



Emmeloord, 1 september 2020.

## **Onderwerp**

Woonvisie Noordoostpolder 2020

## **Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## **Voorgesteld besluit**

1. De Woonvisie Noordoostpolder 2020 vast te stellen.

## **Doelstelling**

Een gemeente blijven waar het goed wonen is.

## **Inleiding**

In de afgelopen periode is een nieuwe woonvisie opgesteld. Afgelopen juni heeft u de woonvisie, zoals afgesproken, nog kunnen lezen voordat deze ter inzage ging. De woonvisie kwam tot stand met input van een brede groep stakeholders en uw raad (zie bijlage 2 voor overzicht van de genomen processtappen). In de woonvisie staat hoe de gemeente aankijkt tegen wonen in haar gemeente. De woonvisie geeft aan wat de gemeente op het gebied van wonen ambieert, welke thema's zij belangrijk vindt voor de komende jaren en hoe de gemeente zich daarvoor gaat inzetten. De woonvisie is een visie op hoofdlijnen geworden zonder strakke programmering om in te kunnen spelen op (snelle) veranderingen in de markt. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties.

## **Argumenten**

### *1.1 de huidige woonvisie is 8 jaar oud*

Acht jaar geleden zaten we in een crisis, ten tijde van het opstellen van deze visie op de top van de markt. Toen was het kwantitatief uitbreidingsplannen herzien, nu een nieuw kwalitatief en kwantitatief perspectief. Toen stonden we aan het begin van de veranderingen op gebied van wonen en zorg, nu zitten we er midden in. Toen was het betaalbaar wonen en energie besparen, nu energieneutraal. Daarom was het tijd de woonvisie te actualiseren.

### *1.2 De woonvisie geeft de visie op wonen voor de komende jaren*

In de woonvisie staat wat de gemeente wil op het gebied van wonen. De woonvisie heeft als subtitel "kansen grijpen" en dat is precies wat we willen gaan doen. We willen de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. Ook dan willen we een gemeente blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat we nu inspelen op de markt en ruimte bieden voor experimenten en nieuwe woonvormen, zoals rood-voor-rood en Tiny houses. Dit draagt bij aan de variatie in het woonaanbod, waardoor Noordoostpolder voor meer mensen aantrekkelijker wordt. Mensen die Noordoostpolder kiezen als woonplek, geven we ruimte. Zowel in Emmeloord als in de dorpen.

### *1.3 De woonvisie geeft ruimte om flexibel in te spelen op de markt*

In de woonvisie staat welke kansen er zijn en waar het knelt op de woningmarkt. De komende jaren is het bijvoorbeeld van belang om een goed aanbod voor senioren neer te zetten. Ze te verleiden om te verhuizen om zo woningen voor bijvoorbeeld starters beschikbaar te krijgen. Dit doen we onder andere door het bieden van de mogelijkheid "onderzoekend ontwikkelen": via kleinschalige pilotprojecten de vraag toetsen in zowel Emmeloord als een aantal dorpen.

### *1.3 De woonvisie is tot stand gekomen met input van een brede groep stakeholders*

Voor de woonvisie is onder andere gesproken met bewoners, dorpsbelangen, Mercatus, Woonzorg Nederland, zorgpartijen, marktpartijen, makelaars en bedrijven.

### *1.4 De woonvisie geeft richting aan het bouwprogramma voor de komende 10 jaar*

Het uitgangspunt voor de programmering is de bevolkingsprognose van de gemeente. Op dit moment betekent dat dat er de komende 10 jaar de ruimte is om 1000 woningen toe te voegen. Het beeld is wel dat de groei hoger uit kan vallen, bijvoorbeeld door vraag uit de regio. De ambitie van de gemeente is om aan die grotere behoefte te voldoen. De programmering is daarom flexibel. Jaarlijks is bijstelling van prognose en planning nodig is. Het doel is om meerjarig te voldoen aan de kwantitatieve behoefte die wordt afgeleid van de huishoudensprognose. Het is cruciaal steeds zowel in Emmeloord als in de dorpen de ontwikkelruimte beschikbaar te hebben om aan de vraag te voldoen. Er zijn geen harde cijfers per kern om zo de programmering flexibel te houden en in te kunnen spelen op de behoefte.

### *1.5 Belanghebbenden konden hun zienswijze op de woonvisie geven*

De woonvisie heeft vanaf 2 juli 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is de woonvisie toegestuurd aan de buurgemeenten en de provincie Flevoland. Alleen de gemeente Dronten heeft ambtelijk een schriftelijke reactie ingediend (zie bijlage 3). Gemeente Dronten herkent zich in de beschreven onzekere ontwikkelingen, onderschrijft de strategie voor het stimuleren van doorstromingen en wil graag op meerdere gebieden ervaringen/kennis met ons uitwisselen. De reactie is geen aanleiding om de woonvisie aan te passen.

### *1.6 Drie actuele ontwikkelingen hebben een plek gekregen in de woonvisie*

Na de terinzagelegging zijn nog drie ontwikkelingen in het stuk verwerkt. Het gaat om de coronacrisis, het 100.000 woningen-project van Flevoland en Regio Zwolle.

Inmiddels is wel duidelijk dat de coronacrisis ook een economische crisis kan worden. De omvang van de gevolgen voor de woningmarkt zijn nu nog onbekend. De coronacrisis verandert echter niets aan de grote tekorten op de woningmarkt. Het 100.000 woningen-project (naar aanleiding van de motie Koerhuis) is opgestart. Daarin wordt ook voor Noordoostpolder onderzocht hoeveel woningen we extra kunnen bouwen en waar dat verantwoord is. De extra groeikansen hangen wel in belangrijke mate samen met de realisatie van een goede spoorverbinding naar het noorden. Daarnaast wordt vanuit de Regio Zwolle een woningvraag verwacht. De woonvisie biedt de ruimte desgewenst de groei in Noordoostpolder op te vangen.

## **Kanttekeningen**

Geen.

## **Planning/uitvoering**

Het besluit tot vaststelling van de Woonvisie Noordoostpolder wordt gepubliceerd in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. De woonvisie wordt na de vaststelling geplaatst op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

Na positieve besluitvorming maken we een publieksvriendelijke korte, wervende versie van de woonvisie.

In 2018 is met de perspectiefnota structureel geld €50.000 per jaar beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van de woonvisie. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

## **Bijlagen**

1. Woonvisie Noordoostpolder documentnummer 0171200002;
2. Overzicht processtappen documentnummer 0171199993;
3. Ambtelijke reactie gemeente Dronten documentnummer 01711999988;

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : M.B.W. Uitdewilligen  
Steller : René van den Belt en Jildou Bijlsma, e-mail [r.vdbelt@noordoostpolder.nl](mailto:r.vdbelt@noordoostpolder.nl) en [j.bijlsma@noordoostpolder.nl](mailto:j.bijlsma@noordoostpolder.nl), telefoon (0527) 63 33 81 (René) of 63 33 82 (Jildou).

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2020, no. 20.0001861;

overwegende dat het wenselijk is om een visie te hebben op wonen en de woningvoorraad in Noordoostpolder, en bevorderen dat de woningcorporaties daaraan mede bijdragen;

gelet op artikel 108 Gemeentewet in samenhang met artikel 42, lid 1 van de Woningwet;

**B E S L U I T:**

1. De Woonvisie Noordoostpolder 2020 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 19 oktober 2020.

De griffier, de voorzitter,