# REGIONALE WOONDEAL

## ZUIDOOST DRENTHE

gemeente Aa en Hunze

Gemeente Coevorden

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Gemeente Borger-Odoorn

Gemeente Emmen

provincie Drenthe

# Regionale woondeal Zuidoost Drenthe

Datum: 21 december 2022

De gemeente Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen. Hierna te noemen “de gemeenten”.

Provincie Drenthe. Hierna te noemen “de provincie”.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierna te noemen “de minister voor VRO”.

Hierna gezamenlijk te noemen: partijen.

**NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:**

1. Partijen streven naar het bereiken van goed en betaalbaar wonen in Drenthe voor iedereen. Daartoe is in 2020 de Drentse Woonagenda vastgesteld. De gemeenten, woningcorporaties en de provincie hebben input geleverd aan de Drentse Woonagenda.
2. In maart 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Dit om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te herstellen. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Met de gemeenten, de provincies en Rijk worden afspraken gemaakt omtrent ieders bijdrage aan het behalen van die doelstellingen.
3. Als uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda is op 1 juni 2022 een bod gedaan door de provincie aan het Rijk, in afstemming met de gemeenten en woningcorporaties. Dit bod bestond uit 3 scenario’s:
   - Scenario 1: 13.000 woningen
   - Scenario 2: 18.800 woningen
   - Scenario 3: 25.000 woningen

   In het Bidbook Drenthe (bijlage 1) staat welke randvoorwaarden hiervoor nodig zijn.
4. Uit de realiteitscheck van de voorgedragen woningbouwplannen van dit najaar door provincies, gemeenten en woningcorporaties naar ruimtelijke, financiële, praktische en bestuurlijke haalbaarheid, is gebleken dat netto toevoeging van ten minste 13.000 woningen te bouwen realistisch is. Dit gebeurt in de periode van 2022 tot en met 2030. Dit is de minimale Drentse bijdrage aan de landelijke versnellingsopgave.
5. In juni 2022 zijn door het Rijk, Aedes, VNG en Woonbond de Nationale Prestatieafspraken overeengekomen waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen en verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen.
6. Door de provincie en het Rijk zijn op 13 oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven (de Nationale Prestatieafspraken). Deze opgave is in bijlage 2 gevoegd. In deze woondeal wordt hiervan een regionale doorvertaling gemaakt naar de gemeenten. De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.
7. Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regiogemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen de gemeenten, de provincie en de minister voor VRO, waar mogelijk in nauwe samenwerking met de corporaties.

8. Vanwege de grote urgentie van de opgave is cruciaal dat wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Door BZK is in overleg met medeoverheden een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld (zie bijlage 6).
9. De afspraken in deze regionale woondeal worden betrokken bij de lokale prestatieafspraken die de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken. Voor de lokale prestatieafspraken blijft het gemeentelijke volkshuisvestings- en/of woonbeleid het vertrekpunt. De woningcorporaties leveren op grond van de Woningwet binnen dit proces een redelijke bijdrage aan dit beleid (art. 42 lid 2).
10. De horizon van de afspraken in de regionale woondeal (tot en met 2030) vereist realisme en aanpassingsvermogen nu en bij wijziging van de omstandigheden. De bouw van woningen kan complex zijn en is afhankelijk van interne- en externe factoren (bijvoorbeeld stikstof, niet altijd kostendekkende projecten, krapte op de arbeidsmarkt enzovoort).
11. De Nationale Woon- en Bouwagenda en de daartoe behorende afspraken zoals deze regionale woondeal zijn tot stand gekomen in tijden van onzekere (externe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Daarnaast werkt het Rijk aan aanvullende wet- en regelgeving waarmee het Rijk meer regie pakt voor de volkshuisvesting. Ook zijn in de Nationale Prestatieafspraken namens de woningcorporaties voorbehouden gemaakt, zoals onder meer de afschaffing van de verhuurderheffing. Partijen houden er rekening mee dat deze omstandigheden of voorbehouden ertoe kunnen leiden dat deze regionale woondeal moet worden aangepast.
12. De provincie en de gemeenten houden rekening met de eventuele regionale bijdrage van de realisatie van 45.000 woningen op lange termijn, indien de ambities uit de stedelijke ontwikkeling van de regio Emmen en het Deltaplan Noord Nederland door het Rijk worden onderschreven. Dit in de wetenschap dat dit forse investeringen in onder andere bestaand spoor en realisatie Nedersaksenlijn van het Rijk vereist.
13. In BOCE-verband wordt een gezamenlijke toekomstagenda regio Zuidoost Drenthe gemaakt, waarbij:
    - Invulling wordt gegeven aan de vervolgafspraak van NOVI Omgevingsagenda Noord;
    - De opgaves en kansen voor de domeinen Wonen, Mobiliteit, Economie en Ecologie regionaal zijn verbonden;
    - De randvoorwaarden en wederkerigheid van de verschillende domeinen inzichtelijk zijn gemaakt;
    - De provincie Drenthe en het Rijk een bijdrage leveren aan de totstandkoming van de toekomstagenda;
    - Het laden van de naam, als duidelijke term waarmee de regio ook landelijk bekend staat, onderwerp van gesprek is.

**Rollen en verantwoordelijkheden partijen**

1. Partijen en hun bestuursorganen onderkennen dat zij een eigen, een gedeelde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben bij het realiseren van de versnellingsopgave. Partijen nemen zich voor en spreken met elkaar af dat zij naar beste kunnen alle redelijkerwijs te verwachten inspanningen leveren om de versnellingsopgave te realiseren, mits aan de in het Bidbook Drenthe opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden zijn opgenomen in hoofdstuk 10 van deze overeenkomst. Zij streven ernaar daarbij zoveel mogelijk te handelen als één overheid, uiteraard met behoud en respect voor ieders (wettelijke) verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden.
2. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving en de goede ruimtelijke ordening in zijn gemeente. Het is dus primair aan de gemeenten en het gemeentebestuur om voldoende bouwlocaties te identificeren en op te nemen in ruimtelijke plannen. Door inzet van hun bestuurs- en civielrechtelijke bevoegdheden dragen de gemeenten en hun bestuursorganen zorg voor de voor het gemeentelijk aandeel benodigde harde plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van de daarvoor benodigde vergunningen.
3. Het provinciebestuur is verantwoordelijk voor de (gebiedsgerichte) coördinatie en de (ruimtelijke) doorvertaling van de versnellingsopgave op provinciaal niveau. Het provinciebestuur draagt er zorg voor

dat de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en provinciale programma's en beleidskaders de versnellingsopgave mogelijk maken en, waar nodig, faciliteren. De provincie ondersteunt de gemeenten voorts met financiële en ambtelijke middelen op het gebied van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering.

4. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening draagt zorg voor de verwezenlijking van de nationale woningbouwopgave, onder meer door het tijdig en adequaat inzetten van het ter beschikking staande wettelijke instrumentarium en door inzet van financiële en ambtelijke middelen. De minister draagt voorts actief bij aan de (mogelijkheden tot) realisatie van die opgave, onder meer door intensief en periodiek overleg te voeren met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert en geeft de minister waar nodig op landelijk niveau sturing aan de verwezenlijking van de opgaven en draagt hij zorg voor de afstemming met en commitment van eventuele andere betrokken departementen.
5. Partijen doen, waar gewenst of nodig, gezamenlijk een beroep op Rijksregelingen en middelen die een bijdrage kunnen leveren aan de versnellingsopgave.
6. De verschillende overheidslagen spannen zich ervoor in dat de diverse organisatieonderdelen vanuit één lijn werken aan de versnellingsopgave. Voor wat betreft de rijksoverheid geldt dit onder andere voor het Rijksvastgoedbedrijf.

**KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**

**1. Definities**

In deze overeenkomst worden de volgende begrippen gehanteerd:

a) *Betaalbaarheid:* Voor koop betekent dit de NHG-grens met als peildatum 1 januari 2022, namelijk € 355.000. Voor huur betekent dit een kale tot € 1.000.

b) *Bidbook Drenthe*: Het Drentse bod van 1 juni 2022 voor de Nationale woon- en bouwopgave, opgenomen in bijlage 1 bij deze regionale woondeal.

c) *Gemeentelijk aandeel*: Het deel van de regionale versnellingsopgave van de gemeente. Dit betreft niet de totale gemeentelijke woningbouwambitie/ -opgave zoals gedefinieerd in de woonvisie.

d) *Gemeentelijke planlijst*: De woningbouwprogrammeringslijst, zoals tot stand gekomen na de "reality check" in de zomer 2022.

*e) Gemeentelijke woningbouwopgave:* De opgave zoals geformuleerd in de vastgestelde woonvisie, waaraan een woningmarktonderzoek ten grondslag ligt.

*f) Kritische succesfactoren:* Factoren die invloed hebben op de realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.

*g) Middenhuur:* Een huur tussen de liberalisatie grens van € 763 en € 1.000.

*h) Opharden:* De nadere uitwerking van het planologisch-juridisch kader en besluitvorming, zodat omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

i) *Reality check:* Gezamenlijke controle op haalbaarheid van de planlijst zoals aangeleverd door de gemeenten in de zomer van 2022.

j) *Regionale woondeal*: De onderhavige overeenkomst.

k) *Versnellingsopgave:* De 13.000 woningen uit het Bidbook Drenthe waarop deze regionale woondeal van toepassing is. De versnellingsopgave wordt uitgedrukt in netto plancapaciteit. De versnellingsopgave betreft enkel een deel van de totale gemeentelijke woningbouwplannen en – ambities.

l) *Voorbeeldprojecten:* Projecten opgenomen in bijlage 4 van deze overeenkomst.

**2. Strekking regionale woondeal**

In de Regionale woondeal worden de inhoudelijke en procedurele afspraken tussen partijen vastgelegd over de wijze van samenwerken en de eigen en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de versnellingsopgave.

**3. Van provinciaal naar regionaal**

3.1 Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland is in de periode 2022 tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Ten aanzien van ten minste een netto uitbreiding met 13.000 van deze woningen beogen partijen bij te dragen aan de realisatie in de provincie Drenthe. De regio zet zich, in samenwerking met woningcorporaties, in voor de realisatie van de opgave genoemd in bijlage 3. De bijdrage van de woningcorporaties is wat is overeengekomen met de gemeenten binnen de lokale prestatieafspraken met huurdersorganisaties.

3.2 Elke gemeente neemt ten minste het in deze woondeal afgesproken deel van de versnellingsopgave voor haar rekening. Het gaat hier om de netto toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. De hieronder genoemde aantallen woningen beperkt zich tot de versnellingsopgave van de regionale woondeals. Deze versnellingsopgave betreft een ondergrens. Dit aantal betreft een gedeelte van de totale gemeentelijke woningbouwopgave, zoals vastgelegd in de woonvisies. Om de aantallen/ambities vanuit de woonvisies te bewerkstelligen, zijn wederkerige afspraken nodig tussen partijen.

- De gemeenten van Zuidoost Drenthe spreken af de bouw van netto minimaal 4.177 woningen te versnellen. Elke gemeente heeft hierin haar eigen opgave. In bijlage 3 staan de aantallen en jaarschijven per regio en gemeente van de versnellingsopgave.

## 4. Inzet van partijen en ondersteuning

Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren spelen een belangrijke rol voor realisatie van de versnellingsopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit de minister voor VRO nodig als vanuit de provincie en de gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven welke inzet de minister voor VRO, de provincie en de gemeenten leveren in de realisatie van de versnellingsopgave of waar zij kunnen ondersteunen.

De minister voor VRO

4.1 De minister voor VRO ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels een specifieke uitkering. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om de gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Deze specifieke uitkering wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

4.2 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek door partijen besproken worden om de voortgang te monitoren. De minister voor VRO informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient de minister voor VRO als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

De provincie

4.3 De provincie ondersteunt in personele capaciteit ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Dit kan bijvoorbeeld via de inzet van het Impulsteam Wonen vanuit de provincie of aanvulling van de gemeentelijke ambtelijke capaciteit op basis van de gemeentelijke planlijsten.

4.4 De provincie ondersteunt daarnaast ook in (financiële) middelen ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Er is vanuit de provincie jaarlijks 4,5 miljoen euro beschikbaar ten behoeve van de hele provincie Drenthe voor de uitvoer van de versnellingsopgave. Waar mogelijk stelt de provincie ook subsidies beschikbaar, bijvoorbeeld de subsidieregeling voor de financiering van onrendabele toppen.

4.5 De provincie faciliteert de monitoring van de woningbouwproductie, zoals nader is beschreven in hoofdstuk 8.

4.6 De provincie is verantwoordelijk voor de organisatie van de overleggen binnen de overlegstructuur, behorende bij deze regionale woondeal. De overlegstructuur staat beschreven in hoofdstuk 9.

De gemeenten

4.7 De gemeente dragen zorg voor de ontwikkeling van voldoende plancapaciteit, het planologisch mogelijk maken van plannen en uiteindelijk het verlenen van omgevingsvergunningen ten behoeve van de realisatie van hun woningbouwopgave. De gemeenten kunnen een beroep doen op de provincie bij een gebrek aan capaciteit voor de publieke taak. Partijen zijn zich er daarbij van bewust dat de gemeenten uiteindelijk afhankelijk zijn van bouwaanvragen van bouwende/ ontwikkelende partijen.

4.8 De gemeenten spannen zich in voor het actueel houden van hun woonbeleid. Grondslag hiervoor is actueel woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeenteraden het gemeentelijke woonbeleid vaststellen.

4.9 Om de versnellingsopgave uit bijlage 3 te realiseren, is het noodzakelijk om dit tijdig planologisch te regelen. Partijen zijn zich bewust dat een gedeelte van de gemeentelijke woningbouwprogrammering in regio Zuidoost Drenthe nog vraagt om nadere uitwerking van het planologisch-juridisch kader en besluitvorming zodat omgevingsvergunningen kunnen worden verleend (hierna te noemen 'opharden'). De gemeenten spannen zich hiervoor in. Hierbij is specifiek aandacht voor het verkrijgen van de benodigde planologische status van de plannen tot en met 2024. De minister voor VRO en de provincie vragen de gemeenten PM plannen uiterlijk januari 2025 te voorzien van locatie en programma (doelgroepen en betaalbaarheidssegment). De provincie ondersteunt hierin waar het nodig en mogelijk is.

4.10 Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, spannen de gemeenten zich in voor ruim voldoende bouwpotentieel. Er wordt ingezet op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie voor de komende vijf jaren. De gemeenten spannen zich in om ten minste 130% plancapaciteit te behouden ten opzichte van de per gemeente opgenomen

versnellingsopgave in kader van de regionale woondeal. De huidige overlegde planlijsten voldoen aan dit streven en het streven is dit niveau te handhaven.

4.11 Partijen werken toe naar meer balans in de woningvoorraad. Hierbij streven partijen naar 30% betaalbare woningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met de gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Gezamenlijk

4.12 De provincie en de gemeenten doen waar nodig gezamenlijk een beroep op rijksregelingen en middelen ten behoeve van de versnelling van de woningbouw, herstructurering en/of dekking van de publiek onrendabele top.

4.13 Binnen de Nationale Bouw- en Woonagenda is het streven om landelijk 15.000 flexwoningen per jaar op te leveren evenals 15.000 woningen door transformatie van winkelgebieden en kantoren. Partijen spannen zich in om hier een bijdrage aan te leveren waar mogelijk. Een aantal Drentse gemeenten hebben reeds (bestuurlijk) te kennen gegeven hier ambitie voor te hebben.
In 2023 werken de provincie, de gemeenten en het Rijk de opgave ten aanzien van flexwoningen uit met afspraken over aantallen te realiseren flexwoningen en instrumentarium vanuit het Rijk dat deze realisatie kan versnellen. Ook maken de provincie, de gemeenten en het Rijk in 2023 verdere afspraken over de opgave rond gebieds- en vastgoedtransformaties. Als vertrekpunt hanteert het Rijk in deze afspraken een aandeel van minimaal 215 transformaties per jaar in Drenthe vanaf 2023.

## 5. Bouwlocaties

De bouwlocaties genoemd in bijlage 4 zijn aangewezen als voorbeeldprojecten in de regio Zuidoost Drenthe en noodzakelijk voor realisatie van de versnellingsopgave. Partijen blijven binnen de overlegstructuur zoals benoemd in hoofdstuk 9, met elkaar het continue gesprek voeren om eventueel gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Naast de openbare plannen vragen de provincie en de gemeenten hulp van de minister voor VRO om een aantal vertrouwelijke plannen te helpen opharden richting uitvoering. Deze staan geanonimiseerd genoemd in bijlage 5.

## 6. Betaalbaarheid

In de Nationale prestatieafspraken met de woningcorporatiesector is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Binnen de provincie Drenthe wordt ingezet op realisatie van minimaal netto 3.100 sociale huur- en 900 middenhuurwoningen. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit, zodat de sociale huursector beter en sneller kan worden bediend.
De lokale prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurderorganisaties op basis van een door de gemeente vastgestelde woonvisie, zijn leidend boven de aantallen in deze overeenkomst. De aantallen binnen de woonvisies hanteren partijen als vertrekpunt voor het aantal te bouwen betaalbare huurwoningen.

In totaal wordt in Zuidoost Drenthe ingezet op ten minste een netto toevoeging van 1.041 sociale huurwoningen en 476 woningen in het middensegment. Voor de realisatie het middensegment zetten naast de woningcorporaties, de marktpartijen zich in. De woningcorporaties spannen zich primair in voor de sociale huursector.
Partijen zetten in op het streven naar een bouwprogrammering met ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen vanaf 2025 op regionale en lokale schaal. Voor een doorvertaling per gemeente van de bouwopgave wordt verwezen naar bijlage 3.

De gemeenten zorgen, in lijn met de nationale prestatieafspraken van het Rijk met Aedes, de VNG en de Woonbond, voor voldoende steun, voor aangepaste grondprijzen waar nodig volgens de woonvisie voor sociale huur en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. Indien dit een publiek onrendabele top met zich meebrengt kan de provincie bijdragen aan de dekking hiervan.

## 7. Versnellingsafspraken

7.1 Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen snel(ler) worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld (zie bijlage 6). De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Versterking van de samenwerking tussen de provincie en de gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het inzetten van het Impulsteam Wonen.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

7.2 In de realisatie van de versnellingsopgave, kunnen de gemeenten voor de eigen aantallen schuiven/wijzigen met de projecten. Voorwaarde is dat deze aantallen ten minste optellen tot de totalen van de gemeentelijke planlijsten en uiteindelijk tot de afgesproken regionale aantallen en provinciale aantallen. Daarnaast bekijken de gemeenten welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of in de planning naar voren kunnen worden gehaald.

7.3 Naast de bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst is het voor de gemeenten mogelijk om tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan mits deze vallen onder de verdeling van afspraken over aantallen, doelgroepen en betaalbaarheid.

## 8. Monitoring

8.1 De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren conform de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. Het monitoringssysteem moet wel aansluiten op de gemeentelijke behoefte.

8.2 De gemeenten zetten hun data in het monitoringsysteem. De gemeenten blijven bronhouder en eigenaar van de data.

8.3 Doel is door intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Zie hiervoor ook hoofdstuk 9 overlegstructuur en bewaking voortgang. Hierdoor signaleren partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Uitgangspunt is: ''los het op, of schaal het op''.

## 9. Overlegstructuur en bewaking voortgang

9.1 Bestuurlijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal. Indien mogelijk wordt er aangesloten op de bestaande overlegstructuur van het bestuurlijke Vereniging van Drentse Gemeenten overleg.

9.2 Ambtelijk vindt er één keer per kwartaal in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere samenwerking tussen partijen en de afspraken uit deze regionale woondeal. Dit overleg vindt plaats voorafgaand aan het bestuurlijke afstemmingsoverleg zoals benoemd het voorgaande lid.

9.3 Ambtelijk vindt er minimaal één keer per kwartaal tussen de gemeenten en de provincie afstemming plaats over onder andere de stand van zaken en voortgang van de realisatie van de woningbouwplannen.

9.4 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de regionale woondeal vindt er regulier ambtelijk overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de gemeenten en de provincie via het Drents Wonen Overleg (DWO).

## 10. Regio afspraken Zuidoost Drenthe

Zuidoost Drenthe kent uitdagingen op het gebied van werk en inkomen, gezondheid en welzijn, vergrijzing en ontgroening. Een verdere analyse van Zuidoost Drenthe is te vinden in bijlage 7. Bij deze uitdagingen is de hulp van de minister voor VRO van belang. Het realiseren van woningbouw kan niet zonder dat voldaan is aan randvoorwaarden, zoals deze vermeld staan in het Bidbook Drenthe. Deze randvoorwaarden zijn:

10.1 De aanleg van de Nedersaksenlijn. Dit geeft een positieve impact op dit gebied. Er kunnen dan meer woningen bijgebouwd worden. Ook een betere verkeersontsluiting via de weg is dan noodzakelijk.

10.2 De te realiseren aantallen woningbouw van Emmen hangt voor een groot deel af van de verwachte en voorspelde werkgelegenheidsgroei binnen de gemeente. We verwachten van de minister voor VRO ondersteuning bij het bestendigen van deze groei, onder andere door de ontwikkeling van een waterstofcluster in nauwe samenwerking met Delfzijl en Eemshaven.

10.3 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.

10.4 Naast de uitbreidingsopgave bestaat een groot deel van de woonopgave in Emmen 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.

10.5 Verschillende ontwikkelingen in de gemeenten Borger-Odoorn en Aa en Hunze leiden ertoe dat de hubs langs de N34 moeten worden uitgebreid en heringericht met fietsparkeren, fietskluizen, ontsluitingsinfra en OV-faciliteiten.

10.6 Gemeente Borger-Odoorn en de provincie werken samen aan de gebiedsontwikkeling Borger-West, waarin de volkshuisvestelijke opgave een plek krijgt. Hiervoor is nodig om de volgende zaken vorm te geven:

- Een structuurvisie;
- Een financiële paragraaf van de bijbehorende investeringen;
- Planning richting 2030;
- Benodigd onderzoek door partijen.

## 11 Vervolg

11.1 Voor een goede uitvoer van deze regionale woondeal, wordt in 2023 verder uitwerking gegeven aan de volgende thema's:

- Woningbouw voor ouderen (verpleegzorgplekken)
- Herstructurering
- Vakantieparken
- Duurzaam & toekomstbestendig bouwen
- Eerlijke verdeling qua betaalbaarheid binnen de regio's/gemeenten

Voor de uitwerking van deze thema's hanteren partijen de gemeentelijke woonvisies en (het proces van) de lokale prestatieafspraken als vertrekpunt. Deze uitwerking is voor 31 december 2023 gereed.

11.2 Zoals benoemd in hoofdstuk 4 zetten de gemeenten zich in om de zachte woningbouwplannen uit te werken voor januari 2025. Hierop volgt een wijziging van de woningbouwprogrammering zoals omschreven in bijlage 4 en 5.

## 12. Overige bepalingen

12.1 Als zich omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze regionale woondeal, treden Partijen met elkaar in overleg over de vraag of deze omstandigheden nopen tot wijziging van de regionale woondeal.

12.2 Wijzigingen van de Regionale woondeal binden partijen slechts als deze schriftelijk zijn vastgelegd en worden als addendum toegevoegd aan de regionale woondeal.

12.3 Deze regionale woondeal treedt in werking met ingang van de dag van gelijktijdige ondertekening door partijen.

12.4 Deze regionale woondeal eindigt op 31 december 2030.

**Handtekeningen**

Emmen, 21 december 2022

Namens het College van B&W van gemeente Aa en Hunze, wethouder Ivo Berghuis

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, Hugo de Jonge

Namens het College van B&W van gemeente Borger-Odoorn, wethouder Henk Zwiep

Namens het College van Gedeputeerde Staten van provincie Drenthe, gedeputeerde Hans Kuipers

Namens het College van B&W van gemeente Coevorden, wethouder Steven Stegen

Namens het College van B&W van gemeente Emmen, wethouder Jisse Otter

**Bijlage 1 Bidbook Drenthe (separaat toegevoegd)**

**Bijlage 2 Provinciaal bod provincie Drenthe**

| Jaartal | Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) | Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) | Aantal woningen in harde plancapaciteit | Betaalbaarheid[1] | | | Aantal woningen door woningcorporaties |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Aantal sociale huurwoningen in plannen | Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen | Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen | |
| 2022 | 945 | 855 | 880 | 123 | 82 | 194 | 108 |
| 2023 | 1.443 | 1.296 | 1.061 | 352 | 145 | 290 | 271 |
| 2024 | 1.888 | 1.617 | 861 | 322 | 103 | 389 | 225 |
| 2025 | 2.356 | 2.230 | 710 | 625 | 123 | 383 | 614 |
| 2026 | 1.843 | 1.699 | 448 | 378 | 115 | 314 | 309 |
| 2027 | 1.819 | 1.773 | 277 | 498 | 138 | 307 | 471 |
| 2028 | 1.114 | 1.102 | 230 | 218 | 27 | 187 | 231 |
| 2029 | 1.135 | 1.110 | 209 | 229 | 44 | 240 | 223 |
| 2030 | 1.323 | 1.318 | 208 | 364 | 115 | 203 | 354 |
| Totaal | 13.864 | 13.000 | 4.884 | 3.109 | 893 | 2.506 | 2.808 |
| **Totaal** | | | **38%** | **24%** | **7%** | **19%** | **22%** |

**Bijlage 3 Minimale woningbouwaantallen per regio en gemeente**

Regionaal aandeel Zuidoost Drenthe in de versnellingsopgave 2022 tot en met 2030. De peildatum voor de aantallen in de tabellen is 1 oktober 2022

**Regio Zuidoost Drenthe**

| Jaartal | Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) | Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) | Aantal woningen in harde plancapaciteit | Betaalbaarheid[1] | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Aantal sociale huurwoningen in plannen | Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen | Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen | Aantal woningen door woningcorporaties |
| 2022 | 212 | 162 | 197 | 63 | 6 | 12 | 51 |
| 2023 | 387 | 357 | 365 | 33 | 103 | 79 | 28 |
| 2024 | 535 | 511 | 254 | 73 | 45 | 110 | 61 |
| 2025 | 707 | 685 | 270 | 160 | 63 | 130 | 175 |
| 2026 | 532 | 499 | 92 | 129 | 41 | 56 | 72 |
| 2027 | 526 | 481 | 31 | 94 | 77 | 83 | 94 |
| 2028 | 322 | 310 | 23 | 91 | 5 | 37 | 91 |
| 2029 | 472 | 447 | 2 | 132 | 29 | 110 | 109 |
| 2030 | 729 | 725 | - | 266 | 106 | 90 | 252 |
| Totaal | 4.424 | 4.177 | 1.232 | 1.041 | 476 | 706 | 933 |
| **Totaal** | | | **30%** | **25%** | **11%** | **17%** | **22%** |

**Gemeente Aa en Hunze**

**Woningbouwopgave woonvisie**

**Minimale woningbouwaantallen versnellingsopgave regionale woondeal**

| Jaartal | Aantallen uit woonvisie (bandbreedte) | Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) | Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) | Aantal woningen in harde plancapaciteit | Betaalbaarheid[1] | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Aantal sociale huurwoningen in plannen | Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen | Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen | Aantal woningen door woningcorporaties |
| 2022 | 200 – 400 | 21 | -6 | 20 | -23 | 3 | 5 | -23 |
| 2023 | | 52 | 34 | 45 | -14 | 3 | 12 | -14 |
| 2024 | | 123 | 123 | 28 | 42 | 4 | 37 | 42 |
| 2025 | | 106 | 106 | 20 | 38 | 3 | 22 | 38 |
| 2026 | | 20 | 20 | 16 | 0 | 0 | 5 | 0 |
| 2027 | | 37 | 37 | 15 | 0 | 0 | 9 | 0 |
| 2028 | | 15 | 15 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2029 | | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2030 | | 49 | 49 | 0 | 9 | 0 | 39 | 9 |
| **Totaal** | | **425** | **380** | **161** | **52** | **13** | **128** | **52** |

**Gemeente Borger-Odoorn**

**Woningbouwopgave woonvisie**

**Minimale woningbouwaantallen versnellingsopgave regionale woondeal**

| Jaartal | Aantallen uit woonvisie (bandbreedte) | Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) | Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) | Aantal woningen in harde plancapaciteit | Betaalbaarheid[1] | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Aantal sociale huurwoningen in plannen | Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen | Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen | Aantal woningen door woningcorporaties |
| 2022 | 100 - 500 | 30 | 30 | 27 | 0 | 0 | 6 | 0 |
| 2023 | | 70 | 70 | 66 | 19 | 0 | 19 | 19 |
| 2024 | | 115 | 115 | 55 | 18 | 3 | 35 | 18 |
| 2025 | | 109 | 109 | 48 | 17 | 3 | 22 | 17 |
| 2026 | | 66 | 66 | 11 | 8 | 0 | 6 | 8 |
| 2027 | | 48 | 48 | 7 | 9 | 0 | 6 | 9 |
| 2028 | | 33 | 33 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| 2029 | | 33 | 33 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2030 | | 29 | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totaal** | | **534** | **534** | **216** | **71** | **6** | **96** | **71** |

**Gemeente Coevorden**

**Woningbouwopgave woonvisie**

**Minimale woningbouwaantallen versnellingsopgave regionale woondeal**

| Jaartal | Aantallen uit woonvisie (bandbreedte) | Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) | Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) | Aantal woningen in harde plancapaciteit | Betaalbaarheid[1] | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Aantal sociale huurwoningen in plannen | Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen | Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen | Aantal woningen door woningcorporaties |
| 2022 | 500 - 750 | 78 | 54 | 66 | 52 | 0 | 0 | 52 |
| 2023 | | 63 | 51 | 51 | 17 | 5 | 16 | 17 |
| 2024 | | 53 | 29 | 26 | -7 | 5 | 10 | -7 |
| 2025 | | 151 | 128 | 20 | 30 | 0 | 38 | 30 |
| 2026 | | 112 | 90 | 0 | 14 | 0 | 29 | 14 |
| 2027 | | 81 | 46 | 0 | -14 | 0 | 17 | -14 |
| 2028 | | 66 | 54 | 0 | 16 | 0 | 11 | 16 |
| 2029 | | 39 | 14 | 0 | -13 | 0 | 8 | -13 |
| 2030 | | 119 | 115 | 0 | 88 | 0 | 8 | 88 |
| **Totaal** | | **762** | **581** | **163** | **184** | **9** | **137** | **184** |

**Gemeente Emmen**

**Woningbouwopgave woonvisie**

**Minimale woningbouwaantallen versnellingsopgave regionale woondeal**

| Jaartal | Aantallen uit woonvisie (bandbreedte) | Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) | Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) | Aantal woningen in harde plancapaciteit | Betaalbaarheid[1] | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Aantal sociale huurwoningen in plannen | Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen | Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen | Aantal woningen door woningcorporaties |
| 2022 | 2.500 – 4.000 | 83 | 83 | 83 | 34 | 3 | 0 | 22 |
| 2023 | | 202 | 202 | 202 | 11 | 95 | 32 | 6 |
| 2024 | | 245 | 244 | 144 | 19 | 34 | 29 | 7 |
| 2025 | | 341 | 341 | 183 | 75 | 57 | 48 | 91 |
| 2026 | | 333 | 323 | 66 | 106 | 41 | 17 | 49 |
| 2027 | | 360 | 350 | 9 | 99 | 77 | 50 | 99 |
| 2028 | | 208 | 208 | 5 | 76 | 5 | 23 | 76 |
| 2029 | | 399 | 399 | 0 | 145 | 29 | 103 | 122 |
| 2030 | | 532 | 532 | 0 | 169 | 106 | 44 | 155 |
| **Totaal** | | **2.703** | **2.682** | **692** | **734** | **448** | **345** | **625** |

**Bijlage 4**

De hieronder genoemde “voorbeeldprojecten” zijn voorbeelden van projecten binnen de gemeenten in Zuidoost Drenthe. Dit is geen uitputtende lijst, want er is een ondergrens aangenomen van 50 bruto toevoegingen. Het is niet zo dat projecten die zich niet op deze lijst bevinden geen sleutelrol vervullen binnen hun eigen schaalgrootte.

| **Projectkenmerken voorbeeldprojecten** | | | Kritische succesfactoren | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gemeente | Locatie | Woningen (bruto) | Mobiliteit | Kennis en capaciteit | Stikstof | Programmering | Regio specifiek |
| Borger-Odoorn | Borger West, Daalkampen fase 2A | 42 | | | | | |
| Borger-Odoorn | Nieuw-Buinen, De Wissel (fase t t/m 3) | 40 | | | | | |
| Aa en Hunze | Nooitgedacht, Uitbreidingslocatie | 92 | | | | | |
| Aa en Hunze | Gieten, Wijk van de Toekomst | 52 | | | | | |
| Emmen | Delftlanden | 196 | | | | | |
| Emmen | Emmen-Centrum - Raadhuisplein | 86 | | | | | |
| Emmen | Emmermeer - Emmermeer, De Bosrand | 86 | | X | | | |

**Bijlage 5**
De hieronder genoemde vertrouwelijke projecten, moeten nog nader worden onderzocht. Het betreft hier vooral zachte plannen en het is geen uitputtende lijst.

| **Projectkenmerken Vertrouwelijke projecten** | | | Kritische succesfactoren | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gemeente | Locatie | Woningen (bruto) | Mobiliteit | Kennis en capaciteit | Stikstof | Programmering | Regio specifiek |
| Coevorden | Coevorden A | | X | | | | |
| Borger-Odoorn | Borger-Odoorn/B | | | | | | |
| Aa en Hunze | Aa en Hunze/Gieten C | | | | | | |
| Emmen | Emmen-Centrum C | 124 | | X | | X | |
| Emmen | Emmen-Centrum K + ZL | 84 | | X | | | X |
| Emmen | Emmen-Centrum J | 50 | | | | X | X |
| Emmen | Emmen-Centrum H | 96 | | | | X | |
| Emmen | Emmen-Centrum ZH + ZI + ZJ + ZK | 260 | X | | | X | X |
| Emmen | Flexwonen | 50 | | X | | | |
| Emmen | Klazienaveen F | 50 | | X | | | |

**Bijlage 6 Actieplan Versnellen Processen en Procedures (separaat toegevoegd)**

**Bijlage 7 Analyse Zuidoost Drenthe**

De regio Zuidoost Drenthe heeft in sterke mate te maken met vergrijzing en ontgroening. Jongeren trekken uit de regio weg voor een hbo- of wo-studie en keren niet terug. Omdat er onvoldoende werk is passend bij hun opleiding. Ouderen blijven juist langer thuis wonen of trekken naar deze regio toe om in rust en ruimte van hun pensioen te genieten. Hierdoor stijgt de zorgvraag in de toekomst en wordt een groter beroep gedaan op ondersteunende voorzieningen. Mede door krapte op de arbeidsmarkt en een negatief imago van werken in de zorg is het voor deze bedrijven steeds moeilijker gekwalificeerd personeel te vinden. Anderzijds is het wenselijk dat meer bedrijven zich vestigen in deze regio om het werkaanbod te vergroten. De regio Zuid- en Oost-Drenthe biedt door ruimte, arbeidsethos, diepgewortelde maakindustrie en aansluiting met Duitsland, kansen voor economische doorontwikkeling. Voor de Brede Welvaart, onze inwoners en toekomstige generaties is het zaak dat er voor langere termijn geïnvesteerd wordt om deze potentie volop te benutten. We doen een beroep op het Rijk om gezamenlijk met onderwijs, zorg -en maatschappelijke instellingen, woningcorporaties, inwoners, bedrijfsleven, gemeenten, provincies in onze regio onze sterke samenwerking en impuls op brede welvaart voort te zetten en te verstevigen. Want Zuid- en Oost-Drenthe verdient structureel de aandacht van het Rijk.

Typerend voor de regio is de ruimte. Ruimte die kansen biedt om te vestigen, ondernemen, innoveren, ontwikkelen en recreëren. Groene ruimte die zowel inwoners als toeristen uitnodigt naar buiten te gaan en mogelijkheden biedt voor de vrijetijdseconomie. Daarnaast heeft zich in die ruimte een sterke maakindustrie ontwikkeld en levert het uitgebreide mbo-landschap goede vakmensen af. Tegelijkertijd zorgt deze ruimte voor afstand; afstand tot voorzieningen, passend onderwijs en werk. Academische opleidingen en carrièremogelijkheden voor hbo en wo'ers liggen buiten de regio. De afstand tot zorg- en welzijnsinstellingen wordt alleen maar groter. Hiermee laat ruimte twee gezichten zien. Kansen, maar ook een investeringsbehoefte op mobiliteit om de kracht binnen en van de regio met elkaar, de rest van het land en over de grens te verbinden. We doen voor deze investeringen mede een beroep op de provinciale en landelijke overheid.

De regio gaat voor een veerkrachtige en toekomstbestendige economie door het versterken van de vrijetijdseconomie en de innovatieve (maak)industrie met internationale uitstraling. Voorwaarden en essentieel zijn het versterken van de infrastructuur van het bedrijfsleven en de kennisinstellingen met het beste (techniek) onderwijs om op te leiden en kennis te stuwen en te borgen. We willen een regio zijn voor hoogwaardig toegepaste kennis en vakmanschap. We gaan er vanuit dat we hierin gesteund worden door provincie en het Rijk.

Zuid- en Oost-Drenthe is als vrijetijdsregio in toenemende mate in trek voor vakantie, overnachtingen en dagtoerisme. De N34 tussen Ommen en de A28 doorkruist het hele Regio Deal-gebied en is met stip de meest toeristische verbindingsweg. Langs deze "Hunebed Highway" liggen tal van toeristische trekpleisters, niet alleen bij bezoekers in trek, maar ook bij inwoners van de regio. De vrijetijdssector is belangrijk voor de werkgelegenheid. Een aantal van de (dag)recreatieve hotspots in het gebied vereist de komende jaren publieke investeringen om het gewenste kwaliteitsniveau te behalen of te behouden. Hierin verwachten we een bijdrage van provincie en het Rijk.