

Woonvisie Flevoland 2004

Concept

december 2003

**te behandelen in vergadering Provinciale Staten van Flevoland:
februari 2004**

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Kaders Woonvisie Flevoland	3
2.1. Inleiding	3
2.2. Wettelijke kaders	3
2.3. Beleidsmatige kaders	4
3. Woonmilieus in Flevoland	7
3.1. Inleiding	7
3.2. Uitgangspunten en aanpak	7
3.3. Indeling Flevolandse woonmilieus	9
4. Huidige situatie Flevolandse woningmarkt	13
4.1. Inleiding	13
4.2. Ontwikkeling woningmarkt	13
4.3. Kernelementen ontwikkeling per gemeente	20
4.4. Indicatie woonwensen van inwoners Flevoland	24
4.5. Samenvatting	26
5. Ontwikkeling Flevolandse woningmarkt 2002-2020	27
5.1. Inleiding	27
5.2. Ontwikkeling van Almere	27
5.3. Uitkomsten woningmarktscenario's	29
5.3.1. Gehanteerde scenario's	29
5.3.2. Scenario "Ontwikkeling eigen bevolking Flevoland"	31
5.3.3. Scenario "Continue groei Flevoland"	31
5.4. Effect scenario "Continue groei Flevoland" per gemeente	33
6. Provinciaal woonbeleid	38
6.1. Inleiding	38
6.2. Hoofdpunten woonbeleid	38
7. Uitvoering	43
7.1. Inleiding	43
7.2. Rollen	43
7.3. Overlegstructuur uitvoering Woonvisie Flevoland	44
7.4. Financiën	45
7.5. Projecten	48
7.6. Projectbladen	53

1. Inleiding

Hoe kan het woonbeleid in de provincie Flevoland zich ontwikkelen tot 2020? Welke vraagstukken dienen te worden opgelost? Welke rol speelt de provincie Flevoland hierbij? Wat kan de rol zijn van andere partijen?

Deze vragen staan centraal in de Woonvisie Flevoland 2004.

De Woonvisie Flevoland 2004 is een product van de provincie Flevoland. Bij de opstelling is zo goed mogelijk samengewerkt met de zes Flevolandse gemeenten, corporaties en marktpartijen.

Inhoud Woonvisie Flevoland

De Woonvisie Flevoland bevat

- een overzicht van de (wettelijke) kaders van de provincie op het gebied van wonen
- de indeling van de "Flevolandse woonmilieus"
- de analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Flevoland. Voor de Woonvisie Flevoland is in 2002 een analyse gemaakt van de ontwikkeling van de woningmarkt in de afgelopen jaren en zijn scenario's uitgewerkt voor de periode tot en met 2020.
- de belangrijkste thema's voor het provinciale woonbeleid, alsmede de opzet voor de uitwerking in de komende jaren (2004 t/m 2006).

Positie Woonvisie Flevoland

De Woonvisie Flevoland geeft het beoogde woonbeleid van de provincie Flevoland weer. De Woonvisie is een bouwsteen voor de verdere ontwikkeling van het ruimtelijke beleid in de komende jaren (o.a. voor de algehele herziening van het Omgevingsplan).

De Woonvisie Flevoland kan worden gebruikt in het kader van eventuele afspraken op Noordvleugel niveau.

De Woonvisie Flevoland dient ook voor de afstemming en samenwerking bij de uitvoering van het woonbeleid met gemeenten, met marktpartijen en met andere provincies.

De Woonvisie Flevoland geeft, tot slot, invulling aan de (wettelijke) taken van de provincie.

Totstandkoming Woonvisie Flevoland

Voor het opstellen van de Woonvisie Flevoland hebben de volgende overleggen plaatsgevonden:

- stuurgroep Woonvisie: overleg van gedeputeerde wonen en de wethouders wonen van de gemeenten in Flevoland. De bestuurders hebben geadviseerd gedurende het traject om te komen tot de Woonvisie Flevoland;
- overleg met woningcorporaties: advisering gedurende het traject om te komen tot de Woonvisie Flevoland;
- Platform wonen: diverse personen vanuit het woonveld hebben geadviseerd over de uitvoering van de Woonvisie.

Het traject om te komen tot deze Woonvisie Flevoland is uitgevoerd in drie stappen:

- woningmarktanalyse van Flevoland door ABF-research
- opstellen hoofdlijnen Woonvisie Flevoland
In januari 2003 is de Hoofdlijnen Woonvisie opgesteld. Deze is vastgesteld door het toenmalige college van Gedeputeerde Staten en besproken in de Statencommissie ROV. Het nieuwe college van Gedeputeerde Staten heeft de Hoofdlijnen Woonvisie Flevoland overgenomen in het collegeakkoord.
- opstellen Woonvisie Flevoland.
Met de statencommissie Samenleving heeft een brainstorm plaatsgevonden over het nog in te vullen deel van de Woonvisie Flevoland, de uitvoering. Vervolgens is de concept Woonvisie besproken in het overleg met de woningcorporaties en in het Platform Wonen. De stuurgroep Woonvisie heeft ingestemd met de woonvisie Flevoland 2004.

2. Kaders Woonvisie Flevoland

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de kaders gegeven van het woonbeleid in Flevoland. Aan de orde komen de wettelijke en beleidsmatige kaders.

2.2. Wettelijke kaders

Huisvestingswet

De provincie heeft in de Huisvestingswet een aantal taken opgedragen gekregen:

- Woonruimteverdeling: verordeningen van gemeenten met economische en maatschappelijke bindingseisen behoeven goedkeuring van GS, tenzij PS (in het kader van de beleidsregels) een woningmarktregio hebben gedefinieerd;
- PS kunnen beleid vaststellen om de samenhang te bevorderen in het huisvestingsbeleid dat gemeenten voeren, al dan niet naar aanleiding van het vastgestelde ruimtelijk beleid.

Voor het provinciaal beleid betekent dit dat zal moeten worden gezien of, en zo ja hoe, met de Huisvestingswet wordt omgegaan in de komende jaren.

Wet Stedelijke Vernieuwing

In de wet voor de Stedelijke Vernieuwing is opgenomen dat provincies een taak hebben bij de verdeling van ISV-gelden voor de niet-rechtstreekse gemeenten. Voor de periode 2000 t/m 2004 zijn door de provincie Flevoland ISV-gelden ingezet voor de gemeenten Dronten, Noordoostpolder en Urk. De budgetten voor Flevoland in de tweede ISV-periode (2005 – 2009) worden in de loop van 2004 door het rijk bekend gemaakt.

Herziening wet ruimtelijke ordening / Woonwet

Op landelijk niveau wordt thans nagegaan of en zo ja hoe nieuwe wetgeving wordt ontwikkeld rondom wonen.

Een mogelijkheid is om het woonbeleid te integreren met de herziening van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het woonbeleid wordt dan geïntegreerd in een op te stellen structuurvisie door de provincie.

Er valt op dit moment nog geen helderheid te verschaffen over de te verwachten ontwikkeling.

2.3. Beleidsmatige kaders

Omgevingsplan Flevoland 2000

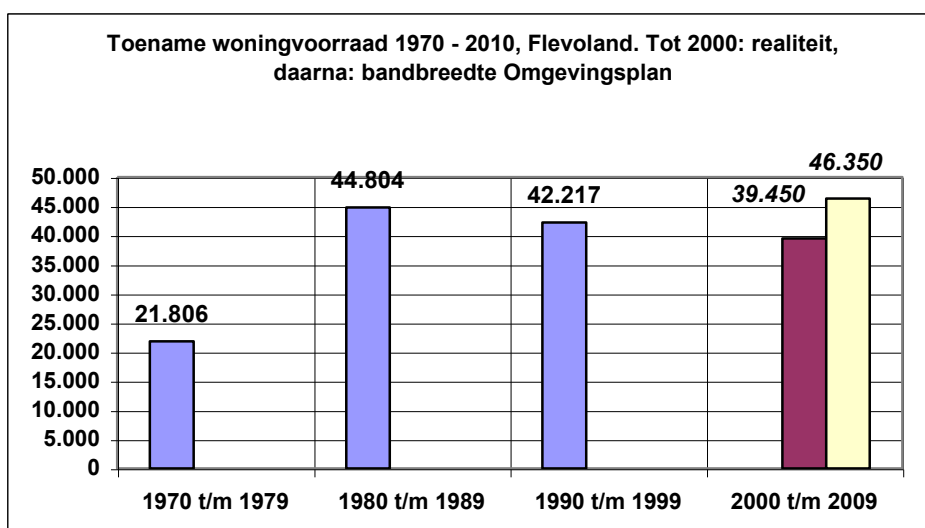
De ruimtelijke en duurzame kaders voor het woonbeleid zijn vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan van Flevoland (november 2000). Deze kaders blijven van kracht. In het Omgevingsplan is o.a. opgenomen:

De provincie streeft naar een op de behoefte afgestemd en een naar grootte en prijs gedifferentieerd woningbestand. Het gaat hierbij niet alleen om toevoeging van nieuwe, maar ook om tijdige vernieuwing van bestaande woonmilieus. Omwille van de sociale samenhang dient hierbij op basis van samenwerking met betrokkenen aandacht te worden besteed aan menging van functies (wonen, werken en voorzieningen) op wijk- en buurniveau, veiligheid en het voorzieningenniveau.

De provincie Flevoland gaat uit van duurzame stedenbouw. Aan een ieder dient passende huisvesting te worden geboden. Het beheer en verbetering van de bestaande voorraad vraagt meer aandacht. De verwachte toename van het aantal woningen in het provinciaal Omgevingsplan is:

- 39.450 tot 46.350 woningen in de periode 2000 – 2010;
- 10.000 tot 12.500 woningen van 2010 tot 2015 (raming).

In het Omgevingsplan Flevoland is er voor gekozen de ruimte te geven aan woningbouw. Daarom hanteert de provincie Flevoland thans geen woningbouwcontingenten.



Tevens is in het Omgevingplan Flevoland aangekondigd dat er een drietal integrale inrichtingsstudies zal worden verricht, om voorbereid te zijn op mogelijk grotere verstedelijkingsopgaven na 2010. Voor Zuidelijk Flevoland hebben al verkennende studies plaatsgevonden.

Kaders voor welzijn en zorg

In de provinciale regiovisies zorg worden actiepunten aangegeven voor wonen:

- per gemeente inzicht verschaffen in het aantal seniorenwoningen, aangepaste woningen en zo mogelijk levensloopbestendige woningen en hun situering ten opzichte van zorgcentra;
- uitwerken van de aanpasbaarheid van de bestaande woningvoorraad;
- uitwerken van het concept van zorgzones;
- afspraken maken bij de uitgifte van grond door gemeenten over percentages seniorenwoningen en woningen die aangepast worden gebouwd.

Rijksbeleid: "Mensen, wensen, wonen"

In 2000 is de nota "Mensen, wensen, wonen" vastgesteld.

Het rijk geeft hiermee een visie op het wonen in de 21^e eeuw. Dit moet worden uitgewerkt in de provinciale woonvisies.

De kernopgaven voor het rijksbeleid zijn:

1. meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving

Het bevorderen van de verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij woning en woonomgeving staat centraal. Dit kan vorm krijgen met o.a. het aandeel eigen woningbezit, de zeggenschap van huurders, het particulier opdrachtgeverschap en de zeggenschap bij de planvoorbereiding en het bouwproces.

2. kansen voor mensen in kwetsbare posities

Dit betekent onder meer het handhaven en ontwikkelen van een betaalbare voorraad, verdere invulling van de maatschappelijke taak van woningcorporaties en samenwerking met partijen in de sociale infrastructuur. Instrumenten zijn o.a. het huurprijsbeleid, Individuele Huursubsidie en de regeling bevordering eigen woningbezit. Daarnaast zijn maatregelen gewenst om de sociale infrastructuur (welzijn, zorg, onderwijs, veiligheid) te versterken.

3. wonen en zorg op maat

Centraal staat het faciliteren van de totstandkoming van op maat gesneden woon-zorg- en dienstverleningsarrangementen voor de groeiende groep zorgbehoevenden in de samenleving.

4. kwaliteit van wonen in steden vergroten

De verbetering van de stedelijke woonkwaliteit staat centraal. Instrumenten hiervoor zijn o.a. het ISV- (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) en het Grote stedenbeleid.

5. meer ruimte voor groene woonwensen

Het creëren van ruimtelijk-ecologisch en sociaal duurzame mogelijkheden om ruime, groene woonwensen te faciliteren, zowel bij de stad als in dorpse en landelijke milieus.

3. Woonmilieus in Flevoland

Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening / Stellingname brief / Nota Ruimte

Het ruimtelijk beleid op landelijk niveau is nog in ontwikkeling. In deel III van de Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat Almere / Zuidelijk Flevoland in *de periode 2010 – 2030* een mogelijke woningopgave krijgt van 60.000 tot 70.000 woningen. In het IOP-Almere wordt aangegeven hoe deze opgave kan worden gerealiseerd.

Het beoogde rijksbeleid is aangepast met de Stellingname brief (november 2002). Hierin zijn enkele contouren aangegeven voor nieuw ruimtelijk beleid (dit zal in de loop van 2004 kunnen resulteren in een concept Nota Ruimte). Van de provincies en gemeenten wordt een actief beleid gevraagd om midden- en hogere inkomens aan de steden te binden. Tevens wil het rijk uitvoerbare afspraken maken met de provincies over benutting van het bestaand bebouwd gebied en mogelijkheden tot intensivering.

Intentie-afspraken verstedelijking tot 2010

Met het rijk en met de gemeenten Lelystad en Almere zijn intentieafspraken gemaakt over de verstedelijking tot 2010. Deze afspraken zijn een kader voor het provinciale woonbeleid. De afspraken zijn (samengevat):

- het terugdringen van de tekorten aan centrumstedelijke woonmilieus, met name door verdichten en verdunnen in buitencentrum milieus
- streven naar 65% eigen woningbezit in 2010, waaronder het verkopen van huurwoningen
- de financiële mogelijkheden van de corporaties in Almere worden in beeld gebracht voor de ontwikkelopgave van Almere
- in de periode 2005-2010 streven Almere en Lelystad ernaar om een derde van het totale woningbouwprogramma in de vorm van particulier opdrachtgeverschap te realiseren
- flexibel bouwen wordt verder ontwikkeld, o.a voor 25% van het totale woningbouwprogramma in Almere
- een op de vraag afgestemd aanbod van ouderenhuisvesting en woon-zorg eenheden en het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen
- de provincie Flevoland werkt de transformatieambities uit tot concrete woningbouwprogramma's voor de periode tot 2010 (met een doorkijk naar 2015), waarbij de opgave in bestaand bebouwd gebied en op de uitleg op elkaar worden afgestemd. Er zullen regiospecifieke intensiveringsopgaven worden vastgelegd.

3.1. Inleiding

Door het rijk is een aantal jaren geleden een woonmilieu indeling geconstrueerd.

De woonmilieu-indeling wordt gebruikt in het landelijk beleid en geeft richting aan o.a. de woningbouw in bepaalde milieus (de omgeving waarin de woningen staan). De indeling op landelijk niveau is echter erg grof. Een van de bezwaren van de indeling van het rijk van de woonmilieus is voor Flevoland dat plaatsen als Emmeloord en Dronten in dezelfde categorie zijn geschaard als bijvoorbeeld Swifterbant. Daarom is, in overleg met de zes gemeenten, een indeling van “Flevolandse woonmilieus” ontwikkeld. Deze “Flevolandse woonmilieus” kunnen door de gemeenten op lokaal niveau nader worden ingevuld. Met de “Flevolandse woonmilieus” wordt aangegeven hoe de woningmarkt in Flevoland kan worden ingedeeld. Daarbij wordt rekening gehouden met het soort woningen (grootte, type, grondgebonden, enz.) maar ook met de woonomgeving (o.a. aantal woningen per hectare, aanwezigheid van groen, imago en van voorzieningen). Hiermee ontstaat een beeld van de beoogde woonomgevingen in Flevoland.

In dit hoofdstuk worden de “Flevolandse woonmilieus” beschreven. Op basis van deze woonmilieus wordt in de daarop volgende hoofdstukken de analyse gemaakt van de huidige woningmarkt in Flevoland en de beoogde ontwikkeling in de komende decennia.

Bij het hanteren van de woonmilieuindeling kunnen de volgende kanttekeningen worden gemaakt. De huidige woonmilieus kunnen niet zo maar worden geëxtrapoleerd naar de toekomst. Zo zal Almere-Stad zich in de komende jaren waarschijnlijk anders ontwikkelen dan tot op heden en misschien wel nieuwe woonmilieus krijgen. Hiermee moet rekening worden gehouden. Ten tweede zijn woonmilieus niet per definitie eindbeelden. Verandering (met name binnen al bestaande woongebieden) moet mogelijk blijven.

Indien met deze kanttekeningen rekening wordt gehouden, zijn woonmilieus een mogelijkheid om een beeld te schetsen van de diverse woonomgevingen.

3.2. Uitgangspunten en aanpak

Voor de “Flevolandse woonmilieus” zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de indeling moet op provinciaal niveau hanteerbaar zijn en mag niet te gedetailleerd zijn;
- de gemeenten moeten de woonmilieus nader kunnen invullen in het gemeentelijke woonbeleid;
- er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke woonmilieutyping, teneinde een vergelijking met de ontwikkeling op landelijk niveau mogelijk te maken.

Bij het hanteren van de Flevolandse woonmilieus geldt dat:

- a) een woonmilieu ruimte biedt voor verschillende woningbouwcategorieën (sociale woningbouw, dure woningbouw, etc)
- b) de gedetailleerde invulling en uitwerking van een woonmilieu plaats vindt op lokaal niveau
- c) de provincie Flevoland en de gemeenten in de plannen voor de ontwikkeling van een woonmilieu rekening houden met:
 - voldoende ruimte voor mensen met lage, middelhoge en hoge inkomens, alsmede voor kwetsbare groepen
 - ruimte voor diverse groepen in principe in alle woonmilieus beschikbaar moet zijn, teneinde segregatie te voorkomen (zowel binnen een bepaald woonmilieu als tussen gemeenten)
 - de vrijheid voor een ieder om de mogelijkheid te hebben een woning te zoeken in het gewenste woonmilieu
- d) de aangegeven dichtheden een *indicatie* zijn voor de beeldvorming van de wijk waaraan wordt gedacht
- e) de provincie Flevoland en de gemeenten de ontwikkeling van de verschillende woonmilieus binnen de gemeenten zullen volgen bij de uitvoering van de Woonvisie Flevoland, zodat eventueel nadere onderlinge afspraken over de uitvoering kunnen worden gemaakt.

3.3. Indeling Flevolandse woonmilieus

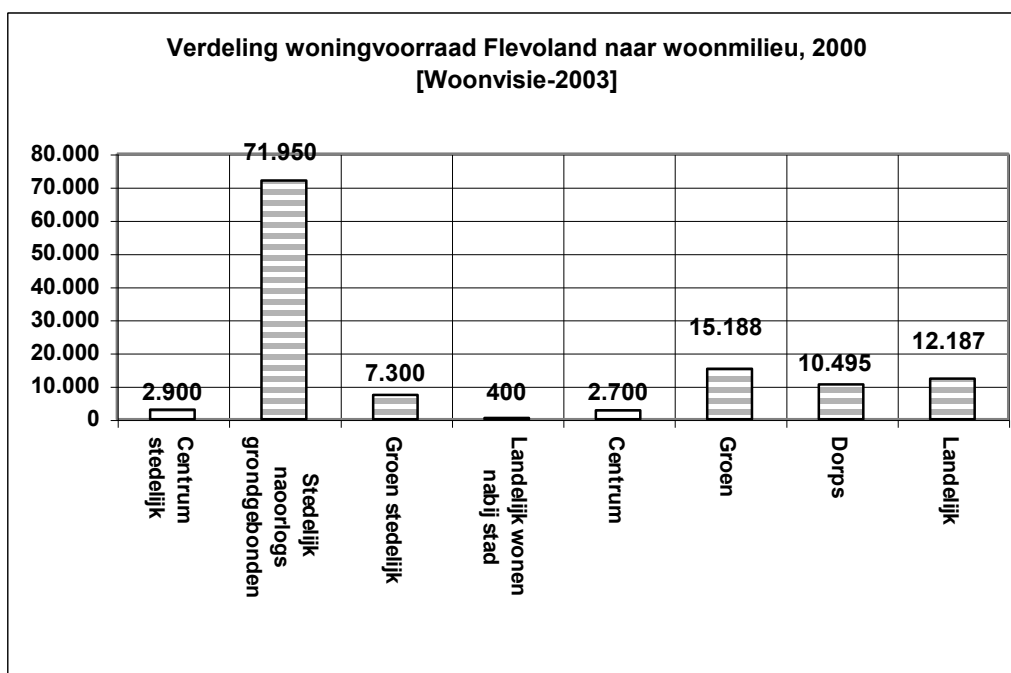
Van invloed op de indeling in een bepaald woonmilieu is de grootte van een kern of gemeente (woningvoorraad en aantal inwoners), de aanwezigheid van voorzieningen (van winkels tot groen) en de ligging in de omgeving.

In overleg met de gemeenten is besloten voor Almere en Lelystad in principe de landelijke indeling van woonmilieus ("ABF-woonmilieus") te blijven hanteren. Voor de overige gemeenten wordt een eigen indeling gehanteerd (de ABF-indeling was voor deze gemeenten te grof en niet bruikbaar), afgeleid vanuit de landelijke woonmilieus en op basis van de gemeentelijke wensen.

De volgende indeling wordt gehanteerd:

- I. Almere en Lelystad (met momenteel respectievelijk 165.000 en 68.000 inwoners) als *omvangrijke steden*, waar vier woonmilieus kunnen worden onderscheiden: "centrum stedelijk", "stedelijk naoorlogs compact" (met beperkte appartementenbouw), "groen-stedelijk" en een nieuw milieu "landelijk wonen nabij de stad";
- II. Emmeloord en Dronten (plaats) (met nu beide 24.000 a 25.000 inwoners, als middelgrote kernen) met een tweetal woonmilieus: "centrum milieu" en het "groene milieu";
- III. Zeewolde en Urk (met momenteel respectievelijk 19.000 en 17.000 inwoners) als plaatsen met een "dorpsmilieu";
- IV. Biddinghuizen, Swifterbant en de tien dorpen in de gemeente Noordoostpolder met een "landelijk milieu".

Het verschil met de indeling van het rijk zit met name in II, III en IV. De indeling van "Flevolandse woonmilieus" sluit meer aan bij de beleving op provinciaal en gemeentelijk niveau. Iedere gemeente kan zelf de woonmilieus nader differentiëren naar de lokale situatie.



De ontwikkeling van de Flevolandse woonmilieus wordt als volgt omschreven:

I. Almere en Lelystad

In Almere en Lelystad wordt een ruime keuze aan woonmilieus aangeboden. Van een sterk stedelijk woonomgeving tot woonomgevingen in een groen-blauwe setting aan de rand van het stedelijk gebied. De differentiatie in woonmilieus wordt groter: mensen krijgen meer mogelijkheden om zich in een onderscheidende woonomgeving te kunnen vestigen. Beide plaatsen manifesteren zich op dit uitgebreide palet aan woonmogelijkheden en bieden zo een aantal woonomgevingen welke elders niet (of slechts zeer kostbaar) zijn te realiseren. Bij Almere speelt daarnaast mee de positie de Noordvleugel, alsmede de mogelijke groei.

Voorzieningen zijn volop beschikbaar, of worden, met de groei van deze steden, naar een hoger niveau gebracht. Bewoners moeten in deze steden een wooncarrière kunnen maken: van een goede start op de woningmarkt tot aan geschikte woningen voor ouderen (met / nabij zorgvoorzieningen). De steden bieden voldoende ruimte voor bewoners met een krappe of ruime beurs. Almere en Lelystad zijn aantrekkelijke steden voor alle 'soorten' woonconsumenten.

Beide steden hebben uitstraling naar een groot gebied. De positie van deze steden moet dan ook worden gezien in hun plaats in de stedelijke netwerken. De woningbouw en voorzieningen moeten liefst aanvullend / versterkend zijn voor het gehele (Noordvleugel) netwerk. Dit geldt met name voor Almere.

De karakterisering van het "centrum stedelijk milieu" is:

- *centrumstedelijke voorzieningen, met een ruim en zeer divers aanbod met grote aantrekkingskracht voor iedereen vanuit de wijde omgeving.*
Er is ook een relatie tussen voorzieningen en inwoners in dit milieu. Er zijn interessante voorzieningen voor o.a. jongeren (tieners, studenten, jonge werkenden) die graag in een stedelijke omgeving vertoeven. Voor ouderen speelt mee o.a. het gemak van de nabijheid van (gezondheids-) voorzieningen.
- *hoog aandeel appartementen (> 50%)*
- *heel beperkt aantal vrijstaande woningen*
- *interessant voor centrum prefererende huishoudens, w.o. jongeren en ouderen*
- *goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer: er is een intercity of sneltrein station*
- *indicatie: een dichtheid van gemiddeld circa 45 won/ha (netto) woongebied.*

De karakterisering van het "stedelijk naoorlogs grondgebonden milieu" is:

- *aandeel vrijstaande woningen is beperkt*
- *groot aandeel huishoudens / gezinnen met kinderen*
- *aanwezige (winkel-) voorzieningen zijn gericht op het betreffende stadsdeel. Eventueel kunnen er bijzondere voorzieningen zijn welke (aan de rand van dit gebied) een locatie hebben*
- *een treinstation is aanwezig*
- *indicatie: een dichtheid van gemiddeld circa 30 won/ha (netto) woongebied.*

De karakterisering van het “groen-stedelijk woonmilieu” is:

- *voldoende ruimte voor vrijstaande woningen*
- *appartementen kunnen in het woongebied voorkomen*
- *er is een beperkt voorzieningenpakket, of de voorzieningen liggen op enige afstand van de woningen*
- *indicatie: een dichtheid van gemiddeld circa 20 tot 30 won / ha (netto) woongebied.*

De karakterisering van “landelijk wonen nabij de stad” is:

- *het accent ligt hier op een milieu met vrijstaande woningen*
- *veel groen in de directe woonomgeving*
- *niet gelegen nabij voorzieningen*
- *het woonmilieu vormt onderdeel van het stedelijk gebied*
- *binnen het milieu kan ook ruimte zijn voor goedkopere woonvormen in een blauw-groene setting*
- *indicatie: een dichtheid van gemiddeld < 20 won/ ha (netto) woongebied.*

II. Emmeloord en Dronten

De plaatsen Emmeloord en Dronten ontwikkelen zich tot interessante centra met diverse woonmogelijkheden en een breed pakket aan voorzieningen. Het voorzieningenpakket is van belang voor de gehele Noordoostpolder en voor het oostelijk deel van Oostelijk Flevoland. In de centra ontstaat een woonmilieu waarbij de nabijheid van voorzieningen een pluspunt zijn. Dit kan vooral interessant zijn voor ouderen (nabijheid van winkels en zorgvoorzieningen), maar ook voor jonge starters op de woningmarkt.

Beide plaatsen zijn interessant voor mensen die èn een moderne, rustige woonomgeving wensen èn een hoogwaardig voorzieningenpakket in de nabijheid prefereren.

Oudere wijken worden vernieuwd en opgeknapt om deze aantrekkelijk te houden in de komende twintig jaar.

Huishoudens van alle inkomenscategorieën vinden in deze plaatsen voldoende woonruimte. Voor sociale woningbouw zal ook voldoende ruimte moeten blijven.

De karakterisering van het “centrum milieu” in Emmeloord en in Dronten is:

- *centrum voorzieningen: winkel- en zorgvoorzieningen welke voor een groot gebied een aantrekkelijke functie hebben*
- *aanwezigheid van appartementen (voor m.n. ouderen en jongeren)*
- *deze woonomgeving is interessant voor voorzieningen prefererende huishoudens die in een middelgrote kern willen wonen*
- *indicatie: een dichtheid van gemiddeld circa 25 won/ha (netto) woongebied.*

De karakterisering van het “groene milieu” in Emmeloord en Dronten is

- *incidenteel voorzieningen (geclusterd) voor de eigen buurt*
- *relatief veel groen*
- *ruim en rustig wonen in een middelgrote kern*
- *indicatie: een dichtheid van gemiddeld circa 20 won/ha (netto) woongebied.*

III. Zeewolde en Urk

Zeewolde en Urk zijn twee dorpskernen met een voorzieningenpakket dat zich met name richt op de lokale bevolking en de directe omgeving. Beide plaatsen bieden goede woonmogelijkheden voor mensen die in een dorpsachtige omgeving willen wonen met veel ruimte om zich heen. Het woonmilieu biedt ruimte voor de verschillende woningbouwcategorieën (sociale woningbouw, dure woningbouw, etc). Daardoor kan de woningbouwdichtheid verschillen binnen de kernen.

Urk biedt bovendien een bijzondere cultuurhistorische woonomgeving in de dorpskern: de bebouwing op het voormalige eiland.

Zeewolde heeft de kenmerken van een welvarende, nog jonge, kern in een groot agrarisch gebied, met centrumvoorzieningen voor de directe omgeving.

De karakterisering van het “dorpsmilieu” is:

- *breed voorzieningenpakket (winkel- en zorgvoorzieningen), toegespitst op de behoefte vanuit de eigen dorpskern en vanuit de (agrarische) omgeving*
- *relatief veel groen*
- *indicatie: een dichtheid van gemiddeld circa 20 won/ha (netto) woongebied*

IV. (Overige) dorpen (in de gemeente Dronten en in de Noordoostpolder)

De dorpen hebben een geringe omvang qua inwonertal en bieden een beperkt dagelijks voorzieningenpakket in de directe woonomgeving. De kernen kunnen zich zodanig ontwikkelen dat het draagvlak van het beperkte voorzieningenpakket behouden kan blijven, ook in verband met de leefbaarheid van de kernen. Het wonen in een dorp in een groot agrarisch gebied komt hier geheel tot uiting en biedt ruimte voor verschillende woningbouwcategorieën.

Voor mensen die dit woonmilieu prefereren, bieden deze dorpen in Flevoland zeer goede mogelijkheden.

De karakterisering van het “landelijk milieu” is:

- *hoog aandeel vrijstaande woningen*
- *(zeer) beperkt dagelijks voorzieningenpakket, gericht op de eigen bevolking*
- *veel groen*
- *indicatie: een dichtheid van gemiddeld circa 20 won/ha netto woongebied.*

4. Huidige situatie Flevolandse woningmarkt

4.1. Inleiding

Hoe staat de Flevolandse woningmarkt ervoor en welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in het afgelopen decennium?

Voor de analyse van de woningmarkt van Flevoland wordt gebruik gemaakt van diverse studies:

- ABF-research heeft onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt in Flevoland. (Dit bureau heeft in het verleden ook de modellen gemaakt voor de ontwikkeling van het woonbeleid op landelijk niveau; daardoor is de ontwikkeling van Flevoland vergelijkbaar met de rest van Nederland);
- met het onderzoek "Woonmilieus in Flevoland" (Laagland) is een indicatief beeld gekregen van de wensen van de huidige bewoners over hun woonomgeving;
- bij de gemeenten zijn ontwikkelingen op de woningmarkt geïnventariseerd;
- overige informatie van landelijk, provinciaal en lokaal niveau.

De belangrijkste uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk voor een analyse van de woningmarkt in Flevoland.

Achtereenvolgens komen de kernpunten aan de orde van het afgelopen decennium:

- de ontwikkeling van de woningmarkt voor de gehele provincie (paragraaf 4.2.);
- enkele kernelementen van iedere gemeente voor de ontwikkeling van de bevolking en op het gebied van wonen (paragraaf 4.3.);
- migratiestromen binnen de provincie Flevoland (paragraaf 4.4.);
- indicatie van de woonwensen van Flevolandse inwoners in 2002 (paragraaf 4.5);
- overzicht van de belangrijkste kenmerken (paragraaf 4.6.).

4.2. Ontwikkeling woningmarkt

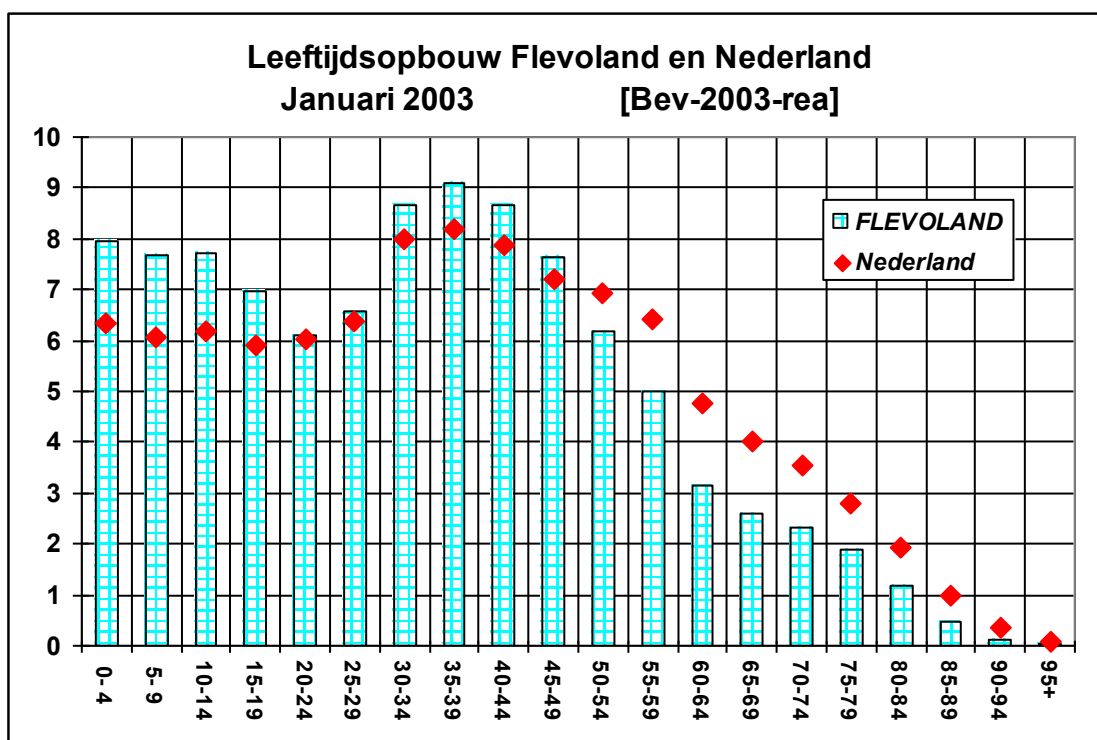
Groei bevolking

De groei van de bevolking in de afgelopen jaren was met 4% per jaar ver boven het nationale gemiddelde. In 1990 woonden er 210.000 mensen in Flevoland. Inmiddels is dit toegenomen tot 351.000 personen (per 1 januari 2003), een groei van 11.000 personen per jaar.

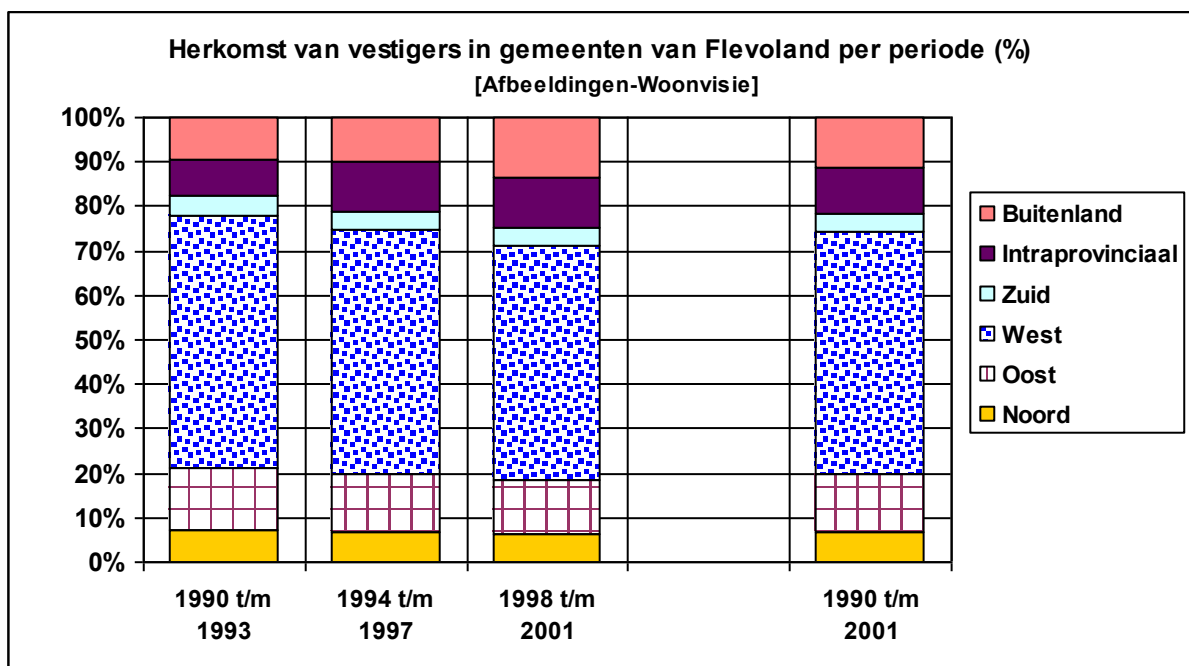
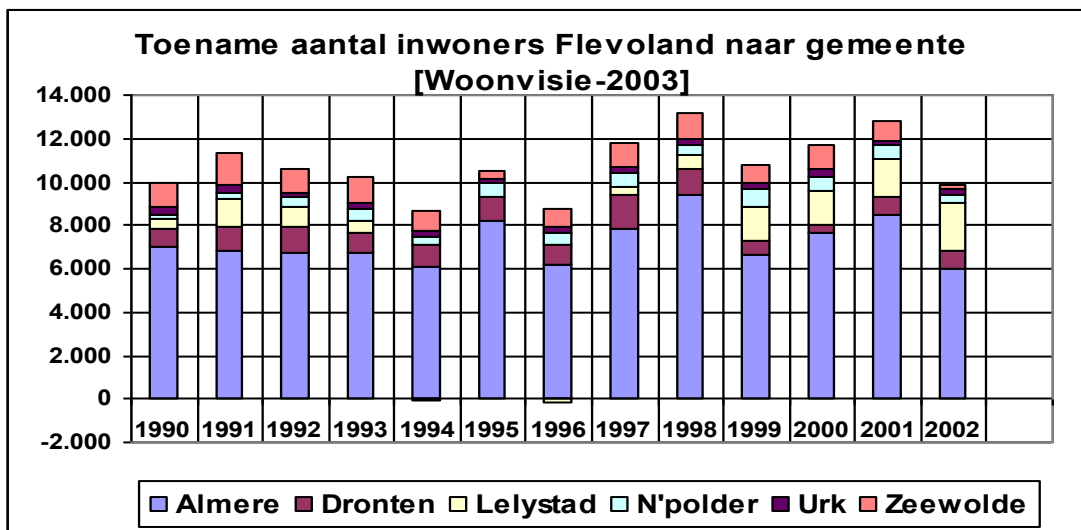
De immigratie betrof vooral personen in de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar. Daardoor heeft Flevoland een jonge bevolking. Toch was de snelste toename in de afgelopen 10 jaar te zien bij de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar. Het aantal personen tussen 45 en 65 jaar verdubbelde bijna sinds 1990. Het aandeel steeg tot 21% van de Flevolandse bevolking in 2000.

Deze groei is het gevolg van en de instroom van nieuwe bewoners en de veroudering van de al zittende bevolking in deze provincie.

Bevolking Flevoland naar leeftijdsklasse, 1993 en 2003						
Tabel		1993	2003		Toename	Index 2003 (1990 = 100)
	Flevoland					
0 t/m 24		93.565	128.078		34.513	137
25 t/m 44		86.858	116.062		29.204	134
45 t/m 64		41.351	77.230		35.879	187
65 jr e.o.		21.667	30.188		8.521	139
Totaal		243.441	351.558		108.117	144
	Nederland (x dzd.)					
0 t/m 24		4.993	4.943		-50	99
25 t/m 44		4.922	4.926		3	100
45 t/m 64		3.338	4.103		765	123
65 jr e.o.		1.986	2.221		235	112



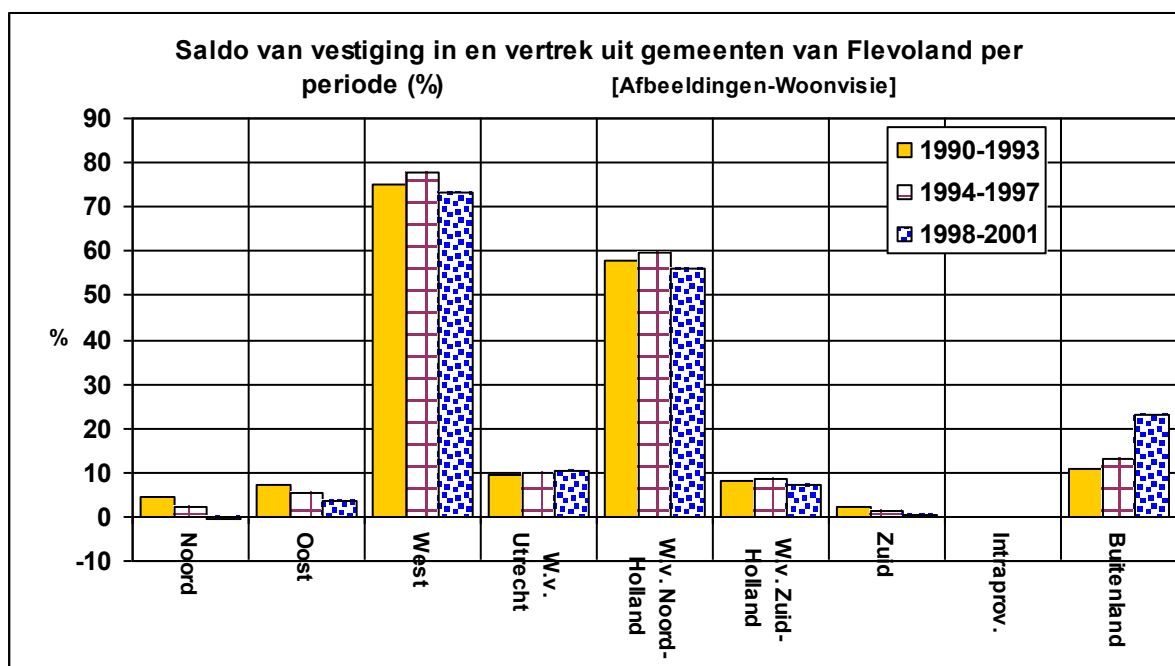
Totaal		15.239	16.193		954	106
--------	--	--------	--------	--	-----	-----



De meeste instroom komt vanuit landsdeel west (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht. Dat is sinds 1990 niet veranderd. Landsdeel west is ook een regio waarnaar de meeste inwoners vanuit Flevoland verhuizen. De relatie tussen Flevoland en landsdeel west is dus van groot belang voor de ontwikkeling op de woningmarkt

De groep jongeren van 15 tot 25 jaar is moeilijk te binden aan Flevoland. De meeste gemeenten kennen een vertreksaldo in deze leeftijdsgroep.

De instroom uit het buitenland wordt in de afgelopen jaren deels veroorzaakt door de komst van een asielzoekerscentrum.



Huishoudens

Er was eveneens sprake van een sterke groei van het aantal huishoudens. Dit komt door de instroom van nieuwe bewoners en door de individualisering. Er zijn relatief veel gezinnen en relatief weinig alleenstaanden in Flevoland.

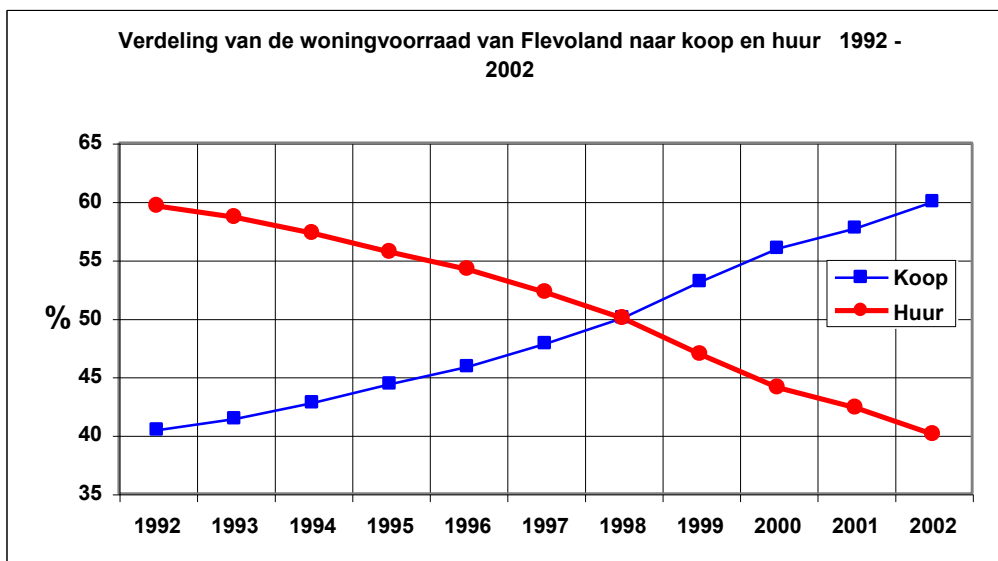
Het gemiddeld inkomen van huishoudens in Flevoland ligt boven het nationaal gemiddelde. Er zijn veel tweeverdieners die zorgen voor een gemiddeld hoog inkomen. Het aandeel niet actieve personen is laag.

Tabel : huishoudensamenstelling van Flevoland, 1990-1999, in percentages (PRIMOS)

	1990	1999
Eenpersoonshuishoudens	23	23
Samenwonend zonder kinderen	29	30
Samenwonend met kind	42	39
Eenoudergezin	6	8
Totaal	100	100
Aantal huishoudens (x 1.000)	78	118

Woningvoorraad

In Flevoland staan relatief veel koopwoningen (57%). Het gaat overwegend om grondgebonden woningen. Er staan weinig woningen in centrum woonmilieus. De dichtheden in centrum stedelijke gebieden zijn laag in Almere en in Lelystad. Het stedelijke karakter is dus niet groot. Dit kan een reden zijn waarom het moeilijk is om groepen jongeren (15 tot 25 jaar) en ouderen (65+) vast te houden: deze groepen zijn (deels) geïnteresseerd in de beschikbare centrum voorzieningen.



Wonen en zorg

Op het gebied van wonen en zorg is er in Flevoland zowel een tekort aan aangepaste woningen (in brede zin) als aan intramurale plaatsen (de combinatie van wonen en zorg onder de vlag van een zorgaanbieder).

In totaal wonen er ongeveer 2.300 mensen in een intramurale instelling (0,7% van de Flevolandse bevolking). In vergelijking met heel Nederland is dat laag: het gemiddelde in Nederland ligt op 1,4%. Senioren vormen het grootste deel van de groep mensen die een beroep doen op zorg in combinatie met wonen. Het aantal ouderen dat woont in verzorgingstehuizen en verpleeghuizen is circa 1.500 personen in Flevoland.

Het aandeel seniorenwoningen ligt onder het landelijke gemiddelde. Uit GGD onderzoek (2000) blijkt dat in Flevoland 14% van de 55-plussers in een seniorenwoning woont, en 1,2% in een aanleunwoning. In Lelystad is het aantal 55-plussers in een seniorenwoning relatief laag (10,5%), in Urk vrij hoog (17,8%).

Het huidige tekort aan senioren woningen in Flevoland is volgens ABF onderzoek *twee maal zo groot* als elders in Nederland. Het aantal seniorenwoningen in Flevoland is zodanig laag dat de spanning op deze markt groot is. Daar staat tegenover dat dankzij de verwachte bouwproductie van de komende jaren er mogelijkheden zijn dit probleem deels op te lossen.

Veel senioren wonen in huurwoningen (61%, bron GGD).

Inkomen

De inkomenspositie in Flevoland is niet ongunstig. Het gemiddelde inkomen ligt iets boven het nationale gemiddelde.

Het feit dat het gemiddelde huishoudinkomen in Flevoland hoger is, is in zekere zin bijzonder. Door de jongere bevolking in Flevoland zitten veel mensen nog aan het begin van hun carrière en verdienen over het algemeen wat minder.

Het hogere gemiddelde inkomen in Flevoland zal te maken hebben met het geringe aantal alleenstaanden en juist meer gezinnen en tweeverdieners. Het aandeel tweeverdieners ligt in Flevoland aanzienlijk boven het nationale gemiddelde, waardoor ook het gemiddelde huishoudinkomen hoger uitkomt.

Binnen de provincie Flevoland zijn overigens aanzienlijke verschillen in de inkomenssituatie.

De gemiddelde huur bij woningen in de provincie Flevoland is ruim 50 euro per maand hoger dan gemiddeld in Nederland.

Migratie binnen Flevoland

In de periode 1991 tot en met 2000 zijn binnen Flevoland 21.000 personen verhuisd naar een andere gemeente binnen Flevoland. Dit zijn gemiddeld 2.100 personen per jaar.

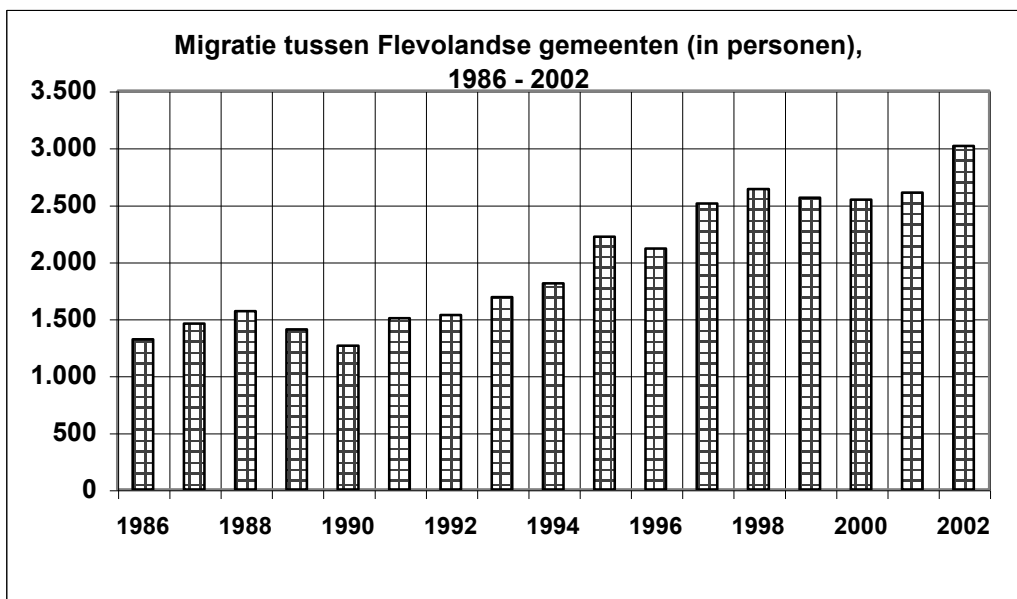
De grootste stroom ging in deze periode van Lelystad naar Almere: totaal 4.000 personen.

Lelystad kende ook het grootste vertrek naar overig Flevoland, in totaal 7.800 personen (incl. naar Almere).

Lelystad was in genoemde periode overigens ook de gemeente met het grootste aantal vestigers uit overig Flevoland (5.600 personen), op de voet gevolgd door Almere (5.500 personen).

Uit Almere verhuisden 5.100 personen. De meeste personen gingen naar Lelystad.

Opvallend is ook het vertrek van 1.000 personen uit Urk. Voor 80% verhuisden zij naar Noordoostpolder (met name Tollebeek).



Bij vergelijking van vestiging en vertrek binnen de provincie per gemeente ontstaat het volgende beeld:

- in Noordoostpolder is het intraprovinciaal vestigingsoverschot (verschil tussen vestiging en vertrek binnen de provincie Flevoland) in de afgelopen 10 jaar met 1.200 personen het grootst;
- in Dronten is dit overschot 1.000 personen;
- in Almere is het intraprovinciaal vestigingsoverschot 400 personen. Er vertrekken dus vanuit Almere ongeveer evenveel mensen naar een andere gemeente in Flevoland als dat er zich uit deze andere gemeenten in Almere vestigen;
- in Zeewolde is dat zelfs precies evenveel in de genoemde periode;
- Lelystad had een intraprovinciaal vertrekoverschot van 2.200 personen. Er vertrokken dus meer mensen uit Lelystad naar andere Flevolandse gemeenten dan andersom;
- hetzelfde geldt voor Urk: er vertrokken 400 personen meer naar andere gemeenten in Flevoland dan andersom.

4.3. Kernelementen ontwikkeling per gemeente

Van iedere gemeente worden de belangrijkste kenmerken genoemd van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, afsluitend met de meest recente kerngegevens.

Gemeente Zeewolde

Enkele kenmerken van de woningmarkt binnen de gemeente Zeewolde zijn:

- de druk op de sociale huursector neemt toe;
- het aandeel huurwoningen in de woningvoorraad is gezakt van 40% in 1992 tot circa 30%. De nadruk ligt thans meer op de bouw van goedkope huurwoningen om de lagere inkomensgroepen een kans op de woningmarkt te bieden;
- vergrijzing wordt een belangrijk thema. In de nieuwbouw wordt steeds meer aandacht besteed aan seniorenhuisvesting (aanpasbaar bouwen (WoonKeur) en gestapeld bouwen);
- de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving is goed.

Gemeente Urk

Enkele kenmerken van de woningmarkt binnen de gemeente Urk zijn:

- de woningbehoefte in de afgelopen jaren is sterker toegenomen dan verwacht;
- er is een constante druk op de markt voor koopwoningen in alle prijsklassen;
- het aantal huurwoningen blijft constant (in absolute zin). Percentueel is het aandeel huurwoningen gezakt van iets meer dan 20% in 1992 naar circa 18%;
- de bevolking groeit vrijwel uitsluitend vanwege natuurlijke aanwas;
- de bevolking van Urk is jong: 50% van de inwoners is jonger dan 25 jaar;
- er is echter een aanzienlijke vergrijzingsgolf op komst. Het woonbeleid zal zich richten op het bieden van voldoende woningen voor ouderen.

Gemeente Noordoostpolder

Enkele kenmerken van de woningmarkt binnen de gemeente Noordoostpolder zijn:

- 87% van de woningen zijn eengezinswoningen;
- 48% van de woningen behoren tot de vrije sector; 33 % zijn huurwoningen (28% sociale huur en 5% particuliere huur);
- het aandeel huurwoningen is vanaf 1992 gedaald van meer dan 55% naar rond 33%. Er is thans een grote spanning op de huurwoningmarkt;
- tussen 1992 en 2000 is de woningvoorraad toegenomen met 15%: 2.457 woningen;
- fricties op de woningmarkt zijn het tekort aan kleine eengezinswoningen, een groot potentieel overschot aan grote eengezinswoningen en een zeer fors tekort aan ouderenwoningen;
- voor de kernvoorraad is er (kwalitatief gezien) een herstructureringsopgave nodig;
- een toenemende vergrijzing van de bevolking;
- de woningvoorraad is, voor Flevolandse begrippen, relatief oud. Een aanzienlijk deel van de woningen is gebouwd in de jaren '40, '50 en '60 van de vorige eeuw. Vernieuwing en aanpassing van dit deel van de woningvoorraad is daarom van belang.

Gemeente Almere

Almere is in de jaren negentig van de vorige eeuw voor veel woningzoekenden de vestigingsplaats van hun keuze gebleken. Almere is vooral een vestigingsgemeente. De grote instroom van nieuwe Almeerders geeft aan dat het beeld van de Almeerse woningmarkt positief is. Toch zijn er de nodige aandachtspunten:

- Almere kent een vrij eenzijdige woningvoorraad bekeken naar prijsklasse, maar vooral naar woningtype en woonmilieu. Anno 2003 bestaat deze voor 78% uit eengezinswoningen. Het merendeel daarvan van het type rijtjeswoning (63% van de totale voorraad). 92% van de woningvoorraad staat bovendien in een suburbaan woonmilieu;
- Almere is daardoor in zekere zin een kwetsbare stad. Wie op zoek is naar een ander woningtype, een andere prijscategorie of een ander woonmilieu, zal de blik al snel buiten de gemeentegrenzen moeten richten;
- Almere is vanaf haar ontstaan vooral een aantrekkelijke vestigingsplaats geweest voor jonge gezinnen. Lange tijd bestond de Almeerse bevolking daardoor voornamelijk uit dit type huishoudens;
- de laatste jaren is de bevolkingsopbouw in snel tempo aan het veranderen. Het aantal 65+-ers stijgt en zal de komende decennia sterker gaan toenemen. Tegelijkertijd dient zich een snel groeiende groep jongeren aan. Nu Almere de leeftijd van 25 jaar is gepasseerd, is een steeds grotere groep jongeren geboren en opgegroeid in Almere. Een steeds groter deel van deze groep wil ook in Almere blijven wonen;
- nu al is zo'n 20% van de ingeschreven woningzoekenden jonger dan 23 jaar. Het aanbod van jongerenwoningen is echter beperkt: ongeveer 2% van de nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren is bestemd voor jongeren;
- de woningvoorraad is sinds 1992 gewijzigd van 60% huur naar 40% huur;
- slechts 18% van de totale woningvoorraad bestaat uit huurwoningen met een lage huur. Dit is 53% (bijna 11.000 woningen) van de huurwoningen welke in het bezit zijn van de drie Almeerse woningcorporaties.

Aan de transformatie en/of beheer van de delen van de bestaande stad (o.a. Almere Haven) zal steeds meer aandacht moeten worden besteed. Hiervoor wordt het Kaderplan Bestaande Stad ontwikkeld.

Gemeente Dronten

Enkele kenmerken van de woningmarkt binnen de gemeente Dronten zijn:

- in de periode 1992 – 2001 zijn 3.930 woningen opgeleverd in de gehele gemeente;
- de woningvoorraad is gewijzigd van 50% huur in 1992 naar circa 35% huur;
- tussen 1996 en 2001 is 88% van de nieuwbouw gerealiseerd in de koopsector.
In het sociale huursegment is 2% gerealiseerd;
- 95% van de voorraad bestaat uit eengezinswoningen;
- Dronten kent een relatief sterke koopwoningenmarkt en een relatief zwakke huurmarkt (in de 'oude wijken') in de jaren negentig. Hierdoor is een tweedeling ontstaan in de woningvoorraad. Dit is ook de aanleiding om te gaan werken met wijkontwikkelingsplannen;
- de koopmarkt is redelijk evenwichtig. Indien de instroom van buiten afneemt, heeft dit echter direct gevolgen voor de afzet in het koopsegment;
- de positie van het huursegment was eind jaren negentig relatief zwak en sterk gerelateerd aan de omvang van de nieuwbouwproductie. De laatste jaren is de vraag op de huurmarkt echter sterk toegenomen. Dit is mede het gevolg van de prijsstijgingen in de koopsector en het stagneren van de doorstroming van huur naar koop;
- er is aandacht nodig voor het bouwen van huurwoningen voor ouderen;
- vernieuwing van de winkelcentra in de dorpskernen van Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen is aan de orde.

Gemeente Lelystad

Enkele kenmerken van de woningmarkt binnen de gemeente Lelystad zijn:

- een zeer eenzijdig samengestelde woningvoorraad;
- de woningvoorraad is gewijzigd van circa 75% huur in 1992 naar rond 39% huur in 2002;
- streven naar versterking sociaal-economische opbouw van de bevolking. Daarom is het beleid gericht op het aantrekken van buiten van nieuwe bewoners voor Lelystad;
- de meeste woningen en woonwijken zijn niet ingericht op de komende vergrijzing;
- Lelystad heeft een aanzienlijke transformatieopgave: circa 330 woningen per jaar in de periode tot 2040. Door sloop, vervangende nieuwbouw, verbouw en verkoop zal deze transformatie plaatsvinden. Als dit aantal niet wordt gehaald, is een goed beheer van de wijken gewenst.

Een aantal kerngegevens van de zes Flevolandse gemeenten is opgenomen in onderstaande tabel, waarbij een vergelijking wordt gegeven tussen 1995 en 2003.

Kerngegevens gemeenten per 1 januari 1995 en 2003 (Bron: CBS)								
Gemeente				Aandeel allochtoon 1)			Omvang kernvoorraad 2)	
	Aantal	Aantal	Aandeel	waarvan		Totaal	aantal	%
	Inwoners	Woningen	> 75 jr	Niet westers	westers		woningen	
Almere								
1995	104.541	40.451	2,3%	9,6%	11,4%	21%		
2003	165.106	63.772	2,9%	9,7%	21,6%	31%	15.400	24%
Toename 1995-2003	60.565	23.321	0,7%	0,1%	10,2%	10%		
Dronten								
1995	29.744	10.462	2,6%	5,4%	5%	10%		
2003	37.132	13.534	4,0%	6,7%	6,7%	13%	3.924	29%
Toename 1995-2003	7.388	3.072	1,4%	1,3%	1,7%	3%		
Lelystad								
1995	60.722	24.321	3,6%	9%	13%	22%		
2003	68.555	28.102	4,1%	9%	17%	26%	9.000	32%
Toename 1995-2003	7.833	3.781	0,5%	0,3%	3,9%	4%		
Noordoostpolder								
1995	39.929	15.166	5,4%	4%	4%	8%		
2003	44.741	17.323	6,4%	4,7%	4,7%	9%	4.750	27%
Toename 1995-2003	4.812	2.157	1,0%	0,8%	0,8%	1%		
Urk								
1995	14.466	3.950	2,5%	0,9%	1,4%	2%		
2003	16.748	4.744	2,6%	1%	1,1%	2%	700	14%
Toename 1995-2003	2.282	794	0,1%	0,1%	-0,3%	0%		
Zeewolde								
1995	12.923	4.513	1,0%	7,1%	2,2%	9%		
2003	19.398	6.438	2,4%	8,4%	6,5%	15%	1.625	25%
Toename 1995-2003	6.475	1.925	1,5%	1,3%	4,3%	6%		
Flevoland								
1995	262.325	98.863	3,0%	7,4%	8,8%	16%		
2003	351.680	133.913	3,7%	8,1%	15,1%	23%	35.399	26%
Toename 1995-2003	89.355	35.050	0,6%	0,7%	6,3%	7%		
1) De cijfers over allochtonen worden beïnvloed door de aanwezigheid van AZC's, met name in Zeewolde								
2) Kenrvoorraad huurprijs in Almere: <453,77 euro; Dronten <471,67 euro; Lelystad <470 euro; NOP <473 euro; Urk <486 euro; Zeewolde <458 euro								

4.4. Indicatie woonwensen van inwoners Flevoland

In 2002 is een studie gehouden naar de woonwensen van de huidige inwoners van Flevoland. Woonconsumenten konden op een groot aantal aspecten aangeven wat hun “ideale” woonomgeving is. De uitkomsten zijn representatief op het niveau van heel Flevoland, en indicatief per gemeente. De woonwensen van de consumenten zijn in de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden. Van een “aanbodmarkt” is de woningmarkt veranderd in een “vraagmarkt”. Bewoners hebben wensen op het gebied van de woonomgeving, voorzieningen in de nabijheid of op afroep beschikbaar (met name voor ouderen van hoge leeftijd), aanpasbare woningen, etc. In extreme mate kan de bewoners zelfs de eigen opdrachtgever worden van de woning (particulier opdrachtgeverschap). Van het begin af aan zullen consumenten ook moeten worden betrokken bij het vormgeven aan de eigen woning en woonomgeving.

Door de provincie Flevoland is (op basis van de studie) een clustering gemaakt naar vijf groepen woonomgevingen die bewoners onderscheiden in Flevoland. Hiermee wordt een beeld gegeven van de wensen. Per woonomgeving is aangegeven wat de meest gewenste en minst gewenste aspecten zijn waaraan de omgeving zou moeten voldoen. De vijf groepen woonomgevingen zijn:

Kindvriendelijke woonomgeving (35%)	
Meest gewenste woonaspecten	Minst gewenste woonaspecten
- waar je 's avonds veilig over straat kunt - waar kinderen veilig kunnen spelen - waar een basisschool op loopafstand is - waar speelgelegenheid is voor kleine kinderen - waar extra speelruimte is voor kinderen	- waar woningen dicht op elkaar staan - waar ook flats en etagewoningen staan - waar geen winkels zijn voor dagelijkse boodschappen - waar een goed bezocht café in de straat is

Rustige en ruime woonomgeving (24%)	
Meest gewenste woonaspecten	Minst gewenste woonaspecten
- waar een hoge mate van privacy is - waar je 's avonds veilig over straat kunt - met een bos op fietsafstand - met voornamelijk vrijstaande woningen - die rust uitstraalt	- waar ook flats en etagewoningen staan - waar woningen dicht op elkaar staan - waar veel mensen bijeen wonen - waar mensen uit verschillende culturen wonen - met 2 of meer café's op loopafstand

Woonomgeving met voorzieningen (15%)	
Meest gewenste woonaspecten	Minst gewenste woonaspecten
- waar een winkelcentrum op loopafstand is - waar een supermarkt op loopafstand is - waar een ruim en divers winkelaanbod is - waar een apotheek op loopafstand is	- waar mensen dicht bijeen wonen - waar woningen dicht bij elkaar staan - waar een goed bezocht café in de straat is - met mensen uit verschillende culturen

Specifieke omgeving: milieubewuste woonomgeving (6%)	
Meest gewenste aspecten	Minst gewenste aspecten
- in een gemeente met een NS-station - waar je 's avonds veilig over straat kunt - met een NS station op loopafstand - goed bereikbaar is met het openbaar vervoer - met een bos op fietsafstand	- waar de woningen dicht op elkaar staan - waar veel mensen bijeen wonen - met ook flats of etagewoningen - zonder winkels voor dagelijkse boodschappen op loopafstand - met mensen uit verschillende culturen

Specifieke omgeving: betrokken woonomgeving (5%)	
Meest gewenste aspecten	Minst gewenste aspecten
- waar mensen zich bij elkaar betrokken voelen - met mensen uit verschillende levensfasen - met een supermarkt op loopafstand - waar u 's avonds veilig over straat kunt - met grote groenstroken tussen de huizenblokken	- waar veel mensen dicht bijeen wonen - waar de woningen dicht op elkaar staan - zonder winkels voor dagelijkse boodschappen op loopafstand - met overwegend alleenstaanden en paren zonder kinderen - met voornamelijk huurwoningen

Het onderzoek bevestigt het beeld van Flevoland dat de waarde van wonen vooral wordt ontleend aan kindvriendelijke, ruime en rustige woonomgevingen: 59% van de inwoners geeft dit aan. Bij woonomgevingen die relatief weinig voorkomen en in gemeenten met relatief weinig woonomgevingen is de kans op 'mismatches' het grootst: mensen wonen niet in de omgeving die zij wensen.

Tekorten lijken zich vooral voor te doen in kindvriendelijke en in ruim & rustige woonomgevingen. Als gevolg van vergrijzing zal de vraag naar voorzieningen gerelateerde omgevingen toenemen.

4.5. Samenvatting

De belangrijkste kenmerken van de ontwikkeling van de Flevolandse woningmarkt in het afgelopen decennium zijn, samengevat:

- 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;

5. Ontwikkeling Flevolandse woningmarkt 2002 - 2020

- 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;
- 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. Lelystad heeft zich moeten richten op vernieuwing binnen bestaand stedelijk gebied, terwijl hieraan in verschillende gemeenten vanaf de jaren 90 veel aandacht is besteed.

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.

5.1. Inleiding

Hoe gaat de woningmarkt zich in de komende jaren ontwikkelen? De volgende aspecten zijn hiervoor van belang en komen in dit hoofdstuk aan de orde:

- de groei van Almere tot vijfde stad van Nederland in de komende twee decennia, en met mogelijk een doorgroei naar meer dan 300.000 inwoners. Tevens wordt ingegaan op maatschappelijke ontwikkelingen welke een groei van Almere kunnen beïnvloeden (paragraaf 5.2.);
- een beeld krijgen van de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt door woningmarktsimulaties (door ABF-research). Er zijn zes scenario's doorgerekend. Twee scenario's worden hier beschreven: het scenario "Ontwikkeling eigen bevolking Flevoland" en het scenario "Continue groei Flevland" (paragraaf 5.3.)
- de gevolgen voor iedere gemeente van de uitwerking van "Continue groei Flevoland", opgesteld in overleg met de gemeenten (paragraaf 5.4.).

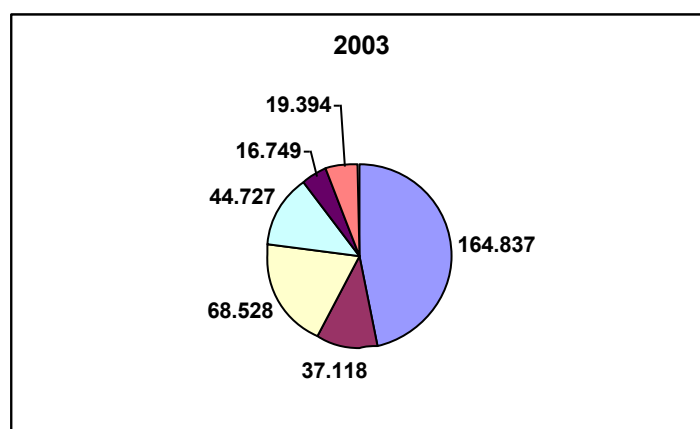
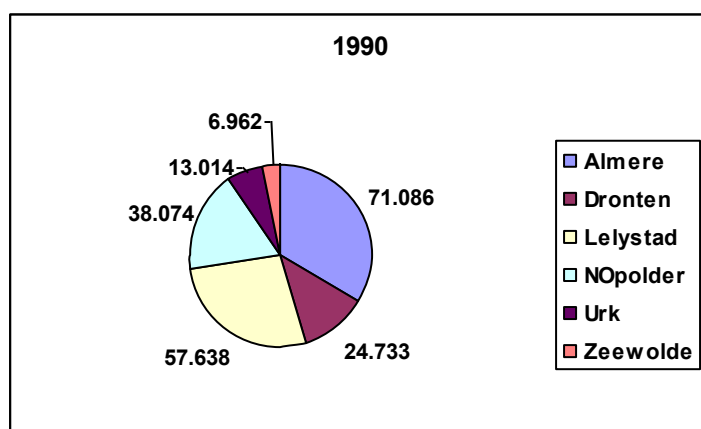
De cijfers geven een indicatie van een ontwikkeling van de woningmarkt op langere termijn als de scenario's inderdaad werkelijkheid zouden worden. Exacte voorspellingen zijn niet te doen voor de lange termijn, aangezien de woningmarkt aan diverse maatschappelijke ontwikkelingen onderhevig is. De definitieve afspraken over ruimtereserveringen voor nieuwbouw van woningen worden gemaakt in een volgend Omgevingsplan.

Achtereenvolgens komt aan de orde:

- de bijzondere positie van Almere binnen de Flevolandse woningmarkt (paragraaf 5.2.);
- uitkomsten van woningmarktsenario's (paragraaf 5.3.);
- het te verwachten effect in iedere Flevolandse gemeente van het scenario "continue groei Flevoland" (paragraaf 5.4.).

5.2. Ontwikkeling van Almere

Almere neemt een bijzondere positie in binnen Flevoland. Van de 350.000 inwoners van Flevoland wonen bijna 165.000 inwoners (47%) in Almere (op 1 januari 2003). Almere neemt een steeds groter aandeel van de bevolking in Flevoland voor haar rekening.



Almere is een vestigingsplaats voor woningzoekenden uit heel Nederland. Het overgrote deel van de nieuwe bewoners in de afgelopen tien jaar kwam uit de provincies Noord-Holland en Utrecht; circa 25% van de vestigers was afkomstig uit andere delen van Nederland.

De provincie Flevoland ziet Almere zich verder ontwikkelen tot een stad met een mogelijke doorgroei naar circa 400.000 inwoners, afkomstig uit de verschillende delen van het land. Almere gaat dan een spilpositie innemen in de zone van de Randstad naar het Noorden des lands. De toekomstige ontwikkeling van Almere heeft een sterke relatie met de Amsterdamse omgeving (economicsche, maatschappelijke en woningmarktrelaties). Tevens geeft de ontwikkeling van Almere vorm aan de verbinding met Amersfoort, Utrecht en met Gelderland.

De groei van Almere moet dan ook meerzijdig worden bekeken: welke uitstraling heeft Almere in de verschillende windrichtingen en wat zijn de gevolgen voor andere delen van Flevoland? Dit kan onder meer van invloed zijn op de woonmilieus in de gehele provincie Flevoland. Een afstemming tussen de ontwikkeling van de woonmilieus in Almere met omliggende gebieden is daarom gewenst.

Tot 2010 zal Almere zich verder ontwikkelen in de richting van circa 200.000 inwoners. De stad genereert ook een steeds grotere eigen woningbehoefte: bevolkingsprognoses gaan uit van 15.000 tot 20.000 woningen (periode 2010-2030). Over de groeitaakstelling na 2010 zullen in het kader van het Integraal Ontwikkelingsplan Almere (voor de periode 2010 – 2030) afspraken worden gemaakt tussen het rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Almere. De provincie Flevoland zorgt ervoor dat de Flevolandse gemeenten hierbij goed worden betrokken.

Hoe Almere zich precies gaat ontwikkelen, is nu uiteraard nog niet met zekerheid te zeggen. Bij de toename van het aantal woningen kunnen de volgende factoren van invloed zijn:

- de ontwikkeling van de woningmarkt en de algemene economische ontwikkeling;
- het oplossen van de bereikbaarheidsproblemen van Almere over de weg en over het spoor;
- een eventuele keuze om eerst de woon-werkbalans evenwichtiger te maken, voordat de woningbouw weer toeneemt. Dit zou een vertraging kunnen betekenen van de groei van het aantal inwoners;
- de stedelijke vernieuwing en het tempo van de nieuwbouw in de Amsterdamse regio, Gooi- en Vechtstreek en in de provincie Utrecht in relatie tot woningbouw in o.a. Flevoland: welke woonbehoefte kan dit gaan betekenen voor Flevoland?
- de ontwikkeling van het voorzieningenniveau in relatie tot de toename van de bevolking.

Samengevat:

- Almere is een vestigingsgemeente en zal dit in de komende jaren ook blijven. De groei van Almere heeft grote uitstraling op de ontwikkeling van de woningbouw in de provincie Flevoland;
- bij de verdere uitwerking van het Integraal Ontwikkelingsplan (IOP) voor Almere zal de spreiding van de woningbouw en de monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt nader moeten worden uitgewerkt. Hierbij zijn met name van belang de relaties met de woningbouw in Lelystad, Dronten en Zeewolde, alsmede met het ROA-gebied en Gooi- en Vechtstreek / Utrecht. Als de woningmarkt dit noodzakelijk maakt, zullen nadere, aanvullende, afspraken moeten worden gemaakt;
- daarnaast zijn er andere aspecten die de woningmarkt in Flevoland beïnvloeden, bijvoorbeeld de aanleg van de Hanzelijn en de Zuiderzeelijn. Deze factoren kunnen effect hebben op de toename van de woningvoorraad binnen Flevoland en de keuzes voor de ontwikkeling van de verschillende woonmilieus in de zes gemeenten.

5.3. Uitkomsten woningmarktscenario's

5.3.1. Gehanteerde scenario's

Met diverse woningmarktsimulaties wordt een schets gegeven van mogelijke ontwikkelingen op de Flevolandse woningmarkt. In totaal zijn zes scenario's gemaakt door ABF-research. Tot 2010 zijn de modellen gelijk: de uitvoering van al gemaakte afspraken over de ontwikkeling van de woningbouw (in het kader van de Vinac).

De scenario's *verschillen voor de periode 2010 tot 2020* qua:

- groei van de bevolking
- omvang van de woningvoorraad
- verdeling van de woningen over de diverse woonmilieus.

De scenario's met *aanmerkelijke verschillen* zijn in deze rapportage beknopt beschreven (de overige scenario's lijken sterk op elkaar; voor meer informatie wordt verwezen naar de woningmarktanalyse van ABF-research uit 2002):

- *het scenario "Ontwikkeling eigen bevolking Flevoland".*
Wat is de verwachte ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt als 'slechts' voor de eigen bevolking van Flevoland wordt gebouwd vanaf 2010? Dit kan het geval zijn als bijvoorbeeld er voor zou worden gekozen om eerst de infrastructuur naar Almere te verbeteren of om eerst de werkgelegenheid sterk te laten toenemen, en pas daarna verder te gaan met woningbouw.
- *het scenario "Continue groei Flevoland".*
Dit programma is ontstaan op basis van uitkomsten van alle andere scenario berekeningen. De resultaten uit deze scenario's zijn verwerkt in het programma. Er is gekeken of minpunten van de verschillende scenario's kunnen worden weggenomen.
Centrale vraag in dit scenario is:
hoe ontwikkelt de woningmarkt zich als de provincie Flevoland ook in de periode 2010 – 2020 het beleid van instroom van nieuwe inwoners voortzet? Hoe wordt zoveel mogelijk voldaan aan de wensen van de bewoners?

Een deel van de nieuwbouw in dit scenario is overigens sterk afhankelijk van de (economische) omstandigheden.

Belangrijke verschillen tussen de twee scenario's bij de input zijn:

Veronderstellingen		
	“Ontwikkeling eigen bevolking Flevoland”	“Continue groei Flevoland”
Toename woningvoorraad 2010 – 2020, per jaar	2.000, waarvan: 1.100 in Almere	4.700, waarvan: 3.000 in Almere
Totale toename woningvoorraad tussen 2000 en 2020	68.300	93.700
Migratie naar Flevoland per jaar	Tot 2010: 3% 2010 – 2020: 0%	Tot 2010: 3% 2010 – 2020: 3%
Toename aanpasbaar gebouwde woningen voor ouderen per jaar	200	700
Woonomgevingen	toename grondgebonden ('rijtjes') woningen op provinciaal niveau; zeer beperkte toename in de woonmilieus 'centrum stedelijk' en in 'landelijk wonen nabij de stad'	meer accent op “extreme” woonomgevingen in de provincie: - meer woningbouw in 'centrum stedelijk' woonmilieu (Almere, Lelystad) - beperktere toename grondgebonden ('rijtjes') woningen Almere / Lelystad - groter aantal woningen in overige kernen in Flevoland

5.3.2. Scenario “Ontwikkeling eigen bevolking Flevoland”

De woningbouwontwikkeling in dit scenario is gebaseerd op een “minimum programma” vanaf 2010, waarmee de gemeenten alleen in hun eigen woningbehoefte kunnen voorzien. Flevoland heeft dan geen opvangfunctie meer. Voor Almere wordt uitgegaan van gemiddeld 1.100 woningen per jaar vanaf 2010. In dit programma bedraagt de toename van de woningvoorraad 68.000 woningen in de periode 2000-2020, waarvan 41.000 woningen in Almere en de rest in de overige gemeenten.

De uitkomsten voor de gehele provincie zijn:

- de vergrijzing van de bevolking zal relatief sneller gaan: een stijging van 14% naar 22%. Dit is logisch, omdat er minder wordt gebouwd en er dan ook minder jongeren en gezinnen zich zullen vestigen in de provincie;
- het tekort aan ouderenwoningen neemt toe;
- de groei van het aantal woningen is vooral lager in de buitenwijken van Almere en Lelystad;
- er zal een zeer beperkte toename zijn van het aantal woningen in de centra van Almere en Lelystad en in de tien dorpen in de Noordoostpolder en op het platteland;
- er zal geen overschot ontstaan in de dure woningen in de buitenwijken van Almere en Lelystad.

5.3.3. Scenario “Continue groei Flevoland”

Het scenario “Continue groei Flevoland” geeft aan of, en zo ja hoe, beter kan worden ingespeeld op de wensen van de woonconsument, namelijk meer bouwen in een groene omgeving en in centrum stedelijk gebied.

Input

De belangrijkste kenmerken van dit scenario worden hieronder kort opgesomd.

De input voor het scenario is:

- een groei van het aantal woningen met gemiddeld 4.700 woningen per jaar;
- benutten van de mogelijkheden voor een grotere voorraad dure woningen in Flevoland. In Flevoland valt het merendeel van de woningen onder de categorie goedkoop (iets meer dan de helft). Slechts een beperkt deel (19%) is aan te merken als duur;
- meer bouwen in de “extremere” woonomgevingen: in het centrum stedelijk milieu in Almere en Lelystad en in groene milieus;
- *relatief* minder dure, eengezins koopwoningen bouwen in de buitenwijken van Almere en Lelystad. Hier kan een overschot dreigen;
- deze woningbouw wordt vervangen door meer woningbouw elders in Flevoland;
- een groter aandeel van woningen realiseren in een centrum-stedelijk milieu in Almere en in Lelystad. Het woongebied met een centrum woonmilieu wordt groter. Er komen dan ook meer meergezinswoningen vanaf 2010. Hier ligt een relatie met de verwachte vergrijzing;
- meer goedkoop bouwen in de centrum stedelijke gebieden in Almere en Lelystad. Dit levert meer differentiatie binnen het woonmilieu op, de diversiteit tussen de woonmilieus wordt groter (echt stedelijk karakter). Hierdoor kan men de jongeren en ouderen in de stad houden;
- het benutten van de ruimte om iets meer in de huursector te bouwen. Dit vergroot ook weer de differentie binnen de woonmilieus;
- meer woningen voor ouderen opnemen in het programma, vooral in wijken die gaan vergrijzen. Er zal altijd sprake zijn van relatief meer druk op de woningmarkt door ouderen. Met name de centra van de steden Almere en Lelystad en de laagbouw wijken vergrijzen in een snel tempo. Dat zou in die wijken moeten leiden tot een aanpassing van het bouwprogramma en tot aanbevelingen over een bijpassende zorginfrastructuur. Tevens dient in de bestaande voorraad te worden nagegaan of woningen geschikt gemaakt kunnen worden voor ouderen door middel van fysieke maatregelen. De productie van ouderenwoningen moet sterk stijgen.

Uitkomsten

De genoemde uitgangspunten zijn doorgerekend door ABF-research, met de volgende uitkomsten:

- in totaal kunnen bijna 94.000 woningen worden gebouwd tussen 2000 en 2020;

- het *aandeel* goedkope woningen wordt naar verwachting minder in de provincie: een daling van 54% naar 36%. In absolute zin neemt het aantal goedkope (huur- en koop) woningen nog wel toe (12.300 woningen), maar veel minder dan het aantal middeldure en dure woningen;
- het aandeel dure woningen stijgt van 19% naar 32% van de totale woningvoorraad. Van de nieuw te bouwen woningen valt 49% in de dure categorie van huur- en koopwoningen. Dit zijn ongeveer 46.000 woningen;
- een aanzienlijk deel (29%) van de nieuwbouw zal bestaan uit meergezinswoningen;
- het aandeel koopwoningen komt op circa 70% in de gehele provincie (bestaand en nieuwbouw);
- de nieuwbouwproductie in centrum stedelijke gebied van Almere en Lelystad zal verdubbelen: dit wordt dan 7% van het programma (zo'n 6.500 woningen);
- het programma voor ouderenwoningen wordt hoger: van 200 naar 700 woningen per jaar. Het verwachtte tekort van 14.000 ouderenwoningen kan dan worden weggewerkt;
- in Almere komt iets meer dan 50% van de woningvoorraad van Flevoland te staan.

ABF-research beveelt aan om na te gaan of er een verscherping kan plaatsvinden richting woningbouw in centrum stedelijk gebied en richting woningbouw in de dorpen.

Overigens wordt op de woningmarkt de laatste jaren een toenemende druk gesignaleerd op de voorraad huurwoningen. Dit geldt met name op de markt voor goedkope huurwoningen. Deze ontwikkeling verdient aandacht in het woonbeleid in de komende jaren.

5.4. Effect scenario “continue groei Flevoland” per gemeente

In deze paragraaf worden de effecten van het scenario “continue groei Flevoland” per gemeente beschreven. De overheden zien dit scenario als een “maximum haalbaar scenario” (zie ook hoofdstuk 6). De cijfers zijn opgesteld de gemeenten en de provincie gezamenlijk.

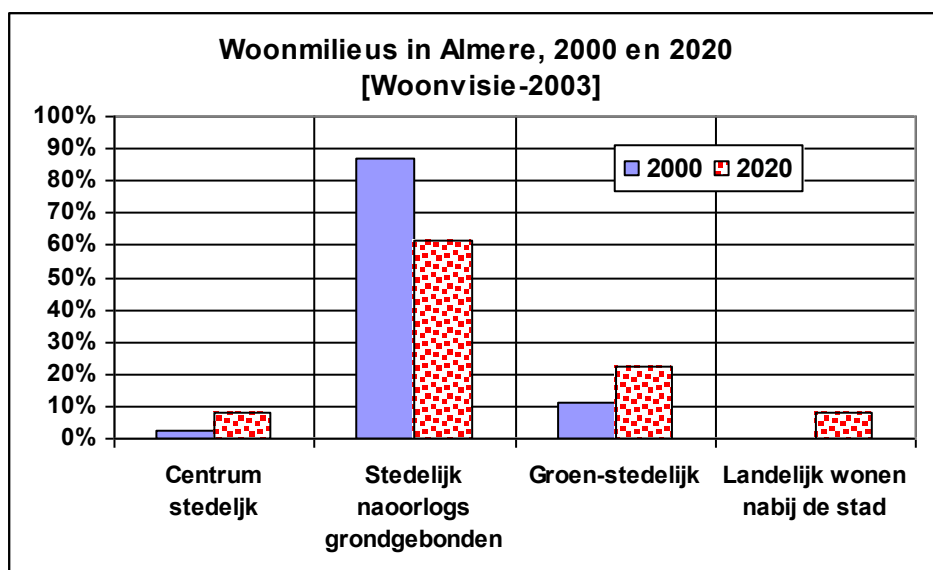
Een kanttekening past bij de uitwerking van deze scenario's per gemeente.

De toename in de beschreven woonmilieus is uiteraard afhankelijk van de ontwikkeling van de woningmarkt. Als blijkt dat de markt zich minder voorspoedig zou ontwikkelen, zal gezamenlijk moeten worden nagegaan hoe de voornemens voor de ontwikkeling van de woonmilieus kunnen worden geactualiseerd.

Almere

De mogelijke ontwikkeling in de woonmilieus is als volgt in de periode tot 2020:

Almere	2000		2020		Toename
	%	Absoluut	%	Absoluut	
Centrum stedelijk milieu	2	1.300	8	9.100	7.800
Stedelijk naoorlogs grondgebonden milieu	87	48.800	61	68.550	19.750
Groen-stedelijk milieu	11	6.200	22	24.750	18.550
Landelijk wonen nabij de stad	0	0	8	9.100	9.100
Totaal	100	56.300	100	111.500	55.200



De gevolgen hiervan kunnen zijn:

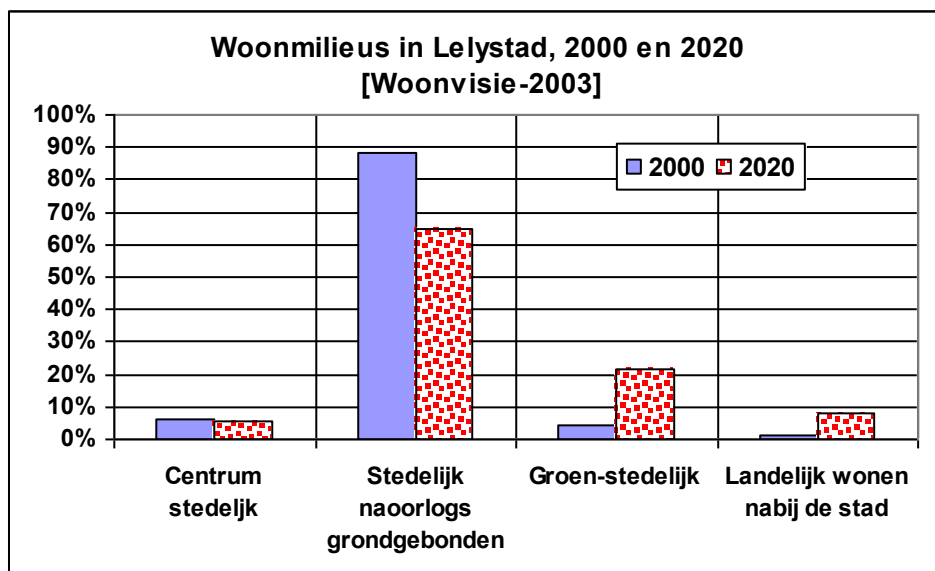
- een uitbreiding van het oppervlak en / of het aantal woningen met centrum stedelijk wonen. Er zal een keuze moeten worden gemaakt op welke wijze het centrum verder vorm krijgt en wat dat betekent voor de omliggende gebieden. Dit zijn gebieden met de goedkopere woningvoorraad en wijken (relatief) af van andere wijken in Almere;
- bij mogelijke herontwikkeling van bepaalde buurten zal ook moeten worden nagegaan of bijvoorbeeld bij treinstations in hoge dichtheden kan worden gebouwd, om de bereikbaarheidsmogelijkheden optimaal te benutten. Er komt nog wel een aantal wijken bij in het stedelijk laagbouw milieu;
- “landelijk wonen nabij de stad” kan sterk toenemen. Er komt dan een aanzienlijk woonmilieu bij met een lagere dichtheid (<20 wo / ha).

De vorm waarin dit woonmilieu wordt ontwikkeld kan lokaal worden ingevuld. Zo denkt Almere bijvoorbeeld aan dure en goedkopere woonvormen in een groen-blauwe setting (zoals verspreid liggende dorpen in het groen).

Lelystad

De mogelijke ontwikkeling in de woonmilieus is als volgt in de periode tot 2020:

Lelystad	2000		2020		Toename
	%	Absoluut	%	Absoluut	
Centrum stedelijk milieu	6	1.600	6	2.300	700
Stedelijk naorlogs grondgebonden milieu	88	23.150	64	26.050	2.900
Groen-stedelijk milieu	4	1.100	22	8.800	7.700
Landelijk wonen nabij de stad	2	400	8	3.200	2.800
Totaal	100	26.250	100	40.350	14.100



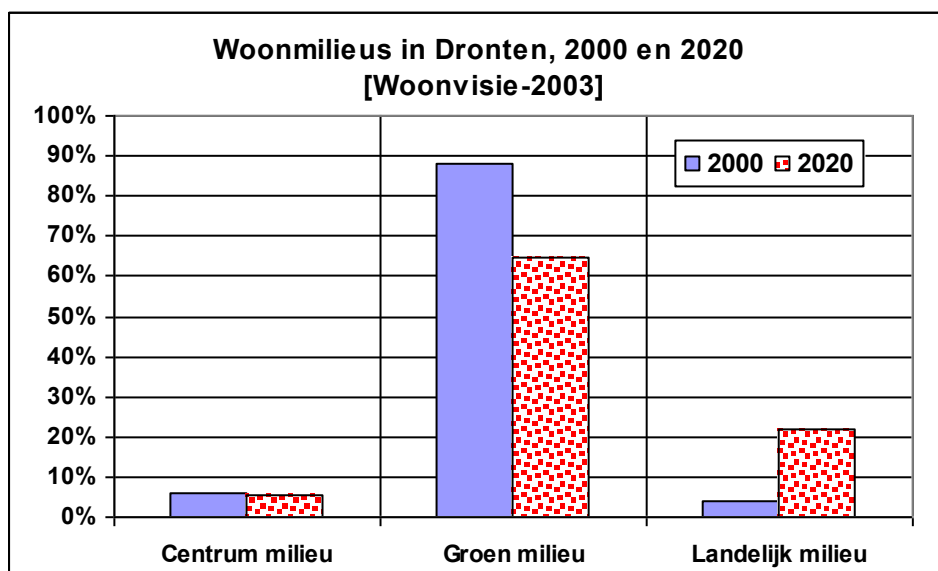
De gevolgen hiervan kunnen zijn:

- een beperkte toename van het aantal woningen in een centrum stedelijk woonmilieu;
- het accent komt met name te liggen op bouwen in de woonmilieus met lagere dichtheden.

Dronten

De mogelijke ontwikkeling in de woonmilieus is als volgt in de periode tot 2020:

Dronten	2000		2020		Toename
	%	Absoluut	%	Absoluut	
Centrum milieu	4,5	600	10	2.200	+ 1.600
Groen milieu	59	7.599	54	11.679	+ 4.080
Landelijk milieu	36,5	4.713	36	7.633	+ 2.920
Totaal	100	12.912	100	21.512	+ 8.600



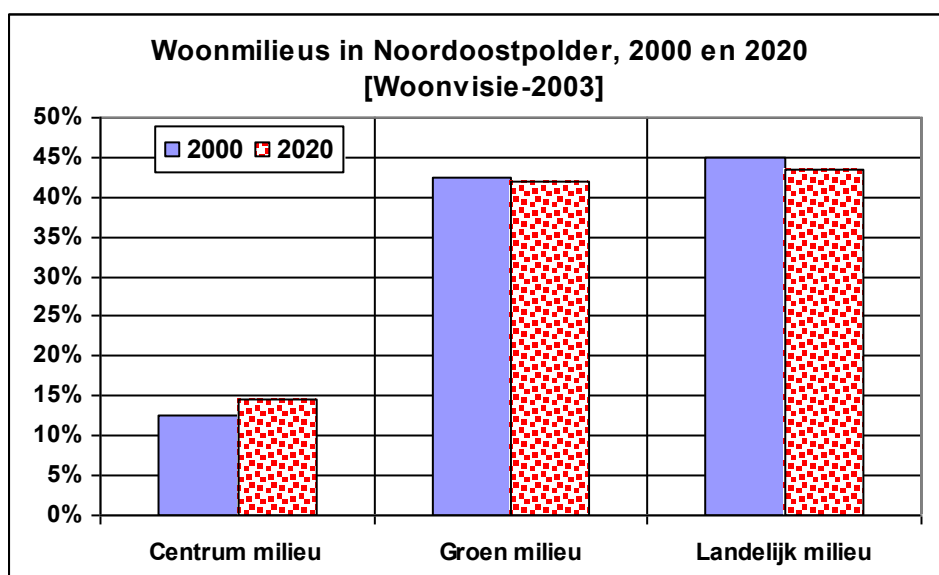
De gevolgen kunnen zijn:

- meer woningen nabij voorzieningen in het centrum van Dronten;
- koppeling van het centrum milieu en het station van de Hanzelijn;
- aanzienlijke toename van het aantal woningen in de kernen Swifterbant en Biddinghuizen ("landelijk milieu").

Noordoostpolder

De mogelijke ontwikkeling in de woonmilieus is tot 2020 aangegeven in onderstaande tabel. Daarbij is uitgegaan van de momenteel in de Noordoostpolder gehanteerde verdeling bij nieuwbouw van 60% in centrum- en groen-milieu en 40% in het landelijk milieu.

Noordoostpolder	2000		2020		Toename
	%	Absoluut	%	Absoluut	
Centrum milieu	13	2.100	15	3.600	+ 1.500
Groen milieu	42	7.035	42	10.395	+ 3.360
Landelijk milieu	45	7.475	43	10.715	+ 3.240
Totaal	100	16.610	100	24.710	+ 8.100



De gevolgen kunnen zijn dat:

- in Emmeloord zal het aantal woningen in het centrum milieu sterk toenemen. In het centrum milieu zal ook speciaal aandacht moeten worden besteed aan woningbouw voor ouderen vanwege de nabijheid van voorzieningen. In de omliggende wijken van Emmeloord (het groen woonmilieu) neemt het aantal woningen ook aanzienlijk toe;
- ook in het "landelijk milieu" in de tien dorpen is sprake van een toename van het aantal woningen.

Een toename van 3.200 woningen in achttien jaar in het landelijk milieu zal een zeer forse inspanning vergen.

In de aannames is overigens nog geen rekening gehouden met de aanleg van de Zuiderzeelijn en station in Emmeloord en de gevolgen daarvan voor de woningbouw.

6. Provinciaal woonbeleid

Urk

De mogelijke ontwikkeling in het woonmilieu is als volgt in de periode tot 2020:

Urk	2000		2020		Toename
	%	Absoluut	%	Absoluut	
Dorps-milieu	100	4.270	100	7.370	+ 3.100

Voor Urk is dan het gevolg dat de woningvoorraad in 2020 circa 75% groter zal zijn dan thans het geval is. Dit is een toename van gemiddeld 150 woningen per jaar. Deze toename sluit aan bij het beoogde gemeentelijke beleid.

Zeewolde

De mogelijke ontwikkeling in het woonmilieu is als volgt in de periode tot 2020:

Zeewolde	2000		2020		Toename
	%	Absoluut	%	Absoluut	
Dorps-milieu	100	6.225	100	10.825	+ 4.600

De woningvoorraad in Zeewolde kan circa 75% groter zijn dan in 2000. Dit kan een toename zijn van gemiddeld 230 woningen per jaar.

6.1. Inleiding

Op basis van de uitkomsten van de scenario-berekeningen wordt invulling gegeven aan het provinciaal woonbeleid.

De beoogde hoofdlijnen van het provinciaal woonbeleid worden beschreven in dit hoofdstuk, alsmede de daarbij behorende uitwerking.

6.2. Hoofdpunten woonbeleid

Het woonbeleid van de provincie Flevoland kent de volgende hoofdpunten:

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.

1. uitvoering van de (wettelijke) taken van de provincie

De provincie Flevoland heeft een aantal (wettelijke) taken, welke uitgevoerd dienen te worden, zoals huisvesting van statushouders, uitvoering Huisvestingswet en stedelijke vernieuwing (zie hoofdpunt 4). Daarnaast zijn er taken op het gebied van monitoring van ontwikkelingen op de woningmarkt en inbreng van kennis vanuit het wonen voor andere beleidsterreinen (bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, verkeer, etc).

Tevens behartigt de provincie Flevoland de belangen van het gebied in diverse trajecten (o.a. met het rijk).

2. ruimte bieden voor de eigen bevolking van de provincie en voor een continue instroom van nieuwe inwoners

De provincie Flevoland behoudt in de komende twintig jaar een belangrijke functie voor het bieden van ruimte voor nieuwe inwoners. Voor de eigen bevolking wordt voldoende ruimte geboden om een wooncarrière te kunnen doormaken. Een voorwaarde voor de verdere groei van het inwoneraantal is wel dat voldoende voorzieningen worden ontwikkeld binnen de provincie en dat de bereikbaarheid wordt verbeterd.

Bij een optimale ontwikkeling van de woningmarkt betekent dit dat er een groei kan plaatsvinden conform het scenario "Continue groei Flevoland". Dit wordt gezien als een *maximaal haalbaar* scenario. Daarbij wordt uitgegaan van een voorspoedige economische ontwikkeling, een goede bereikbaarheid en het optimaal kunnen benutten van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Indien deze factoren niet aanwezig zijn, zal de woningmarkt zich naar verwachting iets minder voortvarend ontwikkelen, danwel zal enige fasering van de groei van het inwoneraantal dienen plaats te vinden. Daarnaast beïnvloeden ontwikkelingen buiten Flevoland de groeimogelijkheden van het aantal woningen.

In alle Flevolandse gemeenten is bij het scenario "Continue groei Flevoland" sprake van een aanzienlijke toename van het aantal woningen. Met name voor de gemeente Almere betekent dit een continue, aanzienlijke stroom van nieuwbouwwoningen (in nieuwe wijken, maar ook binnen de bestaande stad).

De provincie Flevoland behoudt dus een belangrijke opvangtaak voor woningzoekenden uit heel Nederland, vooral uit de Noordvleugel van de Randstad.

Indien voor Almere afspraken worden gemaakt in het kader van (de uitvoering van) het Integraal Ontwikkelingsplan (IOP), zullen de gevolgen voor de gehele provincie in kaart worden gebracht, ter bespreking worden voorgelegd aan betrokkenen waarna nadere afspraken kunnen worden gemaakt.

Geen woningbouwcontingent

Vanwege de groeitaakstelling van de provincie Flevoland, kent de provincie geen restrictief bouwbeleid. Daarom wordt in de provincie geen woningbouwcontingent gehanteerd. Dit beleid blijft gehandhaafd.

Als in de toekomst problemen ontstaan tussen gemeenten bij de afstemming van de woningbouw (woonmilieus, woningbouwcategorieën, woningbouwproductie) kan worden bezien of de provincie Flevoland een nadrukkelijke rol in de afstemming kan gaan spelen. Hiervoor zal dan eerst overleg plaatsvinden met de betrokken partijen, waarna een voorstel kan worden gedaan aan Provinciale Staten.

3. een goede woonkwaliteit voor iedereen

Binnen de provincie Flevoland is een goede woonkwaliteit aanwezig voor de inwoners. Deze goede woonkwaliteit (zowel qua woning als qua woonomgeving) dient behouden te blijven en zo mogelijk nog verder ontwikkeld te worden (bijvoorbeeld verbetering van het voorzieningenniveau). De woonconsumenten zullen hierbij nauw moeten worden betrokken.

Specifieke aandacht blijft bestaan voor mensen met lagere inkomens, de toenemende vraag naar geschikte woningen voor ouderen, voor starters op de woningmarkt, voor zorgbehoevenden en voor statushouders.

Daarvoor is onder meer noodzakelijk het behoud en ontwikkeling van een voorraad goedkope woningen. De financieringsmogelijkheden van de sociale woningbouw zijn een punt van zorg. De provincie zal hiervoor aandacht blijven vragen bij het rijk.

Gemeenten en marktpartijen gaan bij de toevoegingen aan en verbetering van de woningmarkt gezamenlijk na hoe voor de verschillende doelgroepen voldoende mogelijkheden blijven bestaan om een (nieuwe) woning te kunnen blijven betrekken. Ontwikkende partijen zullen hiervoor van het begin van de planontwikkeling in goed overleg moeten treden met de woonconsumenten: hoe kunnen de wensen van de woonconsumenten zo goed mogelijk worden ingevuld? Het gaat hierbij niet alleen om de woning zelf (flexibiliteit), maar ook om de voorzieningen in de woonomgeving (kan er voldoende draagvlak worden ontwikkeld om het beoogde voorzieningenniveau op peil te houden?). Een ander aspect op lokaal niveau bij bouwen is het opdoen van werkervaring: leerlingbouwplaatsen kunnen dan een rol spelen.

Hierbij is met name een rol weggelegd voor de lokale partijen, met ondersteuning door de provincie.

Het particulier opdrachtgeverschap krijgt voldoende ruimte binnen Flevoland. Het streven is om in de periode 2005 tot 2010 te komen tot 33% particulier opdrachtgeverschap in in ieder geval de steden Lelystad en Almere. Hierover zijn afspraken gemaakt met het rijk in het kader van de intentie-afspraken verstedelijking tot 2010.

Voor de overige gemeenten wordt nog nader nagegaan of en zo ja hoe het particulier opdrachtgeverschap voldoende tot uiting kan komen.

Bij particulier opdrachtgeverschap wordt ernaar gestreefd om dit bereikbaar te maken voor geïnteresseerden uit alle inkomensklassen.

Ook in Flevoland krijgen alle gemeenten te maken met vergrijzing. Centraal staat daarom het "verzilveren van deze toename van het aantal ouderen". Om ook ouderen in de verschillende levensfasen passende huisvesting te kunnen bieden, zal actief moeten worden samengewerkt voor het ontwikkelen van voldoende geschikte woningen en voor het combineren van wonen met zorgvoorzieningen. Bij nieuwbouw, maar ook bij aanpassingen in de al bestaande woningvoorraad, zal hieraan voldoende aandacht moeten worden besteed.

Daarnaast is aandacht nodig voor een goede afstemming tussen het welzijnsbeleid en het woonbeleid (o.a. bij financieringsstromen).

Woonmilieus

Flevoland kent thans een beperkt aantal woonmilieus. Het accent ligt met name op het grondgebonden woonmilieu: veel 'geschakelde of rijtjes woningen in laagbouw vorm'.

Er is behoefte vanuit de woningmarkt aan andere woonmilieus op diverse plekken binnen de provincie. Deze milieus kunnen bijdragen aan de identiteit van de plaatsen binnen de provincie met als uitersten het stedelijk wonen in Almere en Lelystad en het landelijk (agrarisch) wonen in kleine dorpen. De woonmilieus hebben ook een sterke relatie met de (steeds gedifferentieerdere) leefstijlen van personen. De huidige bewoners van Flevoland hebben in het woonwensen onderzoek al aangegeven vorm te willen geven aan de eigen leefstijl.

Bij de verdere ontwikkeling van de verschillende "Flevolandse woonmilieus" is wel afstemming noodzakelijk tussen de gemeenten om te voorkomen dat er een te grote onderlinge concurrentie ontstaat.

Voor Almere en Lelystad geldt dat de verwachte groei van het inwoneraantal zal leiden tot de verdere ontwikkeling van centrum woonmilieus: wonen in een centrum stedelijk gebied met voorzieningen, winkels en uitgaansmogelijkheden in de nabijheid. Met dit woonmilieu worden waarschijnlijk ouderen en jongeren meer gebonden aan deze steden. Daarnaast komen er meer woonmilieus in lage

dichtheden met veel groen en water in de omgeving. Ruim opgezette wijken met voornamelijk vrijstaande woningen, gelegen aansluitend aan de steden Lelystad en Almere.

Woningen in lage dichtheden komen er ook bij de andere kernen in Flevoland.

Het ruim en riant wonen krijgt daarmee een belangrijke plaats in het wonen in Flevoland en kan een aanleiding zijn voor inwoners om in Flevoland te blijven wonen.

Hierbij is er een verschil tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de provincie. Naar verwachting zal in de Noordoostpolder meer voor de eigen behoefte worden gebouwd of voor gegadigden uit de nabije omgeving.

Voor Almere, Zeewolde, Dronten en Lelystad zal de vraag voor duurder wonen ook afkomstig zijn van buiten de provincie. Met name Almere kan een rol spelen om te voldoen aan deze vraag vanuit de Noordvleugel.

De woningbouwaantallen in de diverse woonmilieus zijn indicatief.

Indien de uitvoering van het IOP-Almere zou leiden tot een aanpassing van de te ontwikkelen woonmilieus voor de periode tot en met 2020 (bijvoorbeeld omdat het accent nog sterker zou komen te liggen op “landelijk wonen nabij de stad”), zullen de gevolgen voor de andere gemeenten in beeld moeten worden gebracht. Nadere afspraken zijn dan in de loop der jaren noodzakelijk.

Binnen Flevoland komt op dit moment illegaal permanente bewoning op recreatieparken beperkt voor. Deze bewoning was toegestaan in het streekplan Flevoland (1997). Bij het Omgevingsplan Flevoland 2000 wordt nieuwe, permanente bewoning niet meer toegelaten.

Het rijk stelt het al dan niet toestaan van permanente bewoning ter discussie. In het kader daarvan zal de provincie Flevoland samen met de gemeenten bezien welke recreatiewoningen permanent bewoont mogen worden.

4. kwalitatief op peil houden van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving

De provincie Flevoland kent een relatief jonge, vaak hoogwaardige, woningvoorraad. De kwaliteit is over het algemeen goed. Toch krijgen de gemeenten en corporaties steeds meer te maken met verbetering en vernieuwing van de bestaande voorraad of transformatie van wijken. De woningvoorraad is neergezet in relatief korte tijd (vooral in de zeventiger, tachtiger en negentiger jaren van de vorige eeuw). Alle gemeenten, met uitzondering van Zeewolde, zijn al bezig met vernieuwing van de bestaande wijken. Een grote vernieuwingsopgave is gaande in Lelystad. Voor Almere wordt de opgave thans in beeld gebracht, in samenhang met de schaa sprong.

Op provinciaal niveau wordt ernaar gestreefd de hoge kwaliteit van de woningvoorraad te behouden. Waar nodig verleent de provincie Flevoland binnen haar eigen mogelijkheden ondersteuning aan aanpassing of verbetering van deze voorraad.

5. Monitoring, onderzoek en informatievoorziening

De ontwikkelingen op het gebied van wonen worden regelmatig onderzocht en geïnteriseerd. Zo ontstaat een beeld of het beoogde woonbeleid ook kan worden uitgevoerd, danwel te zijner tijd moet worden bijgesteld als gevolg van ontwikkelingen op de woningmarkt. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van gegevens die partijen al beschikbaar kunnen stellen.

7. Uitvoering

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de provincie Flevoland, gemeenten en partijen in het woonveld vorm geven aan de uitvoering van de Woonvisie Flevoland in de periode 2004 tot en met 2006.

Samenwerking en afstemming tussen bestuurslagen is bij de uitvoering onontbeerlijk. Daarom is bij de voorbereiding van de geselecteerde projecten voor de komende jaren nauw samengewerkt met de gemeenten en heeft overleg plaatsgevonden met marktpartijen.

Deze samenwerking zal moeten worden voortgezet om daadwerkelijk vorm te geven aan een samenhangend woonbeleid, met behoud van een ieders verantwoordelijkheid.

In dit hoofdstuk komt achtereenvolgens aan de orde:

- de rollen van de verschillende partijen
- de overlegstructuur voor de uitvoering van het woonbeleid
- de financiën
- de projecten.

7.2. Rollen

De rol van de provincie Flevoland 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 (gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, bewonersorganisaties):

- uitvoering van het beoogde provinciale woonbeleid in samenwerking met gemeenten en marktpartijen
- gezamenlijke afstemming van de inzet richting rijk en andere instanties om op te komen voor de belangen van Flevoland
- monitoring van de uitvoering van het woonbeleid in samenwerking met gemeenten en marktpartijen
- onderzoek- en informatieuitwisseling.

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 de kwetsbare groepen.

7.3. Overlegstructuur uitvoering Woonvisie Flevoland

De provincie Flevoland werkt samen met partijen om het woonbeleid vorm te geven. Belangrijke partners zijn de zes Flevolandse gemeenten, de woningcorporaties, marktpartijen en betrokkenen buiten de provincie die wel van invloed zijn op de woningbouw in Flevoland.

Bij de uitvoering van het provinciale woonbeleid geldt de volgende uitvoeringsstructuur:

* BESTUURLIJK

Gedeputeerde Staten (gedeputeerde Wonen):

verantwoordelijkheid:

verantwoordelijk voor de uitvoering van het woonbeleid van de provincie Flevoland zoals vastgelegd in de Woonvisie Flevoland

eerste aanspreekpunt:

gedeputeerde Wonen

Stuurgroep Wonen:

verantwoordelijkheden:

- bewaking en beoordeling van de uitvoering projecten van de Woonvisie Flevoland
- afspraken over inzet van menskracht en middelen bij provincie en gemeenten voor de uitvoering van de projecten
- terugkoppeling van de uitkomsten richting provincie en gemeenten
- bespreken van actuele beleidsontwikkelingen en zonodig gezamenlijk actie ondernemen
- afstemming van de inzet richting derden (zoals rijk, omliggende provincies of samenwerkingsregio's)
- advisering richting Gedeputeerde Staten van Flevoland en richting de colleges van B&W.

deelnemers:

- *gedeputeerde Wonen*
- *wethouders wonen van de zes Flevolandse gemeenten*
- *vertegenwoordiger van het ministerie van VROM*

Platform Wonen:

- bespreken van ontwikkelingen op de Flevolandse woningmarkt, zoals actuele trends op de woningmarkt en de gevolgen daarvan voor het woonbeleid

deelnemers:

- gedeputeerde Wonen
- vertegenwoordigers van partijen in de woningmarkt, zoals gemeenten, corporaties, marktpartijen, lokale bewonersorganisaties, etc

Het Platform wonen heeft een informeel karakter en wil de relatie leggen van het beoogde beleid naar de praktijk.

* AMBTELIJK

Wergroep wonen

verantwoordelijkheden:

- coördinatie van de uitvoering van de projecten van de Woonvisie Flevoland
 - planning van werkzaamheden
 - uitvoering van werkzaamheden
 - beoordeling van de resultaten
- afstemming tussen gemeentelijk en provinciaal woonbeleid
- advisering aan de stuurgroep wonen

deelnemers:

- ambtenaren provincie Flevoland
- ambtenaren wonen van de zes Flevolandse gemeenten

Overleg woningcorporaties:

verantwoordelijkheid:

- afstemming en uitwisseling van informatie op provinciaal niveau
- nagaan of vertaling van provinciaal beleid ook plaats vindt op lokaal niveau

deelnemers:

- ambtenaren van de provincie Flevoland
- medewerkers van de woningcorporaties

7.4. Financiën

Rijksmiddelen

De provincie ontvangt in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) middelen van het rijk die zij doorsluis naar de gemeenten. In de periode van 2000 tot en met 2004 ging het om een bedrag van 900.000 euro. Per jaar is het te besteden bedrag gemiddeld 180.000 euro. Met de inzet van ISV-gelden worden echter ook veel financiële middelen gegenereerd uit de markt en van de deelnemende overheden. De ISV-gelden van het rijk worden dan ook gezien als stimuleringsgeld om andere partijen ertoe te bewegen ook met investeringen over de brug te komen.

In de afgelopen jaren zijn via de provincie Flevoland ISV-gelden ingezet in de gemeenten Dronten, Noordoostpolder en Urk. De totale investeringen in de ISV-projecten bedragen circa 20 miljoen euro, waarvan dus 900.000 euro inzet van gelden van het Rijk.

Naast deze drie gemeenten krijgt Lelystad, als rechtstreekse gemeente, ISV gelden direct van het Rijk.

Een punt van zorg is de naar verwachting vermindering van de beschikbaar komende middelen voor stedelijke vernieuwing van het Rijk.

Gemeenten en provincie zullen gezamenlijk ernaar moeten streven om voldoende ISV-middelen beschikbaar te krijgen voor de periode 2005 tot en met 2009.

Eigen provinciale middelen

Per 1 januari 2004 worden de provinciale middelen voor wonen ingezet voor de uitvoering van de Woonvisie Flevoland. Er worden drie categorieën onderscheiden:

- | | |
|--|-------------------|
| -onderzoek: | 2004: 41.100 euro |
| - ontwikkeling innovatieve ideeën | 2004: 39.200 euro |
| - aanpak van actuele thema('s) op het vlak van wonen | 2004: 66.300 euro |

Daarnaast komt er een nieuwe provinciale bijdragereling wonen, welzijn en zorg voor de periode 2004 t/m 2007 (€ 1.105.000,--).

De omvang van de middelen wordt jaarlijks bepaald door Provinciale Staten bij de begrotingsbehandeling.

Onderzoek en ontwikkeling innovatieve ideeën

De middelen voor onderzoek en ontwikkeling van innovatieve ideeën worden ingezet al naar gelang de vraagstukken die zich voordoen en het verkennen van vernieuwende inzichten. Dit is een voortzetting van de huidige beleidslijn. Voor onderzoek is voor 2004 beschikbaar 41.100 euro.

Voor de ontwikkeling van innovatieve ideeën is voor 2004 beschikbaar 39.200 euro.

Aanpak actuele thema's

De bestaande Innovatieregeling wonen wordt met ingang van 1 januari 2004 anders ingezet en veel meer gericht op de ondersteuning bij de uitvoering van het provinciale woonbeleid.

De huidige Innovatieregeling wonen functioneerde niet naar tevredenheid, omdat :

- er is in de praktijk een relatief korte termijn voor het indienen van aanvragen. Het gaat dan alleen om initiatieven welke al van start zijn gegaan. Het is daarmee zeer moeilijk om nog richting te geven aan het innovatieve karakter van het betreffende project.
- er een beperkt budget beschikbaar was van 136.269 euro (in 2003). Daardoor kan slechts marginaal een bijdrage worden gegeven in de (bouw)kosten van een project. Het gaat hooguit om het kunnen bekostigen van een surplus in de bouwkosten.
- de inzet van de middelen voor de Innovatieregeling wonen in de praktijk niet leidt tot kennisverdieping en –uitwisseling, hetgeen een belangrijke doelstelling was van de Innovatieregeling;
- de inzet van de middelen meer lijkt te worden bepaald door de actualiteit, dan door het innovatieve karakter;
- de laatste jaren is de Innovatieregeling wonen vooral ingezet om de uitvoering van woon-zorg-projecten te stimuleren. De keuze van de projecten is vooral ingegeven door de zorg-component. Voor projecten op het vlak van wonen en zorg wordt (waarschijnlijk in het eerste kwartaal van 2004) de nieuwe provinciale bijdrageregeling wonen en zorg van kracht.

Voor 2004 is het budget verlaagd tot 66.300 euro.

Nieuwe inzet gelden innovatieve projecten

Gelet op het voorgaande worden de middelen voor de Innovatieregeling wonen anders ingezet, gericht op de uitvoering van de Woonvisie Flevoland:

- de middelen komen beschikbaar voor het oppakken van actuele thema's op het vlak van wonen;
- er komt een meer programmatisch bepaalde inzet die meerdere jaren kan omvatten (geen jaarlijks wisselend speerpunt). Het thema en de daaraan gekoppelde activiteiten worden afgestemd met gemeenten, corporaties en mogelijk marktpartijen. Die activiteiten kunnen inhouden: kennisverdieping, kennisverbreding als het uitwerken en mede realiseren van projecten. Uitgangspunt is dat alle activiteiten moeten zijn gericht op het realiseren van de doelstellingen van de Woonvisie Flevoland.

De kaders voor de inzet op de "aanpak van actuele thema's" worden nader uitgewerkt door het college van Gedeputeerde Staten.

Daarmee kan de huidige Innovatieregeling Wonen worden ingetrokken.

7.5. Projecten

Op basis van het woonbeleid van de provincie Flevoland zijn een aantal projecten geselecteerd. Met deze projecten wordt vorm gegeven aan de vijf hoofdthema's van de Woonvisie Flevoland, te weten:

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
4. kwalitatief op peil houden van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving
5. monitoring, onderzoek en informatievoorziening

Bij de uitvoering van het beleid is samenwerking en afstemming met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen van groot belang. Alleen op deze wijze kan gezamenlijk vorm worden gegeven aan een kwalitatief hoogwaardig woonbeleid en kunnen de verwachte knelpunten op de woningmarkt worden aangepakt.

De volgende projecten geven vorm aan de uitvoering van het provinciale woonbeleid (zie paragraaf 7.5. voor de gedetailleerde uitwerking per project).

1.uitvoering van de (wettelijke) taken van de provincie.

De provincie Flevoland heeft een aantal wettelijke taken waaraan uitvoering kan worden gegeven.

- Huisvesting statushouders en asielzoekers

Het rijk geeft de gemeenten elk half jaar een taakstelling inzake het aantal statushouders dat zij het daarop komende half jaar dienen te huisvesten. De provincie heeft een wettelijke taak om toezicht te houden op het realiseren van die taakstelling door de gemeenten. De provincie Flevoland is de formele eerstelijns toezichthouder op de huisvesting van statushouders door de gemeente. De provincie zorgt voor uitwisseling van informatie, kennis en het (laten) beantwoorden van vragen.

Flevoland als geheel loopt achter in de realisatie. De realisatie is per gemeente verschillend. Drie gemeenten zien zich gesteld voor een inhaalslag. Er vindt bestuurlijk overleg plaats met deze drie gemeenten om te bezien hoe de achterstanden voor de huisvesting van statushouders zo snel mogelijk kunnen worden ingelopen.

Het overleg en de afstemming wordt voortgezet in de komende jaren.

- Sociale en economische bindingseisen, woonruimteverdeling en woonruimtetwijziging

Bindingseisen

Gedeputeerde Staten kunnen sociale en economische bindingseisen stellen inzake de woonruimteverdeling. Dat kan echter alleen als er in een gemeente of kern slechts zeer beperkte ruimtelijke mogelijkheden zijn. Dit is in Flevoland niet het geval. Gelet op het voorgaande is de provinciale visie dat er geen sociale en economische bindingseisen kunnen worden gesteld.

Beleidsregels

De Huisvestingswet geven PS de bevoegdheid beleidsregels vast te stellen t.a.v. woonruimtetoedeling en woonruimtwijziging (onttrekking, samenvoeging, splitsing en omzetting). Vanwege de dynamiek van de woningmarkt blijkt dat dergelijke beleidsregels doorgaans geen stand kunnen houden bij de rechter.

- Beleidskader en verordening ISV (stedelijke vernieuwing)

Voor de periode 2005 tot en met 2009 richt het beleid zich met name op het stimuleren en ondersteunen van de stedelijke vernieuwing binnen gemeenten. In de afgelopen jaren blijkt de inzet van ISV middelen te leiden tot aanzienlijke investeringen in vernieuwingstrajecten. Dit beleid wordt voortgezet in de komende jaren. Een en ander is wel afhankelijk van de inzet vanuit het Rijk om ISV op voldoende niveau te kunnen voortzetten.

De provincie Flevoland behartigt de gezamenlijke belangen van gemeenten, woninbouwcorporaties en andere betrokkenen uit Flevoland in de contacten met het Rijk. Het gaat hierbij om het verkrijgen van de mogelijkheden om de doelstellingen van het woonbeleid te realiseren, zoals gelden voor stedelijke vernieuwing binnen Flevoland, regelgeving, voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen, huisvesting van statushouders, de positie van de woningcorporaties, uitvoeringsafspraken, etc.

2. Ruimte bieden voor de eigen bevolking van de provincie en voor een continue instroom van nieuwe bewoners

Bevorderen van een evenwichtige, continue groei van Flevoland

De provincie Flevoland wil de opvangfunctie blijven vervullen. De voorwaarden moeten wel worden geschapen op de opvangtaak op een kwalitatief hoogwaardige wijze te kunnen realiseren. Hierbij spelen een rol:

- een goede bereikbaarheid realiseren in relatie tot woningbouw;
- het voorzieningenniveau in relatie tot woningbouw: het voorzieningenniveau moet 'meelopen' met de groei van het aantal inwoners;
- economische ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot woningbouw: ruimte houden voor (schone) economische activiteiten in woonwijken

De provincie Flevoland vult via verschillende trajecten (o.a. Omgevingsplan, IOP-Almere, verstedelijkingsafspraken met het Rijk) de kaders in. Hierbij vindt afstemming en samenwerking plaats met de diverse betrokken partijen.

3. Breed scala aan woonmilieus in Flevoland

- Behoud en ontwikkeling "goedkope" woningen

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aandeel goedkope woningen in Flevoland de komende decennia niet sterk zal toenemen. Flevoland kent echter geen echt goedkope woningvoorraad zoals in andere delen van Nederland wel aanwezig is.

Behoud en ontwikkeling van de "goedkope" sector (en waar nodig ontwikkeling) is echter noodzakelijk om te kunnen blijven voorzien in de woonbehoefte van "kwetsbare groepen" (bijvoorbeeld lagere inkomens, statushouders, jongeren en ouderen). De laatste jaren stijgt de vraag naar betaalbare huurwoningen weer.

Waar mogelijk worden gemeentelijke (proef-) projecten ondersteund om relatief goedkope woningen te ontwikkelen. Met gemeenten en marktpartijen zal worden nagegaan hoe behoud van het aantal goedkope woningen kan plaatsvinden.

Daarbij is het uitgangspunt dat goedkope, middeldure en dure woningbouw in alle gemeenten bij alle woonmilieus moet kunnen worden ontwikkeld.

De gemeente Almere is bezig met de voorbereiding van een pilot-project voor het realiseren van goedkope woningen. In samenwerking met de SEV zal worden nagegaan welke mogelijkheden er zijn, onder meer door kritisch te kijken naar de eisen uit het Bouwbesluit. Nagegaan wordt of dit project kan worden verbreed tot de gehele provincie.

- Woningen voor zorgintensieve groepen

De provincie Flevoland gaat, samen met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen, werken aan het opheffen van het tekort aan woningen voor mensen die afhankelijk zijn van zorg. Met name voor senioren moeten voldoende geschikte woningen worden gebouwd. Het gaat om een brede diversiteit aan woningen variërend van woningen die voldoen aan het Woonkeur tot woningen aangepast voor rolstoelgebruikers.

Senioren vormen verreweg de meest omvangrijke doelgroep voor 'aangepaste woningen': geschat wordt dat de omvang 75% tot 80% senioren is en 20% tot 25% overige doelgroepen. De productie van het aantal woningen dat geschikt is voor senioren dient sterk te worden opgevoerd. Een eerste schatting leert dat er gemiddeld 700 nieuwe woningen per jaar nodig zijn. Het aantal ligt thans op circa 200 woningen per jaar.

De partijen zullen met elkaar moeten werken aan oplossingen, waarbij aan de lokale partijen wordt gevraagd om de doelstellingen in concrete afspraken vast te leggen in het lokale beleid. De provincie Flevoland organiseert en ondersteunt dit proces en draagt zorg voor een goede monitoring van de resultaten.

- Particulier opdrachtgeverschap

De provincie Flevoland stimuleert het particulier opdrachtgeverschap voor zoveel mogelijk inkomensgroepen door een bijdrage te leveren aan de uitwisseling van kennis en ervaringen binnen de provincie.

- Ontwikkeling woonmilieus in groen-blauwe setting

In de gehele provincie zijn en worden woonmilieus in een groen blauwe setting (gemiddelde dichtheid van circa <20 woningen netto per hectare) ontwikkeld. Naar verwachting komen er in dergelijke woonmilieus tot 2020 circa 25.000 woningen bij. Bij Almere en bij Lelystad kan een nieuw woonmilieu "landelijk wonen nabij de stad" worden ontwikkeld.

Voorkomen moet worden dat er een te grote concurrentie ontstaat tussen deze woonmilieus. Daarom dient de behoefte aan deze woonmilieus continue te worden gepeild en moet afstemming plaatsvinden tussen de woningbouwprogramma's van de gemeenten.

In de woonmilieus in een groen-blauwe setting moet ruimte blijven voor alle woningbouwcategorieën.

De provincie Flevoland draagt, samen met de gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen, zorg voor onderzoek naar de kansen voor deze woonmilieus, monitoring en afstemming tussen de partijen. Dit speelt onder meer bij de eventuele ontwikkeling van deze woonmilieus in het kader van het Integraal Ontwikkelingsplan (IOP) voor Almere, waarbij de relaties met Lelystad, Zeewolde, Dronten, Urk en Noordoostpolder steeds in beeld moeten worden gebracht.

- Illegaal permanent bewonen van recreatiewoningen onderzoeken

De provincie Flevoland gaat, in overleg met gemeenten en andere betrokkenen, na hoe wordt omgegaan met illegaal permanente bewoning van recreatieve woningen. Het rijk stelt illegaal permanente bewoning ter discussie en vraagt provincies en gemeenten hiervoor beleid te ontwikkelen. Binnen Flevoland komt illegaal permanente bewoning naar verwachting beperkt voor.

- Faciliteren van enkele bijzondere woonmilieus

Naast de bouw van grote aantallen woningen, kiest de provincie Flevoland er ook voor om enkele bijzondere woonmilieus te faciliteren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om milieus ter versterking van het landschap. De realisatie van landgoederen om bepaalde landschappen te kunnen behouden of te ontwikkelen is een mogelijkheid.

Daarnaast kan ruimte worden geboden aan nieuwe concepten die ontstaan in de komende jaren. Voorbeelden: wonen&zorg, wonen&werk, wonen&water, wonen &recreatie (recreatief wonen en de relatie met het nog te formuleren rijksbeleid), duurzaam wonen (energie, water).

4. Kwalitatief op peil houden van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving

- Vernieuwing van bestaand stedelijk gebied

In vrijwel alle gemeenten in Flevoland speelt vernieuwing in het bestaand stedelijk gebied. Daarbij dient ook te worden ingespeeld op de verwachte behoefte van ouderen en jongeren om in de centra te kunnen wonen.

Voor Almere wordt een kaderplan bestaande stad opgesteld, waarin de vernieuwingsopgave in beeld wordt gebracht. Lelystad is al bezig met aanzienlijke vernieuwing (via wijkontwikkelingsplannen). Nagegaan zal moeten worden waar en in welke mate het centraal stedelijke woonmilieu wordt uitgebreid in deze twee plaatsen in verband met de transformatieopgave.

Vernieuwing van bestaande woongebieden vindt ook plaats in Emmeloord, Dronten en in Urk. De provincie Flevoland zal de vernieuwing van bestaand stedelijk gebied waar mogelijk ondersteunen en monitoren.

5. Monitoring, onderzoek en informatievoorziening

Voor het formuleren en uitvoeren van beleid op het terrein van het wonen is er bij de diverse partijen behoefte aan informatie:

- over de feitelijke gang van zaken op de verschillende aspecten van het wonen
- de stand van zaken bij de uitvoering van de voorgenomen doelstellingen
- de te verwachten ontwikkelingen in de Flevolandse woningmarkt en de gevolgen daarvan voor het provinciale en gemeentelijke beleid.

In dat kader is samen met de gemeenten geïnventariseerd welke thema's voor monitoring en onderzoek van belang zijn. Dat heeft geleid tot de volgende onderwerpen:

- voortgang woningbouw; in relatie tot de bestaande voorraad; betreft ook verleende bouwvergunningen;
- ontwikkeling van de vraag naar en aanbod van huur- en koopwoningen, zowel bestaand als nieuw;
- ontwikkeling van het aantal woningzoekenden (w.o. starters, ouderen en eventueel overige specifieke categorieën) en wachttijden (in ieder geval in de (sociale) huur);
- verhuizingen, zowel binnen als buiten Flevoland (binnen gemeenten, tussen gemeenten binnen Flevoland en met gemeenten buiten Flevoland); in vergelijking met andere regio's;
- de aantallen te verkopen en verkochte huurwoningen;
- de samenstelling van de woningvoorraad naar prijs- en huurklasse en de huurontwikkeling.

De provincie Flevoland en gemeenten werken, samen met andere partijen aan de monitoring van bovengenoemde thema's en rapporteren hierover aan de betreffende besturen.

7.6. Projectbladen

1. UITVOERING WETTELIJKE TAKEN PROVINCIE FLEVOLAND

Huisvesting statushouders en asielzoekers

Doelstelling	a. Huisvesting statushouders: het voldoen aan de wettelijke taakstelling, zo mogelijk binnen een jaar (eind 2004) b. Huisvesting asielzoekers: minimaal de bijdrage leveren die in IPO-verband van Flevoland wordt gevraagd
Toelichting	Statushouders: Het rijk geeft de gemeenten elk half jaar een taakstelling inzake het aantal statushouders dat zij het komende half jaar dienen te huisvesten. De provincie heeft een wettelijke taak om toezicht te houden op het realiseren van die taakstelling door de gemeenten. Flevoland als geheel loopt achter in de realisatie. De realisatie is per gemeente verschillend; 3 gemeenten zien zich gesteld voor een inhaalslag. Er vindt bestuurlijk overleg met deze 3 gemeenten plaats om te bezien hoe de achterstanden zo snel mogelijk kunnen worden ingelopen. Het rijk is nadrukkelijk bezig haar tweede lijns toezicht nader in te vullen en voert een wetwijziging door om sancties richting de provincies op te kunnen leggen bij taakverwaarlozing door de provincie. Gemeenten maken over de te huisvesten statushouders afspraken met de woningcorporaties. In samenhang met de huisvesting van statushouders spelen ook zaken als inburgering, terugkeer e.d. een rol. De provincie heeft op de bovenstaande terreinen geen formele rol en stelt zich daarin dus terughoudend op. De provincie biedt wel gelegenheid voor overleg hierover tussen de verschillende betrokken partijen (6 gemeenten, corporaties, rijk, en maatschappelijke partijen) en vervult een intermediaire rol. Asielzoekers: In Flevoland zijn verschillende centrale opvangcentra gevestigd. Er wordt onderscheid gemaakt in: - permanente behoefte aan centrale opvang - niet permanente behoefte aan centrale opvang (zoals hotels, vakantieparken, tijdelijke centra voor een beperkt aantal jaren, etc) Landelijk wordt de discussie gevoerd over de zogenoemde 'krimp' van het aantal centrale opvangplaatsen. Deze heeft betrekking op het niet-permanente deel van de behoefte aan centrale opvang. Voor de behoefte aan permanente centrale opvang zijn de provincies gezamenlijk een inspanningsverplichting aangegaan richting het rijk: het bieden van voldoende zoekruimte voor realisatie van permanente centrale opvang door het COA (in samenspraak met de gemeenten en andere organisaties zoals Vluchtingenwerk, politie, artsen enz.). Flevoland levert een grotere bijdrage aan de permanente centrale opvang dan op grond van inwoneraantal van haar verwacht mag worden.
Werkzaamheden 2004 – 2006	Statushouders - Bestuurlijk overleg 3 gemeenten inzake inhaalslag - Deelname aan overleggen in IPO-verband (6x per jaar) en overleg Noord-West (2x per jaar), in bijzonder over ontwikkelingen van de verdeling van taakstellingen, provinciale instrumenten en invulling tweedelijns toezicht - Beleggen provinciaal ambtelijk overleg met betrokken partijen (2x

	per jaar) - Instellen provinciaal bestuurlijk overleg met portefeuillehouders gemeenten en corporaties. Dit geschiedt op verzoek van de gemeenten. Asielzoekers: - Volgen ontwikkelingen t.a.v. behoefte aan permanente centrale opvang landelijk en in de provincie
Rol provincie	- formele (eerstelijns) toezichthouder huisvesting statushouders door gemeenten - facilitator inzake uitwisseling informatie, kennis, vragen
Betrokken partijen	Gemeenten, Woningcorporaties, COA, Vluchtlingenwerk, ROC, Justitie, Inspectie VROM, IND, IPO, KIONDA

Sociale en economische bindingseisen, woonruimtetoedeling en woonruimtwijziging

Doelstelling	Evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling
Toelichting	Bindingseisen Het stellen van sociale en economische bindingseisen behoeft toestemming van GS. Bindingseisen aan een enkele gemeente of kern kan slechts indien er zeer beperkte ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw zijn. Dat is Flevoland niet het geval. Voor het stellen van bindingseisen aan een woningmarktregio (dit zijn meerdere gemeenten) moeten eerst de betreffende woningmarkten worden gedefinieerd. Dit is voor Flevoland niet zinvol. Flevoland heeft immers een landelijke opvangtaak. Voorts is het stellen van regionale bindingseisen in discussie omdat dit maatschappelijk minder wenselijk wordt ervaren. Mogelijk is dit zelfs in strijd met Europese regelgeving inzake de vrijheid van vestiging. Flevoland kent thans geen formeel beleid inzake het stellen van bindingseisen. Wel komen er vragen over het mogen stellen van bindingseisen. Verzoeken van gemeenten om bindingseisen te mogen stellen, zouden nu telkens apart beoordeeld moeten worden. Gelet op het voorgaande is de provinciale visie dat er geen sociale en economische bindingseisen kunnen worden gesteld. Beleidsregels De Huisvestingswet geven PS de bevoegdheid beleidsregels vast te stellen t.a.v. woonruimtetoedeling en woonruimtwijziging (onttrekking, samenvoeging, splitsing en omzetting). Vanwege de dynamiek van de woningmarkt blijkt dat dergelijke beleidsregels doorgaans geen stand kunnen houden bij de rechter.
Werkzaamheden 2004 – 2006	- de provincie hanteert als formeel beleid dat er geen bindingseisen mogen worden gesteld.
Rol provincie	- toezicht op uitvoering beleid: er kunnen geen sociale en economische bindingseisen gesteld worden
Betrokken partijen	Gemeenten, corporaties

Beleidskader en verordening ISV

Doelstelling	Behoud en ontwikkeling goede woon- en leefkwaliteit
Toelichting	Op grond van de Wet Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing kan budget worden toegekend. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen: - zogenoemde rechtstreekse gemeenten (Lelystad) die budget rechtstreeks van het rijk ontvangen - gemeenten die via de provincie budget ontvangen. De provincie adviseert het rijk over de toekenning van budget aan rechtstreekse gemeenten. Verder verdeelt de provincie het budget voor de niet-rechtstreekse gemeenten. Zij doet dit op grond van een provinciale verordening en bijbehorend beleidskader. Hierbij kan zij onderscheid maken tussen gemeenten met een programma voor stedelijke vernieuwing en gemeenten met (losse) projecten voor stedelijke vernieuwing. Voor de 1^e tranche rijks gelden (2000-2004) voorziet de provinciale verordening in een verdeling over de gemeenten Urk, Noordoostpolder en Dronten. Voor de 2^e tranche (2005-2009) zal een bijgesteld beleidskader en verordening nodig zijn. In IPO-verband wordt met VROM de inzet van de 2^e tranche-gelden bediscussieerd. Een gedeelte van het rijksbudget is afgezonderd voor het stimuleren/honoreren door het rijk van innovatieve projecten.
Werkzaamheden 2004 – 2006	- deelname discussie inzet 2^e tranche - aanpassen provinciaal beleidskader en verordening - advisering rijk inzake plannen rechtstreekse gemeenten (Lelystad) - verdeling van ISV-gelden over niet rechtstreekse gemeenten
Rol provincie	- advisering - verdeling budget - beoordelen stedelijke vernieuwingsprojecten en – programma's waaraan rijksmiddelen worden besteed - monitoring
Betrokken partijen	Gemeenten, corporaties, bewoners, sociale instellingen, VROM, IPO

2. RUIMTE BIEDEN VOOR DE EIGEN BEVOLKING VAN DE PROVINCIE EN VOOR EEN CONTINUE INSTROOM VAN NIEUWE BEWONERS

Doelstellingen	Bevorderen van een evenwichtige, continue groei van Flevoland
Toelichting	Flevoland behoudt de komende jaren een opvangtaak voor woningzoekenden uit Nederland. Daarvoor is het van belang dat de (ruimtelijke, economische en sociale) voorwaarden worden geschapen om de opvangtaak op een kwalitatief hoogwaardige wijze te kunnen realiseren. Hierbij spelen de volgende zaken een rol: 1. bereikbaarheid in relatie tot woningbouw Het bouwvolume in Flevoland dient afgestemd te zijn op de bereikbaarheid. Bereikbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen Flevoland. Dit speelt thans met name in Zuidelijk Flevoland. Bij de woningbouw wordt geanticipeerd op de aanleg van infrastructuur. Dit betekent dat in Almere, Dronten, Lelystad en Emmeloord rekening wordt gehouden met de (toekomstige) railinfrastructuur. Daarom wordt daar zoveel mogelijk gebouwd in hogere dichtheden nabij de toekomstige stations Woningbouwlocaties met lagere dichtheden worden ontsloten via businfrastructuur en weginfrastructuur 2. voorzieningenniveau in relatie tot woningbouw Met de ambities voor een continue groei van het aantal inwoners zal ook het voorzieningenniveau moeten meegroeien. Huidige achterstanden moeten worden ingelopen (bijvoorbeeld in de relatie wonen – zorg). 3. Economische ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot woningbouw In en nabij de woonwijken zal ruimte moeten blijven voor (schone) economische activiteiten. Werken in de wijk (bijvoorbeeld voor startende, kleinschalige bedrijven) moet mogelijk zijn. Daarmee wordt monocultuur voorkomen.
Werkzaamheden 2004 – 2006	- Nadere uitwerking vindt o.a. plaats in het kader van het IOP Almere en in het Omgevingsplan II - Het monitoren van het provinciale deel van de verstedelijkingsafspraken 2010 rijk, Almere, Lelystad, provincie Flevoland - Afstemming bij de ontwikkeling van de kernvoorraad tussen ROA en Almere - Afstemming tussen ROA en de provincie Flevoland van de ontwikkeling van woonmilieus in lage dichtheden
Rol provincie	- Kaderstellend voor de uitvoering van de continue groei - afstemming en samenwerking tussen partijen
Betrokken partijen	Gemeenten, marktpartijen, VROM, RWS, Noordvleugel-partijen, omliggende provincies

3. BREED SCALA AAN WOONMILIEUS IN FLEVOLAND

Behoud en ontwikkeling “goedkope” woningen

Doelstelling	Behoud en ontwikkeling voldoende voorraad aan goedkope huur- en koopwoningen
Toelichting	Het uitgangspunt is dat goedkope, middeldure en dure woningbouw in alle gemeenten kan worden ontwikkeld. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aantal goedkope woningen in Flevoland de komende decennia niet sterk zal toenemen. Flevoland kent geen echt goedkope woningvoorraad zoals in andere delen van Nederland wel aanwezig is. Wel zal het aantal dure woningen naar verwachting aanzienlijk kunnen toenemen. Behoud (en waar nodig ontwikkeling) van de “goedkope” sector is echter noodzakelijk om te kunnen blijven voorzien in de woonbehoefte van “kwetsbare groepen” (bijvoorbeeld lagere inkomens, statushouders, jongeren en ouderen). Het behoud van de bestaande voorraad goedkopere huur- en koopwoningen speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast willen gemeenten en provincie samen met marktpartijen werken aan de uitwerking van mogelijkheden voor de bouw van goedkopere huur- en koopwoningen. Onder andere starters moeten zo weer een kans krijgen op de woningmarkt. De provincie zal hiervoor, samen met gemeenten en marktpartijen uit Flevoland, de contacten met het rijk intensiveren. Pilotproject realiseren goedkope woningen? De gemeente Almere is de mogelijkheden aan het onderzoeken voor een pilot-project voor het realiseren van goedkope woningen, in samenwerking met de SEV. Samen met de Almeerse woningcorporaties wil de gemeente de mogelijkheden in beeld brengen voor het realiseren van goedkope woningen met een aanvangshuur rond 200 Euro per maand. Daarbij zal worden gekeken naar beperking van de bouwkosten, grondkosten, naar de financieringsmethodiek en naar de mogelijkheden van het Bouwbesluit (is kwaliteitsdifferentiatie mogelijk / wenselijk?). Hiervoor is het verkrijgen van de experiment-status van de SEV van belang. Nagegaan wordt of dit project kan worden verbreed naar de gehele provincie Flevoland
Werkzaamheden 2004 – 2006	Met gemeenten en marktpartijen heldere afspraken over behoud en ontwikkeling goedkope voorraad huur- en koopwoningen, door: 1. Inventariseren en monitoren aantal goedkope huur- en koopwoningen in Flevoland 2. Met gemeenten en marktpartijen afspreken op welke wijze behoud / ontwikkeling van het aantal goedkope woningen kan plaatsvinden (bijvoorbeeld door tegelijkertijd ruimte te bieden voor de bouw van duurdere woningen als mede-financiering) in de zes gemeenten 3. (Eventueel:) afspreken hoe “de pijn” wordt verdeeld tussen gemeenten om op de noodzakelijke lokaties goedkope woningbouw te realiseren 4. Met gemeenten en marktpartijen afspreken dat de uitkomsten worden vastgelegd in prestatieovereenkomsten 5. Eind 2004: balans opmaken van effectiviteit van dit project en eventueel bijsturen

	6. Contacten met rijk over beleid voor behoud goedkope woningen
Rol provincie	- Faciliteren o.a. door onderzoek en monitoring - Bij elkaar brengen van partijen - Onderzoek doen naar intergemeentelijke afstemming van woonbeleid
Betrokken partijen	- Gemeenten - Woningcorporaties - Marktpartijen

Woningen voor zorgintensieve groepen

Doelstelling	Bijdragen aan het oplossen van het tekort aan woningen voor mensen die afhankelijk zijn van zorg
Toelichting	Er is een tekort aan woningen voor mensen die afhankelijk zijn van zorg. Het gaat om een brede diversiteit aan woningen variërend van woningen die voldoen aan het Woonkeur tot woningen aangepast voor rolstoelgebruikers. Senioren vormen verreweg de meest omvangrijke doelgroep voor 'aangepaste woningen': geschat wordt dat de omvang 75% tot 80% senioren is en 20% tot 25% overige doelgroepen. De productie van het aantal woningen dat geschikt is voor senioren dient sterk te worden opgevoerd. Een eerste schatting leert dat er gemiddeld 700 nieuwe woningen per jaar nodig zijn. Het aantal ligt thans op 200 woningen per jaar. Naast het bouwen van voldoende geschikte woningen zal er ook zorg moeten komen voor zorg-afhankelijke personen die (blijven) wonen in 'gewone' woningen. Dit stelt eisen aan de woonomgeving (toegankelijkheid van de woonomgeving en nabijheid van voorzieningen) en aan de beschikbaarheid van zorg (organisatie van de zorg). Bij de uitwerking van dit thema wordt allereerst nagegaan wat de huidige kwalitatieve en kwantitatieve tekorten zijn. Nagegaan wordt of met eenduidige definiëring kan worden gewerkt. De provincie faciliteert gemeenten en corporaties om afspraken te gaan maken over de bouw van het benodigde aantal woningen. Ook wordt nagegaan of afspraken gemaakt kunnen worden over de aanpassing van bestaande woningen t.b.v. mensen die afhankelijk zijn van zorg.
Werkzaamheden 2004 – 2006	1. Inventariseren kwantitatieve en kwalitatieve tekorten aan woningen die geschikt zijn voor mensen die afhankelijk zijn van zorg (1^e kwartaal 2004) 2. Komen tot een eenduidige definiëring 3. Met gemeenten en corporaties bespreken op welke wijze het aantal voor zorgafhankelijken geschikte woningen kan worden bereikt (samenwerking van de sectoren welzijn en wonen / RO) 4. Gemeenten vragen om de uitkomsten vast te leggen in lokaal beleid 5. eind 2004: balans opmaken van effectiviteit van de activiteiten en eventueel bijsturing 6. Contacten met rijk over raakvlak wonen en zorg
Rol provincie	- Provinciaal referentiekader opstellen - Partijen bij elkaar brengen - Partijen faciliteren met informatie - Benodigde inhaalslag monitoren
Betrokken partijen	- Gemeenten - Corporaties

Particulier opdrachtgeverschap

Doelstelling	Stimuleren van particulier opdrachtgeverschap
Toelichting	De provincie Flevoland stimuleert het particulier opdrachtgeverschap voor zoveel mogelijk inkomensgroepen door een bijdrage te leveren aan de uitwisseling van kennis en ervaringen binnen de provincie.
Werkzaamheden 2004 – 2006	Vorbereiden en uitvoeren van de informatiedag Bevorderen informatieuitwisseling tussen betrokkenen in Flevoland (continu)
Rol provincie	- Organisator - bevorderen kennisuitwisseling
Betrokken partijen	Gemeenten, corporaties, marktpartijen Personen die geïnteresseerd zijn in particulier opdrachtgeverschap

Ontwikkeling woonmilieus in groen-blauwe setting

Doelstellingen	- bieden van inzicht in benodigde ruimte voor woonmilieus in groen-blauwe setting - afstemming met gemeenten en marktpartijen over ontwikkeling woonmilieus in groen-blauwe setting
Toelichting	Het huidige aanbod aan woonmilieus bestaat vooral uit groen-stedelijke en groene woonmilieus. Gelet op de voortgaande groei van de bevolking bestaat behoefte aan een gedifferentieerder aanbod. Naast het feit dat er grote behoefte blijft bestaan aan groen-stedelijke en groene woonmilieus, wordt een accent gelegd op: - centrum stedelijke milieus in Almere en Lelystad - landelijk wonen nabij de stad in Almere en Lelystad - wonen in lage dichtheden in de andere gemeenten in Flevoland. Bij de ontwikkeling van het “centrum stedelijk woonmilieu” hebben de gemeenten de regierol. Hier is geen provinciale taak weggelegd. Het woonmilieu “landelijk wonen nabij de stad” kan gaan concurreren met de woonmilieus in de middelgrote kernen. Daarom dient de behoefte aan deze woonmilieus continue te worden gepeild en moet afstemming plaatsvinden tussen de woningbouwprogramma's van de Flevolandse gemeenten onderling. Woningbouw in lagere dichtheden dient tevens te worden gecombineerd met opgaven voor groen en water. Op deze wijze wordt gelegenheid geboden voor de ontwikkeling van woonmilieus met recreatie in de nabijheid.
Werkzaamheden 2004 – 2006	- uitwerking planning woonmilieus in groen-blauwe, in samenwerking met gemeenten en marktpartijen, mede voor Omgevingsplan II - monitoring ontwikkelingen op de markt van woonmilieus in groen-blauwe setting, en nagaan of ingezet beleid kan worden voortgezet c.q. moet worden bijgesteld - IOP-Almere: koppeling van te ontwikkelen woonmilieus aan marktkansen in o.a. de rest van Flevoland
Rol provincie	- Onderzoek, in samenwerking met gemeenten - Monitoring - De provincie organiseert afstemming tussen partijen
Betrokken partijen	- Gemeenten - Woningcorporaties - Marktpartijen

Illegaal permanente bewoning recreatieve woningen

Doelstellingen	Standpuntbepaling over het illegaal permanent bewoning van recreatieve woningen
Toelichting	Binnen Flevoland komt op dit moment illegaal permanente bewoning op recreatieparken naar verwachting beperkt voor. Het rijk stelt het al dan niet toestaan van permanente bewoning ter discussie. In het kader daarvan zal de provincie Flevoland samen met de gemeenten bezien welke recreatiewoningen permanent bewoont mogen worden.
Werkzaamheden 2004	- Inventariseren van illegaal permanente bewoning van recreatieve woningen binnen Flevoland - Voorstel hoe om te gaan met die permanente bewoning
Rol provincie	Kader bepaling
Betrokken partijen	Gemeenten Recreatieparken

Faciliteren enkele bijzondere woonmilieus

Doelstellingen	(ondersteuning van) Idee-ontwikkeling van enkele bijzondere woonmilieus
Toelichting	Naast de bouw van grote aantallen woningen, kiest de provincie Flevoland er ook voor om enkele bijzondere woonmilieus te faciliteren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om milieus ter versterking van het landschap. De realisatie van landgoederen om bepaalde landschappen te kunnen behouden of te ontwikkelen is een mogelijkheid. Daarnaast kan ruimte worden geboden aan nieuwe concepten die ontstaan in de komende jaren. Voorbeelden: wonen&zorg, wonen&werk, wonen&water, wonen &recreatie (recreatief wonen en de relatie met het nog te formuleren rijksbeleid), duurzaam wonen (energie, water). De mogelijkheden van een aantal bijzondere woonmilieus worden in de komende jaren nader geconcretiseerd.
Werkzaamheden 2004 – 2006	- Inventariseren van initiatieven voor bijzondere woonmilieus - Ondersteuning uitvoeren van een project
Rol provincie	Facilitator bij interessante initiatieven
Betrokken partijen	Gemeenten Marktpartijen

4. KWALITATIEF OP PEIL HOUDEN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD EN DE WOONOMGEVING

Vernieuwing van bestaand stedelijk gebied

Doelstelling	De bestaande woningvoorraad op een hoog kwalitatief peil houden
Toelichting	In vrijwel alle gemeenten in Flevoland speelt vernieuwing in het bestaand stedelijk gebied. Daarbij dient ook te worden ingespeeld op de verwachte behoefte van ouderen en jongeren om in de centra te kunnen wonen. Voor Almere wordt een kaderplan bestaande stad opgesteld, waarin de vernieuwingsopgave in beeld wordt gebracht. Lelystad is al bezig met aanzienlijke vernieuwing (via wijkontwikkelingsplannen). Nagegaan zal moeten worden waar en in welke mate het centraal stedelijke woonmilieu wordt uitgebreid in deze twee plaatsen in verband met de transformatieopgave. Vernieuwing van bestaande woongebieden vindt ook plaats in Emmeloord, Dronten en in Urk. Bij vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kunnen wijken worden onderscheiden in: - wijken waar geen maatregelen nodig zijn - wijken waar leefbaarheidsmaatregelen genomen moeten worden - herstructureringswijken: wijken waar door sloop / nieuwbouw, verkoop, en ingrijpende woningverbeteringen een meer gedifferentieerde opbouw van de woningvoorraad wordt nagestreefd.
Werkzaamheden 2004 – 2006	- bepaling inzet gelden eerste en tweede tranche ISV - (op verzoek) ondersteuning van gemeenten en marktpartijen bij stedelijke vernieuwingsprojecten - monitoring
Rol provincie	- monitoring - ondersteuning - verdeling budget
Betrokken partijen	Gemeenten, corporaties, marktpartijen

5. MONITORING, ONDERZOEK EN INFORMATIEVOORZIENING

Doelstelling	Bieden van inzicht in met name de kwantitatieve aspecten van de ontwikkelingen op de Flevolandse woningmarkt
Toelichting	Voor het formuleren en uitvoeren van beleid op het terrein van het wonen is er bij de diverse partijen behoefte aan informatie: - over de feitelijke gang van zaken op de verschillende aspecten van het wonen - de stand van zaken bij de uitvoering van de voorgenomen doelstellingen - de te verwachten ontwikkelingen in de Flevolandse woningmarkt en de gevolgen daarvan voor het provinciale en gemeentelijke beleid. In dat kader is samen met de gemeenten geïnventariseerd welke thema's voor monitoring en onderzoek van belang zijn. Dat heeft geleid tot de volgende onderwerpen: • voortgang woningbouw, in relatie tot de bestaande voorraad; betreft ook verleende bouwvergunningen; • ontwikkeling van de vraag naar en aanbod van huur- en koopwoningen, zowel bestaand als nieuw; • ontwikkeling van het aantal woningzoekenden (w.o. starters, ouderen en eventueel overige specifieke categorieën) en wachttijden (in ieder geval in de (sociale) huur); • verhuizingen, zowel binnen als buiten Flevoland (binnen gemeenten, tussen gemeenten binnen Flevoland en met gemeenten buiten Flevoland); in vergelijking met andere regio's; • de aantallen te verkopen en verkochte huurwoningen; • de samenstelling van de woningvoorraad naar prijs- en huurklasse en de huurontwikkeling;
Werkzaamheden 2004 – 2006	Provincie en gemeenten brengen samen de volgende ontwikkelingen in beeld: - Kernvoorraad / sociale voorraad: voor regionaal inzicht en de positie van elke gemeente binnen de provincie; - Migratiestromen en verhuizingen: voor inzicht in de samenstelling van de verhuisstromen en de herkomst- en bestemmingsgebieden zowel binnen als buiten de provincie; - De Flevolandse woonmilieus: voor inzicht in ontwikkelingen op de Flevolandse woningmarkt m.b.t. dit punt en de positie van de gemeenten daarin. - Nagaan of het landelijk WBO-onderzoek(woningbehoefteonderzoek) kan worden opgeschaald naar een niveau dat deze gegevens ook bruikbaar zijn voor gemeenten en voor de provincie. Het materiaal wordt aangeleverd door provincie, gemeenten en marktpartijen. Het gaat hierbij om het verzamelen en bundelen van vaak al bestaand informatiemateriaal
Rol provincie	- Een bijdrage te leveren aan de analyses en rapportages die regelmatig zullen plaatsvinden - Faciliteren door kennisoverdracht, onderzoek en informatievoorziening

Betrokken partijen	Gemeenten, corporaties, marktpartijen
--------------------	---------------------------------------

