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 41 Reglement van orde inzake de situatie op de Drentse woningmarkt

Geachte heren Veenstra en Beerda,

In uw brief van 6 juni 2011 hebt u schriftelijke vragen gesteld over de problemen op de woningmarkt als gevolg van de economische recessie. Hierna gaan wij op de door u gestelde vragen in.

Vraag 1
In hoeverre bent u op de hoogte met bovengeschetste problematiek?

Antwoord 1
Wij zijn in zijn algemeenheid op de hoogte van de problematiek op de woningmarkt als gevolg van de bankencrisis en de economische recessie. Naast de uitvoerige berichtgeving in de media, is het ook terugkerend onderwerp van gesprek met gemeenten, woningcorporaties en andere partijen die actief zijn op de woningmarkt. Daarnaast is de problematiek ook aanleiding geweest voor de Stimuleringsmaatregel Drentse woningmarkt als onderdeel van de Drentse versnellingsagenda.

Vraag 2
Kunt u aangeven hoe de Drentse woningmarkt zich momenteel ontwikkelt?

Antwoord 2
Het beeld van de Drentse woningmarkt typeren wij als zorgelijk doordat de doorstroming sterk is gestagneerd, doelgroepen moeilijk of nauwelijks in aanmerking komen voor de huisvesting of hun woonwens niet kunnen realiseren

omdat de woningverkoop in elkaar is gezakt. Het gevolg is minder woningverkopen, minder doorstroming en oplopende wachtlijsten. Hiermee wijkt het beeld voor Drenthe niet af van het beeld landelijk. En net als het landelijke beeld zien wij ook dat de investeringsmogelijkheden bij woningcorporaties en ontwikkelende partijen is afgenomen waardoor gewenste woningbouwprojecten niet van start gaan. Met de Stimuleringsmaatregel Drentse woningmarkt hebben wij aan het laatste probleem een bijdrage geleverd.

Vraag 3

Hoeveel woningen zijn vorig jaar opgeleverd, wat was gepland, hoe lijkt dat in 2011 en op middellange termijn?

Antwoord 3

Voor de indicatieve plafonds die wij met de Omgevingsvisie Drenthe voor de drie woonregio's hebben aangegeven, is voor heel Drenthe uitgegaan van een toename van gemiddeld 1.830 woningen per jaar voor de periode 2008-2020. In 2010 zijn in totaal 987 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 206 gesloopt (nettotoename woningvoorraad 781). In 2009 was de nettotoename van de woningvoorraad 1.640 woningen (1.823 gebouwd en 183 gesloopt). De teruggang in realisatie zien wij ook terug in het aantal verleende bouwvergunningen: in 2009 en 2010 betreft het achtereenvolgens 1.667 en 1.254 bouwvergunningen. Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een indicatie voor het aantal woningen dat in 2011 kan worden gerealiseerd. Hierbij moet bedacht worden dat een bouwvergunning niet automatisch leidt tot realisatie. Dat is afhankelijk van de investeringsbeslissing.

De inschatting over de woningbehoefteontwikkeling is gebaseerd op de huishoudensprognose die in 2008 is opgesteld (Bevolkingsprognose) en de productiecijfers van de periode in de jaren ervoor, dus eigenlijk van de voor de recessie. Een van de gevolgen van de recessie en de verstopte doorstroming is dat er minder verhuisbewegingen optreden, waardoor de migratiestroom naar Drenthe waarneembaar sterk is afgenomen. Dit heeft ook gevolgen voor de huishoudensontwikkeling, omdat Drenthe altijd op een positief migratiesaldo kon rekenen. Naast migratie wordt de toename van het aantal huishoudens ook bepaald door huishoudensverdunning/individualisering. De verwachting is wel dat dit zich op termijn gaat herstellen, maar in welke mate moet dan blijken. Begin 2012 komen wij met een nieuwe prognose en wordt het effect van de recessie voor de verwachte woningbouwbehoefte zichtbaar.

Vraag 4

Welke woningbouwlocaties in Drenthe zijn in geplande omvang inmiddels teruggegaan en hoeveel woningen betreft dit?

Antwoord 4

Van de ons bekende (min of meer) harde plancapaciteit zijn de locatie Drentse Horn (gemeente Borger-Odoorn) en Nieuwveense Landen (gemeente Meppel) in omvang afgenomen als gevolg van inzichten over de huishoudensontwikkeling. In totaal gaat het om ca. 3.200 woningen. Met harde plan-

densontwikkeling. In totaal gaat het om ca. 3.200 woningen. Met harde plancapaciteit bedoelen wij planontwikkeling waarvoor gemeenten een vastgesteld bestemmingsplan hebben dan wel het plan planologisch al ver in procedure hebben gebracht.

Als het gaat om zachte plannen, zien wij diverse neerwaartse bijstellingen dan wel dat plannen meer in faseringen worden opgedeeld. Daar is evenwel geen reëel getal voor te noemen, omdat het gaat om voornemens en wensen voor ontwikkelingen.

Vraag 5
Heeft u een beeld welke risico's gemeenten genomen hebben met de aankoop van grond en welke bedragen hiermee gemoeid zijn?

Antwoord 5
Via de begroting en de jaarrekening verantwoorden gemeenten zich over hun grondbeleid in een paragraaf bij de begroting en de jaarrekening. Deze paragraaf bevat op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording informatie over de grondexploitaties, waaronder een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie en de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken. Uiteraard zijn er risico's verbonden aan het verwerven van gronden voor 'rode' ontwikkelingen, omdat de opbrengst niet 100% van tevoren zeker is vast te stellen. Dat gemeenten gronden verwerven voor woningbouw en bedrijvigheid is van alledag. In het kader van onze bestuurlijk toezicht op de gemeentefinanciën beoordelen wij of gemeenten zich aan de kaders houden, maar de primaire verantwoordelijkheid ligt bij de gemeenteraad. De gemeenteraad maakt hierbij gebruik van de accountant en de rekenkamerfunctie.

In verband met de gevolgen van de economische crisis op de grondexploitaties hebben de gezamenlijke toezichthouders op provincies en gemeenten besloten het onderwerp grondbeleid als gemeenschappelijk, landelijk onderzoeksthema voor 2012 te nemen.

Vraag 6
Wat zijn uw langetermijnverwachtingen voor de Drentse woningmarkt (bijstelling?), inclusief de blijvende gezinsverdunning, maar ook inclusief de te verwachten krimp?

Antwoord 6
Zie antwoord bij vraag 3.

Vraag 7
Welke rol zou volgens u de provincie kunnen oppakken binnen deze problematiek?

Antwoord 7
Met de Omgevingsvisie Drenthe hebben wij onze rol op wonen benoemd en uitgewerkt. Als provincie willen wij sturen op het regionale schaalniveau om afstemming tussen gemeenten te krijgen over de woningbouwprogrammering. Hiervoor zijn per woonregio een aantal kaders meegegeven die in de Omgevingsvisie Drenthe zijn verwoord. Per regio is indicatief een plafond aangegeven voor de regionale woningbouwontwikkelingen. Uit oogpunt van een zorgvuldige omgang met de Drentse kernkwaliteiten, een zorgvuldig ruimtegebruik en een goede benutting van gedane maatschappelijke investeringen, dient tweederde van de geplande productie in en nabij Assen, Roden, Beilen, Emmen, Hoogeveen, Coevorden en Meppel te worden gerealiseerd.

Gelet op de demografische ontwikkelingen vinden wij het belangrijk dat woningbouwprogramma's in een bovenlokale strategie worden vervat. Om onderlinge concurrentie te voorkomen en de diversiteit in het regionale aanbod te vergroten, worden regionale afspraken gemaakt tussen gemeenten onderling en tussen de woonregio en de provincie. Voor de onderbouwing van deze afspraken vragen wij van de regio's een regionale woonvisie, waarin kwantiteit en kwaliteit van bouwprogramma's op elkaar is afgestemd.

In de regionale woonvisies komen in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod:
- *demografie*
- *ontwikkelingen op de woningmarkt*
- *invulling van de ruimtevraag (bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en kernenstructuur);*
- *doelgroepenbenadering (kwalitatieve afstemming);*
- *monitoring (uitvoering en effecten regionale woonvisie).*

Naast afspraken over regionale woningbouwontwikkelingen stimuleren wij doorstroming op de woningmarkt met de Stimuleringsmaatregel Drentse woningmarkt. Deze tijdelijke maatregel loopt tot en met 2011. Herstructurering van wijken en centrumgebieden stimuleren wij via het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing. Ook via deze maatregel wordt de woningvoorraad vernieuwd en afgestemd op de toekomstige vraag.

Voor de manier waarop wij binnen het toezicht op de gemeentefinanciën aandacht geven aan de problematiek, verwijzen wij naar ons antwoord op vraag 5. Overigens wordt al enkele jaren aandacht besteed aan de demografische ontwikkelingen in Drentse gemeenten in de tweede fase begrotingsonderzoeken.

Vanuit de Omgevingsvisie Drenthe en de bestuurlijke toezichtstrelatie gaan wij nadrukkelijker op de woonopgave sturen en op de realiteit van planningen. De aantallen woningen per woonregio uit de Omgevingsvisie, de zogeheten indicatieve plafonds, zien wij zeker niet als een opdracht aan gemeenten om deze volledig te beleggen met planningen.

Van gemeenten verlangen wij ook dat zij met 'voorzichtiger scenario's' komen op basis waarvan reële planningen worden gebaseerd.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris , voorzitter

Bijlage(n):
ga.coll.

PvdA STATENFRACTIE **DRENTHE**

Aan de voorzitter van Provinciale Staten
in de provincie Drenthe
De heer J. Tichelaar
Postbus 122
9400 AC Assen.

Datum: 6 juni 2011

Betreft: schriftelijke vragen ex artikel 41 Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van Provinciale Staten, over de woningmarkt in Drenthe

Geachte heer Tichelaar,

Sinds de bankencrisis doen zich op de Nederlandse woningmarkt en vanzelfsprekend ook in Drenthe een aantal negatieve ontwikkelingen voor. De prijzen zijn gedaald, de banken zijn voorzichtig geworden met het verstrekken van hypotheken en ook de corporaties staan, mede door rijksbeleid, onder druk. De woningmarkt zit redelijk op slot en dat wordt, zeker in Drenthe, ook nog eens gekoppeld een het teruglopen van het aantal inwoners van sommige dorpen en streken. Daar waar in het verleden vrijwel altijd gerekend kon worden op groei, is dat niet meer het geval en gaat het op een aantal punten nu en in de toekomst juist de andere kant op.

We weten dat gemeenten op een groot aantal plekken in Drenthe investeringen hebben gedaan om toekomstige woningbouwprojecten uit te voeren. We denken bijvoorbeeld aan Meppel, Nieuwveense Landen, Noordenveld, de IGS (Leek-Roden), Emmen, Delftlanden, maar ook kleinere projecten zoals De Bronnen in Vries. Vanuit andere plekken bereiken ons ook signalen dat de gemeenten tegen grote problemen aanlopen, zoals bijvoorbeeld Meerstad in Groningen. Vanuit Meppel begrepen we dat de gemeente daar al gronden terug wil verkopen aan boeren. De Drentse PvdA vindt dit al met al een zorgelijke ontwikkeling.

We hebben dan ook de volgende vragen:
- In hoeverre bent u op de hoogte met bovengeschetste problematiek?
- Kunt u aangeven hoe de Drentse Woningmarkt zich momenteel ontwikkelt?
- Hoeveel woningen zijn vorig jaar opgeleverd, wat was gepland, hoe lijkt dat in 2011 en op middellange termijn?
- Welke woningbouwlocaties in Drenthe zijn in geplande omvang inmiddels teruggegaan en hoeveel woningen betreft dit?
- Heeft u een beeld welke risico's gemeenten genomen hebben met de aankoop van grond en welke bedragen hiermee gemoeid zijn?
- Wat zijn uw lange termijn verwachtingen voor de Drentse woningmarkt (bijstelling?), inclusief de blijvende gezinsverdunning, maar ook inclusief de te verwachten krimp?
- Welke rol zou volgens u de provincie kunnen oppakken binnen deze problematiek?

Eddy Veenstra
Herman Beerda

PvdA Statenfractie

Fractiemedewerker:
Ida Gerda Emmens, De Waring 31, 7908 LG Hoogeveen
Tel: (0528) 240 403 of (06) 5599 8261
E-mail: i.emmens@drenthe.nl