



# Wonen in Het Hogeland

---

SEPTEMBER 2024



PROGRAMMACONTRACT – WONEN IN HET HOGELAND

Versie : 1.3  
Doc. Nummer :  
Datum : 2 september 2024

Bestuurlijk opdrachtgever	Han Hefting
Ambtelijk opdrachtgever	Jojo Bottema (a.i. Wouter Meijerman)
Opdrachtnemer:	Tamara Wiersema

Beoordeeld door:

Naam	Rol	Versie	Datum	Oordeel
Robert de Vries	Business Controller			
	Strategisch adviseur			
Marieke de Blok	Betrokken Teamcoach 1			
Rob Tax	Betrokken Teamcoach 2			
Jolinda Beumer	Betrokken teamcoach 3			
Brigitte Feldmeier	Informatieadviseur (ihkv automatisering en informatievoorziening)			
Anneke Venema	Financieel Consulent			

Inhoud

<div>04</div> <div>Samenvatting</div>	<div>05</div> <div>Context en Aanleiding</div>	<div>06</div> <div>Visie</div>	<div>07</div> <div>Doelen</div>
<div>12</div> <div>Veranderstrategie</div>	<div>13</div> <div>Resultaten en inspanningen</div>	<div>16</div> <div>Monitoring en besturing</div>	<div>18</div> <div>Organisatie, rapportage en besluitvorming</div>
<div>20</div> <div>Samenwerking en communicatie</div>	<div>22</div> <div>Middelen</div>	<div>23</div> <div>Risico's</div>	<div>26</div> <div>Bijlagen</div>



# 1. Samenvatting

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, betaalbare woningen in een goede leefomgeving essentieel. In het coalitieakkoord is het onderwerp wonen één van de prioriteiten.

Op het gebied van wonen zijn al beleidsdocumenten vastgesteld en zijn er regionale afspraken gemaakt. Het thema wonen raakt echter verschillende teams in de gemeentelijke organisatie. Met dit programma zorgen we voor heldere sturing op doelen en resultaten. Dit zal zorgen voor meer uitvoeringskracht en voor ruimte om strategische vraagstukken te kunnen oppakken.

Door vanuit dit programma integraal te werken hebben we een betere planning en prioritering voor de woningbouwplannen. En kunnen daardoor nieuwe ontwikkelingen, vragen en initiatieven vanuit de dorpen beter ondersteunen. We willen werken vanuit een (ruimtelijk) plan aan de (woningbouw) opgave in de dorpen, waarbij we uitgaan van onze eigen Hogelandster kwaliteit. We werken actief aan het oplossen van knelpunten om zo de woningbouw te kunnen versnellen qua aantal. Maar waarbij ook aandacht is voor betaalbaarheid en de diverse doelgroepen.

We werken aan een samenhangend plan om de kwaliteit van de bestaande woningen te verhogen, waarbij verschillende doelen worden gecombineerd op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, toekomstbestendigheid en beeldkwaliteit.

En tot slot ontwikkelen we een werkwijze die belangen bij elkaar brengt van alle belanghebbenden in een dorp (/gebied) om zo in te kunnen spelen op wat er nodig is in de dorpen en zo toekomstperspectief te kunnen bieden voor onze inwoners.

- Dit draagt bij aan de volgende doelen;
- Een betere planning en prioritering van woningbouwplannen en kwaliteitsverbeteringsplannen om te komen tot een afgewogen uitvoering.
  - Versnelling van de realisatie van nieuwbouwwoningen
  - Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en toekomstbestendig maken, m.n. op de aspecten wooncomfort, energiegebruik, circulariteit en beeldkwaliteit.
  - Samen met inwoners en partners realiseren we meer samenhang in de werkwijze van het verbeteren van de leefomgeving in de dorpen.

Hiermee geven we invulling aan de wens van het college en de raad voor meer focus op wonen. Door een samenhangende aanpak zorgen we sneller voor meer en kwalitatief betere woningen, die bijdragen aan een prettige leefomgeving in Het Hogeland.

## Gevraagd besluit:

Vaststellen van dit programmacontract en goedkeuren start van de uitvoeringsfase.

Uitkomst	Datum	Opdrachtgever	Portefeuillehouder(s)
Akkoord / Niet akkoord	09- 2024	J. Bottema (/W. Meijerman)	H. Hefting
Reden “Niet akkoord”:			

# 2. Context en aanleiding

## 2.1 Context

Gemeente Het Hogeland kent na jaren van bevolkingsdaling nu een grote opgave in de woningvoorraad om niet alleen de bestaande voorraad te verduurzamen en aan te laten sluiten bij de veranderende bevolkingsopbouw. Maar 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 aantal jaar terug nog in bepaalde delen van de gemeente over krimp spraken, is dit nu omgeslagen naar stabilisatie en mogelijkheden tot groei.

Door het woningtekort en de gevoelde urgentie op nationale schaal, wil de rijksoverheid meer regie naar zich toe trekken, wat gevolgen gaat hebben op de rol die wij als lokale overheid spelen, bijvoorbeeld op het gebied van (sturen op) betaalbaarheid en het toewijzen van woningen aan aandachtsgroepen.

Aan de andere kant heeft de rijksoverheid juist een decentralisatie van taken ingezet in het kader van de omgevingswet wat maakt dat wij een andere positie krijgen ten opzichte van onze inwoners; als eerste overheid (in plaats van de laagste overheid). Waarbij we niet meer vanuit loketten kunnen en willen opereren, maar opgavegericht.

Tot slot zijn er voor onze gemeente al diverse beleidsstukken vastgesteld en onderzoeken gedaan met betrekking tot wonen, zoals de woonvisie met bijbehorend uitvoeringsplan, het regionale woningbehoefte onderzoek Regio Groningen Assen en de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen Assen. En in 2023 is de Regionale Woondeal met het Rijk gesloten. De woningmarkt is echter erg dynamisch, waardoor we als organisatie snel(ler) op veranderingen moeten kunnen inspelen.

## 2.2 Aanleiding

Wonen is een thema dat iedereen raakt. Dat geldt zeker voor mensen die op zoek zijn naar een woning of ze nu jong zijn of oud, maar ook voor mensen die in een dorp wonen waar de leefbaarheid onder druk staat.

Wonen bestrijkt daarmee een breed palet aan onderwerpen. Want het gaat niet alleen over hoeveel en hoe snel we woningen willen en kunnen bouwen, maar juist ook over; voor wie bouwen we (bouw je juist voor jongeren of voor ouderen) en waar (doe je dit met name in de voorzieningen kernen of toch ook in de kleine dorpen) en welk effect hebben deze keuzes op de leefbaarheid in de dorpen, op mobiliteit, op het klimaat en op de bestaande woningen. Hoe zorgen we er voor dat de bestaande woningen ook toekomstbestendig blijven en dat de woningen aansluiten bij de veranderende bevolkingsopbouw. Hoe spelen we in de eventuele extra woningvraag die voortkomt uit de ontwikkelingen in de Eemshaven en welk effect heeft dit op de bestaande dorpen.

Zo zijn er nog veel meer vragen die allemaal met elkaar samenhangen en daarmee de complexiteit verhogen (waardoor de uitvoering vaak vertraagt).

Dit geeft de noodzaak aan om de vraagstukken op een integrale manier aan te pakken. Deze noodzaak wordt versterkt doordat ook de samenleving verandert en we hier als overheid een andere manier van werken tegenover moeten gaan zetten. Deze andere manier van werken wordt al ingezet binnen de programma’s Transformatie Sociaal Domein en de Omgevingswet (Transformatie van het Ruimtelijk Domein). In relatie tot de omgevingswet wordt het ook steeds belangrijker om samen met inwoners vorm te 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.

Dit alles vraagt om meer samenhang en uitvoeringskracht op het brede gebied van wonen en leefomgeving.



## 3. Visie

In onze omgevingsvisie staat dat we als gemeente inzetten op een schone, veilige en prettige leefomgeving voor jong en oud. We werken aan een woningvoorraad die past bij de bevolkingsopbouw, die duurzaam is en een goede kwaliteit heeft.

De uitgangspunten rondom wonen zijn al in diverse beleidsdocumenten vastgelegd, zoals de omgevingsvisie en de woonvisie. En in regionaal verband de Verstedelijkingsstrategie Groningen-Assen en de Woondeal.

We constateren dat er al beleid is vastgesteld, maar dat de samenhang tussen de teams en vakgroepen beter kan, zodat goed invulling gegeven kan worden aan de uitgangspunten, die we hebben vastgesteld. Gezien de stevige politieke ambitie en de complexiteit vraagt dit om meer integrale sturing en regie.

Daarnaast zien we dat op veel plekken in de organisatie wordt gewerkt aan het verbeteren van de leefomgeving in de dorpen, maar dat ook hier de samenhang ontbreekt en er meer regie op de aanpak nodig is.

In het programma Wonen in Het Hogeland gaan we meer slagkracht organiseren en willen het volgende bereiken:

Door een samenhangende aanpak zorgen we sneller voor meer en kwalitatief betere woningen, die bijdragen aan een prettige leefomgeving in Het Hogeland.

## 4. Doelen

De doelen uit de bestuursopdracht zijn in de Programma Startup dagen verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Dit heeft geleid tot de onderstaande strategische en operationele doelen. De visie, doelen en inspanningen zijn samengevat in het Doelen-Inspanningen netwerk (zie bijlage 1). Hierin is te zien hoe de samenhang is tussen de doelen en inspanningen.

### 4.1 Strategische doelen

De kern van dit programma is dat we als gemeente voorspelbaar, betrouwbaar, maar toch ook flexibel zijn, zodat we voor onze inwoners voldoende, goede (nieuwe) woningen kunnen realiseren in een prettige leefomgeving. Daarom zijn naast twee inhoudelijke doelstellingen ook twee procesmatige doelen opgenomen, die er voor moeten zorgen dat we als gemeente de inhoud goed kunnen organiseren.

Voor het programma zijn vier strategische doelen benoemd:

**1. Een betere planning en prioritering van woningbouwplannen en kwaliteitsverbeteringsplannen om te komen tot een afgewogen uitvoering.**

**2. Versnelling van de realisatie van nieuwbouwwoningen**

**3. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en toekomstbestendig maken, m.n. op de aspecten wooncomfort, energiegebruik, circulariteit en beeldkwaliteit.**

**4. Samen met inwoners en partners realiseren we meer samenhang in de werkwijze van het verbeteren van de leefomgeving in de dorpen.**



## 4.2 Operationele doelen

Bij elk strategisch doel zijn meetbare operationele doelen bepaald. Op deze doelen sturen we vanuit het programma.

### 1. Een betere planning en prioritering van woningbouwplannen en kwaliteitsverbeteringsplannen om te komen tot een afgewogen uitvoering.

**1.1 Bestuur, raad, organisatie en belangrijke partners ervaren dat de planning en realisering van woningbouwplannen planmatiger en voorspelbaarder is en toch voldoende flexibel.**

Toelichting

- We vinden het belangrijk dat alle belanghebbenden zowel intern als extern merken dat we als gemeente het proces rondom nieuwbouwplannen goed georganiseerd hebben voor zowel de lange als de korte termijn.
- Onder belangrijke partners verstaan we in ieder geval de woningcorporaties, projectontwikkelaars en inwoners.
- We zijn een woningbouwmonitor aan het opzetten, dit instrument moet ons goed inzicht gaan geven waar de gemeente 'achterloopt' met het realiseren van woningen. Hierdoor kunnen we doelgericht sturen.

**1.2 Bestuur, samenwerkingspartners en inwoners ervaren duidelijkheid in onze aanpak van kwaliteitsverbetering van bestaande woningen dankzij de ontzorgende rol van de gemeente.**

Toelichting

- Dit doel gaat over de bestaande bouw en de wens om alle verschillende regelingen goed op elkaar aan te laten sluiten, zodat het met name voor inwoners makkelijker wordt om hun woning te verduurzamen.
- Hierbij sluiten we aan bij de activiteiten die we al doen binnen het team duurzaamheid op het gebied van de energietransitie.



## 2. Versnelling van de realisatie van nieuwbouwwoningen

**2.1 We laten versneld 1000 nieuwe woningen realiseren van 2022-2030.**

Toelichting:

- De gekozen tijdsperiode sluit aan bij de regionale afspraken die zijn gemaakt in de woondeal. Hierin is opgenomen dat er in Het Hogeland 1710 nieuwe woningen worden toegevoegd. Door de geraamde sloop van 748 woningen, zal de netto toevoeging 962 woningen zijn. We verwachten door de nog steeds toenemende druk op de woningmarkt en door de ontwikkelingen in de Eemshaven dat dit het minimale aantal woningen is dat nodig is. De afgelopen 5 jaar hebben we in totaal ca 740 woningen gebouwd. Dit betekent dat we fors meer moeten gaan bouwen om de ambitie te halen.
- Er zijn verschillende gegevensbronnen beschikbaar om het aantal woningen en de toevoeging te bepalen. We kiezen hier om aan te sluiten bij de gegevens vanuit ons eigen gegevenshuis (zie par. 7.1) .
- De ontwikkelingen in de Eemshaven zijn niet in dit aantal opgenomen. Vanuit het programma Eemshaven + wordt onderzocht wat de consequenties zijn van de ontwikkelingen op het gebied van onder meer wonen in het gebied (dit betreft zowel de ruimtelijke consequenties als het aantal en type woningen dat nodig is).
- 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 (m.b.t duurzaamheid, klimaatadaptie, mobiliteit en voorzieningen).

**2.2 We laten een passend nieuwbouw aanbod realiseren voor m.n. specifieke doelgroepen als: starters, ouderen en overige aandachtsgroepen.**

Toelichting

- Omdat in Q3 2024 het regionale woningmarktonderzoek wordt opgeleverd, is in de doelstelling nog geen percentage opgenomen per doelgroep. Ook wordt er nog gewerkt aan een woonzorgvisie. Op basis van de inzichten van deze onderzoeken kan worden bepaald of en welke percentages voor de verschillende doelgroepen we willen behalen.
- Naast de actieve rol die we zelf als gemeente kunnen nemen, stimuleren we ook nadrukkelijk de initiatieven die vanuit de dorpen zelf en van particulieren komen.
- Er is gekozen om te sturen op doelgroepen en niet op woningtypen, omdat het type niet voldoende zegt over of de voorraad aansluit bij de bevolkingsopbouw. Ook is betaalbaarheid belangrijk per doelgroep. In de woondeal is afgesproken dat de richtlijn is om 30% huur te realiseren en 40% betaalbare koop. Deze verdeling geldt voor het totaal. Per plan kan hier van af worden geweken.
- In de woonzorgvisie wordt een nadere analyse gemaakt om welke aandachtsgroepen het hier gaat en wat de woonbehoefte van de groepen is.



### 3. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en toekomstbestendig maken, m.n. op de aspecten wooncomfort, energieverbruik, circulariteit en beeldkwaliteit.

#### 3.1 De tevredenheid van bewoners over hun woonkwaliteit (wooncomfort en beeldkwaliteit) is in 2030 hoger dan 2020.

##### Toelichting

- De toekomstbestendigheid van woningen vatten we breed op. Dit gaat zowel over het geschikt zijn voor meerdere doelgroepen als over het duurzaam zijn met betrekking tot energieverbruik en materiaal gebruik. Tot slot willen we ook het aspect beeldkwaliteit van de woningen stimuleren omdat de uitstraling van een woning zeker in negatieve zin effect heeft op de (leef) omgeving.
- Er is hier gekozen voor 2020 omdat er toen een meting is geweest in het kader van de brede welvaart waarin zaken als tevredenheid met de woning en energiezuinigheid zijn gemeten.

#### 3.2 In 2030 wordt er 40% minder aardgas gebruikt t.o.v. 1990, zodat woningen in 2035 aardgasvrij kunnen zijn. In 2030 hebben meer mensen biobased en/of circulaire materialen toegepast in nieuwbouw en woningaanpassing.

##### Toelichting

- Het jaar 1990 sluit aan bij de doelstellingen in het klimaatakkoord. Er moet nog uitgezocht worden wat toen het energieverbruik was, zodat we de voortgang ook kunnen bepalen.
- Bij het doel aardgasvrije woningen, willen we als gemeente er vooral voor zorgen dat iedere woningeigenaar in 2035 de mogelijkheid heeft (gehad) om van het aardgas af te gaan.
- Voor de doelen met betrekking tot circulariteit moet nog beleid worden opgesteld. Dit is een van de inspanningen die benoemd is. Als het beleid (naar verwachting in 2025) klaar is, zullen de operationele doelen daarop aangepast worden.
- Bij dit doel sluiten we aan bij de activiteiten die we al doen binnen het team duurzaamheid op het gebied van de energietransitie.

### 4. Samen met inwoners en partners realiseren we meer samenhang in de werkwijze van het verbeteren van de leefomgeving in de dorpen.

#### 4.1 De tevredenheid van inwoners in de dorpen over de leefomgeving is in 2030 hoger dan in 2020. Inwoners en samenwerkingspartners ervaren dat de samenwerking t.b.v. de dorpsagenda's is verbeterd.

##### Toelichting

- Het uiteindelijke doel van de werkwijze is om de leefomgeving te verbeteren. Daarom is er als doel de 'ervaren tevredenheid met de leefomgeving' gekozen. Omdat de verbetering van de leefomgeving afhankelijk is van veel factoren en we deze niet allemaal vanuit dit programma kunnen oppakken, focussen we ons hier op de werkwijze om aan de verbetering van de leefomgeving bij te dragen. Vanuit dit programma sturen we alleen op hoe dorpsagenda's tot stand komen en niet op welke afspraken in de agenda's gemaakt worden.
- Daarnaast is het belangrijk dat de plannen in samenwerking tot stand komen met alle partners (inclusief inwoners), daarom wordt ook de ervaren samenwerking gemonitord.

#### 4.2 In 2030 zijn er 20 strategische dorpsagenda's in uitvoering

##### Toelichting

- Het aantal van 20 is gekozen, omdat zowel vanuit Het Programma Eemshaven+ als vanuit de Regio Deal Het Hogeland doelen zijn gesteld om plannen met de inwoners te maken. De uitvoering gebeurt dus binnen andere programma's en projecten. Dit programma zorgt voor de werkwijze, de prioritering en de afstemming tussen de diverse plannen. Hoe we de aansturing van de dorpsagenda's gaan organiseren, zullen we aan de van de praktijk verder uitwerken. Dan maken we afspraken over welk programma/team verantwoordelijk is voor bijvoorbeeld voortgang, kwaliteit, e.d.
- In het Warmtetransitieplan staat dat we samen met betrokkenen voor elk dorp een dorpswarmteplan gaan maken. Hierin staat o.a. wat voor dat dorp de meest kansrijke oplossing is om aardgasvrij te verwarmen en welke stappen nodig zijn om daar te komen. Deze dorpswarmteplannen worden waar dat kan onderdeel of een verdieping van de dorpsagenda's. Vanwege momentum of uit praktische overwegingen kan het opstellen van een dorpswarmteplan ook eerder of later in de tijd plaatsvinden.





# 5. Veranderstrategie

Voor de verschillende onderdelen zullen verschillende veranderstrategieën worden gehanteerd. Dit is mede afhankelijk van welke rol je als gemeente kan/wilt spelen. De rode draad in de aanpak is dat er meer samenhang tussen de activiteiten en sturing (op resultaten) nodig is zowel voor nieuwe als bestaande activiteiten die bijdragen aan de doelstellingen.

In de uitvoer wordt het doel voor de planmatige aanpak (doel 1) gecombineerd met de inhoudelijke doelen voor versnelling van de nieuwbouw (2) en de kwaliteitsverbetering (3). Daarom wordt er voor drie veranderstrategieën gekozen.

Voor het onderdeel nieuwbouw hebben we als gemeente een belangrijke rol in de programmering van de nieuwbouw. Op basis van onderzoek stelt de gemeente vast waar en in welke aantallen en voor welke doelgroepen zij nieuwbouw wil (laten) plegen. We willen we als gemeente meer pro-actief zijn. Door vanuit ruimtelijke strategie te werken, te sturen op doelgroepen (in plaats van woningtypen) en te prioriteren op behoefte, willen we de nieuwbouw planmatiger, voorspelbaarder en toch voldoende flexibel maken. Als lerende organisatie willen we leren van elkaar en samenwerken met elkaar. Uit de diverse thuishoeken zitten disciplines bij elkaar om de woningbouwopgave voorspelbaarder te maken.

Op het gebied van de bestaande voorraad hebben we als gemeente diverse rollen. Voor wat betreft aardgasvrij verwarmen hebben gemeentes de regierol, bijvoorbeeld in de systeemkeuze voor de meest kansrijke aardgasvrije oplossing. De uiteindelijke beslissing voor het verduurzamen van woningen ligt echter bij de eigenaar. Als we hier een verandering in gang willen zetten, zullen we veel meer een stimulerende, faciliterende en ontzorgende rol moeten aannemen. Waarbij we mensen motiveren om te verduurzamen.

Voor de dorpsagenda's willen we als gemeente vooral een regisserende, faciliterende rol spelen. Waarbij we als gemeente onderdeel zijn van een netwerk-samenleving en hier als spin in het web fungeren. Het is hiervoor nodig om verschillende belangen te herkennen en hier naar te kunnen handelen. Dit betreft zowel interne belangen als belangen van inwoners en van andere partijen. Het doel van de dorpsagenda is om belangen bijeen te brengen van zowel inwoners als betrokken lokale partijen.

De inspanningen die we inzetten (moeten) passen bij de gekozen strategieën.

Voor het programma als geheel geldt dat we een lerende omgeving willen creëren waarin we samen oplossingen vinden. We zullen daarom geregeld reflecteren op de gekozen strategie en inspanningen.



# 6. Resultaten en inspanningen

Bij het bepalen van de inspanningen hebben we gekeken naar de activiteiten die we nu al doen en de aanvullingen die nog nodig zijn. Door dit als geheel vanuit het programma aan te sturen ontstaat er meer slagkracht om zo de doelen ook te bereiken.

## 6.1 Resultaten en Inspanningen

Om de doelen te realiseren zijn onderstaande inspanningen benoemd. Voor de samenhang tussen de inspanningen en doelen verwijzen we naar het doelen-inspanningen netwerk in bijlage 1.

Nr.	Inspanning
1.1	Woningbouw is planmatiger, voorspelbaarder en toch voldoende flexibel
1.1.1	Instellen planningsbureau
1.1.2	Strategische aanpak ruimtelijke leefomgeving
1.1.3	opstellen woonzorgvisie
1.1.4	Onderzoek en analyse uitvoeren
1.2	Duidelijke aanpak voor kwaliteitsverbetering door ontzorgende rol van gemeente
1.2.1	Ontwikkelen samenhangende aanpak verbeteren kwaliteit
2.1	We laten versneld 1000 nieuwe woningen realiseren van 2022 tot 2030
2.1.1	Actief oplossen van knelpunten
2.2	We realiseren een passend nieuwbouw-aanbod voor m.n. specifieke doelgroepen
2.2.1	Afspraken met belangrijke partners over het bouwen voor bepaalde doelgroepen
3.1	De tevredenheid van bewoners over hun woonkwaliteit (wooncomfort en beeldkwaliteit) is in 2030 hoger
3.1.1	Opstellen Hogelandster isolatie aanpak (HIP)
3.1.2	Stimuleren verhoging beeldkwaliteit
3.2	In 2030 wordt er 40% minder aardgas verbruikt en in 2035 zijn de woningen aardgasvrij en hebben meer mensen biobased en/of circulaire materialen toegepast in nieuwbouw en woningaanpassing
3.2.1	Aanpak aardgasvrij wonen
3.2.2	Beleid opstellen mbt circulariteit
4.1	De tevredenheid van bewoners in de dorpen over de leefomgeving in 2030 hoger en inwoners en samenwerkingspartners ervaren dat samenwerking is verbeterd
4.1.1	Ontwikkelen werkwijze en borgen uitvoer dorpsagenda's
4.2	In 2030 zijn er 20 Gebieds-/dorpsagenda's in uitvoering
4.2.1	Coördineren planning



In 2024 en 2025 beginnen we met de bovenstaande inspanningen: De financiële en capaciteitsconsequenties hiervan zijn in H10 aangegeven.

Het resultaat van deze inspanningen is, samengevat, dat we als organisatie:

- door integraal te werken vanuit het planningsbureau een betere planning en prioritering hebben voor de woningbouwplannen. En daardoor ook beter op nieuwe ontwikkelingen en vragen/initiatieven kunnen inspelen (1.1.1);
- vanuit een nog op te stellen (ruimtelijke) plan werken en zo vanuit de eigen strategie kunnen werken aan de (woningbouw)opgave in de dorpen (1.1.2), waarbij we uitgaan van onze eigen Hogelandster kwaliteit. Deze kwaliteit gaan we formuleren in de nieuwe Welstandsnota en zal gebaseerd zijn op de bestaande kwaliteit in Het Hogeland;
- actief werken aan het oplossen van knelpunten om zo de woningbouw te kunnen versnellen qua aantal (2.1.1). Maar waarbij ook aandacht is voor betaalbaarheid en de diverse doelgroepen (2.1.2);
- een integraal plan hebben om de kwaliteit van de bestaande woningen te verhogen, waarbij verschillende doelen worden gecombineerd op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, toekomstbestendigheid en beeldkwaliteit (3.1.1 tot 3.2.2) en
- een werkwijze hebben ontwikkeld die belangen bij elkaar brengt van alle stakeholders in een dorp (/gebied) om zo in te kunnen spelen op wat er nodig is in de dorpen en zo toekomstperspectief te kunnen bieden voor onze inwoners (4.1.1). Hierbij hebben we voor samenwerking gezorgd met andere programma's en thuishands die een opgave in de dorpen hadden (4.2.1).

In het eerste faseplan worden de inspanningen verder uitgewerkt in inspanningensheets. Hier staat ook beschreven wat het resultaat moet zijn, wie er bij betrokken is, wat de planning is, welke activiteiten bestaand of nieuw zijn en hoe de sturing (vanuit het programma) is/wordt geregeld.

Per jaar wordt bekeken of de inspanningen nog voldoende bijdragen aan de doelen of dat er andere inspanningen nodig zijn.



## 6.2 Afbakening en afstemming

Het programma heeft een looptijd tot 2030. Dit jaartal is gekozen, omdat de meeste doelen ook tot 2030 lopen. Dit heeft weer te maken met de regionale afspraken die gemaakt zijn (tot 2030).

In de (lijn)organisatie vinden al diverse activiteiten plaats die bijdragen aan de doelen van het programma. Voor deze onderdelen geldt dat er regie wordt gevoerd op de resultaten. De nieuwe onderdelen, waarbij we onder meer zaken anders gaan organiseren, zullen vanuit het programma worden aangestuurd.

In de omgevingswet is de fysieke leefomgeving omschreven als de omgeving, waarin wij als mensen leven, wonen, werken, reizen en recreëren. De fysieke leefomgeving bestaat uit bouwwerken, infrastructuur, water, maar bijvoorbeeld ook bodem en ondergrond, lucht, natuur, landbouw, landschappen en cultureel erfgoed.

Binnen dit programma is met name aandacht voor de leefomgeving waar dit het onderwerp wonen raakt, zoals bij het creëren van nieuwe woonwijken. Daarnaast is de leefomgeving ook onlosmakelijk verbonden aan de dorpsagenda's.

Wat doen we niet:

- Dit programma stelt geen dorpsagenda's op.
- Het opstellen en uitvoeren van duurzaamheidsbeleid (HIP, dorpswarmteplannen, maken bronnenanalyse, beleid circulariteit, Project Volkshuisvestingsfonds) ligt bij team duurzaamheid.
- We nemen geen werkzaamheden uit de lijn over tenzij dit expliciet met de teamleider en thuishands is afgestemd.

## 6.3 Planning van activiteiten

Als we een versnelling in de woningbouw willen bewerkstelligen, dan zullen de benoemde inspanningen zo snel mogelijk in samenhang moeten worden opgepakt. Dit zal een forse extra inzet van personeel betekenen, die we binnen de huidige capaciteit niet kunnen oplossen. Ook zullen er andere rollen nodig zijn om de samenhang te bewerkstelligen en te bewaken. Deze samenhangende aanpak en versnelling heeft financiële consequenties.

Er is een conceptplanning gemaakt voor de uitvoer van de inspanningen, zie de mijlpalenplanning. De mijlpalenplanning visualiseert de samenhang van vele activiteiten. Daarmee benadrukt deze de noodzaak voor extra personele capaciteit om sneller kwalitatief goede woningen te creëren in Het Hogeland.

Voor de nieuwe activiteiten zal eerst capaciteit en middelen moeten worden geregeld middels dit programmacontract. Voor de bestaande activiteiten geldt dat we deze al wel via de organisatiestructuur van het programma gaan aansturen.



# 7. Monitoring en besturing

Voor de sturing van het programma zullen we monitoren op de indicatoren die in de (operationele) doelen genoemd zijn.

Vanuit verschillende programma's willen we sturen op indicatoren vanuit de Brede Welvaart. De ontwikkeling hiervan zal gezamenlijk opgepakt worden.

In het kader van de P&C cyclus zullen ook de indicatoren worden bepaald die nodig zijn voor een goede informatievoorziening aan de raad. Dit zal in ieder geval gaan over wat, waar, wanneer voor wie gebouwd wordt.

Het gegevenshuis zal o.b.v. de belangrijkste indicatoren (van onze eigen gegevens) een dashboard ontwikkelen.

Doel	Indicator (&bron)	Nul-meting	Doel 2030
1.1 Bestuur, raad, organisatie en belangrijke partners ervaren dat nieuwbouw planmatiger (...) is geworden	Ervaren tevredenheid (o.b.v. enquête/ interviews, evaluaties)	Nog uitvoeren	ntb
1.2 Bestuur, samenwerkings-partners en inwoners ervaren dat de aanpak beter is	Ervaren tevredenheid (o.b.v. enquête/ interviews, evaluaties)	Nog uitvoeren	ntb
2.1 We laten 1000 woningen realiseren	Netto-nieuwbouw (gegevenshuis)	aantal woningen per 1/1/2022 is 22.981	23.981
2.2 We realiseren een passend aanbod voor specifieke doelgroepen	% nieuwbouw voor starters, ouderen en specifieke doelgroepen. Benodigde informatie: Realisatie 30% sociale huur en 40% betaalbare koop. Migratiecijfers binnen en buiten gemeente; (2)	Op basis van Woningbehoefte onderzoek RGA 2024 bepalen	
3.1 De tevredenheid van bewo-ners over hun woonkwaliteit (wooncomfort en beeld-kwaliteit) is in 2030 hoger dan in 2020	<div>- Ervaren tevredenheid woning</div> <div>- Ervaren tevredenheid onderhoud</div> <div>- Ervaren tevredenheid energieuinigheid (CMO Stamm - Monitor Brede welvaart)</div>	8,2 80,5% 54,7%	hoger
3.2 In 2030 wordt er 40% minder aardgas gebruikt, en hebben meer mensen biobased/circulaire materialen toegepast in nieuwbouw en woningaanpassing	<div>- Gemiddeld energieverbruik particuliere huishoudens (CBS)</div> <div>- Aantal gasaansluitingen (bron: Enexis)</div> <div>- Aantal opgestelde dorpswarmteplannen</div> <div>- Aantal toegepaste isolerende- en ventile-rende maatregelen</div> <div>- Aantal huishoudens dat biobased materi-alen heeft toegepast.</div>	Gemiddeld gasverbruik in 2010: 2410m3 Zie site Enexis 0 in 2020, 2 in 2023 ntb  Nulmeting nog bepalen.	40% minder dan in 1990  nul aan-sluitingen in 2035 Totaal 62
4.1 De tevredenheid van inwoners in de dorpen over de leefomgeving is in 2030 hoger dan in 2022. Inwoners en sa-menwerkingspartners ervaren dat de samenwerking t.b.v. de dorpsagenda's is verbeterd	<div>- Ervaren leefbaarheid</div> <div>- Sociale samenhang (Monitor Brede welvaart)</div> <div>- Ervaren samenwerking (obv enquête/interviews)</div>	7,9 3,7  Nog uitvoeren	ntb
4.2 In 2030 zijn er 20 dorps-agenda's in uitvoering.	Aantal dorpsagenda's in uitvoering	0 (of 2)	20



## Toelichting:

- 1.1 en 1.2 De planning van de nulmeting wordt later nog bepaald. Ook wordt nog bekeken in wat voor vorm en met welke vragen.

2.1 Voor de monitoring van woningbouwaantallen is gekozen voor 2022 omdat dit aansluit bij de regionale afspraken in de woondeal. Dit is exclusief eventuele aantallen woningen die nodig zijn om de extra werkgelegenheid in de Eemshaven op te vangen.

We kiezen hier om aan te sluiten bij de gegevens vanuit ons eigen gegevenshuis. Aangezien deze het best controleerbaar en beheersbaar zijn. Ook kunnen we hier onze eigen definities bepalen (wat bij externe bronnen niet kan. (Volgens landelijke monitor hebben we 94 woningen van 2020-2023 gerealiseerd. Volgens eigen monitor (Excel) hebben we 209 w. in 22 en 23 gerealiseerd. Volgens gegevenshuis: (netto) 169 w (2022-2023)).

2.2 Bij dit doel is het van belang om ook te monitoren welk % van de woningen per project zijn toegewezen aan bepaalde huishoudens. Met daarbij de migratie gegevens (waar komen deze mensen vandaan en welk effect heeft dit eventueel op andere projecten binnen de gemeente). Onderdeel van het sturen op de doelgroep is ook sturing op betaalbaarheid. De percentages worden bepaald aan de hand van het regionale WoningBehoefteOnderzoek.

3.1 Er is voor 2020 gekozen omdat er toen een nul-meting van een aantal indicatoren met betrekking tot de brede welvaart heeft plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2022 door CMO-Stamm.

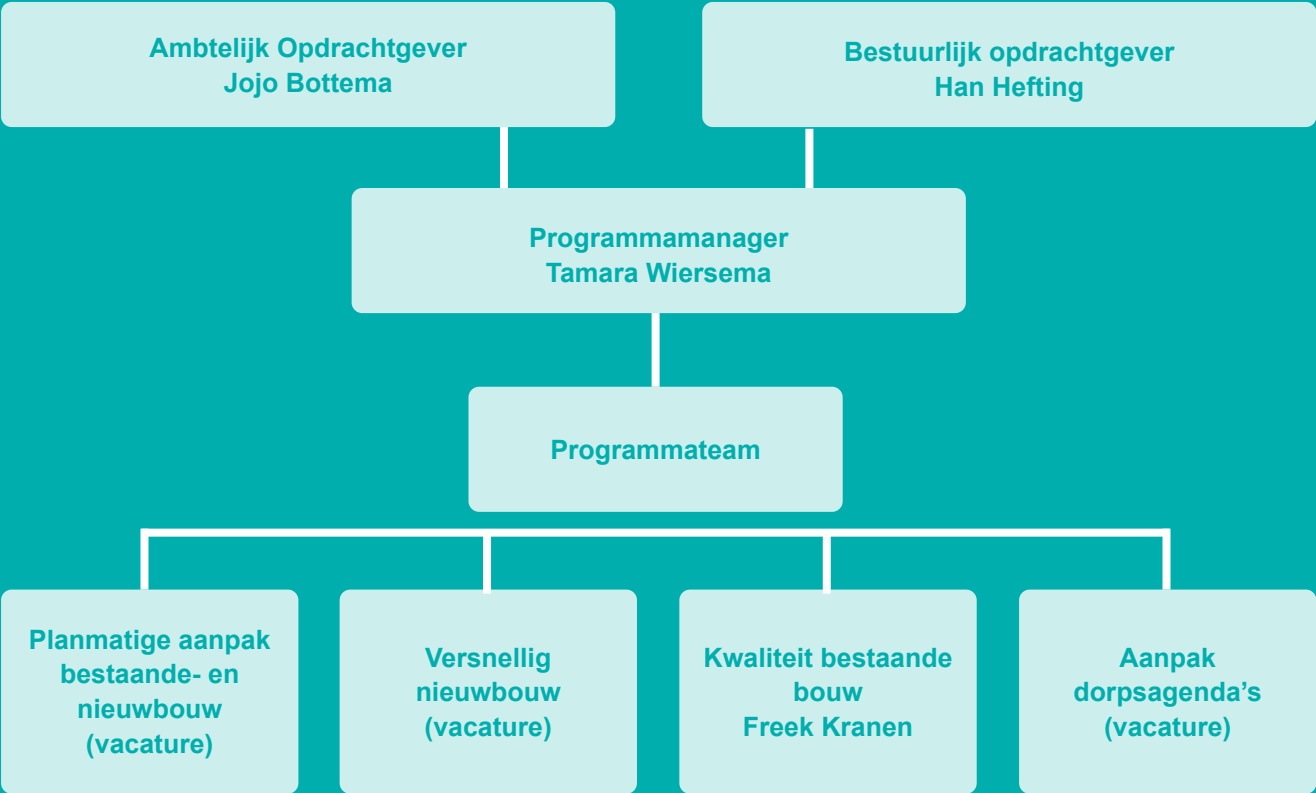
3.2 Hoe we de doelstelling meten wordt nog nader uitgezocht.

4.1 Andere mogelijke indicatoren; toekomstperspectief van wijk/dorp (25,5%) of ontwikkeling kwaliteit fysieke leefomgeving ( 22.3%) of sociale samenhang (3,7). Dit wordt nog nader uitgewerkt in samenwerking met de andere programma's.



# 8. Organisatie, rapportage en besluitvorming

## 8.1 Organisatie



## Overlegstructuur

Het kernteam van het programma bestaat uit de volgende mensen

- Programmamanager
- Programmaondersteuner
- Communicatieadviseur
- Trekkers van de inspanningen

De inspanningen zijn geclusterd op basis van de doelen van het programma (1 planmatige aanpak, 2 versnelling nieuwbouw, 3 verbeteren kwaliteit bestaande bouw en 4 werkwijze verbeteren leefomgeving). De trekkers van deze inspanningen maken onderdeel uit van het programmateam. In de uitvoer pakken we de inhoudelijke doelen samen met de planmatige aanpak, aangezien dit veel overlap heeft.

Het kernteam overlegt twee- wekelijks met elkaar.

Daarnaast stemt het kernteam de voortgang eens in de twee maanden af met:

- Businesscontroller
- Financieel adviseur
- HRM-adviseur
- Gegevenshuis

Afstemming met de andere programmamanagers vindt plaats via de kennissessies en andere inhoudelijke overleggen.

Overleg	Frequentie
Programmatafel	3 a 4 keer per jaar
Voortgang programma met opdrachtgevers	1 keer in de 6 week
Kernteam programma	tweewekelijks
Programmateam (Kernteam, business controll, finance, HRM, gegevenshuis)	1 keer in de 2 maand
Eiland van reflectie (programmateam)	2 keer per jaar

De verschillende rollen en verantwoordelijkheden van de opdrachtgevers, de programmamanager en het programmateam zijn beschreven in bijlage 2. Uitgangspunt zijn de afspraken die organisatiebreed gemaakt zijn in het kader van opgavegericht sturen.

## 8.2 Rapportage en besluitvorming

Programmamanager en -ondersteuner rapporteren de voortgang middels de managementrapportages aan de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever. Programmamanager en -ondersteuner dragen ook zorg voor de benodigde besluitvorming (programmacontract, jaarplannen, evaluatie etc).

De trekkers van de inspanningen rapporteren in het programmateam de voortgang. Daarnaast leveren zij een inhoudelijke bijdrage aan de managementrapportages.



# 9. Samenwerking en communicatie

In de doelstellingen zijn al een aantal belangrijke doelgroepen benoemd zoals raad, bestuur en de interne organisatie. Voor dit programma is een goede interne communicatie daarom van groot belang. In de uitvoeringsfase zal per doel een stakeholdersanalyse worden uitgevoerd. Op basis hiervan wordt een communicatieplan gemaakt, waarin wordt uitgewerkt wat de kernboodschap voor de verschillende doelgroepen zal zijn en welke communicatiemiddelen wanneer worden ingezet.

Inwoners, projectontwikkelaars en woningcorporaties zijn onze belangrijkste externe partners. Ook de externe omgeving zal in de uitvoeringsfase verder uitgediept worden in de stakeholdersanalyse.

Daarnaast lopen er een aantal andere programma's die raakvlakken hebben met wonen, zoals de Versterkingsopgave, Eemshaven plus, Opgavegericht werken, Transformatie Sociaal Domein en Huisvesting, Integratie & Inburgering. In onderstaande tabel is te zien welke raakvlakken er zijn er welke afspraken daar over gemaakt zijn.



Programma	Raakvlak	Wat zit in welk programma
Huisvesting integratie en inburgering & Aardbevingen	Flexwonen	Vanuit verschillende doelgroepen is er belang bij het realiseren van flexwonen. H, I&I gaat over de statushouders, aardbevingen; tijdelijke huisvesting ihkv de versterking Wonen; over (tijdelijke) huisvesting voor speedzoekers, starters en arbeidsmigranten. Aan de voorkant stemmen de programma's onderling af of en hoe we onderdelen gezamenlijk kunnen oppakken.
Eemshaven +	Ruimtelijke strategie	Eemshaven+ zal voor de dorpen in het gebied een ruimtelijke strategie/structuurvisie opstellen. Programma wonen voor de overige dorpen in de gemeente. De uitgangspunten worden gezamenlijk bepaald.
	Dorpsagenda's	Eemshaven+ zal voor de dorpen in het gebied dorpsagenda's opstellen. Programma wonen verzorgt de werkwijze en faciliteert in kennis en kunde.
	Arbeidsmigranten en extra woonvraag.	Om beter zicht te krijgen op wat de ontwikkelingen in de Eemshaven betekenen voor de woonvraag in de regio zal nader onderzoek moeten worden gedaan. Dit gebeurt vanuit het programma Eemshaven.
Aardbevingen	Woningbouwopgave en leefbaarheid	Programma aardbevingen gaat over de versterkingsopgave. Waar deze opgave gecombineerd wordt met uitbreiding van de woningvoorraad, wordt de samenwerking gezocht.
	Pilot Oosternieland	De werkwijze voor de pilot wordt afgestemd met/op de werkwijze van de dorpsagenda's
Transformatie Sociaal Domein	Wonen en zorg (wonen voor specifieke doelgroepen)	De programma's hebben overlappende doelen als het gaat over langer thuis wonen. Wonen gaat over de afspraken die nodig zijn voor de fysieke ingrepen op dit gebied.
	Ontmoeten	TSD heeft als doel (door)ontwikkelen van ontmoetingsplekken in het dorp. Het Sociaal Domein gaat over (beleid voor) de benodigde 'infrastructuur' van ontmoeten. Programma Wonen neemt dit beleid mee in de fysieke inrichting van nieuwe buurten.
	Dorpsagenda's	Vanuit de Regio Deal Het Hogeland wordt ingezet op het gezamenlijk vormgeven van de toekomst voor de dorpen. De werkwijze van de dorpsagenda's wordt hierbij ingebracht door Programma Wonen.
Opgave gericht werken	Dorpsagenda's	De uitgangspunten van OGW voor integraal werken worden meegenomen in de werkwijze voor de Dorpsagenda's



# 10. Middelen

De uitvoering van het programma vraagt middelen: budget, en menskracht. Op basis van de inspanningen is een inschatting gemaakt van de benodigde menskracht en bijbehorende middelen. De menskracht wordt via de jaarplan cyclus afgestemd met de teamleiders en waar knelpunten voorzien zijn, is budget opgenomen om menskracht te kunnen inhuren.

## 10.1 Inzet van mensen, tijd

Op basis van de inspanningen is een overzicht gemaakt van welke personele inzet c.q. functies we nodig hebben voor hoeveel uur. Dit is verwerkt in de programmabegroting.

## 10.2 Geld: programmabegroting

Voor de uitvoering van het programma gedurende de jaren 2025-2030 verwachten we dat er in totaal € 5,73 miljoen nodig is. Dit bestaat voor een groot deel uit personeelskosten. Dit komt omdat er (tijdelijk) extra aandacht nodig is om een aantal bestaande en nieuwe activiteiten en processen goed uit te voeren en te organiseren (zie ook par. 6.3 voor de inspanningen en de mijlpalenplanning).

Onderdeel	Benodigd budget *
Programmateam	€ 4.471.000,-
Uitvoeringsbudget	€ 320.000,-
Algemene Kosten	€ 941.000,-
Totaal	€ 5.732.000,-

*\*dit zijn afgeronde bedragen. Voor de uitvoering van het programma van 2025-2030 is € 5.732.000,- nodig. Hiervan wordt ongeveer 1,3 miljoen gedekt uit de bestaande middelen.*

- Voor het overige deel wordt voorgesteld om
- € 442.000 uit de reserve Krimp en Leefbaarheid te halen,
  - € 775.000 uit de reserve ‘opgaven 2022-2026’ en de overige
  - € 3.189.400,- uit de algemene reserve.

# 11. Risico’s

## 11.1 Belangrijkste risico’s

1. Veranderingen in de (woning)markt
2. Hoge ambitie i.r.t beschikbaarheid personeel (intern en extern)
3. Veranderende rol overheid
4. Kans op leegstand in de kwetsbare woningvoorraad (door toevoeging nieuwbouw)
5. Vertraging door procedures en wetgeving
6. Geen goede implementatie van afspraken en nieuwe processen

### 1. Veranderingen in de (woning)markt

Ontwikkelingen in rentestanden, consumentenvertrouwen, economische omstandigheden en politieke ontwikkelingen hebben allemaal invloed op de met name de koopwoningmarkt in aantallen en type woningen. Dit heeft indirect ook invloed op de vraag naar huurwoningen. De ontwikkelingen gaan snel wat maakt dat je als organisatie ook snel moet reageren.

Zo zorgt de toegenomen druk op de woningmarkt voor een overloop van woningzoekenden uit Groningen. Dit heeft effect voor dorpen als Bedum. Als gemeente moeten we bepalen hoe we hiermee om willen gaan. Ook zeker als de markt weer om zou slaan en de vraag af neemt.

Tot slot kunnen de ontwikkelingen in Eemshaven veel kansen opleveren voor de regio ook wat betreft woningbouw. Hier willen we op voorbereid zijn, maar we moeten ook voorbereid zijn op het slechte scenario; dat medewerkers van de nieuwe bedrijven niet in de regio komen wonen of dat komst van bedrijven tegen valt.

### 2. Hoge ambitie i.r.t beschikbaarheid personeel (intern en extern)

Vanuit de urgentie van dit onderwerp, kiezen we er voor om met alle inspanningen op korte termijn te beginnen, dit heeft effect op werkdruk en financiën. Omdat we niet (op voorhand) faseren in de werkzaamheden binnen het programma, is er extra inzet van personeel nodig. Dit is vertaald naar de (uren)planning en begroting. De begroting die is opgenomen in dit programmacontract is gebaseerd op de (mijlpalen)planning en voorziet in extra personele inzet om aan deze planning te voldoen.

De afstemming over de benodigde inzet van de thuishuisteam wordt nu al opgepakt door in de jaarplan cyclus de planning en bemensing af te stemmen. En waar nodig personeel in te huren of aan te nemen. Hier ligt echter een risico in verband met de krapte op de arbeidsmarkt. Geschikt personeel is niet altijd makkelijk te vinden, waardoor de beoogde versnelling mogelijk langer op zich laat wachten. .

Bovendien zal een versnelling van de woningbouw ook organisatie breed extra werkdruk met zich meenemen. Het is daarom van belang om huidige personeel voor een aantal uren vrij te spelen en met extra inzet van personeel deze gaten op te vullen. Deze extra inzet geldt niet alleen voor projectleiders, maar ook voor het hele projectteam dat zich bezig houdt met de nieuwbouw (beleidsmedewerker Wonen, RO adviseurs, medewerkers grondzaken, adviseur stedenbouw, infra, groen, milieu etc.).

### 3. Veranderende rol overheid

Dit betreft enerzijds de rol van de Rijksoverheid. Het Rijk heeft de afgelopen jaren een veel actievere en meer sturende rol gekozen, waardoor er voor de gemeente soms minder te bepalen valt. Dit geldt bijvoorbeeld voor de richtlijn van het rijk voor het realiseren van meer betaalbare woningen. Anderzijds willen we als gemeente soms ook een actievere rol spelen bij de realisatie van woningbouw. Dit kan betekenen dat we meer grond op voorhand willen kopen op strategische locaties. Maar dit brengt ook financiële risico's met zich mee. Vooral als de vraag/markt tegen valt.



#### 4. Kans op leegstand in kwetsbare woningvoorraad

Op korte termijn is nieuwbouw geen risico, maar als de markt slechter wordt, zal de bestaande voorraad hier het eerst de gevolgen van ondervinden. Dit brengt kans op achterstallig onderhoud en verpaupering met zich mee, wat een effect heeft op de leefomgeving. Ook bijvoorbeeld grote nieuwe ontwikkelingen bij kleine kernen kan invloed hebben op de identiteit van een dorp en of mensen zich dan nog verbonden voelen hiermee. Om die reden worden ook mogelijkheden onderzocht om de bestaande woningvoorraad aan te passen op de veranderende demografische samenstelling. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar mogelijkheden rondom woningsplitsing

#### 5. Vertraging door procedures en wetgeving

Bestaande wet- en regelgeving heeft veel invloed op de snelheid van procedures. Deze kunnen we vrijwel niet beïnvloeden, maar heeft wel effect op de snelheid waarmee we onze doelen kunnen realiseren. Door goed in kaart te brengen waar mogelijke vertragingen kunnen ontstaan, kunnen we, voor zover we daar invloed op hebben, dit voor zijn.

#### 6. Geen goede implementatie van afspraken en processen

Het risico bestaat dat gemaakte afspraken over verbetering niet goed door worden gevoerd in de organisatie, waardoor er alsnog geen versnelling plaatsvindt. De implementatie van gemaakte afspraken zal dus onderdeel moeten zijn van het programma.

### 11.2 Risicoanalyse en daarop gebaseerd interventies

De analyse van de risico's wordt in de uitvoeringsfase verwerkt in het risicolog. Hierin staat onder meer aangegeven hoe groot de kans is dat het risico zich voordoet, wat de impact is en welke maatregelen dan getroffen kunnen worden.



Bijlagen

- 1. DIN
- 2. Rollen en verantwoordelijkheden

Bijlage 1 - DIN

Programma Wonen en Leefomgeving 24-04-2024

JO BOSCO

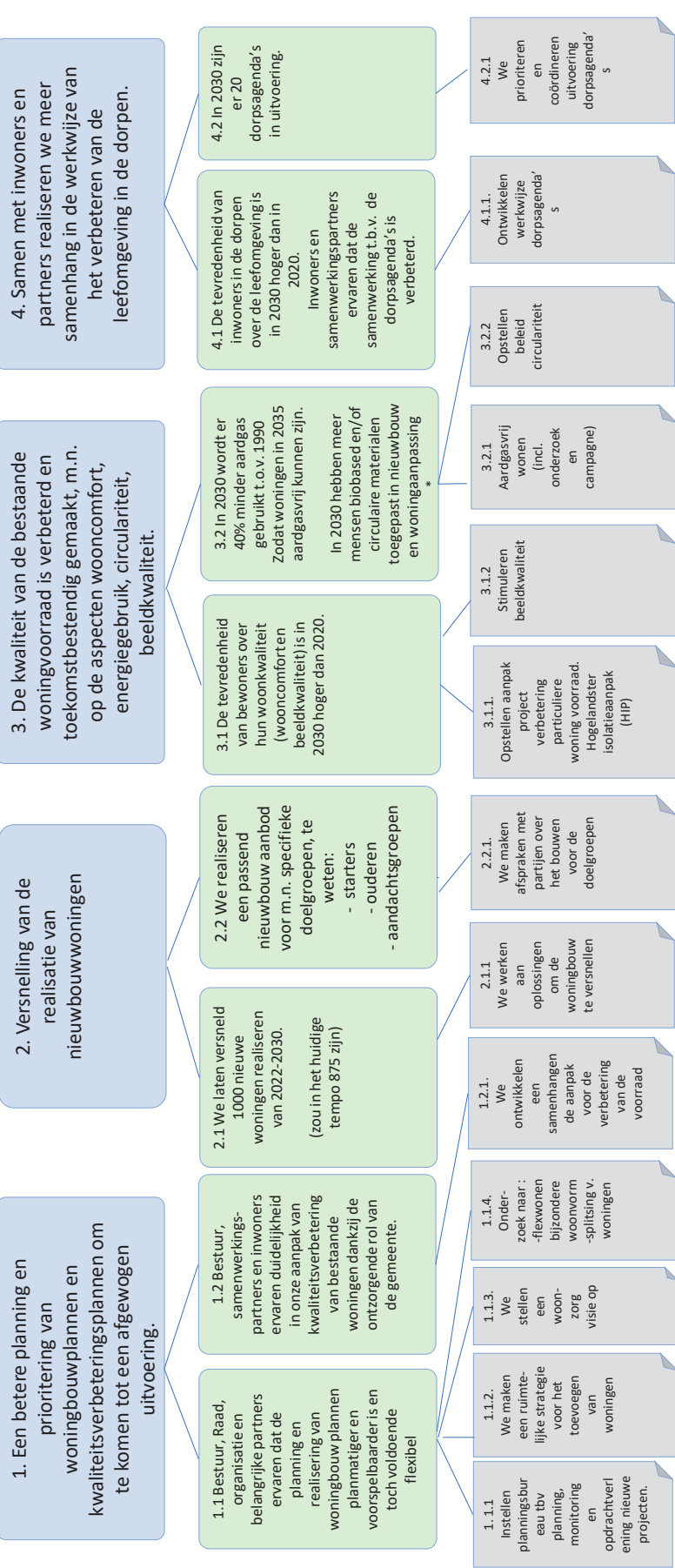
Door een samenhangende aanpak zorgen we sneller voor meer en kwalitatief betere woningen, die bijdragen aan een prettige leefomgeving in Het Hogeland.

Visie

Strategische doelstellingen

Operationele doelstellingen

Inspanningen





## Bijlage 2 - Rollen en verantwoordelijkheden

### Bestuurlijk opdrachtgever

Dit programma is integraal van opzet en gaat over de meerdere portefeuilles heen. Wethouder Mariette de Visser is coördinerend portefeuillehouder voor het programma en neemt samen met het voltallige college van B&W de noodzakelijke politieke bestuurlijke besluiten. De gemeenteraad stelt hiervoor de (financiële) kaders vast. Daarnaast is Wethouder De Visser de bestuurlijk opdrachtgever namens het college B&W en daarmee aanspreekpunt voor de organisatie.

Taken:

- bestuurlijk boegbeeld;
- bepalen van politieke kaders en visie;
- politiek draagvlak creëren en politiek netwerk onderhouden;
- 'linking pin' naar het college van B&W en Gemeenteraad;
- stelt het college van B&W en Gemeenteraad in staat politieke besluiten te nemen over het programma.

Verantwoordelijkheden:

- het realiseren van de afgesproken bestuurlijke doelen;
- draagvlak verzorgen bij collega-bestuurders.

### Ambtelijk opdrachtgever

De ambtelijke organisatie ondersteunt het college met deskundigheid. Hierin heeft de ambtelijke organisatie een eigenstandige en onafhankelijke verantwoordelijkheid. De directeur met het aandachtgebied van het ruimtelijk domein (Jojo Bottema) treedt op als ambtelijk opdrachtgever van het programma en is verantwoordelijk voor de manier waarop uitvoering wordt gegeven aan de bestuurlijke besluiten voor het programma. Daarnaast draagt de ambtelijk opdrachtgever zorg voor de inzet van de organisatie.

Taken:

- ambtelijk boegbeeld ;
- stelt de programmamanager in staat het programma uit te voeren volgens het programmacontract;
- beslist over majeure wijzigingen in het programma in overleg met de bestuurlijke opdrachtgever;
- is de 'linking pin' naar het bestuur, in casu de bestuurlijk opdrachtgever;
- stelt de wethouder en het college van B&W in staat besluiten te nemen over het

- programma;
- zorgt ervoor dat de genomen besluiten worden uitgevoerd door de programmamanager;
- geeft operationele aanwijzingen aan de programmamanager;
- lost knelpunten op die de voortgang van projecten in de weg staan en niet door de programmamanager kunnen worden opgelost;
- onderhoudt netwerk voor de promotie van de doelen van het programma.

Verantwoordelijkheden:

- het vaststellen van het programmacontract;
- het realiseren van de afgesproken doelen en resultaten;
- het monitoren van de resultaten;
- het beschikbaar stellen van voldoende middelen voor het programma (geld, menskracht e.d.);
- draagvlak verzorgen bij collega directeuren en externe partijen.

Bevoegdheden:

- delen van het programma bij te sturen of te stoppen op basis van een onderbouwd advies van de programmamanager en/of het programmateam;
- het laten uitvoeren van audits op (onderdelen van) projecten en op de administratie; tekenbevoegdheid volgens mandateringsregeling.

### Programmamanager

De programmamanager is verantwoordelijk voor het realiseren van de doelstellingen en samenhang zoals deze zijn beschreven en vastgesteld in het programmacontract. De programmamanager stuurt de programmaorganisatie aan.

Taken:

- opstellen programmacontract;
- opstellen voortgangsrapportages voor ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever;
- zorgen voor besluitvorming;
- goedkeuren/beslissen over projecten;
- leidinggeven aan het programmateam;
- initiëren activiteiten ter realisatie van de doelen van het programma;
- (laten) vergaren informatie over voortgang bij alle inspanningen;
- afstemmen met andere programma's en ontwikkelingen in de omgeving;

- stimuleren samenwerking en afstemming tussen de verschillende projectleiders.

Verantwoordelijkheden:

- doeltreffende en doelmatige uitvoering van het afgesproken programma;
- het behalen van de afgesproken doelen binnen het programma;
- een continue inzicht in de stand van zaken van het programma richting opdrachtgever;
- de aansluiting van initiatieven van andere organisatieonderdelen dan wel andere organisaties op het programma;
- optimaal inzicht bij alle intern betrokkenen in het programma en hun rol daarin.

Bevoegdheden:

- het initiëren, starten en bijsturen van projecten;
- beschikbaar stellen van capaciteit en geld voor projecten alsmede het goedkeuren van de daarvoor beoogde kwaliteit;
- aangaan van verplichtingen en betaalbaar stellen van facturen op basis van het in dit programmacontract opgenomen mandaat.

### Programmteam

Het centrale programmateam zorgt voor de monitoring van de nodig zijn voor de programmamanager, de voortgang van het programma, zowel op de doelen als op de inspanningen. Het programmateam verzorgt de rapportages voor de ambtelijk opdrachtgever, de bestuurlijk opdrachtgever. Ook de algemeen ondersteunde zaken vallen hieronder, zoals PMO, beleidsadvisering, communicatie en programma- en project control.

Het overzicht van de rollen binnen de disciplines van het programmateam staan hieronder (deels) uitgeschreven.

**Programmamanager**

- Beheren programma financiën in afstemming met financieel consultant;
- Zie taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Programmamanager hierboven.

**PMO**

- Opstellen planning en bewaken voortgang inclusief signaleren knelpunten
- Samenhang bewaken tussen onderdelen (irt planning en bemensing)
- Verantwoordingscyclus met betrekking tot rapportages ( programmacyclus);
- Beheren project- en programmadosier;

- Opstellen en beheren risicolog;
- Eerste aanspreekpunt voor de organisatie van het programma.

**Communicatieadviseur**

- Adviseert over de communicatiestrategie van het programma en maakt een communicatieplan voor de verschillende onderdelen van het programma wonen en leefomgeving, zowel voor de interne als externe communicatie;
- Geeft in overleg met de programmamanager opdracht tot de uitvoering van de communicatiestrategie en neemt zelf ook een deel van de uitvoering op zich.

**Business Controller**

- Adviseert over de afstemming tussen het opgave instrumentarium, de P&C en PDCA cyclus;
- Adviseert over het financiële kader van het programma en de budgetten;
- Adviseert over en ziet toe op het realiseren van de programma doelstellingen mede in relatie tot de organisatiedoelstellingen
- Ziet toe op correcte verantwoording van de middelen

**Inspanningstrekken**

- Ziet toe op de realisatie van de inspanningen;
- Draagt zorg voor benodigde overzichten van bemensing en benodigde budgetten;
- Onderhoudt een relevant netwerk;
- Is eerste aanspreekpunt voor de inspanningen;
- Stuurt de onderliggende projecten aan.



# **Programmacontract Wonen en leefbaarheid**

september 2024

Gemeente Het Hogeland

[www.hethogeland.nl](http://www.hethogeland.nl)

088 - 345 8888



gemeente  
**Het Hogeland**