PROVINCIAAL BLAD
Officiële uitgave van de provincie Drenthe
Nr. 17154
7 oktober
2026

Ontwerp Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma Drenthe

Artikel I

Dit besluit betreft de wijzigingen in 'bijlage A'.

Artikel II

Het Ontwerp Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma Drenthe ligt ter inzage van 9 oktober tot en met 19 november 2026.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A

Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma Drenthe

Managementsamenvatting

Provincie Drenthe stelt dit Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma (PVHP) vast op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Het programma loopt van 2027 tot en met 2035, met een kwantitatieve doorkijk tot 2050.

Drenthe staat voor vier samenhangende woningbouwopgaven waar we mee aan de slag moeten. Drenthe:

Bouwt voldoende woningen om de groei van het aantal huishoudens door o.a. (binnenlandse) migratie en kleiner wordende huishoudens (huishoudensverdunning) op te vangen.

Stuurt op een kwalitatieve mix van huishoudens en woningen, zodat de juiste woning op de juiste plek komt en daarmee alle Drenten prettig kunnen wonen.

Benut de bestaande voorraad optimaal zodat nieuwe woonruimte wordt toegevoegd binnen bestaande structuren en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van wijken, kernen en buitengebied.

Draagt bij aan voldoende passende huisvesting voor aandachtsgroepen en urgente groepen. Deze specifieke huisvestingsopgave wordt bovendien evenwichtig over de provincie verdeeld.

De woningbehoefte in Drenthe wordt bepaald aan de hand van de verwachte huishoudensgroei. Om deze behoefte daadwerkelijk te kunnen realiseren programmeren gemeenten minimaal 130% van deze behoefte in hun planvoorraad. Daarbij maken we onderscheid tussen woningbouwproductie, plancapaciteit en de uiteindelijke ontwikkeling van de woningvoorraad. Omdat woningen ook worden gesloopt of anderszins aan de voorraad worden onttrokken, monitort provincie Drenthe naast de woningbouwproductie ook de netto ontwikkeling van de woningvoorraad en de sociale huurvoorraad.

In het PVHP staan afspraken over hoeveel woningen we bouwen, voor wie er gebouwd moet worden en welk type woning dat is (met name naar prijsklassen). De inhoudelijke uitwerking en afstemming van deze afspraken vindt plaats in onder andere de woondeals en fairshare-afspraken. Provincie Drenthe wijst geen concrete locaties aan. De locatiekeuze ligt bij gemeenten. Locaties moeten passen binnen het ruimtelijk kader van de Omgevingsvisie; verdere gemeentelijke beleidsruimte blijft behouden.

Provincie Drenthe houdt via doorlopende monitoring zicht op de voortgang. Het PVHP wordt iedere 3 jaar geüpdatet op basis van nieuwe inzichten uit woonbehoefteonderzoeken of andere relevante ontwikkelingen. Indien gebeurtenissen met een dermate grote impact daartoe aanleiding geven, actualiseren we het programma eerder.

Inleiding

Aanleiding, doel en reikwijdte

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) is per 1 juli 2026 in werking getreden. De wet verplicht provincies binnen anderhalf jaar een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Het provinciaal volkshuisvestingsprogramma (PVHP) wordt tevens gebruikt als basis voor de actualisatie van de woondeals met het Rijk, die gepland staat voor Q1 van 2027.

Provincie Drenthe ziet dit programma niet (enkel) als een verplichte exercitie. Provincie Drenthe zet een goede Drentse volkshuisvesting voorop en stelt dit PVHP op om hier optimaal aan bij te dragen. Met het PVHP geeft provincie Drenthe richting aan de gezamenlijke aanpak van de woon(zorg)opgave in Drenthe, samen met inwoners, gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en zorgorganisaties.

Het PVHP bestrijkt de periode 2027 tot en met 2035. Voor de kwantitatieve woningbouwopgave geeft provincie Drenthe een doorkijk tot 2050. Het programma legt vast hoeveel woningen er in Drenthe minimaal bijkomen, van welk type (betaalbaarheid) en voor wie. De provincie bouwt zelf niet. Provincie Drenthe:

Geeft richting, stelt kaders en brengt partijen bij elkaar;

Regisseert de planologische randvoorwaarden via de Omgevingsvisie en de Provinciale Omgevingsverordening;

Zorgt ervoor dat gemeenten voldoende ruimte (kunnen) bieden voor woningbouw binnen de kaders van de (vigerende) Omgevingsvisie;

Is in gesprek met het Rijk en vraagt hierbij nadrukkelijk om bij landelijke knelpunten met oplossingen te komen.

De wijze waarop beleid, strategie en woningbouw worden ingevuld en uitgevoerd, ligt bij gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere initiatiefnemers. Provincie Drenthe ondersteunt bij de realisatie.

Verantwoordelijkheid en betrokkenheid PS en GS

Het PVHP wordt voor inhoudelijke vaststelling voorgelegd aan Provinciale Staten. Omdat het PVHP een programma onder de Omgevingswet is, ligt de formele bevoegdheid tot vaststelling bij Gedeputeerde Staten. Deze bevoegdheid is niet overdraagbaar. Gedeputeerde Staten nemen daarom het door Provinciale Staten vastgestelde PVHP over en stellen het formeel vast.

Provinciale Staten worden via de reguliere P&C-cyclus geïnformeerd over de uitvoering van het programma en ontvangen ten minste jaarlijks een voortgangsrapportage op hoofdlijnen. Bij substantiële bijsturing op doelen of aanpak informeren Gedeputeerde Staten Provinciale Staten afzonderlijk.

Participatie

Het Burgerberaad Wonen[1] heeft richting gegeven aan het provinciale woonbeleid. De provincie Drenthe heeft de adviezen verwerkt in de Drentse Woonagenda. Met dit Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma bouwt de provincie Drenthe hierop voort. De adviezen van het Burgerberaad vormen een belangrijke inhoudelijke input voor het PVHP.

Voor het PVHP organiseerde de provincie Drenthe daarnaast een afzonderlijk participatietraject met gemeenten, woningcorporaties, welzijns-, zorg- en marktpartijen, huurdersorganisaties, waterschappen, de Provincie Groningen en het RGA-bureau. Hiervoor organiseerde de provincie Drenthe verschillende informatiemomenten, werksessies, gesprekken, bestuurlijke overleggen en een bestuurlijke klankbordgroep. De inzichten uit deze sessies hebben de probleemanalyse en de aanpakken gevoed. Per doel benoemt de provincie Drenthe de belangrijkste signalen in het kader 'Stem uit de praktijk'. Een overzicht van de bijeenkomsten is opgenomen in bijlage II.

Leeswijzer

Het programma bestaat uit twee delen. Deel A bevat het beleid: bestaande kaders, tactische doelen en aanpakken. Deel B bevat de uitvoeringsagenda: concrete maatregelen, met planning, uitvoerder en investeringen. Het beschrijft de monitoring en de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het programma.

Deel A - Volkshuisvestingsprogramma

Dit deel beschrijft het programma. Hoofdstuk 1 zet de bestaande wettelijke en provinciale kaders op een rij. Onder andere wetgeving, beleidskaders, programma's, afspraken en randvoorwaarden worden uitgewerkt. Hoofdstuk 2 werkt uit welke doelen we willen bereiken en hoe we dat willen doen. Het gaat daarbij in op waar we in Drenthe staan, waar provincie Drenthe naartoe wil en met welke aanpak. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe provincie Drenthe op de voortgang stuurt.

1 Bestaande kaders

Bestaande kaders vormen het fundament onder dit PVHP. Vier soorten worden voor dit PVHP onderscheiden:
1. Rijkswetgeving;
2. Rijksbeleid en nationale programma's voor wonen en volkshuisvesting;
3. Provinciaal beleid en programma's;
4. Regionale en lokale woonafspraken.

Daarnaast zijn meerdere randvoorwaarden relevant om woningbouw te realiseren. Ook voor deze randvoorwaarden is in het PVHP waar nodig aandacht. Het oplossen van knelpunten bijbehorend aan deze

[1] Zie voor de volledige evaluatie: https://www.drentsparlement.nl/bestand/drents_parlement_/nieuwsberichten_burgerberaad/burgerberaad_drenthe_biedt_het_drents_parlement_26_adviezen_aan_over_wonen//adviesrapport_burgerberaad_380457

randvoorwaarden vindt (ook) plaats via ander (ruimtelijk) beleid, programma's en agenda's. We streven naar zoveel mogelijk kruisbestuiving en het delen van inhoudelijke (actuele) kennis tussen deze programma's, het PVHP en de Omgevingsvisie.

1.1 Rijkswetgeving

1.1.1 Toelichting

Het PVHP komt voort uit een samenhangend pakket van wetten. Drie wetten vormen de directe basis:
1. De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) verplicht provincies een volkshuisvestingsprogramma op te stellen en regelt de provinciale taken rond de verdeling van wettelijke urgenten, betaalbaarheidseisen en interbestuurlijk toezicht.
2. De Omgevingswet bepaalt dat het PVHP een programma is en stelt eisen aan inhoud, totstandkoming en doorwerking.
3. De Wet betaalbare huur reguleert sinds juli 2024 de middenhuur en bepaalt mede de Drentse betaalbaarheidsopgave.

Drie aanvullende wetten werken eveneens door in dit PVHP:
1. De Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten het kader voor urgentieregelingen en toewijzing van schaarse woonruimte. De fairshare-afspraken voor wettelijke urgenten bouwen hierop voort. Dit zijn afspraken tussen gemeenten die worden gecoördineerd en waarop toezicht wordt gehouden door provincie Drenthe.
2. De Woningwet regelt de positie en het werkdomein van woningcorporaties. De Nationale prestatieafspraken werken binnen dit kader.
3. De Leegstandswet geeft instrumenten om de bestaande woningvoorraad in te vullen. Provincie Drenthe gebruikt dit kader bij de inzet op het optimaal benutten van de bestaande voorraad.

1.2 Rijksbeleid en nationale programma's voor wonen en volkshuisvesting

Een aantal rijksprogramma's werkt door in dit PVHP: de Nationale prestatieafspraken woningcorporatiesector, de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma 'Een thuis voor iedereen'.

1.3 Provinciaal beleid en programma's

1.3.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie vormt het provinciale strategische kader voor de fysieke leefomgeving. Provincie Drenthe werkt aan een nieuwe Omgevingsvisie. Omdat de vaststelling daarvan is uitgesteld, verwijst het begrip 'Omgevingsvisie' in dit PVHP naar de geldende Omgevingsvisie. Voor de toekomstige ontwikkelrichting van de fysieke leefomgeving sluit dit PVHP daarnaast aan bij de door Provinciale Staten vastgestelde Contournota Omgevingsvisie. Na vaststelling van de nieuwe Omgevingsvisie wordt bezien of actualisatie van het PVHP noodzakelijk is.

De Omgevingsvisie zet voor wonen in op een toekomstbestendige woningvoorraad en een goede balans tussen woningaanbod en woningbehoefte. De Contournota Omgevingsvisie bouwt hierop voort en beschrijft de ontwikkelrichting voor de toekomstige fysieke leefomgeving van Drenthe.

In de woonopgave gaat het niet alleen om aantallen woningen, maar vooral om het versterken van gemeenschappen. Dit gebeurt met nieuwe vormen van samenwonen, woningen die voorzien in de woonbehoefte van een veranderende samenleving, woonzorgconcepten en plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Voor een toekomstbestendige ontwikkeling is het van belang wonen, werken en voorzieningen te concentreren in de steden en in goed bereikbare dorpen langs de stroom-, water- en spoorwegen. Hierbij worden drie belangrijke stedelijke netwerken in Drenthe onderscheiden: de regio's Groningen-Assen, Zwolle-Zuidwest-Drenthe en Emmen. In dorpen blijft ruimte voor de lokale behoefte aan wonen en werken.

Gemeenten worden gevraagd om zoveel mogelijk binnen de bestaande dorpen en steden ruimte te vinden voor nieuwe woningen en nieuwe bedrijvigheid. Zo nodig wordt daarvoor hoger gebouwd. Door zoveel mogelijk te ontwikkelen binnen het bestaand bebouwde gebied, wordt er zo min mogelijk druk op onze landbouwgronden gelegd en waardevolle landschappen opengehouden. Dit betekent niet dat uitbreiding uitgesloten is. Bij locatiekeuzes voor uitbreiding wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande dorpen en steden.

Provincie Drenthe stimuleert gemeenten om met nieuwbouw een impuls te geven aan ontwikkelingen, zoals het herstructureren van oude woonwijken tot aantrekkelijke klimaatbestendige wijken met woningen

die aansluiten op de vraag van nu en later, het tegengaan van leegstand, het bevorderen van sociale cohesie en het verminderen van eenzaamheid en het gebruik van regionale, duurzame en circulaire bouwmaterialen.

In en om de steden stimuleert provincie Drenthe maatregelen om de grillen van het veranderende klimaat op te vangen. Een prettige groene omgeving bevordert bewegen en de gezondheid van onze inwoners. Parken, ontmoetingsplekken en ruimte voor sport en evenementen geven een impuls aan de aantrekkelijkheid van de leefomgeving.

Het PVHP werkt ambities uit de (contournota) Omgevingsvisie uit

De Omgevingsvisie zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad en een goede balans tussen woningaanbod en woningbehoefte. De Contournota Omgevingsvisie bouwt hierop voort met de ambitie van een gezonde groei voor een vitale samenleving. Provincie Drenthe neemt deze ambitie over in het PVHP als strategisch doel: 'Gezonde groei voor een vitale samenleving'. Dit strategische doel wordt uitgewerkt in tactische doelen, aanpakken en maatregelen.

Het PVHP wijst geen specifieke woningbouwlocaties aan. De keuze en afweging van concrete locaties vindt plaats binnen gemeentelijke ruimtelijke processen. Bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties door gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen gelden de ruimtelijke uitgangspunten, kaders en afwegingsprincipes uit de Omgevingsvisie en de Provinciale Omgevingsverordening, waaronder een zorgvuldig ruimtegebruik en de afweging van provinciale belangen.

1.3.2 Relevante programma's

De Drentse Woonagenda 2024-2028 legt de interne provinciale uitvoeringskoers vast. Wonen staat in dit ruimtelijk kader nooit op zichzelf. Het raakt vrijwel alle andere beleidsterreinen, van energie en water tot landbouw en cultuurhistorie. Het volledige overzicht en de doorwerking in dit PVHP staan in onderstaande tabel.

Beleidsthema	Provinciaal beleidsdocument	Doorwerking in PVHP
Ruimte	Omgevingsverordening Drenthe	Kader voor waar wel en waar niet te bouwen. Locaties worden niet specifiek aangewezen, kaders worden wel gegeven.
Mobiliteit	Mobiliteitsprogramma 2021-2030	Bereikbaarheid en OV-knooppunten sturen waar woningbouw bij voorkeur landt.
Energie	Energieagenda 2024-2027 en Energievisie 2050	Aansluiting op het netwerk vormt randvoorwaarde voor locatiekeuze en bouwtempo.
Economie	Economische Koers 2024	Werkgelegenheid en bedrijvigheid bepalen mede de regionale woningvraag.
Wonen	Woonagenda 2024-2028	Woonagenda en Programma Wonen (eerder vastgesteld organisatorisch sturingsinstrument van provincie Drenthe) vertalen de koers door naar acties en uitvoering.
Recreatie en toerisme	Agenda Recreatie en Toerisme 2024-2028	Transformatie van vakantieparken naar wonen.
Water	Regionaal Waterprogramma 2022-2027	Water en bodem zijn sturend bij locatiekeuzes. Klimaatadaptief bouwen is randvoorwaarde voor planuitvoering.
Landbouw	Landbouwkoers (2025 en aanvulling 2026) en Programma Toekomstgerichte Landbouw (2017)	Provincie Drenthe verkent de mogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing voor wonen in het landelijk gebied, mits passend bij ruimtelijke kwaliteit.
Natuur	Natuurvisie Gastvrij Natuur 2040 (2022) en Drentse Bomen- en Bossenstrategie (2022), Natura 2000-beheerplannen	Stikstof- en natuurkaders begrenzen waar en hoe wordt gebouwd. Groen in en om kernen versterkt brede welvaart.
Bodem	Strategie Bodem en Ondergrond (2021)	Bodemkwaliteit, ondergrond en zettingsrisico's begrenzen locatiekeuzes en bouwwijze.

Milieu	Milieustrategie 2025-2027, Actieplan Geluid	Geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid begrenzen bouwen langs infrastructuur en bedrijvigheid.
Cultuurhistorie	Cultuurhistorisch Kompas (2024)	Cultuurhistorische waarden en kernidentiteit zijn ontwerprandvoorwaarden bij uitbreiding, inbreiding en transformatie.
Sociaal beleid	Sociale agenda 2024-2029	Verbinding met de Gezonde Marke. Sociale agenda gaat over noaberschap, leefbaarheid, bestaanszekerheid, wonen en zorg. Hier ligt eveneens een directe relatie tussen wonen en urgente doelgroepen. Binnen het PVHP ligt de focus hierbij op ouderenzorg en aandachtsgroepen en urgenten.
Cultuur	Cultuurnota 2025-2028	Cultureel aanbod versterkt aantrekkelijkheid van kernen voor (nieuwe) inwoners en draagt bij aan brede welvaart in dorpen.

Het PVHP zoekt binnen deze kaders naar (extra) manieren om de woningbouw te versnellen.

Relatie PVHP en het 'Programma Wonen'

Het Programma Wonen is een uitvoeringsprogramma van de provincie Drenthe dat de basis vormt voor de inzet van de organisatie op het gebied van wonen. Het Programma Wonen is geen programma in de zin van de Omgevingswet, zoals het PVHP dat wel is. Het PVHP en het Programma Wonen verhouden zich als programma en uitvoering voor de Drentse organisatie. Het PVHP legt de tactische doelen, de aanpakken en de juridisch werkende maatregelen vast. Het Programma Wonen vertaalt deze koers naar concrete inspanningen voor de provinciale ambtelijke organisatie binnen de huidige collegeperiode. Dit PVHP is geschreven met het Programma Wonen op tafel, zodat ambitie, doel en uitvoering op elkaar aansluiten. Het Programma Wonen wordt vervolgens getoetst aan de ambities en doelen van dit PVHP. Zo blijft de uitvoering aansluiten op de koers. Wanneer de provincie het Programma Wonen actualiseert, blijft het PVHP ongewijzigd. Wijzigingen op uitvoeringsniveau vragen geen aanpassing van het PVHP.

Het Programma Wonen onderscheidt drie doelen:
1. Het aanjagen van snellere woningbouw (incl. het benutten van de bestaande bouw).
2. Woningen passend bij de Drentse behoefte en omgeving, bereikbaar voor alle inwoners.
3. Een toekomstbestendiger woningvoorraad en woonomgeving.

Deze doelen komen terug in het Provinciale Volkshuisvestingsprogramma.

1.4 Regionale en lokale woonafspraken

Het PVHP als kapstok voor woondeals, fairshare-afspraken, prestatieafspraken en regionale woonafspraken

Naast wetgeving en beleid gelden bestuurlijke afspraken die provincie Drenthe in dit PVHP verankert. De inhoud van afspraken staat in de woondeals en fairshare-afspraken. De manieren van faciliteren door de provincie (bijvoorbeeld het faciliteren van regionale afstemming) en de vorm van handhaven door de provincie van bestuurlijke afspraken (bijvoorbeeld via de escalatieladder/ interbestuurlijk toezicht), worden vastgelegd in dit PVHP. De daadwerkelijke uitwerking vindt plaats in regionale overleggen en wordt via bestuurlijke afspraken in de woondeals en de fairshare-afspraken vastgelegd.

De regionale woondeals leggen kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken vast. De fairshare-afspraken regelen de regionale verdeling van de wettelijke urgenten. Daarnaast zijn er regionale woonafspraken (vaak ook provinciegrensoverschrijdend). En lokaal worden via prestatieafspraken de huisvestings- en betaalbaarheidsopgaven en de rolverdeling verder uitgewerkt. Afspraken worden gemaakt tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen.

Bouwcoalitie Drenthe

Voortbouwend op de ervaringen met het Impulsteam Wonen en de Versnellingstafel werken publieke en private partijen binnen de Bouwcoalitie Drenthe samen aan woningbouwversnelling. Daarbij is het uitgangspunt dat woningbouwversnelling niet wordt gerealiseerd door afzonderlijke interventies, maar door het organiseren van een structurele samenwerking tussen publieke en private partijen. De Bouwcoalitie verbindt bestaande instrumenten, netwerken, kennis en uitvoeringskracht tot één samenhangende aanpak,

waardoor knelpunten niet geïsoleerd maar in onderlinge samenhang kunnen worden aangepakt. Het Impulsteam Wonen en de Versnellingstafel behouden daarin hun functie als ondersteunende instrumenten. Voorbeelden van concrete instrumenten zijn: de 50-dagenaanpak voor (te bepalen) prioritaire projecten, Bouwstroom 2.0, parallel plannen, ambtelijke ondersteuning en hulp bij (afwegingen rondom) netcongestie.

1.5 Randvoorwaarden voor de woningbouw

Een aantal randvoorwaarden bepaalt het tempo en de haalbaarheid van de Drentse woningbouw. Onderstaand staan de benodigde randvoorwaarden op volgorde van urgentie voor Drenthe. De provinciale rapportage randvoorwaarden woningbouw (2025) brengt dit in beeld.

1. **Stikstofproblematiek oplossen is op korte termijn het meest urgent**. De rapportage schat dat stikstof ongeveer 90% van de Drentse woningbouwplannen raakt en in alle Drentse gemeenten voor vertraging zorgt. De oplossing ligt voor een belangrijk deel bij het Rijk: geborgde stikstofreductie, natuurherstel en houdbare wetgeving. Ondertussen doet provincie Drenthe wat ze zelf kan, o.a. via het Toekomstig Landelijk Gebied Drenthe (TLGD). Provinciale Staten hebben het TLGD begin juli vastgesteld. Het doel hiervan is Drenthe van het 'stikstofslot' te halen.
2. **De onrendabele top moet worden opgelost**. Op veel plannen voor betaalbare woningen drukt een onrendabele top die de bouw financieel onhaalbaar maakt. Het oplossen van deze onrendabele top, bijvoorbeeld met subsidie van het Rijk, is daarbij van belang.
3. **De investeringscapaciteit van woningcorporaties moet worden versterkt**. Woningcorporaties wijzen er tijdens de participatiesessies op dat zij nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid niet tegelijk kunnen realiseren zonder extra publieke middelen. Verkoop van bestaand bezit om te bouwen drukt bovendien de netto toevoeging. De rapportage bevestigt dit: op korte termijn is de opgave deels haalbaar, maar na 2030 staat het financieringsmodel zwaar onder druk. Verlaging van de fiscale druk of verhoging van subsidies op de onrendabele top door het Rijk is daarvoor nodig. Provincie Drenthe lobbyt hiervoor samen met gemeenten en woningcorporaties richting het Rijk. Provincie Drenthe verwacht hierbij een duidelijke wederkerigheid in afspraken tussen het Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties. Om de aantallen en met name om het vereiste percentage sociale huur te verwezenlijken, zijn de genoemde extra maatregelen vanuit het Rijk noodzakelijk en randvoorwaardelijk.
4. **Voldoende ambtelijke capaciteit bij Drentse gemeenten is essentieel**. Vooral kleinere Drentse gemeenten komen handen tekort om plannen te maken, procedures te begeleiden en vergunningen te verlenen. Provincie Drenthe ondersteunt de gemeenten via het Impulsteam en een subsidie voor extra personele capaciteit, bijvoorbeeld via een raamcontract met bestemmingsplanbureaus. Daarnaast verkent de provincie de doorontwikkeling richting een regionaal uitvoeringsbureau, en een slimme samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen.
5. **Slim omgaan met netcongestie vormt een toenemende randvoorwaarde voor woningbouw en economische ontwikkeling**. In delen van Drenthe is de capaciteit van het elektriciteitsnet beperkt, waardoor nieuwe woningbouwprojecten, voorzieningen en bedrijvigheid niet altijd tijdig kunnen worden aangesloten. Onderzoeken laten zien dat dit risico de komende jaren verder toeneemt door de groeiende vraag naar elektriciteit als gevolg van woningbouw, verduurzaming en economische ontwikkeling. De oplossing ligt voor een belangrijk deel bij landelijke netinvesteringen en versnelling van procedures voor uitbreiding van het elektriciteitsnet. Tegelijkertijd verkent provincie Drenthe samen met gemeenten, netbeheerders en marktpartijen mogelijkheden om de beschikbare netcapaciteit slimmer en efficiënter te benutten. Daarbij kan worden gedacht aan het spreiden van energievraag, lokale energieoplossingen en het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de beschikbare netcapaciteit. Om de woningbouwopgave tijdig te realiseren, is een tijdige uitbreiding van het elektriciteitsnet een belangrijke randvoorwaarde.
6. **Spuitzonering**: Dit speelt vooral aan de randen van kernen en raakt in sommige gemeenten ruim de helft van de woningbouwlocaties.
7. **Omgaan met en oplossen van overige knelpunten rondom woningbouw**: Daarnaast zijn er uiteraard nog veel andere knelpunten die de woningbouw frustreren of afremmen. Denk aan de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van gronden en bezwaren van omwonenden. Daarnaast is er in het gehele land sprake van een tekort aan personeel op de bouwplaats, zijn bouwmaterialen schaars en duur en zijn grote investeringen in infrastructuur nodig.

Provincie Drenthe brengt belemmeringen voor woningbouw verder zo goed mogelijk in beeld en neemt ze weg waar dat kan. Vroegtijdig overleg over (woningbouw)plannen met verschillende partijen is van belang. De provincie pakt daarin haar eigen verantwoordelijkheid, maar verwacht ook veel van haar partners.

Veel externe factoren zijn inmiddels nationale systeemproblemen geworden. Daarom maakt provincie Drenthe met het Rijk samenwerkingsafspraken over kritische randvoorwaarden om de woningbouw vlot te trekken en te versnellen in Drenthe. Provincie Drenthe en het Rijk trekken hierin samen op met Drentse gemeenten, regionale netwerken, woningcorporaties, huurdersorganisaties en waterschappen. Veel van deze randvoorwaarden en knelpunten worden opgepakt via andere (veelal ruimtelijke) programma's.

Provincie Drenthe houdt de samenhang in beeld en voert het gesprek met wethouders over dit dossier, uiteraard in goed overleg met de ambtelijke organisatie.

2 Strategische en tactische doelen

2.1 Toelichting

De Drentse woonopgave verandert van karakter

Drenthe groeit. Dit komt voor een groot deel door instroom van inwoners van buiten de provincie. In het afgelopen halfjaar kwamen er duizend nieuwe inwoners bij. Onderliggend verandert de samenstelling van onze bevolking. Het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens groeit, de vergrijzing zet door en de beroepsbevolking krimpt. Onze woningvoorraad moet meebewegen met deze verschuivingen van woningbehoeften. De bouwopgave kent daarmee twee dimensies. Het gaat om meer woningen en het gaat om andersoortige woningen. Alles op de juiste plekken.

Woningmarktonderzoek als cijfermatige basis voor het PVHP

Provincie Drenthe hanteert het 'Woningmarktonderzoek provincie Drenthe' (Stec Groep, november 2025) als cijfermatige basis voor dit PVHP. Dit uitgangspunt is van belang omdat dit de basis vormt voor de huidige woningvoorraadsamenstelling, (benodigde) woningbouwaantallen (plus compensatie voor onttrekking) en bijbehorende plancapaciteit en de kwalitatieve woonopgaven. De volgende uitgangspunten zijn van toepassing op dit PVHP:

Het 'ambitiescenario' uit dit woningmarktonderzoek is de minimale opgave voor de komende tien jaar. Het ambitiescenario sluit voor de komende tien jaar grotendeels aan bij het 'trendscenario' en komt kwantitatief grotendeels overeen met onderzoeken die op regioniveau zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld binnen RGA. Het scenario sluit aan bij de recente migratiecijfers voor provincie Drenthe. Het basis- en trendscenario houden hier (te) beperkt rekening mee. Het Rijk heeft bovendien aangekondigd dat het de Primos-prognose uit 2026 als basis zal hanteren. Deze prognose sluit het beste aan bij het Drentse ambitiescenario. Aanvullend voert een aantal gemeenten ook individueel woonbehoefteonderzoeken uit, bijvoorbeeld als onderbouwing en richtlijn om hun eigen ambities waar te maken.

Het Rijk gaat de Primos-prognose uit 2026 als basis hanteren voor iedere provincie en woningmarktregio. In de Wvrv wordt enige ruimte geboden om onderbouwd van deze prognose af te wijken. Indien nodig wijkt provincie Drenthe van deze prognose af. Dit gebeurt wanneer tijdens actualisaties van onderzoeken en/of prognoses blijkt dat (onderbouwd) grote afwijkingen ontstaan.

Iedere woningbouwregio moet ten minste op regioniveau voldoen aan de optelsom van het aantal benodigde woningen (bruto opgave) van de gemeenten uit die woningbouwregio. Hoe dit vervolgens wordt verdeeld over de gemeenten is in de basis voor gemeenten ter onderlinge afstemming. Enkel wanneer gemeenten er onderling niet uitkomen of wanneer er te grote hiaten ontstaan in de programmering pakt provincie Drenthe haar rol om tot de juiste afspraken te komen.

De Omgevingsvisie stuurt onze koers

Wonen en woningbouw staan niet op zichzelf. Energie, mobiliteit, zorg, water en bodem, economie en landschap zijn van invloed op hoe en waar we (kunnen) wonen. Provincie Drenthe stuurt daarbij op een brede welvaart. Dit vraagt om aantrekkelijke en leefbare dorpen en steden waar mensen in alle levensfasen passend kunnen wonen.

De Omgevingsvisie zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad en een goede balans tussen woningaanbod en woningbehoefte. De Contournota Omgevingsvisie bouwt hierop voort met de ambitie van een gezonde groei voor een vitale samenleving. Provincie Drenthe neemt deze ambitie over in het PVHP als strategisch doel: 'Gezonde groei voor een vitale samenleving'. Dit strategische doel wordt uitgewerkt in vier tactische doelen.

Drentse gemeenten en woonpartners werken samen aan de uitvoering

Het PVHP legt de provinciale koers vast waarmee de provincie stuurt op goede, passende en voldoende woningen op de juiste plekken binnen Drenthe. Het geeft een kader voor de gezamenlijke woningbouw- en verdelingsopgaven. Drentse gemeenten geven daar invulling aan via eigen volkshuisvestingsprogramma's, woonvisies en omgevingsplannen. Provincie Drenthe streeft, onder andere via het PVHP, naar de juiste aantallen en typen woningen op de juiste plek. Voor het type woning worden harde afspraken gemaakt over het aantal betaalbare en sociale huurwoningen. Daarnaast spreekt provincie Drenthe ambities

uit over bijvoorbeeld het toevoegen van woningtypen die passen bij specifieke doelgroepen: denk aan nultredenwoningen voor starters of voor senioren. Hier worden in het PVHP geen harde aantallen aan gekoppeld.

In Drenthe wordt bovendien gewerkt naar een passende verdeling van wettelijke urgenten en aandachtsgroepen over gemeenten. De gemeentelijke beleidsruimte voor lokale invulling binnen deze kaders blijft expliciet behouden. Woningcorporaties, marktpartijen en zorgpartijen zorgen samen voor het sociale en betaalbare segment, marktpartijen voornamelijk voor het overige woonaanbod, en zorg- en welzijnspartijen voor de koppeling met wonen en zorg.

Leeswijzer

Dit hoofdstuk beschrijft voor het strategische doel 'Gezonde groei voor een vitale samenleving' de huidige situatie en de gewenste situatie. Vervolgens wordt dit vertaald naar SMART-geformuleerde tactische doelen met een of meerdere aanpakken die leiden tot beoogde resultaten. De focus ligt op de programmaperiode 2027-2035. Voor de woningbouwprogrammering is een doorkijk gegeven tot 2050.

2.2 Strategisch doel – Gezonde groei voor een vitale samenleving

Via vier tactische doelen naar voldoende en passende woningen voor huidige en toekomstige Drenten

Het strategische doel 'Gezonde groei voor een vitale samenleving' wordt uitgewerkt in vier tactische doelen. Daarbij gaat het niet alleen om woningbouw, maar ook om de woningvoorraad, huishoudensontwikkeling, passende huisvesting, betaalbaarheid en leefbaarheids- en zorgopgaven.

De toelichting hierna beschrijft de huidige situatie op de Drentse woningmarkt, de gewenste situatie in 2035 en de rol die provincie Drenthe op zich neemt om die te bereiken. De vier tactische doelen zijn:

Tactisch doel 1: Voldoende woningen in Drenthe (hoeveel?).

Tactisch doel 2: Bouwen passend bij de kwalitatieve behoefte (voor wie?).

Tactisch doel 3: Huisvesten van wettelijke urgente doelgroepen.

Tactisch doel 4: Optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad.

Drenthe bouwt sinds 2022 fors meer woningen

Sinds de woondeals van 2022 bouwden de twaalf Drentse gemeenten tot 2026 gezamenlijk bruto ruim 6.720 woningen (deze woondeals worden in 2027 geactualiseerd). De bouwopgave op middellange en lange termijn vraagt om een hogere woningbouwproductie. De huishoudensgroei is hoog en mede door sloop-nieuwbouw is een grotere bruto toevoeging nodig. Het Drentse woningmarktonderzoek 2025 laat een netto huishoudensgroei zien van ruim 18.400 tot en met 2035. Deze huishoudensgroei vormt de basis voor de woningbehoefte in Drenthe. De uiteindelijke bouwopgave en ontwikkeling van de woningvoorraad hangen daarnaast af van sloop, verkoop, samenvoeging en andere onttrekkingen.

Provincie Drenthe baseert de woningbehoefte op het Drentse Woningmarktonderzoek. Dit onderzoek wordt iedere drie jaar geactualiseerd, zodat recente regionale en lokale ontwikkelingen, zoals verhuisbewegingen en de woningbouwrealisatie, kunnen worden meegenomen. De periode na 2035 varieert per scenario: het aantal huishoudens zal op basis van het trendscenario en het ambitiescenario uitkomen op respectievelijk circa 22.000 en 33.000 in het jaar 2050.

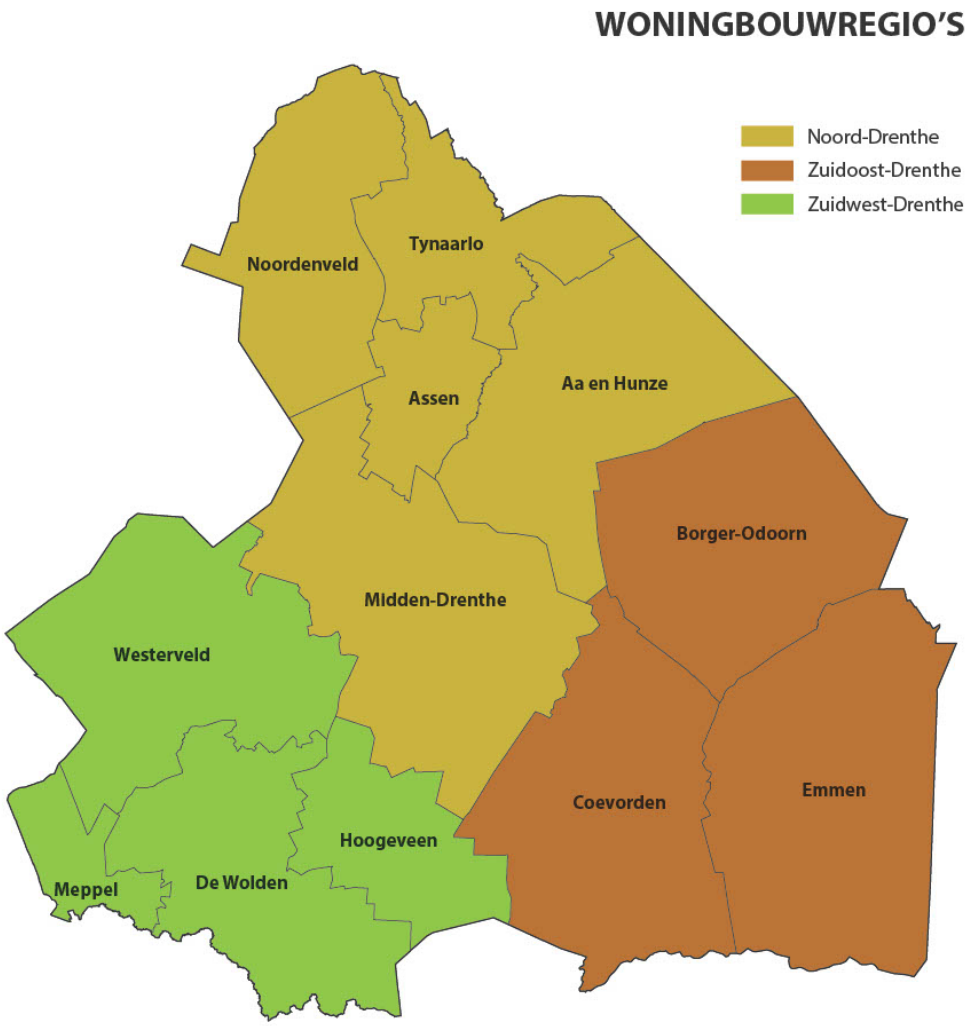
De plancapaciteit dekt nog niet overal de behoefte

De norm van 130% heeft betrekking op de woningbehoefte waarop de regionale woondeals zijn gebaseerd. Deze norm is bedoeld om vertraging en planuitval op te vangen. De plancapaciteitsnorm is geen voorspelling van het aantal daadwerkelijk gerealiseerde woningen. De Drentse plancapaciteit varieert per gemeente. Een aantal Drentse gemeenten zit op of boven de 130% dekking ten opzichte van de woondealafspraken, een aantal daaronder. Wettelijk is er geen harde deadline bepaald waarvoor gemeenten aan deze percentages moeten voldoen. Provincie Drenthe hanteert hier eveneens geen specifieke deadline voor maar stimuleert gemeenten en woningbouwregio's om (constant) te blijven streven naar een 130% plancapaciteit. Provincie Drenthe brengt de planlijsten halfjaarlijks in beeld via het provinciale woningbouwmonitoringssysteem dat aansluit bij de landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW).

Drie woningbouwregio's in Drenthe

Het PVHP werkt met drie woningbouwregio's. De woningbouwregio is het afsprakengebied uit de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Binnen deze regio maken Drentse gemeenten de wettelijke afspraken over aantallen, betaalbaarheid en sociale huur. Provincie Drenthe onderscheidt drie woningbouwregio's:

- Noord-Drenthe: Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Noordenveld en Tynaarlo.
- Zuidoost-Drenthe: Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen.
- Zuidwest-Drenthe: Hoogeveen, Meppel, Westerveld en De Wolden.



Figuur 1: Woningbouwregio's

Elke woningbouwregio heeft een eigen woningmarktdynamiek en eigen verhuisstromen. Na vaststelling van dit PVHP maken gemeenten op dit niveau afspraken.

De woningbouwregio's werken binnen de drie regionale netwerken: de regio Groningen-Assen, Regio Zwolle en Regio Emmen. Die netwerken zijn breder dan Drenthe en dienen voor samenwerking en oriëntatie, bijvoorbeeld met Groningen en Zwolle. Voor de wettelijke woningbouwafspraken is en blijft de woningbouwregio leidend.

Zoals gesteld zijn de woningbouwregio's het afsprakengebied voor Drentse gemeenten om (wettelijke) afspraken te maken over woningbouw. De woningbouwregio's volgen zo goed mogelijk bestaande samenwerkingen en feitelijke verhuisbewegingen in Drenthe. Tegelijkertijd erkent de provincie dat er bestaande bovenprovinciale samenwerkingsverbanden bestaan én dat de functionele woningmarkt niet

stopt bij de grenzen van Drenthe. Keuzes ten aanzien van woningbouw en economische ontwikkelingen in nabijgelegen stedelijke gebieden zoals Groningen en Zwolle hebben impact op vraag en aanbod in aangrenzende Drentse gemeenten. Woningzoekers uit deze gebieden oriënteren zich op deze Drentse gemeenten en omgekeerd. Deze verhuisbewegingen en het bijbehorende woon-werkverkeer hebben impact op het woningtype waar vraag naar is. In het verlengde daarvan is het logisch dat gemeenten de woningbouwprogrammering daarop in kwalitatieve zin aanpassen. De provincie Drenthe treedt vroegtijdig in overleg met de provincies Groningen en Overijssel als zou blijken dat grensgemeenten aan de Groningse en Overijsselse kant zich onvoldoende houden aan de wettelijke normen, wat impact zou kunnen hebben op de woningdruk in Drenthe. Dit kunnen de buurtprovincies ook van de provincie Drenthe verwachten. Tegelijkertijd stelt de provincie Drenthe de Drentse grensgemeenten in de gelegenheid hun woningbouwprogrammering aan te passen op de woonbehoefte waar de functionele woningmarkt om vraagt, binnen de wettelijke normen. Wonen kan niet los gezien worden van economie, mobiliteit en leefbaarheid. Provincie Drenthe erkent het belang van de RGA op deze onderwerpen. Dat wordt ook benadrukt door de aanwijzing van de RGA als NOVEX-gebied. Dit geldt eveneens voor het verstedelijkingsgebied Regio Zwolle.

De kwalitatieve mix vraagt scherpere sturing

De woningvraag in Drenthe verschuift naar het betaalbare segment. Koopwoningen worden in Drenthe steeds duurder. Tegelijkertijd blijft het aantal huishoudens dat een betaalbare woning zoekt groeien. Mede daardoor verschuift de vraag van koop naar sociale huur en middenhuur. Provincie Drenthe voldoet aan de tweederdenorm voor betaalbare nieuwbouw uit de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Aanvullend moeten gemeenten binnen een woningbouwregio, conform de ‘motie Grinwis’, uiterlijk 1 januari 2027 ‘zicht hebben op afspraken’ over de verdeling van de gehele betaalbaarheidsopgave. Provincie Drenthe gaat hier praktisch mee om en verwacht van gemeenten binnen de woningbouwregio’s dat zij na vaststelling van dit PVHP verder aan de slag gaan met het komen tot deze afspraken. In de afgelopen twee jaar verschilden gemeenten sterk in de mate waarin zij al volgens deze uitgangspunten bouwden en programmeerden. Per woningbouwregio werd nog niet voldaan aan deze eisen. Aangezien dit door vaststelling van de Wvrv nu verplicht wordt, is extra inzet hierop binnen woningbouwregio’s nodig.

Ook de bestaande voorraad knelt. Drenthe vergrijst sterk, en veel ouderen wonen in een grondgebonden woning met de slaapkamer en badkamer op een verdieping. Naarmate zij ouder worden, wordt de trap een belemmering en past de woning regelmatig minder goed bij hun situatie. Het aanpassen van deze woningen aan de behoefte van inwoners is een manier om een deel van deze opgave op te lossen. Een andere manier is het toevoegen van extra nultredenwoningen. De vraag naar dit segment groeit, terwijl het aanbod achterblijft. Dit komt bijvoorbeeld doordat locaties die hiervoor geschikt zijn (bij voorzieningen) doorgaans weinig ruimte bieden voor dit segment. Door nieuwbouw als nultredenwoning op te zetten, dragen we eveneens bij aan het oplossen van deze mismatch. Een bijkomend voordeel is dat het toevoegen van nultredenwoningen leidt tot doorstroming binnen de Drentse woningmarkt. Hierdoor komt niet alleen een woning voor één huishouden vrij, maar ontstaat een verhuisketen waarin meerdere huishoudens kunnen doorstromen naar een passende woning (van alleenstaande senioren via gezinnen naar startende stellen en alleenstaanden).

Daar komt bij dat de huishoudenssamenstelling verandert. Er komen meer alleenwonenden en de vergrijzing zet door. Dat vraagt om andere woningtypen. Daarom streeft provincie Drenthe naar een betere kwalitatieve mix, met meer betaalbare nieuwbouw, een evenwichtiger verdeling van sociale huur en woningen die toekomstbestendig zijn en meebewegen met de levensfase van bewoners. Dit betekent bijvoorbeeld dat nultredenwoningen geschikt (moeten) zijn voor meerdere doelgroepen of eenvoudig aan te passen aan veranderende behoeften.

Gewenste situatie in 2035

Eind 2035 bedraagt de plancapaciteit van elke Drentse gemeente minimaal 130% van de woningbehoefte voor de komende tien jaar. Voor de periode tot en met 2035 gaat het provinciaal om 25.797 woningen. Plancapaciteit bestaat uit harde en zachte plannen. Dit geldt voor gemeenten ook voor het aandeel sociale huur in plannen. Deze worden door woningcorporaties geprogrammeerd op basis van de bruto woningbouwopgave (excl. 130%). Woningcorporaties nemen geen extra locaties op in hun portefeuille aangezien hiervoor de investeringsruimte is begrensd. Wel verwachten we van woningcorporaties dat zij daadwerkelijk op 100% programmeren en dus ook bijschakelen wanneer plannen uitvallen. Gemeenten programmeren sociale huur op basis van 130% plancapaciteit zodat bij eventuele uitval van plannen dit segment alsnog voldoende gebouwd kan worden.

Uitgangspunten: Bruto woningbouwopgave, betaalbaarheid en plancapaciteit

Om voldoende woningen te bouwen, maken we onderscheid tussen de woningbouwopgave en de plancapaciteit. De woningbouwopgave is het aantal woningen dat daadwerkelijk gerealiseerd dient te worden. De plancapaciteit is het aantal woningen waarvoor plannen beschikbaar zijn om die opgave te kunnen realiseren.

Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- De provinciale woningbouwopgave bestaat uit nieuwbouw om te voorzien in huishoudensgroei en het saldo van toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad. Dit samen is het bruto aantal woningen dat daadwerkelijk moet worden gerealiseerd.
- Minimaal 30% van de te realiseren woningen is sociale huur. Dit percentage wordt berekend over de totale woningbouwopgave.
- Minimaal twee derde van de te realiseren woningen is betaalbaar. Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop vallen binnen deze betaalbare categorieën.
- We houden 130% bruto plancapaciteit aan. Er zijn dus meer woningbouwplannen nodig dan het aantal woningen dat daadwerkelijk gerealiseerd dient te worden. De extra 30% is nodig omdat niet alle plannen uiteindelijk op tijd of volledig worden gerealiseerd.

Hoe werkt dit in de praktijk voor Drenthe?

	Aantal
Benodigde netto uitbreiding woningvoorraad (op basis van de huishoudensgroei t/m het jaar 2035 uit het ambitiescenario)	18.450
Sloop/onttrekking	1.394
Benodigde bruto toevoeging/nieuwbouw	19.844
Sociale huur (30% van de te realiseren woningen)	5.953
130% plancapaciteit	25.797
Waarvan 2/3^{e} betaalbaar in plancapaciteit op te nemen door gemeenten	17.198

Provincie, de twaalf gemeenten en alle Drentse woningcorporaties hanteren dan de gedeelde cijferbasis als basis voor opgaven en realisaties, met heldere duiding van verschillen tussen onderzoeken. Gemeenten die meer of juist minder willen dan dat uit de cijferbasis naar voren komt stemmen dit binnen de woningbouwregio af. Binnen de woningbouwregio bewaken gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk dat voldoende sociale huur in de totale planvoorraad aanwezig blijft.

De programmering sluit aan op de kwalitatieve behoefte. In 2035 bestaat nieuwbouw in elke woningbouwregio voor ten minste twee derde uit betaalbare woningen (conform de Wvrv). 30% van de totale nieuwbouw op regioniveau bestaat uit sociale huur. Gemeenten kunnen van deze norm afwijken, afhankelijk van de samenstelling van hun bestaande voorraad. Als de bestaande woningvoorraad al voor een bovengemiddeld deel uit sociale huur bestaat (boven Nederlands gemiddelde), plant een gemeente minimaal 40% betaalbare woningen voor middeninkomens, bestaande uit middenhuur en betaalbare koop, in plaats van minimaal 30% sociale huur.

Tegelijkertijd zien we dat dit in de praktijk conflicteert met de eis dat op woningbouwregioniveau 30% van de nieuwbouw uit sociale huur moet bestaan. Provincie Drenthe hanteert het wettelijk uitgangspunt van 30% sociale huur binnen de woningbouwregio. De provincie volgt daarna de ‘motie Grinwis’: als gemeenten er in de woningbouwregio niet uitkomen, dan worden gemeenten individueel verplicht tot 30% sociale huur programmering. Wanneer gemeenten van dit percentage willen afwijken, kan dat indien de afwijking binnen de woningbouwregio wordt gecompenseerd en met de regiogemeenten is afgestemd.

Op regionaal niveau kan enkel worden afgeweken wanneer de marktsituatie hier om vraagt en de regio dit samen met de provincie kan onderbouwen richting het Rijk. Zo blijft er ruimte voor maatwerk.

Per opgave een gerichte provinciale rol

Provincie Drenthe werkt aan de tactische doelen vanuit verschillende rollen. Op het thema betaalbaarheid en fairshare heeft de provincie een coördinerende, sturende en toetsende rol en bij ouderenhuisvesting en de cijferbasis een coördinerende rol. Dit doet de provincie via afsprakenkaders en monitoring. Bij transformatie van de bestaande voorraad heeft de provincie een stimulerende rol via subsidies en ken-

nisdeling in Drenthe. Door de provinciale rol per thema duidelijk te maken, weten alle volkshuisvestingspartners waar zij provincie Drenthe op kunnen aanspreken en waar andere partijen (zelf) aan zet zijn.

2.3 Tactisch doel 1 – Voldoende woningen in Drenthe

In 2035 dekt de planlijst van elke Drentse gemeente minimaal 130% van de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar, gebaseerd op het Drentse Woningmarktonderzoek (zie de tekstkaders in de vorige twee hoofdstukken).

Waarom 130% en niet 100?

Provincie Drenthe gaat bij de woningbouwprogrammering uit van een planvoorraad die groter is dan de feitelijke woningbouwopgave. Ervaring leert dat plannen tijdens planvorming, vergunningverlening of uitvoering vertragen, wijzigen of uitvallen. Een overmaat aan plannen (130%) zorgt daarom voor een robuuste programmering en vergroot de kans dat de regionale en provinciale woningbouwopgave daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Tegelijkertijd moeten woningcorporaties een realistische meerjarenprogrammering en begroting hanteren. Voor hen geldt dat investeringsvoornemens aansluiten bij de verwachte financiële haalbaarheid, uitvoerbaarheid en bestuurlijke besluitvorming. Een realistische begroting is een voorwaarde voor goed financieel beheer en effectief toezicht. Om investeringsmogelijkheden te vergroten, voeren provincie Drenthe, gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk lobby richting het Rijk voor aanvullende subsidies. De 130%-norm heeft betrekking op de omvang van de planvoorraad en niet op het niveau van investeringsverplichtingen van gemeenten, woningcorporaties of marktpartijen.

Om deze doelen te verbinden, maken we onderscheid tussen twee lagen van programmering:

1. De programmeringsportefeuille omvat de totale voorraad woningbouwplannen die nodig is om de provinciale en regionale woningbouwdoelen met voldoende zekerheid te realiseren. Deze portefeuille is groter dan de feitelijke opgave, zodat vertraging en planuitval kunnen worden opgevangen. Dit betekent concreet dat (ten minste) 130% van de behoefte (inclusief compensatie voor sloop en onttrekking) moet worden geprogrammeerd: 25.797 woningen. Dit is inclusief alle zachte plannen. De programmeringsportefeuille is de invulling die gemeenten geven aan de 130% opgave. Dit vormt de basis voor monitoring van de woningbouwplannen.
2. De uitvoeringsprogrammering bestaat uit projecten die gemeenten, woningcorporaties en andere initiatiefnemers binnen de planperiode verwachten uit te voeren. Hierbij is het streven om 100% van de behoefte in te vullen. Aan deze 100% voldoen zowel gemeenten als woningcorporaties. Dit betreft de behoefte (18.450) plus compensatie voor sloop en onttrekking (1.394) in Drenthe t/m 2035. Corporaties vullen ten minste 30% van deze opgave in: 5.953 woningen in Drenthe t/m 2035. Deze programmering vormt de basis voor afspraken over uitvoering, monitoring van de woningbouwrealisatie, en – voor woningcorporaties – de meerjarenbegroting.

Door deze lagen expliciet te onderscheiden, is de planvoorraad van voldoende omvang, én wordt recht gedaan aan het uitgangspunt van realistisch begroten (woningcorporaties) en programmeren (woningcorporaties en gemeenten). Zo worden maatschappelijke ambitie, uitvoeringscapaciteit en financiële sturing in samenhang bekeken en opgepakt.

Planlijsten hebben een doorkijk van 10 jaar

De planlijsten hebben een doorkijk naar een periode van tien jaar. De plancapaciteit wordt twee keer per jaar gemeten via de halfjaarlijkse uitvraag van de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw. Gemeenten leveren uiterlijk dertig dagen na de peildata 1 april en 1 oktober hun planlijst aan. De planlijst bevat zowel harde als zachte plannen. Bij dreigende achterstand van de plancapaciteit stuurt provincie Drenthe, zie hoofdstuk 4 en 5.

Drie sporen brengen Drenthe bij dit doel

Het tactische doel is uitgewerkt in drie samenhangende aanpakken. Aanpak 1 zorgt voor één gedeelde cijferbasis waarop alle partijen vertrouwen, met de jaarlijkse Drentse woningmarktbalans als product. Aanpak 2 vertaalt de Drentse opgave naar minimale aantallen per gemeente. Aanpak 3 richt zich op de uitvoering: planuitval voorkomen en knelpunten doorbreken.

Stem uit de praktijk – voldoende woningen

Marktpartijen waarschuwen dat planningszekerheid iets anders is dan duidelijkheid. Een PVHP kan de wensen helder maken, maar plannen worden er niet automatisch mee gerealiseerd. Ontwikkelaars geven aan dat vergunningstrajecten soms jaren duren.

Gemeenten vragen tijdens de ambtelijk-bestuurlijke sessie om realistische aantallen. Daarbij verschillen gemeenten van mening over wat men realistisch vindt. De ene gemeente vindt de cijfers uit de prognose te hoog, terwijl andere gemeenten juist pleiten voor hogere ambities en streefaantallen.

Woningcorporaties en gemeenten wijzen op de spanning tussen nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. Woningcorporaties geven aan dat zij deze drie opgaven niet tegelijk kunnen waarmaken zonder extra publieke middelen. Woningcorporaties geven aan dat zij mede daarom woningen uitponden, naast het doorvoeren van een kwaliteitsslag in hun woningportefeuille. Gemeenten en huurdersorganisaties wijzen op het belang van een stevige sociale huurvoorraad en op de rol van woningcorporaties bij de realisatie daarvan. Gemeenten en woningcorporaties benadrukken nogmaals het belang van een stevige gezamenlijke lobby richting het Rijk voor bijvoorbeeld subsidies rond sociale woningbouw.

Huurdersorganisaties wijzen erop dat inwoners vaak geen onderscheid maken tussen nieuwbouw en vervangingsnieuwbouw. Wanneer evenveel wordt gesloopt als nieuw gebouwd, ervaren woningzoekenden geen verbetering van hun kansen op een woning. Uitponden leidt netto niet tot minder woningen, maar onttrekt wel woningen uit de sociale huurvoorraad. De huurdersorganisaties vragen daarom om inzicht in de netto groei van de sociale huurvoorraad en wijzen daarbij ook op de (daaraan gekoppelde) wachttijden.

2.3.1 Aanpak 1 – Een gedeelde cijferbasis voor de Drentse woningmarkt

Jaarlijks actualiseert provincie Drenthe het dashboard wonen (september) waarin de meest recente cijfers staan die relevant zijn voor de Drentse woningmarkt. Nieuwere bronnen zoals de laatste Primos-prognose worden toegevoegd om vergelijkingen te doen. Ook andere relevante (nieuwe) bronnen die door woningbouwpartners worden aangereikt, kunnen hieraan worden toegevoegd. Hierbij worden de meest recente gegevens steeds vergeleken met die van het voorgaande jaar of de voorgaande jaren. Denk aan demografische ontwikkelingen, leegstand, woningprijsontwikkelingen, de woningbouwproductie, de plancapaciteit en demografische verwachtingen (Primos). Op basis van de nieuwe data wordt er een bondige notitie over de belangrijkste ontwikkelingen geschreven en wordt er een gezamenlijke duidingssessie met de twaalf gemeenten en Drentse woningcorporaties georganiseerd. Daar bespreekt provincie Drenthe de actuele balans en legt de verschillen tussen bronnen uit. Ook in woningbouwregioverband kunnen deze cijfers tussen gemeenten en provincie worden besproken.

Naast het jaarlijks actualiseren van beschikbare cijfers voert provincie Drenthe iedere drie jaar het Drentse Woningmarktonderzoek uit. Het volgende onderzoek verschijnt in 2028, daarna in 2031, telkens met een doorkijk tot (ten minste) 2050. De cijfers uit de balans landen in de halfjaarlijkse rapportages aan GS en PS.

Instrumenten

Provincie Drenthe zet vier instrumenten in onder deze aanpak:
1. Drentse woningmarktbalans (jaarlijks). Publicatie in september met cijfers per gemeente en per regio, vergelijking met Primos en andere bronnen, en duiding van bruto-netto-effecten.
2. Drents Woningmarktonderzoek (driejaarlijks).
3. Actualisatie van de regionale woondeals (driejaarlijks). De eerstvolgende actualisatie vindt plaats in 2027.
4. Gezamenlijke duidingssessie (jaarlijks). Eén bijeenkomst per jaar met alle twaalf Drentse gemeenten en de Drentse woningcorporaties, gekoppeld aan de actualisatie van het dashboard.

Beoogde resultaten eind 2035
- Jaarlijkse Drentse woningmarktbalansen gepubliceerd. Drie actualisaties van het Drentse Woningmarktonderzoek opgeleverd, in 2028, 2031 en 2034.
- Eind 2035 hanteert de provincie voor afspraken met de drie regio's en alle twaalf Drentse gemeenten en alle Drentse woningcorporaties één gedeelde cijferbasis voor opgaven en realisaties, inclusief eenduidige bruto-nettoduiding en effecten van verkoop en sloop.
- Jaarlijks gezamenlijke duidingssessies gehouden.
- Drentse woningmarktdashboard operationeel, met jaarlijkse update. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een vertrouwelijk en een openbaar dashboard.

2.3.2 Aanpak 2 – Woningbouwprogrammering per gemeente en regio vaststellen

Door middel van de actualisatie van de regionale woondeals stelt provincie Drenthe samen met gemeenten en het Rijk per regio een minimaal te programmeren aantal (bruto) woningen vast. Dit wordt iedere drie jaar geactualiseerd, met iedere keer een voortschrijdende horizon van tien jaar. In dit PVHP wordt een minimumaantal opgenomen conform de beoogde huishoudensontwikkeling plus compensatie voor onttrekking uit het meest recente woningmarktonderzoek. Dit minimumniveau geldt niet op project- of gemeenteniveau maar op woningbouwregioniveau. Dit betekent in de praktijk dat iedere gemeente zich in de basis aan zijn minimale aantallen houdt (uit onderstaande tabel) en dat afwijken hiervan enkel kan in afstemming met en gecompenseerd door de overige gemeenten uit de woningbouwregio en in afstemming met Provincie Drenthe. Er geldt geen hard maximum voor het te bouwen aantal woningen, wel zijn hier duidelijke eisen rondom sociale huur aan gekoppeld (zie paragraaf hierna).

De aantallen vormen de basis voor de gesprekken die gemeenten binnen hun woningbouwregio met elkaar voeren. Gemeenten kunnen onderling herverdelen, mits het totaal van de woningbouwregio gedekt blijft.

Provincie Drenthe maakt bestuurlijke afspraken met het Rijk over de doorwerking van het Drentse Woningmarktonderzoek in de landelijke afspraken. Dat sluit aan op de gemotiveerde afwijking van Primos die de Wet versterking regie volkshuisvesting toelaat. Bovendien stuurt provincie Drenthe op afspraken met het Rijk over compensatie voor de ontwikkeling van sociale huur.

Tabel 1: Verdeling per regio tot 2035

Regio Noord-Drenthe

Gemeente	Huishoudens-groei t/m 2035*	*Onttrekking***	130% programma ***	Huidige plan-capaciteit t/m 2035****
Aa en Hunze	1.090	*1*	1.418	817
Assen	3.615	*513*	5.366	3.241
Midden-Drenthe	1.430	*42*	1.914	1.197
Noordenveld	815	*116*	1.210	658
Tynaarlo	1.215	*2*	1.582	1.228
TOTAAL	8.165	*674*	11.490	7.141

Regio Zuidoost-Drenthe

Gemeente	Huishoudensgroei t/m 2035*	*Onttrekking***	130% programma	Huidige plancapaciteit t/m 2035***
Borger-Odoorn	1.040	*34*	1.396	757
Coevorden	550	*38*	764	881
Emmen	3.105	*273*	4.391	3.144
TOTAAL	4.695	*345*	6.551	4.782

Regio Zuidwest-Drenthe

Gemeente	Huishoudensgroei t/m 2035*	*Onttrekking***	130% programma	Huidige plancapaciteit t/m 2035***
Hoogeveen	2.075	*346*	3.147	3.077
Meppel	1.485	*0*	1.931	2.883
Westerveld	1.035	*0*	1.346	1.200
De Wolden	995	*29*	1.331	1.529
TOTAAL	5.590	*375*	7.755	8.689

N.b. Door afronding kan de som van de gemeentelijke en regionale aantallen beperkt afwijken van het provinciale totaal.

* Cijfers op basis van de trend- en ambitiescenario's uit het Drentse Woningmarktonderzoek, zie hoofdstuk 2. Het gaat hierbij om een eerste uitgangspunt. Periodiek worden cijfers geactualiseerd, bijvoorbeeld als nieuwe prognoses (bijv. Primos) of bijzondere (markt)ontwikkelingen daar aanleiding toe geven. Voor Hoogeveen en De Wolden zijn cijfers gecorrigeerd i.v.m. een fout (verwisseling) in de basis Primos-prognose. Cijfers voor deze gemeenten wijken daardoor af van het woningmarktonderzoek. De gehanteerde methodiek voor deze gemeenten is verder gelijk aan het woningmarktonderzoek.

** Onttrekking gaat over de toekomstige verwachte onttrekking. Deze aantallen zijn huidige verwachtingen zoals opgegeven door gemeenten en veranderen na verloop van tijd. Bij de actualisatie van cijfers iedere drie jaar is actualisatie van dit aantal daarmee eveneens van belang.

*** Dit is de beoogde huishoudensgroei + compensatie voor onttrekking, maal 130%.

**** Op basis van input voor Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw mei/juni 2026.

Sociale huur bij een hogere woningbouwambitie

Provincie Drenthe biedt gemeenten de ruimte om een woningbouwambitie na te streven die hoger ligt dan de actuele woningbehoefte. Een ruime programmering vergroot de kans dat de woningbouwopgave daadwerkelijk wordt gerealiseerd en biedt flexibiliteit om in te spelen op economische ontwikkelingen, demografische veranderingen en planuitval.

Voor de woningbouwprogrammering geldt het uitgangspunt dat per woningbouwregio ten minste 30% van de nieuw te realiseren woningen uit sociale huur bestaat, overeenkomstig de geldende wettelijke en bestuurlijke uitgangspunten.

Tegelijkertijd onderkennen provincie, gemeenten en woningcorporaties dat de uitvoeringscapaciteit van woningcorporaties niet in alle gevallen gelijke tred houdt met een hogere gemeentelijke woningbouwambitie. Een grotere programmering leidt immers tot een grotere opgave voor de sociale huur, terwijl de investeringscapaciteit van woningcorporaties begrensd kan zijn.

Daarom onderscheidt provincie Drenthe de woningbouwprogrammering van de uitvoeringsprogrammering. De woningbouwprogrammering geeft de ambitie weer en biedt voldoende planvoorraad om de woningbouwdoelen te kunnen realiseren. De uitvoeringsprogrammering bestaat uit de projecten waarvan gemeenten, woningcorporaties en andere initiatiefnemers verwachten dat deze binnen de planperiode daadwerkelijk tot uitvoering kunnen komen.

Indien een gemeente kiest voor een woningbouwambitie die uitstijgt boven de actuele woningbehoefte, dan maakt zij ook inzichtelijk hoe zij de sociale huur binnen die ambitie kan realiseren. Dit betekent niet dat er voor de volledige ambitie direct uitvoeringsafspraken of investeringsbesluiten beschikbaar moeten zijn. De gemeente is wél verantwoordelijk: zij maakt periodiek afspraken met woningcorporaties (o.a. prestatieafspraken) en andere betrokken partijen, regionaal en lokaal, en verkent welke aanvullende mogelijkheden ontstaan door gewijzigde financiële omstandigheden, nieuwe investeringsruimte, samenwerking of aanvullende rijksmiddelen.

Wanneer uit deze afstemming blijkt dat de beschikbare uitvoerings- en investeringscapaciteit onvoldoende is om de volledige woningbouwambitie, inclusief het aandeel sociale huur, binnen de beoogde periode te realiseren, dienen gemeenten en betrokken partijen de programmering daarop aan te passen. Dat kan betekenen dat de woningbouw gefaseerd wordt uitgevoerd, dat de ontwikkelvolgorde wordt heroverwogen of dat de realisatietermijn wordt verlengd. Daarmee blijft de ambitie richtinggevend, terwijl de uitvoering aansluit bij wat in de praktijk haalbaar en financieel verantwoord is.

Op deze wijze biedt provincie Drenthe ruimte aan gemeentelijke ambities én wordt recht gedaan aan het uitgangspunt dat de uitvoering van sociale huurwoningen gebaseerd is op realistische investerings- en uitvoeringsmogelijkheden. Daarmee is de woningbouwprogrammering ambitieus en de uitvoeringsprogrammering realistisch.

Instrumenten

Provincie Drenthe zet vier instrumenten in onder deze aanpak:
- Provincie Drenthe stelt iedere drie jaar via de wettelijk verplichte actualisatie van de regionale woondeals het minimumaantal per regio vast. De definitieve verdeling tussen gemeenten wordt op-

genomen in de drie regionale woondeals, met een voortschrijdende horizon van tien jaar en op basis van de Drentse woningmarktbalans. Gedeputeerde Staten stellen dit vast.
- Aanvulling Drentse Omgevingsverordening: toevoeging van de Wvrv-eisen aan de bestaande artikel 3.16-bepalingen: 130%-norm, aanleverplicht aan het planmonitoringssysteem, ontheffingsmogelijkheid binnen regio en escalatieladder bij structurele achterstand.
- Bestuurlijke afspraken met het Rijk. Doorwerking van het Drentse Woningmarktonderzoek in de landelijke afspraken, op basis van de gemotiveerde afwijking van Primos.
- Provinciaal planmonitoringssysteem. Halfjaarlijkse aanlevering door gemeenten op peildata 1 april en 1 oktober, met een aanleveringstermijn van dertig dagen.

Beoogde resultaten eind 2035
- Aanvulling Drentse Omgevingsverordening met Wvrv-eisen vastgesteld, in de eerstvolgende reguliere wijzigingsronde na vaststelling van dit PVHP.
- Twee (eventuele) herzieningen van de regionale woondeals doorgelopen op basis van het PVHP: 2027 en 2030.
- Bestuurlijke afspraak met het Rijk over doorwerking Drents Woningmarktonderzoek vastgelegd, uiterlijk medio 2028.
- Eind 2035 dekt de planlijst van elke Drentse gemeente minimaal 130% van de beoogde bruto opgave tot 2045, of er ligt een onderbouwde compensatieafspraak binnen de regio.

2.3.3 Aanpak 3 – Knelpunten oplossen en planuitval voorkomen

Provincie Drenthe werkt aan een structurele knelpuntenreductie. Voor de versnelling werken Drentse partijen samen in de onlangs gestarte Bouwcoalitie. Daarin pakken provincie en partners concrete instrumenten op, waaronder de 50-dagenaanpak voor prioritaire projecten, een escalatietafel voor vastgelopen plannen, Bouwstroom 2.0 en parallel plannen. Provincie stimuleert meer conceptueel en industrieel bouwen.

Voor netcongestie sluit dit programma aan op het Drents Actieprogramma Netcongestie (DAN) en het Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (pMIEK). Provincie Drenthe brengt woningbouwlocaties in bij de tweejaarlijkse pMIEK-actualisatie, zodat netbeheerders ze meenemen in de programmering en prioritering van netverzwaringen, op alle netvlakken. Binnen het DAN wordt aangesloten op het vierde spoor, dat knelpunten op het laagspanningsnet in woonwijken aanpakt. Aanvullend is aandacht nodig voor de aanleg van nutsvoorzieningen.

Netverzwaring alleen is niet genoeg. Daarom streeft provincie Drenthe netbewust bouwen na: bij nieuwe locaties wordt gestuurd op lagere piekbelasting en efficiënter netgebruik, met slimme laadoplossingen, minder gelijktijdig energiegebruik en collectieve voorzieningen. Drenthe benut het bestaande net beter met flexibele oplossingen zoals vraagsturing en lokale opslag.

Instrumenten

Provincie Drenthe werkt deze aanpak uit langs twee lijnen:
1. Doorwerking van woningbouw in DAN en pMIEK. Samen met gemeenten en netbeheerders brengt provincie Drenthe woningbouwlocaties in bij de tweejaarlijkse pMIEK-actualisatie en bij het laagspanningsnet-spoor van het DAN. Zo komen woningbouw en netcapaciteit vroeg met elkaar in beeld. Loopt een knelpunt vast, dan kunnen provincie en gemeenten dit samen agenderen bij de Energy Board Drenthe.
2. Knelpuntenmonitor. Provincie Drenthe brengt openstaande knelpunten samen met gemeenten per plan halfjaarlijks in beeld, gekoppeld aan het provinciale planmonitoringssysteem. Dit beeld helpt om gericht te bepalen waar inzet nodig is.

Beoogde resultaten eind 2035
- Woningbouw heeft in twee opeenvolgende pMIEK-actualisaties (2027 en 2029) een herkenbare plek gekregen, zodat plannen die op netcapaciteit wachten beter in beeld zijn bij de prioritering.
- De planuitval ligt lager dan in de periode 2022-2025. Provincie Drenthe streeft samen met partners naar een afname van ongeveer 20%. Dit wordt gevolgd via de knelpuntenmonitor.
- Gemeenten en marktpartijen ervaren één duidelijke ingang voor knelpunten en versnelling. De doorlooptijden zijn merkbaar korter dan in 2025.

2.4 Tactisch doel 2 – Bouwen passend bij de kwalitatieve behoefte

Toelichting

Het woonaanbod moet aansluiten op behoeften van huidige en toekomstige huishoudens. Dit vraagt om aandacht voor de veranderende huishoudenssamenstelling, met meer een- en tweepersoonshuishoudens

en een vergrijzende bevolking. Bovendien moet de kwaliteit van de woningen van voldoende niveau zijn om te voorzien in de behoeften van inwoners.

Provincie Drenthe stuurt op een woningmix met de juiste woning op de juiste plek. De landelijke betaalbaarheidsafspraken vormen de basis: 30% van de totale nieuwbouw per woningbouwregio moet sociale huur zijn. Dit is onderdeel van het uitgangspunt dat ten minste twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). De overige een derde kan vrij worden ingevuld. Aanvullend streeft provincie Drenthe naar woningtypen in gemeentelijke woningbouwprogramma's die zo goed mogelijk aansluiten bij de huidige en toekomstige (verwachte) behoefte. Woningen moeten daarom toekomstbestendig en bij voorkeur aanpasbaar zijn, zowel naar woningtype als kwaliteit.

Huidige situatie

In Drenthe is momenteel meer dan 80% van de woningvoorraad een gezinswoning. Dit terwijl slechts circa een derde van de huishoudens uit een gezin bestaat. Bovendien verandert de huishoudenssamenstelling de komende jaren verder: meer een- en tweepersoonshuishoudens, sterke vergrijzing en krimp van de beroepsbevolking. Een grote groep inwoners woont in een woning die op termijn niet meer (volledig) aansluit bij hun behoefte. Dit gaat met name om (grotere) grondgebonden woningen die niet altijd goed toegankelijk zijn en waar één of twee ouderen wonen.

Koopwoningen zijn in de afgelopen jaren fors duurder geworden en prijzen lijken voorlopig ook in Drenthe nog te stijgen. De vraag naar betaalbare woningen of sociale huurwoningen neemt fors toe.

Deze woningbouwopgave vindt plaats in een tijd waarin de druk op de leefomgeving toeneemt. Klimaatverandering leidt vaker tot hitte, droogte, wateroverlast en overstromingsrisico's. Daarnaast staan biodiversiteit, bodemkwaliteit, beschikbaarheid van drinkwater en grondstoffen onder druk. Toekomstbestendig bouwen is daarom een belangrijke opgave die hoort bij 'bouwen passend bij de kwalitatieve behoefte'.

Gewenste situatie in 2035

Het is de ambitie dat binnen Drenthe in 2035 conform de afspraken veel betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen, zijn toegevoegd aan de voorraad en dat de woningvoorraad toekomstbestendig is.

Provincie Drenthe streeft naar een groei van het aantal sociale huurwoningen binnen de woningvoorraad. In juni 2026 zijn 59.319 sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties. Tegelijkertijd erkennen wij dat de totale woningvoorraad naar verwachting sneller groeit dan de sociale huurvoorraad, mede door onttrekking. Hierdoor kan het aandeel sociale huur binnen de totale voorraad 2,4% afnemen in 2035, ondanks een netto groei van 4.559 (nieuwbouw minus onttrekking van sociale huurwoningen).

Een deel van de huidige grondgebonden woningen is dan bovendien zodanig aangepast dat deze toegankelijk is voor met name senioren en zorgbehoevenden. Daarnaast bestaat een fors groter deel van de nieuw toegevoegde woningvoorraad uit nultredenwoningen die geschikt zijn voor zowel ouderen als andere doelgroepen zoals starters. Om dit te bereiken voldoet het Drentse woningbouwprogramma in 2035 aan de betaalbaarheidseisen van het Rijk en ligt in programma's de nadruk duidelijker op bouwen voor de kwalitatieve behoefte (denk aan betere duiding van woningtypen). Uiterlijk eind 2035 voldoet de programmering van alle woningbouwregio's aan de 30% sociale huur- en de twee derde betaalbaarheidsnorm. Afwijkingen op gemeenteniveau doen zich in beginsel niet voor, tenzij de afwijking is onderbouwd, met de andere gemeenten binnen de woningbouwregio is afgestemd en door deze gemeenten wordt gecompenseerd. Ook dient afstemming met provincie Drenthe plaats te vinden.

De uitdaging is daarnaast om niet alleen voldoende woningen te realiseren voor de juiste doelgroepen, maar ook om te zorgen dat deze woningen en woonomgevingen duurzaam, gezond en toekomstbestendig zijn. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande woningvoorraad. Een toekomstbestendige woonomgeving draagt bij aan de gezondheid van inwoners, beperkt toekomstige schade en kosten en maakt buurten aantrekkelijker en leefbaarder.

Stem uit de praktijk – kwalitatieve behoefte

Woningcorporaties spreken hun zorgen uit over 30% sociale huur in de woningvoorraad onder de huidige omstandigheden. Financieel is dit niet voor iedere woningcorporatie haalbaar. In de basis is de 30% so-

ciale huur in de nieuwbouw 'een werkbaar uitgangspunt', maar vraagt dit ook om de nodige nuance en ondersteuning.

Huurdersorganisaties geven aan dat in hun perspectief de betaalbaarheid voor huurders leidend moet zijn bij de betaalbaarheidsopgaven. Zij benoemen het risico op (forse) huurverhogingen voor huurders doordat woningcorporaties onder financiële druk staan. Dit terwijl een deel van de huishoudens de grenzen van zijn bestedingsruimte bereikt, zo blijkt uit het Drents Woonlastenonderzoek.

Marktpartijen waarschuwen voor de haalbaarheid en het tempo van projecten wanneer te rigide kaders worden opgenomen. Dit kan leiden tot onhaalbare businesscases of vertraagde planvorming en ontwikkeltrajecten. Zij pleiten voor flexibiliteit in woningtypen en plannen: een woning moet voor meerdere doelgroepen geschikt zijn en vaste minimale percentages van woningtypen per project werken te rigide.

Gemeenten binnen Drenthe kijken verschillend naar de woningbouwopgaven. Sommige gemeenten zien slechts beperkte behoefte aan sociale huur. Anderen willen meer dan 30% realiseren voor de behoefte, maar zien hier ook financieringsproblemen. Gemeenten ondersteunen het uitgangspunt dat iedere gemeente aan de eisen voldoet. Afwijking is alleen mogelijk met instemming van de andere gemeenten in de woningbouwregio en wanneer zij deze afwijking compenseren.

Zorgpartijen geven aan dat een duidelijk begrip van het woord 'levensloopgeschikt' belangrijk is. Levensloopgeschikt betekent bijvoorbeeld niet dat alle zorg- en ondersteuningsmaatregelen meteen in de woning zitten, maar dat deze wel snel realiseerbaar moeten zijn. Het toevoegen van een traplift zorgt bijvoorbeeld voor een beter geschikte woning en vraagt niet direct om een grote verbouwing.

2.4.1 Aanpak 1: Regionale woningbouwprogrammeringen die voldoen aan betaalbaarheidseisen worden vastgelegd via een instructieregel in de omgevingsverordening

In 2035 voldoet de woningbouwprogrammering van de woningbouwregio's aan de wettelijke instructieregels: 30% sociale huur, of 40% middenhuur afhankelijk van de voorraadsamenstelling, en in totaal twee derde betaalbaar, conform de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Indicatie voor betaalbaarheidsopgave en invulling per gemeente

Tabel 2: Indicatie betaalbaarheidsopgave en invulling per gemeente

Regio Noord-Drenthe

Gemeente	Bruto opgave x 130%*	Sociale huur**	Aantal in plannen	Aantal nodig betaalbaar***	Aantal in plannen
Aa en Hunze	1.418	327	333	945	867
Assen	5.366	1.238	1.579	3.577	2.449
Midden-Drenthe	1.914	442	98	1.276	256
Noordenveld	1.210	279	0	807	0
Tynaarlo	1.582	365	287	1.055	596
TOTAAL	**11.490**	**2.651**	**2.297**	**7.660**	**4.168**

Regio Zuidoost-Drenthe

Gemeente	Bruto opgave x 130%*	Sociale huur**	Aantal in plannen	Aantal nodig betaalbaar***	Aantal in plannen
Borger-Odoorn	1.396	322	77	931	226
Coevorden	764	176	86	509	168
Emmen	4.391	1.013	660	2.927	1.442
TOTAAL	**6.551**	**1.511**	**823**	**4.367**	**1.836**

Regio Zuidwest-Drenthe

Gemeente	Bruto opgave x 130%*	Sociale huur**	Aantal in plannen	Aantal nodig betaal-baar***	Aantal in plannen
Hoogeveen	3.147	726	819	2.098	2.364
Meppel	1.931	446	170	1.287	1.265
Westerveld	1.346	311	226	897	634
De Wolden	1.331	307	148	887	802
TOTAAL	**7.755**	**1.790**	**1.363**	**5.169**	**5.065**

N.b. Door afronding kan de som van de gemeentelijke en regionale aantallen beperkt afwijken van het provinciale totaal.

* Betreft 'reguliere' huishoudensgroei en is exclusief de groei van doelgroepen met een behoefte aan zorgwoningen, standplaatsen voor woonwagens, studentenkamers enzovoort. Aantallen op basis van de aantallen uit tabel 1 in paragraaf 2.3.2.

** Sociale huur conform definitie Wet versterking regie volkshuisvesting. Sociale huur betreft 30% van de bruto opgave. Dit is gebaseerd op de 100% opgave voor corporaties (en dus excl. de 130% programmering van gemeenten).

*** 'Betaalbaar' betreft twee derde van de benodigde gemeentelijke plancapaciteit (bruto opgave*130%)

De Wet Versterking regie volkshuisvesting verankert deze betaalbaarheidsnormen. In de basis geldt dat iedere gemeente hier afzonderlijk aan moet voldoen. Hiervan kan alleen worden afgeweken in overeenstemming met de andere gemeenten binnen de woningbouwregio, waarbij zij de afwijking compenseren, en na afstemming met provincie Drenthe.

Dit betekent ook dat (dan) afspraken moeten worden gemaakt over een verdeling van kosten die gepaard gaan met de realisatie van sociale huur maar ook over een compensatie voor bijvoorbeeld hogere Wmo-kosten of jeugdzorg op de lange termijn.

Sociale huur wordt, conform landelijke regelgeving, enkel binnen de groep 'sociale huur' meegerekend wanneer dit een sociale huurwoning is die door een woningcorporatie wordt verhuurd. Tegelijkertijd bestaat ruim 20% van de huurwoningvoorraad in Drenthe uit particuliere huurwoningen. Een deel van deze particuliere huurvoorraad wordt verhuurd als sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen zal in de praktijk dus (iets) hoger liggen dan waar binnen woondeals en binnen dit PVHP mee gerekend kan worden.

Afwijking van de uitgangspunten is enkel toegestaan in de verdeling van aantallen en typen woningen (o.a. betaalbaarheid) over gemeenten binnen de woningbouwregio. Een woningbouwregio als geheel kan niet afwijken van de gestelde betaalbaarheidsnormen. Provincie Drenthe toetst ontheffingen via interbestuurlijk toezicht. Tegelijk werkt de provincie met het Rijk en gemeenten aan de actualisatie van de Woondeals voor de periode na 2030.

Beoogde resultaten eind 2035
- Instructieregel betaalbaarheid van kracht in de Omgevingsverordening (uiterlijk Q4 2028).
- Twee derde van de nieuwbouwplannen vanaf 2027 is betaalbaar.
- Herijkte Woondeals voor de periode na 2030 met het Rijk vastgesteld.

2.4.2 Aanpak 2: Afsprakenkader voor voldoende nultredenwoningen

In 2035 is het aandeel nultredenwoningen in de programmering en in aanpassingen van de bestaande voorraad samen voldoende om de oudere huishoudens passend te huisvesten. Nultredenwoningen zijn appartementen en/of grondgebonden woningen. Een afweging van nultredenwoningen op de juiste plek is door gemeenten gemaakt.

Provincie Drenthe stelt samen met gemeenten en woningcorporaties een afsprakenkader nultredenwoningen vast, met streefgetallen per gemeente voor zowel nieuwbouw als aanpassing van de bestaande voorraad. Het kader maakt onderscheid tussen verschillende typen nultredenwoningen, zoals appartementen en hofjeswoningen, zodat het aanbod aansluit bij wat ouderen in Drenthe daadwerkelijk willen. Dit wordt gekoppeld aan een provinciale subsidieregeling voor aanpassing van de bestaande voorraad en aan afspraken met woningcorporaties over doorstroombevordering.

Beoogde resultaten eind 2035
- Vastgesteld afsprakenkader nultredenwoningen voor alle twaalf gemeenten (uiterlijk 2028).
- Gebruik maken van de subsidie 'Transformatie en Woningsplitsing in Drenthe' voor het realiseren van nultredenwoningen in de bestaande voorraad met meetbare aanpassingen.
- Monitoring van de realisatie en plancapaciteit, gekoppeld aan inzicht in de huisvesting van specifieke doelgroepen (senioren, starters, wettelijke urgenten).

2.4.3 Aanpak 3: Een toekomstbestendige woningvoorraad

Provincie Drenthe streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving voor huidige en toekomstige generaties. Toekomstbestendig betekent dat woningen en woonomgevingen duurzaam, nultreden, circulair, natuurinclusief, energieneutraal en klimaatadaptief zijn. Provincie Drenthe wil dat woningbouw niet alleen voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte, maar tegelijkertijd bijdraagt aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving. Groen, water, biodiversiteit, klimaatadaptatie, materiaalgebruik en toegankelijkheid maken daarom integraal onderdeel uit van woningbouw- en herstructureringsopgaven.

Provincie Drenthe werkt al actief aan toekomstbestendig wonen via het Programma Wonen. Provincie Drenthe:
- Ontwikkelt een Drentse maatlat toekomstbestendig wonen;
- Stimuleert gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars om toekomstbestendig bouwen integraal toe te passen;
- Bevordert het gebruik van biobased en circulaire materialen en streeft naar minimaal 30% biobased of circulaire materialen in nieuwbouwprojecten;
- Richt een Expertteam toekomstbestendig bouwen op om partijen te ondersteunen met kennis en advies;
- Koppelt provinciale subsidieregelingen waar mogelijk aan de ambities uit de maatlat;
- Bouwt samen met de Hanzehogeschool en andere partners kennis op over circulair en biobased bouwen;
- Werkt aan Basiskwaliteit Natuur in de bebouwde omgeving, zodat groen, biodiversiteit en gezondheid structureel worden meegenomen in woningbouwplannen;
- Stimuleert klimaatadaptieve woonomgevingen waarin voldoende aandacht is voor waterberging, hittestress, groen en een gezonde leefomgeving.

Voor onderwerpen die raken aan de energie- en klimaattransitie sluit het PVHP aan bij andere provinciale programma's, waaronder de Regionale Energiestrategie en het provinciale milieu- en natuurbeleid.

Beoogde resultaten eind 2035
- Nieuwe woningen en woongebieden worden ontwikkeld volgens de uitgangspunten van toekomstbestendig wonen;
- Bij nieuwbouw is aantoonbaar vaker gebruikgemaakt van biobased en circulaire materialen;
- Gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars beschikken over kennis en instrumenten om toekomstbestendig bouwen toe te passen;
- De kwaliteit van de woonomgeving is toegenomen door meer groen, betere waterhuishouding en een gezondere leefomgeving;
- De Drentse woningvoorraad is beter bestand tegen toekomstige klimaat-, grondstoffen- en energie-uitdagingen.

2.5 Tactisch doel 3 – Huisvesten van wettelijke urgente doelgroepen

In 2035 hebben alle gemeenten in provinciaal verband fairshare-afspraken voor de verdeling van (urgente) aandachtsgroepen en ligt er per regio een afsprakenkader ouderenhuisvesting met passende zorg.

Drie aanpakken brengen Drenthe bij dit doel

Aanpak 1 legt de fairshare-afspraken vast en legt werkwijzen, kaders en de provinciale rol vast in dit PVHP. Aanpak 2 richt zich op de groepen waarvoor de fairshare-systematiek (nog) niet vanzelf werkt: arbeidsmigranten met verblijfstatus, studenten en dak- en thuislozen en woonwagenbewoners. Aanpak 3 bouwt aan ouderenhuisvesting met passende zorginfrastructuur, vanuit een grondige Drentse analyse.

Stem uit de praktijk – wettelijke urgenten

Zorgpartijen waarschuwen voor 'zorgzame wijken' met een concentratie van zorg die in de praktijk juist leidt tot gesegregeerde clusters waar 'informele' zorg lastig van de grond komt. Een goede wijk vraagt

om diversiteit over alle leeftijdsgroepen. In het buitengebied is fijnmazige zorg lastig te organiseren; clustering kan daar wel, mits divers in samenstelling van huishoudens.

Daarnaast spreken zorgpartijen hun frustraties uit over nieuwbouw die op zorgdoelgroepen is gericht, maar direct al onvoldoende toegankelijk is voor deze doelgroep. Mensen met een rolstoel kunnen bijvoorbeeld hun eigen woning soms niet in. Zij roepen op om 'toegankelijkheid' direct vanaf de start en tekentafel mee te nemen in plannen.

Woningcorporaties zien de draagkracht van wijken als groter vraagstuk dan de aantallen zelf. Op papier lukt het, in de praktijk is de draagkracht van de wijken 'redelijk'. De vraag is wat er gebeurt als die draagkracht en leefbaarheid onvoldoende worden. Zij zien een rol voor de provincie om hier aandacht voor te hebben bij de verdeling van urgenten en aandachtsgroepen over wijken.

Marktpartijen benadrukken ook hier het belang om onderscheid te blijven maken tussen projectniveau en gemeenteniveau. Niet elk project hoeft bij te dragen aan de opgave voor wettelijke urgenten zolang het op gemeenteniveau maar klopt.

Gemeenten geven op hun beurt aan dat op gemeenteniveau de 'totaalsom' wel moet kloppen. Dat vraagt om afstemming en eventueel compensatie tussen plannen. Gemeenten spreken hun zorgen uit in hoeverre marktpartijen hier in de praktijk toe bereid zijn en of het dus een haalbaar principe is om bijvoorbeeld tussen plannen te verevenen.

Gemeenten verschillen onderling sterk in hoe zij de opgave op zich nemen. Dit is vooral afhankelijk van de capaciteit en ruimte die gemeenten hebben. De fairshare-systematiek moet hier ruimte voor afstemming bieden, zonder dat het totaal in het geding komt.

Huurdersorganisaties ondersteunen een passende verdeling van aandachtsgroepen, maar vragen nadrukkelijk aandacht voor het absorptievermogen van buurten, dorpen en wijken. Een evenwichtige samenstelling van bewoners en voldoende voorzieningen zijn volgens hen randvoorwaarden voor blijvend draagvlak.

2.5.1 Aanpak 1 – Fairshare-afspraken: urgente aandachtsgroepen en evenredige spreiding over de provincie

Provincie Drenthe faciliteert het opstellen van provinciale fairshare-afspraken samen met gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen. De afspraken bevatten een verdeelsleutel, een monitor en een bijsturingsregeling.

De concrete fairshare-verdeelafspraken zijn op het moment van dit concept-PVHP nog in ontwikkeling en worden inhoudelijk verder ingevuld. Indien dit een aanvulling vraagt voor dit PVHP, zal dat bij een update van het programma worden verwerkt. Nu is al bekend dat voor de urgentiecategorie 'dak- en thuislozen' nog iets extra's nodig is. Zie hiervoor de kadertekst onderaan deze paragraaf.

Wettelijk urgenten huisvesten

De Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten om te voorzien in huisvesting voor wettelijke urgentiecategorieën en hierover regionale afspraken te maken. Tot deze groep wettelijke urgentiecategorieën behoren:

- Mantelzorgverleners en mantelzorgontvangers;
- Woningzoekenden met ernstige chronische medische problematiek;
- Mensen die uitstromen uit de klinische geestelijke gezondheidszorg;
- Mensen die uitstromen uit de opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel;
- Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang voor dakloze personen;
- Mensen die uitstromen uit beschermd wonen;
- Jongeren van 18 tot 23 jaar die uitstromen uit de jeugdzorg;
- Mensen die uitstromen uit een gevangenis of jeugdinrichting;
- Deelnemers aan een uitstapprogramma voor prostitutie;
- Gezinnen met minderjarige kinderen zonder vaste woon- of verblijfplaats.

Gemeenten hebben op grond van de wet de verplichting om personen die tot deze wettelijke urgentiecategorieën behoren met voorrang te huisvesten en hierover regionaal afspraken te maken. Daarnaast biedt de wet ruimte om regionaal aanvullende categorieën aan te wijzen.

Huidige en toekomstige opgave

De vraag naar passende huisvesting voor urgentiecategorieën zal de komende jaren naar verwachting toenemen. Op basis van regionale gegevens blijkt dat in de periode 2022-2025 jaarlijks gemiddeld circa 323 huishoudens een beroep deden op een vorm van urgentie. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting neemt deze opgave naar verwachting toe.

Deze groei wordt deels veroorzaakt door de uitbreiding van de wettelijke urgentiecategorieën. Met name de toevoeging van (dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen leidt naar verwachting tot een grotere vraag naar passende huisvesting. Daarnaast neemt de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen naar verwachting verder toe als gevolg van landelijke ontwikkelingen gericht op zelfredzaamheid, extramuralisering en de beweging van opvang naar wonen.

Tegelijkertijd blijkt dat niet alle gemeenten momenteel beschikken over voldoende passende woningen om aan deze toenemende vraag te voldoen. Met name voor kleinere huishoudens, alleenstaanden en inwoners die ondersteuning nodig hebben bij zelfstandig wonen is de beschikbaarheid van geschikte woonruimte beperkt. Om ook in de toekomst te kunnen voorzien in de huisvestingsbehoefte van urgentiecategorieën is het noodzakelijk dat gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen gezamenlijk werken aan voldoende passende woonruimte, doorstromingsmogelijkheden en het beter benutten van de woningvoorraad.

De provincie ziet het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat de groeiende opgave evenwichtig over Drenthe wordt verdeeld. Regionale afspraken over urgentieverlening en de huisvesting van aandachts- en urgentiegroepen moeten bijdragen aan een meer evenwichtige verdeling van de opgave en voorkomen dat de druk zich concentreert in een beperkt aantal gemeenten. Daarnaast vraagt de verwachte groei om extra aandacht voor de realisatie van betaalbare en passende woningen, waaronder kleinere woningen, geclusterde woonvormen en andere woonconcepten die aansluiten bij de behoeften van urgent woningzoekenden.

Ambitie 2035

De provincie streeft ernaar dat in 2035 alle gemeenten in Drenthe op een eenduidige wijze uitvoering geven aan de huisvesting van urgentiecategorieën. Gemeenten werken samen op basis van provinciaal afgestemde afspraken over urgentieverlening, woningtoewijzing en een evenwichtige verdeling van de opgave. Hierdoor krijgen inwoners die dringend afhankelijk zijn van passende huisvesting tijdig toegang tot een woning en wordt voorkomen dat de verantwoordelijkheid onevenredig bij individuele gemeenten terechtkomt.

Provinciale inzet

De provincie:
- Faciliteert gemeenten, woningcorporaties en andere betrokken partijen bij het opstellen van regionale afspraken over de huisvesting van urgentiecategorieën;
- Bevordert de afstemming tussen gemeenten in de woningmarktregio;
- Ondersteunt gemeenten bij het ontwikkelen van een eenduidige en uitvoerbare aanpak voor urgentieverlening;
- Monitort de voortgang van de regionale afspraken en de uitvoering daarvan;
- Ziet erop toe dat uiterlijk 1 juli 2027 in Drenthe afspraken zijn gemaakt over de evenredige verdeling van urgentiecategorieën en de uitvoering hiervan;
- Ziet erop toe dat alle Drentse gemeenten uiterlijk 31 december 2027 beschikken over een huisvestingsverordening met een provinciaal afgestemde urgentieregeling dan wel een provinciaal afgestemde urgentieverordening;
- Agendeert knelpunten en ondersteunt gemeenten bij het vinden van gezamenlijke oplossingen wanneer de uitvoering van regionale afspraken onder druk komt te staan.

De provincie vervult een regisserende, faciliterende en toezichthoudende rol bij de totstandkoming van de regionale urgentieregeling en de fairshare-afspraken. Daarbij stimuleert provincie Drenthe de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties, ondersteunt de ontwikkeling van een gezamenlijk afwegingskader en ziet erop toe dat de wettelijke verplichtingen uit de Wet versterking regie volkshuisvesting tijdig worden geïmplementeerd.

Beoogde resultaten eind 2035

Het beoogde resultaat is dat in 2027 alle Drentse gemeenten over een juridisch geborgde en provinciaal afgestemde urgentieregeling dan wel urgentieverordening beschikken. Daarnaast zijn provinciebrede afspraken gemaakt over de evenwichtige verdeling van urgentiecategorieën en de uitvoering daarvan.

Met onze inzet en die van gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen kunnen in 2035 inwoners die vanwege persoonlijke omstandigheden dringend huisvesting nodig hebben rekenen op een transparant, toegankelijk en goed functionerend systeem voor urgentieverlening. Er is voldoende passende huisvesting beschikbaar om urgent woningzoekenden tijdig te kunnen helpen en gemeenten werken vanuit gedeelde afspraken aan een evenwichtige verdeling van de opgave, waarbij de slaagkans van reguliere woningzoekenden niet verder onder druk komt te staan. Waar nodig wordt de huisvesting verbonden met passende ondersteuning vanuit zorg, welzijn of bestaanszekerheid, zodat inwoners niet alleen een woning krijgen, maar ook een duurzame basis om hun leven opnieuw vorm te geven. Hierdoor wordt de kans op maatschappelijke uitval verkleind en kunnen meer inwoners volwaardig deelnemen aan de samenleving.

Verdieping op dak- en thuislozen

Dak- en thuisloze mensen zijn binnen de Wet versterking regie volkshuisvesting aangemerkt als urgentiecategorie. Gemeenten zijn hierdoor verplicht om deze doelgroep een passende positie te geven binnen hun huisvestingsbeleid en hierover regionale afspraken te maken. Dak- en thuisloosheid is daarbij een complexe maatschappelijke opgave die raakt aan wonen, zorg, bestaanszekerheid, gezondheid, participatie en leefbaarheid. Landelijk wordt via het Nationaal Actieplan Dakloosheid ingezet op de beweging van opvang naar wonen, waarbij preventie, bestaanszekerheid en passende huisvesting centraal staan. Ook binnen Drenthe groeit het besef dat dak- en thuisloosheid meer omvat dan mensen zonder dak boven hun hoofd en dat beter inzicht nodig is in de omvang en aard van de problematiek. In dat kader wordt in Drenthe toegewerkt naar een ETHOS-telling en lopen verschillende regionale initiatieven om de transitie van opvang naar wonen vorm te geven.

Ambitie 2035

De provincie streeft ernaar dat in 2035 sprake is van een samenhangende en integrale aanpak voor dak- en thuisloosheid. Gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en andere betrokken partijen werken vanuit een gedeelde visie samen aan het voorkomen en terugdringen van dak- en thuisloosheid. Er bestaat voldoende inzicht in de omvang en aard van de problematiek en inwoners ontvangen tijdig passende ondersteuning en huisvesting. De opgave wordt daarbij bezien in samenhang met wonen, zorg, bestaanszekerheid, gezondheid, participatie en leefbaarheid.

Provinciale inzet:

De provincie:
- Verkent samen met gemeenten welke aanvullende provinciale betrokkenheid wenselijk is bij het terugdringen van dak- en thuisloosheid in Drenthe;
- Ondersteunt de ontwikkeling van een gezamenlijke kennis- en feitenbasis over dak- en thuisloosheid, onder andere door de resultaten van de ETHOS-telling te benutten voor beleid en monitoring;
- Bevordert kennisuitwisseling tussen gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en andere betrokken organisaties;
- Ondersteunt regionale samenwerking rondom de uitvoering van de beweging van opvang naar wonen en de uitgangspunten van "Wonen Eerst";
- Verbindt de opgaven op het gebied van wonen, bestaanszekerheid, gezondheid, leefbaarheid en sociale inclusie;
- Volgt de ontwikkeling van de opgave en agendeert knelpunten en kansen binnen bestaande bestuurlijke overlegstructuren.

Beoogd resultaat

Gemeenten en partners beschikken over beter inzicht in de omvang en kenmerken van dak- en thuisloosheid in Drenthe. Hierdoor kunnen preventie, ondersteuning en huisvesting beter worden georganiseerd en kunnen inwoners eerder worden geholpen. Daarnaast ontstaat meer samenhang tussen wonen, zorg en bestaanszekerheid, waardoor minder mensen tussen wal en schip vallen en meer inwoners duurzaam kunnen doorstromen naar een passende woning. Deze aanpak draagt bij aan de ambitie om dak- en thuisloosheid structureel terug te dringen en waar mogelijk te voorkomen.

2.5.2 Aanpak 2 – Niet-wettelijke aandachtsgroepen

De Wet versterking regie volkshuisvesting vraagt aandacht voor verschillende groepen inwoners die vanwege hun specifieke woon- en leefsituatie moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Het gaat daarbij onder meer om arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, studenten, statushouders, ouderen en dak- en thuisloze mensen. Gemeenten hebben een belangrijke verantwoordelijkheid voor het huisvesten van deze groepen.

De provincie Drenthe zet zich in voor een inclusieve woningmarkt waarin ook aandachtsgroepen passende huisvesting kunnen vinden. De provincie vervult daarbij een verbindende, stimulerende en ondersteunende rol. Provincie Drenthe brengt partijen samen, faciliteert kennisdeling, versterkt de regionale samenwerking en draagt bij aan een gezamenlijke feitenbasis. Daarmee ondersteunt de provincie gemeenten bij hun opgaven en werken regio's toe naar een evenwichtige huisvesting van niet-urgente aandachtsgroepen in Drenthe.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn binnen de Wet versterking regie volkshuisvesting aangemerkt als aandachtsgroep. De huisvesting van arbeidsmigranten raakt verschillende beleidsterreinen, waaronder wonen, economie, leefbaarheid, veiligheid, gezondheid en ruimtelijke ordening. Tegelijkertijd is het vraagstuk complex door de diversiteit van de doelgroep, het ontbreken van volledig inzicht in de omvang van de opgave en de verschillen tussen gemeenten. Binnen Drenthe vindt op dit moment nog beperkt structurele afstemming plaats tussen betrokken partijen over de huisvesting en positie van arbeidsmigranten.

Ambitie 2035

De provincie streeft ernaar dat in 2035 sprake is van een samenhangende aanpak voor arbeidsmigratie. Overheden, werkgevers, huisvesters, uitzendorganisaties en maatschappelijke partners werken vanuit een gedeelde visie samen aan goede huisvesting en woon- en leefomstandigheden voor arbeidsmigranten. Er is voldoende inzicht in de omvang van de doelgroep en de huisvestingsbehoefte en er is voldoende passende huisvesting op de juiste locatie beschikbaar voor arbeidsmigranten die voor een korte of middellange periode in Drenthe verblijven. De huisvestingsopgave wordt daarbij bezien in samenhang met economie, arbeidsmarkt, leefbaarheid, veiligheid, welzijn en ruimte.

Provinciale inzet

De provincie:
- Stimuleert gemeenten en marktpartijen om voldoende kwalitatief goede short- en mid-stay huisvesting voor arbeidsmigranten op de juiste plek te realiseren;
- Bevordert regionale afstemming over de spreiding, omvang en kwaliteit van huisvestingslocaties;
- Ontwikkelt samen met gemeenten en partners een gedeelde kennis- en feitenbasis over de omvang van de doelgroep en de bijbehorende huisvestingsopgave;
- Bevordert de samenhang tussen wonen, economie, ruimte, veiligheid, leefbaarheid en sociaal beleid;
- Faciliteert kennisdeling en verspreidt goede voorbeelden en instrumenten;
- Monitort ontwikkelingen en signaleert nieuwe kansen en knelpunten.

Beoogd resultaat

Door passende huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten te stimuleren ontstaat minder druk op de reguliere woningvoorraad en komen reguliere woningen beter beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Daarnaast beschikken gemeenten en partners over beter inzicht in de opgave, werken zij vanuit een provinciaal afgestemde aanpak en wordt de huisvestingsopgave in samenhang met andere maatschappelijke vraagstukken opgepakt.

Woonwagenbewoners

Woonwagenbewoners zijn binnen de Wet versterking regie volkshuisvesting benoemd als aandachtsgroep. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid rekening te houden met de woonbehoefte van woonwagenbewoners en zorg te dragen voor voldoende standplaatsen. Binnen Drenthe is de beschikbare kennis over woonwagenbeleid, standplaatsenbehoefte, jurisprudentie en uitvoeringsvraagstukken momenteel verspreid aanwezig en ontbreekt een structurele provinciale samenwerkings- en kennisstructuur.

Ambitie 2035

De provincie streeft ernaar dat woonwagenbewoners in 2035 kunnen rekenen op passende huisvesting die recht doet aan deze erkende wooncultuur. Gemeenten, woningcorporaties en andere betrokken partijen beschikken over voldoende kennis om uitvoering te geven aan hun wettelijke verantwoordelijkheid en hebben goed zicht op de huidige en toekomstige behoefte aan standplaatsen. Daarnaast is sprake van een goed functionerende overleg- en kennisstructuur waarin ontwikkelingen, knelpunten en oplossingen gezamenlijk worden besproken.

Provinciale inzet

De provincie:
- Verkent de behoefte aan een provinciaal netwerk voor samenwerking op het woonwagendossier waarin gemeenten, woningcorporaties en andere betrokken partijen samenwerken;
- Ontwikkelt een provinciale kennisbank met relevante wet- en regelgeving, jurisprudentie, onderzoeken en praktijkvoorbeelden;
- Stimuleert kennisuitwisseling tussen gemeenten en andere betrokken partijen;
- Ondersteunt gemeenten bij het verkrijgen van inzicht in de behoefte aan standplaatsen en de regionale opgave;
- Monitort ontwikkelingen en signaleert knelpunten die vragen om gezamenlijke actie.

Beoogd resultaat

Gemeenten beschikken over meer kennis en informatie om invulling te geven aan hun wettelijke taak. De behoefte aan standplaatsen wordt beter in beeld gebracht en betrokken partijen werken vanuit een gezamenlijk kennisnetwerk aan passende oplossingen. Hierdoor wordt de woonwagencultuur duurzaam geborgd en ontstaat meer samenhang en kennisdeling binnen de provincie.

Studenten

Studenten zijn binnen de Wet versterking regie volkshuisvesting aangemerkt als aandachtsgroep. In vergelijking met andere delen van Nederland is de studentenhuisvestingsopgave in Drenthe beperkt van omvang en geconcentreerd rond de onderwijsclusters in Assen en Emmen. Desondanks blijft het van belang dat studenten kunnen beschikken over passende en betaalbare huisvesting, zodat onderwijsinstellingen aantrekkelijk blijven voor huidige en toekomstige studenten en de druk op de reguliere woningmarkt wordt beperkt.

Ambitie 2035

De provincie streeft ernaar dat in 2035 voldoende passende huisvesting beschikbaar is voor studenten op de locaties waar de vraag zich voordoet. Gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en andere betrokken partijen hebben daarbij inzicht in de lokale behoefte en werken samen aan passende oplossingen. De provincie ziet hierbij primair een ondersteunende en faciliterende rol.

Provinciale inzet

De provincie:
- Monitort de ontwikkeling van de studentenhuisvestingsopgave binnen Drenthe;
- Ondersteunt gemeenten bij het verkrijgen van inzicht in de lokale en regionale huisvestingsbehoefte van studenten;
- Stimuleert kennisuitwisseling tussen gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en andere betrokkenen;
- Agendeert knelpunten wanneer de beschikbaarheid van studentenhuisvesting onder druk komt te staan;
- Bevordert waar mogelijk de verbinding tussen studentenhuisvesting en bredere woningbouw- en leefbaarheidsopgaven.

Beoogd resultaat

Gemeenten, onderwijsinstellingen en woningcorporaties beschikken over voldoende inzicht in de vraag naar studentenhuisvesting en kunnen hier tijdig op anticiperen. Op locaties waar de vraag zich voordoet zijn voldoende passende huisvestingsmogelijkheden beschikbaar, waardoor studenten toegang houden tot onderwijs en de druk op de reguliere woningvoorraad wordt beperkt.

2.5.3 Aanpak 3 – Ouderenhuisvesting met zorginfrastructuur

De huisvesting voor senioren is één van de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven voor Drenthe. Inmiddels is één op de twee huishoudens ouder dan 55 jaar en neemt de vergrijzing in de komende jaren nog verder toe. Over 10 jaar is één op de vier huishoudens ouder dan 75. Met het ouder worden wordt de vraag naar zorg groter, terwijl de beschikbaarheid van zorgprofessionals en mantelzorgers onder druk staat.

Daarom benadert Drenthe de ouderenhuisvesting niet als afzonderlijke opgave, maar als een integrale aanpak op wonen en zorg. Het uitgangspunt is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, ook wanneer de ondersteunings- of zorgbehoefte toeneemt. Dat vraagt om passende woningen in een leefomgeving waarin zorg, welzijn, ontmoeting, mobiliteit en voorzieningen zo goed

mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Een geschikte woning en een geschikte leefomgeving zijn daarmee belangrijke voorwaarden om de zelfstandigheid en kwaliteit van leven te behouden. Vooral het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar seniorengeschikt en het ontwikkelen van zorgzame gemeenschappen zijn daarin cruciale ontwikkelingen.

Ambitie 2035

De provincie zet samen met gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen in op een toekomstbestendige woonzorgstructuur. Daarbij gaat het om een samenhangende aanpak voor het aanpassen van de bestaande woningvoorraad en het ontwikkelen van zorgzame gemeenschappen. Ook bij een deel van onze nieuwbouw wordt rekening gehouden met een ouder wordende bevolking. Ouderenhuisvesting wordt verbonden met zorginfrastructuur op loopafstand en sluit zo goed mogelijk aan op de veranderende behoefte van de huidige en toekomstige inwoners van Drenthe.

Provinciale inzet

De provincie vervult een verbindende en regisserende rol en treedt op als aanjager en kennispartner. Ze stimuleert de samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn en ondersteunt gemeenten bij de vertaling van de regionale woonzorgopgaven naar concrete programmering en uitvoering. Dit doet de provincie door:

- Het versterken van de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen bij de ontwikkeling van woonzorgoplossingen;
- Het aanjagen van woonzorgconcepten voor ouderen met een toenemende ondersteunings- of zorgvraag;
- Gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties desgewenst te ondersteunen bij het analyseren van de staat van de ouderenhuisvesting per kern, waarin voorraad, demografie, spreiding van zorginfrastructuur, sociale verbanden en eventuele knelpunten in beeld worden gebracht;
- Gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties waar nodig te faciliteren bij uitvoeringsprogramma's;
- Aansluiting tussen gemeentelijke woonvisies, woonzorgvisies en regionale volkshuisvestingsprogramma's te stimuleren;
- Het optimaal benutten van de bestaande particuliere en sociale woningvoorraad door woningaanpassingen, transformatie en innovatieve woonvormen (zie tactisch doel 4);
- Het vaststellen/actualiseren van een opgave in ouderenhuisvesting.

Beoogd resultaat

Het doel is dat iedere Drent, ongeacht woonplaats of zorgvraag, beschikt over een passende woning in een woonomgeving waar ondersteuning beschikbaar is wanneer dat nodig is. Dat doet de provincie door in te zetten op zorgzame gemeenschappen, het aanpassen van de bestaande voorraad en gedeeltelijk in onze nieuwbouwplannen. Daarmee draagt de woonzorgopgave bij aan passende huisvesting én aan de toegankelijkheid van zorg. Het maakt dat Drenten langer zelfstandig thuis wonen, waardoor de druk op de zorg vermindert en de kwaliteit van leven behouden blijft of verbetert. Op die manier blijven de Drentse gemeenschappen leefbaar en toekomstbestendig.

2.6 Tactisch doel 4 – Optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad

Toelichting

Drenthe heeft een grote woningvoorraad. Veel van de huidige woningen voldoen op langere termijn niet meer (volledig) aan de behoefte van onze inwoners. De woning is bijvoorbeeld te groot om te onderhouden voor het huishouden, niet goed toegankelijk of niet-nultreden, niet voldoende duurzaam, ligt niet nabij voorzieningen of is slecht bereikbaar.

Tegelijkertijd kan de ruimte binnen Drentse woningen en/of op kavels een stuk beter worden benut. Dit kan door leegstaande panden, zoals kantoren en ruimten boven winkels, te transformeren en door bestaande woningen, wijken, kavels en erven beter te benutten. Het aanpassen van de bestaande woningvoorraad voor de groeiende groep zorgbehoevenden betekent bijvoorbeeld dat de woning in de praktijk beter wordt benut voor de doelgroep die erin woont (zie hiervoor tactisch doel 2, Aanpak 2). De bouwopgave wordt hiermee verbreed: niet alleen nieuwbouw, maar ook verdichten, optoppen, splitsen, herstructureren en woningen toevoegen op de kavel leveren meer woningen op. Uit het Drentse woningmarktonderzoek blijkt een (theoretische) potentie voor nieuwe woningen binnen de bestaande voorraad van meer dan 35.000 woningen. De potentie verschilt daarbij van gemeente tot gemeente.

Het optimaal benutten van de bestaande voorraad gaat vrijwel altijd samen met het invullen van bredere opgaven. Dit draagt niet alleen bij aan de woningbouwopgave, maar kan ook voorzieningen, leefbaarheid

en de vitaliteit van dorpen en wijken versterken. Zo kan leegstand in maatschappelijk vastgoed worden ingevuld of kunnen woningen kwalitatief direct worden versterkt (bijvoorbeeld gerestaureerd of verduurzaamd). Ook biedt het benutten van de voorraad kansen voor het toevoegen (of aanpassen) van woningen voor specifieke doelgroepen binnen bestaande wijken of dorpen. Hierdoor:

- Kan door het toevoegen van een ander woningtype een andere doelgroep naar een wijk worden getrokken en kan er zo een betere mix aan huishoudens ontstaan.
- Kan doorstroming binnen de woningmarkt ontstaan, doordat ouderen bijvoorbeeld doorstromen naar een aangepaste of toegevoegde nultredenwoning.
- Kan draagvlak voor voorzieningen ontstaan doordat het aantal inwoners in een wijk of dorp toeneemt of er een ander type huishoudensmix ontstaat.
- Kan de leefbaarheid worden versterkt.
- Kunnen de randvoorwaarden voor welzijn en zorg beter worden georganiseerd, doordat kan worden gestreefd naar meer clustering bij voorziening of juist spreiding over buurten en kernen.

Een gebiedsgerichte aanpak waarin partners gezamenlijk meerdere opgaven tegelijk oppakken, levert hierbij vaak meer op dan een aanpak per individuele woning of locatie. Het optimaal benutten van de woningvoorraad komt doorgaans beter van de grond als dit als breed programma wordt gezien met verschillende partners dan als een enkel project op straat- of pandniveau.

Huidige situatie

Artikel 4.35 van het Besluit kwaliteit leefomgeving verplicht provincie Drenthe in dit PVHP een beschrijving op te nemen van het beleid ter voorziening in de woonbehoefte binnen de bestaande woningvoorraad. Provincie Drenthe vult dat in met een analyse van de bestaande woningvoorraad, een analyse van de potentie om die voorraad beter te benutten en door aan te geven welke maatregelen de provincie neemt om de bestaande voorraad beter te benutten. De aangescherpte Leegstandwet vraagt vergelijkbare aandacht van gemeenten; provincie Drenthe ondersteunt hen daarin vanuit een coördinerende rol.

Gewenste situatie in 2035

Provincie Drenthe streeft ernaar om via informatievoorziening, het aanbieden van scans en analyses of via subsidieregelingen een groter deel van de netto toevoeging via ‘optimaal benutten’ te realiseren dan tot op heden het geval is. Provincie Drenthe streeft naar een woningvoorraad die beter aansluit bij de behoeften van inwoners en waarbij bestaande gebouwen, locaties en woningen optimaal worden gebruikt. Daarmee voegen gemeenten woningen toe, versterken zij de leefbaarheid van bestaande kernen en dragen zij bij aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Stem uit de praktijk – bestaande voorraad

Woningcorporaties zien concepten met voorzieningen en gemeenschappelijke ruimtes in de bestaande voorraad als kansrijk, juist voor ouderen. Dergelijke woonvormen bestrijden eenzaamheid en bieden een basis voor zorg. Specifiek woningsplitsen wordt door woningcorporaties niet gezien als wondermiddel: mogelijkheden zijn beperkt, kosten hoog, en het werkt alleen met urgentie bij woningzoekenden.

Marktpartijen pleiten voor flexibiliteit in omgevingsplannen. Een woning die voor meerdere doelgroepen geschikt is gemaakt, gaat langer mee. Wie krampachtig naar een korte exploitatieperiode kijkt, vergist zich in de vastgoedrekening, geven verschillende partijen aan.

2.6.1 Aanpak 1 – Stimuleren van het beter benutten van de bestaande voorraad door gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen

Niet elke woning hoeft nieuw gebouwd te worden. Door de bestaande voorraad beter te benutten kunnen gemeenten woningen toevoegen, inspelen op veranderende woonbehoeften én bijdragen aan de leefbaarheid van dorpen en wijken. Provincie Drenthe bepaalt samen met gemeenten en woningcorporaties een streefdoel (of percentage) voor 2035 en monitort dit. Provincie Drenthe stimuleert gemeenten om een aanpak op te stellen hoe de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk ingevuld kan worden. Provincie Drenthe ondersteunt gemeenten met kennis, analyses en instrumenten. Idealiter vormt dit bovendien onderdeel van de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma’s. Dit maakt integraal onderdeel uit van de regionale woningbouwprogrammering en woningbouwafspraken. Provincie Drenthe wil dat gemeenten de mogelijkheden voor beter benutten actief benutten als onderdeel van hun volkshuisvestingsbeleid. Beter benutten wordt een vanzelfsprekend onderdeel van de aanpak van de woningbouwopgave, naast nieuwbouw en herstructurering. Gemeenten worden aangemoedigd dit ook afzonderlijk goed op te nemen in hun woningbouwprogramma en een aanpak uit te werken in hun gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

Beoogde resultaten eind 2035
- De beschikbare ruimte binnen bestaande bebouwde gebieden wordt efficiënter gebruikt.
- Drentse gemeenten hebben aandacht voor beter benutten in hun volkshuisvestingsprogramma's.
- Gemeenten beschikken over een concreet handelingsperspectief voor woningsplitsing, woningdeling, optoppen, transformatie van leegstaand vastgoed en/of andere vormen van beter benutten.
- Door beter benutten zijn aantoonbaar woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarmee wordt bijgedragen aan een gevarieerder woningaanbod voor verschillende doelgroepen.

2.6.2 Aanpak 2 – Drentse en regionale strategie 'Optimaal Benutten'

Provincie Drenthe stelt in 2028 een Drentse aanpak bestaande voorraad vast, met instrumenten voor transformatie, splitsing en optoppen. Bijvoorbeeld via een informerende of stimulerende rol. Dit wordt gekoppeld aan een loket voor initiatiefnemers (particulier en zakelijk) en aan een revolverend fonds voor transformatieprojecten. De aanpak besteedt expliciet aandacht aan ruimtelijke kwaliteit, zeker bij woningsplitsing en erfdeling in het buitengebied.

Provincie Drenthe stimuleert deze integrale, gebiedsgerichte werkwijze waar dat meerwaarde oplevert. Provincie faciliteert en ondersteunt de totstandkoming van regionale strategieën (binnen de woningbouwregio). Om in aanmerking te komen voor subsidies voor het beter benutten van de woningvoorraad of het transformatiefonds dienen woningbouwregio's te werken aan een regionale strategie 'optimaal benutten'. Hierin staat, in breder perspectief, hoe invulling wordt gegeven aan het benutten van de potentie die uit het provinciaal woningmarktonderzoek naar voren komt. De visie gaat over zowel woningbouwaantallen (bijvoorbeeld gekoppeld aan de woningbouwprogrammering) als over hoe men kijkt naar de bredere opgaven in combinatie met het beter benutten van de voorraad. Een koppeling met gemeentelijk beleid wordt aangemoedigd.

Beoogde resultaten eind 2035
- Vastgestelde Drentse aanpak bestaande voorraad (uiterlijk Q2 2028).
- Loket transformatie bestaande voorraad operationeel.

2.6.3 Aanpak 3 – Kernen leefbaar houden

Provincie Drenthe streeft naar het in stand houden van onze levendige kernen. Het in stand houden van voorzieningen in Drentse kernen is daarbij van groot belang. Drenthe wil de beschikbare ruimte in steden en dorpen slim gebruiken en functies combineren waar dat kan. Bestaande gebouwen beter benutten helpt de provincie Drenthe het woningtekort terug te dringen. Zo worden woningen relatief snel toegevoegd en ruimte, materialen, energie en tijd bespaard. Gebruikmaken van bestaande gebouwen draagt ook bij aan leefbaarheid, zorg en draagvlak voor voorzieningen. De provincie Drenthe zet in op meer woonruimte door bijvoorbeeld bestaande woningen of kavels te delen of splitsen, extra woningen te realiseren door bestaande gebouwen op te toppen of aan te bouwen of transformatie van bedrijfs- of maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast ziet provincie Drenthe kansen voor een betere doorstroming van senioren op de woningmarkt, zodat ook andere inwoners meer woonruimte vinden. Bovendien draagt dit bij aan de leefbaarheid van onze (kleinere) kernen: door middel van doorstroming krijgen gezinnen en (vervolgens) starters de kans om zich in onze kernen te (her)huisvesten.

Beoogde resultaten eind 2035
- Meer inwoners vinden een passende woning binnen de 'eigen' kern of wijken. Door woningen, kavels en gebouwen slimmer te benutten zijn extra woningen toegevoegd binnen bestaande dorpen en wijken. Starters, doorstromers en 'terugkeerders' kunnen zo beter binnen of naar hun 'eigen' wijk of kern verhuizen.
- Drentse kernen blijven leefbaar en vitaal. De toevoeging van woningen draagt bij aan voldoende draagvlak voor voorzieningen, verenigingen, zorg en ontmoeting, waardoor dorpen en wijken aantrekkelijk blijven om te wonen.
- De samenstelling van inwoners in dorpen en wijken is beter in balans. Doorstroming van senioren en de toevoeging van passende woningen bieden meer ruimte voor starters, gezinnen en andere doelgroepen, wat zorgt voor een gevarieerde en toekomstbestendige bevolkingssamenstelling.

3 Voortgang en sturing

Toelichting

Dit hoofdstuk beschrijft hoe Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten op de hoogte worden gehouden van de voortgang. De afspraken sluiten aan op de reguliere planning- en controlecyclus.

3.1 Voortgangsrapportage GS en PS

Gedeputeerde Staten worden via de reguliere P&C-cyclus op de hoogte gehouden van de voortgang van het provinciale volkshuisvestingsprogramma en de uitvoering daarvan.

Provinciale Staten worden ieder halfjaar via een Statenbrief geïnformeerd over de (kwantitatieve) ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast ontvangen Provinciale Staten jaarlijks via het jaarverslag een uitgebreidere rapportage over de voortgang van het PVHP, met indicatoren uit dit programma.

In 2030 vindt een tussentijdse evaluatie plaats ter voorbereiding op het volgende PVHP. Eerdere aanpassing is mogelijk wanneer doelstellingen niet meer haalbaar zijn of marktomstandigheden substantieel veranderen.

Deel B - Uitvoering PVHP

In dit deel is uitgewerkt welke concrete maatregelen worden uitgevoerd. Per maatregel zijn de activiteiten, planning en verantwoordelijkheden uitgewerkt. Verder staat uitgeschreven welke rol de provincie zelf opneemt en welke rol van woonpartners wordt verwacht.

4 Uitvoeringsagenda

4.1 Van doel naar uitvoering

De uitvoeringsagenda bundelt de belangrijkste provinciale uitvoeringsactiviteiten die bijdragen aan de uitvoering van het PVHP. De agenda geeft inzicht in verantwoordelijkheden, planning en samenhang tussen instrumenten. De inhoudelijke doelen, aanpakken en beoogde resultaten zijn uitgewerkt in hoofdstuk 2.

Dit Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma beschrijft in hoofdstuk 2 welke volkshuisvestelijke doelen provincie Drenthe wil bereiken, welke aanpakken daarvoor worden ingezet en welke resultaten in 2035 worden nagestreefd. De uitvoeringsagenda vormt de verbinding tussen deze beleidsdoelen en de dagelijkse uitvoering.

De uitvoeringsagenda bevat geen nieuwe beleidskeuzes. De agenda bundelt de belangrijkste uitvoeringstrajecten waarmee provincie Drenthe, samen met gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties, marktpartijen en het Rijk, invulling geeft aan de doelen uit dit programma. De agenda maakt inzichtelijk:
- Welke activiteiten worden uitgevoerd;
- Welke partijen hierbij betrokken zijn;
- Wanneer activiteiten plaatsvinden;
- Hoe activiteiten bijdragen aan de doelen van het PVHP.

De uitvoeringsagenda is dynamisch van aard. Nieuwe ontwikkelingen, gewijzigde wet- en regelgeving, actualisaties van woondeals of nieuwe inzichten uit monitoring kunnen aanleiding geven om uitvoeringsactiviteiten aan te passen, zonder dat hiervoor direct een actualisatie van het PVHP noodzakelijk is.

4.2 Provinciale uitvoeringsagenda 2027-2035

Uitvoeringstraject	Belangrijkste activiteiten	Periode
Gedeelde cijferbasis	Actualiseren dashboard wonen, Drentse woningmarktbalans, woningmarktonderzoeken en duidingssessies	Doorlopend
Woningbouw-programmering	Actualisatie woondeals, monitoring plancapaciteit, regionale afstemming en bestuurlijke gesprekken	Doorlopend
Woningbouw-versnelling	Bouwcoalitie Drenthe, Versnellingstafel, Impulsteam Wonen, inzet op knelpuntenreductie	Doorlopend
Betaalbare woningbouw	Verankering betaalbaarheidsnormen, regionale programmering en monitoring	Doorlopend

Nultredenwoningen & ouderenhuisvesting	Opstellen afsprakenkader, monitoring en ondersteuning gemeenten en woningcorporaties	2027-2035
Toekomstbestendig wonen	Ontwikkeling maatlat, expertteam en kennisprogramma toekomstbestendig bouwen	2027-2035
Fairshare en urgenten	Opstellen, actualiseren en monitoren van provinciale fairshare-afspraken	Doorlopend
Wonen en zorg	Analyse woonzorgopgave, regionale samenwerking en ondersteuning uitvoeringsprogramma's	2027-2035
Beter benutten bestaande voorraad	Subsidies, scans, strategieën, kennisdeling en transformatieloket	2027-2035
Monitoring en evaluatie	Monitoring van doelen, voortgangsrapportages, evaluatie en actualisatie PVHP	Doorlopend

4.3 Rolverdeling

Het PVHP is een zelfbindend programma voor provincie Drenthe. De uitvoering van het PVHP ziet provincie Drenthe als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van provincie, gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, marktpartijen, waterschappen, het Rijk en de inwoners.

Provincie Drenthe vervult afhankelijk van de opgave verschillende rollen:
- Regisseren bij provinciale woningbouwafspraken, fairshare-afspraken en monitoring;
- Coördineren bij regionale afstemming en kennisontwikkeling;
- Faciliteren via subsidies, ondersteuning, analyses en kennisdeling;
- Verbinden van partijen en beleidsterreinen;
- Toezichthouden op de naleving van wettelijke en bestuurlijke afspraken.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het lokale volkshuisvestingsbeleid, de gemeentelijke woningbouwprogrammering, de ruimtelijke afweging van locaties en de planologische verankering van woningbouw. Gemeenten vertalen de provinciale en regionale afspraken naar lokale uitvoering en maken hierover afspraken met woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties.

Woningcorporaties dragen vanuit hun maatschappelijke taak in belangrijke mate bij aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in Drenthe. Zij zijn primair verantwoordelijk voor het realiseren, beheren en beschikbaar houden van voldoende sociale huurwoningen. Daarnaast leveren zij een belangrijke bijdrage aan:
- De groei van de sociale huurvoorraad;
- Het realiseren van de sociale huurambities binnen regionale en lokale woningbouwprogramma's;
- De huisvesting van wettelijke urgente doelgroepen en andere aandachtsgroepen;
- Ouderenhuisvesting en wonen met zorg;
- Het bevorderen van doorstroming binnen de woningmarkt;
- Het aanpassen, verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

Provincie Drenthe verwacht van woningcorporaties dat zij hun woningbouw- en investeringsprogramma's zo veel mogelijk laten aansluiten op de volkshuisvestelijke doelen uit dit PVHP en de regionale woonafspraken. Tegelijkertijd erkent de provincie dat de uitvoeringsmogelijkheden van woningcorporaties mede afhankelijk zijn van landelijke regelgeving, investeringscapaciteit en de beschikbaarheid van publieke middelen.

Marktpartijen spelen een belangrijke rol bij het realiseren van de woningbouwopgave, met name in het middenhuur- en koopsegment. Daarnaast leveren zij een bijdrage aan transformatie, herstructurering, nieuwe woonconcepten en de verduurzaming van de woningvoorraad.

Zorg- en welzijnsorganisaties dragen bij aan de verbinding tussen wonen, zorg en leefbaarheid. Zij ondersteunen gemeenten, woningcorporaties en provincie bij de ontwikkeling van woonzorgoplossingen, zorgzame gemeenschappen en passende huisvesting voor inwoners met een ondersteunings- of zorgvraag.

Het Rijk stelt de wettelijke kaders, maakt bestuurlijke afspraken met provincies en gemeenten en draagt verantwoordelijkheid voor belangrijke randvoorwaarden zoals wetgeving, financiering, betaalbaarheid, stikstof, infrastructuur en investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties. Provincie Drenthe verwacht

nadrukkelijk een hoge mate van wederkerigheid vanuit het Rijk. Dat betekent dat het Rijk waar nodig moet bijdragen, bijvoorbeeld door regelgeving te wijzigen, aanvullende subsidies beschikbaar te stellen of ondersteuning te bieden, om de volkshuisvestelijke doelen te (kunnen) behalen.

4.4 Actualisatie van de uitvoeringsagenda

De voortgang van de uitvoeringsagenda wordt jaarlijks besproken met de Drentse gemeenten en andere woonpartners. Indien nodig kunnen activiteiten worden toegevoegd, aangepast of beëindigd. Daarbij blijft het PVHP het inhoudelijke kader waarbinnen uitvoering plaatsvindt.

Wijzigingen in de uitvoeringsagenda die niet leiden tot een verandering van de doelen, aanpakken of beoogde resultaten van dit PVHP worden beschouwd als reguliere uitvoering en vragen geen wijziging van het PVHP.

5 Monitoring en evaluatie

5.1 Monitoring

Provincie Drenthe monitort de voortgang op drie niveaus: maatregelen, beoogde resultaten en tactische doelen. Per niveau worden vaste indicatoren, methoden en bronnen gehanteerd. Provincie Drenthe registreert de gegevens in een samenhangend overzicht dat aansluit op de provinciale monitoringssystematiek.

Vijf monitoringssporen lopen parallel:
1. Plancapaciteit: halfjaarlijkse planlijsten van alle twaalf gemeenten, peildata 1 april en 1 oktober, met aanleverdeadline 30 dagen na de peildatum.
2. Realisatie: nieuwbouw en netto-toevoegingen, jaarlijks per gemeente en per regio.
3. Kwalitatieve mix: betaalbaarheid, nultredenwoningen, ouderenhuisvesting, geclusterd, Wlz-geschikt, sociale huur per gemeente.
4. Wettelijke urgenten: aantallen gehuisveste personen per categorie per gemeente, jaarlijks.
5. Knelpunten bij realisatie van nieuwbouwopgave.

Doorontwikkeling monitoringssysteem

Provincie Drenthe ontwikkelt het bestaande provinciale monitoringssysteem op het gebied van wonen door, zodat het de PVHP-indicatoren ondersteunt en aansluit op de bredere provinciale monitoringssystematiek. Dit borgt dat inzicht in voortgang, planuitval en realisatie consistent en tijdig beschikbaar is voor GS, PS en partners.

5.2 Evaluatie en bijsturing

Provincie Drenthe voert in 2030 een tussentijdse evaluatie uit. Deze evaluatie beoordeelt of Drenthe op koers ligt voor de tactische doelen. Bij significante afwijking sturen Gedeputeerde Staten bij op aanpak of beoogd resultaat. Een integrale eindevaluatie volgt in 2035, ter voorbereiding op het opvolgende PVHP.

Inhoudelijke evaluatievragen:

Welke maatregelen hebben aantoonbaar bijgedragen aan de tactische doelen?

Welke randvoorwaarden (netcongestie, stikstof, capaciteit) hebben voortgang belemmerd?

Welke instrumenten verdienen voortzetting, aanpassing of beëindiging?

6 Provinciale rol

6.1 Provinciale regierol en interbestuurlijk toezicht

De provincie stuurt op een evenwichtige en toereikende woningbouwprogrammering en op voldoende beschikbare en planologisch realiseerbare woningbouwlocaties. Provincie Drenthe werkt daarbij samen met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, waterschappen en andere betrokken overheden. Voldoende planologische ruimte betekent in de praktijk dat voldoende plannen ‘hard’ zijn, dat deze passen binnen de programmering van de gemeente en regio, dat deze voldoen aan de eisen van de Wvrv en dat concrete uitvoering gekoppeld is of wordt aan deze harde plannen.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het opnemen van woningbouwlocaties in hun omgevingsplannen en voor het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De provincie ondersteunt hen bij deze opgave en ziet erop toe dat ze de wettelijke en bestuurlijke afspraken over de regionale woningbouwprogrammering nakomen.

Geeft een gemeente onvoldoende invulling aan haar wettelijke verplichtingen of biedt ze structureel te weinig planologische ruimte voor de afgesproken woningbouwopgave? Provincie Drenthe kiest bij de uitvoering van dit PVHP voor een stapsgewijze en proportionele aanpak. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor hun volkshuisvestingsbeleid en woningbouwprogrammering. Wanneer uit monitoring blijkt dat een gemeente of woningbouwregio structureel achterblijft bij de afgesproken opgaven, gaat provincie Drenthe in gesprek met deze partijen om gezamenlijk te kijken hoe de afgesproken of wettelijke opgave gerealiseerd kan worden. Ook kijken partijen gezamenlijk welke instrumenten effectief kunnen bijdragen aan het realiseren van de opgave. Zo nodig zet provincie Drenthe ondersteunende en bestuurlijke instrumenten in. Formele bevoegdheden worden uitsluitend ingezet wanneer andere interventies of maatregelen onvoldoende resultaat opleveren. De inzet van instrumenten volgt de escalatieladder.

We gebruiken deze bevoegdheden om voldoende planologische voorwaarden voor woningbouw te realiseren. De daadwerkelijke realisatie van woningen hangt ook af van factoren waarop we geen volledige invloed hebben, zoals grondposities, investeringsbeslissingen, vergunningverlening, stikstofruimte, netcapaciteit, beschikbaarheid van personeel, water en bodemcondities en marktomstandigheden.

Escalatieladder woningbouwprogrammering

Trede 1 – Signaleren en ondersteunen

Indien uit de halfjaarlijkse monitoring blijkt dat sprake is van een achterstand in plancapaciteit, woningbouwprogrammering, betaalbaarheidseisen of afspraken over wettelijke urgenten, bespreekt provincie Drenthe de oorzaken hiervan met de betreffende gemeente en/of woningbouwregio. Allereerst ambtelijk en waar nodig wordt (vervolgens) bestuurlijk opgeschaald. De provincie biedt ondersteuning via kennisdeling, het Impulsteam Wonen, het provinciale netwerk en bestaande ondersteuningsinstrumenten.

Wanneer?
- Eerste constatering;
- Incidentele afwijking;
- Beperkte achterstand.

Trede 2 – Bestuurlijke afspraken

Indien de achterstand voortduurt of de oorzaken structureel van aard zijn, maken provincie en gemeente(n) bestuurlijke afspraken over herstelmaatregelen, planning en monitoring. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd en door provincie Drenthe actief gevolgd.

Wanneer?
- Twee opeenvolgende monitoringen onvoldoende;
- Herstel blijft uit.

Trede 3 – Regionale of provinciale interventie

Indien bestuurlijke afspraken onvoldoende resultaat opleveren, brengt de provincie het vraagstuk onder in het regionale woonoverleg of op provinciaal bestuurlijk niveau. Provincie en gemeente(n) onderzoeken gezamenlijk welke aanvullende maatregelen nodig zijn om de volkshuisvestelijke opgaven alsnog te realiseren, bijvoorbeeld door afspraken te maken over een herverdeling binnen de woningbouwregio of aanvullende ondersteuning.

Wanneer?
- Wanneer trede 1 en 2 onvoldoende resultaat opleveren en/of 3 opeenvolgende monitoringen onvoldoende resultaat laten zien.

Trede 4 – Formele interventie

Indien sprake blijft van een structurele tekortkoming en wettelijke of bestuurlijke afspraken niet worden nagekomen, zet provincie Drenthe de bevoegdheden in die de Omgevingswet, de Wet versterking regie volkshuisvesting en het interbestuurlijk toezicht bieden. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de inzet van formele instrumenten proportioneel en gemotiveerd plaatsvindt.

Wanneer?

- Wanneer trede 1, 2 en 3 onvoldoende resultaat opleveren en/of vier opeenvolgende monitoringen onvoldoende resultaat laten zien.

Bijlage I – Begripsbepalingen

In deze bijlage lichten we begrippen toe die in dit Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma worden gebruikt en nadere duiding vragen. Voor wettelijke prijs-, huur- en inkomensgrenzen gelden steeds de op het betreffende moment geldende landelijke grenzen.

Aandachtsgroepen

Groepen mensen die door hun woon-, zorg-, inkomens- of leefsituatie extra aandacht nodig hebben bij het vinden van passende huisvesting. Niet iedere aandachtsgroep behoort tot een wettelijke urgentiecategorie. In dit PVHP gaat het onder meer om ouderen, studenten, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en dak- en thuisloze mensen.

Betaalbare woning

Een woning die valt binnen een van de landelijk bepaalde categorieën sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. Voor iedere categorie gelden landelijk vastgestelde huur- of koopprijsgrenzen, die periodiek worden aangepast.

Bestaande woningvoorraad

Alle woningen die op een bepaald moment feitelijk tot de woningvoorraad behoren. Het benutten van de bestaande woningvoorraad omvat in dit PVHP ook het aanpassen, delen, splitsen, samenvoegen of optoppen van woningen en het transformeren van bestaande gebouwen naar wonen.

Bruto woningbouwproductie

Het totale aantal woningen dat door nieuwbouw, transformatie, woningsplitsing, optoppen of andere vormen van toevoeging aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. Woningen die in dezelfde periode worden gesloopt of op een andere manier aan de woningvoorraad worden onttrokken, worden hierop niet in mindering gebracht.

Fairshare-afspraken

Afspraken tussen gemeenten over een evenwichtige verdeling van de huisvesting van wettelijke urgentiecategorieën. De afspraken bevatten in ieder geval een verdeelsleutel en afspraken over uitvoering, monitoring en bijsturing.

Hard plan

Een woningbouwplan dat planologisch uitvoerbaar is op basis van een vastgesteld omgevingsplan of een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een hard plan is niet automatisch een gerealiseerd of volledig uitvoeringsgereed plan.

Huishoudensgroei

De verwachte toename van het aantal huishoudens in een bepaalde periode. In dit PVHP vormt de verwachte huishoudensgroei de cijfermatige basis voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte.

Investeringsportefeuille van woningcorporaties

De meerjarige portefeuille van woningbouwprojecten en andere investeringen die woningcorporaties in hun planning en begroting hebben opgenomen. Hieronder vallen onder meer investeringen in nieuwbouw, woningverbetering, verduurzaming, transformatie en het beter benutten van bestaande woningen en locaties. De investeringsportefeuille maakt zichtbaar welke bijdrage woningcorporaties financieel en organisatorisch verwachten te kunnen leveren aan de uitvoering van de woningbouwopgave.

De investeringsportefeuille van woningcorporaties is niet hetzelfde als de provinciale programmeringsportefeuille. De programmeringsportefeuille bevat alle harde en zachte woningbouwplannen die nodig zijn om de woningbehoefte te realiseren. De investeringsportefeuille omvat alleen de projecten en investeringen van woningcorporaties.

Kwalitatieve woningbehoefte

De behoefte aan woningen, onderscheiden naar kenmerken zoals eigendomsvorm, prijssegment, woningtype, grootte, toegankelijkheid en geschiktheid voor bepaalde huishoudens of doelgroepen. De kwalitatieve woningbehoefte geeft aan welk soort woningen nodig is, naast het totale aantal benodigde woningen.

Netto ontwikkeling van de woningvoorraad

De verandering van de totale woningvoorraad in een bepaalde periode. Dit is het aantal toegevoegde woningen verminderd met het aantal woningen dat door sloop, samenvoeging, functiewijziging of een andere oorzaak aan de woningvoorraad is onttrokken.

Nultredenwoning

Een zelfstandige woning waarvan de woonkamer, keuken, het toilet, ten minste één slaapkamer en een volledige badkamer zonder traplopen vanaf de entree bereikbaar zijn. De woning kan grondgebonden zijn of deel uitmaken van een woongebouw. Bij een woning in een woongebouw is ook de route vanaf de openbare ruimte naar de woning zonder traplopen toegankelijk.

Optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad

Het beter gebruiken van bestaande woningen, gebouwen, kavels en bebouwde gebieden om woonruimte toe te voegen of woningen beter te laten aansluiten op de woonbehoefte. Het gaat onder meer om woningsplitsing, woningdeling, optoppen, aan- en bijbouwen, erf- en kaveldeling, transformatie van leegstaand vastgoed en het aanpassen van bestaande woningen.

Plancapaciteit

Het aantal woningen dat is opgenomen in harde en zachte woningbouwplannen. De plancapaciteit geeft aan hoeveel woningen planmatig beschikbaar zijn en is niet gelijk aan het aantal woningen dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd. In dit PVHP wordt gestreefd naar een plancapaciteit van minimaal 130% van de woningbehoefte. Daarmee ontstaat ruimte om vertraging en uitval van plannen op te vangen.

Programmeringsportefeuille

De totale portefeuille van harde en zachte woningbouwplannen die nodig is om de woningbouwopgave met voldoende zekerheid te kunnen realiseren. In dit PVHP bedraagt de programmeringsportefeuille minimaal 130% van de woningbehoefte.

Sociale huurwoning

Een huurwoning met een aanvangshuur tot en met de geldende sociale huurgrens, die wordt verhuurd aan huishoudens die bij aanvang van de huur aan de daarvoor geldende inkomensvoorwaarden voldoen. De woning blijft gedurende de wettelijk bepaalde instandhoudingstermijn beschikbaar als sociale huurwoning. Sociale huurwoningen van toegelaten instellingen tellen in ieder geval mee als sociale huurwoning.

Toekomstbestendig wonen

Wonen in woningen en woonomgevingen die ook op langere termijn aansluiten op maatschappelijke en fysieke ontwikkelingen. In dit PVHP gaat het om een samenhangende benadering van toegankelijkheid, duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusiviteit, energiegebruik, klimaatadaptatie, gezondheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoeringsprogrammering

De woningbouwprojecten waarvan gemeenten, woningcorporaties en andere initiatiefnemers verwachten dat deze binnen de planperiode daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd. De uitvoeringsprogrammering is gericht op de realisatie van 100% van de woningbehoefte en vormt de basis voor uitvoeringsafspraken, monitoring en bijsturing.

De uitvoeringsprogrammering is concreter dan de programmeringsportefeuille. De programmeringsportefeuille bevat voldoende extra plannen om vertraging en planuitval op te vangen. De uitvoeringsprogrammering bevat de projecten waarmee partijen de woningbouwopgave daadwerkelijk verwachten te realiseren.

Wettelijke urgentiecategorieën

De bij of krachtens de Huisvestingswet 2014 aangewezen categorieën woningzoekenden aan wie gemeenten onder de daarvoor geldende voorwaarden voorrang moeten verlenen bij de huisvesting.

Woningbehoefte

Het aantal woningen dat nodig is om huishoudens passend te huisvesten. In dit PVHP wordt de kwantitatieve woningbehoefte in beginsel gebaseerd op de verwachte huishoudensgroei. Bij de beoordeling van de feitelijke ontwikkeling van de woningvoorraad worden ook sloop en andere onttrekkingen betrokken.

Woningbouwregio

Het regionale afsprakengebied waarbinnen gemeenten afspraken maken over de woningbouwopgave, de betaalbaarheid van de nieuwbouw en de huisvesting van wettelijke urgentiecategorieën. Dit PVHP onderscheidt Noord-Drenthe, Zuidoost-Drenthe en Zuidwest-Drenthe als woningbouwregio's.

Zacht plan

Een woningbouwplan waarvoor nog geen vastgesteld omgevingsplan of verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit beschikbaar is. Een zacht plan kan zich in verschillende fasen van onderzoek, voorbereiding of bestuurlijke besluitvorming bevinden.

Bijlage II – Participatie

Deze bijlage bevat een niet-uitputtend overzicht van bijeenkomsten die in het kader van de totstandkoming van het Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma zijn georganiseerd. Daarnaast heeft gedurende het proces doorlopend afstemming plaatsgevonden met betrokken partijen, onder andere via bestaande overlegstructuren.

Datum	Bijeenkomst	Partner
11 Februari	Informatiemoment start	Gemeenten, Woningcorporaties en Huurdersorganisaties
18 Februari	VDG PHO	Gemeenten en Woningcorporaties
23 Maart	Informatiemoment	Gemeenten en Woningcorporaties
1 April	Gesprek	Huurdersorganisaties
1 April	Gesprek Woningbouwregio's	Gemeenten en Woningcorporaties
1 April	Gesprek	Provincie Groningen / RGA
7 April	Werksessie	Woningcorporaties
7 April	Werksessie	Welzijns- en Zorgpartijen
8 April	Werksessie	Marktpartijen
10 April	Gesprek	Waterschappen
20 April	Informatiemoment	Gemeenten en Woningcorporaties
22 April	Werksessie	Gemeenten en Woningcorporaties (ambtelijk en bestuurlijk)
18 Mei	Informatiemoment	Gemeenten en Woningcorporaties
29 Mei	Bestuurlijke Klankbordgroep	Gemeenten en Woningcorporaties
11 Juni	Gesprek Position Paper	Huurdersorganisaties
15 Juni	Informatiemoment	Gemeenten en Woningcorporaties
16 Juni	Gesprek Kwantitatieve Analyse	Woningcorporaties

22 Juni	Werksessie	Gemeenten en Woningcorporaties (ambtelijk en bestuurlijk)
17 Augustus	Bestuurlijke Klankbordgroep	Gemeenten en Woningcorporaties
24 Augustus	Informatiemoment	Gemeenten en Woningcorporaties
25 Augustus	Regiogesprek (3x)	Gemeenten
31 Augustus	Bestuurlijk Overleg	Gemeenten en Woningcorporaties
21 September	Informatiemoment	Gemeenten en Woningcorporaties
21 September	Bestuurlijk Overleg Regio (3x)	Gemeenten en Woningcorporaties
Aankomend		
9 Oktober	Start 6 weken terinzagelegging	Iedereen die dat wil
19 Oktober	Informatiemoment	Gemeenten en Woningcorporaties
29 Oktober	Bestuurlijke Klankbordgroep	Gemeenten en Woningcorporaties
16 November	Informatiemoment	Gemeenten en Woningcorporaties