provincie Drenthe

# BIDBOOK DRENTHE

## GROEIEN IN DE PROVINCIE

Provincie Drenthe, in samenwerking met de Drentse gemeenten en corporaties



# INHOUDSOPGAVE


1. **AANBIEDINGSTEKST**
2. **REGIO-INDELING**
3. **VISIE OP DRENTHE**
4. **REGIONALE VERSCHILLEN HEBBEN INVLOED OP GROEI**
5. **AANTALLEN**
6. **ONS DRENTSE BOD**
7. **RANDVOORWAARDEN DRENTHEBREED**
8. **REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN**
   - A. **Zuidwest Drenthe**
   - B. **Zuidoost Drenthe**
   - C. **Noord Drenthe**
9. **VERVOLG**




# 1. AANBIEDINGSTEKST

Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) is het snel aanpakken van de woonopgave. Om dit te bereiken wil het Rijk afdwingbare prestatieafspraken maken met provincies. Die maken weer regionale woondeals waarin afspraken staan over de te realiseren woningproductie voor de komende tien jaar. Die te realiseren woningproductie in combinatie met de gestelde randvoorwaarden noemen we een 'bod': dit kunnen wij doen om te helpen het woningtekort op te lossen en de woningvoorraad beter op de behoefte te laten aansluiten. In dit bidbook staat het bod van de provincie Drenthe.

**Drie regio's: Noord, Zuidwest en Zuidoost**

Drenthe is onderverdeeld in drie regio's. Op de pagina hierna laten we zien hoe die indeling eruit ziet. In de gehele provincie wonen anno 2022 bijna 500.000 mensen, verspreid over ruim 220.000 huishoudens. Het is een rustige, maar groeiende provincie waar veel staat te gebeuren op het gebied van woningbouw en werkgelegenheid.

**Een wederkerig aanbod**

Met de gemeentelijke woonvisies en de Drentse Woonagenda werken gemeenten en provincie aan de realisatie van tenminste 13.000 woningen in de komende tien jaar. Naast nieuwbouw kan ook herstructurering (verdichting of transformatie) zorgen voor meer woningen. Dit bidbook is de regionale bundeling en detaillering van al deze gemeentelijke woonplannen. We maken hierin inzichtelijk wat Drenthe kan bieden, maar ook wat Drenthe nodig heeft van het Rijk om dit programma te realiseren. We maken ook duidelijk onder welke voorwaarden er méér gebouwd kan worden: een 'plus'-scenario van respectievelijk 18.500 of nog meer extra woningen. De focus is breder dan alleen aantallen: ook ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen worden meegenomen.

**Totstandkoming van dit indicatieve bod**

Dit proces is gestart bij de gemeenten. Zij hebben veel energie gestoken in het verzamelen en concretiseren van hun woningbouwplannen. Dat zorgt voor beter inzicht in wat er waar staat te gebeuren, en tegen welke voorwaarden bepaalde projecten uitgevoerd kunnen worden. Die inzet is de basis voor dit bidbook.

**Een (te) krappe planning**

De door het Rijk opgelegde planning maakt dat dit alles onder erg (en wellicht te) grote tijdsdruk is gebeurd. Dat betekent dat het effect heeft gehad op de volledigheid en de zorgvuldigheid en dat er ook dingen níet zijn gedaan. De afstemming met corporaties, een belangrijke partner in het realiseren van woningbouwproductie, heeft met veel wederzijdse inspanning op hoofdlijnen plaatsgevonden maar zal richting 1 oktober verder moeten worden geïntensiveerd om tot wederzijds gedragen plannen te komen en de aantallen sociale woningen, middenhuur en bij te kunnen sturen. Daarnaast is het overzicht in bouwplannen, prijssegmenten en opleverjaren een doorgaand proces waarvan wij verwachten dat ze richting 1 oktober nog verder verbeterd kunnen worden.

**Versnelling**

De gewenste versnelling in woningbouwproductie kan voornamelijk na 2025 plaatsvinden. In de eerste jaren is het vooral het voorkomen van vertraging en het zorgen voor realisatie.

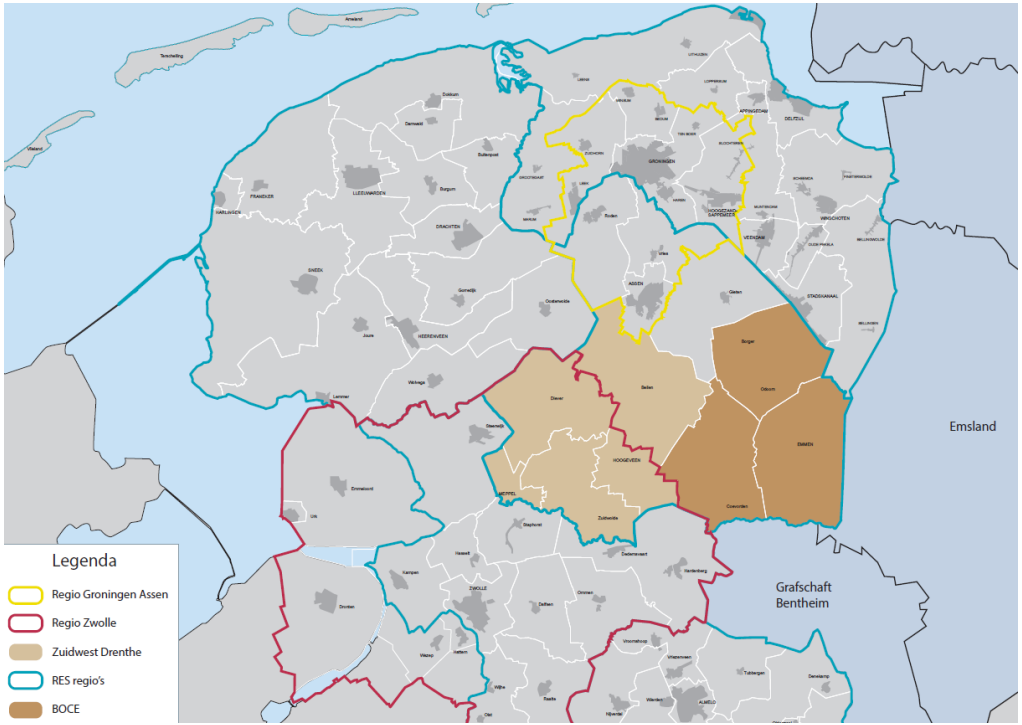
# 2. REGIO-INDELING DRENTHE

Drenthe bevindt zich op het snijvlak van verschillende samenwerkingsverbanden. Deze gebruiken we als basis voor een regio-indeling.

**Noord-Drenthe** is onderdeel van de Verstedelijkingsregio Groningen-Assen, en bestaat uit de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo.

**Zuidoost-Drenthe** heeft als basis de BOCE-gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen aangevuld met Aa en Hunze. Deze gemeenten werken al samen in de Regiodeal Zuid en Oost Drenthe.

**Zuidwest-Drenthe** bestaat uit de Drentse gemeenten binnen het bestuurlijk samenwerkingsverband van 22 gemeenten en 4 provincies die samen Regio Zwolle vormen, namelijk De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld, aangevuld met de gemeente Midden-Drenthe. Deze gemeenten werken ook binnen Drenthe nauw samen. Zo is er onlangs een gezamenlijk woningmarktonderzoek opgeleverd, welke tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met corporaties en huurders-organisaties. Regio Zwolle werkt op verzoek van het Rijk samen om een verstedelijkingsstrategie op te zetten.



# 3. VISIE OP DRENTHE

**Drenthe groeit**
Woningbouwplannen gaan om veel meer dan aantallen alleen. Het gaat om kwaliteit die kan worden toegevoegd, om duizend-en-één onderdelen waarover besloten moet worden en om vele voorwaarden die van invloed zijn. Uiteindelijk moet ieder plan bijdragen aan het verbeteren van het woongenot in Drenthe voor onze inwoners. Tegelijkertijd zijn alle plannen voor hun slagen ook afhankelijk van wat Drenthe te bieden heeft. Enkele bijzondere eigenschappen van het gebied zijn het unieke landschap met vele natuurgebieden en drie nationale parken, waar nog echte duisternis en stilte te vinden is, met daar omheen vele kleine dorpen en enkele steden met grotere voorzieningen. Dankzij de relatief schone lucht en lage bevolkingsdichtheid spelen grote (landelijke) obstakels bij woningbouwproductie hier minder. Denk daarbij aan klimaatbestendigheid en capaciteit van infrastructuur.

**Woningbouw als onderdeel van grotere opgave**
Drenthe wil graag groeien, om zo bedrijven en voorzieningen te behouden en een levendige regio te blijven. Nieuwbouw draagt bovendien bij aan de energietransitie en ruimtelijke verbetering, zeker als het herstructurering of transformatie betreft. Daarbij is ook belangrijk voor wie er gebouwd wordt. Aandacht moet niet alleen uitgaan naar instromers die komen 'Drenthenieren', maar juist ook voor groepen die al in een eerdere fase van het leven aangetrokken worden door de combinatie van unieke eigenschappen. Om onze eigen kinderen te kunnen huisvesten, gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, maar ook naar groepen die bijzondere aandacht nodig hebben. Lokale starters, senioren, zorgvragenden, arbeidsmigranten. Gevarieerde nieuwbouw maakt de Drentse woningmarkt bereikbaar voor iedereen. Dat betekent ook ruimte bieden aan particuliere initiatieven en nieuwe vormen van (tijdelijk) wonen.

Als we breder kijken, zien we dat woningbouw kan bijdragen aan (maar ook afhankelijk is van) goede bereikbaarheid per auto, OV en fiets en voldoende werkgelegenheid. Extra woningen moeten de positie van Drenthe versterken, zonder dat de unieke kenmerken en de relatieve rust erdoor verloren gaan.

**Nieuwe perspectieven**
Steeds meer mensen ontdekken Drenthe als prettige woonomgeving. De provincie groeit en we houden nergens meer rekening met krimp, althans niet de komende tien jaar. Wel verschilt de mate van groei: afhankelijk van sociaal-economische perspectieven van gebieden en de ligging ten opzichte van stedelijke gebieden (denk aan de Regio Groningen-Assen en Zwolle) groeit het ene gebied harder dan het andere. Dit bidbook speelt in op die verschillende snelheden en variërende opgaven.

# 4. REGIONALE VERSCHILLEN HEBBEN INVLOED OP GROEI

**Noord-Drenthe**
Noord-Drenthe maakt in zijn geheel deel uit van de regio Groningen-Assen. Assen kan ook versnellen dankzij WBI-gelden voor Assen Centraal. In de Regio Groningen-Assen is een Verstedelijkingsstrategie opgesteld. Hierin wordt ingezet op verdichting rond centra en stations en een afgestemde ruimtelijke samenhang met investeringen in infrastructuur en werklocaties. Voor de totale regionale opgave die in de RGA tot 2030 gerealiseerd moet worden, is de basis aangegeven in het rapport 'Woningmarktonderzoek Groningen-Assen' van KAW van maart 2020. Voor de periode 2020-2030 wordt daarin uitgegaan van ruim 21.000 woningen, met een opgave voor de periode na 2030-2040 van nog eens 15.000 woningen. De RGA heeft behoeft aan het actualiseren van dit onderzoek. Mogelijk is de woningbouwbehoefte in de gehele regio groter dan uit het vorige onderzoek bleek. Op dit moment liggen de eerste resultaten van de trendanalyse in concept klaar. Het rapport presenteert een herverdeling van de geprognosticeerde aantallen.

**Zuidoost-Drenthe**
In Zuidoost-Drenthe is nóg geen regionale strategie opgesteld, maar die wens bestaat wel. Richting 1 oktober wordt ingezet op te starten met het opzetten van een eigen bidbook voor de Stadsregio Emmen in de geest van de verstedelijkingsstrategieën. Voor nu zijn de aantallen voor het bidbook gebaseerd op de recente woningmarktonderzoeken en vastgestelde en in ontwikkeling zijnde woonvisies. De aantallen komen voort uit de forse woningvraag nú, aangevuld met een extra woonvraag door een verwachte en gewenste werkgelegenheidstoename.
De uitbreidingsopgave is in deze regio ook meer dan elders verbonden aan de herstructurerings-, transformatie- en verduurzamingsopgave van bestaande wijken en dorpen.

**Zuidwest-Drenthe**
Zuidwest-Drenthe maakt deel uit van Regio Zwolle. Midden-Drenthe is op eigen verzoek als extra gemeente aan Zuidwest-Drenthe toegevoegd. Ook in de regio Zwolle wordt een verstedelijkingsstrategie opgesteld. De genoemde aantallen komen vooral daaruit en uit het regionale woningmarktonderzoek uit 2021. Zuidwest-Drenthe wil en kan een stevige bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave in Regio Zwolle en kan dat doen met inbegrip van de ontwikkelprincipes. Die gaan uit van een voorkeur voor door openbaar vervoer ontsloten locaties, en binnenstedelijke inbreiding en transformatie boven uitbreiding. Voor de snelheid van ontwikkelen staan er ook enkele uitbreidingslocaties op de planning. Deze zijn noodzakelijk om ook op korte termijn de benodigde woningproductie te halen.

Voor Zuidwest-Drenthe geldt dat kleinere kernen ook moeten kunnen uitbreiden voor de eigen behoefte. Hierbij gaat de voorkeur naar inbreiding, maar uitbreiding is ook een optie. Er is daarbij steeds oog voor ruimtelijke kwaliteit, differentiatie en klimaatbestendigheid.

# 5. AANTALLEN

**Indicatieve aantallen per 1 juni**

| Jaartal | Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) | Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) | Aantal woningen in harde plancapaciteit | Betaalbaarheid: Aantal sociale huurwoningen in plannen | Betaalbaarheid: Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen | Betaalbaarheid: Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen | Betaalbaarheid: Aantal woningen door woning-corporaties |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2022** | 1512 | 1381 | 1376 | 83 | 24 | 95 | 108 |
| **2023** | 2533 | 1936 | 1401 | 160 | 24 | 162 | 190 |
| **2024** | 2567 | 2280 | 800 | 148 | 19 | 109 | 208 |
| **2025** | 2464 | 2181 | 704 | 108 | 54 | 84 | 50 |
| **2026** | 1770 | 1527 | 73 | 118 | 54 | 84 | 60 |
| **2027** | 1687 | 1613 | 28 | 133 | 54 | 84 | 75 |
| **2028** | 1360 | 1286 | 15 | 138 | 54 | 84 | 80 |
| **2029** | 1763 | 1689 | 2 | 148 | 54 | 84 | 90 |
| **2030** | 2957 | 2738 | 20 | 163 | 54 | 84 | 105 |
| **Totaal** | **18.771** | **16.879** | **4.419** | **3.371** | **1.027** | **2.921** | **2.868** |
| Gemiddeld | | | 26% | 20% | 6% | 17% | |

De aantallen in de jaarschijven tellen niet op tot de totalen. Dat komt omdat niet iedere gemeenten op dit moment de bovenstaande segmenten per jaar heeft kunnen uitzetten.
De totalen zijn de aantallen die nu duidelijk zijn, maar zijn ook nog niet compleet en kunnen nog toenemen bij het verder uitwerken van de individuele projecten.

# 6. ONS DRENTSE BOD

Samenvattend biedt Drenthe een waardevolle toevoeging aan de landelijke en lokale woningbouwopgave van ruim 18.500 woningen. We bieden deze aan in de wetenschap dat we geen luchtkastelen bouwen. Onze plannen zijn ambitieus maar realistisch, mits we de hierna te noemen randvoorwaarden kunnen invullen. Hieronder gaan we eerst in op wat we te bieden hebben.

Drenthe biedt hierin drie scenario's aan. Het eerste scenario gaat uit van een groei van 13.000 woningen. Dit scenario is reeds ingezet door de installatie van ons impulsteam, dat we hierna toelichten. Met dit bidbook leggen we een bod neer van ruim 18.500 woningen tot 2030.

**Meer aanbieden bij betere voorwaarden**

De voorwaarden om dit mogelijk te maken staan in het bidbook, maar gelden in meer of mindere mate ook voor ons eerste scenario. Mocht het Rijk ook met ons willen werken aan de infrastructurele voorwaarden van pagina 10 en de verstedelijkingsstrategieën van de regio Zwolle, de Regio Groningen-Assen en de nog op te stellen regiostrategie voor de Stadsregio Emmen omarmen, kunnen we als Drenthe ook toewerken naar een hoger bod van minimaal 25.000 woningen.

**Voorwaardelijk**

Voor bovenstaand bod van 18.500 woningen gelden de volgende voorwaarden op hoofdlijnen die we op de pagina's hierna uitwerken.

- Continuering en uitbreiding ondersteuning aan gemeenten en Provincie;
- Adequaat pakket aan bevoegdheden lokaal en regionaal;
- Financiering publiek onrendabele top woonplannen, specifiek ook voor knelpunten mobiliteit en stikstof
- Inzet middelen afschaffing verhuurderheffing t.b.v. realisatie aandeel sociaal;
- Rijkssubsidies zoals WBI en VHF aanpassen voor opstelsom van vele kleine kansrijke projecten onder de 200 woningen elk;
- Frequentieverhoging bestaand spoor en Nedersaksenlijn.

**Aantallen doorslaggevend voor mensen**

We willen daarbij benadrukken dat dit bod, ook al zijn de aantallen op het geheel van Nederland wellicht niet van doorslaggevend belang om de 900.000 woningen te halen, wel van doorslaggevend belang zijn voor onze inwoners. Onze jongeren en gezinnen die geen betaalbare woning kunnen vinden, onze ouderen die niet kunnen doorstromen naar een geschikte woning en onze aandachtsgroepen op de wachtlijsten.

# ONS DRENTSE BOD

**Gelijkwaardige samenwerking met partners**
Wat wijzelf volstrekt normaal vinden, maar toch willen benadrukken is de wijze van samenwerken in Drenthe. Al jaren werken we met onze gemeenten en corporaties op basis van gelijkwaardigheid van belang en positie en met respect voor elkaars rol samen aan woningbouw. Dit maakt ook dat we in een proces als deze met te weinig tijd, toch een bijna volledig verhaal weten neer te zetten.
Met gemeenten werken wij aan de actualisatie van gemeentelijke Woonvisies in Drenthe zodat alle gemeenten op basis hiervan kunnen komen tot een eenduidige woningbouwprogrammering waarop alle partijen zich kunnen baseren. Hiermee voorkomen we onnodige vertraging vanwege procedures tot de Raad van State en onduidelijke besluitvorming in strijd met het Didam-arrest en streven we naar een goed participatieproces met omwonenden en andere belanghebbenden. De volgende stap hierin is tot uitvoerings- en capaciteitsplannen te komen.

**Impulsteam Wonen Drenthe**
De provincie heeft het Impulsteam Wonen Drenthe ingesteld om gemeenten te ondersteunen. Dit Impulsteam bestaat uit experts die de opdracht hebben om namens de provincie meer, andere en betere woningen in Drenthe te realiseren. Dit doen ze door gemeenten, corporaties, marktpartijen en inwoners te helpen bij het ontwikkelen van hun plannen.
Op deze wijze versnellen we bestaande plannen en projecten en stimuleren we nieuwe planvorming.

**Ondersteuning voor bewonersinitiatieven**
Bijzonder om te noemen zijn onze twee ondersteuners specifiek voor bewonersinitiatieven, die ongeveer 70 wooninitiatieven in beeld en onder begeleiding hebben. Veelal kleine en middelgrote projecten die vooral lokale starters en senioren in staat stellen op deze lastige markt toch in het eigen dorp of stad een betaalbare plek te realiseren. En opgeteld ondertussen een flinke bijdrage leveren aan de benodigde extra woningen in steden en dorpen in Drenthe.

**Vinger aan de pols**
Als Provincie zetten we vol in op onze rol om de komende jaren de ontwikkelingen en realisatie te volgen, op de woningbouwproductie en herstructurering te kunnen sturen en daarmee de vinger aan de pols te houden. We zetten daarom nu al in op een eenduidige wijze van projectadministratie en rapportage.

# 7. RANDVOORWAARDEN DRENTHEBREED

**Afspraken zijn wederkerig**
We kunnen en willen veel bieden als provincie, er is hier ruimte voor en behoefte aan nieuwbouw. Maar om onze ambities waar te kunnen maken vragen we ook hulp van het Rijk. Hier benoemen we de randvoorwaarden die aanwezig moeten zijn om ons bod te kunnen uitvoeren. Aan hoe meer voorwaarden wordt voldaan, hoe meer we kunnen bouwen.

**Financiële en organisatorische randvoorwaarden**

- Het Rijk beschouwt de woningbouwproductie als een gezamenlijke opgave tussen Rijk, provincies, gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en bouwers. Daarbij wordt ingezet op een stelsel van prestatieafspraken. Wij vragen hierbij aandacht om een dergelijk stelsel goed uit te werken, zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande constructies en duidelijkheid te scheppen over ordening, rollen en verantwoordelijkheden van de betreffende partijen;
- Borging van de ambtelijke capaciteit en expertise bij de regionale, provinciale en gemeentelijke organisaties en de bouwende en ontwikkelende partijen;
- Door de stapeling van de opgaven hebben veel woonplannen (incl. benodigde infra, stikstofvoorzieningen en klimaatbestendigheid) een onrendabele top. Hiervoor zijn bijdragen vanuit het Rijk nodig om deze te realiseren;
- De stijging van bouwkosten loopt niet in gelijke tred met de stijging van de woningprijzen in onze regio. Doordat de woningprijzen ten opzichte van de bouwkosten op dit moment al niet in balans zijn wordt het verschil en daarmee de onrendabele investering alleen nog maar groter;
- In het geval van de hierna genoemde plannen met een bovenplans infra- en ontsluitingsvraagstuk draagt het Rijk financieel bij;
- De verlaging en voorgenomen afschaffing van de Verhuurdersheffing en de daarbij te maken afspraken dragen er aan bij dat reeds geplande investeringen van corporaties in Drenthe, in nieuwbouw, transformatie/ herstructurering, verduurzaming en betaalbaarheid nog steeds uitgevoerd kunnen worden;
- Het Rijk draagt actief bij in het beschikbaar maken van meer bouwlocaties en voert daarin een constructieve regiefunctie.

**Ruimtelijke randvoorwaarden**
Naast de kwantitatieve opgave om woningen toe te voegen (waardoor de woonvraag bediend wordt en hierdoor ook de huidige woningvoorraad wordt verbeterd) is er een directe link met de kwalitatieve opgave om in bestaande wijken en dorpen bij te dragen aan het tegengaan van segregatie; via diversifiëring van typologieën, prijsklassen en leefstijlen en het herstructureren en transformeren van de woningvoorraad. De link die hierin bestaat tussen de diverse op te zetten programma's van het Rijk (Een thuis voor iedereen, programma betaalbaarheid en programma verduurzaming) zijn nadrukkelijk een integrale opgave waarvan we verwachten dat het Rijk deze ook als zodanig benadert.

# RANDVOORWAARDEN DRENTHEBREED

**Juridische randvoorwaarden**
De Rijkswetgeving ten aanzien van stikstof, natuurcompensatie en klimaatbestendigheid moeten niet belemmerend zijn voor de uitvoering van de genoemde aantallen, hierdoor kunnen proceduretijden ook verkort worden.

**Aantallen en aandeel corporatieontwikkelingen**
Voor de aantallen en het aandeel betaalbare koop en sociale huur gaan we in Drenthe over het algemeen uit van de regionale en lokale woningmarktonderzoeken en de daaruit volgende lokale woonvisies. Dit leidt niet tot de door het Rijk vastgestelde streefpercentage van 30% voor sociale huurwoningen. Wel sturen we als Provincie nadrukkelijker dan voorheen op een toename van de sociale huur in kleinere gemeenten met een lager dan gemiddeld percentage sociale huur.

Voor Assen gaan het bijvoorbeeld om een geprognotiseerde opgave van 525-625 sociale huurwoningen in de periode 2020-2030. Hier staat tegenover dat het aandeel betaalbare koop in onze Provincie hoger uitvalt.

Een toename richting de 30% zou echter onrealistisch en bovendien niet gewenst zijn. Door de relatieve betaalbaarheid vinden veel huishoudens met een inkomen rond de sociale huurgrens van oudsher een woning in de (betaalbare) koopsector. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dus ook dat 30% sociale huur in Drenthe niet nodig is.
Wel bestaan er over de exacte aantallen behoefte in enkele gemeenten nog meningsverschillen tussen gemeente en corporaties. Deze zullen wat ons betreft tot een uitkomst moeten komen in de lokale prestatieafspraken.

**Aandeel betaalbare koop**
Omdat marktprijzen in Drenthe gemiddeld lager liggen dan in andere delen van Nederland, slagen wij er beter in het streefpercentage betaalbare koop tot aan de NHG-grens te realiseren. Dit is vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid een zegen en tegelijkertijd een belemmering in het licht van de stijgende bouwkosten.

**Infrastructureel**
Naast de gevraagde investeringen die noodzakelijk zijn voor een aantal grotere woningbouwontwikkelingen (zie ook de regiospecifieke voorwaarden) zijn er voor het plusscenario een tweetal infrastructurele voorwaarden: de intensivering van het bestaande spoor is noodzakelijk voor onder andere de mogelijkheden in Meppel, Hoogeveen, Beilen, Assen en Emmen. Daarnaast is de Nedersaksenlijn onontbeerlijk voor een goede ontsluiting van het Noorden in het algemeen en de mogelijke ontwikkelingen in Emmen en regio.
Ook de capaciteit van ons energienetwerk is randvoorwaardelijk. Extra ruimte moet gecreëerd worden om nieuwe huizen (en de bijbehorende zonnepanelen) aan te sluiten op het net.

**Realiteitscheck**
De komende periode werken we graag samen met het Rijk aan de realiteitscheck op onze plannen, om tot een realistisch, ambitieus en haalbaar eindbod te komen. Onderdeel hiervan zou ook een afstemmingsronde kunnen zijn met huurdersorganisaties (in verband met het vastleggen in lokale prestatieafspraken), bouw-ontwikkel- en energiepartners.

# 8A. REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN ZUIDWEST-DRENTHE

**Regio**

- De woningen genoemd in de eerste jaren zijn zekerder en vaker harde plancapaciteit dan de woningen in de jaren vanaf 2025.
- Voor de aantallen en het aandeel betaalbare koop en sociale huur wordt meestal ook uitgegaan van het regionale woningmarktonderzoek 2021. Dit kan mogelijk afwijken van de landelijke doelen, maar hieraan vasthouden is noodzakelijk om de behoefte voor bestemmingsplannen goed te kunnen onderbouwen en problemen bij procedures te voorkomen.
- We vragen een bijdrage voor het extern salderen van stikstofruimte, bijvoorbeeld voor het uitkopen van agrarische bedrijven.

**Midden-Drenthe**

- De huidige plannen van de woningcorporaties betreffen veel vervangende nieuwbouw en beperkte uitbreiding van de sociale voorraad. Bij de vertaling van het woningmarktonderzoek in de Woonvisie zal bekeken worden hoe/waar de berekende uitbreidingsbehoefte van de sociale voorraad kan worden weggezet.
- Ten aanzien van het verstedelijkingscenario (overloop vanuit Groningen-Assen en Zwolle) zien wij nadrukkelijk kansen voor Midden-Drenthe. Boven op de autonome groei gaan we uit van de in het woningmarktonderzoek genoemde bandbreedte van 450-500 woningen aan mogelijke ‘overloop’ uit die regio’s. Beilen heeft hierbij veel potentie gezien de ligging langs de A28 en het spoor (zeker bij frequentieverhoging). Ten aanzien van het verstedelijkingsscenario moet worden opgemerkt dat, indien voornoemde steden niet kunnen voldoen aan hun eigen verstedelijkingsopgave, bijvoorbeeld wegens het ontbreken van ruimte, Midden-Drenthe in een grotere opgave zou kunnen voorzien. Er zijn nadrukkelijk mogelijkheden in Beilen, maar ook kernen als Smilde, Bovensmilde, Hooghalen en Westerbork zouden een rol kunnen vervullen.

# REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN ZUIDWEST-DRENTHE

**Hoogeveen en De Wolden**

- De gemeente bouwen zelf geen woningen, maar hebben een faciliterende rol. Ze spannen zich vanuit die rol in om tot realisatie van de genoemde aantallen te komen, maar zijn daarbij dus afhankelijk van andere partijen. De aantallen lijken met de huidige omstandigheden haalbaar.
- Diverse bovenplanse aanpassingen zijn noodzakelijk in de infrastructuur. Het gaat hier onder andere om ingrepen in en om het stationsgebied in Hoogeveen waarvoor we een mobiliteitsfiche hebben opgesteld.
- De financiële positie van Hoogeveen laat het niet toe om risicodragende grondposities te nemen. Ook cofinanciering is een probleem. Voor grotere woningbouwprojecten is grondverwerving echter wel wenselijk/noodzakelijk. Dat kan wat Hoogeveen betreft ook gedaan worden door provincie of Rijk.
- Ruimere mogelijkheden tot toewijzing van huur- en koopwoningen aan mensen met sociale of economische binding met de gemeente zijn nodig om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking, en daarmee mogelijke verdringing te voorkomen. Dit zorgt ook voor draagvlak voor en daarmee haalbaarheid van plannen.

**Meppel en Westerveld**

- Diverse bovenplanse aanpassingen zijn noodzakelijk in de infrastructuur. Het gaat hier onder andere om ingrepen in en om het spoor in Meppel.
- Er moet extra openbare ruimte komen voor groen en water. Met name voor waterberging.
- Investeringen in bovenlokale voorzieningen om een aantrekkelijke woongemeente te blijven. Denk aan de vernieuwbouw van de schouwburg.
- Investeringen in duurzame energie-opwekking om voor nieuwe woningen aan de eisen uit het klimaatakkoord te kunnen voldoen, bijv. de aanleg van een lokaal zonnepark.

# 8B. REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN ZUIDOOST-DRENTHE

**Regio**

Zuidoost Drenthe kent uitdagingen op het gebied van werk en inkomen, gezondheid en welzijn, vergrijzing en ontgroening. Welke kansen de regio heeft en met welke uitdagingen we te maken hebben brengen de gemeenten en de provincie komende maanden in beeld in een bidbook voor de Stadsregio Emmen, met daarin de vier gemeenten. Daar schakelen we ook graag de hulp van het Rijk bij in.
We verwachten dat deze visie mogelijk aanleiding geeft tot een hoger bod aan en versnelling van woningbouwaantallen, mits daar ook investeringen in onder andere infrastructuur, werkgelegenheid en scholing tegenover staan.

Door de aanleg van de Nedersaksenlijn neemt de positieve impact op dit gebied toe. Er kunnen dan meer woningen bijgebouwd worden. Ook een betere verkeersontsluiting via de weg is dan noodzakelijk.

**Emmen**

- De te realiseren aantallen van Emmen hangen voor een groot deel af van de verwachte en voorspelde werkgelegenheidsgroei binnen de gemeente. We verwachten van het Rijk ondersteuning bij het bestendigen van deze groei, onder andere door de ontwikkeling van een waterstofcluster in nauwe samenwerking met Delfzijl en Eemshaven.
- Aanpassing van de wegenhoofdstructuur, het realiseren van meer parkeervoorzieningen én fietsverbindingen zijn nodig om aan de noordkant van het centrum van Emmen een woongebied met stedelijke allure (dus verdichting) te kunnen realiseren.
- Naast de uitbreidingsopgave bestaat een groot deel van de woonopgave uit herstructurering, verduurzaming en transformatie van de bestaande voorraad. Dit biedt koppelkansen met de uitbreidingsopgave. De cultuurhistorische waarde van de wijken en de moeilijke eigendomsverhoudingen maken dat we hier een extra opgave te doen hebben waar we een financiële- en expertisevraag ontstaat. Deels is hiervoor al een bedrag beschikbaar vanuit de Regiodeal Zuid en Oost Drenthe en het Volkshuisvestingsfonds. We verwachten onze ervaringen hierin te kunnen gebruiken om een mogelijke vervolgaanvraag te doen.

**Borger-Odoorn en Aa en Hunze**

- Verschillende ontwikkelingen leiden ertoe dat de hubs langs de N34 moeten worden uitgebreid en heringericht met fietsparkeren, fietskluizen, ontsluitingsinfra en OV-faciliteiten.

# 8C. REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN NOORD-DRENTHE

**Regio**

- Industrialisering van woningbouw kan mogelijk bijdragen aan het sneller realiseren van woningen. Industrialisatie is vooral vergevorderd bij standaard rijwoningen. Dit biedt daarmee vooral kansen in landelijk gebied en dorpen. Doordat de bouwtijd korter is, is de uitstoot tijdens de bouw op de bouwlocatie veel minder.
- Er dient meer naar financieel én maatschappelijk rendement te worden gekeken. Er dient (met name binnenstedelijk) ruimte te zijn voor maatwerk en procesversnelling.

**Assen**

- De ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Kloosterveen wordt belemmerd door de fourageergebieden van ganzen, die afkomen op de (stikstofrijke) landbouwgronden. Omzetting naar een natuurvriendelijker landbouw helpt hier niet alleen de natuurwaarden maar ook de mogelijkheid tot woningbouw.
- Diverse bovenplanse aanpassingen zijn noodzakelijk in de infrastructuur. Het gaat hier onder andere om verbetering en uitbreiding van de ontsluiting (ook aansluiting op het provinciale wegennet) in uitbreidingslocaties. Ook voor ontwikkeling en verbetering van de binnenstad zijn (groene) ontsluitingen belangrijk, in die plannen zitten nu financiële tekorten.

**Noordenveld en Tynaarlo**

- In Zuidlaren, Vries en Eelde-Paterswolde zijn de verkeersstromen nu al te groot, dat neemt alleen maar toe bij meer woningbouw. Daarom moet er geïnvesteerd worden in snelfietspaden om autoverkeer te verminderen, maar ook in bovenplanse auto-infrastructuur om verkeerstromen te verbeteren.
- Noordenveld wil investeren in OV-hubs en (snel)fietsinfrastructuur, omdat het grootste deel van de autobewegingen ook op de fiets afgelegd kan worden. Er zit een aantal knelpunten in verkeersveiligheid en doorstroming van fiets en HOV die verergeren naarmate verplaatsingen toenemen als gevolg van extra woningen. Daarom zijn bovenplanse investeringen nodig.

# 9. VERVOLG

**Een eerste bod om samen te bespreken**
Wij bieden hierbij ons eerste concept bidbook aan. Op 1 oktober leveren we de definitieve versie aan. We nodigen de minister uit om samen met de provincie en onze gemeenten, corporaties en andere regionale partners onze werkwijze in Drenthe te komen bekijken en ons bidbook te bespreken.



**PROJECTNAAM**
Bidbook Drenthe

**OPDRACHTGEVER**
provincie Drenthe

**PROJECTTEAM**
Niels van Schaik
Aitze van den Bos
Thomas van Zeewijk Vink

**STATUS**
Concept 1 juni 2022

**DATUM**
25 mei 2022

**KAW**
Groningen  Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN l Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam  Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven  Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl  l  +31 88 529 0000  l  info@kaw.nl