

## Opdracht

Deze bestuursopdracht gaat in op de vraag hoe we de verschillende opgaven op het gebied van wonen kunnen realiseren en organiseren in het Programma Wonen (en Leefomgeving).

## Opdrachtgever

Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Mariëtte de Visser

Ambtelijk opdrachtgever: directeur Jojo Bottema

## Strategische doelstellingen

In de omgevingsvisie hebben we de volgende doelstellingen opgenomen: “We willen inzetten op een schone, veilige en prettige leefomgeving voor jong en oud. We bouwen vanuit de basis van saamhorigheid doorlopend aan de leefbaarheid van onze dorpen.”<sup>1</sup>

De doelen voor dit programma zijn:

1. Realiseren (versnelling) van de nieuwbouw
2. Verhogen kwaliteit bestaande voorraad
3. Behouden en verbeteren leefbaarheid en
4. Vernieuwing van producten en processen

## Aanleiding

Gemeente Het Hogeland kent al jaren een grote opgave in de woningvoorraad om niet alleen de bestaande voorraad te verduurzamen en aan te laten sluiten bij bevolkingsopbouw, maar anderzijds ook wat betreft de vraag naar nieuwe producten en de toegenomen vraag. Deze vraag komt zowel uit de eigen gemeente, maar ook uit de (stedelijke) regio en overig Nederland.

Zeker nu de woningmarkt op nationale schaal oververhit is en er een groot tekort aan (betaalbare) woningen is merken wij dit ook in onze gemeente. Waar we tot een paar jaar terug nog in bepaalde delen van de gemeente over krimp spraken, is dit nu omgeslagen naar stabilisatie en mogelijkheden tot groei.

Maar om er voor te zorgen dat alle dorpen aantrekkelijk en leefbaar blijven heeft ook de bestaande voorraad een kwaliteitsimpuls nodig. Enerzijds om het ‘aanzien’ van het dorp goed te houden en anderzijds zodat het aan blijft sluiten bij de bevolkingsopbouw. Hier lopen inmiddels diverse trajecten vanuit de aanpak verpauperde panden, de aanpak ‘kwetsbare voorraad’ en verbetering van de kwaliteit en het levensloopbestendig maken van de woningen door middel van de inzet van leningen.

Naast de woningen zelf is echter ook de woonomgeving belangrijk en daarmee de verbindingen met voorzieningen en werkgelegenheid en andere elementen van de brede welvaart. Het toevoegen en/of verbeteren van woningen biedt daarmee ook kansen om andere beleidsdoelstellingen te realiseren (mbt duurzaamheid, klimaatadaptie, mobiliteit en voorzieningen).

Tot slot wordt het in relatie tot de omgevingswet ook steeds belangrijker om samen met inwoners vorm geven aan de toekomst van de dorpen qua woningbouw en leefomgeving. We bouwen hierbij voort op de ervaringen die we met de pilot omgevingsprogramma Wehe-den Hoorn hebben opgedaan.

---

<sup>1</sup> Voor de doelstellingen van dit programma gaan we uit van de doelstellingen uit bestaand beleid (omgevingsvisie, woonvisie, verstedelijkingsstrategie RGA)

Deze ontwikkelingen moeten goed op elkaar afgestemd worden zowel intern, als op de plannen die we met de dorpen maken over zowel de bestaande als de nieuwe voorraad en alle initiatieven van inwoners. Dit alles vraagt vanuit gemeente dan ook een andere, integrale benadering van het vraagstuk wonen.

## Achtergrond

### Woonvisie en uitvoeringsplan

In 2021 is de woonvisie voor onze gemeente vastgesteld. Hierin zijn uitgangspunten als; Dorpen in balans, maatwerk en vrijheid bieden en een positieve grondhouding voor initiatieven “Ja mits, ...” opgenomen. In de woonvisie staat onder meer dat er woningen nodig zijn voor zowel onze toenemend vergrijzende bevolking als voor de jongeren die graag hier willen blijven en voor mensen die in de stad (en zelfs de rest van Nederland) niet terecht kunnen of willen. De nadruk ligt hierbij op toenemend aantal kleine huishoudens en betaalbaarheid van de woning.

De visie is uitgewerkt in een uitvoeringsplan, waarin is aangegeven welke maatregelen worden of zijn uitgevoerd om de doelen uit de visie te behalen. Ook is hierin de relatie gelegd met andere programma's zoals het programma Wonen. In dit programma wordt de benodigde samenhang geregeld die nodig is voor een goede uitvoering van de visie.

### Omgevingsvisie

In 2022 is de omgevingsvisie vastgesteld. De hierin gehanteerde uitgangspunten zijn belangrijk voor de uitwerking van het programma, zoals;

- a) We maken verschil tussen regionale centra, centrumdorpen en woondorpen, werken en denken vanuit dorpsnetwerken en verbinden daar ook onze keuzes aan voor wonen en voorzieningen.
- b) We zoeken voor de regionale woningbouwvraag de ruimte in de dorpen in de directe nabijheid van de stad Groningen en langs de OV-assen.
- c) We willen ruimte geven aan woningen en woonconcepten die iets toevoegen aan het bestaande aanbod en een kwalitatieve bijdrage leveren aan de dorpen.
- d) We werken aan een woningvoorraad die past bij de bevolkingsopbouw, die duurzaam is en een goede kwaliteit heeft.
- e) We maken met onze dorpen plannen voor de leefbaarheid in hun dorp.

### Novex- RGA en Verstedelijkingsstrategie Groningen - Assen

Vanuit het ontwikkelperspectief van het Novex-RGA gebied, dat gebaseerd is op de verstedelijkingsstrategie regio Groningen – Assen, is een deel van het gebied in beeld voor woningbouw. Bedum en Winsum zijn daarvoor als grote, goed bereikbare kernen allereerst in het vizier. Bij de kleinere dorpen is extra woningbouw in de vorm van maatwerk mogelijk en (in sommige gevallen) ook wenselijk. We zien het als een belangrijke uitdaging om de nieuwe woningbouw een Hogelandster verrijking te laten zijn van het gebied, waarbij gebruik wordt gemaakt van de kwaliteiten die er zijn en kwaliteit ook wordt toegevoegd. Zoals bijvoorbeeld de recreatieve aantrekkingskracht van het Reitdiepgebied.

In 2024 wordt een gezamenlijk woningmarktonderzoek gedaan, dat nieuwe input zal leveren voor de programmering van de regio.

## Ontwikkelingen Eemshaven

De Eemshaven is het noordelijk centrum in de productie van (duurzame) energie en kan/zal in de nabije toekomst een belangrijke rol gaan spelen in de waterstofeconomie en de energietransitie van Noord Nederland als geheel. We zien kansen om de ontwikkelingen een positieve invloed laten zijn op de aantrekkingskracht en leefbaarheid in het gebied. Zo willen we de huidige arbeidsmarkt potentieel blijven benutten en behouden en in te zetten voor nieuwe werkgelegenheid. Extra werkgelegenheid biedt mogelijk ook kansen voor de ontwikkeling van de woon- en leefomgeving.<sup>2</sup>

Hiermee is er vanuit de verstedelijkingsstrategie, maar ook vanuit ontwikkelingen in de Eemshaven én vanuit het gasdossier een momentum ontstaan om een slag te maken met uitbreiding en inbreiding en hier zelfs een versnelling in aan te brengen.

## Nationale woon- en bouwagenda & Contourennotitie

Meer dan voorheen neemt het Rijk de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De [Nationale Woon- en Bouwagenda](#) stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is. De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen<sup>3</sup> en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Vooruitlopend op het verschijnen van een nieuwe Nota Ruimte heeft minister De Jonge de [Contourennotitie](#) naar de Tweede Kamer gestuurd. De notitie benoemt de urgente keuzes op het gebied van energie, natuur, woningbouw, landbouw, economie en infrastructuur die overheden moeten maken en geeft een eerste inhoudelijke richting voor een rechtvaardige verdeling van die ruimte. Daarmee herneemt het rijk de regie op de ruimtelijke ordening.

Waar de ruimtelijke ordening eerder nog prioriteit gaf aan het sterker maken van wat al sterk was, is het nu noodzaak om alle regio's beter te benutten, waardoor er voor alle delen van ons land een toekomstperspectief komt. Ook in regio's waar groei minder voor de hand ligt, wil het rijk zorgen voor voldoende voorzieningen met plek voor kleinschalige verdichting van steden en dorpen.

Hierbij wordt aangesloten bij de reeds opgesteld verstedelijking strategieën, zoals die voor de regio Groningen-Assen.

---

<sup>2</sup> Onderzoek naar implicaties van de extra werkgelegenheid is onderdeel van het Programma Eemshaven plus.

<sup>3</sup> Zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uit een ggz-instelling komen, statushouders of mensen met een sociale of medische urgentie

## Maatschappelijke impact

Wonen is een belangrijk thema dat vrijwel iedereen raakt. Op korte termijn geldt dat zeker voor degenen die op zoek zijn naar een woning. Maar voor de lange termijn is het ook belangrijk om onze dorpen leefbaar te houden en hier voor zijn goede woningen in een goede leefomgeving essentieel.

Politiek–bestuurlijk gezien ligt de hoogste prioriteit bij de realisatie van nieuwbouwwoningen ook gezien de verhoogde aandacht vanuit het Rijk voor dit onderwerp.

Maatschappelijk gezien is de aanpak van de bestaande voorraad echter ook van groot belang, gezien de energiearmoede in dit gebied.

## Uitdagingen en kansen

Uitdagingen:

- Veranderde bevolkingssamenstelling (vergrijzing & ontgroening) en het aanpassen van de woningvoorraad op deze verandering.
- Druk vanuit samenleving om snel en betaalbaar te bouwen
- Te weinig doorstroming op de woningmarkt.
- Een achterblijvende kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (lage woz-waarde). En een toenemende tweedeling in maatschappij doordat niet iedereen mee kan met verduurzaming.
- Leefbaarheid in dorpen die (soms) onder druk staat
- Noodzaak voor een afgestemde, samenhangende aanpak voor complexe problemen.

Kansen

- Toegenomen vraag naar woningen (eventueel ook vanuit de ontwikkeling vanuit de Eemshaven).
- Toegenomen urgentie verduurzaming door onzekerheid op de energiemarkt.
- Hernieuwde aandacht vanuit het Rijk voor volkshuisvesting (met daarbij behorende geldstromen/subsidieregelingen(WBI/SBI/flexpool).
- Maatregelenpakket nav parlementaire enquête aardbevingen/NPG.
- Sloop- nieuwbouwopgave in het aardbevingsgebied, waardoor verduurzaming en verandering van typen woningen gerealiseerd kan worden.

## Werkvorm en aanpak

Er is gekozen voor de werkvorm programma. De huidige problematiek voldoet geheel aan de eisen van een programma, nl:

- Het een tijdelijke vraag is;
- Focus op een specifieke (verander) doelstellingen;
- De vraag is strategisch van aard;
- Doelen zijn gedefinieerd of te definiëren;
- Het een opgave is met meerdere samenhangende projecten en activiteiten;
- Complexe omgeving.

Per strategisch doel wordt het effect en de operationele doelen beschreven<sup>4</sup>.

1. Realiseren (versnelling) nieuwbouw
2. Verhogen kwaliteit bestaande voorraad

---

<sup>4</sup> Deze worden verder uitgewerkt in de Programma Start Up.

3. Behouden en verbeteren leefbaarheid
4. Vernieuwing van producten en processen

#### 1. Nieuwbouw;

Effect; Er zijn voldoende passende nieuwe woningen voor onze inwoners (nieuw en huidig)

- zowel voor onze toenemend vergrijzende bevolking als
- Voor de jongeren die graag hier willen blijven als
- Voor mensen die in de stad niet terecht kunnen of willen
- Voor de extra vraag die de economische ontwikkelingen (in de Eemshaven) mogelijk met zich meebrengen.

Nadruk ligt hierbij op toenemend aantal kleine huishoudens en betaalbaarheid van de woning.

- Er ligt een strategisch woningbouwprogramma om in de (toekomstige) woningbehoefte van onze inwoners te voorzien. Hiertoe hebben wij inzicht in welke producten waar<sup>5</sup> en wanneer nodig zijn (voor de korte en lange termijn).
- Er is een goede afstemmen van de programmering op regionaal niveau (RGA, woondeal en versnellingstafel)
- Er zijn uitgangspunten opgesteld op basis waarvan we nieuwe projecten en initiatieven prioriteren
- Bij de start van nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen ligt een duidelijke opdrachtverstrekking, waarin is staat aan welke doelstellingen de nieuwe buurten en wijken bijdragen op gebied van klimaatadaptie, duurzaamheid, mobiliteit, natuur, werkgelegenheid ed.
- Interne processen om inhoud te geven aan de nieuwbouwbehoefte zijn op orde. Het is in de organisatie geborgd dat teams goed samenwerken om de nieuwbouwopgave goed vorm te geven. Dit geldt zowel voor de koop- als de (sociale) huursector.

#### 2. Bestaande bouw

Effect; Woningen hebben voldoende kwaliteit en zijn verduurzaamd en zijn betaalbaar. Zodat dorpen aantrekkelijk zijn en blijven.

- Er is een samenhangende aanpak voor de verduurzaming van de bestaande voorraad, waarin de lopende projecten/trajecten (waaronder aanpak verpauperde panden, stimuleringsleningen en Volkshuisvestingsfonds) zijn uitgevoerd c.q in uitvoering zijn en nieuwe ontwikkelingen (zoals maatregel 29) zijn geïntegreerd. Dit gebeurt in samenhang met bestaande structuren van het energieloket, energiecoaches etc.
- We hebben een aanpak om zoveel mogelijk particulieren mee te nemen en te ondersteunen bij de verduurzaming van hun woning.

---

<sup>5</sup> De locatiekeuzes gebeuren obv ruimtelijke analyses die opgesteld worden voor de dorpen. Voor het gebied rond de Eemshaven zal dit vanuit het Programma Eemshaven gebeuren.

### 3. Leefomgeving

Effect; Dorpen hebben plannen waarin duidelijk is wat de koers is voor het dorp en wie welke rol daarin heeft.

- De gemeente heeft een werkwijze en een organisatiestructuur die voorziet in en toeziet op een integrale aanpak voor het gesprek met de dorpen, waarbij het voor dorp geen verschil maakt vanuit welke 'hoek' de gemeente het plan insteekt...
- Er ligt een planning en prioritering voor het opstellen van plannen voor de dorpen.
- En het is duidelijk welk doel deze plannen dienen, wie proceseigenaar is en hoe de uitvoer in de organisatie geborgd is.
- Lopende trajecten als de dorpsschouwen zijn geïntegreerd.
- Regie op het traject (participatieaanpak) wordt verzorgd door de gemeente.

### 4. Vernieuwing in processen en producten

Effect; We kunnen voldoen aan de vraag naar diverse woonmilieus met een Hogelandster identiteit en hebben locaties voor bijzondere woonvormen.

- We hebben beleid en locaties voor nieuwe woonvormen die aansluiten bij veranderende woonvraag
  - Bv Tinyhouses
  - flexwonen
- We hebben nieuwe processen en procedures uitgetest die vernieuwing mogelijk maken
  - Zoals prijsvragen ed.
- We hebben een pilot gedraaid waarin we hebben geëxperimenteerd met het integraal vormgeven van een goede, duurzame en gezonde leefomgeving, waarin de mens centraal staat en we oog hebben voor identiteit en landschappelijk bouwen.

## Afbakening

Voor de realisatie van nieuwe woningen en de verbetering van bestaande woningen zijn we afhankelijk van derden. Dit programma gaat in op de rol die wij als gemeente hebben en op welke manier wij de realisatie van de doelen kunnen beïnvloeden.

Wat regelen we in ieder geval het programma:

- De werkzaamheden die nodig zijn voor het behalen van het beschreven eindresultaat.
- Afstemming en samenhang tussen thuishuizen; voor zover dit bijdraagt aan de doelstellingen van het programma.
- Afstemming met andere programma's.

Voor een deel zullen de werkzaamheden in het programma samenvallen met de reguliere werkzaamheden. De verwachting is wel dat er een extra inzet nodig is (zie ook raming).

De onderdelen die er niet onder vallen:

Reguliere werkzaamheden uit de thuishuizen vallen niet binnen het programma. Wel zullen deze werkzaamheden kunnen bijdragen aan de doelen van het project. Dus afstemming van de werkzaamheden en planning hiervan vallen wel binnen het programma.

Daarnaast lopen er een aantal andere programma's die raakvlakken hebben met wonen, zoals de Versterkingsopgave, Transformatie Sociaal Domein, Huisvesting statushouders en vluchtelingen, Eemshaven plus etc. Er wordt onderling afgestemd met deze programma's, zodat er geen dingen dubbel worden gedaan, maar ook geen gaten vallen.

Tot slot valt ook de uitvoering van de (strategische) dorpsplannen niet onder het programma. Deze worden opgepakt vanuit de verschillende thuishuizen/projecten.

## Organisatie & Financiële kaders

Uit bovenstaande blijkt dat er een integrale aanpak nodig is van de diverse onderdelen op het gebied van wonen en de leefomgeving.

Een programma vraagt in ieder geval om een programmamanager, programmamedewerker (PMO'er), administratieve ondersteuning, financiële en juridische ondersteuning, inhoudelijk betrokken adviseurs, communicatieadviseur en verschillende projectleiders. De exacte inzet in fte's is deels afhankelijk van de gekozen ambities per jaarschijf. Het e.e.a. wordt verwerkt in het programmacontract/programma-plan eerste fase.

Voor het opstarten van het programma zijn, na een interne inventarisatie extra mensen en middelen nodig.

- Uren programmamanager 32 u/week (reeds opgenomen in voorjaarsnota)
- Inhuur begeleiding PSU € 11.500,-<sup>6</sup>
- Werkbudget voor o.m. organisatie PSU; € 4.500,-
- Inzet PMO'er; 16 u/week € 20.000,-
- Inzet/inhuur projectmedewerkers € 10.000,-

De totale (extra) kosten voor de opstartfase zijn: € 46.000,-

De dekking van dit bedrag kan gevonden worden in de bestemmingsreserve : opgaven 2022-2026.

De mutatie wordt meegenomen in de Voorjaarsnota.

De begroting voor de uitvoer-fase wordt uitgewerkt (en aangevraagd) in het programmacontract.

Dit zal in ieder geval de volgende onderdelen betreffen:

- Inzet PMO'er;
- Administratieve ondersteuning
- Inzet/inhuur projectleiders;
- Inzet/inhuur diverse projectmedewerkers;
- Werkbudget voor organisatie bijeenkomsten
- Uitvoeringskosten

## Randvoorwaarden & risico's

Afspraken in Coalitieakkoord zijn kaderstellend mbt de doelen en planning van dit programma.

Randvoorwaardelijk voor het behalen van deze inhoudelijke doelen is dat er een organisatiestructuur staat, die er voor zorgt dat teams gezamenlijk aan deze doelen werken. Hiertoe is het nodig dat er voldoende tijd, capaciteit en kwaliteit en middelen beschikbaar zijn.

Verder zullen de ontwikkelingen op Rijksniveau onder meer in het kader van de wet regie op de volkshuisvesting, invloed hebben op de verhoudingen tussen rijk- provincie- regio en gemeenten.

---

<sup>6</sup> Bedragen zijn gebaseerd op offertes uit andere programma's

Hierbij krijgt de provincie een meer sturende rol wat invloed kan hebben op de beleidsvrijheid van ons als gemeente. Maar het biedt ook kansen t.a.v. extra financieringsmogelijkheden.

Tot slot is het nodig dat we:

- Integraal samenwerken vanuit de verschillende trajecten en de tijd en ruimte nemen om elkaar op de hoogte te houden en samen te sparren
- Afstemming zoeken met de diverse programma's zoals de Versterkingsopgave, Transformatie Sociaal Domein, Huisvesting statushouders en vluchtelingen en Eemshaven Plus etc., zodat er geen dingen dubbel worden gedaan, maar ook geen gaten vallen.
- De benodigde inzet vanuit het programma goed afstemmen op de jaarplannen van de thuisteam. Dit geldt in ieder geval voor de teams; RO-beleid, Wonen en Leefbaarheid, Grondzaken, RO-projectleiders en Duurzaamheid. Maar ook teams als communicatie, vastgoed en IBOR.

Belangrijkste risico's	
1.	Veranderingen in de markt
2.	Veranderende rol gemeente (actief beleid ipv passief beleid) brengt mogelijk meer financiële risico's met zich mee
3.	Beschikbaarheid personeel (intern en extern)
4.	Bij meer nieuwbouw in woondorpen, is er risico op leegstand op langere termijn
5.	Bestaande planologische procedures kunnen belemmeringen geven v.w.b. snelheid

## Planning

De conceptplanning voor de uitwerking van de bestuursopdracht is als volgt. Met het opleveren van het programmacontract eindigt de fase van het uitwerken van de bestuursopdracht:

Stap:	Activiteit:	Planning
1	Afstemming directeur en portefeuillehouder	Begin oktober '23
2	Besluitvorming directie op uitwerking bestuursopdracht	Eind oktober '23
3	Besluitvorming college op uitwerking bestuursopdracht	Begin November '23
4	Uitvoeren Start-up	Nov- feb 23-24
5	Uitwerking bestuursopdracht naar programmacontract	mrt-mei '24
6	<i>Start uitvoering</i>	<i>Juni/juli 2024</i>

De planning voor de uitvoeringfase komt in het programmacontract te staan.