



Participatietraject ten behoefte van de bouwstenennotie wonen

Verslag schriftelijke vragenronde stakeholders

Gemeente Meppel

26 september 2022

Project Participatietraject ten behoeve van de bouwstenennotie wonen
Opdrachtgever Gemeente Meppel

Document Verslag schriftelijke vragenronde stakeholders
Status Definitief
Datum 26 september 2022
Referentie 132548/22-013.691

Projectcode 132548
Projectleider C.F. Terpstra MSc
Projectdirecteur Drs. M.J. Schilt

Auteur(s) W. Claus MSc
Gecontroleerd door I.A.C. Al MSc
Goedgekeurd door C.F. Terpstra MSc

Paraaf



Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Daalsesingel 51c
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	5
2	BOUWOPGAVE/VERSTEDELIJ KING	7
3	BETAALBAARHEID EN DOELGROEPEN	9
4	DUURZAAMHEID	11
5	WONEN EN ZORG	13
6	LEEFBAARHEID IN WIJKEN	15
	Laatste pagina	15
	Bijlage(n)	Aantal pagina's
I	Overzicht gestelde vragen per type stakeholder	2

1

INTRODUCTIE

In het kader van de omgevingsvisie stelt de gemeente Meppel een bouwstenennotitie wonen op. Om informatie op te halen bij stakeholders voert Witteveen+Bos een participatietraject uit, bestaande uit vier onderdelen:

- belronde met fractiewoordvoerders wonen van de gemeente Meppel;
- schriftelijke vragenronde met stakeholders;
- online enquête onder de bevolking van de gemeente Meppel;
- fysieke bijeenkomst met fractiewoordvoerders en stakeholders.

Voorliggend verslag geeft de resultaten van de schriftelijke vragenronde met stakeholders. Deze vragenlijst is voorgelegd en ingevuld door vier verschillende type stakeholders, namelijk woningcorporaties, wijkplatformen, marktpartijen en overheidsorganisaties. Tabel 1.1 geeft een weergave van de stakeholders die hebben deelgenomen.

Tabel 1.1 Overzicht van de stakeholders die hebben deelgenomen¹

Naam organisaties	Type stakeholder
woonconcept, Actium	woningcorporaties
wijkplatform OosterboerEzing, Wijkplatform Koedijkslanden	wijkplatformen
HBC planontwikkeling, BPD, VanWonen, Van Dorsten, Jan Weide Makelaars	marktpartijen
provincie Drenthe, gemeente Meppel (afdeling sociaal domein)	overheidsorganisaties

De vragenlijst is ook voorgelegd aan zorgpartijen. Op moment van schrijven is nog geen reactie ontvangen van de zorgpartijen.

De vragenlijst is opgesteld aan de hand van vijf thema's. Het betreft de volgende thema's:

- bouwopgave/verstedelijking;
- betaalbaarheid en doel;
- duurzaamheid;
- wonen en zorg;
- leefbaarheid in wijken.

Voor deze thema's zijn open vragen opgesteld (deze vragen zijn opgenomen in bijlage I van dit verslag). De vragenlijsten zijn afgestemd op het type stakeholder. Dit betekent dat niet elke vraag is gesteld aan elk type stakeholder. Per thema zijn de resultaten uitgewerkt in een hoofdstuk. Elk hoofdstuk begint met een korte introductie van het onderwerp gevolgd door een samenvatting van de algemene bevindingen.

¹ De vragenlijst van één van de wijkplatformen en de provincie Drenthe zijn ingevuld op persoonlijke titel. De resultaten uit deze vragenlijsten zijn daarom met enige zorgvuldigheid meegenomen in de verwerking van de resultaten.

De resultaten worden in het kader van het participatieproces tevens als springplank gebruikt om de volgende fases richting te geven. Alle partijen, inclusief de partijen die niet hebben gereageerd op de vragenlijst, krijgen tijdens de fysieke bijeenkomst op 13 september 2022 de resultaten van het participatietraject teruggekoppeld en worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om te reageren.

BOUWOPGAVE/VERSTEDELIJING

Het college heeft de ambitie om het bouwtempo te verhogen. Een belangrijke vraag is welke mogelijkheden de verschillende stakeholders zien om het bouwtempo te kunnen verhogen en welke randvoorwaarden daarvoor nodig zijn. Daarnaast heeft het college het Stationsgebied aangeduid als geschikt gebied voor wonen en verstedelijking. De stakeholders is gevraagd hoe dit gebied kan worden vormgegeven, qua functies en soorten woningen.

Verhogen bouwtempo

Door de stakeholders worden verschillende mogelijkheden genoemd om het bouwtempo te versnellen. Het actief grondposities aankopen als gemeente wordt genoemd als een mogelijkheid om het bouwtempo te versnellen op locaties die de gemeente sneller wil ontwikkelen. In aanvulling daarop wordt door één van de marktpartijen het tijdig opstarten van gesprekken met grondeigenaren en bouwclaimhouders genoemd. In de praktijk kosten deze gesprekken meer tijd dan van tevoren ingeschat.

Daarnaast kan door (als gemeente) bereid te zijn financieel bij te dragen onder voorwaarden het bouwtempo worden versneld, hierbij kan worden gedacht aan het stellen van prijsplafonds of eisen stellen aan een levensloopbestendige inrichting in nieuwbouwwoningen op plekken die mooi centraal gelegen zijn. Het bouwtempo kan ook worden verhoogd door het proces met betrekking tot de doorloop van projecten binnen de gemeente te harmoniseren en door vergunningverlening te versnellen. Ook wordt het maken van concessies niet uitgesloten als oplossing om de snelheid van het bouwtempo te verhogen. Hierbij gaat het om concessies in grondprijs en gemeentelijk beleid, kwaliteit/duurzaamheid en bouwkosten, verkoopprijs en betaalbaarheid.

De volgende punten worden randvoorwaardelijk geacht voor verhogen bouwtempo:

- bij de stakeholders bestaat consensus dat voor het verhogen van het bouwtempo meer personele capaciteit nodig is, zowel beleidsinhoudelijk als in de uitvoering en bij de vergunningverlening. Een mogelijk verschuiving van taken naar bijvoorbeeld woningcorporaties die anders door ambtenaren wordt gedaan wordt niet uitgesloten;
- voldoende locaties met een vastgesteld bestemmingsplan zijn voor de marktpartijen van belang om het bouwtempo te kunnen versnellen;
- de gemeente vindt het maximaal inzetten op sociale huur voor jonge gezinnen en statushouders randvoorwaardelijk. Een woningcorporatie benoemd het beschikbaar stellen van locaties voor sociale woningbouw als een voorwaarde.

Vormgeving stationsgebied

Bij de stakeholders bestaat enige consensus over de invulling van het stationsgebied. Het stationsgebied zal zich vooral lenen voor woningbouw, met name aan de zuidwestzijde en aan de noordzijde van het spoor. Bij de planvorming dient dan wel nadrukkelijk rekening te worden gehouden met geluidsoverlast van het spoor.

Over het type woning verschillen de meningen van de stakeholders. Gestapelde bouw wordt onder andere aangedragen als meest voor de hand liggende type woningbouw, evenals grondgebonden woningen. Echter, gestapelde bouw vraagt om een zorgvuldige inpassing in de omgeving. In de aangrenzende wijk Ezinge zijn bijvoorbeeld voornamelijk grondgebonden woningen.

Er moet sprake zijn van een gevarieerd en samenhangend woningaanbod. Door het merendeel van de stakeholders wordt genoemd dat een mix van koop en (sociale) huur voor de hand ligt. Ook wordt specifiek de voorkeur voor seniorenwoningen, starterswoningen en studentenhuisvesting genoemd.

De aanwezigheid van het seniorencomplex Uylenborgh van Woonzorg Nederland in het zuidwesten van het gebied en de nabijheid van woonzorglocatie 'het Anker' (Noorderboog) maken het interessant om de clustering van wonen en zorg nader te onderzoeken. Door bijvoorbeeld extra levensloopbestendige woningen en/of op zorg en welzijn gerichte voorzieningen toe te voegen kan de clustering van wonen en zorg worden gemaakt. Ook wordt door enkele stakeholders het onderwijs genoemd als een belangrijke functie in het gebied.

BETAALBAARHEID EN DOELGROEPEN

Net zoals in vele gemeenten binnen Nederland is ook in de gemeente Meppel het aanbod van betaalbare woningen een belangrijk speerpunt. De stijgende bouwkosten spelen hierbij ook een rol. De stakeholders is gevraagd hoe het bouwen van betaalbare woningen kan worden bevorderd en geborgd. Met name betaalbare woningen voor starters is een uitdaging binnen de gemeentegrenzen van Meppel. In de vragenlijst is daarom een vraag opgenomen over hoe de stakeholders denken dat starters geholpen kunnen worden bij het vinden van een betaalbare woning. Echter, het is ook belangrijk om te kijken welke andere doelgroepen aandacht nodig hebben voor het vinden van een geschikte woning.

Betaalbaarheid en kosten

De meeste genoemde manier om de bouw van betaalbare woningen te bevorderen is het laag houden van grondprijzen, zodat de grond betaalbaar blijft voor sociale huur en betaalbare koop. De gemeente kan percentages betaalbare woningen bij nieuwbouw bijvoorbeeld regelen via de Wet ruimtelijke ordening, door het vastleggen in bestemmingsplan. De aankomende Omgevingswet en dan met name het Omgevingsplan wordt ook genoemd als instrument om de betaalbaarheid van woningen te borgen. Eén van de stakeholders noemt het inzetten op andere woonvormen, eigendomssituaties en eigendomsvormen, hierbij valt te denken aan deeleconomie, erfpacht en subsidievormen.

Oplossingen om de bouwkosten te beheersen worden met name gezocht in de hoek van conceptuele bouw, standaardisering, prefab woningen en kleiner bouwen.

Enkele stakeholders zijn daarentegen ook van mening dat het laaghouden van de bouwkosten en het betaalbaar houden van woningen voor een deel buiten de invloedssfeer van een gemeente ligt, omdat de materiaalkosten en de arbeidskosten bepalend zijn. De Rijksoverheid heeft hier een rol in. Ook het aangaan van samenwerkingen wordt genoemd. Een voorbeeld hiervan is Bouwstroom Noord, waarin vijf woningcorporaties en twee bouwbedrijven samen werken aan innovaties en betaalbaar bouwen.

Starters

Uit de resultaten blijkt dat starters op verschillende manier kunnen worden geholpen bij het vinden van een betaalbare woning:

- startersleningen te verstrekken;
- de doorstroom te bevorderen, door onder andere nieuwbouw in koopsegment te richten op doorstromers en een voldoende goed alternatief aanbod voor senioren hebben;
- vergroten passend woningaanbod;
- beleidsmaatregelen als toewijzingsbeleid, inkomensgrenzen, zelfbewoningsplicht en meerwaardebeding;
- bewust maken van belang van inschrijving bij woningcorporatie;
- aandacht besteden aan starters in prestatieafspraken met corporaties;
- deel van de woningvoorraad reserveren voor starters;
- vaste prijsgarantie van woningen, door het opstellen van voorwaarden over termijnen en verkoopvoorwaarden;
- voorrang geven aan bewoners van Meppel.

Het verstrekken van startersleningen en het bevorderen van de doorstroom is de gedeelde noemer bij de stakeholders. Bij het verstrekken van de startersleningen wordt echter door enkele stakeholders wel opgemerkt dat een dergelijke maatregelen prijsopdrijvend werkt en daardoor geen structurele oplossing is.

Overige doelgroepen welke aandacht behoeven

De stakeholders zijn het er over eens dat het van belang is om aandacht te besteden aan de vergrijzing en de daaraan gerelateerde uitdagingen. Het gaat hierbij vooral om aandacht voor de doorstroming van senioren, waardoor er op andere plekken weer gezinswoningen en starterswoningen vrijkomen. Levensloopbestendige woningen en woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond worden ook genoemd als aandachtspunt. Andere doelgroepen die worden genoemd zijn (jonge) gezinnen, mensen die beperkt zorg nodig hebben, statushouders en andere kwetsbare groepen.

Eén van de stakeholders benoemt specifiek mensen met een kleine portemonnee die in een energetisch matige woning wonen en gebaat zijn bij verduurzaming of verhuizing naar een energetisch betere woning.

DUURZAAMHEID

Ook de gemeente Meppel moet de transitie maken naar een fossielvrije, circulaire en klimaatrobuuste samenleving. Gedeeltelijk bestaat deze transitie uit het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Voor nieuwbouw gelden reeds duurzaamheidsnormen (zoals de BENG-normen). Echter, ook voor nieuwbouw geldt dat een verdere verduurzaming kan worden aangejaagd. Aan de stakeholders is voorgelegd welke maatregelen zij het meest doeltreffend achten voor het verduurzamen van de woningvoorraad. De bijdrage aan de verduurzaming van een woning kunnen verschillen per type stakeholder. Ook is gevraagd welke bijdrage specifiek de gemeente kan leveren aan de verduurzaming van de woningvoorraad en hoe de verduurzaming van woningen kan worden versneld.

Meest doeltreffende maatregelen

Als meest doeltreffende maatregel wordt het isoleren van gevels, daken en vloeren het meest genoemd. Ook worden (pv) zonnepanelen, materiaalgebruik en 'van het gas af' genoemd. Subsidieverstreking is de meest voor de hand liggende manier om woning eigenaren te stimuleren om deze maatregelen door te voeren. Enkele stakeholders benoemen het belang van een wijkgerichte aanpak, waarin duurzaamheid in de brede zin moet worden bekeken, zoals de toepassing van groen, sociale duurzaamheid en elektrische deelmobiliteit.

Eigen bijdrages van stakeholders

De bijdrages van de verschillende type stakeholders verschillen. De woningcorporaties hebben bijvoorbeeld de bijdrages vastgelegd in jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente. Beschikbare middelen worden ingezet om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

De wijkplatformen noemen maatregelen die individuele huishoudens kunnen nemen, zoals het toepassen van ledverlichting, zonnepanelen, extra isolatiemaatregelen, een warmtepomp, een sedumdak, meer groen/minder tegels.

Door de marktpartijen wordt onder andere het voldoen aan de BENG-normen voor nieuwbouw genoemd. Daarnaast benoemen twee marktpartijen de inpassing van de woningen in een prettige woonomgeving. Daardoor ontstaat toename van levensgenot/vreugde, waardoor mensen zich gelukkiger en meer betrokken bij elkaar en de maatschappij voelen. Hogere betrokkenheid bij een woning, leidt tot minder aanpassingen achteraf (minder materiaalgebruik) en meer eigenaarschap. De provincie biedt een subsidieregeling aan voor lage inkomens met energetisch slechte woningen. Ook wordt benoemd dat de energieleveranciers een rol kunnen spelen in bij de verduurzaming.

Bijdrage van de gemeente

Naast het verstrekken van voorlichting, leningen en subsidies is de gedachte van een wijkgerichte aanpak het meest opvallend. De gemeente moet de regie pakken met betrekking tot de coördinatie van zogenoemde wijkuitvoeringsplannen. Ook kan de gemeente bewoners stimuleren om tot collectief particulier opdrachtgeverschap te komen, zodat particuliere woningeigenaren maatregelen in gezamenlijkheid gaan oppakken. Daarnaast wordt het aanpassen van beleid en regelgeving genoemd als taak van de gemeente voor het stimuleren van verduurzaming, zoals het aanpassen van de bouwvoorschriften in bouwbesluit danwel gemeentelijke verordening.

Versnellen van verduurzaming

Ook met betrekking tot het versnellen van de verduurzaming van woningen wordt het verstrekken van subsidies of leningen genoemd door de stakeholders. Het geven van voorlichting wordt daarnaast ook benoemd. Op deze manier wordt er meer aandacht voor bewustwording en urgentiebesef gecreëerd. Daarbij past ook goed overleg tussen bewoners/gemeente/woningbouwverenigingen en energieleveranciers. Eén van de stakeholders noemt het stellen van eisen aan woningen, maar plaatst daarbij de kanttekening dat dit als gevolg kan hebben dat de betaalbaarheid en bouwsnelheid onder druk kunnen komen te staan.

WONEN EN ZORG

De combinatie tussen wonen en zorg is op dit moment onvoldoende in de gemeente Meppel. De woonlasten van ouderen die een woning huren stijgt, terwijl hun inkomen niet meestijgt. Daarnaast zitten ouderen met een koopwoning gevangen in hun woningen. Voor hen is het lastig om door te stromen naar een passendere woning. Moeten ouderen langer zelfstandig blijven wonen en op welke manier kan dat? En wat voor type voorzieningen zijn nodig in de wijk? Daarnaast zijn binnen de gemeente Meppel weinig woonzorginitiatieven. Vernieuwende woonconcepten kunnen uitkomst bieden voor de combinatie tussen wonen en zorg.

Doorstroming naar passende woning en langer zelfstandig wonen

De antwoorden van de stakeholders op de vraag wat ervoor nodig is om ouderen door te laten stromen naar passendere woningen is tweeledig. Enerzijds moet binnen de wijk een voldoende aantrekkelijk en kwalitatief goed aanbod nabij voorzieningen van passende woningen zijn (zoals appartementen, woningen met bad- en slaapkamer op de begane grond en woonzorgclusters). Op deze manier kunnen mensen in hun vertrouwde wijk blijven wonen. De betaalbaarheid van deze woningen is daarnaast van belang. Anderzijds kan winst worden behaald in de bewustwording bij ouderen en het ondersteunen van ouderen. Dit kan ondersteuning in de zin zijn van hulp bij het verhuizen, het organiseren van de verhuizing, voorlichting over de beschikbaarheid van het aanbod en huurtoeslagmogelijkheden.

Voor het langer zelfstandig wonen worden vergelijkbare argumenten genoemd door de stakeholders. Ook hierbij kan worden ingezet op het vergroten van de bewustwording. Eén van de stakeholders noemt het oprichten van een speciaal loket. Het is nu niet altijd duidelijk voor ouderen waar de informatie vandaan kan worden gehaald en wat er aan hulp/aanpassingen allemaal mogelijk is. Dit vraagt ook om een goede samenwerking met zorgaanbieders. Om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen wordt ook weer het realiseren van voldoende aanbod dat aansluit bij de behoefte van ouderen genoemd. Met name de aanwezigheid van levensloopbestendige woningen met voorzieningen binnen de wijk, waaronder openbaar vervoer. Een enkele stakeholder vindt niet dat ouderen nog langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen.

Geschikte woonzorg locaties

Aan de marktpartijen en de overheidsorganisaties is de vraag voorgelegd welke nieuwe mogelijkheden zij zien voor locaties voor woonzorginitiatieven. De stakeholders zien op dit moment geen geschikte of beschikbare locaties voor woonzorginitiatieven. De plannen in Noordpoort worden wel als voorbeeld genoemd.

Voorzieningen in de wijk

Mobiele voorzieningen kunnen een goede vervanging voor voorzieningen in de buurt. Eén van de stakeholders noemt dat de voorkeur uit gaat naar vaste voorzieningen in de buurt. De wijkplatformen en de gemeente hebben de volgende randvoorwaarden voor deze mobiele voorzieningen meegegeven:

- betaalbaar;
- beschikbaar, indien mogelijk ook op afroep;
- bereikbaar;
- toegankelijk;
- niet ten koste van sociale interactie en gezondheid;
- bekendheid (bijvoorbeeld van de wijkteams).

In het algemeen geldt dat op locaties waar geclusterd wonen met zorg aangeboden wordt een hoog voorzieningsniveau een vereiste is. Een lager voorzieningenniveau zou volstaan in wijken waar minder mensen met mobiliteitsproblemen of zorgvraag wonen.

Vernieuwde woonconcepten

Aan de wijkplatformen en de overheidsorganisaties is de vraag voorgelegd welke vernieuwende woonconcepten zij zien. Door deze partijen worden de volgende vernieuwde woonconcepten genoemd:

- de 'Knarrenhofjes'. Het inventariseren van de vraag naar deze woonvorm wordt als de moeite waard gezien;
- wonen in een wijk met zorg om de hoek (zoals in Koedijklanden);
- aanleunwoningen bij zorginstellingen;
- woonzorglocaties met een flexibel zorgaanbod.

LEEFBAARHEID IN WIJKEN

Het begrip leefbaarheid kent vele omschrijvingen en heeft voor iedere inwoner een andere betekenis. De gemeente Meppel werkt onder andere aan de leefbaarheid volgens de wijk- en dorpsgericht werken gedachte. Bij het wijk- en dorpsgericht werken staat de behoefte van de inwoner en de wijk centraal. Door de aanwezige vrijwilligers en professionele partijen binnen een wijk of dorp wordt samengewerkt waardoor lokaal maatwerk ontstaat, gericht op het behoud of verbeteren van de leefbaarheid binnen een wijk of dorp. In het kader van wijk- en dorpsgericht werken wordt afstemming gezocht tussen het fysieke en sociale domein. Vanuit het thema wonen wordt in wijken gewerkt aan fysieke projecten (verbetering woningen en de woonomgeving). Hoe kan het sociale domein hier het beste bij betrokken worden? Daarnaast is aan de stakeholders voorgelegd welke verbeteropgaven op het thema leefbaarheid er zijn voor de bestaande woningvoorraad en hoe de leefbaarheidsproblemen het beste kunnen worden voorkomen. En hoe kan een goede samenwerking met andere partijen worden vormgegeven zodat kan worden gewerkt aan de leefbaarheid in de wijk?

Sociale domein bij wijk- en dorpsgericht werken

De wijkplatformen en de overheidsorganisaties geven verschillende mogelijkheden hoe het sociale domein het beste kan worden betrokken bij het verbeteren van woningen en de woonomgeving. Zodat een koppeling wordt gemaakt tussen het sociale domein en fysieke projecten. De volgende oplossingen worden genoemd:

- verzamelen van wensen en knelpunten van bewoners door de wijkagent, huisarts, woningcorporaties en zorgorganisaties;
- geven van voorlichting in wijken;
- oprichten van mobiele service punten;
- verbinding zoeken tussen teams;
- monitoren stand van zaken in de buurt;
- betrekken van de bewoners in de wijk.

Verbeteropgaven leefbaarheid

De leefbaarheid in Meppel is in zijn algemeenheid goed. Eén stakeholder benoemt specifiek het ontbreken van een supermarkt in de Berggierslanden en het lage voorzieningenniveau in de Nieuwveense landen als verbeteropgave voor de leefbaarheid. Door de overige stakeholders worden verbeteropgaven genoemd die voor de gehele gemeente Meppel gelden. Het inzetten op ontmoeting en saamhorigheid wordt genoemd door één van de stakeholders. Deze gedachte wordt aangevuld door andere stakeholders door het opstarten van activiteiten in de buitenlucht voor ouderen, zoals loop- en fietsgroepen of pluktuinen. De stakeholders pleiten daarnaast voor schone, veilige, groene en zichtbare voorzieningen. Twee stakeholders benoemen dat teveel monocultuur in woningbouwtypen niet bijdraagt aan de leefbaarheid. Zo wordt gedacht dat voor elke wijk er een dwarsdoorsnede van doelgroepen moet wonen om de sociale duurzaamheid van wijken veilig te stellen.

Aan de stakeholders is ook gevraagd hoe leefbaarheidsproblemen het beste kunnen worden voorkomen. De antwoorden lopen uiteen van betere voorlichting, een mix van woningbouwtypes tot het uitvoeren van analyses:

- betere voorlichting over aanpassingen in de eigen woning met mogelijkheid van financiële ondersteuning;
- preventieve aandacht voor probleemsituaties op gezinsniveau: zoals armoede, veiligheid, drugs, huiselijk geweld;
- meer gezamenlijk optrekken en werken aan het oplossen/verbeteren van sociale (multi-) problematiek;
- gezamenlijk een analyse maken van de leefbaarheidsproblemen en naar aanleiding van de uitkomsten met elkaar een verbeterplan op te stellen en deze samen oppakken;
- tijdig in kaart brengen waar de problemen en de behoeftes liggen;
- betere mix woningbouwtypes. Soms kan het verstandig zijn om zorgvuldig te zijn bij de toewijzing van huurwoningen in een bepaald gebied of complex (dus geen belemmerende regels);
- inzet van zichtbare multidisciplinaire wijkteams;
- zorg voor laagdrempelige contact mogelijkheden.

Eén van de stakeholders benadrukt dat het zal gaan om een mix van maatregelen die per situatie verschillen.

Eigen bijdrage

De meeste stakeholders geven aan dat zij door een goede mix van woningtypen bijdragen aan een leefbare wijk. Twee stakeholders plaatsen daarbij echter de kanttekening dat het realiseren van een mix aan woontypen niet voldoende is. Het op pijl houden van voorzieningen is hoe dan ook randvoorwaardelijk. Het gaat om een afwisselende mix, een zekere mate van sociale, maatschappelijke, welzijn/zorgvoorzieningen of een supermarkt(je) of horeca dragen bij aan het geven van een ziel aan een wijk. Een multifunctioneel gebouw voor en door bewoners kan een goed idee zijn. Het tijdig realiseren van voorzieningen zorgt voor perspectief. Daarnaast worden de volgende mogelijkheden genoemd door de stakeholders hoe kan worden bijgedragen aan een leefbare wijk:

- groen in de wijk, klimaatbestendigheid, sport- en spelgelegenheden;
- (potentiële) bewoners mee laten denken over de invulling van de nieuwbouwwijk;
- voldoende ontmoetings- en contactmogelijkheden;
- handhaving op onderhoud openbare ruimte.

Samenwerking

Er wordt al veel samengewerkt als het gaat om het verbeteren van de leefbaarheid in de gemeente Meppel.

De volgende mogelijkheden worden gezien voor een goede samenwerking:

- gezamenlijk werken aan het oplossen/verbeteren van multiprobleem casuïstiek;
- meer delen van informatie bij casuïstiek;
- werken vanuit een analyse van verschillende wijken en dan gezamenlijk een aanpak ontwikkelen;
- zorgen dat de verantwoordelijkheden blijven op de plek waar ze horen. Snel, adequaat en flexibel handelen door de gemeente is een belangrijke voorwaarde;
- meer betrokkenheid van de bewoners;
- goede samenwerking tussen de wijkteams, de wijkplatforms en de bewoners;
- door bij initiatief van de ontwikkeling van de wijk samen hierover het gesprek aan te gaan. De gemeente zal hierin de regie moeten voeren omdat zij een overzicht heeft van alle betrokken partijen binnen Meppel en de betreffende wijk/opgave;
- door met elkaar in gesprek te gaan en wensen, zorgen en mogelijkheden te bespreken en verkennen.

Bijlage(n)



BIJLAGE: OVERZICHT GESTELDE VRAGEN PER TYPE STAKEHOLDER

	Coöporaties	Wijkplatformen	marktpartijen	provincie en sociaal	Zorg
Bouwopgave/verstedelijking					
De ambitie van het college is om het bouwtempo te verhogen. Welke mogelijkheden ziet u					
1 om het bouwtempo te verhogen?	x		x		
De ambitie van het college is om het bouwtempo te verhogen. Onder welke					
2 randvoorwaarden is dit wat u betreft mogelijk? Waar moet dit aan voldoen?				x	
Het college heeft het Stationsgebied aangeduid als geschikt gebied voor wonen en					
verstedelijking. Hoe ziet u de invulling van dit gebied voor u, qua functies en soorten					
3 woningen?	x	x	x	x	x
Betaalbaarheid en doelgroepen					
Hoe kan het bouwen van betaalbare woningen bevorderd en geborgd worden? (sociale					
4 huur + betaalbare koop tot €355.000)	x	x	x	x	
Starters hebben het moeilijk om aan een woning te komen. Hoe kunnen starters geholpen					
5 worden bij het vinden van het betaalbare woning?	x	x	x	x	
Zijn er naast starters nog andere doelgroepen die extra aandacht nodig hebben om aan een					
6 geschikte woning te komen?	x	x	x	x	x
De bouwprizen van woningen stijgen fors. Hoe kunnen woningen in de toekomst					
7 betaalbaar en bereikbaar gebouwd worden?	x	x	x	x	
Duurzaamheid					
8 Wat zijn de meest doeltreffende maatregelen om uw/ de woningvoorraad te verduurzamen?					
9 Welke bijdrage kunt u zelf leveren aan de verduurzaming van de woningvoorraad?	x	x	x	x	x
10 Welke bijdrage kan de gemeente leveren aan de verduurzaming van de woningvoorraad?					
11 Hoe kan de verduurzaming van woningen versneld worden?	x	x	x	x	x
Wonen en zorg					
12 Wat is ervoor nodig om ouderen door te laten stromen naar passendere woningen?					
13 Wat is ervoor nodig om mensen vroegtijdig te laten anticiperen op het langer zelfstandig	x	x	x	x	x
14 u nieuwe mogelijkheden voor locaties voor woonzorginitiatieven, zo ja welke?					
Onder welke randvoorwaarden zijn mobiele voorzieningen een goede vervanging voor					
15 voorzieningen in de buurt?		x		x	x
16 Op welk type locatie moet een hoog voorzieningenniveau worden nagestreefd? En op welk					
17 type locatie volstaat een laag voorzieningenniveau?	x	x	x	x	x
Ziet u vernieuwende woonconcepten, bijvoorbeeld tussenconcepten tussen langer					
18 zelfstandig thuiswonen en wonen met zorg?				x	x
Leefbaarheid in wijken					
In het kader van wijk- en dorpsgericht werken wordt afstemming gezocht tussen het					
fysieke en sociale domein. Vanuit wonen wordt in wijken gewerkt aan fysieke projecten					
(verbetering woningen en de woonomgeving). Hoe kan het sociale domein hier het beste bij					
19 betrokken worden?		x		x	x
20 Welke verbeteropgaven op het thema leefbaarheid ziet u in de bestaande woningvoorraad?					
21 Hoe kunnen leefbaarheidsproblemen het beste worden voorkomen?	x	x	x	x	x
Meppel heeft een woningbouwopgave met verschillende type woningen, waaronder een					
mix van koop/(sociale) huur en appartementen/grondgebonden woningen. Wat draagt voor					
22 u bij aan een leefbare nieuwbouwwijk?	x	x	x	x	x
Welke mogelijkheden ziet u voor een goede samenwerking met andere partijen aan					
23 leefbaarheid in de wijk?	x	x	x	x	x
Algemeen					
Heeft u nog onderwerpen die niet zijn besproken die u wilt toevoegen?					
	x	x	x	x	x

