

Drentse Woonagenda 2024-2028

Provinciale Staten van Drenthe;

gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 22 oktober 2024, kenmerk 43/5.11/2024001444;

BESLUITEN:

de Drentse Woonagenda 2024-2028 vast te stellen.

Voorwoord

Wonen is meer dan alleen een dak boven je hoofd. Het is de plek waar je je veilig voelt, waar je jezelf kunt zijn, waar je met vertrouwen aan je toekomst kunt werken, en waar burens elkaar de helpende hand toesteken. Dat gunnen wij iedereen. Helaas is goed wonen voor veel mensen niet meer vanzelfsprekend. Starters hebben moeite om een woning te kopen, terwijl ouderen vaak geen geschikte levensloopbestendige woning meer kunnen vinden. Daarnaast is de opgave om (oudere) bestaande wijken klaar te maken voor de toekomst een megaklus op zich. Dat maakt wonen één van de grote uitdagingen van deze tijd. Als provincie voelen wij de verantwoordelijkheid om deze uitdaging aan te gaan.

Met deze Woonagenda 2024-2028 zetten wij een duidelijke koers uit voor de komende jaren. Het is nadrukkelijk een actieplan waarmee wij het woningtekort – en vooral het tekort aan betaalbare woningen – willen terugdringen. Om dat voor elkaar te krijgen, nemen wij als provincie de regie. Dat betekent dat wij werk maken van voldoende betaalbare woningen, van sociale huurwoningen tot betaalbare koopwoningen. ‘Bouwen, bouwen, bouwen’ is daarbij het adagium: het versnellen van de woningbouw staat voorop. Daarnaast zien wij kansen in het beter benutten van de bestaande bouw. Denk aan woningsplitsing, erfdelen en verdichting in wijken. Wij willen dat iedereen een passende woning kan vinden in een toekomstbestendige, groene omgeving. Speciale aandacht hebben wij voor de groeiende groep ouderen (met zorg) en urgente woningzoekenden.

Kortom, er ligt een flinke klus voor ons. Daarin staan wij naast onze inwoners en gemeenten, naast onze woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers. Wij reiken de helpende hand aan al die partijen die net als wij de verantwoordelijkheid voelen voor goed wonen in Drenthe. Samen kunnen wij het verschil maken.

Tot slot een woord van dank. Het Drents Burgerberaad heeft met waardevolle inzichten bijgedragen aan deze agenda. Hun perspectieven helpen ons beter aan te sluiten bij de behoeften van onze inwoners en een solide basis te leggen voor de komende jaren.

Samen bouwen wij aan een Drenthe waarin iedereen een (t)huis vindt. Bouwt u met ons mee?

De Woonagenda in het kort

De woonopgave in Drenthe is groot en urgent. Als provincie nemen we hierin onze verantwoordelijkheid door samen met gemeenten, woningcorporaties, belangenorganisaties en marktpartijen voldoende betaalbare toekomstbestendige woningen te realiseren voor alle inwoners.

Ambitie

Op de korte termijn tot en met 2030 willen wij 16.200 woningen realiseren (afspraken Regionale Woondeals) en op de langere termijn is de ambitie om 45.000 woningen te realiseren in de grote steden, de groeikernen en is er bij elk dorp ruimte voor de lokale behoefte (Deltaplan van het Noorden).

Strategie

Deze woningen willen wij realiseren door:

- grootschalige uitleglocaties: via steden en regiokernen
- gerichte groei in en om dorpen naar lokale behoefte
- beter benutten bestaande bouw door te verdichten, woningen splitsen, transformatie, sloop en nieuwbouw
- wij werken hierbij binnen de ruimtelijke kaders van de Omgevingsvisie en daaraan gekoppeld de Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Aanpak

Deze ambitie en strategie bestaat uit drie pijlers:

1 Versnellen van woningbouw

Het gaat zowel om nieuwbouw als om het versneld beter benutten van de bestaande bouw. De provincie versnelt door:

- het stimuleren van publiek-private samenwerking, waaronder Bouwstroom Noord;
- versterken capaciteit met Impulsteam en doorontwikkeling naar regionaal projectbureau;
- het verkorten en vereenvoudiging van regelgeving en processen;
- financiële knelpunten weg nemen door subsidies en regelingen;
- het opzetten van de Drentse Versnellingstafel;
- intensieve lobby richting Rijk voor adequate middelen, personele capaciteit, uitvoerbare regelingen voor realisatie Drentse woningbouw.

2 Wonen is meer dan een dak boven je hoofd

Woningbouw moet niet alleen voorzien in onderdak, maar ook betaalbaar zijn, bijdragen aan de leefbaarheid van dorpen en steden en bereikbaar zijn voor alle doelgroepen. Drenthe zet in op:

- 30% sociale huur en minimaal twee derde betaalbare woningen in nieuwe projecten (op regionaal/provinciaal niveau);
- verrijken van de Regionale Woondeals met afspraken over de realisatie van adequate woonvormen;
- wij streven naar voldoende passende woonruimte voor de urgente- en aandachtsgroepen en verdelen deze evenredig over de provincie.

3 Toekomstbestendig wonen

Wij richten ons niet alleen op het aantal te realiseren woningen, maar streven er ook naar om deze waar mogelijk duurzaam, circulair en biobased te bouwen. Drenthe werkt hieraan door:

- het ontwikkelen van een ingroeimodel Convenant Toekomstbestendig Bouwen;
- gezamenlijk met de keten van boer tot bouw te komen tot ambities voor biobased bouwen;
- het delen van kennis en het ondersteunen van pilots.

Doorkijk

Omdat de woonopgave groot is en een coördinerende en sturende inspanning van alle overheden vraagt, bereidt het Rijk de Wet versterking Regie Volkshuisvesting voor. Meer regie acht het Rijk wenselijk. Het Rijk zet de lijnen uit en stelt normen, provincies coördineren en gemeenten sturen op lokaal niveau. Dit betekent concreet meer overheidsregie op het aantal woningen en locaties, en daarnaast regie op betaalbare woningen en een evenwichtige verdeling op provinciaal en regionaal niveau.

Wat is de Woonagenda?

Goed wonen voor iedereen is niet meer vanzelfsprekend. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen staat onder grote druk. Daarnaast is de opgave om de woningvoorraad geschikt te maken voor de toekomstige behoefte een megaklus op zich. Dat maakt wonen één van de grote uitdagingen van deze tijd. Daar willen wij als provincie Drenthe ons vol voor inzetten. In deze Woonagenda presenteren wij onze provinciale visie op wonen in Drenthe en leggen we uit welk volkshuisvestelijk beleid en welke doelen wij de komende vier jaar hanteren om onze ambities te realiseren. De looptijd van deze agenda is van 2024 tot 2028.

Twee bouwstenen

De kern van deze Woonagenda bestaat uit twee onderdelen:

1 Visie op wonen in Drenthe

In onze visie beschrijven wij waar wij op korte en lange termijn naartoe willen en hoe wij onze rol daarin zien.

2 Opgave, het Drentse antwoord en acties

Hoe zorgen wij ervoor dat wij onze visie realiseren? In dit hoofdstuk schetsen wij de opgaven, ons antwoord daarop en acties die daarbij horen.

Naast deze kernonderdelen geven wij hierna een uitgebreidere toelichting op onze rol als provincie op het gebied van wonen. In hoofdstuk 3 beschrijven wij de stap van beleid naar uitvoering. De financiële onderbouwing van de Woonagenda wordt beschreven in hoofdstuk 4.

Hoe is de Woonagenda tot stand gekomen?

De Woonagenda is opgesteld na een aantal uitgebreide participatierondes.

Wij hebben gesproken met bewoners, gemeenten, woningcorporaties, Belangenorganisaties en marktpartijen. Al deze verschillende input heeft geleid tot deze visie en ambities. Ook hebben wij binnen de provincie met alle samenhangende beleidsthema's gesproken om tot een zo integraal mogelijke Woonagenda te komen. In bijlage 1 staat hoe deze Woonagenda aansluit op andere beleidsagenda's van de provincie.

Het Drents Burgerberaad

Uniek aan deze Woonagenda is dat het de eerste beleidsagenda in de provincie is waarbij het Burgerberaad een belangrijke adviserende rol heeft gespeeld. Wij hebben de adviezen van het Burgerberaad ter harte genomen en waar mogelijk verwerkt in deze agenda. Een toelichting op hoe we dat hebben gedaan, is te vinden in bijlage 2.

De rol van de provincie Drenthe

In Drenthe trekken wij van oudsher samen op met onze gemeenten om te zorgen voor een fijne, aantrekkelijke en passende woonomgeving. Het zwaartepunt voor het woonbeleid ligt bij de gemeenten. Dit zien wij als een groot goed. Gemeenten weten het beste wat er in de eigen omgeving speelt en welke oplossingen passen bij hun inwoners. Waar onderwerpen de gemeentelijke grenzen overstijgen helpt het om een coördinerende partij te hebben. Die rol heeft de provincie Drenthe de afgelopen jaren op zich genomen. Dit zetten wij voort en waar nodig breiden wij onze inzet uit.

De huidige rol van de provincie

De provincie voert de regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang. Wonen is hier een belangrijk onderdeel van. De wijze waarop de provincie invulling geeft aan deze regierol is niet wettelijk bepaald. Als provincie Drenthe geven wij hier als volgt invulling aan:

De provincie:

- bevordert uitwisseling van kennis, het leren van elkaar en het gezamenlijk aanpakken van complexe opgaven;
- organiseert afstemming tussen gemeenten bij vraagstukken die de gemeentegrenzen overschrijden. Een belangrijk onderdeel hiervan is ook de volkshuisvestelijke monitoring en coördinatie van de Regionale Woondeals;
- werkt aan lobby om samen met de gemeenten de Drentse belangen te behartigen in vraagstukken waarbij ook de omliggende regio's/provincies betrokken zijn;
- stimuleert de uitvoering van de Woonagenda met financiële middelen, zoals de knelpuntenregeling en de inzet van het Impulsteam Wonen;
- houdt toezicht op de verdeling van bepaalde doelgroepen. Op dit moment heeft de provincie een toezichhoudende rol op de taakstelling en verdeling van de huisvesting van statushouders.

Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV)

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting zorgt voor meer regie van het Rijk en de provincie op waar, hoeveel en voor wie wij bouwen, met name voor betaalbaar wonen en gelijke kansen voor urgent woningzoekenden. Voor de provincie komen er daarom naar verwachting een aantal taken bij:

- opstellen volkshuisvestelijk programma: waarin wij in gaan op de provinciale woningbouwprogrammering, realiseren van voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad en aandachts- en urgente groepen over de provincie;
- inzicht geven in de ontwikkelingen door gegevensverzameling: de provincie krijgt een grotere rol in het inzichtelijk maken van volkshuisvestelijke opgaven en monitoring. Wij breiden dit uit met een periodiek woningmarktonderzoek en versterken de monitoring. De Woningbouwmonitor Drenthe biedt gemeenten en de provincie essentiële informatie voor data-gestuurde woningbouw;
- interbestuurlijk toezicht op specifieke onderwerpen: wij zijn nog in gesprek met het Rijk over de concrete invulling van interbestuurlijk toezicht op specifieke onderwerpen en het bijbehorende instrumentarium. Naast onze huidige rol rondom de huisvesting van statushouders, zullen wij mogelijk ook toezicht gaan houden op het huisvesten van urgente doelgroepen en de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's monitoren.

Provinciaal beleid ruimtelijke ordening

Provinciaal ruimtelijk beleid met betrekking tot woningbouw

De provincie heeft een wettelijke taak in ruimtelijke ordening en vervult een coördinerende, kaderstellende en toezichhoudende rol tussen het Rijk en de gemeenten. De belangrijkste instrumenten zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, waarin het provinciale beleid en de regels staan die gemeenten moeten volgen bij hun ruimtelijke plannen.

Omgevingsvisie Drenthe 2022

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 geeft invulling aan de langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving volgens de Omgevingswet. Het document behandelt de samenhang tussen landbouw, natuur, water, wonen, werklocaties, verkeer, vervoer, landschap en cultureel erfgoed. Het beschrijft de provinciale belangen, ambities en de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe tot 2030. De Omgevingsvisie bindt vooral de provincie en vormt het kader voor onze taken. Wij richten ons op robuuste systemen met ruimtelijke kwaliteit, waarbij de ruimte in Drenthe is ingedeeld in vier functies: natuur, landbouw, water en sociaaleconomisch.

Zuinig ruimtegebruik

Ruimtelijke kwaliteit omvat de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van een gebied. Wij sturen hierop door aandacht te geven aan landschap, cultuurhistorie, natuur, stilte en zuinig ruimtegebruik. Voor woningbouw geven wij de voorkeur voor aan inbreiding boven uitbreiding volgens de wettelijk vastgelegde ladder duurzame verstedelijking. Uitbreiding aan de rand van gebouwd gebied is onder voorwaarden mogelijk, net als bouwen in het buitengebied.

Zo vroeg mogelijk in gesprek

In onze samenwerking met gemeenten streven wij ernaar om vroeg in gesprek te gaan over ontwikkelingen met een provinciaal belang. Met de houding 'ja, mits' zoeken we naar mogelijkheden om plannen te realiseren die bijdragen aan de robuustheid van systemen en de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Bij complexe vraagstukken werken wij samen met onze partners om de beste oplossingen te vinden. De nieuwe Omgevingsvisie is in ontwikkeling en wordt naar verwachting in 2026 vastgesteld.

Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie wordt vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening, die bindende regels bevat voor overheden, waterschappen, bedrijven en particulieren. Deze regels geven aan welke ontwikkelingen mogelijk zijn, en onder welke voorwaarden. De huidige regels voor woningbouw in het buitengebied staan in bijlage 4.

1. Visie

Voor elke Drent een (t)huis

Wonen is urgent

Wonen is op dit moment één van de meest urgente thema's waar we aan werken in Drenthe. De problemen op de woningmarkt zijn nijpend. Jongeren zijn gedwongen langer thuis te wonen omdat zij geen koopwoning kunnen betalen en lang moeten wachten op een huurwoning. Ouderen blijven in hun huidige woning omdat er een gebrek is aan betaalbare en geschikte alternatieven die voldoen aan hun wensen. De afgelopen jaren is er te weinig gebouwd om aan de kwantitatieve én kwalitatieve vraag te voldoen. In de vorige Woonagenda is volop ingezet op het aanjagen van de woningbouw, onder andere door de inzet van een Impulsteam Wonen en diverse financiële regelingen. Deze inspanningen zetten wij versterkt door. Niet alleen op het aantal woningen, maar ook op het oplossen van de mismatch en het verbeteren van betaalbaarheid, toekomstbestendigheid en leefbaarheid.

Prioriteiten op korte termijn: versnellen woningbouw

Op korte termijn, tot en met 2030, zijn de Regionale Woondeals ons kwantitatieve ijkpunt. Wij streven naar een toevoeging van 16.200 (bruto) woningen tussen 2022 en met 2030¹, zoals vastgelegd in onze Regionale Woondeals. Hiervan zijn inmiddels ruim 4.000 woningen gerealiseerd. Maar zoals eerder benoemd, gaat wonen over meer dan aantallen.

Het aantal kleine huishoudens neemt in Nederland, en ook in Drenthe, snel toe. Wij zetten in op meer betaalbare woningen die aansluiten bij de behoefte van starters, ouderen en diverse bijzondere doelgroepen. Zij hebben vaak geen grote gezinswoning nodig, maar een kleinere, meer betaalbare woning die ook voldoende aanpassingsvermogen biedt voor de toekomstige behoefte.

Van stagnatie en krimp naar gezonde groei

In de vorige Woonagenda werd nog gesproken over de zekere krimp, nu ziet de wereld er de komende jaren voor Drenthe heel anders uit. Bepaalde demografische trends zijn nog hetzelfde. Jongeren trekken vaak weg om elders een opleiding te gaan volgen. Door dalende geboortecijfers en een groeiende groep ouderen ontgroent en vergrijst de samenleving. Toch zien wij ook verandering. De laatste jaren keert een groter deel van deze jongeren terug naar Drenthe. Bijvoorbeeld om een gezin te vormen, of omdat hier nog relatief betaalbare woningen te vinden zijn. Ook slaagt Drenthe er steeds meer in inwo-

1) Dit is het bruto-aantal, dus alle woningen die toegevoegd worden. Sloopwoningen zijn hier nog niet vanaf gehaald

ners te trekken uit andere delen van het land. Dit zijn niet alleen de zogenaamde 'Drenthenierders', maar (nieuwe en terugkerende) huishoudens van alle leeftijden. Dit zorgt ervoor dat Drenthe de laatste jaren, in tegenstelling tot de voorspelde prognoses, gestaag groeit.

Prioriteiten op lange termijn: gezonde groei

Op langere termijn nemen de effecten van de vergrijzing toe. Als provincie zetten we daarom in op investeringen in infrastructuur, economie, voorzieningen en woningen om Drentse jongeren, terugkeerders en nieuwe inwoners aan ons te binden. Zo streven wij naar een gezonde groei die aansluit bij de 45.000 nieuwe woningen die wij in Drenthe als ambitie hebben uitgesproken binnen het Deltaplan voor het Noorden. Deze aantallen zijn voor de provincie Drenthe geen doel op zich. Zij zijn een belangrijke basis voor het op orde houden van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in onze steden en dorpen, doordat nieuwe aanwas een antwoord is op de huishoudensverdunning en vergrijzing. Hierbij gaan wij uit van geconcentreerde groei via (grootschalige) uitleglocaties, verdichting en herstructurering van de Drentse steden en groeikernen langs de stroom-, water-, en spoorwegen, aangevuld met ruimte voor onze dorpen voor de lokale woonbehoefte.

De kwalitatieve woonvraag

Bijna nog belangrijker dan het aantal woningen dat gebouwd moet worden is de opgave wélke woningen gebouwd worden. De laatste jaren zijn er veel grote twee-onder-eenkappers van ongeveer 130 m² gebouwd, terwijl er vraag is naar kleinere woningen tussen de 60 en 100 m² voor starters, alleenstaanden, ouderen en allerlei bijzondere doelgroepen. Door die woningen niet te 'smal' voor de doelgroep te bouwen, zijn zij ook in de toekomst flexibel in te zetten voor vele andere doelgroepen. De vergrijzingsgolf gaat immers ook weer voorbij.

Verdichting in de stad en dorp

Wij streven ernaar dat een groot deel van de woningbouwopgave gerealiseerd wordt door transformatie, herstructurering en verdichting. Niet alleen omdat er in de dorpen en steden ruimte is, maar ook om de bestaande wijken klaar te maken voor de toekomst.

Wij willen niet alleen bouwen aan woningen, maar ook aan samenleven. De kleinschalige, hechte dorpsgemeenschappen zijn van groot belang, maar door de afname van het aantal bewoners per huishouden en het verdwijnen van voorzieningen komt de leefbaarheid onder druk te staan. Door woningbouw op kleine schaal in elk dorp te stimuleren, willen wij deze trend keren en ervoor zorgen dat er in elk dorp weer mogelijkheden ontstaan. Bereikbaarheid is voor onze steden en dorpen cruciaal, daarom stuurt de Drentse Mobiliteitsagenda aan op het uitbreiden van onder andere OV-hubs, deelvervoer en kleinschalig openbaar vervoer om elke plek in Drenthe bereikbaar te houden.

Uitbreiding

Inbreidingen in bestaand gebied en uitbreidingen zijn beide nodig. Bij uitbreiding hanteren wij de wettelijke ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale kernkwaliteiten als uitgangspunt.

De integrale afweging

Wonen gaat om meer dan alleen een huis. Het gaat ook om waar wij wonen, hoe wij wonen en met wie. Dit maakt wonen bij uitstek een integraal thema. Deze beleidsagenda heeft daarom ook een sterke samenhang met andere agenda's van de provincie. De Woonagenda richt zich vooral op het volkshuisvestelijke beleid, waarbij wij voortdurend afstemmen met andere beleidsterreinen, zoals de provinciale omgevingsvisie, mobiliteit, duurzaamheid (energieneutraal, ook in relatie tot netcongestie, klimaatadaptatie, natuurinclusief), economie en de sociale agenda. In bijlage 2 lichten wij deze relaties verder toe. Om een stapeling van beleidsdoelen te voorkomen kiezen wij hierbij voor een Drentse aanpak van toekomstbestendig bouwen, die we in hoofdstuk 2.3 verder toelichten.

Van oud naar nieuw

Deze Woonagenda is een overgangspunt van het oude werken naar de nieuwe realiteit. Nog geen Volkshuisvestelijk Programma, maar wel met de Regionale Woondeals als basis en een doorkijk naar een hogere ambitie op kwantiteit én kwaliteit van wonen in Drenthe.

Samen werken aan regie

Het verwezenlijken van de hiervoor beschreven visie vereist regie. Die zijn wij als provincie Drenthe bereid om te nemen, gesteund door de nieuwe wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Maar ook hier; wel met een Drentse aanpak. Dus samen met onze inwoners, gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers, hand in hand.

2. Versnelling Woningbouw

1 Versnellen woningbouw - opgave en ambitie

Wat is de opgave?

Om het woningtekort in Drenthe terug te dringen werken we binnen de Regionale Woondeals aan het toevoegen van 16.200 woningen tot en met 2030. Op de langere termijn, tot en met 2050, streven wij naar de bouw van 45.000 woningen. Om deze doelen te behalen willen wij de woningbouw versnellen. Er zijn verschillende oorzaken voor het gebrek aan snelheid in de woningbouw, zoals de gestegen bouwkosten en langdurige juridische procedures en planprocessen. Tegelijkertijd lopen wij ook tegen de grenzen aan van de personele capaciteit bij gemeenten. Ook is er een personeelstekort in de bouw en is de bouwinfrastructuur behoorlijk afgebroken na de laatste economische crisis. De opgave zit vooral in hoe wij als samenwerkende partijen (gemeenten, woningcorporaties, bouwers, beleggers, ontwikkelaars en provincie) de productie en samenwerking zo efficiënt mogelijk kunnen opschroeven om deze aantallen te halen. Ook hebben wij samen met de gemeenten meer inzicht nodig op de realisatie, zodat wij tijdig bij kunnen sturen.

Het Drentse antwoord

Onze ambitie is om samen met gemeenten, woningcorporaties en bouwpartners de woningbouw te versnellen. Wij zetten in op het verkorten en vereenvoudigen van regelgeving en processen, het wegnemen van financiële knelpunten, en het gezamenlijk versterken van de hele bouwketen. De provincie Drenthe ondersteunt de woonplannen uit de Regionale Woondeals en de uitvoeringsprogramma's, onder andere via het Impulsteam Wonen. Wij stimuleren mogelijkheden zoals parallel plannen en industrieel bouwen. Omdat de provincie zelf geen woningen bouwt, investeren wij in kennisdeling om deze innovaties te bevorderen. Samen werken wij aan een stabiele bouwstroom, waarbij pieken en dalen worden geminimaliseerd om meer continuïteit te waarborgen. Dit maakt een betere planning van personele inzet mogelijk. Ons doel is om jaarlijks minimaal 1.500 woningen te realiseren, een aantal dat nodig is om de ambities uit de Regionale Woondeals te behalen.

De regionale woondeals Drenthe

Om in Drenthe de woningproductie tot en met 2030 te versnellen, hebben de gemeenten en provincie samen met minister De Jonge drie regionale woondeals ondertekend voor de regio's Zuidwest Drenthe, Noord-Drenthe en Zuidoost-Drenthe. Hiermee is vastgelegd dat alle gemeenten, woningcorporaties en de provincie samenwerken zodat er minimaal 16.200 (bruto) woningen in Drenthe gebouwd kunnen worden met steun van de woningcorporaties.

Verrijking regionale woondeals

Wij hebben de afspraak vastgelegd om in 2024 de Regionale Woondeals te verrijken met concrete afspraken op terrein van Wonen & Zorg, flexwoningen, aandachtsgroepen en herstructurering en transformatie.

1. Versnellen woningbouw - acties

Stimuleren van een sterke basis van gebiedsontwikkeling

- Wij zetten in op het opleiden van nieuwe specialisten in de gebiedsontwikkeling en het verdiepen van de kennis op dit thema bij professionals. Daarom verkennen we de mogelijkheid om samen met gemeenten een traineeprogramma voor gebiedsontwikkeling op te zetten. Hiermee willen wij op langere termijn meer jong talent aan onze provincie binden.
- Wij intensiveren kennisontwikkeling en kennisdeling door middel van het organiseren van het Drents Wooncongres, expertsessies en ook intensiveren we de samenwerking met onderwijsinstellingen.
- Wij verbeteren de afstemming tussen het Impulsteam Wonen, de regiocoördinatie wonen en de planadviseurs van de provincie enerzijds, en de gemeenten en ontwikkelaars anderzijds. Dit doen wij door zo vroeg mogelijk bij een locatieafweging de juiste expertise aan tafel te brengen. Onder vroegtijdige afstemming verstaan wij ook het vroegtijdig betrekken van bewoners en het inzetten op goede participatie.

Doorontwikkeling Impulsteam Wonen

- Wij continueren de huidige inzet van het Impulsteam Wonen.
- Daarbij onderzoeken wij samen met de gemeenten de doorontwikkeling van het Impulsteam Wonen richting een regionaal projectbureau. Dit scheelt gemeenten die daarin geïnteresseerd zijn veel personele capaciteit.

Opzetten Drentse versnellingstafel

- Wij stellen samen met de gemeenten, marktpartijen en andere betrokken partijen een Drentse versnellingstafel op. Aan de Drentse versnellingstafel worden vastgelopen bouwprojecten weer op gang gebracht en knelpunten opgelost.

Versterken publiek private samenwerking

- Wij bevorderen de samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen om gezamenlijk sneller vooruitgang te boeken. Een goed voorbeeld hiervan is de Bouwstroom Noord, die wij graag verder willen ondersteunen. Wij moedigen de initiatiefnemers aan om uit te breiden met meer deelnemers en ook de koopsector erbij te betrekken.

Stimuleren van bewonersinitiatieven

- Wij versterken de kracht van de samenleving door bewoners met eigen plannen optimaal te ondersteunen en te faciliteren. Onze succesvolle begeleiding van collectieve projecten, zoals CPO's en wooncoöperaties, zetten wij voort via het Impulsteam Wonen en de subsidie voor bewonersinitiatieven. Daarnaast onderzoeken wij de mogelijkheid om bewonersinitiatieven te verbinden met projectontwikkelaars, zodat wij optimaal gebruik kunnen maken van de ontwikkelkracht en ervaring in de markt.

Financiële knelpunten wegnemen

- Door middel van subsidies geven wij een stimulans aan waardevolle projecten die door onrendabele toppen anders geen doorgang vinden. Wij zetten de verschillende regelingen om projecten financieel te ondersteunen en stimuleren voort. Ook onderzoeken wij periodiek of zij nog passend zijn. De huidige regelingen staan op de pagina hierna.

Innovatie van bouwmethoden en regelgeving

- Wij ondersteunen experimenten met parallel plannen en werken aan kennisdeling over industrieel bouwen.

Monitoring en woningbouwsturing

- Wij stimuleren het opzetten van gemeentelijke uitvoeringsprogramma's waarbij wij meer inzicht krijgen in de geplande productie en waar nodig ondersteunen wij hierbij.
- Wij breiden onze monitoring van de gemeentelijke plannen uit. Dit doen wij volgens de afspraken die gemaakt zijn tussen het VNG, IPO en Ministerie van VRO. Hiermee breiden wij monitoring uit met inzicht in woningen voor ouderen (nulredenwoningen) en flexwoningen.

Versterken lobby

- Ook lobbyen wij bij het Rijk voor aanvullende middelen, personele capaciteit en uitvoerbare regelingen.

Impulsteam wonen

Het taakveld van het Impulsteam bestaat uit de volgende onderdelen.

Wooninitiatieven

In 2020 is al gestart met het ondersteunen van diverse vormen van wooninitiatieven, waarvan projecten uitgevoerd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), de grootste component is geworden. Hiervoor is een subsidieverordening opgesteld voor CPO's. Met deze regeling kunnen professionele begeleiders worden ingehuurd die de initiatieven verder helpen tijdens de initiatief- en haalbaarheidsfase en bij het aanvragen van een renteloze lening voor de planfase. In totaal zijn wij bij zo'n 90 projecten betrokken (geweest) en gaat het op dit moment om ongeveer 30 CPO projecten en 20 andersoortige kleinschalige wooninitiatieven.

Flexwonen

Wij ondersteunen gemeenten bij het realiseren van flexprojecten. Wij zien dat er ambities zijn bij partijen op het gebied van flexwonen. Als we alle lokale ambities bij elkaar optellen, dan streven wij nu naar de realisatie van 400-500 tijdelijke eenheden.

Gebiedsontwikkelingen

Wij leveren advies en ondersteuning bij gebiedsontwikkelingen bij gemeenten. Dit doen wij in de vorm van losse adviezen en het leveren van projectleiders. Wij onderzoeken de doorontwikkeling richting een regionaal projectbureau voor gemeenten die hier interesse in hebben.

Expertsessies

Om kennisdeling op gang te brengen organiseert het impulsteam diverse expertsessies die te maken hebben met de thema's waar het Impulsteam en het werkveld zich mee bezig houdt. Zo zijn er diverse sessies georganiseerd over onder andere het Didamarrest, kostenverhaal bij gebiedsontwikkelingen, themasessies over flexwonen en diverse excursies. Deze zetten wij door de komende jaren.

Transformatie en herstructurering

Dit is tot op heden geen specifiek benoemd thema waar het Impulsteam zich mee bezig houdt. Wel zijn adviesgesprekken gevoerd met gemeenten over binnenstedelijke ontwikkelingen die vaak herstructurering betreffen. Aangezien de helft van de projecten binnen de Regionale Woondeals herstructurerings- en/of transformatieprojecten betreft en de grote opgave die hier ligt gaan wij hier ook op inzetten met het Impulsteam.

Financiële regelingen

Subsidie knelpuntenpot woningrealisatie

De provincie Drenthe heeft € 1,5 miljoen beschikbaar gesteld voor de subsidieregeling Knelpuntenpot woningrealisatie Drenthe. De subsidie is bedoeld om woningbouwprojecten in gang te krijgen waarbij een financieel tekort ontstaat. Dit tekort kan ontstaan als de kosten voor het realiseren van een bouwrijpe kavel veel hoger zijn dan de opbrengstwaarde van die locatie. Dit noemen wij de onrendabele top. Met de subsidie kan in die gevallen toch tot realisatie overgegaan worden.

Subsidie collectieve wooninitiatieven

De provincie stelt € 300.000,-- beschikbaar voor startsubsidies voor het ondersteunen van wooninitiatieven. Ook is er in totaal € 500.000,-- beschikbaar voor renteloze leningen voor het ontwikkelen van een initiatief. De regeling volgt uit het succes van enkele pilotprojecten, die de provincie eerder steunde.

Inzet personele capaciteit versnelling woningbouwprojecten

De subsidie is bestemd voor het in gang zetten en versnellen van de voorfase van woningbouwprojecten door het inzetten van extra personele capaciteit.

Subsidie bewonersinitiatieven Drenthe

Groepen inwoners uit Drenthe die vrijwillig bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid in eigen buurt, wijk of dorp kunnen subsidie aanvragen voor hun initiatief. Het gaat om inwonersinitiatieven zoals activiteiten in een dorps huis, groenonderhoud of het organiseren van vrijwillige thuiszorg. Hierdoor wordt het aantrekkelijker om in de eigen wijk, buurt of dorp te wonen. Het subsidieplafond voor deze regeling is € 800.000,-- per jaar.

Subsidie transformatie en woningsplitsing (in ontwikkeling)

Een substantieel deel van de te realiseren woonplannen in Drenthe zal gerealiseerd moeten worden door middel van kleinschalige of grootschalige transformatie, herstructurering of woningsplitsing. Door naast de regeling Knelpuntenpot deze regeling in te zetten bieden wij ondersteuning aan al deze typen ontwikkelingen. Er wordt door de Provincie Drenthe € 3.000.000,-- gereserveerd hiervoor.

2 Beter benutten bestaande woningbouw - opgave en ambitie

Wat is de opgave?

Het toevoegen van nieuwe woningen hoeft niet te betekenen dat er alleen nieuwbouw moet komen. Er liggen grote kansen in het beter benutten van de bestaande bebouwing en erven. Maar ook minder ingrijpende vormen kunnen al zorgen voor het beter benutten van bestaande woningen. De figuur hiernaast schetst de verschillende mogelijkheden. Veel van de inzet ligt echter in het gemeentelijk domein.

Het Drentse antwoord

Onze ambitie is om het gebruik van bestaande bebouwing te intensiveren door middel van het agenderen, kennisdeling over mogelijkheden en financiële ondersteuning.

2 Beter benutten bestaande woningbouw - acties

Stimuleren woningdelen

Wij zetten in op het stimuleren van woningdelen en - splitsing en het beter mogelijk maken van erfsplitsing.

Dit doen we onder andere door:

- invoering subsidieregeling: wij ondersteunen de transformatie en woningsplitsing door de invoering van een subsidieregeling, die initiatiefnemers financieel helpt bij het realiseren van deze woonvormen;
- verduidelijken van beleid: wij verduidelijken het beleid rond erfsplitsing, zodat inwoners en gemeenten beter begrijpen wat er mogelijk is en welke stappen zij kunnen nemen om splitsing van erven te realiseren;
- kennisdeling: wij zetten in op kennisdeling om de mogelijkheden voor woning- en erfsplitsing beter te benutten. In de praktijk blijkt vaak meer mogelijk dan gedacht, en door goede samenwerking en informatie-uitwisseling vergroten wij de kansen. Gemeenten zijn hierbij het eerste aanspreekpunt en hebben eigen beleid. Initiatieven moeten ook voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

3 Herstructurering en transformatie - opgave

Wat is de opgave?

Drenthe kent veel wijken uit de jaren '60 tot '80 met grote gezinswoningen, die niet meer aansluiten bij de huidige en toekomstige bevolkingssamenstelling. Daarnaast moeten zowel de woningen als de omgeving energiezuiniger, natuurinclusiever en klimaatadaptief worden. Deze opgave is enorm, met een geschatte kostenpost van € 1,2 miljard voor de wijkvernieuwing in Drenthe².

Tegelijkertijd is de potentie van deze wijken erg groot. Deze ligt niet alleen in het opknappen en verduurzamen van de bestaande woningen, maar ook in het realiseren van extra woningen door woningsplitsing, optoppen, verdichten en soms sloop/nieuwbouw.

Echter, in veel van deze wijken is er sprake van verdeeld eigendom. De woningen zijn deels in het bezit van particuliere eigenaren en deels in het bezit van woningcorporaties. Dat maakt een grootschalige aanpak lastig te organiseren en uit te voeren. De woningcorporaties zijn flink op stoom met hun aanpak van de verduurzaming, maar zien ook nog een zeer grote opgave voor zich liggen. Ook is deze aanpak soms te eenzijdig gericht op het energieneutraal maken van de woning. Onder particuliere woningeigenaren is ook een grote groep voor wie de verduurzaming van de woning een te grote (financiële) opgave is. De opgave is om een collectieve aanpak op te zetten, waarbij middelen kunnen worden gebundeld.

Naast de fysieke kant van de bestaande woonomgeving is ook aandacht nodig voor de sociale kant. Bij verandering in de samenstelling van de wijk is het belangrijk aandacht te hebben voor het sociale weefsel. De leefbaarheid staat soms nu al onder druk en bij sloop/nieuwbouw is aandacht voor het weer opbouwen van elkaar kennen belangrijk.

Naast de opgave in de woonwijken zijn er in de steden en dorpen ook locaties die hun oorspronkelijke functie verloren hebben. Zoals aanloopgebieden van winkelstraten, gesloten discotheken en verouderde bedrijfspanden. In eerste instantie zoeken gemeenten naar mogelijkheden om hier nieuwe, toekomstbestendige economische activiteiten in te ontplooien, waarbij via de economische agenda gewerkt wordt aan bijvoorbeeld (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Als dit niet haalbaar is ontstaat er een kans voor transformatie naar wonen, of een combinatie van wonen en werken. De opgave ligt erin deze transformatie goed in te passen in het nieuwe gebied zodat een volwaardige woonomgeving kan ontstaan. Vrijkomende boerenbedrijven vallen ook onder deze categorie. Door schaalvergroting en natuurlijk verloop komt er de komende jaren veel agrarisch vastgoed vrij waar wonen mogelijk een oplossing voor kan zijn. De huidige ruimte voor ruimteregeling is hier leidend. Binnen de nieuwe Omgevingsvisie onderzoeken wij of deze regeling aangepast moet worden.

3 Herstructurering en transformatie - ambitie en acties

Het Drentse antwoord

De ambitie is om de Drentse wijken toekomstbestendig te maken door een duurzame, gezamenlijke aanpak waarbij zowel fysieke als sociale verbeteringen hand in hand gaan. Dit vereist een langdurige samenwerking tussen het Rijk, provincie, gemeenten, woningcorporaties, particuliere eigenaren en

2) Bron: KAW (2021) – Onderzoek Wijkvernieuwings- en transformatieopgave landsdeel Noord (WETLANO)

maatschappelijke partners. De ambitie omvat het verduurzamen en diversifiëren van de woningvoorraad, het stimuleren van betrokkenheid van bewoners bij herstructureringsplannen en het aanpakken van leegstand en verouderd vastgoed op een manier die bijdraagt aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de leefomgeving.

De opgave grootschalig oppakken

- Wij zetten in op een langdurige samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en maatschappelijke partners om in gezamenlijkheid een aanpak te maken voor de Drentse wijken en deze klaar te maken voor de toekomst. Speciale aandacht moet daarin uitgaan naar de complexe aanpak van gemengd bezit, dus koop én huur, waar woningen wijkverbetering niet individueel opgepakt kan worden.
- Wij ondersteunen gemeenten bij het aanvragen van nieuwe Regiodeals en eventuele andere rijksmiddelen om aanvullende financiering op te halen voor het maken van een kwaliteitsslag in de wijken en dorpen.

Stimuleren verdichten en variëren in woonmilieus in bestaande wijken en dorpen

- Wij stimuleren het creëren van een meer gevarieerde woningvoorraad door middel van onze provinciale herstructureringsregeling. Ook de acties onder 'beter benutten van de bestaande voorraad' sluiten aan op dit doel. Door meer variatie aan te brengen in de woningvoorraad van bestaande wijken zorgen we ervoor dat bewoners passend kunnen wonen.
- Wij sturen via de Regionale Woondeals op het toevoegen van woningen die bijdragen aan variatie van het woningaanbod.

Lobby-inzet investeringscapaciteit

- Wij lobbyen voor voldoende investeringscapaciteit en beleidsruimte bij woningcorporaties zodat deze de grote opgave in de bestaande voorraad aankunnen, nu en in de toekomst.

Kennisdeling fysieke en sociale herstructurering

- Wij zetten in op aanpakken waarbij fysieke Verbetering van de leefomgeving hand in hand gaan met een sociale aanpak. Wij organiseren daarvoor inspiratiesessies over geslaagde voorbeelden van integrale fysieke en sociale wijkontwikkeling.

3 Herstructurering en transformatie - acties

Bedrijfsmatig en agrarisch vastgoed benutten

- Wij faciliteren de transformatie van bedrijfs- en agrarisch vastgoed waar dit bijdraagt aan een goede leefomgeving en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij houden wij ook rekening met andere belangen, zoals economie en landbouw.

Dorpsvernieuwingsfonds

- Wij faciliteren van een dorpsvernieuwingsfonds. Uit het dorpsvernieuwingsfonds financieren wij, in samenwerking met gemeenten, dorpsvisies waarbij gemeenschappen zelf aan zet zijn bij het uitwerken van de toekomstplannen voor hun dorp. Dit kan gaan over woningbouw, maar raakt ook aan andere thema's en voorzieningen. Zo krijgen bewoners meer kans om vooraf goede ideeën aan te dragen en krijgen ze meer zeggenschap over hun eigen leefomgeving.

Leegstand verminderen

- Hoewel er veel druk is op de woningmarkt is het soms voor eigenaren voordeliger om gebouwen leeg te laten staan. Wij willen samen met gemeenten inzichtelijk maken welke leegstandsopgave er is in Drenthe. Dit doen wij onder andere via het uit te zetten woningmarktonderzoek.
- Wanneer wij inzicht hebben in de omvang van de leegstand bepalen wij samen met gemeenten een passende aanpak.

Stimuleren bouwen met het dorp

- Wij laten het onderzoek 'Ruimte zat in Drentse dorpen' uitvoeren om verdichtingskansen en mogelijkheden voor woningbouw in Drenthe te verkennen, en een aanpak voor dorpswoonplannen te ontwikkelen. Hierbij richten wij ons op de dorpen zelf en de mogelijke maatschappelijke impact op de leefbaarheid.

2.2 Wonen is meer dan een dak boven je hoofd

1 Betaalbaar wonen - opgave en ambitie

De opgave

Wij streven ernaar om gebalanceerde, gezonde gemeenschappen te creëren waar elke Drent een thuis kan vinden. Verschillende opgaven staan die ambitie op dit moment in de weg. Stijgende huizenprijzen³, toenemende wachtlijsten in de sociale huur en beperkt aanbod van middenhuur zorgen ervoor dat niet alle Drenten een betaalbare woning kunnen vinden. Het realiseren (en behouden) van betaalbare woningen blijft een uitdaging voor alle doelgroepen, maar dit geldt vooral voor de kleinere huishoudens: starters, alleenstaanden en senioren. Dit terwijl deze een steeds groter deel van de bevolking uitmaken. Als provincie hebben wij verschillende instrumenten om te sturen op het bouwen van voldoende betaalbare woningen. Een uitdaging blijft, om gezien de stijging in huizenprijs ervoor te zorgen dat deze huizen, eenmaal gebouwd, ook betaalbaar blijven. Nu profiteert vaak alleen de eerste bewoner.

Daarnaast ontstaan er door gestegen bouwkosten grotere onrendabele toppen. Juist op de kleinere projecten zijn die behoorlijk hoog. Dit terwijl juist die projecten zo belangrijk zijn voor de vitaliteit van kleinere kernen. Verder bestaan woonlasten uit meer dan de prijs van de woning. Juist de energielasten zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Uit recent woonlastenonderzoek⁴ blijkt dat één op de drie Drentse sociale huurders het risico loopt de woonlasten niet meer te kunnen betalen. Verduurzaming en vergroening om de lasten omlaag te brengen is hierin een belangrijk opgave. Door woningcorporaties wordt dit voortvarend opgepakt, maar er is ook nog een lange weg te gaan.

Waar wij een gat zien ontstaan is in de bestaande wijken waar eigenaren van een koopwoning met een laag inkomen geen mogelijkheden hebben tot verduurzaming en ook onder deze groep de energiearmoede sterk toeneemt.

Het Drentse antwoord

Onze ambitie is dat iedere Drent toegang heeft tot betaalbare en duurzame woningen. Daarom zet de provincie in op zowel betaalbare nieuwbouw in huur en koop, als op de verduurzaming van bestaande woningen om de woonlasten te verlagen. Wij richten ons op voldoende betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, met extra aandacht voor starters, alleenstaanden en senioren. Naast het realiseren van meer betaalbare woningen, is het doel om op lange termijn de betaalbaarheid te waarborgen, met speciale focus op energiebesparing en duurzame woonoplossingen.

1 Betaalbaar wonen - acties

Inzicht in de vraag naar betaalbare woningen

- Wij brengen bestaande lokale en regionale data en onderzoek bij elkaar. Met de uitkomsten kunnen wij ons gericht inzetten voor de vraag en hebben wij ook een beter beeld bij de behoefte naar betaalbare woningen, zowel in de sociale huur als de koopsector, en de regionale verschillen hierin binnen onze provincie.

Werken aan betaalbare nieuwbouw

- Via de Regionale Woondeals sturen we op voldoende aantallen betaalbare woningen. Hierin gaan wij door met de huidige inzet: in de Regionale Woondeals houden wij vast aan 30% sociale huur als onderdeel van minimaal tweederde deel betaalbaar van de totale woningbouw op provinciaal en regionaal niveau. Hier nemen wij in de toekomst ook een meer toezichthoudende rol op ons, door te monitoren of de afspraken ook echt worden gehaald.
- Wij zetten onze verschillende regelingen om betaalbaarheid te stimuleren door. Dit is onder andere de subsidie voor wooninitiatieven en de knelpuntenpot. Om hier ook met kleinere projecten voor in aanmerking te komen verlagen we het minimale aantal woningen van vijftien naar vijf woningen.
- Wij zetten in op een bredere rol voor woningcorporaties, waarbij zij bijvoorbeeld in projecten ook meer middenhuur en/of sociale koop toevoegen. Om dit mogelijk te maken blijven wij lobbyen bij het Rijk voor meer financiële slagkracht en een bredere rolopvatting voor de woningcorporaties.

3) Na een dipje door de stijgende rente zitten de huizenprijzen in heel Drenthe weer in de lift. In Q2 van 2024 stegen de huizenprijzen in Noord-Drenthe met maar liefst 17,5% ten opzichte van een jaar eerder. Dit was de grootste stijging in heel Nederland. In Zuidwest Drenthe was dit +11,3% en in Zuidoost Drenthe was dit +5,6%. Bron: NVM marktinformatie wonen.

4) Dit woonlastenonderzoek is in 2023 uitgevoerd door de Drentse woningcorporaties. Daaruit blijkt dat sinds 2018 de maandelijkse woonlasten met gemiddeld € 100,- zijn gestegen. Bron: Woonservice.

Betaalbare woningen betaalbaar houden

- Wij zetten in op het betaalbaar houden van woningen, zodat de inzet niet alleen aan de eerste bewoners toekomt. Als provincie verkennen wij de mogelijkheid om ons aan te sluiten bij het nationale fonds Koopstart of Koopgarant⁵. Wij onderzoeken welke optie het beste bij ons doel voor betaalbaar wonen past. We stimuleren Drentse gemeenten en woningcorporaties dit ook te doen.
- Wij onderzoeken welke instrumenten wij als provincie en gemeenten verder nog kunnen inzetten en wij begeleiden de kennisdeling hierover.

Inzet op creatieve, diverse en slimme woonvormen

- Samen met ontwikkelaars en bouwers gaan wij onderzoeken op welke locaties wij kleinere en slimmer ingerichte woningen kunnen realiseren. Deze kennis gaan wij breed delen. Door efficiëntere plattegronden kunnen kwalitatieve hoogwaardige, betaalbare woningen toegevoegd worden, omdat de bouwkosten lager zijn.
- Wij stimuleren creatieve en collectieve woonvormen door de inzet van het Impulsteam Wonen en onze subsidie voor bewonersinitiatieven.

Woonlasten omlaag brengen

- Wij zetten de inzet van het Fixteam voort en zoeken naar een upgrade tot een premium Fixteam. Zo worden de energielasten voor de Drentse inwoners verlaagd en door mogelijkheden te onderzoeken waar het Fixteam kan bijdragen aan vergroening kan ook worden bespaard op energiekosten voor koeling. Juist de particuliere voorraad blijft hierin achter. Onder het hoofdstuk herstructurering werken wij onze inzet daarvoor verder uit.

2 Wonen en zorg - opgave en ambitie

De opgave

De opgave die op ons afkomt met betrekking tot wonen en zorg is bekend. Een toenemende, dubbele vergrijzing en bijbehorende druk op de zorg, resulteren erin dat meer zorg thuis geleverd moet worden en er een groter beroep op informele netwerken gedaan gaat worden. De provincie Drenthe heeft in 2023 een Woonzorgbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Daaruit blijkt dat er vooral een extra vraag is naar geclusterde woningen, voor ouderen en andere doelgroepen en een aanvullende vraag naar 'tussenvormen'. Dit zijn woonvormen die tussen zelfstandig en volledig onzelfstandig wonen in zitten. Daarnaast blijkt uit de regiomonitor van Zilveren Kruis dat de uitbreiding van de capaciteit van Wlz-zorgaanbieders van geclusterde woonvormen in Drenthe niet voldoende is om aan de toekomstige vraag te voldoen. Tegelijkertijd is de gemeentelijke programmering op het gebied van wonen en zorg nog niet goed inzichtelijk. Hierdoor hebben we te weinig grip op de toekomstige hoeveelheid zorggeschikte woningen.

Omdat een deel van deze opgave ook in de sociale huur terecht komt, zijn de woningcorporaties – naast zorgpartijen – onze partners hierbij. Maar de opgave is groter dan alleen nieuwe woningen bouwen. De vraag naar levensloopbestendige en zorggeschikte woningen is waarschijnlijk hoger dan de nieuwbouwambitie van Drenthe.

Het Drentse Antwoord

De ambitie is om alle Drenten een passende woning te bieden, ook wanneer er sprake is van een zorgbehoefte of de noodzaak voor een aangepaste woning. Daarom werken wij, samen met gemeenten, woningcorporaties en zorgpartners, niet alleen aan het toevoegen van meer levensloopbestendige en zorggeschikte woningen, maar ook aan innovatieve en collectieve woonvormen. Daarnaast richten wij ons op het aanpassen van bestaande woningen en het verbinden van bewoners met zorg- en welzijnsorganisaties. Vaak zijn met relatief eenvoudige oplossingen bestaande woningen goed aan te passen. Daarnaast is het ook belangrijk om te zorgen voor een netwerk in dorpen en wijken zodat mensen gezond ouder kunnen worden, met zowel professionele als informele ondersteuning. Hoe langer mensen in goede gezondheid oud kunnen worden in hun huidige woning, met gebruik van een informeel familie- of burennetwerk, hoe langer de formele zorg kan worden uitgesteld. Er is daarmee geen tegenstelling tussen langer thuis wonen óf verhuizen naar een zorggeschikte woning. Beide is nodig om het vraagstuk op te lossen en de aanspraak op de formele zorg terug te dringen en hanteerbaar te houden. We werken aan overzicht en eenduidig taalgebruik in wonen en zorg om grip te krijgen op de provinciale opgave.

5) Door middel van dit fonds kunnen starters met een middeninkomen met korting een nieuwbouwwoning kopen. Eventuele overwaarde wordt bij doorverkoop verrekend, waardoor grote prijsstijgingen worden voorkomen.

2 Wonen en zorg - acties

Stimuleren van geclusterde en levensloopgeschikte woonvormen

- Wij stimuleren gemeenten om een specifieke woonzorgprogrammering op te zetten. Hiermee zorgen wij voor voldoende aanbod van geschikte woningen rondom wonen en zorg. Er zijn verschillende tools beschikbaar om grip te krijgen op de benodigde programmering, zoals de WoonzorgwijzerPlus. Als provincie stimuleren we het gebruik van deze tools en faciliteren wij kennisdeling rond dit thema.
- Bij de verrijking van de Regionale Woondeals maken wij afspraken over het toevoegen van voldoende zorggeschikte woningen.

Stimuleren van doorstroming én langer thuis wonen

- We richten ons op het vergroten van de bewustwording onder ouderen over doorstroming of het aanpassen van hun huidige woning. Dit doen we via de campagne 'Lang zult u wonen'. Het is belangrijk dat mensen kunnen verhuizen naar een passende woning als daar behoefte aan is, maar veel ouderen willen juist in hun eigen huis blijven wonen. Met relatief kleine aanpassingen kan een groot deel van de woningen beter geschikt worden gemaakt. Daarom stimuleren wij beide opties. De gemeenten en woningcorporaties spelen hierin een sleutelrol.

Regionale samenwerking tussen stakeholders

- Wij zetten in op regionale samenwerking. Dit stelt ons in staat om het bestaande zorgpersoneel efficiënter te benutten en te zorgen voor een goede spreiding en draagkracht. Wij stimuleren daarom de ontwikkeling van regionale woonzorgvisies en uitvoeringsprogramma's in alle Drentse regio's. Deze visies verbinden wonen, zorgpartijen en maatschappelijke partners. Een goed voorbeeld hiervan is de aanpak in Zuidoost- Drenthe, waar de regionale woonzorgvisie zich sterk richt op gemeenschapsvorming en het benutten van informele netwerken. Dit zorgt ervoor dat mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, met behoud van sociale contacten. Als provincie willen wij hierin een grotere regierol spelen en deze aanpak ook in andere regio's bevorderen, met behulp van de routekaart van het Zilveren Kruis.

Grip op de provinciale opgave wonen en zorg

- Wij zetten in op meer provinciaal overzicht op de opgave. Onder andere via de Woningbouwmonitor houden we nauwkeurig bij wat de planning en realisatie van zorggeschikte woningen daadwerkelijk is. Waar nodig sturen we bij via de Regionale Woondeals.
- Wij voeren regie op definities en aantallen zodat alle betrokken partijen dezelfde taal spreken. Wij merken dat er nu nog te veel verschillende definities en interpretaties worden gebruikt met betrekking tot wonen en zorg.

Inzet op sterke gemeenschappen

- Wij zetten in op gezond oud worden in het eigen huis en de eigen buurt. Dit kan zowel in het oude of in een nieuw huis zijn. Daarom werken wij als provincie via de sociale agenda aan naoberschap en zorgzame gemeenschappen, zodat er sterkere netwerken zijn waar mensen op terug kunnen vallen. In de sociale agenda werken we daarnaast ook aan gezondheid, om ervoor te zorgen dat mensen ook minder zorg nodig hebben. Ook via de thema's natuurinclusieve buurten en vergroening (benoemd in hoofdstuk 2.3) dragen we bij aan gezonde buurten.

3 Aandachtsgroepen en urgente groepen - opgave en ambitie

Wat is de opgave?

Wij zien een toename in de druk die ontstaat op de woningmarkt voor wat aandachtsgroepen en urgente groepen' worden genoemd. Hieronder verstaan wij alle groepen die een heel specifieke woonvorm nodig hebben, bijvoorbeeld voor hun geestelijke welzijn, of groepen die zelf niet in een woning kunnen voorzien. Dit kan gaan om mensen met een zorgvraag, waar we een aanpak voor hebben onder het thema wonen en zorg. Hier richten wij ons specifiek ook op andere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners. Kortom, mensen die echt een specifieke woonvorm nodig hebben, die niet overal kan landen.

Vanaf 2026 krijgen wij, naar verwachting, van de Wet versterking regie volkshuisvesting meer taken als provincie en gemeenten om de urgente doelgroepen te huisvesten. Gemeenten moeten straks beschikken over een huisvestingsverordening voor, in elk geval, de urgent woningzoekenden. Hieronder vallen onder andere mantelzorgers, uitstromers uit maatschappelijke opvang, geestelijke gezondheidszorg

of detentie. Bij nieuwe woningbouw en in bestaande wijken en dorpen moeten wij voldoende woonruimte reserveren om al deze groepen een goede plek in de maatschappij te geven, zonder te veel van de veerkracht van de omgeving te vragen. Nu ontstaat er door ruimtegebrek soms clustering van doelgroepen, omdat deze groepen voornamelijk in de sociale huur landen.

Het Drentse antwoord

Wij zorgen samen met gemeenten, woningcorporaties en bouwpartners voor voldoende passende woonruimte voor aandachtsgroepen en urgente groepen, zoals arbeidsmigranten en statushouders, zodat deze groepen op een goede manier kunnen integreren in de samenleving zonder de veerkracht van buurten en dorpen te overbelasten. Door een integrale aanpak en nauwe samenwerking met gemeenten en andere partners houden wij het overzicht en streven we naar een evenwichtige verdeling van deze doelgroepen over de regio, terwijl er voldoende woningen beschikbaar komen om de woningdruk te verlichten.

3 Aandachtsgroepen en urgente groepen - acties

Grip op de opgave en uitvoering

- Wij zorgen eerst dat we meer inzicht krijgen in de omvang van de bijzondere groepen én welke specifieke behoeftes in woonmilieu zij hebben. Bij een aantal bijzondere doelgroepen speelt in veel gemeenten het probleem dat erg onduidelijk is hoe groot de groep precies is. Met name bij arbeidsmigranten is dit het geval. Bij andere groepen is de instroom of uitstroom soms moeilijk te voorspellen, zoals bijvoorbeeld bij statushouders. Dit doen wij door deze opgave speciale aandacht te geven in het uit te voeren woningmarktonderzoek. Na dit onderzoek blijven wij de vraag en het gerealiseerde aanbod doorlopend monitoren.

Voldoende aanbod in geschikte woningen voor urgente en aandachtsgroepen

- Wij richten ons op het vergroten van het woningaanbod voor deze doelgroepen. In plaats van de steeds schaarser wordende woningen gedetailleerd te verdelen, kiezen wij ervoor om het aanbod te vergroten. Dit doen wij onder meer door de 'versnelling van de woningbouw' te stimuleren, waarbij kleiner en efficiënter bouwen centraal staat. Daarnaast ondersteunen wij via het Impulsteam Wonen de ontwikkeling van flexwoningen.
- Vanuit onze toekomstige rol als InterBestuurlijk Toezichthouder zien wij toe op de realisatie van voldoende aanbod van woningen voor urgente en aandachtsgroepen. Wanneer dit niet het geval is sturen we bij.

Gebalanceerde verdeling over de Drentse gemeenten en passend bij buurten

- Wij sturen op een verdeling van doelgroepen die passend is bij de draagkracht van de omgeving. De rol van de provincie is straks om advies te geven over de verordening. Als provincie Drenthe zetten wij in op een gezamenlijke urgentieverordening met de Drentse gemeenten en sturen wij aan op een passende verdeling over de gemeenten. Wij zetten de inzet van de provinciale urgentieverdeling via Thuis Kompas voort. Dit systeem werkt goed in het verdelen van de draagkracht over de provincie en is uniek in Nederland.
- Wij faciliteren procesbegeleiding bij het opstellen van urgentieverordeningen bij gemeenten.
- Op verzoek van gemeenten nemen wij een coördinerende rol in het verdelen van doelgroepen die niet onder de urgentieregeling vallen maar wel een bijzondere of specifieke plek of woonvorm nodig hebben. Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan woonwagengedragers of arbeidsmigranten. Voor arbeidsmigranten zetten wij in op een gezamenlijk, afgestemd huisvestingsbeleid. Statushouders blijven wij speciale aandacht geven met het uitvoeren van de taakstelling.
- Wij faciliteren het delen van kennis op specifieke thema's, zoals het delen van inzicht op het gebied van flexwonen, het huisvesten van statushouders of passende woonvormen voor arbeidsmigranten. Zo stimuleren wij bijvoorbeeld het gebruik van de veerkrachtkarten van Aedes om zo het gesprek op gang te brengen over balans tussen vragers en dragers in dorpen en wijken.

2.3 Toekomstbestendig wonen

1 Toekomstbestendig bouwen - opgave

Wat is de opgave?

Op verschillende thema's is een flinke inzet nodig om ook in de toekomst fijn, passend en duurzaam te kunnen wonen in Drenthe. Extra inspanning is nodig om de CO₂-uitstoot van de bouw te verlagen, de energietransitie op het gebied van wonen te versnellen en de biodiversiteit en klimaatbestendigheid te verbeteren. Deze thema's hangen nauw samen en hebben ook hun eigen specifieke opgaven.

Opgave circulair en biobased bouwen

Om de CO₂-uitstoot van de bouw te verlagen moet het aandeel circulaire materialen in de bouw sterk omhoog. Dat gaat om biobased materialen, maar ook de herbruikbaarheid van die materialen. Naast een opgave liggen hier ook grote kansen. Zo ontstaan er nieuwe verdienmodellen voor boeren, omdat zij aanvullend op hun huidige bedrijfsmodel gewassen voor de bouw kunnen produceren. Voor de industrie ontstaat de mogelijkheid om (voormalige) afvalstromen te gebruiken als nieuwe materialen.

De Drentse woningcorporaties werken al een aantal jaren aan de pilot Drenthe woont circulair, waarvan de eerste circulaire en biobased woningen zijn gerealiseerd. Na een aantal jaren van experimenteren en leren zit de uitdaging hem nu vooral in het opschalen. Daarbij zetten wij in op woningbouw en renovatie waarbij het gebruik van biobased en circulaire materialen hand in hand gaan.

Opgave energietransitie

Naast het materiaalgebruik is ook de energietransitie een grote opgave waar wij als provincie Drenthe al hard aan werken. Onze doelen hiervoor zijn vastgelegd in de provinciale Energieagenda. Het belangrijkste overkoepelende doel is: in 2030 wordt 40% van ons energiegebruik hernieuwbaar geproduceerd en in 2050 is Drenthe energieneutraal. Het verduurzamen van de woonomgeving is een belangrijke schakel om deze doelen te behalen. Juist in de bestaande bouw is de opgave nog zeer groot. Daarnaast lopen wij steeds meer aan tegen de remmende factor van netcongestie, die ook in Drenthe steeds groter wordt. Het is daarom nodig om zo vroeg mogelijk, bij de locatiekeuze van woningbouw, al te onderzoeken wat de eventuele knelpunten zijn en hoe oplossingen hiervoor ingepast kunnen worden.

Opgave klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

Naast de inzet op het beperken van klimaatverandering (CO₂ en energiegebruik) zetten wij ook in op het terugdringen van en omgaan met de effecten van klimaatverandering. Om wateroverlast en hittestress terug te dringen, is het van groot belang de inrichting van wijken en de bouw van huizen vanaf nu natuurinclusief en klimaatadaptief uit te voeren. Enerzijds doen wij dit via grote keuzes over de inrichting van het landschap en welke functie waar past. Het werken met het principe 'Water en bodemsturend' betekent dat wij, nog meer dan voorheen, moeten doordenken of een beoogde woningbouwlocatie geschikt is en kan blijven. Deze keuzes worden uitgewerkt in de nieuwe provinciale Omgevingsvisie. Anderzijds gaat het ook om het ontwikkelen van nieuwe methoden van werken bij nieuwbouw en renovatie. Afspraken zijn nodig over de inzet en het ambitieniveau in Drenthe over het gebruik van de provinciale basiskwaliteit natuur in nieuwbouw en renovatie, in samenhang met de vele andere ambities.

1 Toekomstbestendig bouwen - ambitie en acties

Het Drentse antwoord

Ons doel is een toekomstbestendige woonomgeving, door in te zetten op circulair en biobased bouwen, het versnellen van de energietransitie, en het bevorderen van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit in nieuwbouw en renovatieprojecten.

Hierbij streven wij naar een integrale aanpak waarbij de verschillende duurzaamheidsthema's worden samengebracht in de Drentse Leidraad Toekomstbestendig Bouwen. Waarbij wij een ingroeimodel gebruiken om de ambitie in de tijd op te schroeven. Door samen te werken met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen, wil de provincie ervoor zorgen dat duurzaamheid vanaf de start van bouwprojecten centraal staat en dat er wordt ingespeeld op urgente uitdagingen zoals netcongestie en de klimaatcrisis zonder dat dit leidt tot een belemmerende stapeling van ambities.

Samenhang in doelen toekomstbestendig bouwen

- Wij sturen aan op een integratie van alle doelen rondom duurzaamheid. Hiervoor werken wij aan de Drentse Leidraad Toekomstbestendig Bouwen, als uitwerking van het ingroeimodel Convenant toekomstbestendig bouwen. Hiermee voorkomen wij dat bovenstaande ambities als losstaande onderdelen worden benaderd en dat er te veel stapeling van aparte doelen en beleid ontstaat.
- Wij sturen erop aan dat wanneer de doelen op onderdelen zijn uitgewerkt deze integraal worden meegenomen in de initiatieffase van projecten. Door samen met gemeenten aan de voorkant van het proces bij de locatiekeuze al de noodzakelijke randvoorwaarden en het gewenste ambitieniveau en de uitwerking daarvan in kaart te brengen. Dit zorgt voor duidelijkheid richting ontwikkelaars en bouwers. Daarmee voorkomen wij onnodige aanpassingen later in het planvormingsproces aan exploitaties en ontwerpen. Dit sluit aan op onze inzet bij 'de basis van gebiedsontwikkeling op orde'.

Circulair en biobased bouwen en renoveren

- Wij vertalen de doelen zoals afgesproken in het Nationaal Programma Circulair Bouwen naar de Drentse situatie. Wij werken binnen het Programmaplan Wonen samen met Drentse gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwbedrijven een set afspraken en doelen uit voor de inzet op circulariteit.
- Samen met de Drentse gemeenten wordt er gewerkt aan de Drentse Circulaire Standaard, als onderdeel van de Drentse Leidraad Toekomstbestendig Bouwen en leggen via de Economische Agenda verbinding met de verwerking van bestaande materialen bij renovatie en nieuwbouw en de productie van biobased materiaal door Drentse boeren.
- Wij zetten onze inzet binnen het project Drenthe woont Circulair door en verdiepen deze door meer in te zetten op een brede samenwerking, waardoor we ook de geleerde lessen breder kunnen benutten.

1 Toekomstbestendig bouwen - acties

Energieneutraal wonen

De provincie Drenthe zet extra in op verduurzaming van bestaande bouw via de Drentse Energieagenda. De belangrijkste maatregelen op het gebied van wonen daarin zijn:

- Inwoners worden ondersteund bij energiebesparing met onafhankelijk advies, begeleiding, de Energiebespaarlening en de Isolatiesubsidie, via het Drents Energieloket (DEL).
- Het Fixteam Drenthe blijft actief als mobiel klusteam dat inwoners helpt door eenvoudige, maar effectieve isolatiemaatregelen aan te brengen in woningen.
- Gemeenten die werken aan de warmtetransitie in wijken worden ondersteund met de inzet van het Flexteam Warmte.
- Gemeenten worden gefaciliteerd bij het natuurinclusief uitvoeren van de isolatieopgave via Soortenmanagementplannen, zodat zowel de isolatieopgave als de bescherming van gebouwbe-wonende soorten, zoals vleermuizen en huismussen, gerealiseerd worden. De aansturing van deze acties ligt bij de Energieagenda.

Netcongestie en verduurzaming

- Wij zetten in op vroegtijdige inventarisatie van potentiële risico's van netcongestie. Dit doen wij door de beschikbare data over netcongestie te koppelen met de ons bekende woningbouwlocaties per gemeente. Zodoende kunnen wij knelpunten in kaart brengen. Wij werken mee aan de uitwerking van het Drents actieprogramma netcongestie.
- Vanuit de Energieagenda ondersteunen wij Drentse gemeenten en woningcorporaties bij het aanvragen van landelijke en Europese subsidies voor verduurzaming.

Klimaatadaptief en natuurinclusief wonen

- Wij sturen aan op de verwerking van de Landelijke Maatlat Klimaatadaptief Bouwen in de afspraken over de Drentse Leidraad Toekomstbestendig Bouwen. Wij werken dit binnen het Programmaplan Wonen verder uit.
- Wij zorgen dat nieuwbouwplannen bijdragen aan de basiskwaliteit natuur. Daarom nemen wij de groenblauwe dooradering (voor projecten in het buitengebied) op in de planadvisering van nieuwe ontwikkelingen, om te waarborgen dat aan de voorkant deze zaken goed worden meege-nomen.

Wij zetten in op kennisontwikkeling rondom het natuurinclusief en klimaatadaptief maken van bestaande wijken. Hiermee willen wij gemeenten en marktpartijen ondersteunen en inspireren. Zo wordt ook de opgave aangepakt in wijken waar niet direct gebouwd wordt of herstructurering plaatsvindt.

3. Van beleid naar uitvoering

Uitvoeringsplan Wonen

Van beleid naar uitvoering

Aanpak eerste jaarschijf

In de Drentse Woonagenda staan drie opgaven centraal: de versnelling van de woningbouw, wonen is meer dan een dak boven je hoofd (Passend wonen) en toekomstbestendiger wonen. Onder deze drie hoofdogaven zijn meerdere subdoelen te benoemen. Hierna volgt een weergave van de actiepunten die in 2025 voortvloeien uit de opgaven van de Woonagenda. Doordat er bij het Ministerie van Volks-huisvesting en Ruimtelijke Ordening nog gewerkt wordt aan aanvullende programma's op het gebied van wonen, bestaat de mogelijkheid dat er nog aanvullende taken komen vanuit het Rijk die een plek vragen in de uitwerking van de Woonagenda en aansluitend daarop om uitvoering vragen. Daarom kan het zijn dat er de komende jaren acties uitgevoerd moeten worden op het gebied van wonen die

nu nog niet genoemd staan in dit document. De acties voor het komende jaar worden vastgesteld. Daarna gaan wij jaarlijks kijken of de acties geactualiseerd moeten worden.

Vervolg

De acties voor het jaar 2025 zijn concreet, maar dit betekent niet dat dit alle onuitputtelijke acties zijn en dat tussentijds geen nieuwe acties zich kunnen voordoen. Sommige doelstellingen moeten nog SMART gemaakt worden, bijvoorbeeld op het gebied van toekomstbestendig bouwen. Dit doen wij met de gehele keten, van boer tot verwerker tot bouwer. Daarnaast willen wij met een gedegen woningbehoefte-onderzoek opgaven in kaart brengen die nu nog niet afdoende in beeld zijn, bijvoorbeeld op het gebied van huisvesting arbeidsmigranten. Hieruit kunnen ook nieuwe SMART-doelstellingen gedestilleerd worden. Om te zorgen dat ook na 2025 er voortvarend uitvoering gegeven wordt aan deze Woonagenda gaan we programmatisch aan de slag. Dit betekent dat wij in het jaar 2025 een uitvoeringsplan uitwerken. Hierin komen, met als kader de Woonagenda, de meetbare doelstellingen en acties te staan.

Monitoring en evaluatie

De voortgang van de woningbouwproductie wordt continu gemonitord in het nieuwe woningbouwmonitoringsysteem van de provincie, dat wij opgezet hebben in samenwerking met de twaalf gemeenten. Wij stellen een bijbehorend uitvoeringsprogramma op met concrete uitwerkingen, dat door het college van GS jaarlijks wordt geëvalueerd. Op basis van de evaluatie worden waar nodig aanpassingen gemaakt en wordt het uitvoeringsprogramma geüpdatet. Eventuele nieuwe acties kunnen voortbouwen op de acties uit dit programma of kunnen nieuw zijn als gevolg van nieuwe ontwikkelingen in het dynamische woondossier. Wij rapporteren de Staten over de voortgang van de Drentse Woonagenda via de P&C-cyclus.

Onderdeel	Concrete acties 2025
Versnelling Woningbouw	Doorzetten/doorontwikkeling Impulsteam Wonen
	Implementatie en uitvoering Wet Versterking Regie Volkshuisvesting
	Uitvoeren Drents Woningmarktonderzoek
	Verkennen aanpak herstructurering
	Doorontwikkeling Woningbouwmonitor
	Subsidies en regelingen
	Traineeprogramma/opleiden personeel
	Drentse versnellingstafel
Wonen is meer dan een dak boven je hoofd	Opzetten fonds Koopstart/Koopgarant
	Doorontwikkelen wooninitiatieven/zelfbouw
	Verrijking Regionale Woondeals
	Implementatie en uitvoering Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (zie boven)
	Procesbegeleiding urgentieverordeningen
	Beleid huisvesting bijzondere woonvormen
Toekomstbestendig wonen	Opzetten Drentse circulaire standaard
	Bijdragen leveren aan het Drents actieprogramma netcongestie
	Uitwerken maatlat klimaatadaptief bouwen
	Opzetten ingroeimodel Convenant toekomstbestendig bouwen

4. Financiën

Voor de Woonagenda 2024-2028 zijn middelen nodig om alle taken uit te kunnen voeren. In dit hoofdstuk geven wij een overzicht van de begroting voor de jaren 2025 tot en met 2028. Op dit moment is er jaarlijks € 4.500.000,-- beschikbaar voor het thema Wonen voor de looptijd van de regionale woondeals, dat wil zeggen tot en met 2030. De provincie krijgt naar verwachting extra taken vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Deze extra taken maken dat er vanaf 2026 jaarlijks meer capaciteit en middelen nodig zijn (indicatief € 2,3 miljoen). Daarvoor gaan wij actief op zoek naar extra Rijksmiddelen. Voor 2025 zijn de middelen al begroot. Voor 2026-2027 komen wij met concrete voorstellen voor de benodigde extra middelen die binnen de bredere afweging van de Voorjaarsnota van 2025 behandeld zullen worden.

Tot slot: De Provinciale Staten beslissen over de middelen voor de volgende bestuursperiode (2028).

Doel	Acties	Middelen			
		2025	2026	2027	2028
Versnelling Woningbouw	Doorzetten/doorontwikkeling Impulsteam Wonen	€ 750.000			
	Implementatie en uitvoering Wet Versterking Regie Volkshuisvesting	p.m.			
	Uitvoeren Drents Woningmarktonderzoek	€ 75.000			
	Verkennen aanpak herstructurering	€ 50.000			
	Doorontwikkeling Woningbouwmonitor	€ 75.000			
	Subsidies en regelingen	€ 2.500.000			
	Traineeprogramma/opleiden personeel	€ 50.000			
	Drentse versnellingstafel	€ 150.000			
Wonen is meer dan een dak boven je hoofd	Opzetten fonds Koopstart/Koopgarant	€ 100.000			
	Doorontwikkelen wooninitiatieven/zelfbouw	€ 100.000			
	Verrijking Regionale Woondeals	€ 25.000			
	Implementatie en uitvoering Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (zie boven)	p.m.			
	Procesbegeleiding urgentieverordeningen	€ 50.000			
	Beleid huisvesting bijzondere woonvormen	€ 0 (eigen uren)			
Toekomst-bestendig wonen	Opzetten Drentse circulaire standaard	€ 17.500			
	Bijdragen leveren aan het Drents actieprogramma netcongestie	p.m.			
	Uitwerken maatlat klimaatadaptief bouwen	p.m.			
	Opzetten ingroeimodel Convenant toekomst-bestendig bouwen	€ 0			
Algemeen	Kennisdeling	€ 135.000			
	Incidentele middelen	€ 422.500	p.m.	p.m.	p.m.
Totaal		€ 4.500.000	€ 4.500.000	€ 4.500.000	€ 4.500.000

Provinciale Staten voornoemd,

drs. J. Klijnsma, voorzitter

mr. drs. S. Buissink, griffier

Assen, 18 december 2024

Kenmerk RW/2024001915

Bijlage 1

Het speelveld – Samenhang met overige beleidsthema's

Omgevingsvisie Drenthe 2022

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 geeft invulling aan de verplichte strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving op grond van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen landbouw, natuur, water, wonen, werklocaties, verkeer en vervoer, landschap en cultureel, aardkundig en archeologisch erfgoed. De visie beschrijft de provinciale belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing, beschrijft het beleid en schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe richting 2030. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe Omgevingsvisie. De vaststelling hiervan wordt verwacht in 2026.

Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening worden de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, het thematisch beleid en de kernkwaliteiten, doorvertaald in regels. Wat betreft het onderdeel Wonen geeft de POV met name regels voor het wonen in het buitengebied. Daarnaast zijn de zes provinciale kernkwaliteiten (natuur, aardkundige waarden, archeologie, cultuurhistorie, landschap en stilte/duisternis) doorvertaald in de POV. Binnen bestaand stedelijk gebied kunnen de kernkwaliteiten archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden van toepassing zijn. Buiten bestaand stedelijk gebied zijn, afhankelijk van de betreffende locatie, alle zes de kernkwaliteiten van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Milieubeleidsprogramma

In het kader van de nieuwe omgevingswet wordt ook een nieuw provinciaal milieubeleidsprogramma opgesteld. Deze heeft een sterke link met wonen. Wonen en milieu beïnvloeden elkaar sterk: waar kan men wonen (denk bijvoorbeeld aan geluid) en welke invloed heeft het bouwen en wonen daar op het milieu? We streven ernaar ook deze thema's in de beginfase van de planvorming in kaart te brengen.

De Sociale Agenda 2024-2029

De Woonagenda heeft een sterke overlap met de doelen uit de sociale agenda. Uiteindelijk is het doel van beide agenda's het ondersteunen van sterke gemeenschappen. De Woonagenda doet dit door te zorgen voor een passende, kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woonomgeving. De sociale agenda zorgt voor de programma's in de wijken, waarbij wordt gewerkt aan het ondersteunen van naoberschap, bestaanszekerheid, gezondheid en inclusieve gemeenschappen. Juist ook daar waar geen fysieke ingrepen of woningbouw plaatsvindt. Zo vormen beide agenda's een aanvulling op elkaar.

Het Mobiliteitsprogramma 2021-2030

Het mobiliteitsprogramma is een belangrijke structurerende factor voor het wonen. De komende jaren staan vanuit het mobiliteitsprogramma een aantal grote infrastructurele projecten op de planning, zoals de eventuele aanleg van de Nedersaksenlijn. Niet alleen kunnen zulke projecten effect hebben op de vraag naar woningen, maar ze spelen ook een rol in de locatiekeuze voor die woningen. Wij streven ernaar zo veel mogelijk rondom OV-knooppunten en hubs te bouwen. Ook willen wij in de inrichting van wijken meer aandacht voor wandelen, fietsen en algemene toegankelijkheid voor minder mobiele mensen.

Opgaveplan klimaatadaptatie

De klimaatverandering heeft impact op vele ruimtelijke en maatschappelijke processen en daarmee ook op wonen, de woning en de woonomgeving. Waar en hoe wij dat wonen inrichten is van belang voor de brede welvaart van Drenthe en de Drenten. Anderzijds kan diezelfde gebouwde omgeving bijdragen aan het verzachten van klimaateffecten in het buitengebied. Bijvoorbeeld door wateroverlast met wadi's en betere infiltratie niet af te wentelen wordt overlast elders voorkomen.

Agenda recreatie en toerisme 2024-2028

Recreatieve voorzieningen leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het woon- en leefklimaat van onze wijken en dorpen. Daarnaast zijn de transitie van vakantieparken naar wonen en het creëren van voldoende recreatiemogelijkheden in nieuwe woonwijken belangrijke thema's.

De Economische Koers 2024-2027

Wonen en werken gaan hand in hand. Waar mensen wonen, moet ook voldoende hoogwaardig werk zijn. Hier zetten wij op in, in de economische agenda. Daarnaast is de transitie naar een groene, circulaire economie ook belangrijk voor de manier waarop we onze huizen bouwen. Daarom stemmen wij de doelen en inzet in de Woonagenda af op de economische koers.

De Energieagenda 2024-2027

Het verduurzamen van de woningvoorraad is een belangrijk onderdeel van de energietransitie en valt daarom grotendeels onder de energieagenda. Binnen de Woonagenda is ook verduurzaming van de

leefomgeving een belangrijk thema. Ook is netcongestie een belangrijke remmende factor voor nieuwbouw. Daarom zoeken we de samenwerking op deze thema's.

Themaplan natuur

Naast een energiezuinige woonomgeving werken we ook aan een natuurinclusieve woonomgeving. In het themaplan natuur worden de contouren gelegd voor het versterken van de natuur in Drenthe en de groenblauwe dooradering. Deze contouren zijn de basis voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gaat om het aan de voorkant betrekken van de natuur bij de bouw van nieuwe woningen en woonwijken, én het versterken van de natuur in bestaande wijken, wat ten goede komt aan zowel de biodiversiteit als de klimaatbestendigheid van deze wijken.

Bijlage 2

Het Drents Burgerberaad

Verwerking adviezen burgerberaad

Het Burgerberaad van de provincie Drenthe bracht 26 adviezen over wonen in Drenthe. Veel van deze adviezen zijn opgenomen in de Woonagenda en vertaald naar concrete acties. Hieronder volgt een overzicht van alle aangenomen adviezen en hoe we deze hebben verwerkt in beleid en/of Woonagenda.

- **Eenduidige wet- en regelgeving (Advies 1.1).**

Het Burgerberaad adviseert om regelgeving in Drenthe overzichtelijk en uniform te maken voor verschillende doelgroepen. Gemeenten hebben hier allereerst een eigen democratische vrijheid in. Als provincie agenderen wij dit thema bij gemeenten en stimuleren we kennisdeling.

Daarnaast gebruiken we onze lobbykracht om verbeteringen in de landelijke wetgeving te agenderen. Zie 'versnellen woningbouw' p.13.

- **Versoepeling van wet- en regelgeving voor nieuwe woonvormen (Advies 1.2).**

We stimuleren woningdelen en woningsplitsing om nieuwe woonvormen, zoals tiny houses en mantelzorgwoningen, makkelijker te realiseren.

Gemeenten blijven hierin het eerste aanspreekpunt. Zie 'Subsidie Transformatie en Woningssplitsing (in ontwikkeling)' p.16.

- **Participatiebeleid voor wonen in Drenthe (Advies 2.1).**

De provincie Drenthe stelt een eigen participatiebeleid op. We stimuleren participatie bij dorpsaanpakken en herstructurering.

Gemeenten houden hierbij de regie, maar wij ondersteunen door kennis te delen en bewonersinitiatieven te faciliteren. Zie 'dorpsvernieuwingfonds' p.18.

- **Vrijmaken van financiële middelen voor professionele begeleiding van burgerinitiatieven**

(Advies 2.2).

Via het Impulsteam Wonen ondersteunen we burgerinitiatieven met professionele begeleiding. We breiden de rol van dit team verder uit in de Woonagenda, zodat meer initiatieven geholpen worden. Zie 'Stimuleren van bewonersinitiatieven' p.15.

Aanmoedigen gemeenten voor betere inspraak bij inbreidingsplannen (Advies 2.4).

Hoewel we niet zelf aan het roer zitten bij woonplannen en de bijbehorende participatie, vinden we het belangrijk dat participatie vooraf goed geregeld wordt. De Omgevingswet verplicht gemeenten om dit te doen, en wij nemen dit onderwerp mee in kennisdeling over het beleid. We stellen als provincie een eigen participatiebeleid op dat we actief toepassen.

- **Participatieplan met duidelijke besluitvorming (Advies 2.5).**

Hoewel we niet zelf aan het roer zitten bij woonplannen en de bijbehorende participatie, vinden we het belangrijk dat participatie vooraf goed geregeld wordt. De Omgevingswet verplicht gemeenten om dit te doen, en wij nemen dit onderwerp mee in kennisdeling over het beleid. We stellen als provincie een eigen participatiebeleid op dat we actief toepassen.

- **Extra hulp voor ouderen om door te stromen (Advies 3.1).**

We informeren ouderen via de campagne 'Lang zult u wonen' over de mogelijkheden voor doorstroming en langer thuiswonen in Drenthe. Veel gemeenten en woningcorporaties in Drenthe hebben daarnaast al 'seniorenmakelaars' die mensen begeleiden naar een geschikte woning. Zie 'Stimuleren van doorstroming én langer thuis wonen' p.21.

- **Leegstaande gebouwen ombouwen tot woningen (Advies 4.1).**

Leegstand nemen we mee in ons Woningmarktonderzoek, samen met gemeenten. Met dat onderzoek krijgt iedere gemeente ook beter in beeld hoeveel leegstand er in hun gemeente is. Op basis daarvan kijken we of er individueel of in gezamenlijkheid plannen voor transformatie gemaakt kunnen worden. Zie 'Leegstand verminderen' p.18.

- **Vooral veel investeren in huidige gebouwen (Advies 4.2).**

Het geven van een impuls aan de bestaande voorraad vinden we heel belangrijk. De provincie stelt middelen beschikbaar aan het Fixteam om woningen te verduurzamen en we zetten erop in het Rijk ook te betrekken om de herstructureringsopgave van bestaande wijken en dorpen grootschalig te kunnen aanpakken. Zie 'Woonlasten omlaag brengen' p.20.

- **Inzet van de gemeentelijke panden en gronden voor woningbouwinitiatieven (Advies 4.3).**

Het advies raadt ons aan om gemeenten te verplichten hun leegstaande panden en grond te gebruiken voor woningbouwinitiatieven. Als provincie zijn we er geen voorstander van om gemeenten hiertoe te verplichten omdat dit de eigen afweging van de gemeenten is.

Optreden tegen instandhouding van leegstand en inzet voor doelgroepen (Advies 4.4).

We voeren een Woningmarktonderzoek uit, waarna we samen met gemeenten vervolgstappen en acties verkennen. Wat vervolgens een passende aanpak is bepalen we aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek. Zie 'Leegstand verminderen' p.18.

- **Omvormen van bestaande leegstaande gebouwen voor ouderen en jongeren (Advies 4.5).**

Bij dit punt komen twee acties samen: enerzijds hebben we oog in voor transformatie van leegstaande gebouwen en anderzijds hebben we oog voor meer passende woningen voor jongeren en ouderen.

We hebben geen specifieke acties die voorschrijven dat leegstaande panden voor deze doelgroepen getransformeerd moeten worden, maar door de combinatie van deze twee acties zal dit vaak wel het resultaat zijn. Zie 'Subsidie Transformatie en Woningsplitsing (in ontwikkeling)' p.16.

- **Innovatieve plannen voor passende hoogbouw (Advies 5.2).**

We nemen het advies over innovatieve hoogbouw mee in de ontwikkeling van de nieuwe Omgevingsvisie. Samen met gemeenten onderzoeken we of en hoe we dit kunnen realiseren.

- Optimaal benutten van leegstaande gebouwen en zo nodig centraliseren van winkelcentra en industrieterreinen en daarmee vrijkomende ruimte gebruiken voor woningbouw (Advies 5.3). Het centraliseren van winkelcentra en industrieterreinen valt voornamelijk onder de economische agenda. Daar is het uitgangspunt juist ook het behouden van binnenstedelijke economische activiteit. Uiteraard is het wel zo dat we wanneer er functies efficiënt gebundeld kunnen worden we gemeenten stimuleren om dit te doen. De maatregelen voor transformatie uit de andere adviezen zorgen ervoor dat de vrijgekomen ruimte voor wonen gebruikt kan worden. Zie 'Herstructurering en transformatie'

p.17.

- **Behouden en versterken van het groene karakter van Drenthe (Advies 5.4).**

We zetten in op inbreiding en herstructurering om het groene karakter van Drenthe te behouden.

Daarnaast investeren we in natuurinclusieve en klimaatadaptieve woonomgevingen door in te zetten op uitwerking van de Drentse Leidraad Toekomstbestendig Bouwen. Ook door het vroegtijdig aan tafel brengen van de provinciale planadviseurs, conform de Omgevingswet, wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Zie 'Herstructurering en transformatie' p.17.

Passende woningverdeling op basis van doelgroepen (Advies 6.4).

We voeren een woningmarktonderzoek uit om o.a. inzicht te krijgen in de woonbehoeften van verschillende doelgroepen. Op basis daarvan zetten we concrete acties uit om passende woningen te realiseren. Zie 'Inzicht in de vraag naar betaalbare woningen' p.20.

- **Behoud van jongeren in de regio (Advies 7.1).**

We vinden het belangrijk dat wie in Drenthe wil blijven dat ook kan. Het behouden van jongeren hangt af van veel factoren, zoals bijvoorbeeld opleidingsmogelijkheden en baankansen. Of jongeren een betaalbare woning kunnen vinden is daarin heel bepalend. We ondersteunen de bouw van betaalbare woningen, we stimuleren woningcorporaties om beleid te ontwikkelen rond woningdelen en samenwonen, en via gemeentelijke dorpsvisies zorgen we er gezamenlijk voor dat de belangen van jongeren ook worden meegenomen. Zie 'Betaalbaar wonen' p.18, 'Subsidie Transformatie en Woningsplitsing (in ontwikkeling)' p.16.

- **Stimuleren bouw woningen voor jongeren (Advies 7.2).**

We vinden het belangrijk dat er meer variatie komt in het woningaanbod. Daarom zetten we in op diversificatie en meer flexibele/aanpasbare woningen. Dit is niet alleen op jongeren gericht, maar komt hen wel ten goede. Zie 'Betaalbaar wonen' p.19.

- **Kleinschalige woonvormen met zorgspecialisatie (Advies 8.2).**

We faciliteren kennisdeling rondom kleinschalige woonvormen met zorgspecialisatie en ondersteunen inzicht in lokale vraagstukken met begeleiding in het gebruik van tools zoals de Woonzorgwijzerplus. Zie 'Wonen en zorg' p.21.

- **Inzicht in woonwensen en -behoeften (Advies 10.1).**

We versterken onze regierol op het gebied van volkshuisvesting en brengen via het woningmarktonderzoek de woonbehoeften van de Drentse bevolking in kaart. Zie 'Inzicht in de vraag naar betaalbare woningen' p.20.

- **Stimuleren van sociale cohesie door gemengde woonvormen en buurten (Advies 11.1).**

We benadrukken het belang van naoberschap en het vormen van sterke gemeenschappen. Via de Woonagenda scheppen we hiervoor de randvoorwaarden door in te zetten op meer gemengde wijken,

zodat er meer balans komt tussen hen die hulp kunnen geven en hen die hulp vragen. Bij planvorming aan de voorkant zijn we scherp dat ook sociale aspecten zoals ontmoeting goed meegenomen worden. In de herstructurering stimuleren wij gemeenten om een fysieke en sociale aanpak samen op te pakken. Hierbij zoeken we steeds de link met de sociale agenda. Zie 'Wonen is meer dan een dak boven je hoofd' vanaf p.19.

- **Transformatie van boerenerven naar woonerven (Advies 12.1).**

Het vrijkomend agrarisch vastgoed biedt een mooie kans om deze te transformeren naar een woonfunctie. Ook juist voor bijzondere wooninitiatieven zijn zulke locaties een mooie kans. Of dit kan is echter ook afhankelijk van ons ruimtelijk beleid, dat wordt uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hierin nemen we dit specifieke punt mee. Zie 'Bedrijfsmatig en agrarisch vastgoed benutten', p.18.

- **Toegankelijk en efficiënt openbaar vervoersysteem (Advies 13.1).**

In de Woonagenda werken we niet specifiek aan mobiliteitsnetwerken. Wel willen we, als we betrokken zijn bij locatiekeuzes stimuleren dat er meer rondom OV-knooppunten wordt gebouwd, waardoor een dekkend OV-netwerk haalbaarder wordt.

- **Circulair als standaard voor bouwen en wonen (advies 14.1).**

De provincie heeft zich gecommitteerd aan het Nationaal Programma Circulair Bouwen. Samen met verschillende partners werken wij ernaar toe dat dit op termijn standaard wordt. Dit betekent dus dat de Drentse aanpak ook via lobby richting het Rijk moet worden doorvertaald. Zie 'Circulair en biobased bouwen en renoveren' p.25.

- **Optimaliseren van netcapaciteit en lokaal gebruik van energie (Advies 15.1).**

In Drenthe is het van belang dat goede keuzes op het gebied van de energietransitie op tijd gemaakt worden als het gaat om woningbouwlocaties. De provincie zet zich in voor het vroegtijdig meenemen van netcongestie in de locatiekeuze. Verder is het aanpakken van netcongestie en optimaal gebruik van netcapaciteit een belangrijk speerpunt in de provinciale energieagenda.

- **Verschillende manieren van duurzame energieopwekking en bewustwording (Advies 15.2).**

De provincie zet in op het verduurzamen van de bestaande bouw via de energieagenda. Met onafhankelijk advies, begeleiding, de energiebespaarlening en isolatiesubsidie ondersteunen we inwoners bij energiebesparing via het Drents Energieloket.

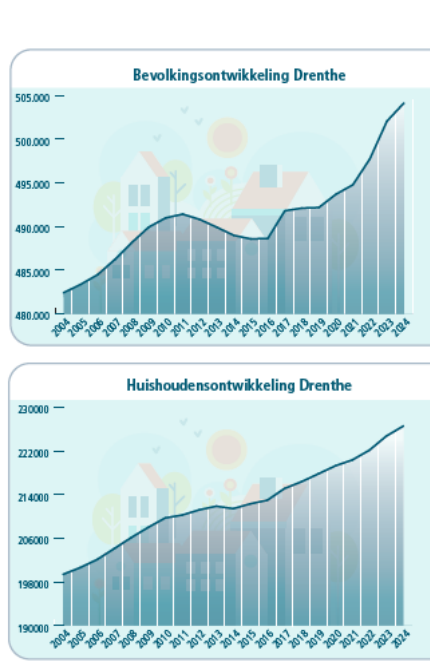
Bijlage 3 Achtergrondcijfers Trends en ontwikkelingen

BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING

In deze bijlage schetsen we zeer kort de ontwikkelingen op het gebied van wonen en bevolking van de afgelopen jaren⁶. In het komende woningmarktonderzoek verdiepen we deze informatie.

Zoals te zien in de grafieken hiernaast, groeit Drenthe de afgelopen jaren behoorlijk. Zowel qua bevolking als qua aantal huishoudens. In de bevolkingsontwikkeling zien we tussen 2011 en 2016 een dip in de bevolkingsontwikkeling, waar Drenthe een kleine krimp doormaakte. In de huishoudensontwikkeling is die dip niet terug te zien. Doordat er ook huishoudensverdunning optreedt is het aantal huishoudens de afgelopen 10 jaar alleen maar gestegen. Wanneer we kijken naar de verschillen tussen gemeenten zien we dat alle gemeenten de afgelopen jaren zijn gegroeid. De enige uitzondering hierop is gemeente De Wolden, die is licht gedaald de afgelopen jaren. Deze groei komt vooral door een toegenomen vestiging in Drenthe, zowel vanuit binnenlandse als buitenlandse migratie. Voor een deel zijn dit ook terugkeerders. Mensen die voorheen in Drenthe hebben gewoond of zijn geboren, maar een tijd ergens anders hebben gewoond.

6. Bron CBS



VERHUIDYNAMIEK

Binnenlandse migratie

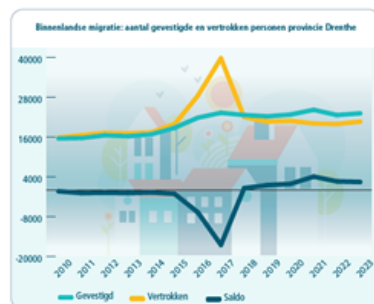
De grafieken laten de verhuisdynamiek zien van de binnenlandse migratie. Dus: mensen die binnen Nederland zijn verhuisd.

In de verhuisdynamiek is er sinds 2018 een trendbreuk te zien, na een flinke uitschieter in 2017. De verklaring voor deze uitschieter is niet helemaal

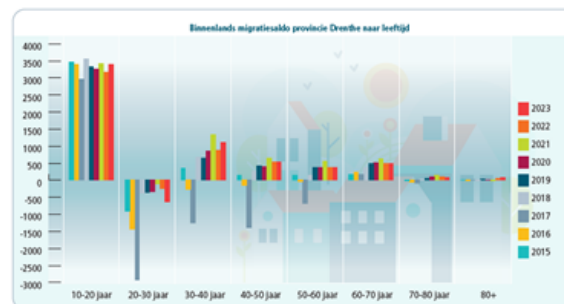
duidelijk. Waar Drenthe voor 2018 nog een negatief migratiesaldo had, is dat vanaf 2019 positief geworden. Minder mensen vertrokken én meer mensen vestigden zich vanaf toen in Drenthe. Het resultaat is de laatste jaren min of meer stabiel.

Verder uitgesplitst naar leeftijd valt op dat alleen de groep jongeren nog een negatief migratiesaldo heeft. Dit is een bekend fenomeen, door het ontbreken van een universiteit in Drenthe verhuizen veel jongeren die een universitaire opleiding willen volgen naar een andere provincie. Wat daarin niet vergeten mag worden is dat alsnog 60 tot 70% van de jongeren in Drenthe blijft wonen. Blijvende inzet op onderwijs en werk kan dit percentage bestendigen en verhogen.

Wat verder opvalt is dat juist in de groep 30-40 jaar de meeste mensen naar Drenthe verhuizen. In 2023 was dit een groei van 1143 personen. Het beeld dat alleen Drenthelers naar Drenthe toe komen moet dus bijgesteld worden.



Bron: CBS Statistiek 2024.



Bijlage 4 Mogelijkheden voor wonen in het buitengebied

Omgevingsvisie Drenthe 2022

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 geeft invulling aan de verplichte strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving op grond van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen landbouw, natuur, water, wonen, werklocaties, verkeer en vervoer, landschap en cultureel, aardkundig en archeologisch erfgoed. De visie beschrijft de provinciale belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing, beschrijft het beleid en schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe richting 2030. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe omgevingsvisie. De vaststelling hiervan wordt verwacht in 2026.

Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening worden de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, het thematisch beleid en de kernkwaliteiten, doorvertaald in regels.

Wat betreft het onderdeel Wonen geeft de POV met name regels voor het wonen in het buitengebied. Daarnaast zijn de zes provinciale kernkwaliteiten (natuur, aardkundige waarden, archeologie, cultuurhistorie, landschap en stilte/duisternis) doorvertaald in de POV. Binnen bestaand stedelijk gebied kunnen de kernkwaliteiten archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden van toepassing zijn. Buiten bestaand stedelijk gebied zijn, afhankelijk van de betreffende locatie, alle 6 de kernkwaliteiten van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderstaand staat een overzicht van de mogelijkheden voor woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied (buitengebied). Bij het adviseren over de ruimtelijke plannen spelen de kernkwaliteiten ter plaatse een belangrijke rol. Deze mogen niet onevenredig aangetast worden.

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied.
2. Bedrijfswoningen
3. Een tweede woning bij een agrarisch bedrijf
4. Het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen
5. Nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte voor-ruimte regeling.

De Ruimte-voor-ruimteregeling

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijke functie is verloren, mits:

- de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en ten minste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan bedrijfsbebouwing bedraagt;
- onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen ten minste 3000 m² en ten minste 4000 m² voor 4 compensatiewoningen en ten minste 5000 m² voor 5 compensatiewoningen.
- in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de sloopnorm 6 compensatiewoningen wanneer meer dan 6000 m² wordt gesloopt.

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een ruimtelijk plan voorzien in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².

De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende: toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;

- in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;
- bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in lid 1 en 2 toont het ruimtelijk plan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
- randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland en/ of Beekdal en bergingsgebied, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

6. Een ruimtelijk plan kan voorzien in een woonfunctie voor gronden met bebouwing die zijn functie verloren heeft, mits:
 - het ruimtelijk plan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit verzekert;
 - het ruimtelijk plan ten hoogste 6 woningen mogelijk maakt
 - het ruimtelijk plan niet gepaard gaat met externe bouwactiviteiten;

- en wordt voldaan aan de voorwaarden die ook gelden voor de Ruimte voor Ruimte regeling
7. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 - de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 - er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 - het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
 8. Landgoederen
De ontwikkeling van nieuwe landgoederen met een huis van allure is mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 1. het landgoed bevat minimaal vijf hectare nieuw aan te planten bos waarbij voldaan moet worden aan artikel 2.33 (bosclusteringsbeleid).
 2. de oppervlakte van het landgoed is minimaal tien hectare;
 3. het landgoed is openbaar toegankelijk;
 4. het landgoed vormt een ecologische, economische en esthetische eenheid. Dit houdt in dat er samenhang is tussen bebouwing, beplanting, infrastructuur en landgebruik;
 5. het landgoed past in het aanwezige landschap en houdt rekening met de cultuurhistorie en bodemgesteldheid.
 9. Permanente bewoning recreatiewoningen
 1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
 - a. het gehele park dan wel plangebied met recreatiewoningen onderdeel is van één ruimtelijk plan;
 - b. de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
 - c. in het ruimtelijk plan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende park of plangebied en hoe een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
 - d. de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het ruimtelijk plan gemotiveerd wordt hoe de functiewijziging zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte;
 - e. in het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan.
 10. bijzonder woonmilieu
In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits a deze kleinschalig zijn;
 - b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
 - c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
 - d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Dit besluit treedt in werking op de dag na publicatie in het Provinciaal Blad en werkt terug tot en met 18 december 2024.