

Aan:
de voorzitter en leden van
provinciale staten van Drenthe

Assen, 10 september 2013

Ons kenmerk 37/3.2/2013006558

Behandeld door de heer H.W.A. van der Meer (0592) 36 58 02

Onderwerp: Toegezegde informatie in de vergadering van de Statencommissie Omgevingsbeleid van 8 mei 2013 over woningbouw en werkgelegenheid

Geachte voorzitter/leden,

Op 8 mei 2013 is in de Statencommissie Omgevingsbeleid gesproken over de regionale woningbouwafstemming. Tijdens die bespreking is op drie punten informatie toegezegd:

- een actuele stand van zaken over projecten van woningcorporaties die wel en niet doorgaan
- een overzicht van de prognoses versus de realisatie over de afgelopen decennia
- het vervolg op het statendebat over wonen en werkgelegenheid

Doorgang projecten van woningcorporaties

Met het Regeerakkoord (eind oktober) is een aantal ingrijpende maatregelen aangekondigd voor de sociale huursector. Vanaf dat moment hebben diverse berichten in de krant gestaan over nieuwbouwprojecten die woningcorporaties in afwachting van de concrete uitwerking van de verhuurderheffing 'on hold' hebben gezet. Begin juli is voor 2013 de hoogte van de heffing bij wet vastgesteld. Voor 2014 en verder zal een nieuw wetsvoorstel worden ingediend.

Uw vraag hebben wij bij de woningcorporaties neergelegd. Echter, de investeringsmogelijkheden van corporaties zijn momenteel onduidelijk en sterk aan verandering onderhevig waardoor nu geen antwoord kan worden gegeven. Zo heeft een groot gedeelte van de corporaties (nog) geen duidelijkheid van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw over de borgingsmogelijkheden voor 2014 en verdere jaren. Dat maakt het bijzonder lastig om uitspraken te doen over individuele projecten. Verder is de wijze waarop de verhuurderheffing wordt verdeeld nog onduidelijk en daarmee de impact op de investeringscapaciteit ook.



Verder is het nieuwe huursysteem onduidelijk (: wijziging van het Woning Waardering Stelsel). Als gevolg van deze onzekerheden kunnen corporaties momenteel geen duidelijkheid geven over de definitieve status van projecten. Het publiekelijk maken van een lijst is pas zinvol als de uitwerking van de aangekondigde maatregelen uit het Regeerakkoord duidelijk is en op de investeringscapaciteit is door te rekenen. Het recentelijk gesloten akkoord tussen minister Blok en Aedes geeft daar een nieuw perspectief op.

Bij de presentatie van de Drentse Woningmarktberichten 2012-2013 is aangegeven dat de Drentse woningcorporaties afgelopen jaren gemiddeld € 90 tot € 100 miljoen hebben geïnvesteerd in onderhoud, renovatie, verduurzaming en (vervangende) nieuwbouw.

Vervolg op Statendeбат Wonen en Werkgelegenheid

Na de statenontmoeting op 6 februari 2013 is op 3 april 2013 een statendeбат gehouden over de thema's wonen en werkgelegenheid. Uitgangspunt voor het deбат was wat de provincie binnen de eigen mogelijkheden kan doen. Dat heeft tot een aantal suggesties geleid. In de commissie is aan het college gevraagd wat het met de uitkomsten van het deбат gaat doen.

In zijn algemeenheid is onze constatering dat de provincie met de Versnellingsagenda 2.0 (arbeidsmarkt en onderwijs), het Drents Woningmarktoffensief (doorstroming en verduurzaming woningmarkt) en het MKB Actieprogramma langs verschillende lijnen een extra inzet levert om de werkgelegenheid in brede zin te stimuleren en de effecten van de crisis voor Drenthe te dempen. Dit zijn maatregelen die in hoofdzaak het Drentse MKB bereiken. Daarnaast halen wij waar mogelijk investeringen in (water-) wegen naar voren en stimuleren de verduurzaming van de Drentse samenleving met de Drentse Energie Organisatie en de aanpak Slim Wonen met Energie. Met andere woorden, langs diverse lijnen stimuleren wij dat investeringsbeslissingen worden genomen die leiden tot werk.

In het statendeбат zijn veel goede suggesties gedaan die wij de komende tijd in onze contacten en acties zullen meenemen. Zo pakken wij uw suggestie op om samen met de gemeenten te bezien waar vergunningprocedures kunnen worden versneld ("ontslakken") en zullen we goede voorbeelden uitdragen. Met de actualisatie van de Omgevingsvisie waarbij een werkgroep uit uw midden is betrokken, kijken wij vanuit doelmatigheid naar de gestelde regels. Met de uitwerking van Vitaal platteland heeft het hele platteland onze aandacht waar ook ruimte is voor initiatieven uit de Drentse samenleving.

Wat wij vooral ook in onze gesprekken in het kader van het Woningmarktoffensief hebben beluisterd, is de vraag naar actiegerichtheid. Geen papieren akkoorden, maar vooral doen. Partijen hoeven niet overtuigd te worden van een noodzaak tot handelen, maar de mogelijkheden daarvoor verschillen. Met Bouwend Nederland bijvoorbeeld bekijken wij de mogelijkheid van een intervisieaanpak op gestagneerde projecten naar analogie van het Watertorenberaad. Met de Duurzame Krimregeling hebben wij binnen de financiële mogelijkheden een budget om gericht op projectniveau een helpende hand te kunnen bieden. Daar liggen momenten om elkaar te vinden.

Realisatie versus prognose

De vraag in de commissie was hoe in afgelopen perioden de verwachtingen over huishoudensontwikkeling en woningbouwplanning zijn uitgekomen.

Als startpunt voor de terugblik is 1995 genomen, halverwege de uitvoeringsperiode van het Streekplan Drenthe. In die periode liep de woningbouwontwikkeling voorspoedig. Aanvankelijk werd de woningbouwproductie sterk gestuurd door de subsidiëring door het Rijk, maar begin jaren negentig werden de subsidies afgebouwd en werd de vrije sector belangrijker. Prognose en realisatie beïnvloedden elkaar sterk. Wat gebouwd werd, werd in de markt ook afgenomen en die lijn kon in de vooruitberekening worden doorgetrokken. Er was als het ware een zichzelf bevestigend systeem. Die voorspoedige periode heeft aangehouden tot 2008 waarna de kredietcrisis begon.

Voor het Streekplan (1990) en de eerste twee Omgevingsplannen (achtereenvolgens 1998 en 2004) werd rechtstreeks vanuit de bevolkingsprognose de woningbehoefte berekend. Er werd dus geen tussenslag gemaakt naar een prognose voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De bevolkings- en huishoudensprognose zoals wij die nu kennen is voor het eerst in 2006 opgesteld. Deze systematiek is de basis voor de Omgevingsvisie Drenthe (indicatief woningbouwplafond per regio), alsmede de doorvertaling naar de regionale woonvisies.

De volgende twee tabellen laten het verloop zien in de prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en huishoudensgroei. Daarbij zijn de cijfers van het CBS de feitelijke ontwikkeling.

Tabel 1, Ontwikkeling van de bevolking in Drenthe in vijfjaarsperioden

	Bevolkingsontwikkeling Drenthe				
Periode	CBS	Prognose 2002	Prognose 2006	Prognose 2009	Prognose 2012
1995-1999	15.020				
2000-2004	13.560	13.460			
2005-2009	7.610	7.570	7.790		
2010-2014	-1.450 *	5.010	5.770	4.140	1.400
2015-2019			4.390	980	500

* Cijfers 2010 – mei 2012

Wij zien dat wij met de prognose 2002 de bevolkingsgroei in de perioden 2000-2004 en 2004-2009 goed hebben ingeschat. De prognose 2006 is voor de periode 2005-2009 te voorzichtig gebleken maar de voorspelde afname van de groei heeft zich duidelijk voorgedaan. En halverwege de periode 2010-2014 is er zelfs sprake van een bevolkingsdaling als gevolg van de crisis: voor studie, werk, relatievorming en dergelijke blijven mensen Drenthe verlaten, terwijl dit niet meer gecompenseerd wordt door een verhuisstroom waar Drenthe altijd van verzekerd was. Ook zien wij een duidelijke terugval in het aantal geboorten terwijl het aantal sterften blijft toenemen. In die zin versnelt de crisis de bevolkingsterugloop in Drenthe (zie bijlage).

Vanaf 2006 is een begin gemaakt met het vooruitberekenen van het aantal huishoudens. Net zoals bij de bevolkingsontwikkeling is ook hier in het begin een te voorzichtigte inschatting te zien ten opzichte van de werkelijke ontwikkeling.

Tabel 2: Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Drenthe in vijfjaarsperioden

periode	Huishoudensontwikkeling Drenthe				
	CBS	Prognose 2002	Prognose 2006	Prognose 2009	Prognose 2012
1995-1999	11.180				
2000-2004	9.350	-			
2005-2009	9.100	-	8.370		
2010-2014	1.480 *	-	6.910	7.210	4.850
2015-2019		-	5.880	6.470	5.000

* Cijfers 2010 – 2011

Door de woningmarktcrisis zien wij een sterke terugloop in de verhuizingen naar Drenthe en dus ook een fors teruggevallen huishoudensgroei.

De prognose 2012 heeft het verwachtingsbeeld voor de middellange termijn (tot 2020) sterk bijgesteld ten opzichte van de prognose 2009 die voor de Omgevingsvisie is gebruikt. De aanname over de migratie van huishoudens van/naar Drenthe - die altijd positief is geweest voor Drenthe – is op basis van de waargenomen ontwikkeling in de periode 2007-2011 sterk neerwaarts bijgesteld. Voor sommige gemeenten positief, voor anderen negatief.

Op enig moment zal er herstel zijn, maar het beeld is dat het aantal verhuizingen naar Drenthe niet meer op het niveau komt van voor 2008. Toen zijn wij uitgegaan van een migratiesaldo van + 1.100. Bij de opstelling van de regionale woonvisies is uitgegaan van de "nieuwe werkelijkheid" volgens de prognose 2012: een structureel lager niveau van migratie naar Drenthe van + 260 personen. Het effect daarvan is ook terug te zien in tabel 1.

De woningbouwproductie droogt steeds meer op; zie tabel 3. De projecten die aan het begin van de crisis nog in beeld waren en in aanbouw zijn genomen, zijn voor het overgrote deel opgeleverd in 2010-2012.

Tabel 3: Ontwikkeling van de woningvoorraad in Drenthe in vijfjaarsperioden

periode	Ontwikkeling woningvoorraad Drenthe: feitelijk (CBS) en vooruitberekening			
	CBS	POP I 1998	POP II 2004	Omgevingsvisie 2010
1995-1999	12.130	13.570		
2000-2004	7.450	9.970	15.350	
2005-2009	8.810	6.520	9.950	
2010-2014	1.020 *	6.430	7.900	} 18.300
2015-2019				

* Cijfers 2010 – 2011

De woningcorporaties zorgen voor een gestage productie van 400-600 woningen per jaar. De Drentse Woningmarktberichten geven aan dat in 2013/2014 nog projecten worden opgeleverd, maar dat daarna de effecten van de verhuurderheffing merkbaar worden.

Wij nemen aan dat u hiermee voldoende bent geïnformeerd.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

, secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, circular loop on the left and a horizontal stroke on the right.

, voorzitter

Bijlage(n):
coll.

BIJLAGE BIJ BRIEF D.D. 10 SEPTEMBER 2013, KENMERK 37/3.2/2013006558

Prognose en feitelijk verloop van de bevolking vanaf 1995

Natuurlijk aanwas: geboorte en sterfte

Tabel 4: Feitelijke ontwikkeling van de natuurlijke aanwas vanaf 1995 gemiddeld per jaar (in vijfjaarsperioden)

periode	geboorte	sterfte	natuurlijke aanwas
1995 - 1999	5.500	4.340	1.160
2000 - 2004	5.650	4.490	1.160
2005 - 2009	4.980	4.420	560
2010 - 2012	4.590	4.700	-110

In 2010 is het aantal geboorten lager dan in alle jaren ervoor vanaf 1995 en we zien het nu jaarlijks dalen. Het aantal sterften neemt vanaf 2008 jaarlijks duidelijk toe en ligt hoger dan de jaren ervoor van af 1995.

Tabel 5: Feitelijke ontwikkeling van de natuurlijke aanwas versus prognoses en verwachtingsbeeld

Periode	Feitelijke ontwikkeling	Prognose 2002	Prognose 2006	Prognose 2009	Prognose 2012
1995 - 1999	1.160				
2000 - 2004	1.160	690			
2005 - 2009	560	-80	360		
2010 - 2014	-110	-600	-150	-300	-70
2015 - 2019			-410	--960	-400

Met de Prognose 2002 is een te lage inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de natuurlijke aanwas. De Prognose 2006 sluit beter aan bij de ontwikkeling, maar door de crisis is het dus afwachten hoe de ontwikkeling van het aantal geboorten zich na 2012 blijft ontwikkelen. Voor de inschatting van de componenten geboorte en sterfte binnen de prognose volgen we de aannames van het CBS.

Binnenlandse migratie: verhuizingen tussen gemeenten vanaf 1995

Een belangrijke component waar wij zelf een inschatting over maken binnen de prognose, is de omvang en richting van de binnenlandse verhuisbewegingen.

De feitelijke ontwikkeling laat tot aan de kredietcrisis per saldo jaarlijks een positieve toestroom zien naar Drenthe. In 2008 vestigen zich per saldo nog ruim 1.000 personen in Drenthe, maar in 2009 verlaten er 60 Drenthe en de omvang van het vertrek loopt daarna snel op.

Tabel 6: Feitelijke ontwikkeling van de verhuizingen tussen gemeenten vanaf 1995 gemiddeld per jaar (in vijfjaarsperioden)

Periode	Vestiging uit andere gemeente	Vertrek naar andere gemeente	vestigingsaldo
1995 - 1999	20.380	19.870	510
2000 - 2004	18.280	17.860	420
2005 - 2009	18.550	17.640	910 *)
2010 - 2012	15.960	16.560	-600

*) de hoogte van dit getal is in belangrijke mate beïnvloed doordat asielzoekers die langer dan een half jaar in Nederland verbleven in de bevolkingsadministratie als inwoner werden geregistreerd. De grote toestroom van asielzoekers lag in de periode tot en met 2002.

Wat deze tabel ook laat zien, is dat de omvang van de verhuisstroom in de periode 2010-2012 gemiddeld sterk is afgenomen, in vestiging in sterkere mate dan in vertrek. Met de nieuwe werkelijkheid zal dat ook een blijvend lager niveau zijn.

Zoals in de brief al is aangegeven was er een sterke wederzijdse relatie tussen prognose en realisatie. Hier lag ook een druk vanuit partijen om voldoende bouwruimte in Drenthe te behouden. Immers, wat gebouwd werd, werd afgezet in de markt. Met de aannames werd ook rekening gehouden met taakstellende afspraken. Zoals uit volgende tabel blijkt, werd de woningproductie nimmer gehaald om de geraamde migratie te realiseren.

Tabel 7: Feitelijke ontwikkeling van de binnenlandse migratie versus prognoses en verwachtingsbeeld

Periode	Feitelijke ontwikkeling	Prognose 2002	Prognose 2006	Prognose 2009	Prognose 2012
1995 - 1999	510				
2000 - 2004	420	2.000			
2005 - 2009	910	1.600	1.200		
2010 - 2014	-600	1.600	1.300	1.150	335
2015 - 2019			1.300	1.150	335

De Prognose 2002 is gebruikt voor POP II, aan de Omgevingsvisie Drenthe ligt prognose 2009 ten grondslag. Daarmee is al een stevige correctie gedaan op de geraamde woningbehoefte. Met de Prognose 2012 is op basis van wat wij als gevolg van de kredietcrisis waarnemen het verwachtingsbeeld tot 2020 drastisch bijgesteld. De afgelopen jaren zat de feitelijke ontwikkeling onder het gemiddelde en dat zal komende jaren ook zo blijven. Overigens is het beeld per gemeente verschillend. Bij een volgende prognose zal opnieuw naar het jaargemiddelde worden gekeken.