

Aan:
de voorzitter en leden van
Provinciale Staten van Drenthe

Assen, 9 maart 2021
Ons kenmerk 10/5.3/2021000388
Behandeld door team Ruimte, Energie en Wonen (0592) 36 55 55
Onderwerp: Voorlopige evaluatie Impuls Volkshuisvesting
Status: Ter informatie

Geachte voorzitter/leden,

Hierbij informeren wij u over de voorlopige evaluatie van de subsidieregeling Impuls Volkshuisvesting.

Op 27 september 2017 besloten uw Staten om € 2 miljoen beschikbaar te stellen voor de subsidieregeling Impuls Volkshuisvesting. Hiermee stelde u geld beschikbaar aan gemeenten om huisvestingsopgaven in de bestaande woningvoorraad te helpen oplossen. Het gaat hierbij om maatwerk per gemeente en een breed palet van mogelijke toepassingen, waarbij de provinciale bijdrage een steuntje in de rug is geweest. Tussen 2018 en eind 2020 hebben alle gemeenten één of meerdere aanvragen ingediend. Daarmee kan nu de eerste balans opgemaakt worden.

Mede dankzij de provinciale inzet kunnen 813 wooneenheden gerealiseerd worden. Daarnaast kunnen er dankzij de subsidie verduurzamingsmaatregelen getroffen worden en wordt er ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Meerdere projecten zijn dankzij de inzet van de subsidieregeling realiseerbaar geworden en vlot getrokken. Ook de komende jaren voeren wij de Woonagenda uit om met onze partners het verschil te blijven maken. In de bijlage vindt u een uiteenzetting van de aantallen en de ondersteunde activiteiten. Dit betreft een voorlopige evaluatie, omdat nog niet alle projecten in de afrondingsfase zijn. De laatste afrondingsfase vindt naar verwachting eind 2022 plaats. Hierna zult u een definitieve evaluatie ontvangen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,



, voorzitter



, secretaris

Bijlage 1 Evaluatie



Bijlage 1: Eerste Evaluatie Impuls Volkshuisvesting

Inleiding

In deze bijlage vindt u een eerste evaluatie van de (verwachte) resultaten van de Impuls Volkshuisvesting. Voor deze evaluatie is gekeken naar kwaliteitsimpulsen en aantallen wooneenheden in de projecten waaraan een provinciale bijdrage is geleverd.

Resultaten

In 2020 zijn alle aanvragen afgerond. In totaal zijn er tijdens de loop van de regeling 18 aanvragen ingediend en verleend. Indien de maximale aantallen van alle projectaanvragen bereikt worden zullen er 813 wooneenheden gebouwd of gerenoveerd worden. Dit is geen saldo toevoeging, dat was ook niet het doel van de regeling. Bij 13 projecten zijn er namelijk ook wooneenheden of overige panden gesloopt om een kwaliteitsslag te realiseren, om de woningvoorraad meer in balans te brengen met de woonbehoefte of simpelweg om een projectgebied bouwrijp te maken.

Naast 813 wooneenheden zijn er 515 wooneenheden die ook positieve effecten zullen ondervinden van de projecten, maar die vanwege de afbakening van de projectgebieden niet meegenomen zijn in de evaluatie. In de meeste gevallen gaat het hier om parallel lopende projecten.

Het aantal 813 betreft:

- 445¹ reguliere sociale huurwoningen of huurwoningen boven de liberalisatiegrens waarvan de verhuurder een woningbouwcorporatie is;
- 130 huurwoningen exclusief bedoeld voor een specifieke doelgroep;
- 16 huurwoningen in de vrije sector, inclusief huurwoningen die eventueel onder de liberalisatiegrens vallen maar waarvan de verhuurder geen woningbouwcorporatie is;
- 162 koopwoningen;
- 60¹ woningen waarvan de precieze verdeling nog onduidelijk is maar waarvan in ieder geval een verdeling gemaakt zal worden tussen sociale huur en koop.

Van de 813 zal in ieder geval 506 grondgebonden en 247 als appartement gerealiseerd worden.

Zowel nieuwbouw, renovatie, installatietechnische werkzaamheden en ruimtelijke herinrichting waren subsidiabele kosten. 581 woningen worden of zijn als nieuwbouw gerealiseerd en 216 worden of zijn gerenoveerd. Van renovatie is sprake als er minimaal een significante verbetering in de energetische kwaliteit van de woning wordt aangebracht. Van een significante verbetering is sprake als de woninglabel naar A gebracht is of als de woning naar "0 of bijna 0" op de meter gebracht is.

Naast het bouwen van woningen is er bij de projecten ook aandacht besteed aan de ruimtelijke (her)inrichting. Bij 15 van de 18 projecten is er sprake van een vorm van ruimtelijke (her)inrichting en/of groenverbetering. Het is mogelijk dat bij de overige projecten deze herinrichting via een andere traject verloopt.

De regeling heeft als doel om de kwaliteit van de woningvoorraad in de Drentse gemeenten beter te laten aansluiten bij de vraag. Vraag betreft niet alleen aandacht voor aantallen, maar ook voor kwaliteit.

Tijdens het voortraject is per projectaanvraag gekeken of de beoogde bouwplannen passend waren bij de woningbehoefte zoals die bij de Provincie bekend is via de prognose en bij de gemeente is vastgesteld als onderdeel van hun woonvisie (of indien nodig een actualisatie daarvan). Daarnaast is er bij de projecten aandacht besteed aan levensloopbestendigheid van de woningen (waardoor een woning voor meerdere leeftijdscohorten geschikt is) en de balans in de buurt op het gebied van woningtypen.

Bij twee projecten betreft de doelgroep een zeer afgebakende groep. Namelijk in 1 geval licht verstandelijke jongeren die wel op zichzelf kunnen wonen maar in de nabijheid een vorm van begeleiding nodig hebben en in 2 gevallen een nieuwbouw- of renovatieproject in een woonzorg instelling. De woningen zijn gebouwd met oog op deze doelgroepen, maar niet per se inherent exclusief geschikt voor deze doelgroepen.

Twee projecten zijn gericht op in de eerste plaats koopstarters.

In de realiteit betreffen de projecten relatief veel sociale woningbouw ten opzichte van het Drentse gemiddelde. Dit heeft een praktische reden. De mogelijkheden voor gemeenten om woningen te bouwen en in de markt te zetten zijn zeer beperkt. Daarom hebben veel gemeenten voor de aanvragen samengewerkt met woningbouwcorporaties. Gezien de benodigde kwaliteitsslag in de sociale huurvoorraad is deze keuze ook niet verrassend. In het geval van een dergelijke samenwerking is er gekeken naar de balans qua woningtypen in de nabijheid.

Het bouwen in de nabijheid van voorzieningen was geen criterium van de regeling, maar is wel een aandachtspunt van de provinciale omgevingsvisie. Bij alle nieuwbouwprojecten is er sprake van inbreiding in de buurt van voorzieningen en bestaande infrastructuur.

Zoals eerder al omschreven werd gaan de meeste projecten gepaard met een kwaliteitsverbetering van de directe leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat het wegennetwerk, het groen of "rotte kieren" als gevolg van verpaupering leegstand of sloop aangepakt zijn.

Eerder werd al aangegeven dat de woningbouwprojecten zowel sociale huur als koop betreffen en ook zowel grondgebonden wooneenheden als appartementen.

Alle projecten zijn onderworpen aan een duurzaamheidsanalyse. Concreet betekent dit dat gekeken is of de te renoveren of nieuw te bouwen woningen voldoen aan een sprong in het energielabel, 0-op-de-meter zijn en indien mogelijk of er extra aandacht besteed kon worden aan het gebruik van duurzaam materiaal. In veel gevallen werd de subsidie expliciet aangevraagd voor het realiseren van dergelijke duurzaamheidsmaatregelen.

Duurzaamheid

Een van de voorwaarden van de regeling is dat woningen er wat betreft energieprestatie op vooruit moeten gaan. Daarmee draagt de regeling bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Werkgelegenheid

De regeling komt ten goede aan werkgelegenheid in projectontwikkeling en bouw.

Sociale cohesie

De projecten uit de Impuls Volkshuisvesting zullen bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en daarmee aan het welzijn van de betrokken inwoners. Participatieve trajecten waren geen vereisten maar wel een pré voor de aanvragen. De resultaten van deze participatieve trajecten worden geëvalueerd nadat de projecten formeel afgerond zijn.

Vervolg

Een verdere evaluatie volgt, waarbij ook het proces en de feedback vanuit de gemeenten op het proces en opgeleverd resultaat meegenomen wordt. De verwachting is dat de laatste projecten eind 2022 afgerond zijn.