

HUURDERSPERSPECTIEF PROVINCIAAL VOLKSHUISVESTELIJK PROGRAMMA DRENTHE



Mei 2026

P O S I T I O N P A P E R | M E I 2 0 2 6

Inleiding

Wonen is voor huurders en woningzoekende geen abstract beleidsdossier, maar dagelijkse realiteit. Wie geen grip heeft op zijn woonlasten, onzeker is over zijn woontoeekomst of jarenlang moet wachten op een passende woning, ervaart beleid niet als ambitie maar als tekort. Juist daarom is een sterk, realistisch en toetsbaar Provinciaal Volkshuisvestelijk Programma (PVHP) van groot belang. Bied deze inwoners van Drenthe een realistisch vooruitzicht.

Met ons position paper brengen de Drentse huurdersorganisaties hun gezamenlijke perspectief in voor het PVHP Drenthe.

Wij vragen de provincie Drenthe om haar regierol actief en outreachend te benutten. Niet door het stapelen van ambities, maar door het maken van scherpe keuzes, heldere kaders en realistische afspraken die voelbaar zijn in het dagelijks leven van huurders, kopers en woningzoekenden. Als wij in dit document spreken over huurders van sociale huurwoningen dan zijn dat de huidige huurders maar ook de toekomstige huurders (woningzoekende).

*Foto voorpagina: Uitkijktoren Poolshoogte - Odoorn
Beeldbank Drenthe*

1. BETAALBAARHEID

WOONLASTEN ALS LEIDEND KADER

HUURDERSPERSPECTIEF

Voor huurders betekent betaalbaarheid dat er na betaling van alle woonlasten voldoende inkomen overblijft om van te leven en mee te doen in de samenleving. Het gaat daarbij om het totaal van de volgende lasten:

- huur;
- energielasten;
- gemeentelijke lasten en heffingen;
- overige onvermijdelijke kosten.

Uit het Drents Woonlastenonderzoek en verwoord in het Drents Huurdersmanifest blijkt dat een aanzienlijk deel van de huurders financieel kwetsbaar is door hoge woonlasten. Sinds 2023 zien huurders in Drenthe dat door de corporaties steeds vaker wordt gestuurd op de maximaal toegestane huursom. Externe en interne toezichthouders leggen hierbij sterk de nadruk op financiële continuïteit van woningcorporaties.

In de praktijk leidt dit tot een zorgelijke verschuiving: huur(som)maximalisatie wordt de kern van corporatiebeleid, terwijl betaalbaarheid juist deze kern van volkshuisvesting zou moeten zijn. Deze ontwikkeling raakt Drentse huurders extra hard, omdat inkomens hier relatief lager zijn en energielasten en andere onvermijdelijke kosten, zeker in dorpen, structureel hoger.



ZORGPUNT

Het huidige financiële model van de corporaties doet onvoldoende recht aan de Drentse situatie qua betaalbaarheid. De huurder is op dit moment de enige inkomstenbron van de corporaties. Zonder een corrigerend provinciaal kader en een krachtig signaal naar Den Haag betalen vooral lagere en middeninkomens de rekening van stapelende opgaven, waaronder de instandhouding van de bestaande voorraad, verduurzaming en nieuwbouw.

WAT VRAGEN WIJ VAN DE PROVINCIE DRENTHE?

- Ontwikkel een Drentse definitie van betaalbaarheid, gebaseerd op totale woonlasten en regionale inkomens.
- Stuur actief op woonlasten, bijvoorbeeld via een maximale woonquote, zodat betaalbaarheid een toetsingskader wordt in plaats van een intentie.
- Voorkom huurmaximalisatie als standaardoplossing voor investeringsdruk bij woningcorporaties.
- Ontwikkel een provinciale betaalbaarheidsmonitor, gebaseerd op periodiek woonlastenonderzoek én signalen van huurdersorganisaties.
- Stimuleer inflatievolgend huurbeleid en maatwerk bij inkomensdaling.
- Neem een actieve agenderende rol richting het Rijk en de Drentse gemeenten: extra investeringsruimte voor corporaties is noodzakelijk om betaalbaarheid structureel te borgen.

Voor (toekomstige) huurders is het PVHP Drenthe pas geslaagd als de woonlasten aantoonbaar beheersbaar blijven of dalen.

2. BESCHIKBAARHEID

VAN DROMEN NAAR REALISTISCHE UITVOERING

HUURDERSPERSPECTIEF

Beschikbaarheid betekent voor woningzoekenden: zicht op een passende woning binnen een redelijke termijn. In Drenthe neemt de druk toe door huishoudensverdunning, dubbele vergrijzing, langer zelfstandig wonen en uitstroom uit zorg.

Huurders en woningzoekenden kijken niet naar bouwambities op papier, maar naar de praktijk: komen er daadwerkelijk een sociale huurwoningen bij? De huurdersorganisaties zien dat nieuwbouw vaak gepaard gaat met sloop en verkoop. Het resultaat is regelmatig vervangingsnieuwbouw, waarbij de sociale voorraad onder de streep nauwelijks groeit of zelfs afneemt.



ZORGPUNT

Prestatieafspraken bestaan te vaak uit ambities zonder realiteitscheck. Beperkte ambtelijke capaciteit, netcongestie, grondposities, bezwaarprocedures, het stikstofdossier, alsmaar stijgende bouwkosten door mondiale conflicten en beperkte investeringsruimte maken dat plannen niet of vertraagd worden gerealiseerd. Dit ondermijnt het vertrouwen van woningzoekenden.

WAT VRAGEN WIJ VAN DE PROVINCIE DRENTHE?

- Zorg dat de basiscijfers op orde zijn en dat corporaties, gemeentes en de provincie het eens zijn over het vertrekpunt en de opgave, zodat we samen de schouders er onder kunnen zetten.
- Veranker minimaal 30% sociale huur als ondergrens in alle gemeenten, zonder uitzonderingen.
- Stuur expliciet op 30% nettogroei van de sociale huurwoningvoorraad: nieuwbouw minus sloop en verkoop.
- Richt de provinciale sturing op netto-uitbreiding van de voorraad; verbind sloop en verkoop aan harde regionale compensatie-eisen.
- Zorg voor realistische programmering, afgestemd op ambtelijke capaciteit, uitvoeringskracht en netcapaciteit. En rekening houdend met voldoende locaties om nieuwbouw te realiseren.
- Neem een duidelijke outreachende regierol bij versnelling: maak inzichtelijk waar projecten vastlopen en stuur actief bij.
- Benadruk wederkerigheid vanuit het Rijk: versnelling is alleen mogelijk als regelgeving, financiering en randvoorwaarden meebewegen.
- Stimuleer het initiëren van alternatieve woonvormen, zoals woningsplitsen, hospita-verhuur, woningdelen.
- Bevorder transparante en eerlijke urgentie- en toewijzingsregels voor woningzoekenden in Drenthe.

Beschikbaarheid vraagt om sturing, daadkracht en keuzes en niet om vrijblijvendheid. En zorg daarbij ook voor toetsbaarheid en sancties bij het niet realiseren van de gemaakte (lokale prestatie)afspraken.

3. KLEINE KERNEN

BESCHIKBAARHEID IS HIER LEEFBAARHEID

HUURDERSPERSPECTIEF

In Drentse dorpen en kleine kernen is beschikbaarheid onlosmakelijk verbonden met leefbaarheid. Het verdwijnen van sociale huurwoningen leidt direct tot:

- Vertrek van jongeren en jonge gezinnen;
- Verlies van voorzieningen;
- Afname van sociale samenhang.

Het vitaal houden van de kleine kernen is belangrijk voor de leefbaarheid van de Drentse dorpen. Het actief stimuleren om ook in deze kernen te bouwen, zorg voor vooruitgang i.p.v. leegloop. Juist daarom is een actieve provinciale regierol over de kleine kernen noodzakelijk.



*Foto: Dorpsaanzicht Dwingeloo
Karin Broekhuijsen | Beeldbank Drenthe*

WAT VRAGEN WIJ?

- Bescherm betaalbare sociale huurwoningen in kleine kernen expliciet.
- Stimuleer kleinschalige, passende woningbouw die aansluit bij de dorpse schaal en behoefte.
- Borg dat dorps- en wijkvisies herkenbaar terugkomen in provinciale en regionale programmering.
- Creëer ruimte voor vernieuwende woonvormen op het platteland, gericht op jongeren, jonge gezinnen en ouderen.
- Zorg voor bereikbaarheid, in zijn algemeenheid en specifiek voor voorzieningen, door passend openbaar vervoer.

De bescherming van kleine kernen hoort bij de Horizon van Drenthe en zien wij als een kerntaak van de provincie.

4. DUURZAAMHEID EN WARMTETRANSITIE

BETAALBAAR EN MET DRAAGVLAK

HUURDERSPERSPECTIEF

De warmtetransitie en de verduurzaming van woningen kan de huurders direct in hun portemonnee raken. In het Drents Woonlastenonderzoek valt te lezen dat energiearmoede volop in Drenthe aanwezig is. Het is belangrijk dat ook hier sterk op ingezet wordt. Maar ervaringen met warmtenetten en collectieve oplossingen laten zien dat verduurzaming niet vanzelfsprekend woonlastenneutraal is. Voor huurders zijn de onderstaande aandachtspunten belangrijk:

- Verduurzaming mag niet leiden tot hogere woonlasten op korte maar ook op de lange termijn
- Huurders moeten daadwerkelijk zeggenschap hebben over keuzes die hen langdurig binden.
- Technische oplossingen moeten betrouwbaar, begrijpelijk en passend zijn bij bewoners.

WAT VRAGEN WIJ?

- Borg woonlastenneutraliteit als randvoorwaarde bij verduurzaming en warmtetransitie.
- Heb oog voor de kwetsbaarheid voor storingen als gestuurd wordt op slechts enkele energiebronnen.
- Zorg voor vroege en invloedrijke participatie van huurders bij wijk- en warmteplannen.
- Voorkom dat financiële risico's van energiebeleid en systeemkeuzes bij toekomstige huurders terechtkomen.
- Verbind verduurzaming aan comfort, gezondheid en leefomgeving, inclusief klimaatadaptatie en vergroening.

Draagvlak over verduurzaming begint bij betaalbaarheid en vertrouwen in de geboden oplossingen.



5. AANDACHTSGROEPEN, OUDEREN EN WONEN EN ZORG

INTEGRAAL, PREVENTIEF EN DICHTBIJ

HUURDERSPERSPECTIEF

Het is niet meer dan terecht dat in het PVHP aandacht moet zijn voor de diverse aandachtsgroepen. Wordt hier niet goed mee omgegaan dan komt de leefbaarheid van de dorpen en wijken onder druk te staan. Want huurders zien dat er steeds meer beroep gedaan wordt op sociale huurwoningen als het gaat om het opvangen van deze diverse groepen: statushouders, extramuralisatie, crisis/spoedzoekers. Op vele plekken staat de veerkracht van wijken onder de druk. Belangrijk onderdeel van het PVHP zijn de fairshare afspraken voor de verdeling van aandachtsgroepen en urgentiegroepen, oog hebben voor het absorptievermogen van straat/wijk/buurt/dorp is hierbij essentieel

Speciale aandacht wordt gevraagd voor de ouderen. Want de dubbele vergrijzing in Drenthe is geen toekomstbeeld, maar dagelijkse realiteit. Veel ouderen twijfelen, vaak door onwetendheid, over een volgende stap in de wooncarrière. Een goede keuze van de ouderen kan zorgen voor de start van een verhuistrein en het kan zorgen voor een goede mix qua samenstelling van een buurt en/ of wijk.



WAT VRAGEN WIJ?

- Investeer in nieuwe levensloopbestendige (nultreden) woningen.
- Zorg voor preventieve woningaanpassingen in de bestaande voorraad.
- Stimuleer geclusterde woonvormen met zorg, ontmoeting en voorzieningen in de nabijheid, ook in kleine kernen.
- Bevorder doorstroming alleen als deze vrijwillig, betaalbaar en nabij is. Kijk daarbij ook naar de opties zoals het inzetten van een senioren/doorstroommakelaar.
- Heb oog voor omwonenden en leefbaarheid bij de huisvesting van aandachtsgroepen
- Waarborg balans bij de fairshare-afspraken en heb hierbij oog voor de lokale samenstelling van de woningvoorraad zodat regulier woningzoekenden ook kans maken op een woning in de sociale woningvoorraad.
- Zorg voor de aanpak van kwetsbare buurten en wijken. Hou rekening met een goede sociale samenhang en het absorptievermogen van straat/buurt/wijk/dorp.

Het geven van een goed perspectief aan de diverse aandachtsgroepen is belangrijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten. Het preventief investeren in goede, betaalbare woningen voor ouderen voorkomt mogelijke zwaardere zorg en hogere maatschappelijke kosten.

6. VEILIG WONEN EN BESCHERMING VAN HUURDERS

HUURDERSPERSPECTIEF

Niet alle huurders verkeren in een gelijke positie qua bescherming. Met name huurders in de private sector, arbeidsmigranten en tijdelijke huurcontracten zijn kwetsbaar voor misstanden.

WAT VRAGEN WIJ?

- Een actieve provinciale inzet op de doorontwikkeling en handhaving van de Wet Goed Verhuurderschap.
- Versterking van regionale samenwerking rondom huurteams en laagdrempelige rechtsbescherming.
- Extra aandacht voor woonzekerheid, veiligheid en kwaliteit in de private huursector.
- Het stimuleren van het oprichten van een Drents Huurteam.

Veilig en eerlijk wonen is een randvoorwaarde voor bestaanszekerheid.

TOT SLOT

VAN AMBITIES NAAR HERKENBAAR BELEID

Huurdersorganisaties zien de provincie Drenthe nadrukkelijk als partner. Ons position paper is een uitnodiging tot samenwerking en tot het maken van scherpe en coherente keuzes. Betrek de huurdersorganisaties (en blijf betrekken) actief als signalerings- en gesprekspartner.

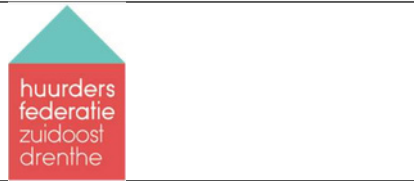
Voor huurders is het PVHP Drenthe geslaagd als:

- Woonlasten aantoonbaar beheersbaar blijven of dalen;
- Wachttijden voor woningzoekenden afnemen;
- De sociale huurwoningvoorraad netto groeit;
- (Toekomstige) huurders structureel als gelijkwaardige gesprekspartner worden betrokken.
- De gemaakte afspraken consequent, smart en toetsbaar zijn.

Niet het aantal plannen, maar de merkbare verbetering in het dagelijks leven van huurders bepaalt het succes van het Provinciaal Volkshuisvestelijk Programma Drenthe.



Deze position paper wordt onderschreven door:

	Algemene Huurdersvereniging WOON www.ahwoon.nl
	HBV Eelde Paterswolde Huurdersbelangenvereniging › Stichting ——— Eelder Woningbouw
	Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe www.huurdersfederatie.nl
	Huurdersorganisatie MEVM www.mevm.nl
	Huurdersplatform SAM: HVDco Coevorden, SHDH Hoogeveen, SBDE Emmen www.huurdersdomesta.nl
	Huurdersvereniging DE DEELMACHT www.dedeelmacht.nl
	Huurdersorganisatie SAMEN STERK www.woonservice.nl/samensterk
	Huurdersorganisatie MHS Meppel – Hoogeveen – Steenwijkerwold

Dit document is begeleid door:

