

Uitvoeringsprogramma Woonplan 2018-2021

Juli 2018



1. Inleiding

Op 11 december 2017 is het *Woonplan Midden-Drenthe 2017-2021* vastgesteld door de gemeenteraad. Het Woonplan geeft de visie van de gemeente op het wonen aan voor de periode tot en met 2021. In het plan hebben we vijf belangrijke ambities onderscheiden:

1. Ontwikkeling van de woningvoorraad: bouwen in het ritme van vraag en aanbod.
2. Voldoende betaalbare woningen.
3. Impuls voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande woningen.
4. Onze kernen en wijken zijn én blijven vitaal en leefbaar.
5. Wonen, welzijn, zorg: iedereen kan een leven lang wonen in Midden-Drenthe.

Uitwerking

In dit uitvoeringsprogramma hebben de maatregelen en actiepunten uit het Woonplan een concrete uitwerking gekregen. Per ambitie geven we aan wat we gaan doen, wie verantwoordelijk is voor of participeert in de uitvoering, wat de planning is en wat het eventueel gaat kosten. Niet alle genoemde maatregelen en actiepunten staan genoemd, omdat veel ervan een uitwerking hebben in het woningbouwprogramma voor de komende periode. We hebben ons beperkt tot de concrete, projectmatige acties. Uiteraard houden we via de jaarlijkse monitor in de gaten of alle maatregelen en acties als beschreven in het Woonplan bijdragen aan onze visie: in Midden-Drenthe is het prettig wonen voor iedereen, nu en in de toekomst.

Financiën

Een aantal zaken uit het uitvoeringsprogramma Woonplan kosten geld. Voor 2018 en 2019 gaat het om een bedrag van € 65.000,00. Wanneer er bij een actie geen bedrag genoemd staat, zijn er geen (extra) uitvoeringskosten te verwachten omdat een maatregel bijvoorbeeld procesmatig van aard is of zijn uitwerking kent in het woningbouwprogramma. Ook kan het zijn dat de kosten kunnen worden opgevangen binnen bestaande budgetten. De eventuele uitvoeringskosten voor de jaren 2020 – 2021 zijn op dit moment nog niet bekend (PM).

Communicatie

In het uitvoeringsprogramma staan veel uiteenlopende acties omschreven. Deze variëren van onderzoeken, uitvoeren, ondersteunen, stimuleren, tot het maken van afspraken. Al die acties vragen om een eigen communicatie-aanpak. In sommige gevallen zijn acties al opgestart en is hiervoor een communicatieplan geschreven. Deze beschrijven we en daar gaan we gewoon mee verder. Voor acties die de komende periode nog opgestart gaan worden, zullen we te zijner tijd per actie of maatregel bepalen wat de communicatieopgave is en welke partij of partijen verantwoordelijk zijn voor het oppakken hiervan. Als het nodig is zullen we een afzonderlijk communicatieplan maken.

In het volgende hoofdstuk wordt per ambitie inzicht gegeven het uitvoeringsprogramma.

2. Uitwerking per ambitie

2.1 Ontwikkeling van de woningvoorraad: bouwen in het ritme van vraag en aanbod.

Het grootste deel van de woningvoorraad staat er al. Wat in de bestaande voorraad niet aangeboden wordt voegen we toe door (vervangende) nieuwbouw of door transformatie van de voorraad en de herontwikkeling van locaties. Dit doen we in het ritme van vraag en aanbod: we bouwen het gevraagde woningtype, op de juiste plek en tegen een goede prijs.

In de onderstaande tabel hebben we de actiepunten en maatregelen bij dit thema uitgewerkt.

Ambitie: ontwikkeling van de woningvoorraad: bouwen in het ritme van vraag en aanbod			
Acties en maatregelen	Betrokken partijen	Kosten €	Jaar
Bouwprogramma laten aansluiten bij in woningmarktanalyse opgenomen huishoudensprognose	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars		2018-2021
Zorgdragen voor een divers en gevarieerd woningaanbod, waarbij woningbouwontwikkelingen aansluiten bij de maat en karakter van de dorpen	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars		2018-2021
Extra woningbouwmogelijkheden voor Beilen onderzoeken	Gemeente		2018 -2019
Huidige planlocaties onder de loep nemen en herwaarderen	Gemeente		2018 -2019
Voorzetten promotie gemeentelijke bouwkavels	Gemeente	Bestaand budget 25.000,00	2018-2021
Ontwikkelen van een CPO stimuleringspremie	Gemeente		2018
Woningbouwmonitor opstellen, bijhouden en de gemeenteraad jaarlijks informeren	Gemeente		Jaarlijks
Ontwikkelen beknopte toekomstvisie voor de woonwagenlocatie in Beilen	Gemeente, bewoners		2018 - 2019

Financiën

De verwachte kosten voor de uitvoering van de actiepunten en maatregelen voor dit thema worden geraamd op € 25.000,00 (ontwikkeling stimuleringspremie CPO). Wanneer er bij de kosten geen bedrag genoemd staat, zijn er geen (extra) uitvoeringskosten te verwachten omdat een maatregel bijvoorbeeld procesmatig van aard is of zijn uitwerking kent in het woningbouwprogramma. Ook kan het zijn dat de kosten kunnen worden opgevangen binnen bestaande budgetten. Voor sommige zaken is al geld gereserveerd binnen bestaande budgetten zoals bij de promotie van onze woningbouwkavels.

Communicatie

Voor onze woningbouwkavels is een promotieplan gemaakt. Hier geven we de komende jaren verder uitvoer aan. Als we een CPO-stimuleringspremie ontwikkeld hebben, zullen we de inwoners hiervan via verschillende kanalen op de hoogte brengen. De gemeenteraad zal jaarlijks geïnformeerd worden over de stand van zaken op de woningmarkt via de woningbouwmonitor.

2.2 Voldoende betaalbare woningen.

Iedereen moet in de gemeente een betaalbare woning kunnen vinden. Zowel in de huur- als de koopsector. Hierbij gaat het niet alleen om het prijsniveau; ook lage energielasten kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen.

In de onderstaande tabel hebben we de actiepunten en maatregelen bij dit thema uitgewerkt.

Ambitie: voldoende betaalbare woningen			
Acties en maatregelen	Betrokken partijen	Kosten €	Jaar
- Druk op de huurmarkt in beeld brengen. Nieuwe afspraken maken met Actium, Woonservice en de huurdersorganisaties over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in relatie tot de wachttijd / zoektijd. - Mogelijkheden onderzoeken om extra sociale huurwoningen in Beilen te realiseren. - Doorstroming ouderen stimuleren door inzet van verschillende maatregelen. - Afspraken over sociale kavelprijzen vastleggen in jaarlijkse prestatieafspraken.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties		2018
- Uitvoeren van een onderzoek naar vraag en aanbod vrije / particuliere huursector. - Onderzoek naar het creëren van extra ruimte voor de bouw van betaalbare koopwoningen op planlocaties. - Afspraken maken met de woningcorporaties over de verkoop van huurwoningen.	Gemeente, Woonservice Gemeente, corporaties Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties Gemeente	PM 25.000,00	2018 2018-2021 Jaarlijks 2018 - 2019 2018-2019
Voortzetten van de starterslening bij aankoop eerste woning en de regeling opnieuw onder de aandacht brengen bij inwoners.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties Gemeente	PM	Jaarlijks 2018-2021

Financiën

De verwachte kosten voor de uitvoering van de actiepunten en maatregelen voor dit thema worden geraamd op € 25.000,00. Bij een aantal zaken verwachten we wel budget nodig te hebben, maar is het bedrag op dit moment nog niet bekend. Voor de starterslening is op dit moment nog budget beschikbaar, indien het uitgeput raakt zal hierover een voorstel volgen.

Communicatie

Met onze woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben we in maart 2018 nieuwe raamafspraken gemaakt over de sociale huurvoorraad. In een gezamenlijk persbericht en op de websites hebben we de inwoner / huurder hierover actief geïnformeerd.

De starterslening zal via verschillende middelen onder de aandacht van de inwoners worden gebracht, denk aan website, facebook etc.

2.3. Impuls voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande woningen.

We willen de bestaande voorraad aantrekkelijk en toekomstbestendig houden. Investerings in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van woningen dragen bij aan meer comfort, woonkwaliteit en een prettiger woonomgeving.

In de onderstaande tabel hebben we de actiepunten en maatregelen bij dit thema uitgewerkt.

Ambitie: Verduurzaming woningvoorraad			
Acties en maatregelen	Betrokken partijen	Kosten €	Jaar
- Opstellen gemeentelijke energievisie - Verduurzaming stimuleren door inzet verschillende maatregelen, oa: beschikbaar stellen energieadviezen, bijeenkomsten met voorlichting over energiebesparing en subsidieregelingen & leningen. - Prestatieafspraken maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de (verdere) verduurzaming van de sociale huurvoorraad en het stimuleren van bewustwording van het energiegebruik onder huurders - Energieneutraal wonen stimuleren in Lievingerveld door te verankeren in bestemmingsplan - Onderzoek naar mogelijkheid tot invoer stimuleringsregeling voor energieneutraler bouwen - Onderzoeken van mogelijkheden tot inzet financiële regeling om verduurzaming van woningen voor iedereen betaalbaar te houden	Gemeente, partners	Via duurzaamheidsprogramma	2018-2019
	Gemeente, Drents Energieloket etc.	Via duurzaamheidsprogramma	Doorlopend
	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties		jaarlijks
	Gemeente Gemeente	Is budget voor beschikbaar.	2018 Eerst helft 2018
	Gemeente, provincie, SVn	PM	2018 -2019

Financiën

Binnen dit onderdeel worden op korte termijn geen extra uitvoeringskosten verwacht buiten hetgeen al gedekt is via het duurzaamheidsprogramma. Samen met provincie en SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) gaan we de mogelijkheden onderzoeken tot inzet van een financiële regeling om verduurzaming van woningen voor iedereen betaalbaar te houden. Mogelijk is daar op termijn budget voor nodig.

Communicatie

Vanuit het duurzaamheidsprogramma zetten we verschillende instrumenten in om inwoners te informeren over duurzaamheidsmaatregelen. Bijvoorbeeld via de website en informatiespecials over energie in de Krant van Midden-Drenthe. Ook worden regelmatig bijeenkomsten (bijvoorbeeld bespaarmarkt) georganiseerd, veelal in samenwerking met het Drents energieloket.

De *stimuleringsregeling bouwen (bijna) energieneutrale woning* is op verschillende manieren onder de aandacht gebracht van onze inwoners, onder meer via de website van de gemeente. Er is veel belangstelling voor, zeker sinds 1 juli 2018 gasloos bouwen verplicht is.

2.4 Onze kernen en wijken zijn én blijven vitaal en leefbaar.

Een goed onderhouden openbare ruimte, de bereikbaarheid van voorzieningen, sociale contacten in de buurt en je veilig voelen. Allemaal zaken die belangrijk zijn om prettig te wonen. Door hier aan te werken zorgen we dat onze dorpen vitaal en leefbaar blijven.

In de onderstaande tabel hebben we de actiepunten en maatregelen bij dit thema uitgewerkt.

Ambitie: Leefbaarheid			
Acties en maatregelen	Betrokken partijen	Kosten €	Jaar
- Voortzetting kernteams leefbaarheid, uitvoering wijkverbeterings / leefbaarheidsprojecten. Succesfactor van de projecten is de betrokkenheid van bewoners en de combinatie van inzet op fysiek en sociaal. - Onderzoek naar mogelijkheid tot inzet instrument om de leefbaarheid in dorpen te kunnen monitoren. - Ondersteunen leefbaarheidsinitiatieven uit de dorpen via subsidieregeling MOEK	Gemeente, corporaties, welzijnswerk, politie, inwoners	PM	2018-2021
	Gemeente, dorpen	PM	2018-2019
	Gemeente, inwoners	Budget voor 2018 is beschikbaar	Tweejaarlijks

Financiën

Voortdurend worden er in de gemeente projecten uitgevoerd ter bevordering van de leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten. De gemeente doet dit in samenwerking met de inwoners en organisaties. Deze werkwijze zetten we de komende jaren voort. Op dit moment is nog niet bekend welke buurt aangepakt wordt en welke kosten daarmee gepaard gaan. Te zijner tijd volgt hierover een apart voorstel. Dit geldt ook voor het onderzoek naar de mogelijkheid tot inzet van een instrument om de leefbaarheid in dorpen te kunnen monitoren.

Voor het project Mooi Op Eigen Kracht (MOEK) was al budget beschikbaar gesteld. Alle plannen voor de editie 2018 vielen op 23 juni jl. zijn gepresenteerd aan de jury vielen in de prijzen. Plannen waaruit moest blijken dat ze gedragen worden door de omgeving, toegankelijk zijn voor jong en oud, op eigen kracht uitgevoerd worden en vernieuwend zijn.

Communicatie

De editie 2018 van de subsidieregeling MOEK is via vele kanalen bekend gemaakt, waar onder de Krant van Midden-Drenthe, facebook en twitter. Voor de andere projecten zal te zijner tijd bekeken worden welke communicatiemiddelen het meest passend zijn.

2.5 Wonen, welzijn, zorg: iedereen kan een leven lang wonen in Midden-Drenthe.

Iedereen moet goed kunnen wonen in Midden-Drenthe, ook wanneer er zorg of begeleiding nodig is. Mensen met een zorgvraag, jong of oud, wonen steeds vaker zelfstandig. Met passend woningaanbod, inzet op bewustwording en goede samenwerkingsafspraken (bijvoorbeeld via het Welwozo-samenwerkingsverband) spelen we hier op in.

In de onderstaande tabel hebben we de actiepunten en maatregelen bij dit thema uitgewerkt.

Ambitie: Wonen, welzijn en zorg			
Acties en maatregelen	Betrokken partijen	Kosten €	Jaar
Bewustwording bij woningbezitters versterken om tijdig hun woning levensloopbestendig te maken door de inzet van verschillende instrumenten (oa via: informatiemarkten, tijdschrift de Thuisblijver, Verzilverlening)	Gemeente, welwozo partners	Via Welwozo en voor Verzilverlening is budget beschikbaar.	Doorlopend
In beeld brengen wat de veranderingen in wet- en regelgeving betekenen voor de toekomstige behoefte aan wonen en zorg.	Gemeente, welwozo partners	€ 15.000,00	2018 - 2019
Afspraken maken met de woningcorporaties over het levensloopbestendig maken van huurwoningen	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	PM	Jaarlijks
Afspraken met woningcorporaties over de woningtoewijzing aan zorgdoelgroepen	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties		Jaarlijks

Financiën

De verwachte kosten voor de uitvoering van de actiepunten en maatregelen voor dit thema worden voor 2018 geraamd op € 15.000,00. Bij een aantal zaken verwachten we wel budget nodig te hebben, maar is het bedrag op dit moment nog niet bekend.

Communicatie

Voor dit thema is via het Welwozo-samenwerkingsverband een werkgroep communicatie actief. Deze werkgroep zet zich in voor het versterken van bewustwording onder inwoners als het gaat om verschillende zaken op het gebied van langer zelfstandig wonen. Hiervoor is een communicatieplan waarin de verschillende middelen die worden ingezet staan beschreven.