REGIONALE WOONDEAL

ZUIDWEST DRENTHE

Gemeente Hoogeveen

Gemeente Westerveld

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

meppel.nl

provincie Drenthe

gemeente DE WOLDEN

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

Regionale woondeal Zuidwest Drenthe

Datum: 21 december 2022

De gemeenten Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Westerveld en De Wolden. 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 gemeenten, 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 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 gemeenten. De afspraken in 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 gemeenten, 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 gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken. Voor de lokale prestatieafspraken blijft het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid 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 deze afspraken (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. Provincie en gemeenten, houden rekening met de eventuele regionale bijdrage van de realisatie van 45.000 woningen op lange termijn, indien de ambities uit de Regio Zwolle en het Deltaplan Noord Nederland door het Rijk worden onderschreven. Dit in de wetenschap dat dit forse investeringen in onder andere bestaand spoor van het Rijk vereist.
13. In de Regio Zuidwest Drenthe wordt als onderdeel van de samenwerking in de Regio Zwolle gewerkt aan een verstedelijkingsstrategie met Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta waarin de woningbouwopgave, mobiliteitsopgave en klimaatopgave samenkomen. Daarnaast zijn de ontwikkeling omtrent verstedelijking in de RGA van belang, gezien het feit dat deze regio aan de RGA grenst.

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 artikel 8 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 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 en het Rijk dragen zorg voor de verwezenlijking van de nationale woningbouwopgave, onder meer door het tijdig en adequaat inzetten van het hen ter

beschikking staande wettelijke instrumentarium en door inzet van financiële en ambtelijke middelen. De minister en het Rijk dragen 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 huur tot €1.000 per maand.

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

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) Middenhuur: Een huur tussen de liberalisatie grens van € 763 en € 1.000 (peildatum 1 januari 2022).

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

H) Regionale woondeal: De onderhavige overeenkomst.

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

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

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

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

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 verantwoordelijk 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.3.3 De gemeenten in Zuidwest Drenthe spreken af de bouw van minimaal 5033 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. Ook staat in de bijlage de totale woningbouwopgave conform de gemeentelijke woonvisies.

4. Inzet van partijen en ondersteuning

Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactorenspelen een belangrijke rol voor realisatie van de versnellingsopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit de minister voor VRO nodig als vanuit de provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven welke inzet de minister voor VRO, de provincie en 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 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.

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.

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. En kunnen een beroep doen op de provincie bij een gebrek aan capaciteit voor de publieke taak. Partijen zijn zich er daarbij van bewust dat gemeenten uiteindelijk afhankelijk zijn van bouwaanvragen van bouwende/ ontwikkelende partijen.

4.8 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 Zuidwest 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 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 gemeenten zich in voor ruim voldoende bouwpotentieel. Er wordt ingezet op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie 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 gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Gezamenlijk

4.12 De provincie en 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 provincie Drenthe, Drentse 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 provincie Drenthe, Drentse 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 Zuidwest 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 Zuidwest Drenthe ingezet op tenminste 826 sociale huurwoningen en 248 woningen in het middensegment. De totalen kunnen hoger liggen, gezien het feit dat dit enkel het deel bevat van de regionale versnellingsopgave in zuidwest Drenthe. De totale woningbouwopgave, aan de hand van lokale woonvisies, kan afwijken. Dit aantal vormt derhalve niet het uitgangspunt voor lokale prestatieafspraken, althans niet in de vorm van een maximumvariant. Voor de realisatie van middenhuurwoningen zetten zowel woningbouwcorporaties als marktpartijen zich in. Woningbouwcorporaties zetten 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.

Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken van het Rijk met Aedes, de VNG en de Woonbond, voor voldoende steun, 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 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 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 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 gemeenten mogelijk om tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan die passen binnen de regionale woningbouwopgave.

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 gemeente blijft 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 gemeenten en de provincie over o.a. 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 gemeenten en de provincie over o.a. 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 gemeente en de provincie afstemming plaats over onder andere 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 deze regionale woondeal vindt er regulier ambtelijk overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, gemeenten en de provincie via het Drents Wonen Overleg (DWO).

10. Regio afspraken Zuidwest Drenthe

Zuidwest Drenthe kent uitdagingen op het gebied van werk en inkomen, gezondheid en welzijn, vergrijzing en ontgroening. Bij deze uitdagingen is de hulp van het Rijk van belang. Het realiseren van de regionale woningbouw kan niet zonder dat voldaan is aan randvoorwaarden, zoals deze ook vermeld staan in het Bidbook Drenthe. De regio is daarom nadrukkelijk op zoek naar wederkerigheid van het Rijk.

Deze randvoorwaarden zijn:

* Diverse bovenplanse aanpassingen zijn noodzakelijk in de infrastructuur. Het gaat hier onder andere om ingrepen in en om het spoor en stationsgebieden.
* 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.
* Onzekerheden omtrent stikstofbeleid.
* Investeringen in de onrendabele top.
* Onzekerheden omtrent krapte op de arbeidsmarkt.

10.1 Locatie-specifiek

Gemeente Midden-Drenthe werkt voor Beilen aan een wervend en duurzaam perspectief waarin de (bovenregionale) volkshuisvestelijke opgave een plek krijgt. Bij de elementen die hiervoor nodig zijn zoals een structuurvisie, financiële paragraaf van de behorende investeringen, inventarisaties, planning richting 2030 en benodigd onderzoek ondersteunt de provincie en worden zaken, waar nodig, in gezamenlijkheid vormgegeven.

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 zet de gemeente zich 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 aandeel.

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 Midden-Drenthe, wethouder Dennis Bouwman

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, Hugo de Jonge

Namens het College van B&W van gemeente De Wolden, wethouder Gerrie Hempen

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

Namens het College van B&W van gemeente Hoogeveen, wethouder Jan Zwiers

Namens het College van B&W van gemeente Meppel, wethouder Robin van Ulzen

Namens het College van B&W van gemeente Westerveld, wethouder Roel Vedder

Bijlage 1 Bidbook Drenthe (separaat toegevoegd)

(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

De gemeenten in Zuidwest Drenthe spreken af de bouw van minimaal 5033 woningen te versnellen. Elke gemeente heeft hierin haar eigen opgave, dit aandeel staat hieronder beschreven. Ter verduidelijking staat ook de totale gemeentelijke opgave vernoemd in de tabellen, zoals vernoemd in de gemeentelijke woonvisie(s)s / woonbehoefte-onderzoeken.

De onderstaande tabellen betreffen te realiseren woningen in het kader van de versnellingsopgave van de regionale woondeal, nadrukkelijk niet de totale woningbouwopgave zoals opgenomen in gemeentelijke woonvisies. Voor de verduidelijking staat de gemeentelijke opgave, zoals gedefinieerd in de woonvisies, per gemeente aangegeven.

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	442	418	418	14	59	110	31
2023	581	579	438	145	19	135	97
2024	661	661	368	142	33	160	140
2025	772	772	247	109	46	128	118
2026	756	756	230	134	45	105	141
2027	824	824	230	172	45	127	183
2028	384	384	193	39	-	54	51
2029	321	321	193	35	-	42	41
2030	319	319	193	35	-	41	41
Totaal	5.061	5.033	2.507	826	248	902	843
Totaal			**50%**	**16%**	**5%**	**18%**	**17%**

De Wolden

Woningbouwopgave Gemeente

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	750 - 1000[1] (83-111 per jaar)	26	25	25	3	0	19	5
2023		76	74	69	0	0	57	3
2024		54	54	19	1	0	45	3
2025		98	97	0	6	0	54	11
2026		86	86	0	9	0	43	11
2027		135	135	0	13	0	66	19
2028		108	108	0	11	0	54	19
2029		83	83	0	8	0	42	10
2030		82	82	0	8	0	41	9
Totaal	750 tot 1000	**747**	**743**	**113**	**59**	**0**	**421**	**91**

[1] Betreft een minimum een maximumbandbreedte tot 2030 uit het woonbehoefteonderzoek.

Hoogeveen

Woningbouwopgave Gemeente

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	1880-2200[1] (jaarlijks 209 tot 244)	116	91	91	7	36	7	13
2023		123	123	80	43	10	11	16
2024		140	140	79	17	1	82	17
2025		334	334	23	91	46	69	91
2026		322	322	14	91	45	62	91
2027		323	323	14	91	45	62	91
2028		0	0	0	0	0	0	0
2029		0	0	0	0	0	0	0
2030		0	0	0	0	0	0	0
Totaal	1880-2200	**1.358**	**1.334**	**303**	**338**	**183**	**294**	**317**

[1] Betreft een minimum een maximumbandbreedte tot 2030 op basis van de ontwerp woonvisie.

Meppel

Woningbouwopgave Gemeente

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	2880 (320 woningen per jaar)[1]	172	172	172	0	23	62	0
2023		198	198	186	36	9	30	12
2024		331	331	257	68	31	33	73
2025		231	231	201	12	0	4	16
2026		245	245	193	35	0	0	39
2027		279	279	193	68	0	0	73
2028		239	239	193	28	0	0	32
2029		238	238	193	27	0	0	31
2030		238	238	193	27	0	0	31
Totaal	**2880**	**2.171**	**2.171**	**1.779**	**301**	**64**	**128**	**308**

[1] Op basis van de gemeentelijke woonvisie.

Midden-Drenthe

Woningbouwopgave Gemeente

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	**1720[1]**	90	90	90	5	0	11	5
2023		119	119	60	62	0	27	62
2024		77	77	13	48	0	0	48
2025		57	57	0	0	0	0	0
2026		57	57	0	0	0	0	0
2027		57	57	0	0	0	0	0
2028		38	38	0	0	0	0	0
2029		0	0	0	0	0	0	0
2030		0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1720**	**494**	**494**	**163**	**114**	**0**	**38**	**114**

[1] maximum bandbreedte tot 2030 uit het woningmarktonderzoek 2021.

Westerveld

Woningbouwopgave Gemeente

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	**510 - 1400[1]**	39	39	39	0	0	11	8
2023		65	65	42	5	0	10	5
2024		58	58	0	8	0	0	0
2025		53	53	23	0	0	0	0
2026		45	45	23	0	0	0	0
2027		30	30	23	0	0	0	0
2028		0	0	0	0	0	0	0
2029		0	0	0	0	0	0	0
2030		0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**510-1400**	**291**	**291**	**149**	**13**	**0**	**21**	**13**

[1] Op basis van woonbehoefteonderzoek 2021.

Bijlage 4 Projectkenmerken Openbare projecten

De hieronder genoemde "voorbeeldprojecten" zijn voorbeelden van projecten binnen de gemeenten in zuidwest 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.

Tabel Projectkenmerken Openbare projecten			**Kritische succesfactoren**				
Gemeente	**Locatie**	**Woningen (bruto)**	**Mobiliteit**	**Kennis en capaciteit**	**Stikstof**	**Programmering**	**Regio specifiek**
Meppel	Meppel Het Vledder Het Vledder	50					
Meppel	Meppel marktinitiatief Randweg 1 oude LTS, Randweg 1, Meppel	70					
Meppel	Meppel Mulo locatie Burgemeester Knopperslaan	75					
Meppel	Meppel Nieuwveense Landen, deelplan 1	98					
Meppel	Meppel Nieuwveense Landen na deelplan 1	1600					
Meppel	Meppel initiatieven Noordpoort	950	√				
Meppel	Meppel Stationsgebied	500					
Meppel	Nijeveen Danninge Erve Zuid Danninge Erve Zuid, fase 2	59	√			√	√
Westerveld	Havelte Meerkamp	90					
Westerveld	Vledder Noord fase 2 en 3	74					
Westerveld	Dwingeloo De Valderse fase 3	67					
Midden-Drenthe	Lievingerveld	50					
Midden-Drenthe	Smilde, Molenwijk/Eekhoutswijk uitbreiding Noord	75		√			
Hoogeveen	Hoogeveen Nijstad oost	80					
Hoogeveen	Hoogeveen Nijstad oost	80	√	√			
Hoogeveen	Elim locatie sportvelden	60		√			
Hoogeveen	Noordscheschut locatie Boogerdweg	50		√			
Hoogeveen	Pesse Zuid	25		√			
Hoogeveen	Verbinding stationsgebied-stadscentrum Hoogeveen	1200	√	√		√	
De Wolden	De Wijk fase V	50	√	√	√	√	
De Wolden	Zuidwolde Ekelenberg fase II	50					

De Wolden	Zuidwolde Uitbreidingslocatie	150	√	√	√	√	
De Wolden	Ruinen Armstraat	30		√	√		
De Wolden	Ruinen Sportpark de Beate	30		√	√		
De Wolden	Ruinerwold uitbreidingslocatie	110	√	√		√	
De Wolden	Koekange uitbreidingslocatie	50	√	√			
De Wolden	Alteveer uitbreidingslocatie	20	√	√			

Bijlage 5 Projectkenmerken Vertrouwelijke projecten

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

Tabel 5			Kritische succesfactoren				
Gemeente	Locatie	Woningen (bruto)	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Meppel	Meppel A		√				
Westerveld	Westerveld/Diever D						
Midden-Drenthe	Midden-Drenthe/Beilen E						
Hoogeveen	Inbreidingslocatie Hoogeveen	250	v	v			
Hoogeveen	Uitbreidingslocatie Hoogeveen	350	v	v		v	

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