

Aan:
Provinciale Staten

Onderwerp:
Woonvisie Flevoland 2004

1. Wij stellen u voor:
 - de Woonvisie Flevoland 2004 vast te stellen
 - de Innovatieregeling Wonen in te trekken.

2. Toelichting:

U heeft in 2002 opdracht gegeven om een provinciale Woonvisie op te stellen. Op 22 januari 2003 hebben Gedeputeerde Staten de Hoofdlijnen Woonvisie Flevoland vastgesteld. Deze is vervolgens besproken in de statencommissie ROVC en tevens in augustus aan de orde geweest in een brainstorm over het woonbeleid in de Statencommissie Samenleving.

Voor de uitvoering van het voorgestelde woonbeleid is de afgelopen maanden uitgebreid overleg gevoerd met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en bewonersorganisaties.

Aan de orde komt:

- het voorgestelde woonbeleid
- rol van de provincie Flevoland in het woonbeleid
- resultaten overleg met diverse instanties
- de speerpunten voor 2004
- financiën.

Voorgestelde woonbeleid

De Woonvisie kent de volgende opbouw:

- indeling van Flevolandse woonmilieus

Met de "Flevolandse woonmilieus" wordt een indeling gemaakt van de woningmarkt. Daarbij wordt rekening gehouden met het soort woningen, maar ook met de woonomgeving (o.a. aantal woningen per hectare, aanwezigheid van groen en van voorzieningen). Hiermee kan een beeld worden gegeven van de beoogde woonomgevingen in Flevoland, nu en voor de toekomst.

- Huidige situatie op de Flevolandse woningmarkt

Dit is een overzicht van de ontwikkeling op de Flevolandse woningmarkt sinds circa 1990. De belangrijkste conclusies zijn:

- de woningvoorraad in Flevoland is sinds 1990 sterk toegenomen;
- het overgrote deel van de woningen blijft grondgebonden woningen in laagbouw milieus. Dit lijkt goed aan te sluiten op de opinie van de huidige bewoners in Flevoland;
- het centrum stedelijk woonmilieu is zeer beperkt ontwikkeld;
- er heeft een zeer forse omslag plaatsgevonden van huur naar koopwoningen: van 40% koopwoningen naar 60% koopwoningen;
- er is een achterstand in ouderenhuisvesting. Alle gemeenten signaleren deze achterstand;

Statenvergadering
12 februari 2004

Agendapunt
7

Lelystad
16 december 2003

Registratienummer
PS04.0004

Inlichtingen
Th. Harmsen

Afdeling
ROV

- de verhuisstromen binnen de provincie van de ene naar de andere gemeente zijn in absolute aantallen toegenomen, in lijn met de bevolkingstoename. Circa 18% van de vertrekkers uit de zes Flevolandse gemeenten vestigt zich elders in Flevoland;
- vernieuwing in bestaand stedelijk gebied komt aan de orde;
- de laatste jaren heeft zich een kentering voorgedaan op de woningmarkt. De vraag naar woningen is veranderd: er komt een toenemende vraag naar (goedkope) huurwoningen. De vraag naar (met name dure) koopwoningen is minder groot. Dit komt tot uiting in de langere verkooptijd van woningen. Gemeenten zijn dan ook bezig hun woonbeleid aan te passen aan de veranderingen op de markt. Dit heeft zijn invloed op het beleid voor de komende jaren.
Het is onzeker of deze ontwikkeling zich ook op langere termijn (20 jaar) zal voortzetten.

- ontwikkeling van de Flevolandse woningmarkt tot 2020

Aan de hand van woningmarktsimulaties van ABF-research wordt een beeld gegeven van de mogelijke ontwikkeling tot 2020. Diverse scenario's zijn doorberekend. Voor het provinciaal beleid wordt uitgegaan van het scenario "Continue groei Flevoland". Flevoland blijft dan een opvangfunctie vervullen. Wel signaleert men dat dit een "*maximum haalbaar*" scenario is: de gehanteerde aantallen woning zijn ambitieus. Voor iedere gemeente zijn de gevolgen van dit scenario in beeld gebracht.

- provinciaal woonbeleid

De kernpunten van het provinciaal woonbeleid zijn:

1. uitvoering van de (wettelijke) taken van de provincie
2. ruimte bieden voor de eigen bevolking van de provincie én voor een continue instroom van nieuwe inwoners
3. een goede woonkwaliteit voor iedereen. Specifieke aandacht wordt besteed aan voldoende woningen voor mensen met lagere inkomens, de toenemende vraag naar geschikte woningen voor ouderen, voor starters op de woningmarkt, voor zorgbehoevenden en voor statushouders.
4. kwalitatief op peil houden van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving
5. monitoring, onderzoek en informatievoorziening.

Van alle kernpunten zijn de acties beschreven welke in de komende jaren kunnen worden uitgevoerd. De gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen kunnen zich vinden in deze projecten en de rol van de provincie Flevoland bij de uitvoering.

Rol provincie Flevoland

De rol van de provincie Flevoland bij het woonbeleid ligt met name bij het bewaken van de bovenlokale aspecten van het woonbeleid, het zorgen voor evenwicht tussen de ontwikkeling van de grote steden in Flevoland en de andere kernen in de provincie, alsmede in de ruimtelijke vertaling van het woonbeleid op provinciaal niveau. Daarbij werkt de provincie Flevoland op verschillende manieren samen met de partijen die zijn betrokken bij het wonen.

De gemeenten hebben de primaire rol bij het daadwerkelijk realiseren van het beoogde woonbeleid, in samenhang met onder meer het na te streven

voorzieningenniveau. Hiervoor is afstemming en samenwerking noodzakelijk tussen gemeente, bewoners, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en andere betrokkenen.

De woningbouwcorporaties hebben op gemeentelijk niveau een eigen, specifieke rol voor de sociale woningbouw en voor de kwetsbare groepen.

Bij de uitvoering van de Woonvisie Flevoland wordt de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen gecontinueerd in diverse gremia.

Uitkomsten overleg

Stuurgroep Woonvisie

De stuurgroep Woonvisie (wethouders Wonen van de Flevolandse gemeenten, een vertegenwoordiger van het ministerie van VROM onder leiding van de gedeputeerde van wonen) heeft op 6 oktober en op 1 december 2003 gesproken over de concept Woonvisie.

De stuurgroep brengt aan Gedeputeerde Staten van Flevoland een positief advies uit. Tevens adviseert de stuurgroep bij de uitvoering in 2004 zes speerpunten te kiezen (zie paragraaf speerpunten).

Overleg woningcorporaties

In het overleg met de woningcorporaties (6 oktober) is de concept Woonvisie Flevoland besproken. De corporaties vragen van de provincie Flevoland met name aandacht voor een goede afstemming met de gemeenten voor het bouwen voor diverse doelgroepen, het uitwerken van de diverse thema's op het gebied van wonen, monitoring van ontwikkelingen op de woningmarkt en de ontwikkelingen op de markt waardoor het moeilijker wordt om te bouwen voor bepaalde doelgroepen. De corporaties stemmen in om bij het overleg over de uitvoering van de Woonvisie Flevoland betrokken te blijven.

Platform Wonen

Bewonersorganisaties en marktpartijen zijn op 3 oktober uitgenodigd om over de concept Woonvisie te spreken in het Platform Wonen.

In het Platform is aandacht gevraagd voor:

- de positie van starters / jongeren op de woningmarkt. Dit komt onder meer aan bod bij de ontwikkeling van woonmilieus waarvoor deze groepen belangstelling hebben, namelijk de centrum milieus. Daarnaast wordt nagegaan of de provincie met gemeenten kan participeren in een pilot-project voor het realiseren van goedkope woningen;
- het toenemend aantal ouderen en de daarvoor benodigde geschikte woningen. Dit geschiedt met de doelstelling om jaarlijks geen 200 geschikte woningen voor ouderen te gaan bouwen, maar dit op te hogen naar 700 woningen. De provincie heeft dan de rol van monitoring en voert op basis daarvan overleg met betrokken hoe de beoogde doelstelling kan worden gerealiseerd;
- de doorstroomproblemen binnen gemeenten;
- betrekken van bewonersorganisaties bij het beleid. Vertegenwoordigers van bewoners dienen te kunnen meepraten over het woonbeleid op provinciaal niveau. Via het Platform Wonen kan op provinciaal niveau worden meegesproken bij de uitvoering van het beoogde beleid. Het accent voor de inbreng van bewoners ligt echter op lokaal niveau (o.a. betrokkenheid bij het beleid van woningcorporaties);

- aandacht voor de koppeling tussen de beoogde economische ontwikkeling en de woningbouw. Deze koppeling is onder meer gelegd bij het ontwikkelen van een nieuw woonmilieu (landelijk wonen nabij de stad) bij Almere en Lelystad. De ruimte voor een dergelijk woonmilieu op grote schaal is niet meer aanwezig binnen de Noordvleugel van de Randstad, maar wel binnen Flevoland. De ontwikkeling van een dergelijk woonmilieu hangt uiteraard samen met de economische ontwikkeling;
 - bevorderen particulier opdrachtgeverschap. De provincie wil particulier opdrachtgeverschap ondersteunen door mede zorg te dragen voor kennisuitwisseling tussen betrokkenen;
 - de Woonvisie Flevoland ook te laten bespreken in de raadscommissies van de zes Flevolandse gemeenten, aangezien de uitvoering van het woonbeleid op lokaal niveau dient plaats te vinden. Daarbij speelt de financiële positie van gemeenten ook een rol.
- Dit voorstel is voorgelegd aan de Stuurgroep Woonvisie.

Voorstellen uit de diverse overleggen zijn voor zover mogelijk verwerkt in de Woonvisie Flevoland 2004. Geconcludeerd kan worden dat de Woonvisie Flevoland 2004 voldoende draagvlak heeft.

Speerpunten 2004

Op basis van het overleg met de Stuurgroep Woonvisie adviseren Gedeputeerde Staten om bij de uitvoering van het provinciaal beleid in 2004 prioriteit te leggen bij de volgende onderwerpen uit de Woonvisie Flevoland 2004:

- behoud en ontwikkeling van de voorraad goedkope huur- en koopwoningen.
Centraal staat het inventariseren van de voorraad voor goedkope huur- en koopwoningen en het maken van andere afspraken over behoud / ontwikkeling van de voorraad van goedkope woningen. De werkzaamheden worden uitgevoerd in nauwe samenwerking met gemeenten en marktpartijen.
- Woningen voor zorgintensieve groepen.
Er is reeds een onderzoek gestart om de kwantitatieve en kwalitatieve tekorten te inventariseren van woningen voor mensen die afhankelijk zijn van zorg. De resultaten zijn te verwachten in het eerste kwartaal van 2004.
Op basis van de uitkomsten zal breed overleg plaatsvinden met de bestuurders van wonen en zorg alsmede met de verschillende partijen op genoemde terreinen. De volgende stap is om met elke gemeente (en de daarbij betrokken partijen) nader te overleggen hoe de beoogde doelstellingen voor wonen en zorg kunnen worden gerealiseerd.
- Standpuntbepaling illegale permanente bewoning van recreatieve woningen.
Het rijk stelt het al dan niet permanent bewonen van recreatieve woningen ter discussie. Onder voorwaarden kan dit mogelijk worden gemaakt. Gemeenten en provincies dienen uiterlijk 31 december 2004 aan te geven op welke wijze onrechtmatige bewoning zal worden beëindigd.
De provincie wil, in overleg met de gemeenten, hierover in de eerste helft van 2004 een standpunt bepalen.
- Voortgang huisvesting statushouders en asielzoekers (wettelijke taak).
Deze wettelijke taak moet worden uitgevoerd door de provincie in samenwerking met de gemeenten en woningcorporaties.
- Uitvoering ISV-II (wettelijke taak).

Voor ISV-II dient een nieuwe verordening te worden opgesteld op basis waarvan gemeenten een bijdrage uit het ISV kunnen aanvragen. Deze verordening dient voor 1 juli gereed te zijn. Gedeputeerde Staten dienen dan inzicht te geven via de provinciale verordening in de verdeling van de ISV-middelen over de betrokken gemeenten, rekening houdend met de aard en omvang van de stedelijke vernieuwingsopgave. Het is daarom wenselijk dat de betreffende gemeenten dit inzicht op korte termijn verschaffen.

Gezien de korte periode waarin de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, is een strikte planning door gemeenten en provincie gezamenlijk noodzakelijk.

- Monitoring, onderzoek en informatievoorziening.
Monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt is een essentieel onderdeel om vorm te geven aan de afstemming van het woonbeleid tussen de betrokken overheden. De monitoring is de basis voor het inspelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Het voorstel is om er naar te streven de eerste rapportage rond de zomer van 2004 gereed te hebben in samenwerking met de gemeenten en marktpartijen.

Financiën

In de Woonvisie is opgenomen dat de Innovatieregeling Wonen met ingang van 1 januari 2004 anders wordt ingezet (voor 2004 is beschikbaar 66.300 euro). Deze regeling leidt nu niet tot de beoogde kennisverdieping en – uitwisseling. Daarom wordt voorgesteld om de gelden in te zetten op actuele thema's bij wonen, ter ondersteuning van de uitvoering van deze Woonvisie. Dit betekent dat het budget niet alleen voor subsidies maar zo nodig ook voor onderzoeken e.d. kan worden ingezet. Om dit te bewerkstelligen wordt de subsidieregeling Innovatieregeling wonen ingetrokken en het subsidieplafond voor deze begrotingspost op 0 euro gesteld door Gedeputeerde Staten. Aan de hand van eventuele concrete voorstellen voor projecten kan alsnog worden gezien hoe het budget daadwerkelijk wordt ingezet.

De financiële middelen voor de uitvoering van het woonbeleid zijn beperkt in Flevoland. De middelen zijn te verdelen in:

- gelden welke binnenkomen via het Rijk en verdeeld moeten worden onder de gemeenten:
 - Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)– 2000- 2004 € 900.000
 - Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2005 – 2009 budget thans nog niet bekend
- eigen middelen van de provincie Flevoland in 2004:

– onderzoek	€ 41.100,--
– ontwikkeling innovatieve ideeën in 2004:	€ 39.200,--
– aanpak actuele thema's in 2004	€ 66.300,--.*
Totaal	€ 146.600,--
- eigen middelen van de provincie Flevoland periode 2004-2007
 - nieuwe provinciale bijdragereling wonen, welzijn en zorg € 1.105.000,--

* Het budget van de innovatieregeling wonen gaat op in het budget "Aanpak actuele thema's".

Ter afsluiting nog een overweging van meer algemene aard.

Uit de hiervoor gegeven toelichting blijkt dat de sturingsmogelijkheden van de provincie Flevoland ten aanzien van het woonbeleid beperkt zijn (een gering aantal wettelijke taken). Sturing ten aanzien van het woonbeleid (goedkope woningvoorraad en ouderenhuisvesting) kan daardoor met name plaatsvinden via overleg / samenwerking en via de inzet van eigen financiële middelen vanuit de provincie. Indien thans of op enig later tijdstip meer sturing / invloed vanuit de provincie wordt gewenst, zal het dus nodig zijn om voor dit beleidsterrein extra provinciale middelen in te zetten. De omvang van een dergelijk budget zal alsdan afgestemd dienen te zijn op het door de provincie gewenste effect.

Hoewel op voorhand gesteld kan worden dat een vergelijking met andere provincies riskant is, is uit een globale vergelijking van een aantal andere provincies gebleken dat bij deze provincies miljoenen euro's gedurende een langere periode moeten worden ingezet om bijvoorbeeld een provinciaal accent te leggen op het woon- en het stedelijk vernieuwingsbeleid.

3. Advies van de Commissie voor advies:

De meerderheid van de aanwezige fracties kan zich vinden in het voorstel. Echter gezien de problematiek van de sociale woningbouw en het spreidingsbeleid besluit de commissie dit voorstel niet als hamerstuk af te doen. Het voorstel gaat door naar de vergadering van Provinciale Staten.

4. Ontwerp-besluit:

Provinciale Staten van Flevoland,

gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten d.d. 16 december 2003
nr. ROV/03.031200/A

BESLUITEN:

- de Woonvisie Flevoland 2004 vast te stellen
- de Innovatieregeling Wonen in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van Provinciale Staten van Flevoland
d.d. 12 februari 2004.

, griffier .

,voorzitter.

5. Bijlagen

Woonvisie Flevoland 2004.

6. Ter lezing gelegde stukken

ABF-research, Woonvisie Flevoland, woningmarktanalyse (2002).

Gedeputeerde Staten van Flevoland,

,secretaris

,voorzitter