

Versnellingsagenda (betaalbare) woningbouw Noordoostpolder



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

April 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Versnellingsagenda betaalbare woningen	3
1.1 Betaalbaarheid in Noordoostpolder onder druk	3
1.2 Doelstelling	4
1.3 Aanpak met maatregelen	4
2. Versnellingsmaatregelen	5
A. Samenwerkingen met samenwerkingspartners intensiveren	5
B. Lopende projecten verder brengen	5
C. Nieuwe projecten faciliteren	6
D. Regelingen toepassen	9
E. Proces aanpak optimaliseren	10
F. Beleid op orde	10
3. Totaaloverzicht van maatregelen.....	12



1. Versnellingsagenda betaalbare woningen

1.1 Betaalbaarheid in Noordoostpolder onder druk

Landelijke ontwikkelingen

Op dit moment is er sprake van een zogeheten verkopersmarkt. Het aanbod is beperkt en de vraag is groot. De krapte op de woningmarkt neemt toe, waardoor de prijzen van woningen op dit moment stijgen en bij meer interesse in een woning de vraagprijs overboden wordt. Tegen de achtergrond van het opdrogende aanbod leiden de stijgende lonen en de iets gedaalde hypotheekrentes – waardoor huizenkopers meer kunnen lenen – tot oplopende huizenprijzen. Nu de betaalbaarheid van koopwoningen weer in rap tempo verslechtert, winnen goedkopere woningmarkregio's vermoedelijk weer aan aantrekkingskracht.

Voor de vraag in de woningmarkt is het belangrijk dat er meer nieuwbouwwoningen komen. Dit bevordert de instroom van nieuwe toetreders op de woningmarkt en ook de doorstroming. Minder nieuwbouw betekent ook dat er minder vrijkomende woningen en minder doorstroming op de markt voor bestaande koopwoningen. En dat drukt onder aan de streep ook het aantal woningtransacties. Het woningbouwteintje moet ook in Noordoostpolder weer sneller gaan rijden.

Betaalbaarheid in Noordoostpolder

In de huidige woningmarkt, met stijgende woningbouwprices, lagere inkomensgroei, verslechtert de betaalbaarheid, ook in Noordoostpolder. De verkooptijd van woningen was afgelopen jaar gemiddeld 42 dagen. Er zijn wel grote verschillen tussen de verschillende typen woningen. De krapte-indicator was afgelopen jaar gemiddeld 1,6. De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal woningen dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft.

Dit heeft tot gevolg dat de keuzemogelijkheden voor in- en doorstromers beperkter zijn en instappen in de woningmarkt wordt steeds moeilijker door de concurrentie in de markt (zie kader 1.1). De stellen drukken de alleenstaande uit de markt.

Kader 1.1 betaalbaarheid van verschillende doelgroepen

Jan Modaal

Het (modaal) inkomen van Jan Modaal in 2025 is ingesteld op € 46.500,- bruto per jaar waarmee hij € 218.000,- kan lenen. Met een nieuwbouw energielabel A+++ komt daar € 30.000,- bij. De bruto hypotheeklasten die daarbij horen komen op € 1.100,-.

Met Mien erbij

Bij een gezamenlijk bruto (minimum) inkomen van € 63.000,- (beide € 31.500,- minimumloon 2025) is de leencapaciteit € 278.000,-. Met nieuwbouw energielabel A+++ komt daar € 30.000,- bij.

<https://www.cpb.nl/column-hoe-jan-modaal-een-gezicht-en-gezin-kreeg>

We onderzoeken nog hoe dit zich verhoudt tot de lokale inkomens van Job en Joke Nop.



1.2 Doelstelling

Het doel van de versnellingsagenda betaalbare woningen is vooral het bevorderen van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningen in Noordoostpolder. Hiermee dragen we bij aan het realiseren van het coalitieakkoord en de kernopgave groei en bloei van dorpen en wijken ambitie 4 in de Omgevingsvisie Noordoostpolder 2050 *we werken aan een passend en toekomstig woningaanbod* en vanuit de conclusies en adviezen uit het woonbehoeftesonderzoek en de ontwikkelperspectieven woonlocaties (2025-2035). *Er is eveneens een woondeal FLEVOLAND ZUND 2022-2030 waarin is afgesproken dat er 2.263 woningen gerealiseerd worden in de Noordoostpolder.*

Een betaalbare woning van goede kwaliteit op lange termijn is daarbij een basisbehoefte, blijkt uit het woonbehoeftesonderzoek (pagina 90).

[Woonbehoeftesonderzoek Noordoostpolder](#)

[Ontwikkelperspectief Noordoostpolder](#)

[Woondeals Noord-Holland en Flevoland 2022-2030 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Vanuit dit doel werken we aan de volgende opgaven.

- De bestaande woningvoorraad beter en creatiever benutten door inbreiding, verdichting
- Meer (betaalbare) woningen in harde plannen naar oplevering brengen;
- Planprocessen verbeteren om meer (betaalbare) woningen van zachte naar harde plannen te brengen conform de verdeling 30/30/40 (sociale huur, betaalbare koop/middel dure huur, middel/dure koop) op basis van pagina 6 van het woonbehoeftesonderzoek;
- Nieuwe plannen voor (betaalbare) faciliteren én innovatieve woonvormen stimuleren;
- Inzet van situationeel (lees: actief en strategisch) grondbeleid voor om de (extra) woningbouw aantallen uit het woonbehoeftesonderzoek te programmeren en realiseren.
- Realiseren van randvoorwaarden om (betaalbare) woningbouw mogelijk te maken.

1.3 Aanpak met maatregelen

Om deze opgaven verder te brengen, is de versnellingsagenda betaalbare woningen opgezet. Deze zet in op de volgende pijlers met hun eigen acties:

- A. Samenwerkingen intensiveren
- B. Lopende projecten verder brengen
- C. Nieuwe plannen faciliteren
- D. Regelingen toepassen
- E. Proces aanpak optimaliseren
- F. Beleid op orde brengen

* Bij harde plancapaciteit zijn de procedures doorlopen en bestemmingsplannen gewijzigd waardoor woningbouw vlot van start kan.

Bij zachte plancapaciteit gaat het om gebied dat geschikt is voor woningbouw, maar waar de procedures zijn gestart maar nog niet zijn afgerond.

Bij visie gaat het om gebied dat geschikt is voor woningbouw maar waar procedures nog niet zijn gestart.



2. Versnellingsmaatregelen

Om de woningmarkt in de Noordoostpolder te versnellen worden de volgende maatregelen voorgesteld.

A. Samenwerkingen met samenwerkingspartners intensiveren

Voor de bouw van woningen zijn we als gemeente afhankelijk van onze samenwerkingspartners. Met deze partners hebben we regelmatig overleg en maken we afspraken.

Actie 1: we realiseren de opgaven met samenwerkingspartners

Woningcorporaties

Samen met de twee woning(bouw)corporaties Mercatus en Woonzorg Nederland werken we aan het verder verbeteren en versnellen van de sociale woningbouw. Met beide corporaties hebben we frequent overleg en werken we een *strategische agenda* met als doel om de sociale woningbouw te versnellen.

Marktpartijen

Voor het verbeteren en versterken van de samenwerking met marktpartijen richten we een *samenwerkings- en versnellingsstafel* op basis van de handreiking Vooruit!: [handreiking regionale versnellingsstafel\(s\)](#). De gemeente neemt hiertoe het initiatief en organiseert deze tafel meermaals per jaar. Hierbij zetten we in op een afspiegeling van belangrijke marktpartijen in onze woningbouwmarkt met zowel lokale als regionale partijen. We benutten de input van deze tafels om onze opgaven in deze agenda te behalen door projecten uit te voeren, kennis op te halen en te delen die in deze huidige marktomstandigheden spelen.

Regio-Rijk

Op regioniveau wordt vanuit de woondeal een *regionale versnellingsstafel* opgericht tussen provincie, gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties voor het bespreken van de knelpunten in met name processen die meer op landelijke, regionaal niveau spelen zoals netcongestie, spuitzones, samenwerking RVB, flora/fauna, bergingsnorm water, voortgang Raad van State van plannen onder Crisis en Herstelwet, richtlijnen arrest Didam. Voor de monitoring van de woningbouwafspraken in deze woondeal is een digitale woningbouwmonitor geïmplementeerd.

Op rijkniveau zijn er in de Woontop 2024 afspraken gemaakt over het versnellen van de realisatie van woningen. In deze top zijn de volgende afspraken gemaakt: [afspraken Woontop 2024](#)

B. Lopende projecten verder brengen

Om lopende projecten verder te brengen monitoren we, duwen we, enthousiasmeren we om voldoende woningen in verkoop en verhuur te krijgen.

Actie 2: we monitoren de voortgang van (lopende) projecten

We maken een woningbouwprogramma en monitoren deze periodiek. Dit betreft de koop- en sociale huursegment. De afspraken met woningbouwcorporaties leggen we vast in prestatieafspraken. We proberen in te grijpen bij met name afwijkingen. Op deze wijze kunnen we sturen op voldoende plancapaciteit en -differentiatie. Om inzicht te krijgen in optimalisaties en knelpunten sluit de gemeente zich - op verzoek van de provincie Flevoland - aan bij het platform woningmakers. Via een dashboard genaamd Domiportal is de planningslijst inzichtelijk en kan er gestuurd worden. Via dit dashboard kunnen gemeenten en ontwikkelaars aangeven welke knelpunten er zijn op te lossen.

Actie 3: we realiseren woningen in harde plancapaciteit en we sturen op versnelling van de start van de bouw van deze woningen.

We zetten in op het realiseren van woningen in de harde plancapaciteit. Dit doen wij door via de projectleiders en medewerkers wonen als *woningbouwregisseurs* te sturen op voortgang en de start bouw van de projecten van onze samenwerkingspartners. Hiervoor maken we grond- en anterieure



overeenkomsten en sturen we bij marktpartijen en woningbouwcorporaties op de ontwikkel- en bouwtermijnen zoals het indienen van een omgevingsvergunning. Per locatie/plan werken met marktpartij(en) gezamenlijk en versneld haalbare en uitvoerbare oplossingen uit, door kennis en capaciteit te delen, transparant met elkaar het gesprek te voeren.

Bij programmawijzigingsverzoeken handelen we conform de verdeling 30/30/40. Bij woningbouwprojecten hebben we aandacht voor andere opgaven als vergroening, parkeren etc.

Actie 4: we brengen meer plannen van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit

We hebben veel (potentiële) woningbouwlocaties onderscheiden in de ontwikkelperspectieven woonlocaties (2025-2035) die zacht zijn. Hierbij is het aandeel en *aantal* betaalbare woningen en het *tempo* dat deze gerealiseerd worden belangrijk. We gaan actief deze locaties oppakken in samenwerking met samenwerkingspartners.

C. Nieuwe projecten faciliteren

Om nieuwe projecten met (betaalbare) woningen te initiëren en faciliteren worden de volgende acties voorgesteld:

Actie 5: we nemen 30/30/40 als uitgangspunten voor nieuwe projecten

Om woningbouwopgaven en met name meer betaalbaarheid te realiseren is het belangrijk om én voldoende woningen in de planvoorraad te hebben én voldoende betaalbare woningen te programmeren. Voor deze programmering hanteren we de volgende verdeling:

De verdeling nader toegelicht

Sociale huur 30% / middensegment 30% / vrije sector 40%

Het aandeel sociale huur binnen de totale voorraad is op dit moment 23%. Uit het woonbehoefteonderzoek komt naar voren dat de doelgroep voor passend toewijzen in de gemeente Noordoostpolder ligt op 26%. Om op deze 26% te komen op basis van de landelijke norm van 30% het aandeel sociale huurwoningen te laten stijgen, hanteren we een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering de komende 10 jaar.

De verhouding tussen doelgroep en aanbod aan sociale huur komt hierdoor dus beter in balans. Afwijken van de landelijke norm van 30% is toegestaan. Dit wordt onderbouwd in het woonbehoefteonderzoek (pagina 74).

Verdeling naar prijsniveaus/segmenten

In onderstaande tabel 1.1 is de verdeling 30/30/40 met prijssegmentatie nader uitgewerkt.

Tabel 1.1: segmenten woningbouwprogramma

programma	%	definitie	benaming
Sociaal	30%	Sociale huur tot € 900,07 per maand per 2025	Betaalbaar
Middensegment	30%	Middeldure huur tot € 1.184 per maand per 2025	Betaalbaar
Middensegment		Goedkope koop VON t/m € 284.000,-	Betaalbaar
Middensegment		Goedkope koop VON van € 284.000,- t/m € 405.000,- betaalbare koop	Betaalbaar
Vrije sector	40%	Koopwoningen VON van € 405.000,- t/m NHG grens € 450.000,-	Middelduur
Vrije sector		Huurwoningen boven € 1.184 per maand	Vrije sector
Vrije sector		Koopwoningen VON vanaf NHG grens € 450.000,-	Vrije sector



De segmentatie is gebaseerd op de prijssegmenten uit de provinciale planmonitor. De prijssegmenten zijn:

- tot € 284.000 goedkope koop, betaalbaar
- € 284.000 t/m € 405.000, goedkope koop - betaalbare koop
- € 405.000 t/m € 450.000 NHG grens, betaalbare koop – NHG grens
- € 450.000 vanaf NHG grens

Op basis van deze gegevens sturen we ook in de woningbouwprogrammering actief op woningbouw onder de € 284.000 bij woningen als rij/rug aan rug/appartementen en ook als CPO-projecten.

Programmaverdeling per locatie in een goede mix

Om de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en dorpen te bevorderen, is een goede sociale samenstelling essentieel. Daarom wordt gemeente breed 30% sociale woningbouw gerealiseerd. Bij projecten waarbij de gemeentegrond uitgeeft, evenals bij projecten van marktpartijen, wordt er op deze gestuurd. De financiële, functionele en ruimtelijke haalbaarheid kan de ontwikkeling van deze verdeling onmogelijk maken. Dit is dan aan te tonen door de ontwikkelende partij en te toetsen door de gemeente. Soms kan hiervan worden afgeweken, afhankelijk van de specifieke omstandigheden van per locatie naar project, wijk of dorp. Deze uitgangspunten en kaders worden uitgewerkt en vastgelegd in een beleidsnotitie vereveningsfonds en een nog op te stellen verordening sociale woningbouw (zie actiepunt 20).

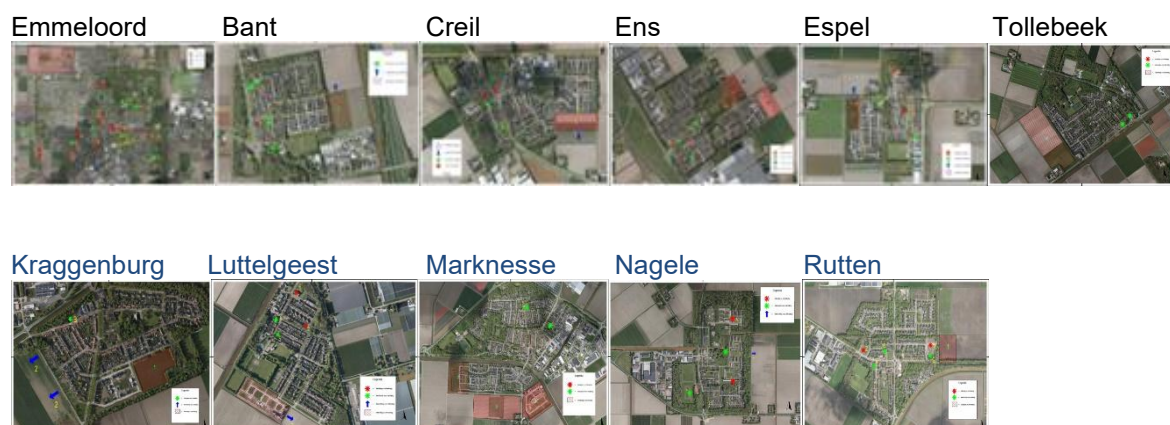
Op dit moment zijn de volgende locaties in ontwikkeling voor betaalbare woningen (zie kader 1.1)

Kader 1.1 ontwikkellocaties met betaalbare woningen

In Noordoostpolder zijn er veel ontwikkellocaties in ontwikkeling waarbij ook betaalbare woonproducten worden aangeboden. De ontwikkellocaties liggen verspreid over de gemeente in verschillende dorpen.

dorp	o.a. locatie(s)	woningtype(n)
Rutten	Locatie Buitenom 1 en uitbreiding fase 1	Rij, rug aan rug
Bant	Locatie Noordwend, evt. Supermarktklocatie en uitbreiding fase 3	Rij, appartementen
Luttelgeest	Locatie Kerkstraat en uitbreiding fase 5	Rij, rug aan rug en appartementen
Kraggenburg	Uitbreiding fase 2	Rij, rug aan rug en appartementen
Marknesse	Uitbreiding fasen 5-6	
Ens	Locaties Wapen van Ens, Waterkant 61, uitbreiding fasen 2-4	Rij, rug aan rug en appartementen
Nagele	Locaties Lucernehof en Koolzaadhof, Ring en uitbreiding	Rij, rug aan rug en appartementen
Tollebeek	uitbreiding	Rij, rug aan rug en appartementen
Espel	Locatie Bredehof, de Kaghe, in- en uitbreiding	Rij, rug aan rug en appartementen
Creil	Locaties t Poortershuis, de Binkel en uitbreiding	Rij, rug aan rug en appartementen
Emmeloord	In- en uitbreidingslocaties	Rij, rug aan rug en appartementen

Ontwikkelperspectief Noordoostpolder



Actie 6: we onderzoeken de realisatie van tijdelijke woningen

Om versneld betaalbare woningen te realiseren onderzoeken we met onze samenwerkingspartners of we op een aantal locaties tijdelijke woningen kunnen programmeren. Deze locaties zijn afhankelijk van de mogelijkheden en wensen.



Actie 7: we voegen de komende 10 jaar 1.380 (betaalbare) woningen toe

Op basis van het woonbehoefteonderzoek moeten er circa 2.300 woningen toegevoegd worden aan de woningvoorraad van onze gemeente. 60% hiervan is betaalbaar, ofwel circa 1.380 woningen. Hierbij kijken we ook naar een programma voor de ondergrens.

Actie 8: we standaardiseren betaalbare woningen, stimuleren nieuwe wooninitiatieven en de ontwikkeling van nieuwe woonvormen

Het sturen op standaardisatie van betaalbare woningen betekent dat er een uniforme aanpak wordt gehanteerd om woningen te ontwerpen en te bouwen. Zowel voor de vrije sector bouw als voor het sociale huursegment is dit belangrijk om te versnellen. Door gebruik te maken van de zogenaamde vooraf vastgestelde [Product-markt-combinaties, de PMC](#)'s die passen in verschillende in- en uitbreidingslocaties kan er daar waar mogelijk met industriële "kant en klare" woningen gebouwd worden. We staan open voor particuliere initiatieven.

Nieuwe initiatieven worden vaak gestart door groepen mensen, organisaties, of gemeenschappen die een bepaalde visie hebben op wonen en deze willen verwezenlijken. Voorbeelden zijn co-housing projecten, collectief particulier opdrachtgeverschap, en woonprojecten voor specifieke doelgroepen zoals ouderen of mensen met een beperking.

We zetten het beleid van collectief particulier opdrachtgeverschap (=CPO) voort (zie kader 1.2).

Om de woningvoorraad beter te benutten staan we open voor nieuwe woonvormen voor verdichting, het toevoegen van woningen in bestaande wijken en dorpen. Onder meer door woningen op te toppen, te splitsen of door sloop/nieuwbouw.

We ondersteunen nieuwe wooninitiatieven bij het vinden van een geschikte locatie. Waar mogelijk en wenselijk bij een nieuwbouwproject planologische ruimte te reserveren voor vernieuwende vormen en/of CPO-projecten door in het omgevingsplan voldoende flexibiliteit op te nemen. Ook gaan we bij toekomstige gebiedsontwikkelingen tijdig in gesprek met initiatiefnemers van collectieve of innovatieve woonvormen.

Kader 1.2: CPO Beleid

Kader CPO: Samen met anderen een woonproject realiseren?

Om een project door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna: CPO) te realiseren heeft de gemeente beleid gemaakt en projectlocaties voor CPO aangewezen.

Beleid

In onze gemeente kennen we CPO beleid. Voor CPO gelden de volgende beleidsregels en leidraad:

Beleidsregels: [D08-01-Bijlage-bij-Nota-CPO-beleidsregels-vastgesteld-29-11-22-1.pdf](#) Leidraad: [D08-02-Bijlage-bij-Nota-CPO-leidraad-vastgesteld-29-11-22-1.pdf](#)

Informatie: [Samen met anderen een woonproject realiseren? – Wonen in Noordoostpolder](#)

Projecten

Op dit moment is er een aantal CPO projecten in ontwikkeling in dorpen Bant, Creil, Emmeloord, Espel, Kraggenburg, Luttelgeest, Marknesse. Deze projecten zijn nagenoeg allemaal succesvol met uitzondering van Kraggenburg. De eerste projecten gaan in 2025 starten.

Actie 9: we verwerven gronden tijdig door situationeel grondbeleid

Per situatie werken we aan actief en strategisch grondbeleid om aan opgaven en acties bij te dragen. Dit doen we op grond van onze nota grondbeleid. Op deze wijze proberen we locaties beschikbaar te stellen voor de bouw van betaalbare woningen. Dit doen we op verschillende woningbouwlocaties. Om continu voldoende woningen beschikbaar te hebben, passend bij de (lokale) woonbehoefte wordt er op grond van de ontwikkelperspectieven woonlocaties (2025-2035) tijdig grond verworven. Waar nodig wordt er



strategisch grond gekocht door middel van de verschillende grondbeleidsinstrumenten zoals Wet Voorkeursrecht Gemeente.

D. Regelingen toepassen

Actie 10: we verhogen het budget van de starterslening

De starterslening is het beste instrument om het verschil tussen de prijs van de woning en wat er geleend kan worden bij een geldverstrekker te overbruggen. Op 3 juni 2024 is de verordening van de starterslening aangepast en is het budget van de starterslening met € 1 miljoen verhoogd: <https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2024/3-juni/19:30/Verordening-starterslening>
Dit budget wordt goed benut. Op dit moment is er nog ca. € 400.000, beschikbaar. Om deze reden wordt er een voorstel voorbereid om het budget van de starterslening te verhogen.

Actie 11: we introduceren een CPO-regeling

Om de verschillende CPO projecten een steun in de rug te geven heeft de gemeenteraad per motie op 22 april 2024 aangegeven om in totaal € 100.000,- beschikbaar te stellen: [Motie-2024-04-PU-D66-Stimuleringsfonds-CPO-aangenomen.pdf](#). Hiervoor is op 10 juli 2024 op basis van een keuzenota gekozen voor optie 2: [13-Rvst-Keuzenota-CPO.pdf](#). Per CPO project komt er als startgeld een budget van € 6.000,- beschikbaar. Dit wordt in een verordening vastgesteld.

Actie 12: we wegen andere instrumenten en regelingen af

Tijdens een themabijeenkomst van 23 november 2023 zijn er instrumenten en regelingen voor met name koopstarters onderzocht (huurkoop, erfpacht, koopgarant, starterslening etc.) en toegelicht: <https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Themabijeenkomst/2023/23-november/19:30/Bijeenkomst-over-Wonen-in-Noordoostpolder/36-02-RIGO-Inventarisatie-instrumenten-betaalbare-koop-voor-starters-1.pdf>

We blijven het gebruik van deze instrumenten en regelingen afwegen; met uitzondering van huurkoop: dit is een interessant instrument om binnen de Versnellingsagenda (betaalbare) woningbouw bij te dragen aan het doel om jongeren in de Noordoostpolder daadwerkelijk meer zicht te geven op een betaalbare koopwoning; daarbij wordt in elk geval gekeken naar constructies met woningbouwcorporatie Mercatus, maar waar mogelijk ook naar andere vormen van samenwerking of ontwikkelmodellen die huurkoop voor starters mogelijk maken.

Actie 13: we handhaven en passen desgewenst de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding aan

We gaan de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding evalueren en onderzoeken. Dit nemen we eventueel mee in de huisvestingsverordening. Het doel is om ook voor betaalbare woningen meer sturing te geven aan het toewijzen van woningen voor de beoogde doelgroep.
Dit kan bijvoorbeeld als volgt:

Zelfbewoningsplicht

Met de zelfbewoningsplicht is het voor de eigenaar/koper van een nieuwbouwwoning met een [nader te bepalen] V.O.N.-prijs verplicht om de woning minimaal X jaar te bewonen na aankoop.
De verplichting tot zelfbewoning is een effectieve maatregel om te voorkomen (minimaliseren) dat een woning aangekocht wordt door een speculant, gericht op doorverkoop of verhuur in een duurder segment. Daarmee gaat de maatregel verdringing van de koopstarter tegen en zorgt deze maatregel ervoor dat de kans dat de beoogde doelgroep in aanmerking komt voor de woning, aanzienlijk groter wordt.

Anti-speculatiebeding

Met het anti-speculatiebeding is de eigenaar/koper van een nieuwbouwwoning met een [nader te bepalen] V.O.N.-prijs niet toegestaan om de woning binnen X jaar na aankoop te verkopen. Dit houdt in dat de woning minder aantrekkelijk is geworden voor bijvoorbeeld mensen die snel de woning door willen verkopen, met als doel om snel te verdienen op de woning. Zeker in combinatie met de zelfbewoningsplicht, maakt dit de woningen in de categorieën goedkoop en middelduur 1 aantrekkelijk voor de beoogde doelgroep, en onaantrekkelijk voor iemand die er snel geld aan wil verdienen.



De woning is immers bedoeld om zelf te gaan bewonen, en door deze maatregelen kan de woning niet worden verhuurd en niet snel worden verkocht.

E. Proces aanpak optimaliseren

Om te bouw van (betaalbare) woningen te versnellen is het ook belangrijk om ons (interne en externe) werkproces te volgen en te verbeteren.

Actie 14: we verbeteren de samenhang in (ruimtelijke) procedures

Voordat een ruimtelijke procedure wordt opgestart moet sprake zijn van een wenselijk en haalbaar plan. In het intakeproces beoordelen we nieuwe initiatiefplannen. Het proces rondom de intake is de afgelopen periode geïnnoveerd. Naast de komst van de Omgevingswet is ook de beleving en ervaring van initiatiefnemers en adviseurs input geweest voor een aantal veranderingen. Doel hiervan is te komen tot een transparant, duidelijk en snel proces. Inmiddels zijn hiertoe onder andere de intake- en omgevingstafel geïntroduceerd. Gestreefd wordt naar een optimaal proces in de informele voorfase van een aanvraag omgevingsvergunning of wijziging van omgevingsplan. Participatie is onderdeel van het proces waarbij de omgeving goed meegenomen wordt. Het doel is om langdurige haalbaarheidsstudies te voorkomen en de aanvraag omgevingsvergunning (compleet) binnen de reguliere termijn wordt verleend. We blijven continu de processen en werkwijzen optimaliseren.

Actie 15: we geven woningbouwplannen voorrang

Vergunningaanvragen met minimaal 20 woningen met (betaalbare) woningen krijgen voorrang op andere aanvragen. Op deze wijze proberen we versnelling in de bouwopgave te krijgen en houden.

Actie 16: we verbeteren onze externe samenwerkingen

Ook met onze samenwerkingspartners waterschap Zuiderzeeland, Omgevingsdienst Gooi en Vechtstreek en de provincie Flevoland en Vitens, Liander is het belangrijk om een versnelling te krijgen in het formele besluitvormingsproces door elkaar vroegtijdig te betrekken, elkaar periodiek te spreken en adequaat te communiceren en aan te spreken op voortgang of knelpunten. Zie acties 2 en 3. Op dit moment is o.a. de buurtaanpak erg belangrijk om tijdig stroom te hebben voor nieuwe woningen.

F. Beleid op orde

Om de bouw van woningen te begeleiden, hebben we ons beleid op orde. Dit doen wij door nieuw beleid te maken en bestaand beleid aan te passen.

Actie 17: we passen de prestatieafspraken aan

De huidige prestatieafspraken tussen de gemeente, twee corporaties Mercatus en Woonzorg Nederland en de gezamenlijke huurdersbelangengroep zijn vastgelegd tot en met het jaar 2026(Mercatus) en 2028(Woonzorg Nederland). Jaarlijks worden de lopende afspraken met de woningcorporaties besproken en daar waar mogelijk opgeplust in de juiste richting om te (kunnen) versnellen. Met Mercatus maken we in 2026 nieuwe prestatieafspraken voor de periode t/m 2029. Met Woonzorg Nederland maken we in 2028 nieuwe afspraken voor de periode t/m 2032. Het op te stellen programma volkshuisvesting is hiervoor de belangrijkste bouwsteen. We werken aan een strategische agenda met Mercatus en maken afspraken over de bouw van voldoende sociale huurwoningen.

Actie 18: we maken nieuw beleid en passen beleid aan

De woningmarkt in Noordoostpolder moet toegankelijk en betaalbaar blijven voor iedereen. Dit vraagt om nieuw beleid. Ook verandert de wereld en daarmee de context waarin we dit realiseren voortdurend. Daarom zorgen we met onze beleidscyclus dat het beleid op orde is en stellen dit bij of vullen dit aan waar nodig. Onder meer met bijvoorbeeld een programma volkshuisvesting, een schaarsteonderzoek, een huisvestingsverordening, een doelgroepenverordening, voldoende (maatschappelijke) voorzieningen met de uitwerking van integrale huisvestingsplannen (IHP) en het opstellen van referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen bij gebiedsontwikkelingen.



Naast voldoende woningen is het ook belangrijk om toekomstgericht te bouwen en buurten/wijken toekomstbestendig (biobased, circulair, netbewust, waterpositief, klimaatadaptief, natuurinclusief, inclusief en vitaal) worden/blijven. Dit kan effect hebben op de betaalbaarheid. Bij de bouw van woningen hebben we hier steeds meer aandacht voor. We bouwen aan een samenleving. Hier maken we ook beleid voor.

Actie 19: we benutten woonkansen binnen de bestaande woningvoorraad

We verkennen de verdichtings-/inbreidingsmogelijkheden in de bestaande woningvoorraad.

Doorstroom ouderen

Naar een passende woning door te informeren en ontzorgen.

Splitsen

Van één bestaande woning meerdere zelfstandige woningen maken.

Optoppen

Het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen.

Transformatie

Het transformeren van een bestaand gebouw naar woningen.

Hospitaverhuur

Bij hospitaverhuur wonen de huurder en de verhuurder (de hospita) in dezelfde woning, maar vormen geen gemeenschappelijk huishouden. De verhuurder verhuurt één of meer kamers. Gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de keuken, douche en toilet worden gedeeld.

Actie 20: we stimuleren en concretiseren de uitgangspunten voor sociale woningbouw

Stimuleren

Om meer sturing te geven op de realisatie van sociale woningbouw wordt er een beleidsnotitie en verordening gemaakt. Hierin wordt opgenomen;

Vereveningsfonds sociale woningbouw

Het vereveningsfonds sociale woningbouw is een instrument om de realisatie van betaalbare en sociale huurwoningbouw te stimuleren. Het instrument draagt bij aan de afdwingbaarheid ten aanzien van de betaalbare / sociale woningbouwopgaven. Als het (aantoonbaar) niet wenselijk en/of haalbaar is om aan het vereiste percentage van 30 procent sociale woningbouw te voldoen dient dit in een ander woningbouwproject gecompenseerd te worden en/of is er sprake van een bijdrage ten goede van het vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze bijdrage zal worden aangewend binnen andere woningbouwprojecten die uit meer dan 30 procent sociale woningbouw bestaan.

Realisatiestimulans

Met de realisatiestimulans ontvangen gemeenten straks een vast bedrag per betaalbare woning op het moment dat de woningen gerealiseerd zijn. Dit stimuleert de bouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. De realisatiestimulans vervangt deels de verschillende specifieke uitkeringen. Hierdoor wordt voortaan niet het plan maar de prestatie beloond. Ook verlaagt dit de administratieve last voor het aanvragen van subsidies.

[Realisatiestimulans](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#)

Concretiseren van uitgangspunten

Door de uitgangspunten sociale huurwoningen te concretiseren, kunnen we de positie van de woningcorporaties, als toegelaten instellingen, betere borgen bij ontwikkellocaties van de gemeente zelf en die van ontwikkelaars. Op deze manier kan het aantal sociale huurwoningen toenemen en zorgen we er ook voor dat het betaalbare segment kwalitatief goed is en ook voor lange termijn beschikbaar is voor de doelgroep.



De concretisering van de uitgangspunten heeft als doel om duidelijk te maken wat kwalitatief goede sociale huur in woningvoorraad inhoudt. Dit komt ook de leefbaarheid en het huisvesten van aandachtsgroepen in de dorpen, wijken en buurten ten goede. Uitgangspunten waaraan gedacht wordt, zijn:

1. Het uitgangspunt dat minimaal 30% van een gebieds- en locatieontwikkeling (zowel bij nieuwbouw als herontwikkeling/transformatie) sociale huur is;
2. Dat woningen minimaal 25 jaar in de categorie sociale huur blijven waarbij het regime van sociale huur geldt conform de Woningwet;
3. De manier van toewijzing, namelijk via de woningaanbodwebsite waarbij de huurinkomens tabel van toepassing is zodat er passend toegewezen wordt;
4. Afspraken over het aantal woningen dat onder de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd.

3. Totaaloverzicht van maatregelen

De in de presentatie genoemde actiepunten zijn mogelijke maatregelen. Het wil niet zeggen dat we alle actiepunten ook (tegelijktijd) daadwerkelijke kunnen of gaan oppakken. Een mogelijk vervolg kan bestaan uit het indienen van voorstellen aan het college en/of de gemeenteraad, eventueel vergezeld van een budgetaanvraag of een verzoek om extra uitvoeringscapaciteit. In onderstaande tabel is dat zo concreet mogelijk (indicatief) opgenomen.

Tabel 1.2: Overzicht van acties per pijler

Pijler met acties	x	⌚	✓	🕒
A. Samenwerking met samenwerkingspartners intensiveren				
1. We realiseren de opgaven met samenwerkingspartners		x		
B. Lopende projecten verder brengen				
2. We monitoren de voortgang van (lopende) projecten		x		
3. We realiseren projecten in harde plancapaciteit en sturen op versnelling van de start van de bouw van deze woningen		x		
4. We brengen meer plannen van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit		x		
C. Nieuwe projecten faciliteren				
5. We nemen 30/30/40 als uitgangspunten voor nieuwe projecten			x	
6. We realiseren tijdelijke woningen met de samenwerkingspartners	x			
7. We voegen de komende 10 jaar 1.380 betaalbare woningen toe		x		
8. We standaardiseren betaalbare woningen, stimuleren nieuwe wooninitiatieven en de ontwikkeling van nieuwe woonvormen	x			
9. We verwerven gronden tijdig door situationeel grondbeleid		x		
D. Regelingen toepassen				
10. We verhogen het budget van de starterslening		x		Q3 2025
11. We introduceren een CPO-regeling		x		Q3 2025
12. We wegen andere instrumenten en regelingen af		x		
13. We handhaven en passen desgewenst de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding aan	x			Q4 2025



E. Proces aanpak optimaliseren				
14. We verbeteren de samenhang in ruimtelijke procedures		x		
15. We geven woningbouwplannen voorrang	x			
16. We verbeteren onze externe samenwerking		x		
F. Beleid op orde				
17. We passen de prestatieafspraken aan		x		Q4 2026
18. We maken nieuw beleid en passen beleid aan		x		
19. We geven ruimte aan en stimuleren verdichting		x		
20. We concretiseren de uitgangspunten voor sociale huurwoningen	x			Q4 2025

Toelichting symbolen:

x	nog opstarten
⌛	is opgestart
✓	is afgerond
🕒	planning

