



Woonvisie Bedum

Presentatie gemeenteraad



Agenda

- **Introductie**
- **Woningmarktanalyse**
- **Overgang woningmarktanalyse naar woonvisie**
- **Woonvisie**
- **Uitvoering/vervolgstappen**

Bekend met de gemeente

Leefbaarheidsvisie 2015 en ook de vorige woonvisie opgesteld

Leefbaarheidsvisie 2015

Wonen had een prominente rol. De belangrijkste acties die naar voren kwamen:

- Een duurzame en aardbeving bestendige woningvoorraad;
- De woningvoorraad aan laten sluiten op de behoeften van de bewoners;
- Het opstellen van een woonvisie;
- Duidelijke afspraken met Wierden & Borgen met betrekking tot verstevigen, herstructurering en nieuwbouw.

Nieuwe rollen

De nieuwe Woningwet verandert de rolverdeling tussen gemeente, corporaties en huurders.

Daarom:

- Een gedegen analyse van wat er op de gemeente afkomt en wie welke invloed heeft op ontwikkelingen.
- Een duidelijke visie op wat de gemeente wil, met duidelijk omschreven ambities, om daar gezamenlijk naar toe te werken en daar ook afspraken over te maken.

Samenwerken

Belangrijk dat Wierden en Borgen coproducent is van de analyse. Het vroeg en actief betrekken van de corporatie zorgt gedragen eindresultaat.

Ook de huurdersraad wordt (wanneer deze hiertoe bereid is) actief betrokken bij de analyse.

Daarnaast andere relevante partijen (professioneel, vrijwillig, individuele bewoners) intensief betrekken bij het proces.

De woningmarktanalyse

De stappen op een rij

1. Trendanalyse en kaders
2. Demografische analyse
3. Voorraadanalyse
4. Woningbehoefteontwikkeling
5. Programmavoorstel per dorp

De woningmarktanalyse

3. Voorraadanalyse

Voorraad

Samenstelling: woningtype, prijsklasse, sociale huur, particuliere huur en koop.

Energetische kwaliteit: inzicht in het gasverbruik, elektraverbruik en energielasten



Voorbeeld: energieverbruik in euro's per maand

Plannen

Plancapaciteit, de status, duidelijke omschrijving locatie en de kwalitatieve programmering naar type, prijsklasse en eigendom.

Resultaat

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

De woningmarktanalyse

4. Woningbehoefteontwikkeling

Inkomen en betaalbaarheid

Welke aanspraak wordt er in de toekomst gemaakt op de sociale huur (Analyse tool bereikbaarheid sociale huur).

Zorg en wonen (intramuraal en extramuraal)

Hoe groot is de uitval naar verzorgingshuizen, hoeveel mensen blijven zelfstandig wonen die eerder intramuraal waren gaan wonen?

Particuliere sector

Gesprekken met marktpartijen: Om de onderzoeksinformatie over de particuliere sector te toetsen en te duiden

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.

De woningmarktanalyse

5. Programmavoorstel per dorp

Aantallen tot 2020 en 2025

Totale voorraad: gewenste omvang sociale en particuliere voorraad

Kwaliteit tot 2020 en 2025

Verkoopprogramma corporatie, voorgenomen sloop, versterkingsprogramma's, verduurzamingsprogramma's

Resultaat

Een programma voor sloop, verkoop, transformatie en nieuwbouw per kern tot en met 2025

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

De woonvisie

De stappen op een rij

1. Overgang van woningmarktanalyse naar woonvisie
2. Opstellen document op hoofdlijnen
3. Uitwerken visie

1. Overgang van analyse naar visie

Afronding woningmarktanalyse

Intern werkatelier

Terugkoppelen analyse en input voor de woonvisie ophalen met relevante beleidsmedewerkers en bestuurders van de gemeente en corporatie

Na dit werkatelier is de marktanalyse afgerond, gaat de verder met het maken van de woonvisie.

Langs de dorpen!

Lokale kennis helpt de cijfers uit de marktanalyse te nuanceren en actualiseren

Samen met de gemeente het moment en de manier waarop bepalen (kan per dorp verschillen)

Opties: Een schouw als aftrap, een dorpsronde of een avond van het wonen

1. Overgang van analyse naar visie

Langs de dorpen

Vragen aan de gemeente:

Denken bewoners vooraf met ons mee?

Of toetsen bewoners de uitkomsten van onze visie?

Of beide?

En verschilt dit per dorp?

Voorstel

Dorpen die begonnen zijn met een dorpsvisie, betrekken we graag in een open gesprek voorafgaand aan de visiefase. Dit betreffen Onderdendam en Zuidwolde

Het betrekken van de overige inwoners werkt het beste wanneer de uitkomsten van het onderzoek bekend zijn en de eerste ideeën richting de visie er liggen.

Inwoners kunnen reageren op wat er ligt.

Betrekken van bewoners kan in dit geval het beste via een dorpsronde of een avond van het wonen.

1. Overgang van analyse naar visie

Bewoners betrekken

Dorpsronde

We organiseren een ronde door het dorp en nodigen alle dorpsbewoners uit.

Op interactieve wijze lopen we door het dorp en delen de belangrijkste uitkomsten van de analyse.

We kiezen een selectie van plekken die aanhaken bij de uitkomsten. bijvoorbeeld een type woning, kansrijke plek of planlocatie.

Van de deelnemers aan de dorpsronde vragen we een reactie op de uitkomsten van de analyse: Welke wensen en knelpunten hebben en zien zij?



1. Overgang van analyse naar visie

Bewoners betrekken

Avond van het wonen

De uitkomsten van het onderzoek en de eerste ideeën leggen we voor aan de aanwezigen van de avond van het wonen.

Ideeën delen én vragen 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?

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



1. Overgang van analyse naar visie

Afronding woningmarktanalyse

Resultaat na werkatelier en onze ronde langs de dorpen

Gedragen resultaten van de woningmarktanalyse en eerste stappen richting de woonvisie. Beeld van de koers die gekozen moet worden en wat heeft draagvlak

2. Opstellen hoofdlijnen

Begin woonvisie

Ambitie vastleggen

Er wordt een koersdocument gemaakt: Wat komt er op ons af? Hoe kijken we naar de toekomst?

Voorbeeld van een indeling

Bedum	2025 in x ambities
Ambitie 1 (bijvoorbeeld):	Een duurzame woningvoorraad, zuinig en bruikbaar
Ambitie 2 (...):	Zorg voor iedereen, waar dan ook
Ambitie 3	Een afgewogen programma voor nieuwbouw en grond
Ambitie 4	Betaalbaar wonen is een recht
Ambitie 5	Een goed leefklimaat door samen te werken
Ambitie 6	Gem. Bedum op het netvlies als woonregio
Ambitie 7	Ook waar het krimpt is er kwaliteit – omgang met incidentele leegstand en lege plekken
...	

Toetsen visie en ambities

De visie is in eerste concept uitgewerkt incl. ambities. We in de projectgroep toetsen we het concept op hoofdlijnen en bespreken hoe de ambities concreet kunnen worden gemaakt.

3. Uitwerken visie

Woonvisie

Uitvoering

Per ambitie de strategie bepalen: hoe kunnen we dat bereiken, wie wil daar aan meewerken, etc.

Resultaat

Concept visie met uitvoeringsprogramma

Afstemmen buurgemeenten

We stemmen de cijfers over de ontwikkeling van doelgroepen af met buurgemeenten en leggen het uitvoeringsprogramma naast die van de buurgemeenten.

Concept visie met uitvoeringsprogramma bespreken

Werkgroepleden hebben het concept besproken met hun bestuurders. Na het bijstellen van de punten uit dit overleg is de visie klaar voor ter inzagelegging

Vervolgstappen

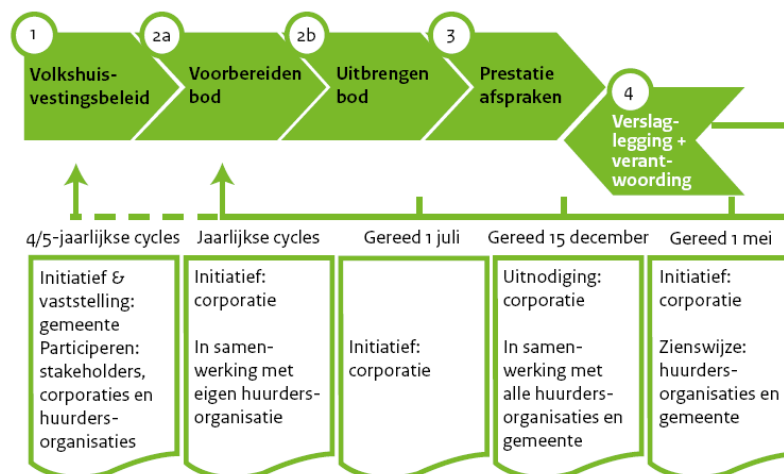
Prestatieafspraken

Prestatieafspraken

Het maken van prestatieafspraken is een belangrijk instrument om de woonvisie uitgevoerd te krijgen

Wierden en Borgen, doet een bod (een voorstel van haar bijdrage aan de gemeente).

Hierna nodigt de corporatie de gemeente en huurdersorganisatie uit om te komen tot prestatieafspraken.



Woningmarktanalyse

7 tot 8 weken

Overgang woningmarktanalyse naar woonvisie

4 tot 5 weken (ook beginnen schrijven visie)

Woonvisie

8 tot 9 weken

Totaal 5 maand, met mogelijke uitloop tot een half jaar (vakanties e.d.)