

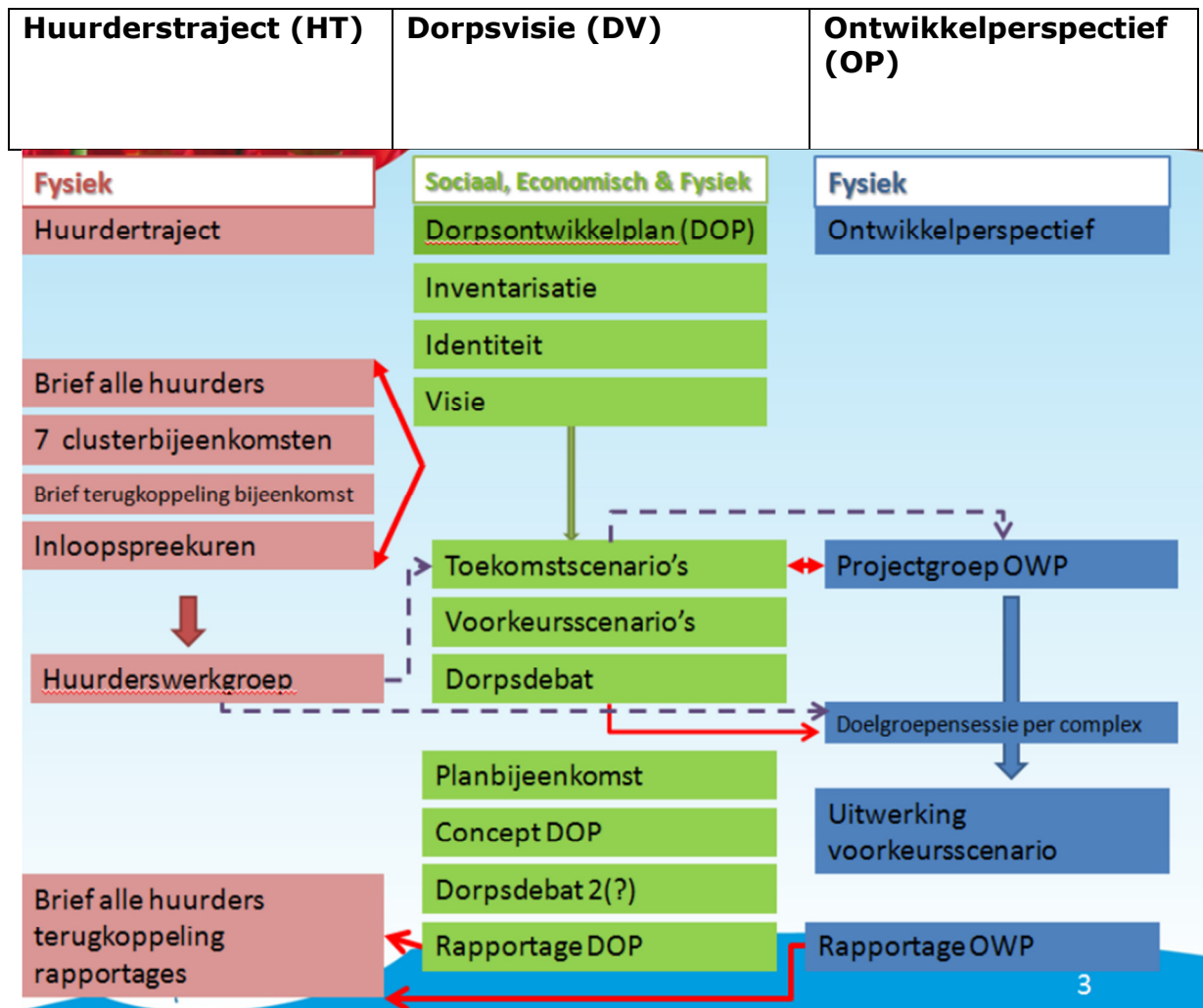
Activiteitenoverzicht 2014

1. Maken van ontwikkelperspectieven voor de dorpen met vernieuwingsgebieden

In de prestatieafspraken met Mercatus is overeengekomen ontwikkelperspectieven te maken voor de dorpen met vernieuwingsgebieden en de vernieuwingsgebieden in Emmeloord. "Er wordt bij het opstellen van de ontwikkelstrategie gestreefd naar behoud en waar mogelijk verhoging van de kwaliteit in overeenstemming met adviezen over DNA van de dorpen en Emmeloord. Ook vormt de woonomgeving altijd een vast onderdeel van de ontwikkelstrategie".

In 2014 is gestart met het proces om te komen tot een eerste ontwikkelperspectief voor Ens. Het maken van het perspectief wordt in samenhang met het dorpsvisieproces en het huurderstraject ontwikkeld. De verschillende trajecten voeden elkaar met input en invloed van bewoners en belanghebbenden. In de voorbereiding is overeenstemming met Mercatus bereikt over de aanpak en het samenspel tussen de verschillende trajecten. Mercatus heeft eerder dit jaar een omslag gemaakt door in de dorpen waar een opgave ligt, met alle huurders te willen overleggen over de toekomst van de huurwoningen. Mercatus blijft in het huurderstraject verantwoordelijk voor de communicatie met de huurders.

Ook voor de andere dorpen met vernieuwingsgebieden worden ontwikkelperspectieven gemaakt. Na Ens is Bant aan de beurt met het maken van een ontwikkelperspectief in combinatie met de dorpsvisie. In Emmeloord wordt nu eerst een stedelijk vernieuwingsplan gemaakt. Het ontwikkelperspectief bevat een stedenbouwkundig plan, referentiebeelden en een exploitatieplan van het groen, het gebouwde en de openbare ruimte.



Schema HT-DV-OP

Hierboven ziet u drie trajecten (huurderstraject, dorpsvisie en ontwikkelperspectief) naast elkaar lopen. Het huurderstraject in de vorm van 7 clusterbijeenkomsten met de inloopsprekuren is hier toegespitst op Ens. Het aantal bijeenkomsten kan naar gelang er huurwoningen zijn en de gewenste omvang van de groep verschillen. Als de dorpsvisie er al ligt, wordt op basis van de uitkomsten een soortgelijk proces gevoerd.

2. Onderzoeken en monitor

Vanuit de nieuwe woonvisie, een verzoek uit de raad (jongerenhuisvesting) en de prestatieafspraken, is er in 2014 gestart met een drietal onderzoeken, waaronder een monitor. We proberen zoveel mogelijk informatie zelf te leveren vanuit beschikbare data, (gemeente en Mercatus). Ook wordt bestaand onderzoek geraadpleegd. Hierdoor wordt inhuur zoveel mogelijk beperkt. Een verdiepingsslag vindt plaats als hiervoor een directe aanleiding is op basis van de onderzoeksresultaten.

1. Het monitoren van vraag en aanbod van de woningmarkt.

Doelstelling

Een betrouwbaar beeld hebben van de discrepantie tussen vraag naar en aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen. Het monitoren van de dynamiek op de woningmarkt. Het gaat hierbij om het onttrekken en toevoegen van woningen aan de markt (mede als gevolg van herstructurering) en de verkoop van huurwoningen, nieuwbouwwoningen en bestaande woningen. Ook het monitoren van de kernvoorraad (Mercatus) is een onderdeel van de monitor.

Oplevering

Juni 2014 eerste monitor gereed.

Resultaat

Jaarlijks toepasbare monitor om discrepanties in beeld te brengen. Door de indicatoren met elkaar in verband te brengen wordt inzicht gekregen in de relatie tussen nieuwbouw, herstructurering en sloop en de ontwikkelen op woningmarkt voor zowel de koop- als huursector. Op basis van de resultaten wordt bekeken of beleid al dan niet aangepast dient te worden.

1. Onderzoek woonwens en verhuisgedrag van senioren (babyboom; 55- tot 75-jarigen) waarbij inkomen en vermogen belangrijke achtergrondkenmerken zijn.

Doelstelling

1. Het hebben van inzicht in de woonwens en het daadwerkelijke verhuisgedrag van babyboomers (55- tot 75-jarigen).
2. Het hebben van inzicht in de discrepanties tussen het gewenste woningaanbod en het huidige aanbod voor de babyboomers.
3. Inzicht krijgen in de invloed van vergrijzing op de woningmarkt.

Het onderzoek baseert zich in eerste instantie op de analyse van bestaande onderzoeken, data en literatuur. De onderzoeksresultaten van de quick scan wonen en zorg worden meegenomen in het onderzoek. Het onderzoek doet een aantal beleidsmatige aanbevelingen. Indien mogelijk koppelen aan de leefstijlen van mensen (bekend uit woonwens- en behoeftenonderzoek).

Als de analyse van bestaande onderzoeken, data en literatuur onvoldoende antwoord kunnen geven op onderstaande vragen of tot vervolgvragen leiden, dan zal een separaat vervolgonderzoek worden overwogen.

Het onderzoek baseert zich in eerste instantie op de analyse van bestaande onderzoeken. De onderzoeksresultaten van de quick scan wonen en zorg worden meegenomen in het onderzoek. Het onderzoek doet een aantal beleidsmatige aanbevelingen. Indien mogelijk koppelen aan de leefstijlen van mensen (bekend uit woonwens- en behoeftenonderzoek).

Oplevering

Derde kwartaal 2014

Resultaat

Het hebben van handvatten en aanbevelingen om de doelgroep "babyboomers" zo goed mogelijk te bedienen/te behouden/aan te trekken.

2. Inzicht in kom-, vertrek- en blijfmotieven van jongeren

Het betreft hier een apart onderzoek. In een aantal uitvoeringsplannen van dorpsvisies (Creil, Kraggenburg) is al een onderzoek gedaan naar de concrete woonwens van jongeren. In Rutten en Creil en Nagele zijn of worden in het kader van de dorpsvisies ook dergelijke onderzoeken gedaan. In 2010 is er door studenten een onderzoek gedaan naar terugkeermotieven van jongeren naar Noordoostpolder. Ook landelijk is er al veel onderzocht. Bestaand onderzoek wordt eerst geanalyseerd.

Doelstelling

Het hebben van inzicht in vertrek-, blijf- en (terug)kom motieven van jongeren.

Oplevering

Vierde kwartaal 2014

Resultaat

Inzicht hebben in de (terug) kom-, blijf- en vertrek motieven van jongeren. Is er een discrepantie tussen vraag en aanbod, dan kijken hoe we jongeren op een passende manier huisvesting kunnen bieden.

3. Dorpsvisies

Er is in 2012 gekozen voor regie vanuit gemeente om het dorp te ondersteunen bij het maken van een dorpsvisie. De meeste dorpsvisies zijn af of in de maak. Nagele, Kraggenburg, Rutten en Creil zijn afgerond. Espel heeft zelfstandig een visie gemaakt. Tollebeek zit in de afrondingsfase. Ens en Luttelgeest zijn halverwege. Marknesse is gestart en Bant zit in de voorbereidende fase in combinatie met het maken van een ontwikkelperspectief. Coördinatoren en trekkers vanuit de gemeente werken samen met het dorp en ondersteunen het dorp bij de uitvoering.

4. Stedelijk vernieuwingsplan Emmeloord- Centrum Schil

In de schil rondom het centrum van Emmeloord vinden we de oudste woonwijken van de gemeente Noordoostpolder. Daartussen liggen prachtige woongebieden met een rustig, stedelijk en authentiek karakter, zoals de Boslaan en Koningin Julianalaan. Maar juist in de schil vinden we ook buurten, straten, woningen en gebouwen die fysiek versleten zijn en waar ingrijpen noodzakelijk is. De recente sloop van de PWA-hal en de voorgenomen sloop van Tros, Boei, Anker en Meerpaal zijn actuele voorbeelden, evenals de discussie over de toekomst van De Golfslag. Daar waar verouderde woningvoorraad wordt gesloopt zal in het algemeen verdund worden teruggebouwd.

De centrumschil wordt geconfronteerd met grootschalige ontwikkelingen die (ook nu al) leiden tot lege plekken in de stad. Daarom is er – als uitwerking van de woonvisie - een noodzaak om te komen tot een samenhangend plan, waarin prioriteiten worden gelegd en toekomstgerichte keuzes worden gemaakt.

Ook in de prestatieafspraken tussen Mercatus en gemeente Noordoostpolder overeengekomen is overeengekomen een stedelijkvernieuwingsplan voor de centrumschil van Emmeloord op te stellen. Er wordt bij het opstellen van de ontwikkelstrategie gestreefd naar behoud en waar mogelijk verhoging van de kwaliteit overeenkomstig adviezen over DNA Emmeloord. De woonomgeving vormt ook hier altijd een vast onderdeel van de ontwikkelstrategie”.

5. Onderzoek wonen en zorg

Naast de nu voorgestelde onderzoeken is er nog een onderzoek gestart op het gebied van wonen en zorg in het laatste kwartaal van 2013. Dit onderzoek in de vorm van een quick scan is het tweede kwartaal van 2014 klaar. Het doel is om inzicht te krijgen in de discrepantie tussen vraag en aanbod voor de verschillende doelgroepen op het gebied van wonen met zorg voor nu en in de toekomst (2025). Het onderzoek wordt in samenwerking met de gemeente Urk vorm gegeven.

Toelichting budgetverdeling

1. Ontwikkelperspectieven

In de prestatieafspraken is voor de ontwikkelperspectieven geregeld dat de externe kosten voor de helft voor rekening komen van de gemeente en voor de andere helft voor rekening van Mercatus. Voor het opstellen van de eerste ontwikkelperspectieven voor de dorpen met vernieuwingsgebieden is in totaal € 50.000,- begroot. De kosten voor de huurderscommunicatie en begeleiding zijn voor rekening van Mercatus en vallen buiten deze begroting.

2. Drietel onderzoeken waaronder een monitor

Voor het uitvoeren van de onderzoeken, waaronder de monitor is ca. 40.000,- geraamd. Er is in de prestatieafspraken en het vervolg hierop, geregeld dat bij het maken van de monitor, de kosten van de monitor voor de helft voor rekening komen van Mercatus. Aan het onderzoek Babyboom en vertrek, blijf- en kom motieven jongeren draagt Mercatus 1/3^e deel bij. Begroot is € 40.000,- voor de twee onderzoeken en de monitor.

3. Dorpsvisies

Voor het maken van de laatste dorpsvisie (Bant) en het startgeld van twee dorpen is een budget van € 47.500,- geraamd. Voor de verdere ondersteuning van coördinatoren en trekkers is € 10.000,- geraamd.

4. Stedelijk vernieuwingsplan

In de prestatieafspraken is geregeld dat de externe kosten voor 2/3 deel voor rekening komen van de gemeente en voor 1/3 deel voor rekening van Mercatus. Voor het plan is in totaal voor € 75.000,- aan externe kosten begroot (aldus € 50.000,- gemeente en € 25.000,- Mercatus). Dekking van het gemeentelijk aandeel van € 50.000,- vindt plaats via reserve beleidsplan, onderdeel Volkshuisvestingsplan / herstructureringsgelden. De aanvraag hiervoor vindt plaats via de voorjaarrapportage.

5. Onderzoek wonen en zorg

Het budget voor het onderzoek wonen en zorg komt ten laste van een budget gelabeld voor doelgroepen onderzoek (maatschappelijke ontwikkeling). De kosten voor dit onderzoek vallen buiten de budgetaanvraag voor activiteiten voortvloeiend uit de woonvisie.

Activiteitschema 2014

	Activiteit	Begroot budget	Aandeel Mercatus	Budget aanvraag
1.0	Ontwikkelperspectieven dorpen	€ 50.000,-	50% € 25.000	€ 50.000,-
2.1	Woonmonitor	€ 5.000	50% € 2.500	€ 5.000
2.2	Onderzoek kom-, blijf-en vertrek motieven jongeren	€ 25.000	33,3% € 8.333	€ 25.000
2.3	Onderzoek Babyboom	€ 10.000	33,3% € 3.333	€ 10.000
3.1	Dorpsvisie Marknesse Inclusief startgeld	€ 27.500		€ 27.500
3.2	Startgeld Bant	€ 10.000		€ 10.000
3.3	Startgeld Tollebeek	€ 10.000		€ 10.000
3.4	Ondersteuning coördinatoren en trekkers	€ 10.000		€ 10.000
4.0	Stedelijk vernieuwingsplan Centrum-Schil	€ 75.000	€ 25.000	€ 50.000 (aanvraag via voorjaars Rapportage)
5.0	Onderzoek wonen en Zorg	Doelgroepen onderzoek (MO)		Geen
	Totaal	€ 222.500	€ 60.000	€ 147.500