

# REGIONALE WOONDEAL

## NOORD DRENTHE



(onderdeel van de Regio Groningen- Assen)



Gemeente Assen



GEMEENTE NOORDENVELD



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



gemeente Tynaarlo

provincie Drenthe





# Regionale woondeal Noord Drenthe (onderdeel van de Regio Groningen- Assen)

Datum: 21 december 2022

De gemeente Assen, Noordenveld en Tynaarlo. 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, 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 woningenIn het Bidboek Drenthe (bijlage 1) staat welke randvoorwaarden hiervoor nodig zijn.
4. Uit de realiteitscheck van de voorgedragen woningbouwplannen van dit najaar door provincies, de 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 er toe 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 regio Groningen- Assen (RGA) 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. De provincie en de regiogemeenten participeren al vele jaren in het regionaal samenwerkingsverband Regio Groningen- Assen (RGA). Dit samenwerkingsverband bestaat uit de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo, Westerkwartier en de provincies Groningen en Drenthe. In dit regionale samenwerkingsverband werken we aan een economisch sterke en goed bereikbare regio waar het voor de inwoners fijn werken, mooi wonen en lekker leven is. In dit verband worden al jaren afspraken gemaakt over de woningbouw in de regio op basis van een regionaal Woondocument en is een verstedelijkingsstrategie opgesteld. De RGA is bovendien door het Rijk aangewezen als NOVEX-gebied. Voor dit gebied is de strategie gericht op de realisatie van 21.000 woningen tot 2030 en de bijbehorende werkgelegenheid (28.000 arbeidsplaatsen tot 2040). De realisatie van woningen gebeurt zowel in Groningen Stad en Assen als in de kleinere kernen.
14. De provincies Groningen en Drenthe maken elk afzonderlijk woondeals met de RGA-gemeenten over hun bijdrage aan de met het Rijk afgesproken provinciale opgaven. Deze afzonderlijke regionale woondeals worden in een later stadium samengebracht in een overkoepelende woondeal Regio Groningen-Assen.

### **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. 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.

3. 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.
4. In de regio Groningen- Assen worden de woondeals betreffende de RGA-gemeenten samengebracht naar één overkoepelende woondeal. De invulling van de rol van de regio wordt nader uitgewerkt in het proces van de overkoepelende woondeal.
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.
- 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) *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 overeenkomst 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 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.

De gemeenten in Noord Drenthe spreken af de bouw van minimaal 3790 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 de 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 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 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 Noord 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 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 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 Noord 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.

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 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 Noord Drenthe ingezet op ten minste een netto toevoeging van 1.242 sociale huurwoningen en 169 woningen in het middensegment. Voor de realisatie van het middensegment zetten, naast woningcorporaties, marktpartijen zich in. De woningcorporaties spannen zich primair in voor de sociale huursector.

De 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 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 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 en de Regio Groningen- Assen.

8.2 De gemeenten zetten hun data in het monitoringssysteem. 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 stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, 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 De nadere invulling van de overlegstructuur en de bewaking van de voortgang wordt in de overkoepelende woondeal Regio Groningen- Assen nader uitgewerkt.

## **10. Regio afspraken Noord Drenthe**

Noord Drenthe kent, binnen de Regio Groningen-Assen, naast de woningbouwopgave uitdagingen op de samenhangende gebieden van werk en inkomen, gezondheid en welzijn, vergrijzing en ontgroening. Bij deze uitdagingen is de hulp van het Rijk ook van belang. Het realiseren van woningbouw kan niet zonder dat voldaan is aan randvoorwaarden, zoals deze vermeld staan in het Bidbook Drenthe (bijlage 1). De regio-specifieke randvoorwaarden en constatering, in aanvulling op de genoemde Drenthe-brede randvoorwaarden in het Bidbook, zijn:

10.1 De regio kent woningen en woonmilieus van een hoge kwaliteit, maar ook veel woningen en

woonmilieus van een matige tot slechte kwaliteit die onvoldoende toekomstperspectief hebben, waaronder naoorlogse woonwijken. Dit betekent dat we voor de komende jaren, naast nieuwbouw, ook een opgave hebben in het herstructureren van de bestaande voorraad: slopen, renoveren, verduurzamen en herontwikkelen.

- 10.2 In gemeente Assen wordt de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Kloosterveen belemmerd door de fourageergebieden van ganzen, die afkomen op de (stikstofrijke) landbouwgronden.. Deze belemmering zal op korte termijn moeten worden weggenomen om de gewenste bijdrage aan de woningbouwopgave mogelijk te maken.
- 10.3 In gemeente Assen zijn diverse bovenplanse aanpassingen noodzakelijk in de infrastructuur en openbaar vervoer netwerk. Het gaat hier onder andere om verbetering en uitbreiding van de ontsluiting (ook aansluiting op het provinciale wegennet) van uitbreidingslocaties. Ook voor ontwikkeling en verbetering van de binnenstad zijn (groene) ontsluitingen belangrijk, in die plannen zitten nu financiële tekorten.
- 10.4 Assen heeft, in lijn met het Rijksbeleid ten aanzien van duurzame verstedelijking, een forse binnenstedelijk woningbouwopgave. Het betreft zowel vervanging en verduurzaming van de bestaande voorraad sociale huurwoningen in de naoorlogse wijken, als inbreiding en transformatie in en aan de binnenstad. In veel gevallen kunnen de noodzakelijk te maken kosten niet worden gedekt uit de opbrengsten van woningbouw.
- 10.5 In gemeente Tynaarlo zijn in de dorpen Zuidlaren, Vries en Eelde-Paterswolde 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.
- 10.6 In gemeente Noordenveld is er sprake van 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.
- 10.7 Voor alle plannen wordt voorafgaande aan de uitvoeringsfase of daar waar mogelijk bij het opharden van de plannen inzichtelijk gemaakt wat de locatie specifieke randvoorwaarden zijn om te komen tot (versnelde) uitvoering van de plannen. Partijen hebben een gezamenlijke inspanningsverplichting om de benodigde omstandigheden te creëren om tot uitvoering te komen.

## **11 Vervolg**

- 11.1 De uitvoer van deze regionale woondeal wordt nader uitgewerkt in de regionale woondeal van de Regio Groningen- Assen. Die regionale woondeal bevat de afspraken over onder andere de samenwerking in de regio en afspraken over hoe we omgaan met versnelling of vertraging over de provinciegrens. Ook worden in dit deel met de hele regio procesafspraken geformuleerd over de kwalitatieve onderwerpen waarop de regio wil samenwerken. De regionale woondeal Regio Groningen- Assen is in het voorjaar van 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 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 Assen, wethouder Cor Staal



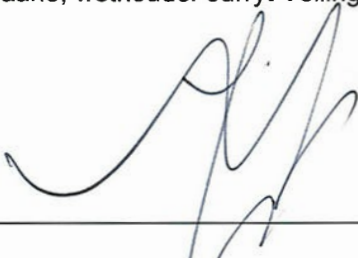
---

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




---

Namens het College van B&W van gemeente Tynaarlo, wethouder Jurryt Vellinga



---

Namens het College van B&W van gemeente Noordenveld, wethouder Jos Darwinkel



---



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Gemeente Assen  
College van B & W  
T.a.v. wethouder Wonen  
Noordersingel 33  
9401 JW Assen  
Nederland

Gemeente Noordenveld  
College van B & W  
T.a.v. wethouder Wonen  
Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden  
Nederland  
Gedeputeerde staten

Gemeente Tynaarlo  
College van B & W  
T.a.v. wethouder Wonen  
Kornoeljeplein 1  
9481 AW Vries  
Nederland

Provincie Drenthe  
Gedeputeerde staten  
T.a.v. gedeputeerde Wonen  
Westerbrink 1  
9405 BJ Assen  
Nederland Provincie Drenthe

Ministerie van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
Nederland  
[www.linkedin.com/company/  
ministerie-van-bzk](http://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

**Kenmerk**

**Uw kenmerk**

Datum 21 december 2022

Betreft Steunverklaring op de woningbouwafspraken in Noord-  
Drenthe als onderdeel van de regionale woondeal Groningen-  
Assen

Geachte heer Staal, heer Darwinkel, heer Vellinga, heer Kuipers,

Op 13 oktober jl. hebben we de provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 samen ondertekend. Daarin staan afspraken voor het Drentse aandeel in de nationale woningbouwopgave om 900.000 woningen te bouwen. Het Drentse aandeel is 13.000, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn. De provincie en de regionaal samenwerkende Drentse gemeenten zijn hiermee voortvarend aan de slag gegaan. Als minister ben ik onder de indruk en spreek dan ook graag mijn waardering uit voor de snelheid waarmee onze gezamenlijke opgave is vertaald naar regionale woningbouwlocaties in woondeals. Met deze regionale opgaven herpakken wij als één overheid de regie op de woningbouw, zodat we samen met de corporaties en de marktpartijen kunnen inzetten op een hoog bouwtempo.

De provincies Groningen en Drenthe hebben met de regio afgesproken om een interprovinciale, regionale woondeal te maken voor de regio Groningen-Assen.

De woningbouwafspraken in Noord-Drenthe zijn onderdeel van deze interprovinciale regionale woondeal. Ik ben verheugd dat het Noord-Drentse aandeel in deze regionale woondeal al rond is. Ik zie graag de complete woondeal begin volgend jaar tegemoet. Zodat we dan met beide provincies en alle betrokken gemeenten deze interprovinciale woondeal kunnen bekrachtigen.

Daarom onderteken ik nu met veel waardering deze steunverklaring.  
De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

H. de Jonge

**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
<b>Totaal</b>	<b>13.864</b>	<b>13.000</b>	<b>4.884</b>	<b>3.109</b>	<b>893</b>	<b>2.506</b>	<b>2.808</b>
			<b>38%</b>	<b>24%</b>	<b>7%</b>	<b>19%</b>	<b>22%</b>

### Bijlage 3 Minimale woningbouw aantallen per regio en gemeente

Regionaal aandeel Noord Drenthe in de versnellingsopgave 2022 t/m 2030. De peildatum voor de aantallen in de tabellen is 1 oktober 2022

#### Regio Noord 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	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	
2022	290	276	266	46	17	72	27	
2023	474	359	258	173	23	76	147	
2024	692	445	239	108	25	119	25	
2025	876	774	194	356	14	125	321	
2026	556	445	126	115	29	153	96	
2027	468	468	17	232	16	97	194	
2028	407	407	15	88	21	97	89	
2029	342	342	15	61	14	88	73	
2030	274	274	15	62	9	72	61	
<b>Totaal</b>	<b>4.379</b>	<b>3.790</b>	<b>1.145</b>	<b>1.242</b>	<b>169</b>	<b>899</b>	<b>1.033</b>	
<b>Totaal</b>			<b>30%</b>	<b>33%</b>	<b>4%</b>	<b>24%</b>	<b>27%</b>	

Woningbouwopgave  
woonvisie

Minimale woningbouw aantallen versnellingsopgave regionale woondeal

Jaartal	Aantallen uit woonvisie (netto toevoeging 2020- 2030) (bandbreedte)	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	Aantal woningen door woningcorporaties	
2022		191	191	191	45	17	58	26	
2023		269	192	149	124	9	23	100	
2024		451	205	146	35	22	81	-47	
2025		634	532	109	293	13	76	258	
2026	2500-3000	378	276	107	79	25	106	58	
2027		310	310	2	203	11	55	163	
2028		188	188	2	55	17	57	53	
2029		137	137	2	41	10	48	51	
2030		165	165	2	52	8	59	49	
<b>Totaal</b>		<b>2.723</b>	<b>2.196</b>	<b>708</b>	<b>926</b>	<b>132</b>	<b>562</b>	<b>712</b>	



Gemeente Noordenveld

Woningbouwopgave  
bestuursakkoord

Minimale woningbouw aantallen versnellingsopgave regionale woondeal

Jaartal	Aantallen uit bestuursakkoord (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		29	29	26	1	0	14	1
2023		98	98	93	7	0	46	7
2024		146	146	76	46	0	34	46
2025		124	124	69	33	0	41	33
2026	800-1000	63	63	19	12	1	17	14
2027		72	72	15	19	1	14	21
2028		89	89	14	24	1	13	26
2029		45	45	14	11	1	14	13
2030		40	40	14	10	1	14	12
<b>Totaal</b>		<b>707</b>	<b>707</b>	<b>339</b>	<b>164</b>	<b>3</b>	<b>207</b>	<b>174</b>

Gemeente Tynaarlo

Woningbouwopgave  
woonvisie

Minimale woningbouw aantallen 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		69	55	48	0	0	0	0
2023		107	69	17	42	14	7	39
2024		94	94	17	26	4	3	25
2025		118	118	16	30	1	8	29
2026	900-1000	116	106	0	25	4	31	24
2027		86	86	0	10	4	28	10
2028		130	130	0	9	4	26	9
2029		160	160	0	9	4	26	9
2030		69	69	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>949</b>	<b>887</b>	<b>97</b>	<b>151</b>	<b>35</b>	<b>129</b>	<b>146</b>

#### Bijlage 4 Projectkenmerken Openbare projecten

De hieronder genoemde “voorbeeldprojecten” zijn voorbeelden van projecten binnen de gemeenten in Noord 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.

Gemeente	Locatie	Woningen (bruto)	Kritische succesfactoren					Regio specifiek
			Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering		
Assen	Oostersingel/ Stationsstraat (Landbouwhuis)	74						
Assen	Stadskwartier, Binnenstad (WBI)	479	✓	✓				✓
Assen	Stadskwartier, Havenkwartier - Fase I (WBI)	374	✓	✓				✓
Assen	VGO2079 Complex 1038, Aar/Delft/Stroom	112				✓	✓	✓
Assen	VGO2126 Thorbeckelaan 99 t-m 193 o (sloop 48 portiekflats)	60		✓				
Assen	VGO2049 Thorbeckelaan 108 t-m 234 e (sloop 64 portiekflats)	80						
Assen	VGO2073 Assen, Complex 1006, Ronner/Loner/Rembrandt/Roessingh/Toorop	100		✓				
Assen	Eemland 3-5	72		✓			✓	
Assen	Kloosterakker	491						
Assen	Kloosterveen Next	500	✓	✓	✓			✓
Assen	Structuurvisie Kloosterveen (rest)	1250	✓		✓			✓
Noordenveld	Norg/ Oosterveld fase 2	56						
Noordenveld	Norg/ Oosterveld fase 3	62						
Noordenveld	Peize/ Peize Zuid	150			✓			
Noordenveld	Roden / Vrijtijdsboulevard (Kanaalstraat) fase 1	56			✓			
Tynaarlo	Eelderwolde/ Ter Borch, Rietwijk Noord	45						
Tynaarlo	Eelderwolde/ Ter Borch, Tuinwijk, Entreegebied	100						
Tynaarlo	Vries/ Vries Zuid	74			✓			
Tynaarlo	Eelde- Paterswolde/ locatie de Kooi	24			✓		✓	✓
Tynaarlo	Eelde- Paterswolde/ Bladegroenschool locatie	29			✓		✓	✓

Tynaarlo	Zuidlaren/ Laarhove	265	v		v	v	
Tynaarlo	De Groeve/ Hunzeweg 18 en 20, oude melkfabriek	15			v		
Tynaarlo	Vries/ Tynaarlosestraat 21-27	15			v		

### Bijlage 5 Nader te onderzoeken projecten

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

Gemeente	Locatie	Woningen (bruto)	Kritische succesfactoren				
			Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Assen	Assen Herstructurering diverse locaties	560		✓		✓	
Noordenveld	Noordenveld	300	✓	✓	✓	✓	✓
Tynaarlo	Tynaarlo	165	✓	✓	✓	✓	✓

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



