

Woonvisie gemeente Bedum

Plan van aanpak en offerte



datum

1 maart 2016

werk

Plan van aanpak

onderwerp

Woonvisie Bedum

behandeld door

Theo Adema

Eva Bennen

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Analyse woningmarkt	7
1.1. Trendanalyse en kaders	7
1.2. Demografische analyse	8
1.3. Voorraadanalyse	8
1.4. Woningbehoefte-ontwikkeling	10
1.5. Programma-voorstel per dorp	11
2. Naar de dorpen!	13
3. Woonvisie	15
3.1. Ambitie	15
3.2. Uitvoering	15
3.3. Besluitvorming	16
3.4. Vervolgstappen	16
4. Planning, kosten en inzet	18
4.1. Planning	18
4.2. Kosten	19
4.3. Inzet	19

Inleiding

Hartelijk dank voor uw offerteaanvraag. In navolging van het leefbaarheidsplan die we in oktober 2015 voor uw gemeente hebben opgesteld, gaan we natuurlijk ook graag aan de slag met de actualisatie van uw woonvisie, die overigens ook was opgesteld door KAW begin van deze eeuw. Het wordt ons hierbij makkelijker gemaakt door de kennis die we hebben opgedaan van uw gemeente bij het opstellen van het leefbaarheidsplan. Hierbij ontvangt u ons plan van aanpak voor het uitvoeren van een woningmarktonderzoek en het opstellen van een woonvisie voor uw gemeente.

Het wonen en leven in de gemeente Bedum verandert. Veel van de oorzaken achter de verandering komen van buiten de gemeente, maar zijn lokaal goed merkbaar. Denk dan aan het scheiden van wonen en zorg, stijgende energielasten, strengere toewijzingsregels voor sociale huurwoningen, etc. Maar ook het feit dat de gemeente Bedum in het aardbevingsgebied ligt heeft zijn invloed op het wonen. Een belangrijk punt uit de leefbaarheidsvisie die we eind 2015 voor jullie hebben gemaakt was dan ook een veilige woningvoorraad: versterken, verduurzamen en levensloopbestendigheid en dit samen met de inwoners van uw gemeente oppakken.

Nieuwe rollen

Met de nieuwe Woningwet verandert de rolverdeling tussen gemeente, corporaties en huurders. Enerzijds wordt van gemeenten nu gevraagd om heel duidelijk visie te geven en randvoorwaarden te stellen, anderzijds is meer dan ooit duidelijk dat vooral andere partijen het wonen 'maken': corporaties, maatschappelijke organisaties, ondernemers en vooral: de bewoners zelf.

Des te belangrijker is het dus om:

- een gedegen analyse te hebben van wat er op ons afkomt en wie welke invloed heeft op ontwikkelingen;
- een duidelijke visie te hebben op wat we willen, met duidelijk omschreven ambities, om daar gezamenlijk naar toe te werken en daar ook afspraken over te maken.

Draagvlak en samenwerking is een voorwaarde voor succes

Draagvlak onder zowel analyse als ambitie is een voorwaarde voor succes. Wij vinden het heel belangrijk dat de corporatie Wierden en Borgen coproducent van de analyse is. Dat de gemeente haar eigen visie vaststelt is met het oog op de rol van de gemeente een logische aanpak. Maar daarnaast betrekken wij graag alle relevante spelers (professioneel, vrijwillig, individuele bewoners) in het wonen intensief. We zien hen als onmisbare factor in succesvol en uitvoerbaar woonbeleid.

Een kort en bondig product

KAW heeft de kennis en ervaring in huis om onderzoeksmateriaal te vertalen naar een visie, en een visie te vertalen naar concrete maatregelen en programma's. Daarbij benutten we de lokale kennis. Voor de termijn 2016-2020 maken we ambities en maatregelen zo concreet mogelijk. Daarnaast blikken we vooruit naar 2025 en 2040. We leveren u een kort en bondige woonvisie en maken het zo dat er goed een 'bod' op uit te brengen is door de corporaties:

- wat er op de gemeente Bedum, nu en in de toekomst, af komt (daarvoor dient het marktonderzoek);
- wat de gemeente Bedum wil (ambities);
- en wat de gemeente Bedum gaat doen om dat te bereiken (de uitvoering, met oog voor de rol die de gemeente en andere partijen hebben).

Leeswijzer

In ons plan van aanpak leest u in hoofdstuk 1 de stappen waarmee we tot een woningmarktanalyse komen. De procesmomenten zijn hierin ook aangegeven. In hoofdstuk 2 geven we aan hoe we dorpen willen en kunnen betrekken in het komen tot een woonvisie. Daarna geven we in hoofdstuk 3 aan hoe we vanuit de woningmarktanalyse en de input van de inwoners, marktpartijen en zorgpartijen toewerken naar een woonvisie voor de gemeente Bedum. We eindigen in hoofdstuk 4 met de aspecten planning, kosten en inzet.

1. Analyse woningmarkt

Hieronder schetsen we de inhoudelijke stappen waarmee we toewerken naar een compleet marktonderzoek. De deelonderzoeken vormen samen de onderleggers voor de visie. In het groen de procesmomenten die we tijdens deze fase inplannen.

Werkgroep overleg 1 - startgesprek

Tijdens het startgesprek zetten we de puntjes op de i bij het plan van aanpak, lopen we het inventarisatiememo (hierin vragen we vooraf alle benodigde informatie op) door en plannen we alle overlegmomenten voorlopig in.

Bureauwerk

Direct na opdrachtverlening starten we met onderzoeken. Op sommige bronnen moeten we even wachten, maar met de meeste onderwerpen kunnen we gelijk aan de slag. Veel van de bronnen hebben we namelijk al van jullie ontvangen voor het opstellen van de leefbaarheidsvisie.

Gesprek met huurdersorganisatie

De nieuwe Woningwet stelt samenwerking op lokaal niveau tussen gemeente, corporatie en huurders centraal. De huurdersorganisatie heeft een formele positie in het overleg om te komen tot prestatieafspraken. Wij gaan graag vooraf met de huurdersorganisatie in gesprek over welke rol en verantwoordelijkheid zij wenselijk vinden in het opstellen van de woonvisie. Een kritisch blik van de huurdersorganisatie helpt om te komen tot een maximale volkshuisvestelijke prestatie.

Raadsvergadering – informeren plan van aanpak

De raad betrekken we graag vroegtijdig in het proces. Tijdens een raadsvergadering lichten we het plan van aanpak toe.

1.1. Trendanalyse en kaders

We brengen twee soorten trends en ontwikkelingen in beeld:

- wetgeving en kaders;
- ontwikkelingen op de woningmarkt;
- visies en rapporten.

Wetten en kaders

Als het gaat om wetgeving en kaders vatten we samen wat de impact is van de Woningwet (en daaraan verbonden de huisvestingswet, het nieuwe WWS-stelsel, de passendheidstoets, regiovorming door corporaties, etc.). Deze wetgeving zorgt niet alleen voor andere verhoudingen tussen partijen (DAEB, bod op de woonvisie, rol huurders). Het leidt ook tot andere mogelijkheden en gedrag van bewoners (huurprijzen, beschikbaarheid); En het leidt tot ander gedrag van professionele partijen (opkomst particuliere huurmarkt, herpositionering zorgvastgoed, etc.). We werken dit actueel en relevant uit.

Trends

Naast nieuwe wetgeving zien we andere ontwikkelingen op de woningmarkt: een koopmarkt die meer of minder aantrekt, meer of minder doorstroming naar plekken die goed bereikbaar zijn ten opzichte van werk en voorzieningen, het gemiddeld kleiner en ouder worden van huishoudens, een discussie over de mate en vorm waarin verduurzaming kan bijdragen aan betaalbaar wonen, het langer zelfstandig wonen

en de behoefte aan beschutte, zelfstandige woonvormen en voor het aardbevingsgebied de noodzaak tot versterking van de woningvoorraad. Deze trends werken we kort en bondig uit en spitsen we toe op de gemeente Bedum.

Visies en rapporten

We zetten alle documenten op een rij die van betekenis zijn voor het nieuwe woonbeleid. Zo halen we de rode draad uit het net uitgekomen woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen van de TU Delft. Nemen we de ambities wat betreft wonen uit het bestuursakkoord 2014-2018 mee. Ook nemen we graag visies van de inwoners, bijvoorbeeld die van Onderdendam, mee bij het opstellen van de woonvisie.

Resultaat: een actueel beeld van wetten, trends en beleid. Dat helpt om onderzoeksresultaten beter te begrijpen en visie en ambitie op te baseren

1.2. Demografische analyse

In 2015 stelde de regio Groningen-Assen een regionaal woningmarktonderzoek vast. Hiervoor is gebruikt gemaakt van de provinciale demografische prognose. We stellen voor om de uitkomsten van dit onderzoek, samen met het net uitgekomen onderzoek van de TU Delft, te gebruiken als startpunt voor de woonvisie. De belangrijkste reden hiervoor is dat we hiermee voorkomen dat verschillende prognoses gehanteerd worden. Dat leidt tot onnodige vragen en verwarring. De provinciale IPB prognose vormt een neutrale basis, waarin versturende factoren als bouwprogramma, of complicerende factoren als woonwensen en woonmilieuvoorkeuren zijn uitgesloten.

We kijken vooruit naar de jaren 2020-2025 en globaal naar 2040, maken een uitsplitsing naar:

- Relevante leeftijdsgroepen (jeugd 0-4, 5-11, 12-17 jaar, volwassenen 18-29, 30-44, 45-64 jaar, ouderen 65-74, 75-84, 85+); dit is relevant voor bijvoorbeeld voorzieningen.
- Huishoudens naar leeftijd en samenstelling (<30, 30-45, 45-64, 65+ en 1-persoons, 2-persoons, gezinnen en eenouderhuishouden): dit is cruciaal voor de omvang van de woningvoorraad en de plannen.

Resultaat:

Een reële schatting van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling naar alle gewenste types/leeftijden.

1.3. Voorraadanalyse

De bestaande woningvoorraad is voor 95% of meer ook de woningvoorraad van 2040. Juist daarom is het belangrijk om er voor te zorgen dat bestaande woningen, en woonomgeving, aantrekkelijk blijven, om in te starten en in door te stromen. Deze 95% bepaalt de woonkwaliteit. Het geeft aan waar mensen graag willen wonen. Een klein deel van de woningen zal niet meer gevraagd worden in de toekomst. Meestal gaat het dan om een combinatie van ouderdom, energetisch slecht, klein woonoppervlak, slecht onderhoud en grote afstand tot voorzieningen. Daarnaast zal er behoefte zijn aan andere woningen dan nu wordt aangeboden. Hierbij kijken wij het liefst hoe de bestaande voorraad kan aansluiten bij deze nieuwe behoefte alvorens een nieuwbouwprogramma uit te werken. Een goede analyse van de huidige voorraad is dus essentieel.

Voorraad

De woningvoorraad brengen wij in beeld door de gedetailleerde woningvoorraadinformatie (type, bouwjaar, duurzaamheid, huur/koop, WOZ-waardeklasse) die wij al in bezit hebben. Dit bestand gebruiken we voor het maken van energiescans. Ook voor de gemeente Bedum hebben we al lokale analyses uitgevoerd, o.a. voor het Energieloket, op basis van deze data. Dit bestand koppelen we aan het voorraadbestand van Wierden en Borgen.

Met een aantal scans leveren wij een precies beeld van de woningvoorraad in elke kern, uitgewerkt naar de volgende thema's:

- samenstelling: met de woningvoorraadinformatie kunnen we de voorraad indelen naar woningtype, prijsklasse, corporatiehuur, particuliere huur en koop.
- energetische kwaliteit: inzicht in het gasverbruik, elektraverbruik en energielasten verkrijgen wij door de WOZ-gegevens te koppelen aan de bestanden van Energie in beeld. Met deze Energiescan kunnen gemeente en corporatie strategie bepalen voor verbetering van de woningvoorraad: waar is woonlastenbeperking het meest urgent, waar ligt de meeste potentie om rendement te halen uit Energiebesparing?

We zijn in staat om de samenstelling van de bestaande voorraad op adresniveau op kaart te presenteren. Hieronder een voorbeeld van hoe wij dat gedaan hebben bij de Energiescan voor Hoogeveen.

Voorbeeld: energieverbruik in euro's per maand



Plannen

We gaan ervan uit dat u als gemeente een geactualiseerd basisbestand aanlevert met daarin overzicht van de plancapaciteit, de status daarvan, een duidelijke omschrijving van de locatie en de voorziene kwalitatieve programmering naar type, prijsklasse en eigendom.

Daarnaast ontvangen we van de woningcorporatie Wierden en Borgen graag hun DPI. Dit om inzicht te krijgen in het strategisch voorraadbeleid. Hierdoor hebben we inzicht in de begroting van Wierden en Borgen wat betreft nieuwbouw, transformatie, renovatie, verkoop, sloop, in tijd, per doelgroep, naar prijsklasse en naar locatie. Door dit in een door ons ontwikkeld format te leveren, wordt meteen een goede basis gelegd voor het doen van een bod zoals in de Woningwet wordt voorgeschreven. We vragen om een reëel beeld van de plannen voor de komende 5 jaar.

Resultaat:

- Een precies beeld van de voorraad (per dorp naar type en eigendom) en plannen.
- Kaartbeelden met het energieverbruik van alle woningen

1.4. Woningbehoefte-ontwikkeling

In het regionale woningmarktonderzoek uit 2015 staan aanknopingspunten voor de kwalitatieve vraag naar woningen. Dit nemen we als uitgangspunt voor de woonvisie. We voeren enkele aanvullende analyses uit om de kennis te verdiepen:

Inkomen en betaalbaarheid

- We gebruiken onze berekeningstool om de aanspraak op de sociale huurvoorraad, in bandbreedtes, te berekenen. Deze analyse is gebaseerd op demografische ontwikkeling, het effect van de economische groei op de aanspraak op sociale huur (CPB scenario's) en actueel de taakstelling die er is voor statushouders.
- Daarnaast willen we graag gebruik maken van aanvullende bronnen (trendinformatie) van de corporatie om te zien wat de animo voor kernen en woningtypes is. Tijdens het startgesprek gaan we na welke aanvullende gedragsgegevens aanwezig zijn, zoals cijfers over wachtlijsten, slaagkansen, zoekduur en weigeringsgraad.
- We hebben ervaring met het combineren van dergelijke bronnen tot duidelijke signalen. Deze uitkomsten gebruiken we om een goed scenario te bepalen en om meer profiel te geven aan de normatieve berekening: hoeveel, waar, voor wie? Cijfers zeggen niet alles, daarom combineren we dit met trendinformatie.

Zorg en wonen (intramuraal en extramuraal)

- Op basis van cijfers van het CIZ weten we hoeveel mensen in de gemeente Bedum een indicatie hebben voor intramurale zorg, uitgesplitst naar ZZP-groepen. We kennen ook het aanbod door de voorraad van verschillende zorgaanbieders in een schema onder te brengen. Dit leidt tot een actueel beeld van de druk op intramurale woonvormen. Rekening houdend met de prognose naar leeftijden de verschuiving van indicatiestelling maken we ook een schatting naar de toekomst. Hoe groot is de uitval naar verzorgingshuizen, hoeveel mensen blijven zelfstandig wonen die eerder intramuraal waren gaan wonen en wat betekent dat voor de behoefte aan (aangepaste) zelfstandige woonvormen?
- De trend is dat veel mensen oud worden in een 'normaal' huis. Alleen in woningen die erg klein en slecht toegankelijk zijn leidt dit tot problemen. We geven aan in welke wijken en dorpen de voorraad het meeste flexibel is en waar er problemen te verwachten zijn.
- Een interview met aanbieders en gebruikers van zorg willen we gebruiken om de uitkomsten rondom zelfstandig en onzelfstandig wonen met in een zorgvraag in de gemeente Bedum goed te duiden.

Particuliere sector

Om de onderzoeksinformatie over de particuliere sector te toetsen en te duiden, willen we een gesprek met enkele marktpartijen (makelaars, ontwikkelaars) die in en om de gemeente Bedum actief zijn. We stemmen met u af welke partijen een voldoende neutrale visie hebben op de markt.

Resultaat:

- per woningtype en kern een inschatting van de marktvraag;
- een raming van de actuele druk op de sociale huurmarkt;
- een raming van de gevolgen van scheiden van wonen en zorg op de vraag naar verpleeghuiszorg, verzorgingshuiszorg en zelfstandige woningen waarin zorg nabij is / die goed aanpasbaar zijn per kern.

Werkgroepoverleg 2- presenteren eerste uitkomsten aan werkgroep

We presenteren de eerste uitkomsten. We hebben dan al veel materiaal, we willen toetsen of we de goede dingen doen en of we de juiste conclusies trekken. Dit is het moment om het onderzoek richting te geven. Hiermee stellen we het onderzoek bij.

1.5. Programma-voorstel per dorp

Bij het opstellen van een programma-voorstel voor de gemeente Bedum als geheel en de dorpen komen alle deelonderzoeken samen. Daarnaast is het strategisch voorraadbeleid van Wierden en Borgen van belang.

Wonen gaat om meer dan woningen alleen

Woonvisies van tien jaar geleden gingen vooral over groei en nieuwbouw van woningen. Maar aangezien 95% van de huidige woningvoorraad ook de woningvoorraad over 25 jaar is, leggen we de nadruk op de bestaande voorraad boven nieuwbouw, en op inbreiding boven uitbreiding.

De aantrekkelijkheid van de gemeente en haar dorpen wordt door veel meer factoren bepaald dan alleen de woningen zelf: ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, bereikbaarheid, werk, opleidingsmogelijkheden, groen, veilige woonomgeving, etc.

Transformatie kan een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en de woningen. We nemen daarom – naast de ontwikkelingen op de woningmarkt – ook op hoofdlijnen mee waar de leefbaarheid om aandacht vraagt: plekken die sociale of fysieke aandacht vragen. Hierbij maken gebruik van de input uit de leefbaarheidsvisie en zoeken we naar instrumenten en oplossingen.

Aantallen tot 2020 en 2025

- de totale voorraad;
- de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad en de particuliere voorraad.

Kwaliteit tot 2020 en 2025

- verkoopprogramma corporatie;
- voorgenomen sloop;
- versterkingsprogramma's;
- verduurzamingsprogramma's;
- als resultante daarvan gewenste renovatie, transformatie en nieuwbouw naar segment.

Dit kan er voor de gemeente, en per dorp, als volgt uit zien:

Gemeente Bedum	Verkoop	Sloop	Transformatie	Nieuw	Totaal
Sociale huur				+70	+20
- Eengezins	-25			+15	-10
- Appartement		-25	*	+55**	+30
Particulier				+80	+105
- Rij / hoek	+25			+15	+40
- 2^1 / vrij project				+25	+25
- Vrije kavels				+15	+15
- Appartement				+25	+25
Totaal	0	-25	0	+150	+125

* omzetting 15 seniorenwoningen naar 15 jongerenwoningen

** sloop HAT eenheden, nieuwbouw appartementen met lift

Bij dit fictieve schema voor de gemeente geven we aan welk deel van het programma in welke dorpen kan landen. Niet exacte aantallen, maar weer in 'plussen en minnen'. Zo kunnen de 55 sociale huurappartementen allemaal in Zuidwolde een plek krijgen, terwijl de uitgifte van vrije kavels meer verspreid kan zijn over alle kernen.

Resultaat:

- een programma voor sloop, verkoop, transformatie en nieuwbouw per kern tot 2026
- een begin van de cyclus van bod & uitvoeringsafspraken bij de prestatieafspraken

Werkgroepoverleg 3 – bespreken concept

De woningmarktanalyse is nu compleet. We plannen een overleg in met de werkgroep waarin we laatste bijstellingen voorstellen. Doel is voornamelijk om achter de resultaten te staan. Dat is een belangrijke basis voor het opstellen van een gedragen visie. Daarnaast bereiden we het interne werkatelier en de dorpsbijeenkomsten nauwkeurig voor.

Intern werkatelier – terugkoppelen analyse en input voor visie ophalen

Tijdens een informele sessie met relevante werknemers en bestuurders van gemeente en corporatie koppelen we uitkomsten van de analyse terug. We delen alle aanwezigen op in kleine groepen, en vragen naar wat zij tot 2020/2025 gaan bereiken, waar, hoe, met wie en waarom lukt dat. Dit werkatelier gebruiken we als opmaat voor de visie. Het atelier geeft belangrijke ankers mee voor het opstellen van de visie. KAW zorgt voor goed kaartmateriaal en andere middelen voor een inspirerend en praktische atelier.

2. Naar de dorpen!

Cijfers geven globaal inzicht in wat er speelt. Maar de werkelijkheid van het wonen is complex en maatschappelijk verweven. Lokale kennis helpt cijfers te nuanceren en actualiseren. Naast dat we in gesprek gaan met makelaars en zorgpartijen vinden het erg belangrijk om met de inwoners van de dorpen in jullie gemeente in gesprek te gaan. We gaan naar Bedum, Zuidwolde, Noordwolde en Onderdendam!

Opzet

Het moment in het proces wanneer we naar de dorpen gaan en de manier waarop bepalen we graag in overleg met de dorpsvertegenwoordigers en jullie. Doel is om op een laagdrempelig manier in gesprek te komen over het wonen in de dorpen van jullie gemeente. We zoeken een manier waarop we niet met de 'standaard' mensen praten en een opzet die past bij het dorp. Het moment en de opzet kan verschillen per dorp. We kunnen ons voorstellen dat een dorp als Onderdendam, dat druk bezig is met het opstellen van hun eigen dorpsvisie, ons vooraf hun ambities en wensen willen meegeven. Terwijl andere inwoners het fijner kunnen vinden om een verrichte analyse te beoordelen en hierbij hun wensen en knelpunten willen aangeven.

Opties

De oorsprong van KAW ligt in het verbeteren van buurten samen met bewoners. Die oorsprong is nog steeds duidelijk zichtbaar in het werk dat KAW doet. Op verschillende manieren hebben wij al gebruik gemaakt van de kennis van de bewoners en ze een belangrijke plek gegeven bij het opstellen van woonbeleid of een leefbaarheidsvisie. Hieronder een aantal opties hoe we bewoners kunnen betrekken in het opstellen van de woonvisie.

Een schouw als aftrap

Als aftrap een schouw met bewoners door het dorp geeft een goed beeld als startpunt. Wij laten ons graag meenemen op 'excursie'. Wat zijn kansrijke en risicovolle plekken? Welke wijk is gewild en waarom? Welke wensen op het gebied van het wonen leven in het dorp? In een dorp als Onderdendam kunnen we ons voorstellen, dat zij een aantal wensen en knelpunten vooraf aan ons mee willen geven.



Dorpsronde

We organiseren een ronde door het dorp en nodigen alle dorpsbewoners hiervoor uit. Op interactieve wijze lopen we door het dorp om belangrijkste uitkomsten uit de analyse te delen. We kiezen een selectie van plekken die aanhaken bij de uitkomsten, hier staan we stil bij een vuurkorf. Dit kan zijn bij een type woning, kansrijke plek of planlocatie. Van de deelnemers aan de dorpsronde horen we graag de reactie op de uitkomsten en welke wensen en knelpunten zij hebben en zien.

Avond van het Wonen

Tijdens de afrondende fase van de woningmarktanalyse maakten we al de eerste stappen richting visie. De uitkomsten van het onderzoek en de eerste ideeën leggen we voor aan de aanwezigen van de avond van het wonen. We vragen of zij de eerste ideeën delen én wat er zeker in de woonvisie moet komen te staan. Een aantal thema's houden we aan:

- Welke woningen hebben we nodig? In welke omgeving? Voor welke groepen?
- Hoe houden we wonen betaalbaar?
- Hoe zorgen we dat ook mensen met een zorgvraag goed wonen?

Maar naast het halen van informatie dagen we de aanwezigen ook uit om na te denken over de uitvoerbaarheid en ambities.



3. Woonvisie

Met de woningmarktanalyse uit de vorige fase hebben we een gedragen basis voor het maken van de woonvisie. Tijdens de afrondende fase van de analyse maken we al de eerste stappen richting visie. Door de discussies met de projectgroep, de bestuurders en inwoners weten we al aardig welke koers recht doet aan het onderzoek en wat draagvlak heeft.

3.1. Ambitie

We maken een eerste koersdocument waarin we werken vanuit een visie, de daaruit komende ambities, en hoe die te verwezenlijken zijn. We kijken vooruit vanuit het nu: wat komt er op ons af? En we kijken naar de toekomst: hoe zien we de gemeente Bedum als woonplek in 2020 en 2025? En wat is hiervoor nodig? Zo krijgt de visie samenhang, voorkomen we overlap en werken we toe naar uitvoerbaarheid. Hieronder een fictieve indeling. Het bevat vooral thema's die ook op Bedum van toepassing kunnen zijn.

Voorbeeld van een indeling

Bedum in 2020 / 2025 in x ambities

<i>Ambitie 1 (bijvoorbeeld):</i>	<i>Een duurzame woningvoorraad, zuinig en bruikbaar</i>
<i>Ambitie 2 (...):</i>	<i>Zorg voor iedereen, waar dan ook</i>
<i>Ambitie 3</i>	<i>Een afgewogen programma voor nieuwbouw en grond</i>
<i>Ambitie 4</i>	<i>Betaalbaar wonen is een recht</i>
<i>Ambitie 5</i>	<i>Een goed leefklimaat door samen te werken</i>
<i>Ambitie 6</i>	<i>Een versterkte woningvoorraad</i>
<i>Ambitie 7</i>	<i>Ook waar het krimpt is er kwaliteit – omgang met incidentele leegstand en lege plekken</i>
<i>...</i>	

Resultaat:

Een eerste concept visie

Projectgroepoverleg 5: toetsen visie en ambities

De visie is uitgewerkt met de ambities die gemeente Bedum wil bereiken. We toetsen het voorstel op hoofdlijnen en bespreken hoe je ambities concreet maakt.

3.2. Uitvoering

Door alle ambities te vertalen in een probleemeigenaar, betrokkenen, termijnen te stellen, budget te benoemen, wordt ook duidelijk welke ambities relatief makkelijk uitvoerbaar zijn, en welke om verdere uitwerking vragen. Een basisvoorwaarde voor een uitvoerbaar project is dat er een partij en persoon is die het voortouw wil en kan nemen (trekker), als er meerdere organisaties of personen zijn die hieraan willen meewerken (supporters) en als er zicht is op voldoende middelen om het project te kunnen starten (financiers).

Onder 'uitvoering' van de woonvisie verstaan we dan ook: hoe verleid je externe partijen en bewoners om te komen met goede initiatieven? Maar ook: welke randvoorwaarden geef je als gemeente mee?

Resultaat:

- per ambitie de strategie: hoe kunnen we dat bereiken, wie wil daar aan meewerken, etc.
- concept visie met uitvoeringsprogramma

Optie: terugkoppeling naar de dorpen

Ons voorstel is om met de concept visie terug te gaan langs de vier dorpen. Zij hebben een actieve bijdrage geleverd aan de visie, daarom koppelen we graag de conceptvisie, met ambities en strategieën, terug.

Afstemmen buurgemeenten

Voorafgaand aan de 6^e projectgroepvergadering stemmen we de concept visie die er nu ligt met het uitvoeringsprogramma af met de buurgemeenten. We stemmen de cijfers over de ontwikkeling van de doelgroepen af met buurgemeenten en leggen ons uitvoeringsprogramma naast de programma's van de buurgemeenten. Dit kan eventueel nog leiden tot accentwijzigingen in planning en uitvoering van het uitvoeringsprogramma.

Projectgroepoverleg 6: concept visie met uitvoeringsprogramma bespreken

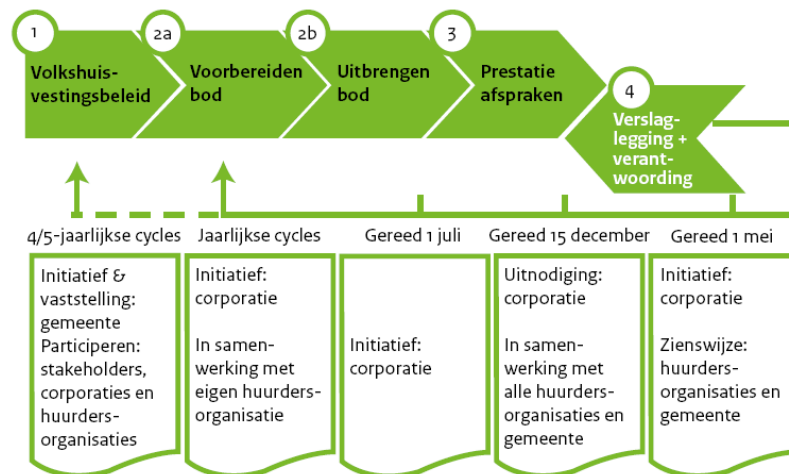
We komen bijeen om de concept visie met uitvoeringsprogramma te bespreken. We gaan ervan uit dat in deze fase de werkgroepleden ruggenspraak houden met hun bestuurders. Na het bijstellen van de punten uit dit projectgroepoverleg is de visie klaar voor ter inzagelegging.

3.3. Besluitvorming

Vanaf dit moment is de weg vrij voor besluitvorming. We gaan er nu in onze aanbieding vanuit dat hier geen rol is voor KAW. Desgewenst kunnen wij in deze fase natuurlijk ondersteunen.

3.4. Vervolgstappen

Na afronding van de visie is het werk niet klaar, maar kan gemeente Bedum verder! Het maken van prestatieafspraken is een belangrijk instrument om de woonvisie uitgevoerd te krijgen. De bijdrage van de corporatie aan het woonbeleid komt hierbij in gezamenlijk overleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie tot stand. De corporatie, in dit geval Wierden en Borgen, doet een bod (een voorstel van haar bijdrage aan de gemeente). Hierna nodigt de corporatie gemeente en huurdersorganisatie uit om te komen tot prestatieafspraken.



Figuur 1: samenwerking volgens Woningwet 2015

4. Planning, kosten en inzet

4.1. Planning

Langs de volgende stappen willen we tot een compleet en helder product komen, waarbij bewoners, de raad, de huurdersorganisatie en instellingen een belangrijke plek innemen. Na opdrachtverstrekking maken we een realistische planning en vullen we de weeknummers in het stappenplan hieronder in.

Stappenplan	
	week
Woningmarktanalyse	
Start inventarisatie	
1e werkgroep - startgesprek	
Bureauwerk KAW	
Raadsvergadering - informeren plan van aanpak	
Gesprek met huurdersorganisatie	
Gesprek met zorgpartijen	
Gesprek met marktpartijen	
2e werkgroep - eerste uitkomsten presenteren	
Bijstellen	
3e werkgroep - bespreken concept en voorbereiden werkatelier	
Intern werkatelier	
Naar de dorpen!	
Voorbereiding dorpsbijeenkomsten	
3 dorpsbijeenkomsten - opzet en moment nog te bepalen	
Woonvisie	
Start opstellen hoofdlijnen visie	
Projectgroep 5 - toetsen visie en ambitie	
Verder opstellen visie: concreet, uitvoeringsgericht	
<i>Optie: terugkoppeling naar de dorpen</i>	
Afstemmen met buurgemeenten	
Projectgroep 6	
Bijstellen	
Ontwerp visie ter inspraak	
<i>Collegeadvies en inspraaknota</i>	
<i>Raadscommissies</i>	
<i>Raden</i>	

4.2. Kosten

We begroten hier de kosten voor uitvoering van de analyse en het opstellen van de woonvisie. In onze aanbieding is dus niet de eventuele begeleiding bij het maken van prestatieafspraken opgenomen.

<i>Stappen</i>	<i>bedrag</i>
Stap 1: woningmarktanalyse	€ 14.892
Stap 2: naar de dorpen!	€ 2.958
Stap 3: opstellen woonvisie	€ 12.546
	€ 0
TOTAAL	€ 30.396
onkosten 4%	€ 1.216
btw	€ 6.638
TOTAAL	€ 38.250

4.3. Inzet

U kent KAW als een bureau dat breed opereert op de woningmarkt: van regionaal onderzoek en afstemming tot locatiestudies, van onderzoek tot bewonersbegeleiding. Het project wordt aangestuurd en inhoudelijk begeleid door Daniel Depenbrock voor het deel woonvisie en Leo Prins voor het woningmarktonderzoek.

Naast medewerkers van de gemeente stellen wij voor om iemand van Wierden en Borgen toe te voegen aan de werkgroep. Samen met de huurdersorganisatie overleggen wij welke rol zij gewenst vinden in het proces.

Colofon

Opdrachtgever

bedrijfsnaam	Gemeente Bedum
bedrijfsadres	Schoolstraat 1
postcode en plaats	9780 AA Bedum
telefoon	050-3018911

KAW architecten en adviseurs

www.kaw.nl
www.kaw-e.nl



[@KAWarchitecten](https://twitter.com/KAWarchitecten)



www.linkedin.com/company/KAW



www.facebook.com/KAWarchitecten



www.youtube.com/KAWarchitecten

Groningen

Postbus 1527
9701 BM Groningen
Kattenhage 1
9712 JE Groningen
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Rotterdam

Van Nelleweg 2426
3044 BC Rotterdam
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Eindhoven

@ kaw-e
Bloemfonteinstraat 62 - lokaal 14
5642 EH Eindhoven
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Contactpersoon KAW

Theo Adema
088 5290000
06 54661413
t.adema@kaw.nl



KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. www.kaw.nl