

Statenstuk 2020-958

Woonagenda

Voorgestelde behandeling:

- Statencommissie Omgevingsbeleid op 21 oktober 2020
- Provinciale Staten op 11 november 2020
- fatale beslisdatum: 11 november 2020

Behandeld door de heer J.D. Karssenbergh, telefoonnummer (0592) 36 51 58, e-mail
daniel.karssenbergh@drenthe.nl

Portefeuillehouder: de heer J.N. Kuipers

Inleiding

a. Algemeen

Het opstellen van een Drentse Woonagenda is een afspraak in het Coalitieakkoord. De ontwikkeling van de Woonagenda is in september 2019 gestart met een inventarisatie van de vraagstukken op de Drentse woningmarkt. De opgaven op het gebied van wonen in Drenthe zijn vervolgens samengevat in vijf thema's:

- een woningmarkt in balans
- levensloopbestendig wonen
- duurzaam wonen
- betaalbaar wonen
- een prettige fysieke leefomgeving

Om invulling te geven aan deze vijf opgaven worden de volgende instrumenten ingezet: de realisatie van een Impulsteam Wonen ten behoeve van gemeenten en initiatiefnemers en de realisatie van een investeringsfaciliteit voor woonprojecten. Overige instrumentaria betreffen een gezamenlijke lobby, onderzoek, inzet op de bewustwording dat mensen langer thuis wonen, kennisontwikkeling en monitoring. Deze instrumentaria worden in detail uiteengezet in de uitvoeringsagenda.

Parallel aan de Woonagenda volgt in het kader van de Investeringsagenda een voorstel voor extra middelen voor de vier grootste Drentse steden. In die grote steden ligt getalsmatig een grotere kwalitatieve opgave ten aanzien van vergroening, verduurzaming en leefbaarheid. Door het combineren van deze middelen en de voorgestelde middelen van de Woonopgave kan de provincie een grotere bijdrage leveren aan de woonopgaven in de grote steden van Drenthe.

b. Europese aspecten

Niet van toepassing.

c. Economie/werkgelegenheid

Niet van toepassing.

d. Participatie

Voor de ontwikkeling van de Woonagenda is er intensief contact geweest met gemeenten, corporaties en vertegenwoordigers uit de markt. Ook bij de uitvoering blijven deze stakeholders betrokken.

e. Uw Staten hebben op 13 november 2019 de motie Generatietoets (M 2019-19) aangenomen.

De motie vraagt concreet om het doen van onderzoek naar een generatietoets door bij wijze van proef bij de Woonagenda, de Energieagenda, de Sociale Agenda en de Economische Koers in beeld te brengen wat de (beleids)effecten zijn voor de verschillende generaties.

Bij de inventarisatie van de opgaven is rekening gehouden met de belangen van alle generaties op het gebied van wonen. Zo is er bij het formuleren van de opgaven rekening gehouden met opgaven waar alle generaties tot op zekere hoogte mee te maken hebben en baat hebben bij een oplossing. Wij stimuleren woonoplossingen voor alle inkomensgroepen en generaties.

De Woonagenda zet in op zowel een betere beschikbaarheid van woningen voor jongeren als voor ouderen. Vanwege de doorstroming op de woningmarkt is er sprake van een keten, waarin oudere generaties steeds plaatsmaken voor jongere. Beide doelgroepen zijn afhankelijk van elkaar wat betreft de beschikbaarheid van woonruimte. Voor zowel starters als senioren en de generaties daartussen betekent een goede doorstroming dat zij meer kans maken op het vinden van een geschikte woning. Met aandacht voor levensloopbestendigheid dragen wij bij aan de geschiktheid van woningen voor meerdere generaties.

Als onderdeel van de Woonagenda worden woon-zorgvormen onderzocht; hiermee inventariseren wij de wensen tot het realiseren van bepaalde woonvormen voor senioren.

Door in te zetten op een Impulsteam wordt bijgedragen aan de eerdergenoemde doorstroming op de woningmarkt.

Advies

1. De Woonagenda vast te stellen.
2. € 2.000.000,- te onttrekken aan de Reserve Investeringsagenda 2020-2023 voor de uitvoering van de Woonagenda.

Doelstelling uit de begroting

2.3.01 Toereikende spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen en aanbod voor wonen over het Drentse netwerk van steden en dorpen

2.3.02 Toekomstbestendig wonen

Argumenten

1.1 Met de Woonagenda kan de provincie de woonopgaven in Drenthe helpen oplossen

Met de Woonagenda wordt het beleidsvoornemen uitgewerkt om gemeenten, corporaties en marktpartijen met menskracht en middelen de mismatch tussen vraag en aanbod te helpen adresseren. De inzet van de provincie heeft meerwaarde, doordat lokale inspanningen kunnen worden versterkt en aan elkaar kunnen worden gekoppeld. Daarnaast heeft de provinciale organisatie de mogelijkheid om zowel richting regio's als Rijk slagkracht te organiseren.

1.2 Met de Woonagenda acteert de provincie proactief en anticyclisch op een eventueel corona-effect

Corona heeft economische impact, die op termijn kan leiden tot vraaguitval in de bouw. Uit de laatste crisis bleek dat het niet op peil houden van de bouwstroom regionaal voor woningtekorten na de crisis heeft gezorgd. Dit is reeds geagendeerd in de periodieke coronarapportage. De Woonagenda anticipeert hierop en kan als anticyclisch worden beschouwd: samen met gemeenten en corporaties blijven wij ons inzetten voor de woonopgave in Drenthe.

2.1 Met het vrijmaken van middelen uit de Investeringsagenda kunnen kosten die gemaakt worden voor de Woonagenda worden gedekt.

De kosten worden geraamd op € 2 miljoen. Het grootste deel wordt voorzien voor de realisatie van een Impulsteam Wonen en het vormen van een investeringsfaciliteit voor woonprojecten. Het vullen van deze investeringsfaciliteit is geen onderdeel van de Woonagenda. Overige kostenposten betreffen onderzoek, bewustwording, kennisontwikkeling en monitoring.

Tijdsplanning

20 oktober 2020 – Concept-uitvoeringsagenda
21 oktober 2020 - Commissie OGB
11 november 2020 - Provinciale Staten
16 december – Definitieve uitvoeringsagenda naar Provinciale Staten
1 januari 2021 - Start uitvoering

Financiën

Wordt gedekt uit de vast te stellen Investeringsagenda bij de Begroting 2021. Het betreft een bedrag van € 2.000.000,-- ten laste van de Reserve Investeringsagenda 2020-2023 voor de begrotingsjaren 2021-2023. Deze dekking is onder voorbehoud van besluitvorming over de Investeringsagenda.

De verdeling van de € 2.000.000,-- is als volgt:

Begrotingsjaar 2021: € 350.000,--
Begrotingsjaar 2022: € 800.000,--
Begrotingsjaar 2023: € 850.000,--

Bij deze verdeling is rekening gehouden met het op gang komen van de verschillende instrumentaria. De verdeling is een raming.

Parallel aan de Woonagenda volgt in het kader van de Investeringsagenda een voorstel voor extra middelen voor de vier grootste Drentse steden. Een deel van deze middelen zal ingezet worden voor de woonopgaven die in Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel spelen.

Monitoring en evaluatie

Monitoring is inherent aan de Woonagenda. Ten eerste vormt monitoring een inhoudelijk onderdeel van de Woonagenda om zo de Drentse partners verder te helpen. Dit betreft met name het beschikbaar stellen en analyseren van data op het gebied van wonen in Drenthe. Ten tweede wordt monitoring procesmatig ingezet om de instrumentaria te beoordelen op effect. Hierover zullen uw Staten periodiek geïnformeerd worden. Bij de monitoring wordt rekening gehouden met de generatietoets.

Communicatie

Belangrijke resultaten die voortvloeien uit de investeringen vanuit de Woonagenda zullen periodiek gecommuniceerd worden met zowel uw Staten als de nauw betrokken externe stakeholders. Hiervoor zullen de reguliere (sociale)mediakanalen van de provincie worden ingezet.

Bijlagen

1. Woonagenda

Ter inzage in kamer C0.39

Niet van toepassing.

Assen, 28 september 2020
Kenmerk: 38/5.13/2020001772

Gedeputeerde Staten van Drenthe,

mevrouw drs. J. Klijnsma, voorzitter
W.F. Brenkman MSc, secretaris

wa/coll.

Provinciale Staten van Drenthe;

gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 15 september 2020, kenmerk 38/5.13/2020001772;

BESLUITEN:

1. de Woonagenda vast te stellen;
2. € 2.000.000,-- te onttrekken aan de Reserve Investeringsagenda 2020-2023 voor de uitvoering van de Woonagenda.

Assen, 11 november 2020

Provinciale Staten voornoemd,

, voorzitter

, griffier

mb/coll.

Drentse Woonagenda



Toekomstbestendig wonen in Drenthe





Juni 2020

Colofon

Dit is een uitgave van de provincie Drenthe



Voorwoord



In Drenthe richten we ons leven in op de zekerheid dat we betaalbaar kunnen wonen en een baan hebben met een fatsoenlijk salaris. Als provincie zien we het als onze taak om dit voor onze inwoners goed voor elkaar te krijgen. We willen dat ook richting de toekomst wonen in Drenthe voor iedereen is weggelegd en dat iedereen goed en fijn kan wonen. Want, in Drenthe is het leven goed: we hebben prachtige natuur en volop ruimte om erop uit te trekken voor sport en ontspanning. Deze ruimte is een groot goed.

De leefbaarheid in deze ruimte in Drenthe vinden we heel belangrijk. Juist nu we wereldwijd met de coronacrisis te maken hebben en de voorzorgsmaatregelen die we allen in acht moeten nemen, wordt bevestigd hoe belangrijk het is een fijne plek te hebben om te wonen. Thuis is ook steeds vaker de plek geworden van waaruit je werkt. Wonen op afstand van het werk, blijkt op deze manier goed mogelijk. Het 'hybride werken': deels vanuit huis en deels op kantoor zijn, is steeds meer de norm geworden. Wat de effecten zullen zijn van de pandemie op de langere termijn voor wonen in Drenthe, moet blijken.

We kiezen er daarom voor met een woonagenda voor Drenthe aan de slag te gaan, op basis van dat wat we nu weten. Met een voorzichtige blik op de toekomst met trends en ontwikkelingen. We zijn daarbij goed in contact met onze gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Voldoende basisvoorzieningen, op een goed niveau en een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. Wonen is voor onze inwoners belangrijk. Daarom werken we voor de Drenten aan een Drentse Woonagenda. Drenthe kent een grote verscheidenheid aan woningmarkten en dynamiek. Dit brengt opgaven met zich mee die om aandacht

en oplossingen vragen. Naoberschap kenmerkt Drenthe en de Drenten. Samen met de Drentse gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen hebben we onderzocht welke thema's op het gebied van wonen in Drenthe belangrijk zijn en aandacht nodig hebben. Juist zodat wonen in Drenthe voor iedereen en in de toekomst, mogelijk is.

Vanuit het Drentse naoberschap is er een sterke drive om voor een aantal vraagstukken gezamenlijk met inwoners, corporaties, gemeenten en marktpartijen samen op te trekken. Bijvoorbeeld waar het gaat om herstructurering in dorpen en wijken en voldoende woningen voor jong en oud. Toekomstbestendig wonen betekent dat woningen duurzaam, betaalbaar en passend zijn bij de woonwens. Voor jong en oud.

Met deze Woonagenda willen we als provincie initiatieven van gemeenten, corporaties, marktpartijen en inwoners ondersteunen. Samen komen we verder, voor jong en oud, voor nu en in de toekomst. Dat is samen wonen in Drenthe.

Hans Kuipers, gedeputeerde wonen



Inhoud

Een Drentse Woonagenda	5
Huidige situatie	6
Trends en ontwikkelingen	8
Vijf opgaven	9
Woningmarkt in balans	9
Wonen voor vitale ouderen en levensloopbestendig wonen	9
Betaalbaar wonen	9
Duurzaam wonen	10
Prettige fysieke leefomgeving	10
Instrumenten	12
Impulsteam Wonen	12
Financieringsinstrument	12
Bewustwording langer thuiswonen	13
Gezamenlijke lobby	13
Kennis, onderzoek & monitoring	14
Slimme combinaties	14
Financieel	16



Een Drentse Woonagenda



In Drenthe is het goed wonen. Jaren op rij scoort Drenthe hoog in de landelijke ranglijst van de Leefbaarometer. Om ook de komende periode goed te kunnen blijven wonen in Drenthe is aandacht nodig voor regionale verschillen en de aansluiting tussen de woonbehoefte en het woningaanbod. Deze taak ligt in Nederland primair bij gemeenten en corporaties, waarbij steeds meer behoefte ontstaat om samen met de provincie ook in regionaal verband elkaar te kunnen versterken.

Met de Woonagenda sluit de provincie Drenthe aan bij de koers die lokaal door gemeenten en corporaties en nationaal door het Rijk is ingezet, om zo de afspraken in het Coalitieakkoord 2019-2023 te kunnen verzilveren. De leefbaarheid in dorpen en wijken is belangrijk, met basisvoorzieningen die voldoende op peil blijven, goede bereikbaarheid, culturele initiatieven en een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. Wonen is voor onze inwoners belangrijk. Wij willen toekomstbestendige woningen voor jong én oud. Toekomstbestendig betekent duurzaam, betaalbaar en passend bij de woonwens. Waar de Sociale Agenda zich richt op de mens, richt de Woonagenda zich op de woonruimte die hiervoor nodig is.

De afgelopen jaren is regionaal via samenwerking veel werk verzet zodat er een brede kennisbasis bestaat over de opgaven voor de woningvoorraad in de Regio Groningen-Assen, Zuidwest-Drenthe / regio Zwolle en Zuidoost-Drenthe.

De Woonagenda is actiegericht. Er moeten meer en andere huizen worden gebouwd en aangepast. Mensen willen lang thuis blijven wonen als ze ouder worden. Zijn er voldoende geschikte woningen voor jongeren? Hoe maken we onze huizen energiezuinig of zelfs energieneutraal? De provincie biedt gemeenten, corporaties, marktpartijen en initiatiefnemers een helpende rol als facilitator en is vraag-volgend, maar zal ook agenderend optreden.

Specifieke aandacht gaat ook uit naar marktsegmenten voor specifieke doelgroepen, zoals flexwonen (voor spoedzoekers als arbeidsmigranten en mensen uit een scheiding of instelling), huishoudens met een te kleine beurs voor verduurzaming en verouderde bouwblokken uit de jaren '60-'80. Knelpunten voor een continue bouwstroom worden eveneens aangepakt.



Huidige situatie



In Drenthe wonen 492.500 mensen die samen 210.400 huishoudens vormen. De verhouding huur en koop is in de steden vergelijkbaar met die van Nederland, in het buitengebied staan relatief veel meer koopwoningen. Drenthe kent drie woningmarkten die verschillen in dynamiek.

In de kop van Drenthe vormt de Regio Groningen Assen (RGA) een hoogdynamische woningmarkt met forse tekorten en prijsstijgingen in de stad Groningen die zijn weerslag hebben op de omliggende gemeenten. Binnen de RGA neemt Assen een zelfstandige positie in waarbij Assen als centrale kern in Drenthe functioneert met ook een eigen 'achterland' ten zuiden van de provinciehoofdstad. Noordenveld en Tynaarlo bieden met Haren en de noordelijke helft van Aa en Hunze een groen alternatief waarbij de hoogstedelijke dynamiek nooit ver weg is.

Zuidoost-Drenthe functioneert als zelfstandige woningmarkt rondom Emmen, Coevorden en grotere dorpen zoals Klazienaveen. Verschillende dorpen liggen hier als satellieten omheen met elk een eigen dynamiek en karakter. In verschillende stadswijken, sommige dorpen en met name de veenkoloniale

lintdorpen (in Borger-Odoorn en Emmen maar ook in Aa en Hunze) ligt een verbouwoopgave waarbij niet alleen verduurzaming maar ook een kwaliteitsslag in de woningvoorraad nodig is. Omdat de bevolkingsgroei afneemt vanwege vergrijzing en ontgroening is de woningmarkt relatief ontspannen en ontstaat in sommige marktsegmenten een woningoverschot, en in andere marktsegmenten een tekort.

In Zuidwest-Drenthe functioneert Meppel als relatief jonge groeikern op woon-werk afstand van het stedelijke Zwolle. De verder landelijke regio vergrijst maar kent een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met verschillende dorpen. Hoogeveen vormt een schakel tussen de woningmarkten rondom Meppel en Emmen, maar heeft ook een uitstraling richting Overijssel.



Volkshuisvestelijke taken

Gemeenten hebben de primaire taak om zorg te dragen voor voldoende woningen. In de woningwet is geregeld dat zij hiertoe prestatieafspraken maken met woningbouwcorporaties over de voorraad huurwoningen. De beschikbaarheid van koopwoningen wordt overgelaten aan de markt.

Voor uitbreiding binnen en buiten de bebouwde kom kan grond voor huizenbouw beschikbaar komen door een bestemmingsplanwijziging. Hiertoe moet wel een behoefte kunnen worden aangetoond. Gemeenten stellen hiervoor Woonvisies op.

Conform Rijksbeleid moet er eerst altijd gekeken worden of er binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gebouwd, voordat er nieuwbouwwijken kunnen worden aangelegd.

Nieuwe uitleg mag niet strijdig zijn met de Omgevingsverordening van de provincie. Hierin staat onder andere vastgelegd dat extra woningen in het buitengebied niet zomaar zijn toegestaan, om zo bijvoorbeeld agrarische bedrijven en de kwaliteit van natuurlijke gebieden te beschermen.

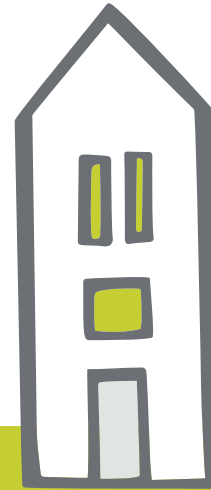
Vanuit de Omgevingsvisie wordt wel ingezet op het verzilveren van incidentele kansen waarbij het toevoegen van woningen op strategische locaties meerwaarde heeft om kwaliteit toe te voegen aan natuur, landschap en cultuurhistorie. Goede plannen hiervoor zijn welkom.

Indien renovatie, verduurzaming of herstructurering noodzakelijk is zijn hiervoor afspraken nodig met grond- en woningeigenaren en/of huurders.

Jaarlijks worden er in Drenthe ongeveer 1.400 nieuwbouwwoningen gebouwd, 600 woningen worden binnen bestaande kernen toegevoegd en 500 woningen worden onttrokken (sloop, samenvoeging of gewijzigd gebruik).



Trends en ontwikkelingen



Richting 2030 stabiliseert het inwoneraantal van Drenthe of neemt deze iets af. Groei wordt voornamelijk meer en meer gerealiseerd in de steden en concentreert zich in de kop van Drenthe richting de stad Groningen en langs de vervoersassen richting Meppel/Zwolle. Naast deze groei zet lokaal en regionaal ook de afname van de bevolking door. Krimp, groei of stabilisatie kan zich voordoen in wijken en dorpen die naast elkaar liggen. De afname van de bevolking gaat samen op met het vertrek van jonge mensen voor werk en scholing enerzijds en vergrijzing anderzijds.

Het aantal huishoudens groeit desondanks door met circa 10.000 extra huishoudens richting 2035. Huishoudens worden steeds kleiner omdat mensen steeds later gaan samenwonen en ongeveer de helft van de getrouwde mensen uiteindelijk gaat scheiden. Tenslotte worden de gezinnen kleiner met 1 tot 2 kinderen.

Met stabiele lage geboorte- en relatief hoge sterftcijfers zijn de internationale migratiestromen uit crisisgebied nog het meest van invloed op de bevolkingsontwikkeling. Voor Drenthe zijn deze echter relatief gering. Wel groeit de groep Europese (seizoens)arbeidsmigranten, mede door tekorten op de arbeidsmarkt. Een groeiende aandachtsgroep wordt gevormd door mensen die voorheen vanwege een zorg- of ondersteuningsbehoefte in instellingen woonden en nu een beroep doet op de sociale huurvoorraad.

De beschikbaarheid van nieuwe woningen neemt af en de prijzen nemen toe. Er is sprake van een prijsopdrijvende trend vanwege diverse factoren. Zo stijgt de schaarste aan materialen en menskracht in de bouw. Verduurzamingseisen dragen bij aan prijsstijgingen van (elektrische) installaties, zo wordt de komende 10 jaar in meer dan 100 dorpen en woonwijken afscheid genomen van aardgas. De marges binnen de bouwkolom nemen af, woningen worden kleiner en de realisatie van goedkopere- en starterswoningen wordt hierdoor steeds minder rendabel.

Vanwege lage rentes zoeken veelal kleine beleggers hun toevlucht tot de vastgoedmarkt, eveneens met prijsopdrijving als resultaat. Flexibilisering van werk maakt het voor starters lastiger om een hypotheek te krijgen. Corporaties leveren in op hun investeringskracht omdat zij met de verhuurderheffing worden afgeroomd en extra vennootschapsbelasting kwijt zijn (ATAD).



Vijf opgaven



Op basis van het Coalitieakkoord en na consultatie van gemeente, corporaties en marktpartijen zal de Woonagenda zich inzetten ten behoeve van vijf opgaven in Drenthe.

Woningmarkt in balans

Meer balans brengen tussen de vraag en het aanbod naar huur- en koopwoningen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Het gaat hierbij om woonvormen en doelgroepen, zoals starters, senioren, spoedzoekers zoals arbeidsmigranten, begeleid wonen, wonen-met-zorg en mensen uit een scheiding, maar ook om nieuwbouw, sloop en transformatie. De Drentse vraag ligt langjarig op zo'n 10.000 extra woningen.

Wonen voor vitale ouderen en levensloopbestendig wonen

Het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt door het realiseren van extra aanbod voor de gevorderde wooncarrière. Dit omvat ook de bewustwording van 'empty nesters' om tijdig aanpassingen te doen aan de eigen woning om te anticiperen op ouder worden. Vanwege de doorstroming op de woningmarkt is er sprake van een keten, waarin oudere generaties steeds plaatsmaken voor jongere. Daarnaast liggen er kansen voor

nieuwe woonvormen waarbij generaties, jong en oud, bij elkaar wonen.

Betaalbaar wonen

Het bevorderen van een passend aanbod voor de portemonnee van alle doelgroepen. Dit betreft naast sociale huur ook koopwoningen en aanbod van middenhuur voor starters en senioren. Vanuit het sociaal domein is betaalbaarheid voor (kwetsbare) cliënten die extramuraal wonen een groeiende opgave, terwijl corporaties en instellingen ook aanlopen tegen de betaalbaarheid van intramuraal woon-zorgvastgoed.

Het beperken van prijsopdrijvende effecten door markt en overheid is een lastige en structurele opgave maar verdient aandacht om te voorkomen dat starters en ouderen nog verder uit de huidige markt worden geprijsd. Extra aandacht is nodig voor duurzaam bouwen voor huishoudens met een smalle beurs en het voorkomen van energiearmoede.



Duurzaam wonen

De verduurzaming van de totale woningvoorraad is een van de grootste opgaven waar ons land de komende decennia voor staat. Verduurzamen van woningen is afhankelijk van individuele investeringsbeslissingen van de eigenaar, waarbij de een kiest voor kleine stapjes en de ander voor grote stappen. De inzet voor de komende jaren is gericht op verduurzaming op een woonlastenneutrale wijze en meer en meer gericht op collectieven (wijkgerichte aanpakken). Corporaties vertalen dit in hun voorstel voor prestatieafspraken met gemeenten.

Het bevorderen van verduurzaming is de inzet van de Drentse Expeditie energieneutraal wonen, van waaruit deze opgave in de Woonagenda wordt opgepakt. Doelstelling is een energieneutrale Drentse woonomgeving in 2040. Over een kleine 25 jaar is de huidige (fossiele) energierekening en CO₂-uitstoot daarmee fors afgenomen. De expeditie ondersteunt deelnemers en zorgt voor de juiste uitrusting om gezamenlijk dit doel te bereiken.

De uitdaging ligt bij opschaling door uitgangspunten voor verduurzaming op te nemen in de woningbouwprogrammering, verduurzaming van particulier bezit, circulair bouwen en de ont koppeling van het gasnet of een alternatief gebruik hiervan door groen gas of waterstof.

Ook de koppeling van de energievraag van huishoudens aan kansen in de directe fysieke woonomgeving, zoals de opwek van groene stroom op/via daken en voorzieningen in de buurt en collectieve installaties zoals warmtepompen wordt in het kader van de Expeditie energieneutraal wonen opgepakt.

Prettige fysieke leefomgeving

Het helpen realiseren van een prettig woongeving in wijken en dorpen, met aandacht voor een kwalitatieve inrichting van straten en buurten. Het gaat hierbij om de inrichting van de publieke ruimte, maar ook strategisch bouwen voor het behoud van nabije voorzieningen in stads- en dorpscentra. In sommige buurten worden inwoners geconfronteerd met uitdagingen op het gebied van leefbaarheid die samen op gaan met benodigde investeringen in woningen en de woonomgeving.

Om deze opgaven goed op te pakken wordt een instrumentarium ontwikkeld. Het gaat hierbij om concrete activiteiten die voor de aanpak van elk van de vijf opgaven noodzakelijk zijn. In de Woonagenda wordt op hoofdlijnen een keus gemaakt voor de activiteiten, welke gedetailleerder worden uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma. We kiezen bewust voor inzet op instrumenten in plaats van op thema's, om werk te maken van ontschotting van werk- en beleidsvelden.



Bouwen voor herstructurering

In buurten waar de bevolking afneemt of sociale problematiek zich concentreert kunnen woningen incurant worden: er zijn geen kopers voor. Dit uit zich in lagere woningprijzen, leegstand of verpaupering. Dit geldt vooral voor panden die slecht te isoleren zijn of alleen tegen hoge kosten aanpasbaar aan moderne eisen. Een voorbeeld hiervan zijn de zogenaamde grote vrijstaande 'boerenbungalows' uit de jaren '60-'80 in het buitengebied, kleine binnenstedelijke wooneenheden of (te) kleine arbeiderswoningen in de linten. Voor het huursegment hebben de Drentse corporaties zich reeds ingezet voor aanpassing van hun aanbod.

Bij een tekort aan marktconforme woningen zullen kopers – zeker starters – eerder geneigd zijn elders een woning te kopen. Verkopers – bijvoorbeeld mensen die willen doorstromen naar een appartement voor ouderen – krijgen hun huis niet verkocht. Daarnaast kunnen leegstaande of verpauperde woningen en panden die uit de tijd zijn, zeker op zichtlocaties, bijdragen aan verslechtering van het leefklimaat.

Vervanging en aanpassing van de bestaande voorraad verouderde woningen is dus noodzakelijk. Dit kan gaan om renovatie van de bestaande woning of sloop en nieuwbouw. In veel gevallen is dit echter te kostbaar en is sprake van een onrendabele top. Wanneer niet wordt gebouwd, worden alle woningen ouder zonder dat daar nieuwe woningen tegenover staan die elders wel worden gerealiseerd.

Op het moment dat er sprake is van transformatie en herbestemming ontstaan er kansen voor het in balans brengen van de woningmarkt. Dit speelt met name bij de transformatie van vakantieparken, herbestemming van cultureel erfgoed, verplaatsing van bedrijven uit de woonkern en bij de transformatie van binnensteden. Om kansen voor herstructurering te kunnen verzilveren biedt de Woonagenda onder meer een Impulsteam Wonen, lobby voor middelen en extra regelruimte en wordt een investeringsfaciliteit opgezet.



Instrumenten



Impulsteam Wonen

Er komt een provinciaal Impulsteam Wonen. Gemeenten, corporaties en initiatiefnemers kunnen een beroep doen op dit Impulsteam. Dit kan bijvoorbeeld gaan om de voorbereiding van woningbouwprojecten (planvorming, obstakelvrij maken), omdat woonprojecten vaak complex zijn. Het Impulsteam borduurt voort op de ervaringen met de Impuls Volkshuisvesting. Het team zal actief zijn voor de ondersteuning van herstructurering en planvoorbereiding waarbij we ook in economisch slechtere tijden brandstof willen geven aan een continue bouwstroom, zodat we ook na een eventuele crisis voldoende woningen hebben. (Vernieuwing van) de gemeentelijke Woonvisies zijn hierin belangrijk.

De exacte inzet en samenstelling van het Impulsteam wisselt per vraag en project en zal met de initiatiefnemers zelf worden bepaald. Onderdeel van de opdracht voor het Impulsteam is het betrekken van kennis uit de markt. Voor verduurzamingsprojecten kan een beroep worden gedaan op de netwerkorganisatie Expeditie energieneutraal wonen. Vanuit de Sociale Agenda wordt procesondersteuning voor (bewoners)initiatieven van onderop georganiseerd. Hiermee wordt de totstandkoming van inwoners-initiatieven ondersteund, nog voordat de fase van daadwerkelijk bouwen begint. Het Impulsteam zal nauw met deze aanpak optrekken.

In veel gemeenten wordt in toenemende mate werk gemaakt van integrale wijkaanpak. In deze vaak grote en langjarige projecten komen veel facetten samen: woningbouw, renovatie, verduurzaming, leefbaarheidsinitiatieven, de relatie met (eigenaar-)bewoners en soms ook problemen achter de voordeur. Het Impulsteam kan deze gebiedsgerichte projecten verder ondersteunen en oplossingen van elders helpen toepassen.

Financieringsinstrument

Voor initiatieven en onderdelen van herstructurering waarvoor geen marktpartijen ontstaan wordt een financieringsinstrument ontwikkeld. Het financieringsinstrument beoogt op langere termijn de opschaling van gebiedsgerichte aanpak in Drenthe mogelijk te maken.

Het gaat hierbij om initiatieven vanuit de gemeenten en samenleving waarvoor (nog) geen passende kredieten/financiering in de markt beschikbaar is, bijvoorbeeld voor woon-zorg initiatieven van inwoners, nieuwe vormen van collectief wonen en onrendabele toppen in specifieke gevallen van marktfalen, vastgoed- en gebiedsontwikkeling.



Drentse steden

Drenthe kent vier grote steden, namelijk Assen, Emmen, Meppel en Hoogeveen. Ieder met hun eigen dynamiek qua woningmarkt.

Het grootste gedeelte van de woonopgave komt hier terecht. Hier staan niet alleen meer woningen, de steden hebben ook een centrumfunctie voor de omliggende regio met voorzieningen als zorg, de sociale instellingen, centrumhoreca, winkels en werkplekken. Kwalitatieve functies met een bovenstedelijke rol zoals het aanbod aan cultuur en vrijetijdseconomie zijn belangrijke pijlers voor werk en welzijn.

Getalsmatig is de kwalitatieve woonopgave groter, omdat de gebouwde omgeving in tegenstelling tot in dorpen en het buitengebied vanwege klimaatadaptatie en leefbaarheid een grote vergroeningsopgave kent. Voor de ontsluiting en verduurzaming van de stad ligt een groter gebruik van de fiets voor de hand.

Het instrument wordt beoogd waar nodig stapelbaar te zijn met opvolgers van het Binnenstadsfonds en Herstructureringsfonds. De vorm van het fonds is nog nader in te vullen, waarbij ook fondsen van derden kunnen worden ingebracht (gemeenten/markt/corporaties/kredietverstrekkers en financiële instellingen). Door provinciale middelen slim in te zetten, bijvoorbeeld als waarborg voor een financiële bijdrage van derden, is de doelstelling om uit te komen op een groter bedrag. De beschikbaarheid van dit financieringsinstrument maakt de lobbyinzet krachtiger, omdat wij ook zelf laten zien een bijdrage te willen doen.

Fondsvorming is ook onderdeel van de inspanningen in Zuidoost-Drenthe in het kader van de Regiodeal. De projecten en pilots hiertoe zullen onderdeel uitmaken van de werkzaamheden om deze faciliteit te realiseren.

Bewustwording langer thuiswonen

De inzet/campagne gericht op langer thuis wonen wordt doorgezet om ouderen te stimuleren te investeren in hun woning zodat geen beroep hoeft te worden gedaan op het sociale vangnet. Veel mensen zijn nog niet doordrongen dat ze langer zelfstandig thuis zullen moeten wonen. Dit vergt een omslag in denken en doen, waarin overheden en andere organisaties via voorlichting, het delen van succesverhalen en het ontwikkelen van nieuwe woonvormen een bijdrage kunnen leveren.

Vanuit de Sociale Agenda zal dit verder worden uitgebouwd. De aanpak zal meer gericht worden op concrete woningverbetering en worden verbreed zodat ook verduurzaming indien gewenst door bewoners kan worden meegenomen.



Gezamenlijke lobby

We spannen ons extra in voor het Drents belang door het vormgeven van een gezamenlijke lobby richting Den Haag en zo mogelijk Europa, met name gericht op herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Onze partners moeten zich kunnen herkennen in het Drentse verhaal dat we hiertoe samen opstellen, waarbij de kansen en kracht van Drenthe altijd voorop blijft staan.

We beogen optimaal gebruik te maken van extra middelen die beschikbaar komen of zetten in op de realisatie daarvan. Daarnaast zetten we in op afschaffing van de verhuurderheffing, regelgeving die onbedoeld nadelig uitpakt, het omlaag brengen van lastendruk, verbetering van de betaalbaarheid voor doelgroepen die tussen wal en schip vallen (middenhuur) en experimenteerruimte voor gemeenten en corporaties.

Hierin zoeken we nadrukkelijk de samenwerking op met gemeenten, corporaties en marktpartijen door een beroep te doen op ieders netwerk. De lobby beperkt zich niet tot overheden, om meer betaalbare woningen te realiseren wordt gemeenschappelijk gewerkt aan het benaderen van institutionele beleggers voor investeringen in middenhuur.

Waar regionaal kansen liggen pakken we dit op met de regio's BOCE / Regio Deal Zuid- en Zuidoost-Drenthe, Zuidwest-Drenthe / regio Zwolle en de Regio Groningen Assen, bijvoorbeeld in relatie met de regionale duurzame verstedelijkingsstrategieën. Dit kan niet zonder samenwerking met onze buurprovincies, samenwerking tussen provincies met krimp (K6) en waar het Drents belang overeenkomt, met Aedes en Bouwend Nederland. Gebieden in het midden maar ook de randen van deze woningmarkten kunnen mee profiteren van deze dynamiek en zullen we betrekken door kansen op te schalen.

Kennis, onderzoek & monitoring

Drenthe is sterk in samenwerking. Voor een effectieve lobby en het samen optrekken van markt en overheid in het bedienen van de Drentse woonvraag wordt sterker ingezet op een structurele dialoog tussen overheid en markt. Onderdeel hiervan zijn het identificeren van prijsopdrijvende factoren die hinderend zijn voor doelgroepgerichte ontwikkeling en flexibiliteit in het laten aansluiten van woonvisies en bestemmingsplannen op de vraag.

Er is beperkt ruimte voor aanvullend onderzoek, mits afgestemd en gecoördineerd om stapeling van onderzoek te voorkomen. Bestaande onderzoeken vanuit gemeenten en corporaties vullen we aan met inzichten van marktpartijen. Gezien de toenemende vraag komt er een onderzoek naar de behoefte aan en (financiële) haalbaarheid van particuliere woon-zorg combinaties, waarvan er in Drenthe al aansprekende voorbeelden zijn. Ook is er behoefte aan een gemeenschappelijk beeld over wat er nodig is voor de middenhuur.

De inspanningen op het gebied van monitoring van de woningmarkt en -voorraad gaan onverminderd door als belangrijke input voor planvorming en woonvisies. We ontsluiten ten behoeve van Drenthe informatie over vraag en aanbod, ontwikkelen een wijk- en dorpsmonitor met data op een klein schaalniveau en bundelen beschikbare data, onder meer in samenwerking met Trendbureau Drenthe (leefbaarheidsmonitor). Het gaat hierbij niet alleen om resultaten uit het recente verleden, maar waar mogelijk ook om een doorkijk richting de nabije toekomst. We ontsluiten nieuwe informatiebronnen, zoals Thuis Kompas van de gezamenlijk Drentse corporaties en verkoopinformatie en woonprofielen van makelaars.



Ruimte voor ontwikkeling

In Drenthe is binnen de bestaande bestemmingsplannen volop ruimte voor nieuwe woningen. We dagen markt, corporaties en gemeenten uit om met goede plannen te komen die een bijdrage leveren aan de provinciale doelen en kwaliteiten zoals verwoord in Omgevingsvisie en provinciale omgevingsverordening. Waar deze ruimte niet is, kan deze worden opgenomen in bestemmingsplannen. Op deze wijze kunnen de huizen en wooneenheden voor de doelgroepen zoals deze in de Woonagenda zijn benoemd ook worden gerealiseerd.

Vastgoed is mensenwerk, maar in de praktijk blijkt dat de samenwerking tussen de vastgoedsector, het sociaal domein en ruimtelijke ontwikkeling binnen overheden en andere grote organisaties nog beter ontschot kan worden. De woonopgave en de ruimtelijke opgave zijn vaak integraal van aard en daarom zetten we ons in om iedereen die bijdraagt aan wonen in Drenthe goed bij elkaar te brengen.

Via EU Interregproject Stronghouse wisselt de provincie kennis uit met andere Europese regio's waarvoor een kleine bijdrage wordt ontvangen. Deze is bedoeld om gebiedsgericht schaalvoordelen en instrumenten te ontwikkelen om particuliere huiseigenaren te verleiden duurzaam te investeren in hun woningen en de drempel daarvoor te verlagen. Indien zich mogelijkheden voordoen, zal gezocht worden naar aanvullende Europese middelen.

Slimme combinaties

Om zoveel mogelijk te bereiken wordt gezocht naar slimme combinaties. Zo kunnen we een beroep doen op woningmarktexperts van het Rijk (voor o.a. flexwonen en woningmarkt) en de aanpak vanuit de provinciale Sociale Agenda en Expeditie energieneutraal wonen. Zo kan de Leerstoel bevolkingsdaling

van het Kennisnetwerk Krimp Noord Nederland uit de Sociale Agenda helpen bij leegbaarheidsvraagstukken en de Expeditie energieneutraal wonen ondersteunen in koppelen van partijen voor warmtevisies voor wijken en dorpen.

Vanuit de aanpak Vitale Vakantieparken zal bij handhaving van de recreatiebestemming alternatieve woonruimte voor voormalige bewoners van vakantieparken noodzakelijk zijn. Aan de andere kant wordt woonruimte toegevoegd door niet-vitale vakantieparken te transformeren naar specifieke woonmilieus.

Voortbouwend op het Binnenstadfonds draagt de provincie extra bij aan de ontwikkeling van het (binnen)stedelijk woonklimaat. Transformatie van winkels naar wonen en kwaliteitsverbetering in de woonomgeving worden hiermee gestimuleerd. Dit gaat samen op met investeringen in de stedelijke dynamiek: cultuur, vergroening en fietsen.



Dit levert ook kansen op voor het behoud van het cultuur-historisch karakter van kernen in Drenthe, zeker indien dit gekoppeld wordt aan investeringen in cultuur in de gebouwde omgeving via het provinciale cultuurbeleid. Ook het investeren in binnensteden draagt hier aan bij. Innovatie in de exploitatie van (zorg-) woonaanbod en sociaal ondernemerschap kan bijdragen aan extra aanbod voor speciale doelgroepen.

In Zuid- en Zuidoost-Drenthe experimenteren de Regiodeal-partners met proeftuinen Wonen en financieringsarrangementen, deze zullen breder worden gedeeld. De inzet van het provinciale Impulsteam Wonen en het financieringsinstrument zal hiermee in lijn worden gebracht. Wijk- en dorpsaanpak vanuit gemeenten, corporaties en gebiedspartners kan samen opgaan met de Regionale Energie Strategie (RES).



Financieel



De kosten voor de Woonagenda worden voorzien op 2 miljoen euro. De helft van dit bedrag is nodig voor de inzet van het Impulsteam ten behoeve van de specialistische ondersteuning van initiatiefnemers, corporaties en gemeenten. Welke expertise precies wordt ingezet is afhankelijk van de behoefte.

De Woonagenda sluit inhoudelijk aan op eventuele extra investeringen in de vier grote steden van Drenthe. Daarnaast liggen er kansen bij aanvullende en flankerende investeringen in de woningmarkt door het Rijk, soms ook via provincies.

Voor de investeringsfaciliteit is een bedrag voorzien van een half miljoen. Door dit bedrag slim in te zetten wordt beoogd via lobby en mede-investeringen uit de markt dit uit te bouwen naar een groter bedrag. Op deze manier wordt een multipliereffect bereikt: er worden extra investeringen uitgelokt.

Tenslotte zijn diverse bedragen geraamd voor de overige instrumenten die door de betrokken partijen zijn aangereikt.



Voorlopige raming Woonagenda

Instrument	Actie	Woningmarkt in balans	Duurzaam wonen	Levensloopbestendig & vitale ouderen	Betaalbaar wonen	Prettige fysiek leefomgeving	Voorlopige raming
Impulsteam Wonen	Ondersteuning initiatieven & gemeenten. Eerste jaar € 200.000, 2e & 3e jaar € 800.000						1.000.000
	Betere verbinding overheid/markt en vastgoed/sociaal domein						50.000
Investeringsfaciliteit	Realisatie investeringsfonds						500.000
Gezamenlijke lobby	Bidbook middenhuur voor (institutionele) beleggers						20.000
	Lobby Rijk, o.a. bidboek, verhuurderheffing, regelruimte						50.000
Onderzoek, kennis, monitoring	Behoefte en haalbaarheidsonderzoek wonen-met-zorg						50.000
	Dorps- en wijkmonitor						
	Ontsluiting Thuis Kompas (corporaties)						10.000
	Ontsluiting NVM data makelaars/woonprofielen						20.000
Bewustwording/campagne	Projecten voor woningaanpassingen						300.000
Totaal							2.000.000

De bedragen betreffen voorlopige ramingen, vooruitlopend op de samenstelling van het Uitvoeringsprogramma voor de Woonagenda, de inzet voor de Drentse grote steden en de realisatie van de investeringsagenda. De totstandkoming daarvan kan aanleiding vormen voor wijzigingen.



