

Emmeloord, 29 oktober 2024.

Onderwerp

Woonbehoefteonderzoek Noordoostpolder

Advies raadscommissie

Debatstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de woningbouwopgave door minimaal 2.850 extra woningen te programmeren tot 2050 om in de woonbehoefte te kunnen voorzien.
2. In te stemmen met de voorgestelde spreiding en het aantal te bouwen woningen uit het woonbehoefte onderzoek.
3. In te stemmen met focus op sociale huur en betaalbare koop voor de verschillende doelgroepen.

Doelstelling

Een duurzame samenleving door verantwoorde groei van het aantal inwoners per doelgroep, per kern en type woningen.

Inleiding

In Noordoostpolder ligt een grote woningbouwopgave om op korte en middellange termijn passende en betaalbare huisvesting te realiseren. De vraag naar woningen is de laatste jaren flink toegenomen, door overdruk uit gemeenten ten zuiden van Noordoostpolder, maar ook doordat er binnen de gemeente meer verhuisd wordt en de kwalitatieve vraag naar wonen verandert. Met de mogelijke komst van de Lelylijn neemt die vraag mogelijk nog verder toe. Voor dit voorliggende woonbehoefte onderzoek is op basis van woningbehoefteonderzoek (WOoN), actuele prognoses (Primos, Pronexus, gemeentelijk) en de samenstelling van de huidige woningvoorraad een beeld (met bandbreedtes) geschetst van de autonome woningbehoefte van de gemeente Noordoostpolder. Recente onderzoeken lieten al zien dat er een kwantitatieve en kwalitatieve opgave ligt. Gemeente en Mercatus zijn nu bezig om deze woningbouwopgave naar een programmering te vertalen. Dit voorliggend woonbehoefteonderzoek moet helpen om de juiste keuzes te maken. U besluit dus om de adviezen uit het woonbehoefteonderzoek te vertalen.

Beleidsreferentie

=> *Ontwikkelperspectieven 2021-2026*

=> *Woonvisie 2020 'Kansen Grijpen'*

=> *Omgevingsvisie Noordoostpolder*

Argumenten

1.1 We willen voldoende huisvesting in de Noordoostpolder

De verwachting is dat Noordoostpolder vanaf het moment van onderzoek tot 2050 met 1.650 tot 2.850 huishoudens groeit. Dit ligt in lijn met de eerder door de raad vastgestelde groeiambitie van 2.100 tot 3.300 huishoudens. Hiervan zijn inmiddels 450 woningen opgeleverd. Dit is het resultaat van autonome groei door huishoudensvorming aangevuld met instroom uit andere gemeenten (o.a. door krapte op de huizenmarkt elders), arbeidsmigratie en het actuele woningtekort. De druk op de woonbehoefte ligt vooral in de periode 2024-2030. Er zijn dan zo'n 800 tot 1.400 extra woningen nodig. Dat is ongeveer de helft van de totale netto behoefte tot 2050.

2.1 Een goede spreiding draagt bij aan behoud van leefbaarheid in de Noordoostpolder

Om het hoge dorps' scenario - dus een groei van 2.850 huishoudens tot 2050 - te realiseren, is er naast autonome groei, instroom van buiten Noordoostpolder nodig. Doorgaans richten huishoudens van buitenaf zich vaak op grotere kernen in een gemeente, zoals Emmeloord. Het is belangrijk dat een

substantieel deel van de huishoudensgroei in de dorpen wordt gerealiseerd, dit draagt positief bij aan de leefbaarheid van de dorpen. Een bijkomend voordeel is dat in de dorpen doorgaans meer ruimte is voor andere vormen van wonen (zoals patiowoningen). Belangrijk is om dat in samenspraak met de betrokkenen te doen, omdat uitbreiden wel consequenties kan hebben voor het karakter en de sfeer in een dorp.

3.1 Uit de resultaten van het onderzoek blijkt behoefte aan sociale huur en betaalbare koop

Binnen de programmering houden we rekening met de adviezen en conclusies vanuit het woonbehoefteonderzoek. In de nieuwe ontwikkelperspectieven hebben we de adviezen vertaald naar nieuwe locaties waar mogelijk ontwikkelt kan worden. Op deze wijze kunnen we de juiste type woningen bouwen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek.

3.2 Conclusies en adviezen vanuit het woonbehoefteonderzoek verwerken we in het omgevingsprogramma volkshuisvesting.

De conclusies en de adviezen worden verwerkt in het nog op te stellen programma volkshuisvesting. In juli 2024 is dit aan de commissie gepresenteerd. We werken toe naar een omgevingsprogramma volkshuisvesting. In dit omgevingsprogramma verwerken we de conclusies en adviezen om te komen tot een programmering en aanbod voor de doelgroepen in gemeente Noordoostpolder.

Kanttekeningen

1.1 De vraag op de woningmarkt is niet geheel voorspelbaar

De woningmarkt zit op dit moment in een opleving en de verwachting is dat dat de komende tijd zo blijft. Desondanks kan de marktdruk ook (onverwachts) weer afnemen. Belangrijk is om planontwikkeling niet te veel af te laten hangen van de onvoorspelbare grillen in de woningmarkt en daarom de planvoorraad passend in te richten.

1.2 Na 2035 neemt het groeitempo af en wordt de voorspelling onzekerder

Na 2035 gaat het aantal huishoudens in Noordoostpolder van nature dalen, doordat het aantal seniorenhuishoudens door sterfte kleiner wordt. Of de gemeente nog blijft groeien in aantal inwoners, hangt ook af van de programmering van andere gemeenten. Daar kan bedoeld of onbedoeld bijvoorbeeld schaarste gecreëerd worden maar ook overmatig geprogrammeerd worden. We blijven dit monitoren en stemmen de planontwikkeling af binnen de regio.

1.3 Er is weinig tijd om plannen te realiseren

In argument 1.1 is aangegeven dat de druk op het beschikbaar hebben van woningen in de periode 2024-2030 plaatsvindt, 50% van de te realiseren woningen moet in een periode van 5 jaar worden gebouwd. Daarom is het van belang deze behoefte goed in beeld te hebben en deze te vertalen in ontwikkelperspectieven waardoor we voldoende planvoorraad hebben om snel te ontwikkelen.

Planning/uitvoering

Gemeente en Mercatus gebruiken de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek om hun bestaande plannen voor woningbouw zo nodig beter af te stemmen op wat (nieuwe) huishoudens in Noordoostpolder zoeken. De gemeente en Mercatus gebruiken de uitkomsten ook om nieuwe bouwplannen goed in te vullen. Het rapport is straks de onderlegger voor de nieuwe 'ontwikkelperspectieven' die de gemeente voor elke kern maakt. Daarin wordt kennis over de behoefte vertaald naar een concrete groeirichting per kern. De provincie Flevoland heeft laten weten voornemens te zijn om voor alle gemeenten in Flevoland een eigen woonbehoefte onderzoek te laten uitvoeren als basis voor het Programma Volkshuisvesting. Dit onderzoek kan dan gebruikt worden als mogelijke update van ons eigen onderzoek.

Bijlagen

1. Woonbehoefteonderzoek

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

Portefeuillehouder : T. van Steen

Steller : C. van Elk, ; c.vanelk@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024, no. 24.0001448;

gelet op artikel 189 en 192 Gemeentewet

B E S L U I T (gewijzigd):

1. In te stemmen met de woningbouwopgave door minimaal 2.850 extra woningen te programmeren tot 2050 om in de woonbehoefte te kunnen voorzien.

2. In te stemmen met de voorgestelde spreiding en het aantal te bouwen woningen uit het woonbehoefte onderzoek **met de aanpassing dat we in de basis- en woonkernen in overleg met dorpsbelangen extra woningen kunnen programmeren..**

3. In te stemmen met focus op sociale huur en betaalbare koop voor de verschillende doelgroepen

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 16 december 2024.

De griffier,

de voorzitter,

