

Weergave van het overleg tussen gedeputeerde Cees Bijl en PvdA raadsleden, - statenleden - wethouders en - bestuursleden over de stand van de volkshuisvesting in Drenthe.

Tijdstip: maandag 31 oktober 2016, 's-avonds om 20.00 uur.

Locatie: Dorpshuis De Weidehoek, Meester Haddersstraat 31, 9418 PB Wijster.



Aanleiding.

Bij de recent doorgevoerde hernieuwde indeling van de portefeuilles van de leden van het college van gedeputeerde staten van Drenthe heeft de Partij van de Arbeid in de persoon van Cees Bijl het beleidsveld volkshuisvesting verworven.

Inhoud en doel.

Inzicht verkrijgen in welke gezamenlijke doelen moeten worden nagestreefd. Leden van de raad, PvdA wethouders en andere aanwezigen zijn gevraagd aan te geven wat zij van belang vinden en aan welke aandachtspunten aandacht moet worden besteed om volkshuisvesting in Drenthe een PvdA gezicht te [geven](#).

Voorts aanwezig:

- Eddy Veenstra die tot in maart 2015 voorzitter was van de PvdA Statenfractie; hij is directeur geweest van een woningcorporatie in Zwolle. Thans is hij directeur van Rendo, beheerder van energienetten. Het bedrijf besteedt veel aandacht aan duurzaamheidsvraagstukken. Wonen, duurzaamheid/energiebesparing/woonlasten zijn nauw met elkaar verbonden. Daarnaast is hij commissaris bij een tweetal Overijsselse woningcorporaties.
- De PvdA wethouders van Assen (Albert Smit) en Westerveld (Erik van Schelven) die vanuit hun specifieke lokale situatie hebben aangegeven waar het volkshuisvestingsbeleid op moet inspelen en waar zij baat hebben bij een inbreng van de gedeputeerde.

- Daarnaast vertegenwoordigers van de afdelingen Assen, Coevorden, De Wolden, Emmen, Meppel, Noordenveld, Tynaarlo, Westerveld, Statenfractie, Werkgroep ouderenbeleid en het Gewestelijk Bestuur.
- De bijeenkomst werd voorgezeten door Jacob Bruintjes, voorzitter van het Gewest Drenthe.



Inleiding door wethouder Smit van Assen

Wethouder Smit van Assen vertelt dat Assen op volkshuisvestelijk gebied een zekere bekendheid heeft verworven door de presentatie van een plan voor de bouw van 100 sociale huurwoningen. In de ogen van de gemeente bleven de corporaties daarin in gebreke. Van die 100 zijn uiteindelijk 36 gebouwd met (verantwoord) risico van de gemeente Assen. De rest is alsnog door de corporatie gebouwd. Duurzaam bouwen is in de gemeente een groot item. Een aantal projecten kent het uitgangspunt nul op de meter. Corporaties zitten daar niet op te wachten vanuit financiële overwegingen. Het uitgangspunt van de gemeente is voorts dat het Grondbedrijf zichzelf moet zien te redden. Dus geen cadeautjes. Voor Assen is een woonvisie tot stand gekomen. Er zijn prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporatie Actium, waarmee de gemeente tevreden is.

Het huisvesting van statushouders is en blijft wel een probleem. Mogelijk moeten leegstaand kantoorgebouwen worden omgebouwd tot woningen. De gemeenten moeten alert zijn in de landelijke discussie die wordt gevoerd waarbij het doel is te komen tot een verevening van reserves van de corporaties. Geld van corporaties zou dan kunnen worden ingezet om volkshuisvestingstaken elders financieel mogelijk te maken. Dat gaat zeker ten kosten van de investeringen hier. Naast de sanering- en solidariteitsheffing is er door corporaties voldoende volkshuisvestingsgeld bijgedragen om de problemen van het Rijk op te lossen.

Inleiding door wethouder Van Schelven van Westerveld

Wethouder van Schelven van Westerveld ziet zich voor de vraag gesteld of er in zijn gemeente sprake is van “aantoonbare vraag “. Men moet zich focussen op de vraag of er nog wel sociale huurwoningen bijgebouwd moeten worden. Van de woningvoorraad in Westerveld is 80 % in particuliere handen (door de eigenaar bewoonde woningen). De gemeente vergrijst snel.

De gemeente werkt aan een woonvisie en van daaruit komt de vraag naar andere soorten woningen. Senioren willen graag van het oude grote huis af en dan niet opnieuw zelf investeren maar huren.

Investeerders willen niet investeren in woningen met zorg. We moeten toe naar een soort saneringsfonds om incurante woningen te kunnen vervangen. In de woningmarkt regio's domineren de belangen van de woningcorporaties. Wat de nieuwbouw betreft: misschien moeten we wel af van de gedachte dat een te bouwen woonhuis tenminste 60 jaar moeten kunnen blijven staan. Indien woningen worden gebouwd voor een kortere levensduur kan gemakkelijker worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen en is wellicht ook goedkoper.



Inleiding door directeur Veenstra van Rendo

Eddy Veenstra, directeur van Rendo geeft aan dat het bedrijf ook actief is op het terrein van glasvezel. Het plangebied Nieuwveenselanden in Meppel is “gasloos”. De vraag moet zijns inziens zijn: wat is de optimale energiemix. Daarin moeten reële doelstellingen worden gesteld. Er is nog een lange weg te gaan eer sprake kan zijn van “gaslose wijken” op grote schaal.

De woonlasten (niet alleen de huur) is daarbij het cruciale punt. De totaal door de huurders op te brengen woonlasten moeten het uitgangspunt zijn. Eigenaren van woningen profiteren meer van subsidies dan huurders. Het moet niet zo zijn dat alleen de huurders opdraaien voor de kosten van energiebesparing. In de corporatiewereld worden de verhuurdersheffing en regelgeving vaak als argument gebruikt om iets niet te doen. De meest corporaties tonen volgens Eddy te weinig lef. De corporaties hebben zijns inziens daarvoor voldoende middelen. Op stapel staande projecten kunnen ook “stuk” worden gerekend, door bijvoorbeeld uit te gaan van in deze tijd onrealistische rendementen.

Inleiding en reactie door gedeputeerde Bijl

Gedeputeerde Bijl is van opvatting dat volkshuisvesting een PvdA-ding is. Het primaat ligt bij de gemeente en niet bij de provincie. In de loop der jaren is volkshuisvesting over gelaten aan marktpartijen. Wat doen de gemeenten Drenthe breed nog aan sociale volkshuisvesting. Er zijn gemeenten die nauwelijks nog in staat zijn volkshuisvestingsbeleid te formuleren.

Door maatschappelijke ontwikkelingen is sociale woningbouw weer een item aan het worden. Binnenkort (17 november) heeft de gedeputeerde overleg met de Drentse wethouders van volkshuisvesting.

De insteek bij dat overleg is het binden van de jeugd. Durven we nieuwe initiatieven van de grond te tillen om de woningcorporaties te prikkelen. Het DEO-model (Drentse Energie Organisatie) is misschien een vorm om zaken los te trekken.

Er kunnen - als dat nodig mocht zijn - extra middelen van de provincie worden ingezet in de vorm zoals het investeringsfonds herstructurering winkelcentra. Leegstaande panden verwerven en aanwenden voor woningen, dit met ondersteuning van het fonds. De provincie mag geen geld uitlenen aan gemeenten.

De allesomvattende vraag is of er een volkshuisvestingsprobleem is en als dat zo is kan de provincie helpen bij het invullen van de gemeentelijke taak, waarbij zo veel mogelijk moet worden aangesloten bij gemeentelijke initiatieven. Welke uitdagingen zijn er en waar kan de provincie ondersteunend zijn. Volkshuisvesting moet weer een item van de PvdA worden.



Discussie

- Vanuit de afdeling Meppel wordt opgemerkt dat in die stad sprake is van diverse initiatieven. Echter: de door hen te bouwen woningen hebben een beperkte periode om als woningen in de sociale sector aangemerkt te kunnen worden. De gemeenteraad moet in de positie komen dat hij kan sturen op het beleid.

- Vanuit Noordenveld wordt aandacht gevraagd voor het 100.000 woningenplan van Tweede Kamerlid Albert de Vries.
- De afdeling Emmen is van opvatting dat richting woningcorporaties actie moet worden ondernomen. De gemeente geeft de weg aan waarlangs het volkshuisvestingsbeleid vorm moet krijgen. De doorstroming in Emmen stagneert. Woningen ontstijgen de sociale huursector (zie ook Meppel). De vraag is hoe de politiek de woningcorporaties in beweging krijgt en deze aanstuurt. De helft van de woningvoorraad is inmiddels ouder dan 50 jaar. Daardoor komt het vervangingsvraagstuk om de hoek kijken. Passend toewijzen is een probleem aan het worden door het optrekken van de huur bij verhuizen. Het is een noodzaak dat pensioenfondsen en private investeerders worden aangesproken op hun verantwoordelijkheid. De vraag is ook hoe een duurzaam investeringsklimaat kan worden gecreëerd waardoor financiële partijen worden uitgedaagd om te investeren en wie neemt het voortouw.
- Vanuit de afdeling Assen wordt geattendeerd op de brief van de minister die zo rond 1 juli de gemeenten heeft bereikt. In die brief wordt de investeringscapaciteit van de corporaties, die in die gemeente werkzaam zijn, aangegeven. De inhoud van die brief moet worden geprojecteerd op het bod dat de corporatie heeft uitgebracht. Alsdan kan door de raad worden gecontroleerd of de corporatie(s) naar vermogen investeert/investeren.
- De afdeling De Wolden oppert de gedachte om mensen thuis op te zoeken en hen te bevragen hoe zij hun woonsituatie op termijn zien. Willen zij in hun huis - eventueel aangepast - blijven wonen of willen ze gaan verhuizen en als ze dat laatste willen, waar dan heen. Met name oudere mensen zullen zich toch moeten afvragen hoe zij op termijn hun huisvesting zien.
- De afdeling Noordenveld suggereert dat met het oog op de komende verkiezingen nu een stap moet worden gezet door in 5 tot 10 zinnen het na te streven volkshuisvestingsbeleid in beeld te brengen. (is gebeurd op basis van inbreng van Kees de Graaf (Tynaarlo) en vanuit Emmen, Jan Hulsegge).

Opgaven voor de komende tijd

Ten aanzien van de volgende punten dient een verdiepingslag te worden gemaakt:

- Concreet in beeld brengen wat de vraag eigenlijk is. Niet bouwen voor de leegstand.
- Zijn er voldoende woningen voor de mensen die het nodig hebben. Starterswoningen voor senioren bijvoorbeeld als een gedachte.
- Verbetering registratie van woningzoekenden is daarbij noodzakelijk.
- Woningcorporatie Actium heeft een goed instrument ontworpen om inzicht te krijgen in de woningbehoefte. Is er behoefte aan een Drenthe breed instrumentarium die ook private investeerders verleiden initiatieven te nemen.
- Inzicht krijgen in de investeringscapaciteit van de corporaties (zie brief aan de gemeenten. De raad moet die brief opvragen bij de griffie als dat niet spontaan door het college gebeurt

- Onttrekken van woningen aan de sociale huursector moet stoppen. Het bij voorbeeld in Emmen om 300 woningen terwijl slechts enkele tientallen worden toegevoegd.
- Een woonvisie moet over meer gaan dan over de rol van de corporaties. De woningmarkt is breder dan alleen de corporatiewoningen. Wat kan/wil de gemeente doen (grondposities in brengen bijvoorbeeld en daarmee sturen)
- Hoe kan invloed worden aangewend om het investeringsklimaat te verbeteren.
- Welk ambitieniveau moet worden nagestreefd. Is het DEO model een passend instrument.
- Is er nog iets wat de provincie op het terrein van de volkshuisvesting moet kunnen doen. De vraag naar woningen heeft een relatie met de economische groei.
- Hoe maken we een verduurzamingslag jegens de bestaande woningvoorraad. Speelt het geld hierin een rol of zijn er andere oorzaken die de boel frustreren. Is dat de regelgeving of is sprake van onvoldoende lef.
- Wat is de positie en het perspectief van de eigenaren van woningen die deze in het verleden hebben gekocht van corporaties en beleggers. Veel van die woningen moeten nodig “opgewaarderd “ moeten worden. De huidige eigenaren hebben daar veelal geen geld voor.

