

Aan: de leden van de commissie **Ruimte, Infrastructuur en Mobiliteit**,

Van: de **statenfractie** van de **PvdA**

Betreft: het instellen van een **Woningbouwmonitor**

Geachte collega's,

De fractie van de PvdA verzoekt de leden van de commissie RIM het voorstel m.b.t. het instellen van een provinciale **woningbouwmonitor** op de eerst komende commissie-vergadering van 4 april a.s. in behandeling te nemen.

Toelichting op het voorstel:

De algemene zorg, die de PvdA-fractie heeft over de ontwikkelingen omtrent de woningbouwmarkt vindt u terug in de bijlage bij de dit voorstel.

Resumerend willen we nog op een aantal structurele discussiepunten wijzen, die voortdurend in de discussie rond de woningbouwproblematiek een hoofdrol spelen:

- bouwen we kwalitatief en kwantitatief in overeenstemming met de woningmarkt?
- is er een balans met de overige ruimtelijke invullingen, zoals natuur, landschap en recreatie?
- inbreiden vs. uitbreiden
- waar nieuwe woningen bouwen en waar niet?
- wat is nou precies het woningtekort en welke groepen worden er door getroffen?
- wat zijn de werkelijke oorzaken, die leiden tot stagnatie?
- zit er wel voldoende tempo in de woningbouw en doen alle actoren wel voldoende hun best?
- hebben we als PS wel voldoende zicht op de voortgang van de woningbouw?

De PvdA-fractie wil de woningbouw in Drenthe een prominentere plaats geven op de politieke agenda van de Provinciale Staten. De Staten hebben in 2004 het POP II vastgesteld en de uitvoering daarvan in handen van het college van GS gelegd. Tegelijkertijd kunnen we constateren, dat de discussie over de problemen in de woningbouwmarkt via publicaties en anderssoortige reacties uit het politieke en maatschappelijke krachtenveld gaande blijft.

De kernpunten binnen die discussie vindt u hierboven bij de resumerende opsomming.

De fractie van PvdA is van mening, dat er stimulansen moet komen om de stagnatie, waar die is geconstateerd, te doorbreken. Voor een zuivere benadering van de problematiek zal PS over actuele gegevens moeten beschikken. De fractie denkt dat te kunnen bereiken door de zaken transparant te maken. De verschillende spelers in het veld dienen de zaken inzichtelijk op tafel te leggen opdat de burger(huurder en koper), marktpartijen, woningcorporaties en de overheid in gezamenlijkheid de problemen gaan onderkennen. Als instrument stellen wij voor het hanteren van een woningbouwmonitor door de provincie. De volgende onderdelen achten we daarbij relevant, waarbij we aantekenen dat het om een richtinggevende opsomming gaat:

- recente woningmarktgegevens op de middellange termijn
- voortgang woningbouw in de verschillende gemeenten
(o.a. doorlooptijd bestemmingsplannen; relatie inhoud woonplannen en daadwerkelijke uitvoering)

- bevolkingsontwikkelingen (demografische gegevens)
- voortgang woningbouw per doelgroep
- opleveringscijfers + afgegeven bouwvergunningen
- knelpunten (bijv. lengte procedures of houdingen partijen)
- woningbouw en werkgelegenheid in Drenthe
- ontwikkelingen rond de permanente bewoning van recreatiewoningen

Voorstel :

De Provinciale Staten van Drenthe dragen het College van GS op een **woningbouwmonitor** te ontwikkelen. Het conceptvoorstel, waarin een monitoringssystematiek is opgenomen met een financiële onderbouwing, wordt eerst aan de commissie RIM voorgelegd, waarna het als statenvoorstel ter besluitvorming doorgeleid kan worden naar de Statenvergadering.

Wat willen we ermee bereiken:

- De Statenleden zullen op basis van de dan beschikbare gegevens beter in staat zijn woningbouwbeleid in zijn algemeenheid te volgen
- De uitvoeringsresultaten m.b.t. tot POP II en de woonplannen kunnen beter worden gemonitord.
- PS zal beter in staat zijn de actoren in het woningbouwveld aan te spreken op hun prestaties
- PS heeft een beter zicht op de ontwikkelingen binnen het beleid, dat is gericht op de doelgroepen
- De Statenleden zullen op basis van de geactualiseerde kennis de beleidsbeïnvloeding m.b.t. de invulling van POP III meer kunnen effectueren
- De gemeenten en de woningbouwcorporaties zijn nog beter in staat de knelpunten te localiseren en hun beleid, al dan niet in onderlinge samenwerking, daarop af te stemmen.

Namens de fractie van de PvdA,

Jan Slagter.

Wonen in Drenthe

Wonen is een van de belangrijkste elementen voor de mensen. Kwalitatief goed wonen bepaald voor een groot gedeelte het wel of niet gelukkig zijn in de meest brede zin van het woord. De PvdA statenfractie vindt daarom het wonen zo belangrijk dat zij wonen een belangrijke plek heeft gegeven in haar missie. Iedere Drent heeft recht op een betaalbare, kwalitatieve woning in een prettige woon- en leefomgeving.

Daar waar er regelmatig wordt gesproken over vermindering van het aantal nieuw te realiseren woningen stellen wij vast dat er zeer zeker niet minder moet worden gebouwd maar dat er voor andere doelgroepen moet worden gebouwd. Wij denken dan niet alleen aan senioren maar ook aan lichamelijk en geestelijk gehandicapten, mensen met een laag inkomen, en andere aandachtsgroepen die op dit moment niet bediend kunnen worden en steeds verder op dreigen te geraken. Verder zal er ook gekeken moeten worden naar koopwoningen voor starters en betaalbare koopwoningen voor de middeninkomens.

Woningaanbod voor de aandachtsgroep

Een rondje bellen naar de 3 grootste woningcorporaties in Drenthe leert ons dat de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning ca 3 jaren bedraagt en voor een seniorenwoning is dat zelfs ca 8 jaren en dit getal loopt alleen maar op. We praten hier dan over ca 10.000 woningzoekenden. Er dient dus wel wat te gebeuren.

Gedifferentieerd woningaanbod

De gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties zijn al jaren bezig om de na-oorlogse eenzijdige bebouwing te doorbreken middels sloop en vervangende nieuwbouw voor een brede doelgroep. Er vindt meestal een verdunning plaats om die kwaliteitsslag te maken qua woningtype en openbaar gebied opdat de concurrentie met de uitleglocaties kan worden aangegaan.

Echter in de meeste uitleglocaties zijn er bijna tot geen sociale huurwoningen gerealiseerd in verhouding tot de koopsector en wij vinden als fractie dan ook dat er ook een gedifferentieerd woningaanbod moet komen in de uitleglocaties oftewel een substantieel aantal sociale huurwoningen voor zowel gezinnen, senioren en de bovengenoemde aandachtsgroepen. Er is in juni 2004 een motie aangenomen die uitgaat van ca 30 % sociale woningbouw in de uitleglocaties en dit getal zal volgens de PvdA-fractie nog wel hoger mogen. Wij denken dan aan 40% . De verhouding 60 % koop en 40 % huur geldt namelijk ook als ambitieniveau voor de naoorlogse woonwijken. Ook de doelgroep dient in aanmerking te komen voor wonen in de uitleglocaties.

De corporaties zijn in staat om anticyclisch te bouwen (houden geen rekening met de economische conjunctuur) en zullen dat vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid ook doen wat een geweldige bouwproductie tot gevolg zal hebben.

Doelgroepen

Er vindt al jaren een verschuiving plaats van het niet meer grootschalig bouwen van verzorgingscentra, opvangcentra etc etc. Met name senioren en gehandicapten willen steeds vaker (en terecht!) onderdeel uit maken van de gemeenschap en laten zich niet wegdrücken in dit soort centra en kiezen ervoor om langer in een woning te blijven. Ze zijn veelal aangewezen op de corporatie die deze mensen graag wil huisvesten in de zogenaamde levensloopbestendige en nultreden woningen. Niet alleen in de bestaande wijken maar ook in het stedelijk gebied en de uitleglocaties. Met name de vergrijzing in Drenthe is een gegeven die je niet kunt ontkennen. Het probleem is echter dat er te weinig kwalitatieve en kwantitatieve woningen voor deze doelgroep is en dit zal, zonder ingrijpen van corporaties en gemeenten, alleen maar groter worden. Hier is in juni 2004 een motie voor ingediend die stelt dat er voor 2007 duizenden extra woningen voor senioren gerealiseerd dienen te worden en wij kijken als fractie reikhalzend uit naar de eerste resultaten.

Platteland

Op het platteland is er de behoefte bij ouderen om in het dorp oud te worden terwijl de jeugd de mogelijkheid wil hebben om wooncarrière in het bestaande dorp te willen maken. Dit betekent voor de ouderen dat er op het voorzieningenniveau het nodige dient te gebeuren. Kleinschalige zorgaccomodaties dienen er in overleg met de corporaties en zorgaanbieders gerealiseerd te worden terwijl er voor de jeugd mogelijkheden moeten zijn om wooncarrière te maken. Het is echter niet in alle Drentse dorpen mogelijk om overal maar te bouwen waar men wil. Sommige Drentse dorpen zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt zo karakteristiek dat het wenselijk is om deze dorpen te beschermen tegen ongecontroleerde woningbouw. Er dienen dus keuzes te worden gemaakt.

Economie

1) Het realiseren van extra woningen is ook een factor van economische betekenis daar het hier gaat om zeer veel arbeidsplaatsen zowel direct (aannemers in zowel de bouw als civieltechniek, installateurs en architecten etc etc) als ook indirect (woninginrichters, keukenleveranciers, stratenmakers, hoveniers en bouwmarkten etc).

2) De vergrijzing heeft niet alleen tot gevolg dat er andere typen woningen moeten worden gebouwd maar dat de vrijgekomen arbeidsplaatsen zullen moeten worden opgevuld door jongeren en dat ook de zorgbehoefte voor deze mensen zal toenemen m.a.w. extra arbeidsplaatsen in de zorg en er zal een verschuiving gaan optreden van werkzaamheden in het arbeidsproces. Deze mensen zullen gehuisvest moeten worden en zullen terecht eisen stellen aan hun woning en woonomgeving. De specifieke Drentse kwaliteiten kunnen het

verschil maken om in Drenthe te willen wonen en werken in niet in een ander deel van Nederland en is dus een USP (unique selling point) = uitnuttten!
Drenthe is gereed om instroom van buiten Drenthe op te vangen middels kwalitatieve, betaalbare woningen in een landelijke omgeving.

Marktontwikkelingen

De koopmarkt is nog steeds ietwat afwachtend maar de laatste kwartaalcijfer van 2004 laten zien dat er sprake is van een stabiele marktsituatie. De bevolking van Drenthe en ook buiten Drenthe is nog steeds bereid, indien de prijskwaliteitverhouding klopt, om een nieuwbouwwoning te kopen mits deze voldoet aan bepaalde criteria. We spreken nu van een kopersmarkt die zelf aangeeft hoe men wil wonen en waar men wil wonen. Dit is een wezenlijke verandering t.o.v. enkele jaren terug waar de verkopende partij bepaalde waar en hoe men moest wonen. De trend geldt ook voor de huurmarkt waar ook de corporaties luistert naar de wensen van haar klanten (=huurders) en kwalitatief goede woningen aanbied in een prettige woonomgeving. In beide gevallen heeft de klant een voorkeur voor wonen in een gebied met veel openbaar groen. Dit is een van de kwaliteiten wat mensen van buiten (en natuurlijk binnen) Drenthe zo waarderen. Het is dan ook niet wenselijk om deze kwaliteit op te offeren middels verdichting. Verdichting is dan ook in veel gevallen niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt. Daar waar het kan moet je het doen maar laten we zorgvuldig omgaan met de aanwezige ruimte. Dit geldt niet alleen voor de wijken maar met name voor de dorpen.

Voorlopige conclusie en aanbeveling

Het is niet gewenst om het aantal nieuw te bouwen naar beneden bij te stellen en om iedere keer via de pers dingen te roepen en getallen ter discussie te stellen is de PvdA statenfractie voorstander voor invoering van de Drentsche Woningbouwmonitor die per kwartaal de bouwproductie in Drenthe weergeeft opdat iedere burger in Drenthe kan zien welke bouwactiviteiten er in Drenthe zijn. De geprognostiseerde bouwopgaaf vanuit de visie dient daadkrachtig te worden doorgezet en met name het huisvesten van bovengenoemde aandachtsgroepen verdient de nodige aandacht en zal ook onderdeel van het geheel moeten worden.

Te denken valt aan de volgende punten:

- 1) ingediende bouwaanvragen (koop, huur)
- 2) in procedure zijnde bestemmingsplannen
- 3) goedgekeurde bestemmingsplannen
- 4) verleende bouwvergunningen (koop,huur)
- 5) gestarte bouwactiviteiten (koop, huur)
- 6) opgeleverde woningen (koop, huur)