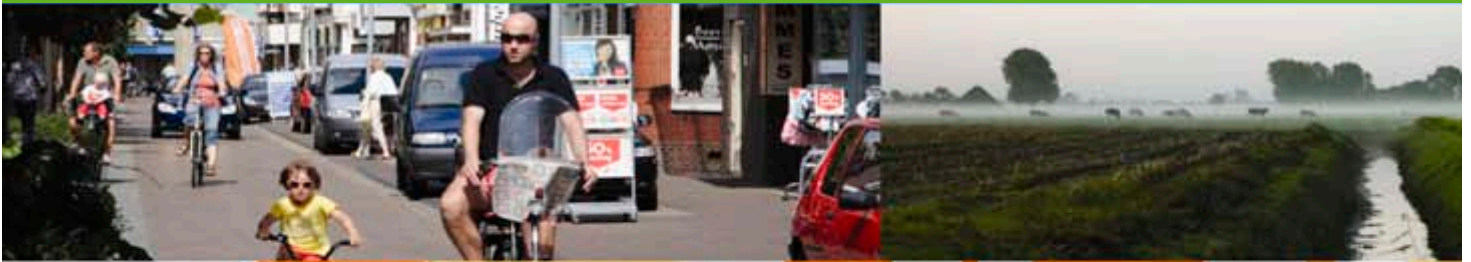




Besluitnota

Woon - en Leefbaarheidplan Eemsdelta



Besluitnota

Woon- en Leefbaarheidplan Eemsdelta

13 maart 2013

.....

Besluitnota

Met het vaststellen van het Woon- en Leefbaarheidplan ‘Beter leven voor minder mensen’ voor de regio Eemsdelta besluiten de partijen over het volgende:

Het Woon- en Leefbaarheidplan bestaat uit:

- A. doelstelling en status
- B. visie en opgave
- C. koers voor de regio op lange termijn
- D. uitwerking in programma’s en keuzes
- E. uitwerking naar uitvoering en financiën

A. Doelstelling en status

Het Woon- en Leefbaarheidplan:

- is het plan van 35 partijen in de regio Eemsdelta (zie bijlage);
- heeft als startpunt de dreigende problematiek van leegstand, verschraling van de leefbaarheid, verloedering van de leefomgeving en segregatie, als gevolg van de bevolkingsdaling in de regio;
- geeft de regionale visie weer en vormt het beleidskader voor het begeleiden van de ruimtelijke, programmatische en sociale veranderingen in de regio Eemsdelta;
- beschrijft en biedt oplossingen en geeft de ontwikkelingsrichting weer voor de gevolgen van bevolkingsdaling, de ontgroening en vergrijzing, op het vlak van woningbouw, zorg en welzijn, onderwijs en detailhandel;
- krijgt een vervolg in het Uitvoeringsprogramma en is de start van een cyclus van plannen – controleren en bijstellen (Plan-Do-Check-Act), middels monitoring (jaarlijks), woningmarktonderzoek (voorafgaand aan actualisatie) en actualisatie van het plan (vijfjaarlijks).

B. Visie en opgave

Leefbaarheid en de opgave voor de regio

- de opgave waar de regio voor staat is een integrale opgave met een vernieuwende, integrale aanpak;
- **leefbaarheid** ontstaat door sociale cohesie, beleefde veiligheid, kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen en het gevoel van welbevinden;
- eigen initiatief en sturing door bewoners en ondernemers in de regio is een kernpunt in de uitvoering van het WLP; deze vormen van participatie (van meebeslissen tot zelf doen) dragen bij aan de leefbaarheid en de kwaliteit van het gebied, bewoners en ondernemers worden daartoe in staat gesteld;
- de **veranderingen in de bevolking** zijn in beeld middels de prognose Primos 2009, gecorrigeerd, die als vertrekpunt geldt;
- de opgave in het **wonen** is een integrale opgave: vermindering van het aantal woningen zal gelijk opgaan met het aanpassen van de woningbouw aan de doelgroep ouderen en met het verbeteren van de kwaliteit van de woning en woonomgeving;
- in het **onderwijs** spelen drie hoofdogaven, langdurig kwaliteit kunnen bieden voor de kinderen in de regio, het integreren van voorzieningen voor basisonderwijs en kinderopvang en het versterken van de aansluiting van scholing met de arbeidsmarkt en het regionaal bedrijfsleven;
- de opgave voor de **welzijn en zorg** vraagt om een nieuwe opzet van de gezondheidszorg en een andere opbouw van wonen met zorg. Welzijn en het verbeteren van de sociale samenhang is de derde grote opgave van welzijn en zorg;
- grote veranderingen in de **detailhandel** nopen tot concentratie van de detailhandel; de opgave bestaat uit het zorgen voor een hoge verblijfskwaliteit, goede winkels en een goede bereikbaarheid van de voorzieningen, inclusief de aanpak van leegkomende plekken.
- In geen enkele stad of dorp wordt groei van het aantal meters winkelvloeroppervlak verwacht, voor uitzonderingsgevallen is in het WLP een hardheidsclausule opgenomen.

C. Koers voor de regio op lange termijn

De regio maakt de volgende keuzes in het licht van deze opgaven en toekomstige ontwikkeling:

1. Lang kunnen blijven wonen in de eigen woning
 2. Zorgen voor sociale cohesie
 3. Concentreren van voorzieningen, vitale en actieve gemeenschappen
 4. Versterken van de kwaliteit van wonen, woning en woonomgeving.
- Deze keuzes zijn integrale keuzes, samenwerking is nodig.
 - In de regio ontstaat de volgende **robuuste ruimtelijke structuur** van kernen met ieder een eigen voorzieningen niveau:
 - regionale centra – Appingedam, Delfzijl, Uithuizen
 - centrumdorpen – Loppersum, Middelstum, Uithuizermeeden
 - woondorpen – alle overige dorpen
 - in de **Eemsdelta-ladder** onderstreept de regio het belang van het investeren in de bestaande en robuuste structuren van dorpen, kernen, buurten en wijken. De ladder is het gemeenschappelijke toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in de vier gemeenten.

D. Uitwerking in programma's en keuzes

- Het programma voor **Woningbouw** draagt bij aan het versterken van de regionale centra en centrumdorpen; draagt bij aan het behoud van het bestaande en aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen in het gebied;
- Corporaties zullen woningen slopen, verbeteren, geschikt maken, levensloop bestendig maken, conform het woningbouwprogramma;
- Gemeenten zullen de woonomgeving aanpakken in die gebieden waar nodig;
- Het woningbouwprogramma voor de periode 2012 – 2016 uit het WLP is taakstellend voor alle partijen;
- Voor en door Delfzijl en Loppersum worden aanvullende programma's ontwikkeld om te voorzien in de tekorten die ontstaan door te weinig sloop en woningverbetering;
- Voor de aanpak van (goedkope) koopwoningen werken de partijen aan een regio brede aanpak;
- Gemeenten faseren of saneren het overschot aan plancapaciteit en treffen hiervoor een voorziening;
- De investeringen van de corporaties over de periode 2012 – 2016 zijn vooral gericht op verbetering en transformatie van bestaande woningen. Daaronder vallen ook de investeringen in isolatiemaatregelen om circa 1500 bestaande huurwoningen op energielabel C te brengen;
- Er worden ca. 510 huurwoningen gesloopt en ca. 465 nieuw gebouwd, overeenkomstig het in het UVP opgenomen programma voor de periode 2012 t/m 2016;
- Het in het UVP opgenomen programma voor de herstructurering van de huurwoningvoorraad voor de periode 2017 t/m 2021 wordt als indicatief beschouwd.

Getekend op 13 maart 2013 te Delfzijl door:

Gemeenten en provincie Groningen

gemeente Appingedam

H.K. Pot
burgemeester en voorzitter van de
stuurgroep

gemeente Loppersum

P. Prins
wethouder

gemeente Delfzijl

T. van der Veen
wethouder

provincie Groningen

M. Besselink
gedeputeerde

gemeente Eemsmond

J. Dobma
wethouder

De corporaties

**Woonstichting Groninger
Huis**

H. van Ree
directeur-bestuurder

Woongroep Marenland

W. Dieterman
directeur-bestuurder

Woonzorg Nederland

A.J.Th.M. Zuure
bestuurder

Acantus

H. Kremer
algemeen directeur

SUW

H. Schaaphok
bestuurslid

Wierden en Borgen

R. Kramer
directeur-bestuurder

De Delthe

W. van der Molen
voorzitter bestuur

De zorg- en welzijnsinstellingen

De Hoven

J. Nijlunsing
directeur-bestuurder

Thuiszorgservice Nederland

A. van Mierlo
rayonmanager

Zonnehuisgroep Noord

H. Duijst
directeur-bestuurder

**Woonzorgcentrum
Burg. van Julsinghatehuis**

P. Bloemberg
lid Raad van Bestuur

NOVO

F.A.J. Bakker
divisiemanager

ASWA (peuterspeelzalen)

N. Walstra
directeur

**Stichting Welzijn &
Dienstverlening**

W.L. Loeff
directeur

Lentis

H. Post
algemeen manager

De onderwijsinstellingen
Eemsdeltacollege

J. Steenmeijer
College van Bestuur

VCPO Noordkwartier

G. Meijer
algemeen directeur

SBO De Delta

Drs. L. de Boom
voorzitter stichtingsbestuur
De Delta

SPGE (stichting Peuterspeelzalen gemeente Eemsmond)

G.W. Tromp
voorzitter

Vanuit de sector commerciële voorzieningen
MKB Nederland – Noord

A. H. Oosterhoff

De Zijlen

H. de With
bestuurder

't Gerack

H. Duijneveld
directeur

Dollardcollege

J. de Veen
teamleider bovenbouw

Marenland

D. Hendrikse
algemeen directeur

Kids2B

G. van der Veen
directeur

**'s Heerenloo, regio
Groningen-Friesland**

B.H.M. Vernooij
teammanager

De Noorderbrug

M. van der Harten
bestuurder

**schoolbestuur Lauwers en
Eems**

M. Volp-Kortenhorst
directeur-bestuurder

VCPO Noord-Groningen

M. Mertens
directeur

Catalpa

B. Douma
locatiemanager

- De keuze om lang te blijven wonen heeft effect voor het **zorg- en welzijnsaanbod**.
- Gemeenten en welzijns- en zorginstellingen gaan informele zorgnetwerken in de dorpen helpen opbouwen,
- Partijen zullen in alle buurten, wijken en dorpen in samenhang bouwen aan de sociale cohesie, als pijler onder de versterking van leefbaarheid,
- De gezondheidszorg stelt preventie en het hebben van een gezonde leefstijl centraal,
- Toevoeging van anderhalvelijnszorg en internet toepassingen vernieuwen de zorg in de regio;
- Nieuwe combinaties van voorzieningen in de centrumdorpen zullen het licht zien, huisartsen in de centrumdorpen spelen, in combinatie met woon-zorg clusters en dagbesteding een belangrijke rol in het aanbod in de regio;
- Wonen met zorg zal ingrijpend veranderen door een verlaging van het aantal intramurale plekken en uitbreiding van de capaciteit wonen met mogelijkheid van zorg. Dit heeft effect op alle verzorgings- en verpleeghuizen, zowel in de dorpen als in het stedelijk gebied.

- Het **onderwijs** zal zich verder concentreren op minder plekken, als gevolg van de ontgroening (minder kinderen) en de tendens van concentratie;
- Het basisonderwijs zal zich op termijn concentreren in de regionale centra, de centrumdorpen en in een aantal woondorpen, op de weg daarnaartoe is zijn initiatieven vanuit bewoners, schoolbesturen en gemeentebesturen voor tijdelijke of robuuste maatwerkoplossingen essentieel;
- De gemeente Eemsmond wil ruimte bieden aan initiatieven van ‘onderop’, dus vanuit de organisaties op het gebied van onderwijs, educatie en jeugdzorg.
- De organisaties in het voortgezet onderwijs gaan hun aanbod verder afstemmen op elkaar, het bieden van een breed aanbod is de doelstelling
- Het middelbaar en voortgezet onderwijs zullen meer op de arbeidsmarkt afgestemd worden en ontwikkelen daarvoor een programma.

- In de regionale centra wordt de **detailhandel** verder geconcentreerd in de centrumgebieden, de gemeenten maken deze plannen krimpproof en aanpasbaar;
- in de (robuuste) centrumdorpen zullen de dagelijkse detailhandel behouden en gefaciliteerd worden
- voor leegstaande winkels en bedrijfspanden rond de centra zetten de gemeenten en corporaties met de betrokken ondernemers een aanpak op.

In het **stedelijk gebied**, de twee regionale centra **Appingedam en Delfzijl** ontstaat het volgende beeld:

- Appingedam vernieuwt de **woningbouw** binnen de bebouwde kom en breidt ook binnen de huidige contouren het aantal woningen uit, kwaliteitsverbetering van woningen en woonomgeving is een belangrijk resultaat, evenals het aanbieden van voldoende woningen voor ouderen. Dit leidt al met al tot een groeisaldo van 300 woningen tot en met 2031.
- Delfzijl richt zich met de inzet van **woningbouw** op het versterken en verdichten van de kernstad, met en rond het centrum. Daarnaast zal Delfzijl haar wijken transformeren tot een ring van dorpen die uit de wijken ontstaan. Dit vraagt om een uitgekende transformatie-strategie voor de wijken.
- Voor **welzijn en zorg** zetten beide gemeenten in op het behoud van een polikliniek met disciplines rondom ouderdomsklachten, revalidatie. Combinatie van polikliniek met de anderhalvelijns zorgpost wordt onderzocht. Voor de wijziging in verpleeghuiscapaciteit zijn twee opties voorhanden die de gemeenten onderzoeken. De gemeenten zullen het opzetten van een robuuste structuur in de huisartsenzorg bepleiten en faciliteren en aanvullend ook van de anderhalvelijns zorg in Appingedam en Delfzijl, hiervoor is overleg nodig met de zorgverzekeraars. De verandering in wonen met zorg leidt tot wijzigingen in de verzorgingstehuizen tot geclusterde woonvormen. De twee gemeenten zullen hiervoor plannen met de betrokken zorginstellingen en de zorgverzekeraars ontwikkelen. Het maken van plannen voor wijkzorgvoorzieningen zal gecombineerd worden met overige plannen voor de wijken en in samenhang gebeuren.
- De centrumgebieden van Delfzijl en Appingedam worden vernieuwd. De gemeenten werken aan deze vernieuwing middels aanpasbare plannen, waarbij het winkelvloeroppervlak per saldo verkleind wordt, de structuur van de centra versterkt wordt en de menging met andere functies een grotere rol gaat spelen in de centra. De gemeenten stemmen hun plannen op elkaar af.

Regionaal centrum Uithuizen

- Het centrumgebied van Uithuizen zal versterkt en compacter gemaakt worden, beter bereikbaar worden en een hogere verblijfskwaliteit krijgen. De gemeente ontwikkelt hiervoor plannen, waarbij ook het oplossen van lege plekken, plekken met een lage verblijfskwaliteit en het toevoegen van woningen een belangrijk uitgangspunt is.
- De gemeente en corporaties realiseren het omvangrijke programma voor de kwaliteitsverbetering en het geschikt maken van woningen, middels sloop-nieuwbouw en woningverbetering.
- De gemeente realiseert het Boukemapark als sport, recreatie en onderwijspark waarin een scholencombinatie / brede school ontstaat.
- Partijen in de gemeente Eemsmond werken intensief samen aan het realiseren van voldoende verpleeghuiscapaciteit en anticiperen in het bijzonder op het aanbieden van zorg en daaraan afgeleide disciplines voor ouderen in de gemeente.

Centrumdorpen

- Loppersum, Middelstum en Uithuizermeeden zijn karakteristieke dorpen met ieder een eigen centrumopgave.
- In de centrumdorpen realiseren zorgpartijen, corporaties, ondernemers, particulieren en de gemeente een structuur en opbouw van winkel- en zorgvoorzieningen, buitenruimte en woningbouw voor ouderen en mensen met een beperking in samenhang.
- Voor de huidige centrumdorpen richt de aandacht zich op versterken van leefbaarheid en het herbestemmen en hergebruiken van leegstaande gebouwen, wanneer dit aan de orde is.

Woondorpen

- In de woondorpen is het blijven wonen in de eigen woonomgeving, het bouwen aan sociale cohesie en informele zorgnetwerken essentieel.
- Vernieuwing zal zich met name richten op de bestaande en historische structuur, die overeind moet blijven.
- Dorpsbewoners worden door alle partijen actief betrokken en krijgen een actieve rol in de bepaling van de ruimtelijke inrichting van de dorpen.

E. uitwerking naar uitvoering en financiën

In het Woon- en Leefbaarheidplan is een eerste indicatieve financiële raming opgenomen. Het programma uit het Woon- en Leefbaarheidplan betreft de regionale ambitie. Het niet uitvoeren van die ambitie leidt tot in ieder geval oplopende leegstand, achterstanden in de kwaliteitsverbetering van woningbouw en van de versterking van de centrumgebieden.

In het Uitvoeringsprogramma is het programma voor de komende tien jaar door de partijen nader geconcretiseerd en zijn de kosten geraamd. Dit programma betreft het realistische programma. Ook voor het Uitvoeringsprogramma is een tekort op de dekking van de uitvoering van projecten. Niet uitvoeren van het Uitvoeringsprogramma heeft dezelfde gevolgen als het niet uitvoeren van het Woon- en Leefbaarheidplan. Aanvullend vindt een toetsing plaats van investeringsopgave en wordt nader onderzoek gedaan naar alternatieve dekkingsmogelijkheden.

Financiën

- partijen doen er alles aan om het ambitie programma uit het Woon- en Leefbaarheidplan te halen, middels slimme uitvoering, optimaal werken en het aantrekken van andere fondsen;
- op het programma van het Woon- en Leefbaarheidplan, de regionale ambitie, rust een tekort van € 58 miljoen in de eerste vijf jaar, en van € 150 miljoen in de tweede vijf jaar; deze tekorten worden veroorzaakt door de sloop / uit de markt nemen van huur- en koopwoningen (gehele regio), door de afwaardering op grondexploitaties van met name Delfzijl en door de investeringen in de centrumontwikkeling van Delfzijl, Appingedam en Uithuizen;
- partijen werken samen binnen de regio en met de provincie, rijk en overige partners buiten de regio voor het oplossen van deze tekorten en het uitvoerbaar krijgen van de financieel niet haalbare projecten.

Naar uitvoering

- het vaststellen van het Woon- en Leefbaarheidplan markeert de overgang van planvorming naar uitvoering;
- het uitvoeren van het Woon- en Leefbaarheidplan gebeurt in een regionale samenwerking tussen alle partijen, middels een jaarlijks bij te stellen Uitvoeringsprogramma;
- het Uitvoeringsprogramma toont de projecten voor de komende tien jaar; op het Uitvoeringsprogramma rust een tekort van 115 miljoen euro.
- partijen investeren in de programma's en projecten zoals weergegeven in het Uitvoeringsprogramma;
- participatie, deelname en samenwerking van burgers en ondernemers uit het gebied is essentieel voor de uitvoering van het plan;
- partijen zelf verzorgen in samenwerking de uitvoering van het plan, conform het Uitvoeringsprogramma;
- voor het uitvoeren van het Woon- en Leefbaarheidplan houden partijen een geïntegreerde organisatiestructuur in stand: een programma organisatie waarin alle partijen gekend en bekend zijn.
- een regionale werkorganisatie verzorgt de producten die om regionale afstemming en sturing vragen;
- uitvoeren van een periodieke monitoring en woningmarktonderzoeken is van belang om de situatie in het gebied, waaronder de woningmarkt te 'peilen' en te volgen welke ontwikkelingen er gaande zijn. De corporaties zijn hierin mede-opdrachtgever.

De uitwerking van het nieuwe regeerakkoord kan tot wijzigingen leiden in de financiële omstandigheden van alle partijen, en daarmee kan een nieuw perspectief op de uitvoerbaarheid van het Woon- en Leefbaarheidplan en Uitvoeringsprogramma ontstaan. Partijen spreken af in dat geval opnieuw naar de haalbaarheid van het uitvoeringsprogramma te kijken vanuit de programmatische grondslagen van het Woon- en Leefbaarheidplan.

De plannen van het kabinet voor de corporaties waaronder de verhuurdersheffing, het maximaliseren van de huur en de plannen voor de zorgsector hebben grote invloed op de investeringscapaciteit van de corporaties. Wanneer deze plannen ongewijzigd doorgang vinden kunnen de corporaties het taakstellend programma voor de eerste vijf jaar niet meer uitvoeren en zijn ze daaraan niet meer gehouden. Mocht dit laatste zo zijn dan zullen de betreffende corporaties in overleg treden met de betreffende gemeenten, waarbij de corporaties zich maximaal zullen blijven inspinnen binnen hun financiële mogelijkheden.

Met het vaststellen en ondertekenen van deze besluitnota geven alle 35 partijen aan dat,

- het Woon- en Leefbaarheid de uitwerking van het convenant is en het convenant vervangt;
- het Woon- en Leefbaarheidplan en de daarin aangegeven kaders en richting voor de regio en delen daarvan gelden als visie, beleidskader en toetsingskader;
- uitwerking van het Woon- en Leefbaarheidplan zal gebeuren in het Uitvoeringsprogramma dat door alle partijen zal worden vastgesteld;
- zij jaarlijks een actueel Uitvoeringsprogramma zullen opstellen en vaststellen inclusief een actuele raming;
- zij instemmen met het Uitvoeringsprogramma als basis voor de uitvoering van het WLP, zowel de lokale delen als het regionale programma (deel 1);
- zij het Woon- en Leefbaarheid als toetsingskader zullen hanteren voor alle projecten volgend uit het plan in de regio;
- de monitor zo snel mogelijk na vaststelling van het Woon- en Leefbaarheid start en dat deze monitor als basis dient voor de actualisatie van het WLP in 2015-2016, waarbij indien nodig de prognose wordt bijgesteld;
- zij in 2015 starten met de actualisatie van het Woon- en Leefbaarheidplan, die uiterlijk in 2016 gereed moet zijn.

