



Regiodeal

Ruimtelijke transformatie als hefboom voor verandering

**Fries-Groningse
Regio Deal
t.b.v. aanpak particuliere
woningvoorraad in regio's
die te maken hebben
of krijgen met
bevolkingsdaling.**

Ruimtelijke transformatie als hefboom voor verandering:

Fries-Groningse Regio Deal t.b.v. aanpak particuliere woningvoorraad in regio's die te maken hebben of krijgen met bevolkingsdaling.

Partijen:

- Gemeenten, provincies, woningcorporaties, particulieren, universiteit. Te weten: gemeenten in de Friese krimp- en anticipeerregio's, gemeente Leeuwarden, regio Noord-Groningen, regio Oost-Groningen, Vereniging Friese Woningbouwverenigingen, Rijksuniversiteit Groningen, provincie Fryslân en de provincie Groningen.
- Gemeenten, provincies, en woningcorporaties werken al langere tijd samen aan de noodzakelijke herstructurering van de woningvoorraad in krimpregio's. Dit doen zij middels integrale programma's¹⁾ waarin diverse partijen (ook onderwijs, zorg -en welzijnsinstellingen) een bijdrage leveren. Op de particuliere markt nemen particulieren hun verlies indien mogelijk. De Rijksuniversiteit Groningen levert een bijdrage in de vorm van onderzoek en kennisontwikkeling.

De opgave:

De krimp- en anticipeerregio's in Noord-Nederland staan voor een grote uitdaging om de kwaliteit van leven (brede welvaart) voor hun inwoners op peil te houden. Daarbij staan ze veelal voor dezelfde uitdagingen: hoe om te gaan met de gevolgen van ontgroening en vergrijzing, hoe en waar welke voorzieningen (zorg, scholen, winkels etc.) te behouden, hoe een matchende arbeidsmarkt te creëren en bovenal hoe de woningmarkt te herstructureren (kwalitatief en duurzaam) en het teveel aan particuliere woningen aan de markt te onttrekken?

In tegenstelling tot de Randstad en de grote steden in het Noorden kent de woningmarkt buiten deze gebieden juist een teveel aan woningen en een tekort aan kwalitatieve goede en duurzame woningen.

In zowel de Woonagenda 2018-2022 als in het Interbestuurlijk Programma, tussen het Rijk en haar medeoverheden, wordt hier ook expliciet aandacht voor gevraagd: "Tegelijk speelt in krimpregio's een dynamiek waarbij steeds meer woningen leeg komen te staan of het woningaanbod niet passend is [...]. Het ontbreekt in krimpgebieden vaak aan investeringsvolume en een verdienmodel."



1) Zoals ANNO II 2016-2020 de agenda van het Netwerk Noordoost, Noord Groningen Leeft! Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021, Menukaart Oost-Groningen, etc.



Met als gevolg: leegstand, verloedering en waardedaling in de omgeving, instroom van mensen met schulden- en aanverwante problematiek²⁾.

De noodzaak om een goed instrumentarium en een structurele aanpak te ontwikkelen is extra van belang omdat uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving³⁾ blijkt dat het aantal woningen dat jaarlijks op de markt komt door het overlijden van ouderen, snel gaat verdubbelen (van 65000 woningen p/jaar naar 130000 woningen p/jaar). Juist de krimpregio's zijn de meest vergrijsde regio's in ons land.

De woningmarktopgaven in onze gebieden zijn financieel onrendabel. Hierdoor zijn marktpartijen niet in staat om de opgaven in deze gebieden zelfstandig of in een publiek-private samenwerking op te pakken. De rol van hypotheekverstrekkers is tot nu toe zeer bescheiden. Zelfs na deelname van een hypotheekverstrekker aan de zogenaamde Grote Coalitie⁴⁾ pakken zij de handschoenen nauwelijks op. Een sterke partner als het Rijk zou hier verandering in kunnen brengen. Daarnaast kan de inzet van het Rijk helpen knelpunten in regelgeving op te lossen (zie verderop). Dit kan ook weer nuttig zijn voor de krimp- en anticipeerregio's in Gelderland, Limburg en Zeeland.

Ervaringen uit het verleden, zoals bijvoorbeeld het grootschalig herstructureren inclusief onttrekken van huurwoningen⁵⁾ door woningcorporaties in Delfzijl en omgeving, hebben ons geleerd dat zo'n ruimtelijke transformatie ook fungeert als hefboom voor verandering op andere domeinen. Als bedrijven en inwoners merken dat publieke partijen zich sterk maken voor de benodigde verandering voelen zij zich eerder betrokken/verantwoordelijk om zich ook in te zetten voor hun leefomgeving. Samen de schouders eronder om de neerwaartse spiraal om te buigen en perspectief te bieden en samen te werken aan de brede welvaart voor onze inwoners.

Binnen de benodigde herstructurering van de woningvoorraad in de krimpregio's is de specifieke onttrekkingsopgave t/m 2032 als volgt: Noord-Groningen⁶⁾: 2500 woningen, waarvan 435 t/m 2022, Oost-Groningen⁷⁾: 2700 woningen (1660 koop, 1040 huur), Noordoost Fryslân⁸⁾: 550 woningen, Noordwest Fryslân 40 woningen (2018-2022).

Doel en ambitie:

Na aanpak van de problemen op met name de particuliere woningmarkt ervaren onze inwoners de kwaliteit van leven in hun regio hoger dan daarvoor, en zien zij perspectief voor hun regio. De Regio Deal fungeert daarbij als vliegwiel voor

2) Onderzoek in- en uitmigratie Veenkoloniën, Planbureau Groningen, 2018.

3) Presentatie Femke Daalhuizen tijdens 'NVD-PBL seminar Demografische trends en de toekomstige woningbouwopgave' 15 juni 2018, Den Haag.

4) Grote Coalitie aanpak particuliere woningvoorraad Groningen.

5) In totaal zijn in de periode 1998-2012 circa 3500 woningen onttrokken aan de woningvoorraad, dit betreft ruim 11% van alle woningen. Dat is bijna 4x zo hoog als in de andere Nederlandse krimpregio's waar gemiddeld 3% van de voorraad is gesloopt.

6) KAW, april 2018, Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen.

7) Companen, juni 2017, Regio Oost-Groningen Woningmarktonderzoek.

8) KAW, april 2017, Woningmarktanalyse Noordoost Fryslân.

het ontwikkelen van een aanpak, waarbij gedurende de looptijd instrumentarium wordt ontwikkeld t.a.v. businesscase, marktpartijen, restschuld etc.

Per jaar worden binnen de verschillende herstructureringsopgaven 150 woningen aan de markt onttrokken, waardoor er sprake is van een meer gezonde woningmarkt.

Voorgestelde aanpak:

De aanpak van de kwalitatieve opgave (huur en koop) en de aanpak van de overvloed van woningen op de particuliere woningmarkt vindt plaats binnen integrale programma's. In een aantal van onze regio's die te maken hebben met krimp wordt al gewerkt met programma's waarin economie, sociale vitaliteit, zorg en wonen gelijktijdig worden aangepakt. Oftewel in de krimpregio's wordt hard gewerkt aan de meervoudige opgave waar zij voor staan, de particuliere woningmarkt vormt daarin echter tot nu toe de taaiste opgave.

Daarom staan wij een aanpak langs 3 lijnen voor:

1. Bekostiging van de herstructureringsopgave.
2. Onderzoeksagenda op zowel het ruimtelijk als financieel instrumentarium. Denk aan vragen als:
 - Welk instrumentarium kan ingezet worden om particuliere rijtjeshuizen te onttrekken?
 - Hoe om te gaan met hypothecaire restschuld ook i.r.t. erfrecht;
 - Hoe kunnen banken betrokken worden in deze opgave?
 - Met wat voor financiële constructies kunnen de transitieopgaven in krimpgebieden gerealiseerd kunnen worden?⁹⁾
 - Wat gebeurt er als we niets doen? Kloppen de uitkomsten van eerdere MKBA's, dat niet ingrijpen op de langere termijn duurder is dan nu ingrijpen?
3. Kennisoverdracht tussen de partijen in de betrokken krimpregio's, tussen de Noordelijke en de andere krimp- en anticipatie regio's in Nederland. In Noord-Nederland wordt dit al langere tijd gedaan middels de kennissessies die het Kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland al jarenlang op verzoek van de 3 noordelijke provincies en de Hanzehogeschool Groningen en de Rijksuniversiteit Groningen organiseert.

De 3 onderdelen zijn communicerende vaten. De feitelijke ervaringen (onderdeel 1) leveren input voor onderdelen 2 en 3. De kennis vanuit onderdelen 2 en 3 leveren weer input op voor de aanpak (onderdeel 1).

In onze krimpregio's werken diverse partijen al langere tijd samen aan integrale programma's om de kwaliteit van leven (brede welvaart) in deze regio's overeind te houden. Binnen deze governance constructie zullen de doelen gerealiseerd gaan worden. De uitdaging is om een vertaalslag te maken van de ervaringen die zijn opgedaan met de aanpak van kleine aantallen/losstaande huizen naar grotere aantallen in een complexere omgeving zoals rijtjeshuizen. Met alleen extra mankracht komen we er niet, er zal samen met het Rijk ook slagkracht ontwikkeld moeten worden in de vorm van toegepast instrumentarium en financieringsconstructies. Alleen zo kunnen we per jaar 150 woningen aan de markt onttrekken, met als gevolg dat verdere verpaupering en waardedaling en ongewenste instroom in de krimpregio's wordt voorkomen.

Doelgroep:

Direct: Particuliere huiseigenaren.

Particuliere huiseigenaren vormen een diverse groep. Dat maakt de aanpak die nu wordt ingezet t.a.v. de zogenaamde rotte kiezen (losstaande huizen) erg tijdrovend, immers iedere eigenaar heeft een eigen verhaal.

Indirect: Totale woningmarkt stakeholders (hypotheekverstrekkers, woningcorporaties, gemeenten, provincies). Hypotheekverstrekkers (banken/pensioenfondsen) zijn vanuit de provincies en enkele gemeenten benaderd en aangesproken om mee te denken, mee te werken. Dit komt echter nog onvoldoende van de grond. Zij voelen nog onvoldoende noodzaak om op dit domein in beweging te komen. De overige partijen zijn actief betrokken bij woningmarktbeleid.



9) Staat ook als opgave benoemd in het Interbestuurlijk Programma (14 feb 2018) dat het Rijk met haar medeoverheden heeft afgesloten.

Inzet en (co-)financiering:

Samenwerking met het Rijk is zowel financieel als instrumenteel. Betrokken departementen: BZK (wonen, regelgeving, opzetten transitiefonds), LNV (regio en regio envelop), SoZaWe (schulden problematiek) en FIN (financiële instrumenten).

Totale kosten van de Regio Deal:	€ 23.900.000
• Herstructureren (onttrekken, verduurzamen, verbeteren) ¹⁰⁾	€ 23.625.000
• Onderzoek RUG	€ 250.000
• Organiseren kennisoverdracht sessies ¹¹⁾	€ 25.000
•	
Gevraagde bijdrage van het Rijk:	€ 11.900.000
Inzet gemeenten en provincies:	€ 12.000.000
Onderverdeeld in:	
• Transitiefonds provincie Fryslân:	€ 2.000.000
• Herbestemmingsregeling provincie Fryslân:	€ 3.000.000
• Regio Oost-Groningen, vanuit menukaart:	€ 3.300.000
• Regio MEDAL, diverse middelen voor aanpak particuliere woningvoorraad:	€ 3.300.000
• Provincie Groningen:	€ 400.000

Structureel karakter:

Conform het Interbestuurlijk Programma (14 feb 2018) onderzoeken het Rijk en haar medeoverheden samen met wat voor financiële constructies de transformatieopgaven in krimpgebieden gerealiseerd kunnen worden. Daarbij wordt gekeken of een Noordelijk experiment waarbij € 1000 verwijderingsbijdrage wordt geheven op een nieuwbouwwoning, landelijk ingezet kan worden, zodat er een structurele financiering gerealiseerd wordt.

Governance:

In de krimp- en anticipeerregio's is de governance al georganiseerd. De overheden werken immers al jaren met diverse organisaties (woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, onderwijsinstellingen, ondernemersverenigingen) samen aan de uitdagingen waar ze voor staan. De sturing, monitoring en eindverantwoordelijkheid van de Regio Deal wordt in deze bestaande governance modellen ingepast. De provincie Groningen draagt zorg voor de beleidsmatige verantwoording.

10) 450 woningen (3 x 150) herstructureren, à € 52.500 p/woning. Dit bedrag is gebaseerd op ervaringen met eerdere experimenten.

11) Dit is een additionele opgave t.o.v. de kennisontwikkeling die via het KKNN plaats vindt.