2. Omschrijving van het programma en deelplannen

2.1 Vragen over het programma

2.1.1 Omschrijving van het programma

Geef in maximaal 250 woorden een algemene omschrijving van het programma en de eventuele samenhang tussen deelplannen. Voeg in bijlage 2 een plan van aanpak toe voor het programma (inclusief alle deelplannen).

Algemene omschrijving project
Gebiedsontwikkeling met herstructurering (sloop/nieuwbouw) en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad met zowel particuliere woningeigenaren als woningen in bezit van de corporaties en verbetering van de aanpalende openbare ruimte. Juist de versnippering van eigendom in dit gebied vraagt om maatwerk bij de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Het betreft aanpak van woningen en openbare ruimte dat een functionele klimaatbestendige woonomgeving realiseert, de leefbaarheid in het gebied verbetert, de kwaliteit van de woningvoorraad verbetert (koop/huur) d.w.z. goede (comfortabele) en betaalbare woningen voor de lage inkomens en het vergroten van de sociale samenhang.

Aantal woningen (indien al bekend):
Betreft 129 woning van de corporaties. Zij hebben een sloop/nieuwbouw en renovatie opgave. Aangezien zij geen armlastige corporatie betreffen, zijn de kosten van deze opgave reeds begroot.
De particuliere opgave betreft 67 koopwoningen, bestaande woningvoorraad.

Indien bekend kosten totale project (ongeveer)
De kosten die gepaard gaan met de opgave vanuit Woonservice zijn niet relevant, aangezien zij geen tekorten hebben op de begroting voor deze opgave. De particuliere opgave betreft 67 koopwoningen, bestaande woningvoorraad. Deze woningen behoeven een verduurzamingsslag/kwaliteitsslag. De gemeente heeft hiervoor begroot: €229.800,--. Naast deze investeringen zijn er investeringen nodig in de openbare ruimte, die ten goede komen aan de leefbaarheid van de buurt/wijk. Deze investering komt ten goede aan huurders en koopeigenaren.

2.1.2 Financiële draagkracht woningcorporatie(s)

Indien woningbezit van woningcorporaties deel uitmaakt van het herstructureringsprogramma, onderbouw waarom de betrokken woningcorporatie(s) onvoldoende financiële draagkracht heeft (hebben) om de herstructurering van hun bezit uit eigen middelen te financieren. Maak gebruik van bijvoorbeeld financiële kengetallen (ratio's), verantwoordinginformatie, prognose-informatie van individuele corporaties en een prognose van de balans tussen opgaven en middelen van de corporaties in de woningmarktregio voor de termijn van de uitvoering van het programma. Voeg een aparte bijlage (nummer 3) toe met een uitgebreide en kwantitatieve toelichting op de wijze waarop de analyse uitgevoerd is en wat de bevindingen zijn. Licht in dit tekstvak alleen de belangrijkste bevindingen toe.

Woonservice geeft aan geen armlastige corporatie te zijn. Alle kosten die gepaard gaan met de opgave zijn gedekt in de begroting van Woonservice.

2.2 Vragen over de deelplannen

2.2.1 Omschrijving van de deelplannen

Ga in op de huidige problematiek op het gebied van woonkwaliteit, samenstelling van de woningvoorraad, duurzaamheid en leefbaarheid. Geef daarbij aan welke (bredere) effecten met de herstructurering worden beoogd.

De aanleiding voor deze opgave is de urgentie om dit nu op te pakken, komt voort uit de ruimtelijke, sociale, bouwtechnische en leefbaarheidsopgave die er ligt in 2e Exloërmond – Midden en West. Er staan grotendeels woningen met een lage waarde en deze worden vaak bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Er is weinig financiële ruimte om de woning te onderhouden, laat staan te verduurzamen en klaar te maken voor de energietransitie. In deze straten ligt de uitdaging om huurders en particuliere woningeigenaren mee te krijgen in de verduurzamingsslag. Daarnaast staat de sociale cohesie in het gebied onder grote druk. De herstructurering is toekomstbestendig en kan als voorbeeld kan dienen voor duurzaam wonen en dat er ook gekeken wordt naar de kwaliteit van de openbare ruimte, het parkeren, de sociale cohesie en de bereikbaarheid van voorzieningen. De herstructurering in het Mondengebied (met een start in 2e Exloërmond) biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving en kwaliteit van het woningbezit.

2.2.2 Toelichting op de kwetsbaarheid van het gebied

Geef in maximaal 250 woorden per deelplan een onderbouwing dat elk deelgebied van het programma op grond van landelijke data onder gemiddeld scoort binnen de eigen gemeente op ten minste:

- de indicator woonkwaliteit en –omgeving
- en een van de indicatoren: veiligheid, werk en inkomen en opleiding en jeugdhulp.

Zie voor een toelichting op de indicatoren de artikelsgewijze toelichting van artikel 1 in de Regeling Herstructurering volkshuisvesting.

Woningmarktonderzoek 2020
De conclusie is getrokken dat de inwoners van het Mondengebied (waaronder 2e Exloërmond) relatief ontevreden zijn. Deze onvrede wordt erg veel gerelateerd aan de woonomgeving, blijkt uit de enquêtes die zijn gehouden onder de inwoners. Ook blijkt de woontevredenheid relatief laag te zijn, wat terug komt in het gemiddeld gegeven cijfer 6,8 in de Monden t.o.v. 7,5 over de hele gemeente. Dit komt mede door het beperkte aanbod voorzieningen en ontmoetingsplekken. De verhuisgeneigdheid in dit gebied ligt hoger dan in de overige delen van de gemeente Borger-Odoorn. Als reden hiervoor komt de woonomgeving erg vaak naar voren (rapportcijfer 4,2). Ze zijn over het algemeen ontevreden (rapportcijfers tussen 4 en 5) over zorg/huisarts/apotheek, is het veiligheidsniveau opvallend laag en storen inwoners zich aan de inrichting/onderhoud van de openbare ruimte. Over het algemeen wordt dit gebied gekenmerkt door: Sociale problematiek (gezondheid, werkloosheid, taalachterstand, opleidingsniveau en schulden. Bedreigingen zijn o.a. demografische ontwikkelingen en gevolgen (krimp, vergrijzing, ontgroening, onevenwichtige bevolkingsopbouw, wegtrekkende werkgelegenheid, voorzieningenniveau). Maar ook vanwege de windmolens: waardevermindering woningen, krimp, maatschappelijke onrust en veranderd woongenot.

Bredere sociale problematiek
Problemen zijn er voldoende, aldus de bron Gebiedsontwikkelingsprogramma Leefgebied De Monden. Het gaat daarbij om zaken als ontbrekende werkgelegenheid, een lager opleidingsniveau, oplopende huurachterstanden, krimp, leegstand, veel wisselende huurders en koopwoningen met een lage waarde. In een aantal straten en straatdelen sprake is van een zekere concentratie van probleem- en multiprobleemadressen. Wat betreft huurachterstanden en schuldhulpverlening scoren volgens de corporatie een aantal straten hoger dan het gemiddelde in de gemeente. Een indicator van (stille) armoede mogelijk.

Prestatieafspraken
De buurt wordt beschreven in de prestatieafspraken met de corporatie. In deze wijk staat de leefbaarheid onder de druk. De komende jaren zetten we ons in om samen met bewoners de leefbaarheid te verbeteren. De basis voor de aanpak is gelegd in de hiervoor besproken gebiedsagenda, waarbij de inwoners zelf centraal staan.

2.2.3 Kerngegevens deelplan(nen)
Geef hieronder aan wat het beoogde herstructureringsprogramma van elk deelplan is. Vul per deelplan apart in.

	Deelplan 1
Totaal aantal te herstructureren woningen waarvan: - Renovatie - Transformatie - Sloop[1] - Nieuwbouw (na sloop) - Totaal in te ponden woningen	67 + 129 - 67 particuliere woningen verbetering energielabel. - 129 sloop/nieuwbouw/renovatie opgave corporatie (geen armlastige corporaties)

[1] Voor sloop en nieuwbouw wordt het hoogste aantal woningen onder sloop óf nieuwbouw meegeteld voor de ondergrens van 200 woningen.

Geef indien van toepassing ook aan in hoeverre dit deelplan betrekking heeft op een van de prioritaire gebieden zoals benoemd in de regeling. Vul daarvoor in de tabel in welk aandeel (percentage) van te herstructureren woningvoorraad zich binnen het prioritaire gebied bevindt.

	Deelplan 1
Totaal aantal te herstructureren woningen waarvan: - Renovatie - Transformatie - Sloop[1] - Nieuwbouw (na sloop) - Totaal in te ponden woningen	Het gehele gebied van de te renoveren koopwoningen ligt binnen het anticipeergebied zuid en oost Drenthe.

2.2.4 Rol van de woningcorporatie(s)

Omschrijf in maximaal 150 woorden per deelplan op welke wijze woningcorporatie(s) betrokken zijn bij het herstructureringsprogramma.

De opgave van Woonservice komt voort uit de urgentie op de ruimtelijke, sociale, bouwtechnische en leefbaarheidsopgave die er ligt in 2e Exloërmond – Midden en 2e Exloërmond – West. De opgave van Woonservice betreft woningverbetering en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Wat betreft de huursector is vooral sprake van een kwalitatief vraagstuk. De herstructurering in het Mondengebied biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving en kwaliteit van het woningbezit. Er is aandacht voor de herinrichting van de openbare ruimte. In september 2020 is tussen gemeente en Woonservice een Intentieovereenkomst gesloten om de herstructueringsopgave samen aan te vliegen. Medio juni/juli 2021 zal er een samenwerkingsovereenkomst volgen.

[1] Voor sloop en nieuwbouw wordt het hoogste aantal woningen onder sloop óf nieuwbouw meegeteld voor de ondergrens van 200 woningen.

3. TOELICHTING OP HET HERSTRUCTURERINGSPROGRAMMA

3.1 Toelichting op de activiteiten

Geef een kwantitatieve onderbouwing en toelichting van het herstructureringsprogramma in bijlage 4.

Daarnaast bent u verplicht om de voorgenomen activiteiten, maatregelen en de omvang en de oorzaak van het financiële tekort toe te lichten. Ga daarbij in op de beoogde resultaten en energetische verbetering van de woningen. Dit dient u uit te werken in de verplichte bijlage 5.

3.2 Effectiviteit

3.2.1 Verbetering woonkwaliteit en omgeving

Kwaliteit van de openbare ruimte

Geef een korte omschrijving van de noodzaak van de maatregel, de toerekenbaarheid per deelplan (op basis van de PTP-criteria) en het verwachte effect van de maatregelen op de kwaliteit van de openbare ruimte. Betrek hierbij de effecten op de leefbaarheid en veiligheid van het deelgebied. Verwijs indien beschikbaar naar bestaande brondocumenten die opgevraagd kunnen worden en voeg indien nodig een bijlage toe.

Uit het woningmarktonderzoek 2020 blijkt dat 2e Exloermond op veel punten (veiligheid, voorzieningen, leefbaarheid etc.) beneden het 'royale tevredenheidsgevoel' van de rest van de gemeente scoort. Het gebied verdient aandacht en vraagt om investeringen die ervoor zorgen dat ook inwoners in dit gebied tevreden zijn over hun woontevredenheid. Kortom: 2e Exloermond is een aandachtsgebied. In dit dorp staat de leefbaarheid onder druk. Koop en huur staat door elkaar en niet iedereen voelt zich verantwoordelijk voor de eigen woning/ tuinen of voor de openbare ruimte.

Doordat de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad achter blijft, wordt de kans op verdere verpaupering van woningen maar ook van de directe leefomgeving van bewoners groter. Door verdere verpaupering zal de leefbaarheid voor de bewoners van de wijk achteruit gaan. Woningen zullen verder in waarde dalen. Dit heeft ook gevolgen voor bewoners die wel investeren in hun woning. Er is dus de noodzaak om ook de kijken naar de kwaliteit van de openbare ruimte (parkeren, infra, speelvoorzieningen, extra onderhoud, zoals vervanging lantaarnpalen met led-verlichting).

Afspraken over de betaalbaarheid

Licht toe welke afspraken er zijn gemaakt met (particuliere) eigenaren-verhuurders die profiteren (bijv. door waardevermeerdering of verhoogde huuropbrengsten) van de inzet van middelen uit het Volkshuisvestingsfonds over de toekomstige huurprijzen en huurverhogingen na herstructurering.

Licht verder toe welk instrumentarium ingezet wordt om koopwoningen na herstructurering van het deelgebied meerjarig betaalbaar te houden.

Geef ook aan in hoeverre bestaande bewoners terug in het gebied kunnen komen bij sloop-nieuwbouw en grootschalige renovatie. Betrek hierbij ook wat dit betekent voor de huishoudenssamenstelling van het gebied. Verwijs waar mogelijk naar opvraagbare documenten.

De woningen in de straten in 2e Exloermond hebben een lage woningwaarde en worden bewoond door huishoudens met een laag inkomen die weinig financiële ruimte hebben om de woningen toekomstbestendig te maken. Het project zal gericht zijn op een verschillend pakket aan financiële middelen om het voor de eigenaar bewoners mogelijk te maken de woningen toekomstbestendig te maken in de vorm van verduurzaming dan wel levensloopbestendigheid.

3.2.2 Balans samenstelling woningvoorraad

Aanpakken kwantitatieve mismatch
Geef aan in hoeverre er nu en op lange termijn een kwantitatief tekort of overschot aan woningen is en/of te verwachten valt in het deelgebied. Gebruik hierbij de huidige woningvoorraad (bijv. woningtype en hoeveelheid), de huishoudensprognoses. In dit onderdeel ligt de focus op het in balans brengen van de vraag en aanbod van de woningen in het deelgebied.

Benoem per deelplan hoe de fysieke activiteiten en maatregelen bijdragen aan het herstellen van de woningvoorraadbalans. Verwijs waar mogelijk naar opvraagbare brondocumenten.

Brondocument Woningmarktonderzoek 2020.

Als gevolg van de demografische transitie sluit het aanbod en de vraag op de woningmarkt in de regio zuid en oost Drenthe onvoldoende op elkaar aan. Door de toenemende vergrijzing en de ontgroening van de regio ontstaat er een overschot aan gezinswoningen en een tekort aan levensloopbestendige woningen. Daarnaast is een relatief groot deel van de woningvoorraad slecht onderhouden en daardoor niet toekomstbestendig. Dit komt doordat in het gebied bewoners in het verleden wel de mogelijkheid hebben gehad een woning te kopen, maar vaak door veranderende financiële omstandigheden niet meer in staat zijn de woning te onderhouden.

De opgave zit hem in dit gebied in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad, waarbij investeringen worden gedaan in de huidige koopwoningen, zodat deze woningen nu en in de toekomst geschikt zijn voor onze inwoners. De mismatch zit momenteel in de componenten: betaalbaarheid en geschiktheid. De bestaande woningvoorraad wordt bewoond door inwoners met een laag inkomen en zij kunnen geen investeringen doen in de woningvoorraad, omdat zij simpelweg nét de vaste lasten kunnen dragen. Maatregelen om de maandlasten te laten dalen, door te investeren in de verduurzamingsopgave is er niet.

Kortom: de focus in de herstructurering (opgave gemeente) ligt op de renovatie c.q. transformatie van woningen naar toekomstbestendige woningen in de zin van levensloopbestendigheid dan wel verduurzaming van de woningen. Het betreft hier vooral woningen uit de jaren 50 en 60 met label C, D en E. De focus van de aanpak zal met name liggen op het maken van 3 labelstappen of waar mogelijk naar label B door het isoleren van de woningen.

Aanpakken kwalitatieve mismatch
Geef aan in hoeverre er sprake is van een kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad die leidt tot een clustering van kwetsbare huishoudens in het gebied. In dit onderdeel ligt de focus op het aanpassen van het woningaanbod met als doel om andere type huishoudens aan te trekken door bijvoorbeeld het wijzigen van type eigenaar en prijsniveaus.

Benoem per deelplan hoe de fysieke activiteiten en maatregelen bijdragen aan het herstellen van de kwalitatieve balans in de woningvoorraad door het veranderen van type eigendom of het aanpassen van prijsniveaus. Verwijs waar mogelijk naar opvraagbare brondocumenten.

Bron Woningmarktonderzoek 2020: De bestaande woningvoorraad is niet geschikt voor de opgave waar wij voor staan: vergrijzingsopgave. De woningen zijn hoog in het energieverbruik en tochten. Ze zijn slecht voor de gezondheid van ouderen én voor de portemonnee. De woningen verouderen, verloederen en zijn in de toekomst niet geschikt voor bewoning tegen de eisen van deze tijd. Door de hoge kosten, zijn de woningen niet betaalbaar voor o.a. ouderen. Er is momenteel een opgave om ouderen te huisvesten en deze wordt de komende jaren steeds groter. Aangezien er nu niet voldoende woningen beschikbaar zijn, niet teveel kan worden bijgebouwd (van de demografische ontwikkeling/krimp), blijft er nog maar 1 optie over: het investeren in de huidige particuliere woningvoorraad. Aangezien de huidige eigenaren een laag inkomen hebben én hoge energielasten, zijn zij niet bij machte om deze investering op te lossen.

Plan van aanpak 2e Exloërmond: De focus ligt in 2e Exloërmond op renovatie c.q. transformatie van woningen naar toekomstbestendige woningen in de zin van levensloopbestendigheid dan wel verduurzaming van de woningen. Het betreft hier vooral woningen uit de jaren 50 en 60 met label C, D en E. De focus van de aanpak zal met name liggen op het maken van 3 labelstappen of waar

mogelijk naar label B door het isoleren van de woningen. Door de woningen kwalitatief te verbeteren zal de leefbaarheid van dit kwetsbare gebied vergroot worden.

3.2.3 Samenhang (sociale) leefbaarheidsaanpak

Onderbouw per deelplan hoe het deelplan onderdeel uitmaakt van een integraal leefbaarheidsprogramma om de leefbaarheid in het deelgebied te verbeteren. Betrek hierbij ook aspecten als veiligheid (incl. ondermijning), arbeidsmarkt, zorg en onderwijs. Geef verder aan welke ingrepen in het deelgebied plaatsvinden bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs, werkgelegenheid etc.

Plan van Aanpak: In 2e Exloërmond ligt een opgave om het dorp op langere termijn leefbaar te houden, de reeds ingezette en toekomstige demografische ontwikkeling kwalitatief goed te laten landen en de verduurzaming van de woningen op te pakken als kans om de kracht in het gebied (relatief jong dorp, veel ondernemers) te versterken.

De herstructueringsopgave staat niet op zichzelf. In samenwerking met bewoners en organisaties is er een aantal jaren terug hard gewerkt aan de gebiedsagenda, die heldere acties hebben verwoord: waaronder investeren in de openbare ruimte, leefbaarheid en sociale cohesie. En heeft gezorgd voor de samenwerking tussen Woonservice en de gemeente om samen te werken in de herstructeringsopgave, waarbij de inwoner het uitgangspunt is (actiegerichte aanpak). Daarnaast is 2e Exloermond aangewezen als prioritair gebied bij de uitvoering van de transitievisie warmte van de gemeente. Dit zal resulteren in de eerste wijkuitvoeringsplannen van de gemeente.

Onderbouw de mate van betrokkenheid van particuliere woningeigenaren, bewoners, woningcorporaties, verhuurders en andere relevante partijen bij het opstellen en realisatie van het programma. Dit kan blijken uit (reeds bestaande) participatietrajecten, samenwerkingsverbanden, actieagenda's, intentieverklaringen of welke plannen er zijn om tot goede participatie te komen. Geef aan hoe zij zijn of worden betrokken bij de totstandkoming en uitvoering van het programma. Benoem kort welke bijdrage zij kunnen leveren aan het programma en in hoeverre er draagvlak is, of wordt verwacht en welke afspraken er zijn of (naar verwachting) worden gemaakt. Verwijs waar mogelijk naar bij u opvraagbare brondocumenten waarin de samenwerkingen zijn vastgelegd.

Plan van Aanpak: In september 2020 is tussen betrokken partijen (welke) van de Gebiedsagenda een Intentieovereenkomst gesloten. Dit moet medio juni/juli 2021 resulteren in een samenwerkingsovereenkomst.

Binnen dit actiegericht onderzoek zoeken we naar wat belangrijk is voor inwoners en sluiten we aan bij vraagstukken die hen bezighouden. We investeren samen met Woonservice in het gebied en hebben daarbij ook aandacht voor de openbare ruimte, leefbaarheid en sociale cohesie. Het is unieke kans om samen te werken (met organisaties en inwoners) om samen een wijk te ontwikkelen die aansluit bij de wensen van nu én de toekomst.

Gerelateerd project: Expeditie de Monden

Met Expeditie de Monden werken we aan het verduurzamen van de zorg, door deze anders te organiseren. Het hoofddoel van dit project is de juiste ondersteuning met minder professionals. Onder de juiste ondersteuning verstaan we hulp en ondersteuning bieden die op maat is, zo dichtbij en normaal mogelijk, samen met de inwoners.

Ook is de wijk prioritair gebied bij de uitvoering van de transitievisie warmte van de gemeente. Dit zal resulteren in de eerste wijkuitvoeringsplannen van de gemeente. Hier zullen ook een intensief participatie en communicatie programma onderdeel van zijn.

3.3 Hardheid

Ga in op de fasering, status en organisatie van het deelplan

Wat: fysieke opgave	Wanneer	Resultaat

Informeren inwoners plangebied	Q4 2019/Q1 2020	Bewoners zijn op de hoogte van de toekomst van de woning zonder jaartal van uitvoering
Flora en Fauna onderzoek	Start Q4 2019	Onderzoek is afgerond voor straat uitvoering
Opgave verwerken in de wensportefeuille	Q4 2019/ Q1 2020	Intern duidelijkheid over de toekomst van de woningen
Verbeteropgave binnen het plangebied	Vanaf 2022	Woningen zijn verbeterd en de exploitatietermijn is verlengd met 20 jaar
Verduurzaming	2020 / 2021	Er is in het PvA opgenomen wanneer woningen worden verduurzaamd
Sloop / nieuwbouw	2020 / 2021	Er is in het PvA opgenomen wanneer woningen worden gesloopt. Nieuwbouw is bepaald in het plangebied
Versnipperd bezit in plangebied	2020 / 2021	De mogelijkheden voor het versnipperd bezit zijn in kaart gebracht. Voor particulieren en voor huurders

Wat: inrichting woonomgeving	**Wanneer**	**Resultaat**
Inventariseren	2020/2021	Plan voor het inrichten van de woon/leefomgeving
PvA inrichting woonomgeving	2020/2021	Bewoners en organisaties hebben samen een PvA ontwikkeld
Aanpak openbare ruimte en voorzieningen	2021/2022/2023	Updaten en upgraden openbare ruimte

3.3.1 Onderbouwing tijdige uitvoering

Onderbouw op welke wijze wordt geborgd dat de realisatie gehaald wordt.

De planning is opgenomen in het Plan van Aanpak dat aan de herstructurering ten grondslag ligt. Zie pagina 11/12 plan van aanpak. Een belangrijk aspect om te komen tot resultaten is inwonersparticipatie. Deze participatie loopt om het vlak van de particuliere woningeigenaren en de eerste resultaten worden in juni opgeleverd. Woonservice heeft de resultaten van de huurders inmiddels vertaalt naar concrete scenario's (toekomstbeelden van de wijken). Dit zijn de belangrijkste aspecten om eventuele vertragingen te voorkomen: namelijk gedragenheid. De daadwerkelijke uitvoering bestaat uit een strakke planning. Aangezien de gedragenheid in de wijk groot is (lees: geen enkele weerstand) is de verwachting dat er geen vertragingen gaan optreden. De haalbaarheid binnen 10 jaar is geen enkel probleem.

3.3.2 Status van het deelplan

Omschrijf in maximaal 250 woorden de huidige status van het deelplan. Beschrijf daarvoor de planologische status, het draagvlak van het plan van relevante stakeholders in het gebied en stand van zaken rondom afspraken met derden zoals uitvoerende partijen. Verwijs zoveel mogelijk naar concrete mijlpalen die bereikt zijn.

Het gebied is beschreven in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie. Voor de herstructering is een intentieovereenkomst afgesloten tussen gemeente en corporatie. De gebiedsagenda de Monden is opgeleverd. Het gebied staat bekend om: de leefbaarheid onder druk, evenals de Sociale Cohesie. We werken hier samen met bewoners, de corporatie en andere organisaties om de wijk toekomstbestendig te maken. Deze slag is vertaald in de Proeftuin Toekomstbestendig 2e Exloermond, waarbij de pijlers zijn gericht op de verduurzamingsslag en levensloopbestige slag die noodzakelijk is om de woning niet verder in waarde te laten dalen.

3.3.3 Mijlpalen

Geef in maximaal 250 woorden zo concreet mogelijk aan welke mijlpalen bereikt moeten worden om te kunnen starten met de uitvoering van het deelplan.

1) reeds genoemd: de intentieovereenkomst tussen Woonservice/gemeente, waarin de herstructueringsopgave in samenwerking wordt opgepakt (activiteit loopt: herstructeringsopgave).

2) de gebiedsagenda De Monden die is samenwerking met inwoners, corporatie, (welzijn) organisaties is opgepakt. 2e Exloërmond is één van de dorpen die hieronder valt.

3) de prestatieafspraken met Woonservice waar afspraken gemaakt zijn over het vergroten van de leefbaarheid en sociale cohesie in dit gebied (continue proces van afspraken totdat ze succesvol afgerond zijn).

4) Regiodeal Pijler Welzijn: het project Expeditie de Monden wordt verder uitgewerkt in drie experimenten.

5) Regiodeal Pijler Wonen: Toekomstbestendig 2e Exloermond: waarbij de kwaliteitsslag van de bestaande woningvoorraad centraal staat. Deze kwaliteitsslag is gericht op verduurzaming en levensloopbestendigheid, voor particuliere eigenaren die zelf niet de financiële middelen hebben om deze kostenpost zelf te financieren.

Dit zijn concrete mijlpalen die ook onderdeel vormen van ondertekende documentatie. Deze documenten zijn tot stand gekomen in samenwerking met relevante partijen en voorzien van duidelijke afspraken.

3.3.4 Risico's deelplan

Beschrijf in maximaal 250 woorden de specifieke, financiële en/of marktrisico's van het deelplan. Ga hierbij in op risico's in de planvorming, juridisch risico's, draagvlak in de omgeving en afspraken met de markt en corporaties (contracten). Verwijs waar nodig naar openbare of bij u opvraagbare brondocumentatie.

De woningen hebben een lage woningwaarde en worden bewoond door huishoudens met een laag inkomen die weinig/geen financiële ruimte hebben om de woningen toekomstbestendig te maken. Het project zal gericht zijn op de inzet van een verschillend pakket aan financiële middelen om het voor de eigenaar bewoners mogelijk te maken de woningen toekomstbestendig te maken (verduurzaming en levensloopbestendigheid). Het succes van de aanpak van de woningen is afhankelijk van de financiële ruimte van de bewoners en de bereidheid om te investeren in hun woning. Een andere optie is het accepteren dat de inwoners geen eigen middelen inbrengen en dat de investering voor de eigenaar kosteloos is (dus bijdrage maximale cofinanciering 30% en volkshuisvesteringsfonds 70%). De lagere energierekening en mogelijke waardestijging van de eigenaar komen dan 100% ten goede van de woningeigenaar.

3.4 Doelmatigheid kwantitatief

3.4.1 Additionaliteit van de bijdrage Volkshuisvestingsfonds

Geef per deelplan en per activiteit aan welk aandeel van het herstructureringsprogramma niet gerealiseerd kan worden zonder bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds.

Omschrijving	**aandeel woningen dat zonder bijdrage niet geherstructureerd kan worden, uitgedrukt in %**
Renovatie	67 = 100 %
Transformatie	0
Sloop	0
Nieuwbouw (na sloop)	0

Kwantitatieve additionaliteit
Geef een zo concreet mogelijke onderbouwing van het feit dat het aantal woningen dat geherstructureerd kan worden binnen het deelplan aangepast zou moeten worden indien er geen bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds wordt verstrekt.

Het deelplan is nu een logisch vervolg op de proeftuin van de regiodeal. Dit als onderdeel van de herstructurering 2e Exloërmond. Doordat in de gebieden financieel kwetsbare bewoners wonen, kunnen we hier geen eigen bijdrage vragen.

De renovatiekosten voor vrijstaande woningen bedragen €14.000,- en voor de categorie overige €10.000,-. De eigen bijdrage van de particuliere woningeigenaren komt op €0,-.

Benodigde financiering:

Aantal 2 onder 1 kappers + rijwoningen: 43x €10.000,- = €430.000,-

Aantal vrijstaande woningen: 24x €14.000,- = €336.000,-

Totaal aantal woningen: 67 = €766.000,-

Renovatiekosten totaal: €766.000,-

Bijdrage particulier: €0,-

Financieel tekort: €766.000,-

70% Rijk : €536.200,-

30% gemeente: €229.800,-

Als de aangevraagde middelen niet ter beschikking worden gesteld zal het deelplan niet kunnen worden uitgevoerd.

Kwalitatieve additionaliteit
Geef, indien van toepassing, een zo concreet mogelijke omschrijving van welke kwalitatieve bijstellingen aan het deelplan plaats moeten vinden indien er geen bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds wordt verstrekt.

Er zijn geen andere middelen beschikbaar en kunnen we het deelplan niet gaan uitvoeren.

BIJLAGEN

Bijlage 4 Kwantitatieve onderbouwing en toelichting programma

Bijlage 4 van de aanvraag bevat de kwantitatieve onderbouwing en de toelichting op het programma.

LET OP: in het Excelbestand zijn controles ingebouwd om te verifiëren dat het aantal woningen dat wordt opgevoerd consistent is. Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen dienen, alle controles op groen te staan. Dit controlemechanisme is niet ingebouwd in dit Word-bestand.

Uitleg gebruikte kleuren in de tabellen;

Input gemeente
Geen input nodig
Automatische invulling in Excel

1.1 Algemeen

1.1.1 Tabblad 1: omschrijving programma

Het eerste tabblad bevat een **omschrijving van het programma**.

In dit tabblad worden de belangrijkste kenmerken van het programma beschreven. Zorg ervoor dat de cijfers in dit tabblad en de toelichting overeenkomen met het aanvraagformulier. Aantallen komen overeen met de daadwerkelijk geplande aantallen of zijn een zo nauwkeurig mogelijke inschatting van nog te ontwikkelen plannen.

Bijlage 4 Tabel 1: omschrijving programma

	Tweede Exloërmond
Postcode4-gebieden binnen het deelgebied waarin het deelplan zich bevindt	9571
Omvang woningvoorraad in deelgebied	67 particulier + 129 huur
Aantal te herstructureren woningen in het deelplan	129 huur
Aandeel woningvoorraad dat in deelplan wordt geherstructureerd	129 huur
Aantal particuliere woningen dat geherstructureerd wordt	0
Waarvan wordt ingepond	0

Aantal corporatiewoningen dat geherstructureerd wordt	129
Aandeel particulier ten opzichte van het totale herstructureringsprogramma	0%
Aandeel corporatiebezit ten opzichte van het totale herstructureringsprogramma	100%

1.1.2 Tabblad 2: specificatie van activiteiten

Het tweede tabblad bevat een **specificatie van het herstructureringsprogramma** naar activiteit en (in het geval van sloop of renovatie) welke kwaliteitsaspecten ten grondslag liggen aan de herstructurering.

Geef in dit tabblad per deelplan aan **welke activiteiten** worden ondernomen (renovatie, transformatie, sloop-nieuwbouw). Zorg dat deze informatie overeenkomt met de informatie in het aanvraagformulier.

LET OP: een nieuw gebouwde woning telt niet mee als een geherstructureerde woning. Enkel renovatie, transformatie en sloop tellen als herstructurering.

NB: voor de cellen 7 t/m 11 geldt dat één woning bij meerdere kwaliteitsaspecten kan meetellen.

Bijlage 4 Tabel 2: specificatie van activiteiten

		Tweede Exloermond
1	Het totaal aantal woningen waarbij renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw plaatsvindt	Het totaal aantal woningen particulier dat renovatie betreft is 67 woningen. De overige opgave betreft renovatie/sloop/nieuwbouw. (De corporatie is niet armlastig en vormt daardoor geen onderdeel van deze aanvraag).
2	Renovatie	67 particuliere woningen + de opgave van de corporatie (De corporatie is niet armlastig en vormt daardoor geen onderdeel van deze aanvraag).
3	Transformatie	0
4	Sloop	Dit is de opgave van de corporatie. (De corporatie is niet armlastig en vormt daardoor geen onderdeel van deze aanvraag). Er is geen sprake van particuliere sloop/gemeentelijke opgave.
5	Nieuwbouw	Dit is de opgave van de corporatie. (De corporatie is niet armlastig en vormt daardoor

		geen onderdeel van deze aanvraag). Er is geen sprake van particuliere nieuwbouw/gemeentelijke opgave.
6	Het aantal kwaliteitsaspecten dat ten grondslag ligt aan de herstructurering. LET OP: alleen bij renovatie en sloop.	
7	Aantal woningen waar sprake is van constructieve problemen	Bij 67 particuliere woningen is er sprake van renovatie. (129 woningen betreft de opgave van de corporatie. De corporatie is niet armlastig en vormt daardoor geen onderdeel van deze aanvraag).
8	Aantal woningen waar sprake is van achterstallig onderhoud	Bij 67 particuliere woningen is er sprake van renovatie. (129 woningen betreft de opgave van de corporatie. De corporatie is niet armlastig en vormt daardoor geen onderdeel van deze aanvraag).
9	Aantal woningen waar sprake is van een slecht binnenmilieu	Bij 67 particuliere woningen is er sprake van renovatie. (129 woningen betreft de opgave van de corporatie. De corporatie is niet armlastig en vormt daardoor geen onderdeel van deze aanvraag).
10	Aantal woningen waar sprake is van een slechte energieprestatie (eis artikel 3)	Bij 67 particuliere woningen is er sprake van renovatie. (129 woningen betreft de opgave van de corporatie. De corporatie is niet armlastig en vormt daardoor geen onderdeel van deze aanvraag).
11	Aantal woningen waarin sprake is van een beperkte fysieke toegankelijkheid	Bij 67 particuliere woningen is er sprake van renovatie. (129 woningen betreft de opgave van de corporatie. De corporatie is niet armlastig en vormt daardoor geen onderdeel van deze aanvraag).

1.1.3 Tabblad 3: financiën

TABBLAD 3 WORDT INGEVULD IN SAMENWERKING MET ECORYS DAAR WAAR ALS CIJFERS BEKEND ZIJN GRAAG INVULLEN

Het derde tabblad bevat een overzicht van de kosten en opbrengsten per activiteit en hoe het financieel tekort tot stand is gekomen.

Hanteer constante prijzen op prijspeil **1 januari 2022**. Geef per activiteit het totaal aan kosten en opbrengsten op. Benoem **maximaal acht kostenposten**. De titel van de post is vrij in te vullen.

LET OP: geef een toelichting op dit overzicht in bijlage 5 en zorg dat de ingevulde bedragen aansluiten op de cijfers uit de toelichting.

Bijlage 4 Tabel 3: financieën

	Tweede Exloermond
Renovatie	
Kosten	
[Kostenpost 2]	
[Kostenpost 3]	
[Kostenpost 4]	
[Kostenpost 5]	
[Kostenpost 6]	
[Kostenpost 7]	
[Kostenpost 8]	
Openbare ruimte	€355.000,-
Kosten inponding	€0,-
Subtotaal	€766.000,-
Opbrengsten	
Waarde vermeerdering woning ten opzichte van de investering (€10k of €14k afhankelijk van de typologie)	€229.800,- (waardevermeerdering woning = 30%).
Lagere energierekening	Ingecalculeerd bij de 30% bij onderdeel waarde vermeerdering woning.
[Opbrengstenpost 3]	
[Opbrengstenpost 4]	
[Opbrengstenpost 5]	
[Opbrengstenpost 6]	
[Opbrengstenpost 7]	
[Opbrengstenpost 8]	
Opbrengsten inponding	€0,-

Commentaar [AH1]: Benoem maximaal acht geaggregeerde kostenposten. De titel van de post is vrij in te vullen. Denk aan:
- kosten van de activiteiten
- verwerving (niet zijnde inpoding)
- VTU
- plankosten
- flankerende kosten

Maak een zo nauwkeurig mogelijke inschatting.

Uitvoeringskosten voor het deelplan moeten onderaan in de tabel worden ingevoerd.

Commentaar [AH2]: Indien deze post ondeelbaar is met andere activteiten binnen het deelplan: deel naar rato van het aantal woningen toe.

Commentaar [AH3]: Voeg hier de kosten toe die in aanmerkingkomen voor een bijdrage volgens de Regeling.

Commentaar [AH4]: Voer hier de opbrengsten van de activiteit op. Doe dit op een geaggregeerd niveau in maximaal acht posten. Denk aan:
- kostenverhaal
- verkoop- en grondopbrengsten

Maak een zo nauwkeurig mogelijke inschatting.

Ontvangen Rijkssubsidies	€0,-
Subtotaal	€766.000,-
Financieel tekort renovatie	€229.800,-
//	//
Transformatie	n.v.t.
Kosten	
Subtotaal	n.v.t.
Opbrengsten	n.v.t.
Ontvangen Rijkssubsidies	
Subtotaal	n.v.t.
Financieel tekort transformatie	n.v.t.
//	//
Sloop-nieuwbouw	Opgave corporatie (geen onderdeel van de aanvraag VHF).
Kosten	n.v.t.
Kosten inponding	n.v.t.
Openbare ruimte	
Subtotaal	n.v.t.
Opbrengsten	n.v.t.
Opbrengsten inponding	n.v.t.
Ontvangen Rijkssubsidies	n.v.t.
Subtotaal	€
Financieel tekort sloop/nieuwbouw	€

Totaal deelplan	
Uitvoeringskosten	
Financieel tekort deelplan + uitvoeringskosten VÓÓR verrekening cofinanciering	
Financieel tekort deelplan + uitvoeringskosten NA verrekening cofinanciering	
Percentage cofinanciering	

Commentaar [AH5]: Hieronder vallen bijvoorbeeld proces- en projectmanagement, inhuur expertise en versterken ambtelijke capaciteit om programmatische aanpak mogelijk te maken. Het betreft uitsluitend extra uitvoeringskosten bovenop de standaardkosten VTU.

Totale cofinanciering	€229.800,-
Gevraagde bijdrage VHF	€536.200,-
Inschatting % BTW-compensatie	

Commentaar [AH6]: Zie voor een toelichting onderdeel 3.6 van Bijlage 5

1.1.4 Tabblad 4: fasering

Het vierde tabblad bevat een indicatieve **fasering van de uitvoering** van het programma.

Vul hier de fasering van het deelplan in door telkens het aantal te herstructureren in te vullen. Het betreft een planning op hoofdlijnen. Hiermee wordt inzichtelijk hoeveel woningen er geherstructureerd worden per groep jaren.

Bijlage 4 Tabel 4: fasering

	< 2023	2024-2026	2027-2029	2030-2031	Totaal
Tweede Exloërmond	129 huur + 67 particulier zal plaatsvinden voor eind 2023. Omdat de corporatie niet armlastig is, wordt in onderstaande uitgegaan van 67 particuliere koopwoningen. Deze worden allen voor eind 2023 gerenoveerd.				
Renovatie	67				
Transformatie					
Sloop					
Nieuwbouw					

Bijlage 5 Nadere toelichting activiteiten, maatregelen en financieel tekort

LET OP: zorg dat de toelichting en cijfers in bijlage 5 overeenkomen met de invoer in bijlage 4. Zorg ook dat deze herleidbaar zijn.

Toelichting op de huidige woningkwaliteit en woonomgeving

Onderbouw waarom er sprake is van een slechte kwaliteit bij de geselecteerde woningen en, indien van toepassing, waarom ingrepen in de woonomgeving noodzakelijk zijn om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Onderbouw waar mogelijk met beschikbare informatie uit onderzoeken, rapporten en inspecties die dit ondersteunen.

Deelplan: 2e Exloërmond
De focus ligt in 2e Exloërmond op renovatie c.q. transformatie van woningen naar toekomstbestendige woningen in de zin van levensloopbestendigheid dan wel verduurzaming van de woningen. Het betreft hier vooral woningen uit de jaren 50 en 60 met label C, D en E. De focus van de aanpak zal met name liggen op het maken van 3 labelstappen of waar mogelijk naar label B door het isoleren van de woningen. Door de woningen kwalitatief te verbeteren zal de leefbaarheid van dit kwetsbare gebied vergroot worden.

Toelichting op de voorgenomen activiteiten

Licht toe op alle onderdelen die van toepassing zijn

Algemeen

Onderbouw de overwegingen en gemaakte keuze voor het type herstructureringsactiviteit(en): bijvoorbeeld waarom renovatie en geen sloop/nieuwbouw, of andersom. Onderbouw waar mogelijk met beschikbare informatie uit onderzoeken en rapporten.

Deelplan: 2e Exloërmond
Toelichting
Op te vragen bronnen

Gebiedsontwikkeling met herstructurering (sloop/nieuwbouw) en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad met zowel particuliere woningeigenaren als woningen in bezit van de corporaties en verbetering van de aanpalende openbare ruimte. Juist de versnippering van eigendom in dit gebied vraagt om maatwerk bij de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Het betreft aanpak van woningen en openbare ruimte dat een functionele klimaatbestendige woonomgeving realiseert, de leefbaarheid in het gebied verbetert, de kwaliteit van de woningvoorraad verbetert (koop/huur) d.w.z. goede (comfortabele) en betaalbare woningen voor de lage inkomens en het vergroten van de sociale samenhang.

Energetische verbetering na herstructurering

Geef per activiteit ook aan hoeveel woningen welk aantal energielabelstappen maakt en hoe wordt geborgd dat elke woning ten minste drie labelstappen maakt of label B heeft na herstructurering.

Deelplan: Eerste Exloermond
Toelichting
Op te vragen bronnen

Een belangrijk aspect om te komen tot resultaten is inwonersparticipatie. Deze participatie loopt op het vlak van de particuliere woningeigenaren en de eerste resultaten worden in juni 2021 opgeleverd. Woonservice heeft de resultaten van de huurders inmiddels vertaalt naar concrete scenario's (toekomstbeelden van de wijken). Dit zijn de belangrijkste aspecten om eventuele vertragingen te voorkomen: namelijk gedragenheid. De daadwerkelijke uitvoering bestaat uit een strakke planning. Aangezien de gedragenheid in de wijk groot is (lees: geen enkele weerstand) is de verwachting dat er geen vertragingen gaan optreden. De haalbaarheid binnen 10 jaar is geen enkel probleem.

Renovatie

Licht zo concreet mogelijk toe welke maatregelen er onder de activiteit renovatie worden uitgevoerd. Ga daarbij in op welke kwaliteitsaspecten (constructie, achterstallig onderhoud, binnenklimaat, energetische prestatie, fysieke toegankelijkheid) verbeterd worden. Bij achterstallig onderhoud: licht toe welke onderhoudswerkzaamheden dit betreft en onderbouw waarom dit achterstallig is. Licht in de beschrijving ook toe of er sprake is van inponding (en door welke partij) en op welke wijze wordt geborgd dat elke woning na de herstructurering ten minste drie labelstappen is verbeterd of ten minste label b heeft. Verwijs waar mogelijk naar beschikbare informatie uit onderzoeken, inspecties en rapporten.

Deelplan: 2e Exloërmond
Toelichting
Op te vragen bronnen

Een belangrijk aspect om te komen tot resultaten is inwonersparticipatie. Deze participatie loopt op het vlak van de particuliere woningeigenaren en de eerste resultaten worden in juni 2021 opgeleverd. Woonservice heeft de resultaten van de huurders inmiddels vertaalt naar concrete scenario's (toekomstbeelden van de wijken). Dit zijn de belangrijkste aspecten om eventuele vertragingen te voorkomen: namelijk gedragenheid. De daadwerkelijke uitvoering bestaat uit een strakke planning. Aangezien de gedragenheid in de wijk groot is (lees: geen enkele weerstand) is de verwachting dat er geen vertragingen gaan optreden. De haalbaarheid binnen 10 jaar is geen enkel probleem.

Transformatie

Geef een concrete toelichting van welke maatregelen er onder de activiteit transformatie worden uitgevoerd. Beschrijf concreet om wat voor transformatieproject(en) het gaat en hoeveel woningen dit (per project) oplevert. Ga daarbij ook in op de huidige status van eventuele verwervingen.

N.v.t.

Sloop-nieuwbouw

Geef een concrete toelichting van hoeveel woningen er gesloopt gaan worden en welke gebrekkige kwaliteitsaspecten daaraan ten grondslag liggen. Licht ook toe waarom voor sloop wordt gekozen in plaats van renovatie. Licht in de beschrijving ook toe of er sprake is van inponding en door welke partij. Verwijs waar mogelijk naar beschikbare informatie uit onderzoeken, inspecties en rapporten.

N.v.t.

Openbare ruimte

Geef een concrete toelichting van de maatregelen die worden getroffen in de openbare ruimte binnen het programma. Geef daarna een concrete onderbouwing van de noodzaak en toerekenbaarheid, proportionaliteit en profijt die ten grondslag ligt aan de toerekening van de investeringen aan dit deelplan. Verwijs waar mogelijk naar beschikbare informatie uit onderzoeken, inspecties en rapporten.

Openbaar gebied
Opgaven die de gemeente heeft in 2e Exloërmond
Vanuit de gedachte van o.a. duurzaamheid en de informatie uit het plangebied dat bureau KAW op heeft gehaald, gaat de gemeente op de volgende onderdelen mee in het totale project van Woonservice in 2e Exloërmond.

1. Herstructurering van het Groen
- Aanpak laanbeplanting Anne de Vriesstraat;
- Kap en herplant van bomen;
- Invulling geven aan grote open groenzones
- Oplossen van de aansluiting van het openbaar groen met privé groen.
2. Oplossen parkeerproblemen
- Creëren van extra parkeermogelijkheden (deelgebied West. Uitkomst analyse KAW).
3. Duurzaamheid
- Vervangen van de openbare verlichting voor led verlichting;
- Afhankelijk van het rioleringsstelsel (gescheiden of niet?), de kwaliteit ervan en de mogelijke problemen ermee het hemelwater en straatkolken afkoppelen en bijvoorbeeld laten infiltreren. Hier is echter nader onderzoek voor nodig.
4. Wegen
- Aanpak klachten over de wegen en voetpaden. Herstarten van delen in het gebied
5. Openbare voorzieningen
- Creëren van een speeltuin
- Aanpak en herstructureren moestuinen Middenlaan

Bijlagen: overzichtskaart

Bijvoegen bij bijlage 5: een overzichtskaart van de gemeente met daarin gearceerd/omlijnd hoe de deelgebieden zijn afgebakend.