

2020

KANSEN GRIJPEN

WOONVISIE

Noordoostpolder



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5	7. Duurzaamheid	48
1.1 Samenvatting	8	7.1 Energie onderkant koopmarkt	49
2 Kwantitatieve behoefte	12	7.2 Experimenten	50
2.1 Lokale kwantitatieve behoefte	16	7.3 Sociale huurvoorraad	51
2.2 Kwantitatief programma	18	7.4 Circulair & Klimaatadaptief	52
3 Kwalitatieve behoefte	21	7.5 Gebiedsgerichte kwaliteitsimpuls	53
3.1 Seniorenprogramma	24	8 Wijken buurten dorpen	55
3.2 Starters	28	8.1 Wijken en buurten	56
3.3 Tijdelijke werknemers, studenten, stagiaires	31	8.2 Dorpen	
3.4 Bijzonder programma	33		
4 Betaalbaarheid	34	B1. Opgaven	60
4.1 Middenhuur	36	B2. Factsheet Kernen	65
5 Wonen en zorg	37	B3. Bevolkingsprognose	77
5.1 Zorgvraag en aanbod	38	B4. Huishoudensprognose	78
5.2 Senioren en zorg	39		
5.3 Overige zorg	41		
6 Kwaliteit	42		
6.1 Inbreiding en DNA	44		
6.2 Kwaliteit van Nieuwbouw	45		
6.3 Bijzondere Locaties	46		
6.4 Kwaliteit bestaande voorraad	47		



1

INLEIDING

De laatste woonvisie van de gemeente Noordoostpolder is nu ruim 8 jaar oud.

De belangrijkste verandering is dat de vorige woonvisie in het dal van de crisis is gemaakt, terwijl deze nieuwe woonvisie tot stand komt in een gespannen woningmarkt. Dat is duidelijk terug te vinden in de toon van de laatste woonvisie. Het accent lag op het stabiliserende inwoneraantal en daarmee samenhangend een focus op de bestaande woningvoorraad. Daarbij werd als doel geformuleerd om Noordoostpolder aantrekkelijk te houden om in te wonen en te werken. De context van vandaag geeft meer ruimte om ambities te formuleren. Het gaat er niet alleen om Noordoostpolder aantrekkelijk te houden, maar juist ook om de polder nog aantrekkelijker te maken. Vandaag zijn daarvoor meer kansen dan 8 jaar geleden. De ambitie van Noordoostpolder is om met deze woonvisie die kansen te grijpen. Eén zo'n kans is de verschuiving in landelijke verhuisstromen waar onder invloed van de markt, sprake van is. Als gevolg van sterke prijsstijgingen in de Randstad en een groei van de woningvoorraad die onder de behoeftegroei ligt, stijgt het aantal verhuizingen naar regio's



rondom de Randstad. Ook in Noordoostpolder is dat merkbaar. Het is onduidelijk of deze trend aan zal houden, maar de verwachting is niet dat er landelijk snel een sterke stijging van de woningproductie zal zijn waardoor tekorten op de markt elders afnemen.

Tegelijk is een belangrijk deel van de oude visie nog steeds relevant. De bevolkings- en huishoudensgroei zijn afgevlakt, zoals in de visie werd voorspeld. Er is sprake van voortgaande vergrijzing. Het thema 'vernieuwing van binnenuit' uit de laatste woonvisie, blijft actueel. Ook vandaag wordt de woonkwaliteit van de toekomst vooral bepaald door de ontwikkeling van de kwaliteit van de woningvoorraad die er vandaag al staat.

Tegelijk is er de afgelopen jaren veel gebeurd en zijn er verschillende redenen om de doelstellingen en afwegingen opnieuw tegen het licht te houden.

In 2012 werd in de woonvisie de aandacht gevestigd op de trend van het steeds langer zelfstandig blijven wonen van ouderen. In 2015 is de Wet langdurige zorg (Wlz) in de plaats gekomen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ), waarmee het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van trend tot beleidsdoelstelling is geworden. Dat vraagt om meer dan alleen de organisatie van passende woningen, zorg en voorzieningen. Het is ook van belang een woonomgeving te organiseren die aansluit op de veranderende behoefte in vergrijzende wijken en dorpen.

8 jaar geleden werd het energievraagstuk vooral gekoppeld aan woonlasten. Vandaag is vanuit klimaatoverwegingen de doelstelling geformuleerd om in 2050 CO₂ neutraal te zijn. De komende jaren zullen belangrijke keuzes worden gemaakt die sterk bepalend zijn voor het wonen. Het is van belang die beslissingen niet alleen vanuit duurzaamheidsperspectief te nemen, maar ook vanuit de betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen, bijvoorbeeld door tegelijk woningen te verduurzamen en levensloopgeschikt te maken.

Deze woonvisie kent op hoofdlijnen twee doelstellingen; een antwoord bieden op de opgaven voor de korte, middellange en lange termijn én het grijpen van de kansen die zich voordoen om de ambities te realiseren. Als er een trein naar het noorden komt wil de gemeente klaar zijn om mee te liften op de mogelijkheden die daardoor ontstaan.

In het coalitieakkoord is de het doel opgenomen om Noordoostpolder aantrekkelijker te maken (uitdaging 4). Dit wordt opgepakt op het gebied van wonen, werken en recreëren, en juist de verbinding daartussen. In het kader van het sociaal economisch beleid 2018-2022 is de vraag "Hoe zorgen we ervoor dat Noordoostpolder wordt gezien als een aantrekkelijke plaats om te wonen, werken en recreëren?" In de woonvisie speelt het aantrekkelijker worden een belangrijke rol in de ambities. Daarvoor is het in ieder geval van belang dat er ruimte is om te reageren op de woonvraag die zich voordoet.

Tegelijk moet een woonvisie niet verzanden in vergezichten. De basis moet geregeld zijn. De markt moet toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen. Er moet voldoende passend aanbod van woningen en voorzieningen zijn voor senioren op de plek waar zij willen wonen.

Duurzaamheidsdoelstellingen moeten in belangrijke mate ook in de woningvoorraad worden gerealiseerd. Bij elkaar moeten dergelijke thema's er aan bijdragen dat er voldoende vernieuwing plaatsvindt in de bestaande woningvoorraad, zodat de kwaliteit, zoals 8 jaar geleden al werd aangegeven, minimaal op peil blijft. Maar de ambitie gaat duidelijk verder.

Tegen die achtergrond blijft het thema *'Vernieuwen van binnenuit'* van 8 jaar geleden overeind staan. Het nieuwe thema dat daarnaast komt te staan is *'Kansen grijpen'*. Tegelijk is het van belang, bij een aanhoudende spanning op de woningmarkt, de toegankelijkheid van de markt voor starters en de betaalbaarheid van het wonen te blijven garanderen.

De woonvisie kent twee invalshoeken. De eerste hoofdstukken gaan over de woningbehoefte en de programmatische opgave die daaruit volgt. De basisstrategie is gericht op het voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteontwikkeling. Daarbij is één van de kerndoelen om meer dan in het verleden een programma toe te voegen dat is gericht op senioren. Het in beweging brengen van een deel van deze in principe honkvaste groep, biedt een kans om met de veranderende

bevolkingssamenstelling doorstroming in de voorraad meer op gang te brengen. Dat is alleen mogelijk als er een aanbod voor deze groep is dat nauw aansluit op hun wensen. De doorstroming is verder gebaat bij een gedifferentieerd aanbod in verschillende categorieën.

Daarnaast is het doel steeds ook om nieuwe kwaliteiten toe te voegen om daarmee de aantrekkelijkheid van Noordoostpolder te vergroten. De ambitie van Noordoostpolder reikt duidelijk verder dan alleen reageren op de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen.

De volgende hoofdstukken gaan over de zelfstandige kwaliteitsdoelstellingen in de woonvisie en de relatie met andere beleidsvelden. Daarbij wordt in het bijzonder afzonderlijk aandacht besteed aan de relatie tussen de woonvisie en de duurzaamheidsambities.

Tot slot wordt kort ingegaan op de wijze waarop de woonvisie op dorpsniveau uitwerking zal krijgen.

Deze woonvisie krijgt verder uitwerking in een uitvoeringsprogramma op deelonderwerpen dat in vervolg op de woonvisie wordt opgesteld.

De woonvisie is tot stand gekomen in gesprek met de stakeholders in de gemeente waaronder: bewoners, dorpsbelangen, Mercatus, Woonzorg Nederland, zorgpartijen, marktpartijen, makelaars en bedrijven. De input van die partijen is meegenomen in de woonvisie.

1.1

SAMENVATTING

KANSEN GRIJPEN

De woonvisie heeft als titel “kansen grijpen” en dat is precies wat we willen gaan doen. We willen de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. Ook dan willen we een gemeente blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat we nu inspelen op de markt en ruimte bieden voor experimenten en nieuwe woonvormen. Dit draagt bij aan de variatie in het woonaanbod, waardoor Noordoostpolder aantrekkelijker wordt voor meer mensen. We doen dit onder andere door onderzoekend ontwikkelen. Mensen die kiezen voor Noordoostpolder als woonplek krijgen de ruimte. Zowel in Emmeloord als de dorpen.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Uitgangspunt voor de programmering is de laatste bevolkingsprognose van de gemeente. Tegelijk is het beeld dat de groei hoger uit zou kunnen vallen en de ambitie van de gemeente is om aan die grotere behoefte te voldoen. Dat betekent dat er een flexibele programmering is, waarbij een jaarlijkse bijstelling van prognose en planning nodig is. Om risico's in de planning te beperken moet de totale

programmering steeds binnen het maximum van de komende 10-jaars bevolkingsprognose blijven. Het is cruciaal steeds zowel in Emmeloord als in de dorpen de ontwikkelruimte beschikbaar te hebben om aan de vraag te voldoen.

KWANTITATIEF PROGRAMMA

Op basis van de bevolkingsprognose is in de komende 10 jaar een toevoeging van 1000 woningen mogelijk. Het is daarbij van belang de komende jaren de verhuisbewegingen goed te monitoren en op basis daarvan jaarlijks te kijken of een bijstelling van het programma wenselijk is. Het overschrijden van de gemiddelde jaarprogrammering van 100 woningen in de eerste jaren is geen probleem.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

De kwalitatieve woningprogrammering kent drie invalshoeken:

1. De vraag en tekorten van vandaag.

2. De behoefte van morgen.

3. Zelfstandige kwaliteitsdoelstellingen.

Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden, transformatie van bestaand vastgoed en uitbreiding.

De inzet van de woonvisie is om de vraag en tekorten van vandaag op te lossen door een op doorstroming gericht seniorenprogramma dat invulling geeft aan de behoefte van morgen. Het doel is om zowel in Emmeloord als in de kernen een dergelijk programma te realiseren. Het gaat daarbij om huur- én koopwoningen, appartementen én grondgebonden woningen. Een dergelijk programma kan door doorstroming ruimte scheppen voor starters en andere groepen.

Tegelijk is het doel om kwalitatief bijzondere programma's toe toevoegen, zoals bijvoorbeeld Wellerwaard, om een aantrekkelijk palet aan woonmilieus aan te bieden.

ONDERZOEKEND ONTWIKKELEN

De woonvisie zet in op een strategie van onderzoekend ontwikkelen. Dat betekent dat niet wordt gewerkt vanuit een stringente kwalitatieve programmering, maar dat op gemeenteniveau en lokaal door middel van het creëren van een bijzonder aanbod de vraag wordt getoetst en op basis daarvan het programma wordt bijgesteld.

BIJZONDER PROGRAMMA

In de woonvisie wordt een aanzet gegeven om invulling te geven aan bijzondere programmaopgaven zoals die voor studenten, stagiaires en tijdelijke werknemers. Dit programma vraagt om een eigen aanpak naast het reguliere programma dat primair op doorstroming is gericht.

BETAALBAARHEID

De basisstrategie is om door het stimuleren van doorstroming de betaalbare woningen in de voorraad beschikbaar te krijgen voor de groepen die daaraan behoefte hebben. Bijvoorbeeld door het toevoegen van seniorenwoningen kunnen betaalbare woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen.

Als de doorstroming niet voldoende op gang komt, moeten er andere maatregelen genomen worden om woningen beschikbaar te krijgen voor bijvoorbeeld starters. Hierbij kan gedacht worden aan een middenhuurprogramma, levensloopgeschikte woningen die nu voor starters zijn, maar straks voor senioren.

Daarnaast is het doel om voor de groepen die tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt vallen, te komen tot een nieuw middenhuurprogramma.

WONEN EN ZORG

Er ligt de komende 20 jaar een grote bouw- en transformatieopgave. Essentieel is het afstemmen van vraag en aanbod met de zorgpartijen gezamenlijk op basis van een gedeelde prognose. De gemeente heeft in het kader van deze woonvisie een aanzet gegeven tot die prognose. Los van de concrete opgave die volgt uit die prognose is er ruimte voor nieuwe woonvormen die het gat opvullen tussen het oude intramurale zorgaanbod en het zelfstandig wonen. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan nieuwe kleinschalige collectieve woonvormen.

Er ligt niet alleen een opgave voor ouderenzorg, maar ook voor de overige zorg, denk aan beschermd wonen. Het is voor deze andere groepen vooral van belang met de corporatie invulling te geven aan nieuwe zelfstandige woonvormen in de wijken.

KWALITEIT

Een aantal thema's krijgt in de woonvisie in het bijzonder aandacht:

- Met het **DNA van de polder** is vastgelegd hoe wordt voortgebouwd op de bijzondere bebouwingskwaliteit in de polder. Doel is om meer concreet uitwerking te geven aan de mogelijkheden om nieuwe programma's in dit DNA in te passen.

- Vanuit **economische perspectief** is het van belang de nieuwbouw te benutten om een **belevingswaarde** aan te bieden waarmee Noordoostpolder zich op een regionaal en mogelijk zelfs bovenregionaal niveau kan onderscheiden. Doel is dan ook om woonmilieus met een bijzondere kwaliteit toe te voegen, die bijdragen aan een verdere differentiatie van de kwaliteit van woonmilieus.
- De komende jaren is er zowel in Emmeloord als in de kernen op verschillende plekken de ruimtelijke opgave om tot invulling te komen van **bijzondere locaties** die door functieverandering beschikbaar komen. Die bijzondere locaties worden aangegrepen om vooral invulling te geven aan het nieuwe seniorenprogramma en woonmilieus met bijzondere kwaliteiten
- De toekomstwaarde van de **bestaande voorraad** is kritisch. De energietransitie wordt ingezet om een kwaliteitsimpuls aan de bestaande voorraad te geven.

DUURZAAMHEID

Landelijk doel is om in 2050 een energieneutrale woningvoorraad te hebben. De gemeente heeft daarbij als subdoelstellingen de betaalbaarheid van het wonen én de kwaliteit van de bestaande voorraad. Vooral in de goedkopere delen van de koopvoorraad ligt hier een belangrijke opgave.

De komende jaren moet op gebiedsniveau invulling worden gegeven aan deze doelstelling. Vooruitlopend daarop is het

doel te leren van experimenten en met die experimenten ook draagvlak onder de bevolking te creëren.

Bijzonder aandachtspunt is dat de verwachting dat op het moment dat de strategie voor de energietransitie in een afrondende fase komt daar de nieuwe opgave van de circulaire transitie overheen komt. De oplossingen voor de energietransitie kunnen strijdig zijn met die van circulair bouwen. Parallel zijn er ook de opgaven van de klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het doel is om tijdig met de nieuwe opgaven rekening te houden in het formuleren van de strategieën.

WIJKEN EN BUURTEN

Er is in Noordoostpolder geen sprake van probleemwijken die een specifieke strategie vragen. Wel is er in veel wijken sprake van een verouderde woningvoorraad. De energietransitie biedt een kans om een kwaliteitsimpuls te geven aan die bestaande woningvoorraad.

Daarnaast is het van belang de wijken aan te passen aan de nieuwe vorm van bewoning die onder andere vergrijzing met zich meebrengt. Het stramien is het bundelen van onderhoud en investeringen vanuit verschillende invalshoeken zodat daadwerkelijk verbeteringen met impact worden gerealiseerd.

DORPEN

De dorpen hebben een belangrijk voordeel ten opzichte van de wijken en buurten in Emmeloord. In de dorpen is een grotere sociale samenhang en betrokkenheid. Dat blijkt ook uit de manier waarop dorpsbewoners zich inzetten voor de belangen van hun dorp.

Vanuit dit perspectief zet de woonvisie er op in om juist ook voor de dorpen de strategie van het onderzoekend ontwikkelen in te zetten bijvoorbeeld door een kwalitatief hoogwaardig seniorenprogramma toe te voegen.

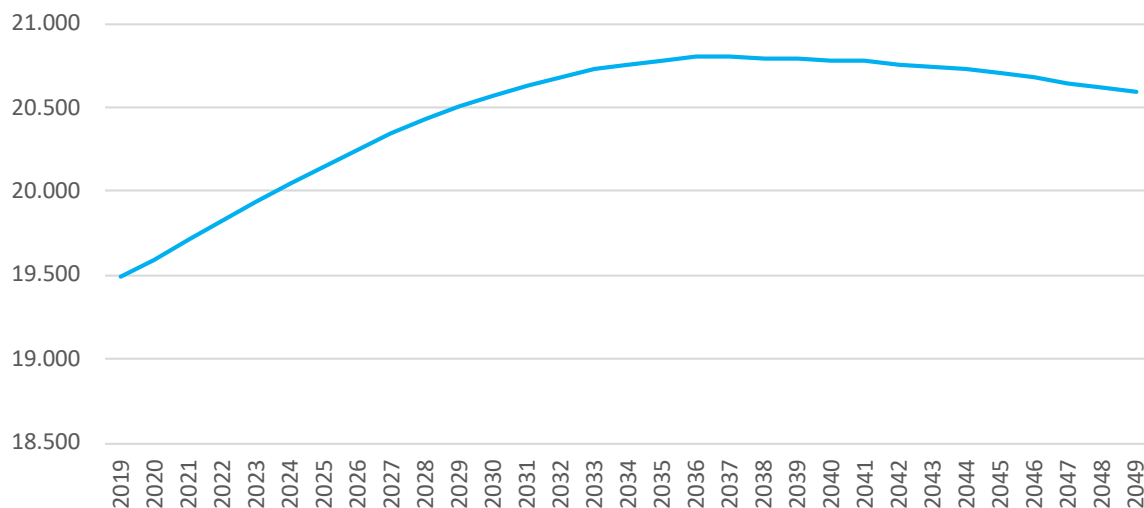
Bovendien geldt ook voor de dorpen dat de gemeente er voor wil zorgen dat er de ruimte is om invulling te geven aan een woningaanbod waar vraag naar is.

De gemeente ondersteunt de dorpen om desgewenst op dorpsniveau verder uitwerking te geven aan deze woonvisie, bijvoorbeeld door het opstellen van nieuwe ontwikkelperspectieven voor wonen.

2

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Huishoudensprognose 2019



Bron: Huishoudensprognose gemeente Noordoostpolder 2019

De nieuwe huishoudensprognose geeft een positiever beeld dan de vorige prognose, waar vanaf 2030 sprake was van een daling van het aantal huishoudens. In de nieuwe prognose is pas vanaf 2038 sprake van een lichte daling. Bovendien is het gebruik om steeds behoudend te prognostiseren, zodat geen overspannen verwachtingen van de groei ontstaan, ook bij deze nieuwe prognose aangehouden.

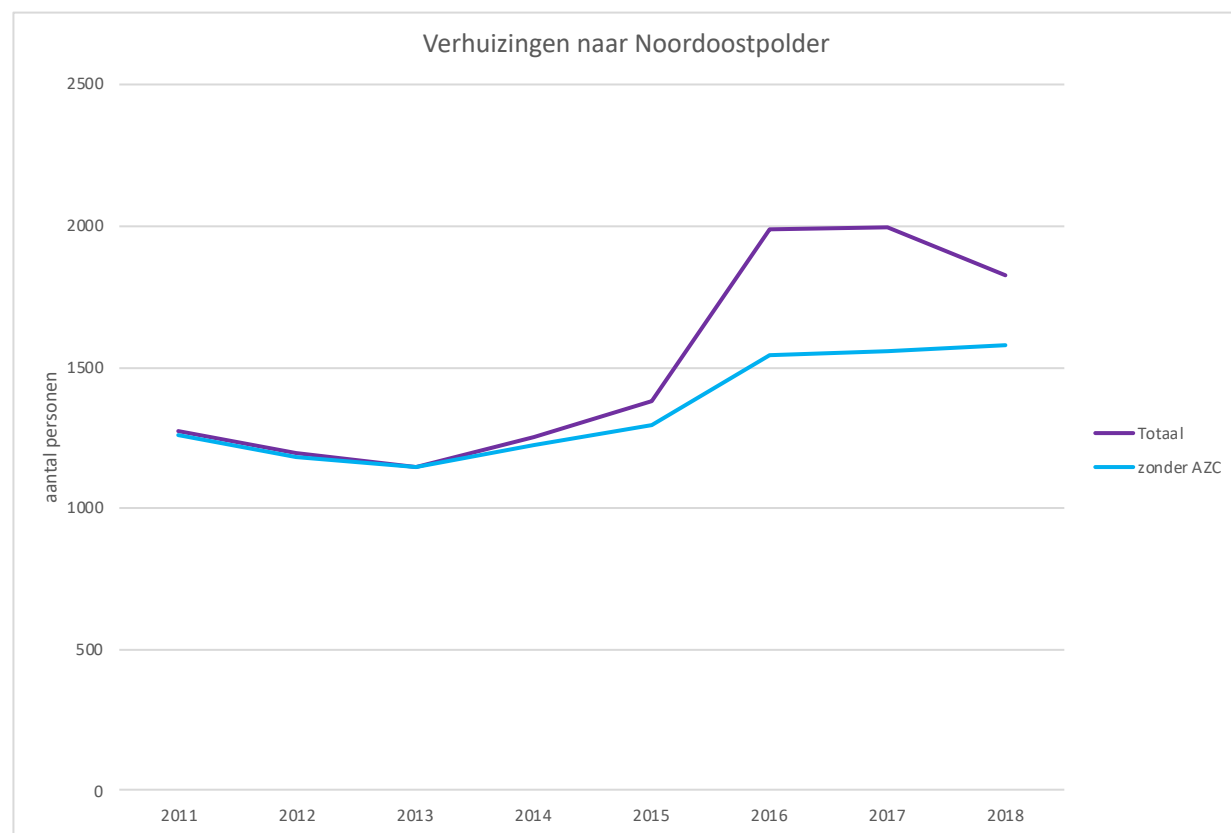
De hogere huishoudensgroei is in lijn met een grotere groei in de huishoudensprognose van het CBS. Die extra groei komt vooral door een groei van de immigratie, voor een belangrijk deel bestaand uit de groei van EU-migranten, onder invloed van de toegenomen vraag naar arbeid en het afnemend binnenlands aanbod. Dat is een trend die voor een werkgemeente als Noordoostpolder ook duidelijk van invloed is.

De groei van het aantal huishoudens gaat samen met een voortgaande gezinsverdunding. De bevolkingsomvang groeit beperkt en daalt al eerder dan 2038. Feitelijk is in alle wijken en dorpen, behalve in de nieuwbouwwijken, sprake van een trendmatige daling van het inwoneraantal. Die

daling hangt samen met de veranderende samenstelling van de bestaande huishoudens die kleiner worden door vertrekkende kinderen, echtscheidingen of het overlijden van een partner. Die huishoudens blijven voor een belangrijk deel wel in hetzelfde huis wonen. Tegelijk is er nog steeds aanwas van onderop, van nieuwe starters, van één- en tweepersoonshuishoudens die deels weer nieuwe gezinnen stichten.

Het doel is om meerjarig te voldoen aan de kwantitatieve behoefte die wordt afgeleid van de huishoudensprognose. Dat betekent dat er de komende 10 jaar de ruimte is om 1000 woningen toe te voegen. Vandaag zijn er tekorten op de markt. De totale vraag is groter dan het aanbod. Tegen die achtergrond is het niet verrassend dat de actuele woningproductie hoger ligt dan de geprognostiseerde huishoudensgroei. Als de markt goed is, is het logisch dat er meer wordt gebouwd dan die prognose. In slechte marktjaren, is de kans groot dat de productie onder de prognose zakt.

Er is vandaag meer aan de hand dan een tijdelijke piek in de vraag op basis van de marktomstandigheden. Er is in heel Nederland rondom de Randstad een groei van de toestroom van bewoners te zien. Die toestroom is het gevolg van een woningproductie in de Randstad die achterblijft bij de vraag én het gevolg van een prijsontwikkeling die de gewenste woongebieden voor steeds grotere groepen onbetaalbaar maakt. Bezien vanuit Noordoostpolder is onder andere sprake van een beweging van de Randstad naar de



bron: CBS 2019

Flevopolders en van de Flevopolders naar Noordoostpolder. Het aantal binnenlandse verhuizingen naar Noordoostpolder, gecorrigeerd voor studenten en verhuizingen tussen AZC's is de afgelopen jaren duidelijk gestegen. Ook het aantal verhuizingen vanuit Almere, Lelystad en Dronten en het aantal verhuizingen vanuit de directe omgeving uit gemeenten waarmee intensieve verhuisrelaties zijn, is gestegen.

De groei van de laatste jaren is groter door een aantrekkende binnenlandse verhuizing naar de gemeente. Het is vandaag nog onzeker wat op de langere termijn de trend is. Mogelijk keert de beweging met een nieuwe dip in de woningmarkt weer om. De woonvisie moet een antwoord bieden op die onzekerheid. Daarbij staan twee doelstellingen centraal:

- Er moet vandaag een adequaat antwoord worden geboden op de actuele vraag door voldoende nieuwbouw toe te voegen.
- Toevoegingen moeten passen binnen de langjarige prognoses.

Juist die veranderende verhuisbewegingen en de huishoudensontwikkeling bieden een kans die Noordoostpolder wil grijpen. Het is van belang de trek naar de gemeente te faciliteren door er steeds voor te zorgen dat er voldoende aantrekkelijk woningaanbod beschikbaar is. Het is geen probleem als in de eerste jaren duidelijk meer woningen worden toegevoegd dan de jaarlijkse

huishoudensgroei van de prognose, zolang er maar geen risico's worden aangegaan voor een productie die groter is dan de prognose voor de komende 10 jaar. Het is de komende jaren van belang de werkelijke ontwikkeling scherp te monitoren en de prognose frequent bij te stellen. De onzekere verwachting over de huishoudensgroei vraagt om een flexibele woningprogrammering. Het is nodig de ruimte te hebben om te reageren op een afwijkende groei.

Noordoostpolder gaat in de basis uit van een programma dat gericht is op de huishoudensgroei van de laatste prognose. Tegelijk wordt er rekening mee gehouden dat er grote veranderingen op de woningmarkt plaatsvinden, die mogelijk ook op de langere termijn consequenties hebben en kansen bieden voor grotere groei dan nu wordt voorzien. Het doel is tegelijk om met een aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus, in combinatie met andere beleidsterreinen, Noordoostpolder te positioneren als een aantrekkelijke vestigingsgemeente.

Dat betekent dat het ook van belang is de ontwikkelruimte beschikbaar te hebben om die doelstelling te kunnen realiseren. Die ontwikkelruimte bestaat uit een combinatie van locaties in Emmeloord én in de dorpen, zowel op inbreidingslocaties als in de uitbreiding. Een belangrijke vervolgstap op de woonvisie is een inventarisatie van de binnenstedelijke ontwikkelruimte, ingevuld vanuit de kwalitatieve behoefte zoals die in deze visie wordt geschetst.

ACTUELE ONTWIKKELINGEN

Er is in 2020 een aantal zeer actuele ontwikkelingen relevant voor de woonvisie:

1. Motie Koerhuis : De provincie Flevoland heeft deze motie, die voorstelt met 100.000 woningen een belangrijk deel van de landelijke groeiopgave in Flevoland te realiseren, opgepakt en is het project "Flevoland bouwt voor Nederland" gestart. Noordoostpolder is hier volop bij betrokken met de overige Flevolandse gemeenten. Noordoostpolder wil in Noordelijk Flevoland een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort. De extra groeikansen hangen wel in belangrijke mate samen met de realisatie van een spoorverbinding naar het noorden.
2. Opvangen groei Zwolle: Er wordt in de regio Zwolle een samenwerkingsverband van 22 gemeenten en 4 provincies, een verdere groei verwacht van 20.000 tot 25.000 huishoudens, waarvan zo'n 25.000 in de stad en 10.000 in de regio. Onder regio Zwolle vallen de gemeenten Urk, Dronten en Noordoostpolder. Deze woonvisie biedt de ruimte om desgewenst een deel van die groei in Noordoostpolder op te vangen.
3. Corona crisis: Inmiddels is wel duidelijk dat de coronacrisis ook een economische crisis gaat worden. De omvang van de gevolgen voor de woningmarkt is nu nog onbekend. De coronacrisis verandert echter niets aan de grote tekorten op de woningmarkt.

OPGAVE

- De opgave is 1000 woningen te bouwen in tien jaar om de huishoudensgroei op te vangen.
- Kansen voor grotere groei grijpen. De prognose is geen belemmering om in de eerste 5 jaar meer dan het gemiddelde van 100 woningen per jaar te realiseren.
- Voldoende aanbod organiseren in alle segmenten.
- Bouwplanningen tussentijds bijstellen bij veranderende demografische ontwikkeling en verhuisbewegingen.
- Flexibel programmeren waarbij de financiële risico's op de prognose worden afgestemd.
- Programma spreiden over Emmeloord en de dorpen en tussen inbreiding en uitbreiding.
- Vervolgstap: inventarisatie van inbreidingsruimte gebaseerd op kwalitatieve woonbehoefte met meer laagbouw voor senioren (hst 3).
- Een besluit nemen over de bijdrage aan de regionale woningbouwtrajecten zoals motie Koerhuis en Regio Zwolle.

2.1

LOKALE KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De lokale groei, op wijk- en dorpsniveau komt in beeld door de groei op gemeenteniveau te verdelen over de gebieden. Hoe die groei op het laagste schaalniveau zal uitvallen is in de praktijk vandaag lastig voorspelbaar. De reden daarvoor is dat op het laagste schaalniveau de kwantitatieve ontwikkeling in sterke mate wordt bepaald door kwalitatieve afwegingen van individuele huishoudens én door de geplande nieuwbouwproductie.

Voor wat betreft de afwegingen van individuele huishoudens is vooral het toekomstig verhuisgedrag van senioren van belang. De effecten van de vergrijzing op de behoefteontwikkeling van de dorpen zijn nog maar beperkt inzichtelijk.

Uit de interviews en analyses die voor deze woonvisie zijn gedaan komen twee geluiden naar voren. Enerzijds is er, met name vanuit de dorpen zelf, het geluid dat er een grote behoefte is bij senioren om in passende woningen in het dorp te blijven wonen. Dat beeld wordt ook bevestigd door de beperkte gevallen waarin de afgelopen tijd sprake is geweest van nieuw aanbod in de dorpen. Anderzijds zijn er

juist veel signalen, onder andere vanuit makelaars en ontwikkelaars, dat er juist ook een grote vraag van senioren is naar passende huisvesting in Emmeloord, in de nabijheid van voorzieningen.

Tegelijk is bekend dat senioren in het algemeen pas verhuizen als het echt moet, tenzij sprake is van een kwalitatief aanbod dat senioren kan verleiden tot verhuizen. Van een dergelijk aanbod is vandaag nauwelijks sprake. Die onzekerheid ten aanzien van de verhuisbewegingen van senioren, als een meer specifiek op senioren gericht nieuwbouwprogramma zou worden gerealiseerd, maakt de lokale prognoses onzekerder dan ze in het verleden waren. Deze context vraagt om een andere manier van programmeren en ontwikkelen dan in het verleden.

Het is van belang zowel in de dorpen als in Emmeloord ontwikkelruimte voorhanden te hebben. Het invullen van die ontwikkelruimte zal meer onderzoekend van karakter moeten zijn.

Het uitgangspunt van de woonvisie is een gelijkmatige verdeling van het programma over de gemeente. Daarbij is

het programma gericht op kwalitatieve toevoegingen die senioren verleiden tot verhuizen. De verhuisbewegingen die het gevolg zijn van nieuwe ontwikkelingen moeten scherp worden gemonitord om het accent van het programma tijdig te kunnen verleggen naar Emmeloord, of meer naar de dorpen.

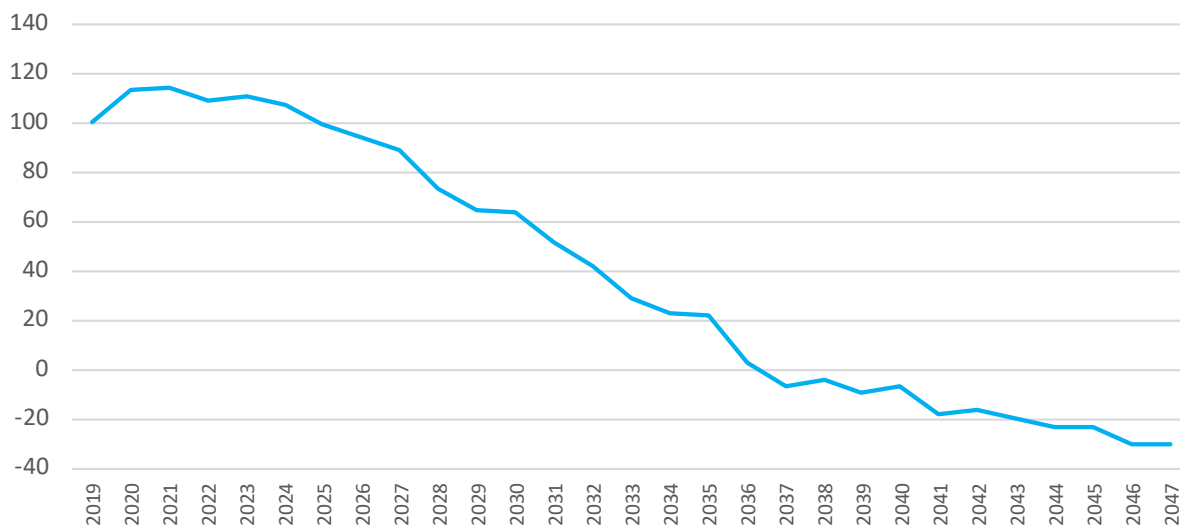
OPGAVE

- Starten van pilots in Emmeloord en een aantal dorpen gericht op het toevoegen van een kwalitatief seniorenprogramma.
- Monitoren van verhuisbewegingen naar aanleiding van de pilots.
- In beeld brengen van de fysieke ontwikkelruimte zoals die voor de komende 10 jaar binnen de kernen door functieveranderingen en andere ontwikkelingen wordt verwacht.

2.2

KWANTITATIEF PROGRAMMA

Prognose huishoudensgroei 2019



Bron: huishoudensprognose gemeente Noordoostpolder 2019

Op basis van de gemeentelijke huishoudensprognose is er de komende 10 jaar ruimte voor een toevoeging van gemiddeld 100 woningen per jaar. Die groei vormt de basis voor de woningprogrammering. De totale netto toevoeging van 1000 woningen geeft vandaag de ruimte om plannen te maken en kan de basis vormen voor risicodragende investeringen. Die programmaruimte biedt ook de mogelijkheid om invulling te geven aan de kwalitatieve groeiambities van de gemeente. Met de groei van 300 huishoudens na 2030 moet in de planning wel rekening worden gehouden, maar die biedt nog niet voldoende basis om vandaag risico's aan te gaan.

De 100 woningen per jaar zijn geen jaarmaximum. Als de markt grotere afzetmogelijkheden biedt, kan die kans worden gegrepen, zolang de totale groeioprognose voor 10 jaar niet wordt overschreden. Het is bij deze werkwijze van belang jaarlijks op basis van een actualisatie van de prognose te komen tot een bijstelling en actualisatie van de programmaruimte voor de komende 10-jaarsperiode. De werkelijke productie van de afgelopen twee jaar lag ook duidelijk hoger dan het gemiddelde van 100 woningen.

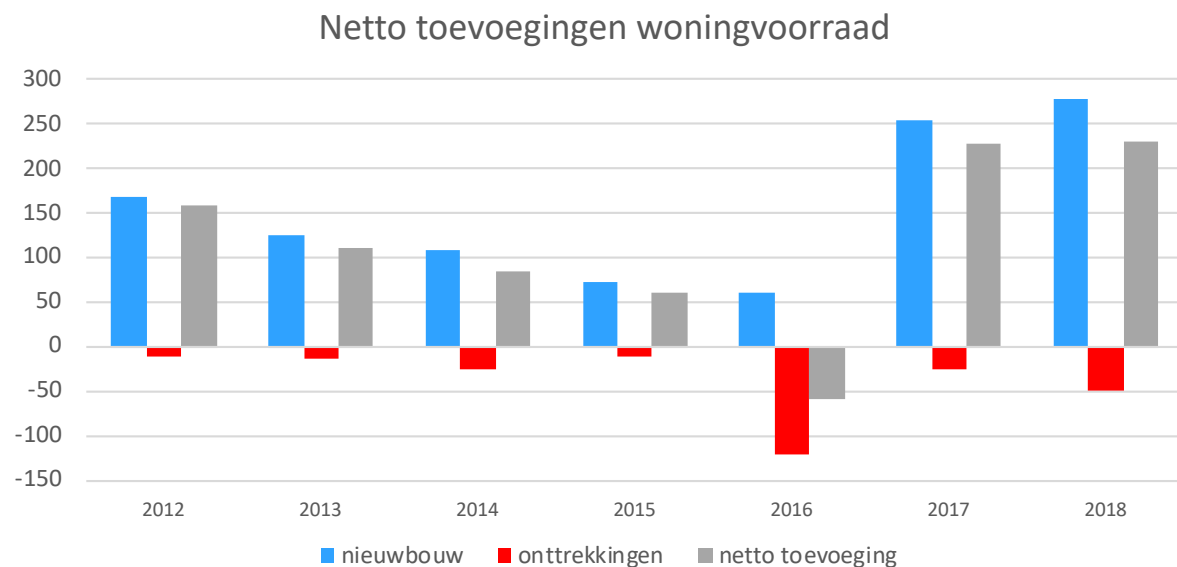
Het risico is dat op basis van een piek in de markt nu een programma wordt gerealiseerd dat vooral aansluit op de koopkrachtige vraag van vandaag terwijl er de komende decennia sprake is van een veranderende samenstelling van de bevolking. De gemeente stuurt er vanuit de woonvisie op dat de totale woningvoorraad op de langere termijn kwalitatief goed aansluit op de behoefte.

Op hoofdlijnen is de groei naar leeftijdsgroepen van huishoudens als volgt samengesteld:

< 45	+ 400
45 - 65	- 525
> 65	+ 1125

Als de 1125 "nieuwe" seniorenhuishoudens in hun eigen woning blijven wonen is er voor de groepen onder de 65 een aanvulling nodig van 1000 woningen. Naarmate meer senioren verhuizen naar nieuwe senioren woningen ontstaat er een andere verdeling in het programma.

Streven van de woonvisie is om meer senioren te verleiden tot verhuizen. In het burgerpanel geeft 19% van de ondervraagden aan op korte termijn te willen verhuizen naar



Bron: CBS 2019

een gelijkvloerse woning. Bovendien wordt aangegeven dat de gemeente vooral meer ruimte zou moeten bieden voor seniorenwoningen en appartementen.

Dat betekent dat er in het nieuwbouwprogramma veel meer ruimte is voor een op senioren gericht programma dan nu het geval is. Als eerste zou het doel moeten zijn om te komen tot een voor senioren geschat programma van minimaal 50 woningen per jaar. Op basis van het succes van dat programma kan dit naar boven of naar beneden worden bijgesteld.

Een groot deel van de toekomstige bouwproductie kan worden ingevuld op ontwikkellocaties die nu al beschikbaar zijn. Nieuwe locaties worden in ieder geval de eerste 4 jaar zo veel mogelijk benut om meer senioren programma te realiseren. Uitzonderingen daarop kunnen bestaan uit:

- Het opdrogen van de reguliere ontwikkelruimte in een specifiek dorp.
- Bijzondere ruimtelijke opgaven of kansen, zoals bijvoorbeeld in het kader van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing.

De doelstelling om met het realiseren van bijzondere kwaliteiten en woonmilieus de aantrekkingskracht van Noordoostpolder te vergroten krijgt invulling op de bestaande ontwikkellocaties.

OPGAVE

- Sturen op toevoegingen die er voor zorgen dat de totale woningvoorraad op de langere termijn kwalitatief goed aansluit op de behoefte.
- Monitoren van verhuisbewegingen en nieuwe doelgroepen die naar Noordoostpolder komen.
- Tijdig bijstellen van programma's en beleid.

3

KWALITATIEVE BEHOEFTE

De kwalitatieve woningprogrammering kent drie invalshoeken:

1. De vraag en tekorten van vandaag.
2. De behoefte van morgen.
3. Zelfstandige kwaliteitsdoelstellingen.

De hoofdstukken 3, 4 en 5 gaan nader in op de kwalitatieve vraag en behoefte. De hoofdstukken 6 en 7 gaan in op de overige kwaliteitsdoelstellingen.

Op de korte termijn is er een groeiende vraag, prijzen zijn sterk gestegen en het beschikbare woningaanbod neemt af. Voor steeds grotere groepen neemt de toegankelijkheid van de woningmarkt af. Het gaat dan vooral om de groeiende groep voor wie de koopmarkt niet meer betaalbaar of toegankelijk is door stijgende prijzen en een afnemend aanbod, terwijl diezelfde groep op basis van inkomen niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Op de langere termijn, is sprake van een sterk veranderde bevolkingssamenstelling, met meer senioren en meer één-



Wellerwaard: toevoegen van unieke kwaliteiten aan de woningvoorraad

en tweepersoons huishoudens. Op de nog langere termijn zal de bevolkingssamenstelling weer evenwichtiger worden. Tegelijk heeft de gemeente de ambitie om van Noordoostpolder een aantrekkelijke plek te maken om te wonen, werken en recreëren.

De koopkrachtige vraag op de korte termijn en de programmatische behoefte en ambities voor de lange termijn komen niet noodzakelijk met elkaar overeen. Het risico is dat vandaag een programma wordt gerealiseerd dat optimaal reageert op de marktvraag en tekorten van vandaag terwijl de behoefte van en ambities voor de langere termijn ondersneeuwen.

Het nieuwbouwprogramma moet vanuit beide invalshoeken vorm krijgen. Er is daarbij in de eerste plaats steeds aandacht voor actuele knelpunten en tekorten op de woningmarkt:

- De herstructureringsopgave heeft het risico dat de komende jaren een groter deel van de beschikbare huurwoningen aan urgenten wordt toegewezen. De gefaseerde aanpak van Mercatus voorkomt dat, maar het blijft van belang het risico in de gaten te houden.
- Starters hebben het moeilijker op de woningmarkt.
- Bedrijven en onderwijsinstellingen in de gemeente geven aan dat er een tekort is aan snel beschikbare woningen voor studenten, stagiaires en kenniswerkers.



Emmeloord: nieuwbouw bijzondere koopappartementen

- De combinatie van harde inkomensgrenzen voor corporaties en stijgende prijzen van koopwoningen zorgt voor een groep die tussen wal en schip valt.
- Nieuwe generaties vragen vaak meer kwaliteit dan de oudere bestaande voorraad in Noordoostpolder biedt.

Er zijn in de bestaande markt voor deze groepen wel woningen, maar die zijn niet beschikbaar, of de bestaande woningvoorraad heeft een kwaliteitsimpuls nodig om aan de woonwensen te voldoen. Het op gang brengen van doorstroming en een kwaliteitsimpuls voor de bestaande voorraad zijn kansen om de knelpunten te verhelpen.

De strategie is gericht op het realiseren van een nieuwbouwprogramma dat doorstroming stimuleert, zodat er ruimte komt in de bestaande voorraad.

Juist een toekomstbestendig nieuwbouwprogramma dat meer gericht is op de specifieke woonbehoefte van senioren kan hieraan bijdragen. De corporaties bouwen al levensloopgeschikte woningen voor senioren. Het doel is om ook in de koopsector en de middenhuur te komen tot een nieuwbouwprogramma voor senioren. Zo'n nieuwbouwprogramma draagt bij aan een evenwichtiger samenstelling van de voorraad op de lange termijn en zorgt op de korte termijn voor de doorstroming die nodig is om de toegankelijkheid van de markt te vergroten. Daardoor ontstaat in het nieuwbouwprogramma de ruimte om vooral kwalitatieve toevoegingen te doen die bijdragen aan de

ambities van Noordoostpolder om de aantrekkelijkheid als woon- en werkgebied te vergroten.

De gemeente en Mercatus gaan gezamenlijk een onderzoek verrichten om de vraag van en het aanbod voor middengroepen beter in beeld te brengen. Op basis van de uitkomsten van dat onderzoek wordt gekeken welke rol Mercatus daarin kan spelen.

Op het moment dat de doorstroming achterblijft en bepaalde groepen blijvend niet aan de bak komen zal het onontkoombaar zijn een nieuwbouwprogramma meer te richten op de actuele behoefte, met in het achterhoofd steeds de vraag van morgen.

Parallel aan de strategie gericht op doorstroming en toevoegingen met bijzondere kwaliteiten is het blijvend van belang een kwaliteitsimpuls aan de bestaande voorraad te geven. Die kwaliteitsimpuls moet invulling krijgen in samenhang met de strategie om de voorraad te verduurzamen.

De groei van het aantal huishoudens komt volledig voor rekening van de groep senioren, die tot 2040 sterk groeit. De andere leeftijdsgroepen worden iets kleiner, maar zijn feitelijk redelijk stabiel. In 2040 zijn er 2800 65+ huishoudens meer dan vandaag. Dat betekent dat zonder nieuwe toevoegingen en aanpassingen aan de voorraad een steeds groter tekort zal ontstaan aan levensloopgeschikte woningen. Dat tekort doet zich vooral voor in de koopsector.

Dat betekent dat er de noodzaak is om te komen tot transformatie van de bestaande voorraad (ook in de koopsector) en nieuwe toevoegingen.

De voorkeur van de (groeierende) groep senioren is in meerderheid om in de eigen woning in de eigen woonomgeving te blijven wonen. Een deel van de groep is echter wel degelijk op zoek naar een nieuwe gelijkvloerse woning. Het kan gaan om een woning in Emmeloord in de nabijheid van voorzieningen, maar er zijn ook veel geluiden dat er in de dorpen de behoefte bestaat aan specifieke seniorenwoningen. Een belangrijk voordeel daarvan is het sociaal netwerk in de dorpen.

SENIOREN IN EIGEN WONING EN WOONOMGEVING

De verandering van de bevolkingssamenstelling en de daarmee samenhangende vraag kan niet met nieuwbouw alleen worden opgelost. Het is juist ook van belang dat de bestaande woningen en woonomgeving maximaal geschikt worden gemaakt voor de veranderende woonbehoefte.

Voor het aanpassen van de eigen koopwoning is de blijverslening een instrument. Mercatus biedt de mogelijkheid om met een tijdelijke zorgaanbouw in de eigen woning te blijven wonen. Voor de woonomgeving moet er worden nagedacht op welke manier die woonomgeving functioneert als er steeds minder gezinnen met kinderen wonen en meer één- en tweepersoonshuishoudens die bovendien steeds vaker senior zijn.

De kosten van verhuizen naar een nieuwe woning en aanpassing van de bestaande woning met behulp van de budgetten van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en/of investeringen van de corporatie, hebben duidelijk een samenhang. Als alleen wordt gekeken naar de Wmo wordt een aanpassing mogelijk snel te duur. De totale

kosten van een verhuizing en nieuwbouw zijn echter minstens zo hoog als de kosten van de aanpassing. De gemeente wil samen met Mercatus onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om dit in samenhang te bekijken, bijvoorbeeld door een koppeling van Wmo-budgetten en corporatie investeringen gericht op aanpassing van bestaande woningen.

Niet alle senioren weten wat er mogelijk is en weten informatie te vinden. Het is belangrijk om via verschillende kanalen te communiceren met deze doelgroep. Zowel voor de gemeente als de corporatie. Bijvoorbeeld waar senioren advies kunnen krijgen over woningaanpassing.

SENIOREN KOOP

In de koopsector is de opgave om niet alleen appartementen, maar juist ook grondgebonden woningen die geschikt zijn voor senioren toe te voegen. Het gaat om woningen die wat kleiner zijn dan het gebruikelijk programma in Noordoostpolder (350-400m³), maar verder nog steeds een volwaardig woonprogramma hebben. Het gaat dus om een heel ander product dan de bestaande seniorenwoningen vooral voor de onderkant van de markt. Bovendien zou het om een programma moeten gaan dat uiteindelijk een kwaliteit heeft die ook voor andere doelgroepen interessant is. Nu wordt vaak gekozen voor appartementen omdat het alternatief niet voorhanden is. Dat programma vraagt om andere kavelgroottes en vormen dan de standaard. Bovendien moet er rekening mee worden

gehouden dat het opbrengstenniveau van de kavels lager kan zijn dan dat van een programma dat maximaal is afgestemd op een opbrengstenmaximalisatie.

De wens van nabije (zorg)voorzieningen betekent dat locaties tegen het centrum van Emmeloord aantrekkelijk zijn, maar uit reacties blijkt dat bijvoorbeeld Emmelhage ook een goed alternatief vormt, onder de voorwaarde dat er voorzieningen komen. Hoewel het voorzieningenniveau in de dorpen verschilt zijn er verschillende signalen dat er ook in de dorpen behoefte is aan een seniorenprogramma, niet alleen vanuit de dorpen zelf, maar ook voor bewoners van het landelijk gebied die op leeftijd een stap naar het dorp willen maken.

De omvang van die vraag in de dorpen is lastig in te schatten. Daarom zou moeten worden gestart met een aantal kleinschalige ontwikkelingen om de werkelijke vraag naar een nieuw seniorenprogramma in de dorpen praktisch te testen.

Zowel in Emmeloord als in de dorpen hangt de dosering niet alleen samen met de vraag naar de nieuwe woningen, maar ook met de afzetmogelijkheden van de woning die wordt achtergelaten. Het toevoegen van koopwoningen voor senioren brengt verhuisketens binnen de gemeente op gang en kan daarmee een grote bijdrage leveren aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Een te grote hoeveelheid nieuw aanbod ineens draagt echter het risico in zich dat de markt wordt overvoerd. Juist daarom wordt eerst voor een



Nieuwbouw Nagele geschikt voor verschillende doelgroepen



Knarrenhof Zwolle

periode van 4 jaar een impuls gegeven aan het senioren programma, om op basis van de successen en geconstateerde effecten te kunnen bijsturen.

De opgave is om in Emmeloord en in de dorpen de randvoorwaarden te formuleren voor een meer specifiek op senioren gericht programma. Die ruimte is er. De planning van het programma moet flexibel zijn. Juist in de goede markt van vandaag zijn dergelijke toevoegingen van belang, omdat het in deze markt makkelijker is de doorstroming op gang te brengen. In de dorpen kan door concrete plannen duidelijk worden hoeveel vraag er daadwerkelijk is. Voor Emmeloord is een dosering wenselijk die er voor zorgt dat de markt voor bestaande woningen niet in korte tijd wordt overvoerd met een eenzijdig aanbod dat mogelijk lastig afzetbaar blijkt.

SENIOREN VRIJESECTOR HUUR

In het algemeen is de trend dat senioren een grotere voorkeur hebben voor huur dan voor koop. Alleen al vanuit dat perspectief is er de komende jaren ook meer ruimte voor een vrije sector huurprogramma voor senioren. Het gaat niet direct om grote aantallen ineens. De behoefte zal ook samenhangen met het senioren aanbod dat in de andere segmenten wordt gerealiseerd. Het programma is in het bijzonder van belang voor senioren met een laag inkomen mét vermogen. Zij kunnen op basis van hun inkomen bij Mercatus alleen terecht in woningen met een huur onder

€ 607,45 (prijspeil 2019) terwijl ze misschien een duurdere woning zouden kunnen en willen huren.

SENIOREN SOCIALE HUUR

Ook in de huursector is er een groeiende behoefte aan seniorenwoningen. De constatering in de praktijk is nu dat er in beperkte mate door senioren wordt gereageerd op de senioren-woningen die bijvoorbeeld in de dorpen staan, waaraan de conclusie wordt verbonden dat de behoefte kennelijk niet groot is.

Het vrijkomen van een woning valt echter meestal niet samen met het moment van urgentie van de bewoners. Dat betekent dat de verhuisbeslissing moet worden gemaakt gericht op de toekomst. De huidige seniorenwoningen in de dorpen hebben vaak niet de kwaliteit om een dergelijke stap uit te lokken. De corporatie richt zich met zijn (sloop)-nieuwbouwprogramma al sterk op de veranderende behoefte. Mercatus bouwt met name levensloopgeschikt. Toch is er met name voor de huursector specifiek voor senioren op een aantal punten wel aandacht nodig:

- Senioren met kapitaal, maar met een laag inkomen kunnen alleen in de betaalbare huurvoorraad terecht.
- Het bezit van Mercatus in de dorpen loopt terug. In de dorpen is daardoor ook veel minder dan in Emmeloord sprake van een modern op senioren gericht programma. De gemeente en Mercatus doen elke 2 jaar een kernvoorraadonderzoek waaruit blijkt hoeveel sociale

huurwoningen nodig zijn. Tot nu toe betekende dat dat Mercatus terug kon in de voorraad. Met het kernvoorraadonderzoek houden we vinger aan de pols, en kunnen we bijsturen waar nodig.

OPGAVE

- Realiseren senioren-laagbouwprogramma in Emmeloord.
- Pilotproject senioren-laagbouw in dorpen. Op basis van succes verdere strategie uitzetten.
- Pilotproject in gang zetten ± 20 woningen vrije sector huur in Emmeloord. Hiervoor is een ontwikkelaar nodig. Op basis van succes verdere strategie uitzetten.
- Bijzonder seniorenprogramma: ruimte voor collectieve ontwikkeling, laagbouw, gezamenlijke binnentuinen of collectieve ruimtes, etc.
- Senioren adviseren en informeren, bijvoorbeeld over de mogelijkheden voor woningaanpassing.

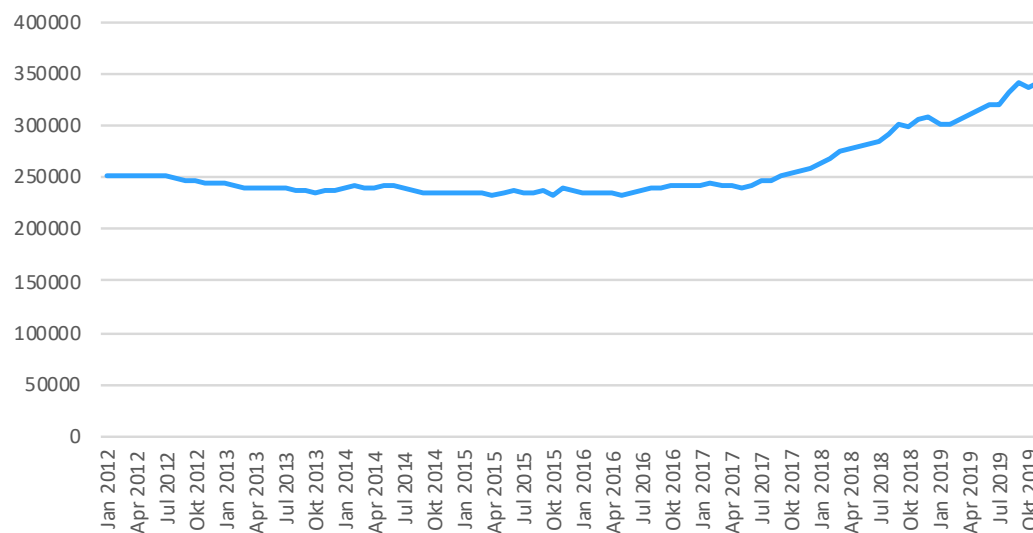
3.2

STARTERS

Starters zitten in toenemende mate klem op de woningmarkt. Het prijsniveau van koopwoningen stijgt al een paar jaar ruim boven inflatie, waardoor de koopmarkt voor een steeds grotere groep onbereikbaar wordt. Het probleem is niet alleen de absolute vraagprijs van het aanbod, maar vooral ook de samenstelling van het totale aanbod. In dat aanbod is het aantal goedkopere woningen zowel absoluut als relatief steeds kleiner aan het worden. Tegelijk is de inkomensgrens van de sociale huurmarkt hard afgegrendeld. Een deel van de groep voor wie een koopwoning onbereikbaar wordt komt niet in aanmerking voor een huurwoning. Ook voor wie op basis van het inkomen wel in aanmerking komt is niet altijd (tijdig) een sociale huurwoning beschikbaar.

De belangrijkste groep is die met een inkomen boven de € 38.000. Deze groep kan, met inbreng van eigen middelen een woning financieren tussen de € 175.000 en € 240.000. De financieringsmogelijkheden stijgen in beginsel mee met de gemiddelde inkomensontwikkeling. De huizenprijzen in Noordoostpolder stijgen de laatste jaren duidelijk harder.

Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs 2012-2019

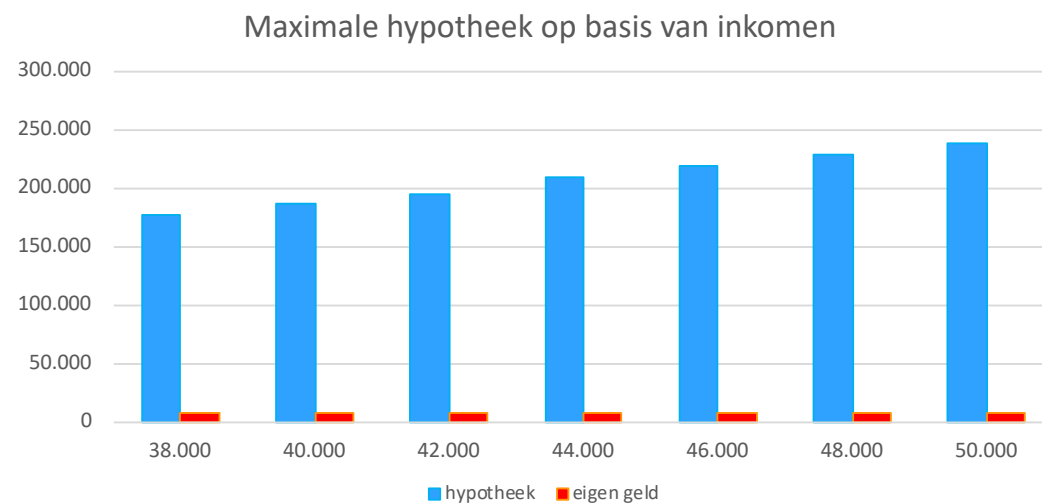


Bron: Huizenzoeker 2019

Wanneer naar de samenstelling van de huidige voorraad wordt gekeken zou het in principe niet nodig moeten zijn daaraan goedkope woningen toe te voegen die bereikbaar zijn voor starters. Er zijn wel degelijk woningen in de prijsrange van € 175.000 tot € 240.000. Het beleid richt zich er dan ook in de eerste plaats op om de woningen die geschikt zijn voor starters ook beschikbaar te krijgen voor starters. Juist voor deze groep is een grotere doorstroming van belang. Een aandachtspunt daarbij is wel dat de stijgende prijzen er ook in de bestaande markt toe leiden dat deze groep genoeg moet nemen met steeds minder kwaliteit, terwijl de kwaliteitseisen van nieuwe generaties juist hoog zijn. Hier ligt een kans in de koppeling met de energieopgave. Energiezuiniger wonen geeft extra financieringsmogelijkheden, terwijl de investering in de energetische verbetering er voor kan zorgen dat de kwaliteit van de woning beter aansluit op de wensen van de starters.

In de tweede plaats moeten de kansen die er zijn om in de bestaande voorraad goedkope huurwoningen aan te bieden, worden aangegrepen. Dat betekent dat het voor Mercatus van belang is te blijven kijken naar de ontwikkeling van wachttijden van jongeren. Daarnaast is het in het bijzonder ook van belang te kijken naar de ontwikkeling van wachttijden voor nieuwe (toekomstige) huurders.

In de derde plaats zou een vrije sector huurprogramma kunnen bijdragen aan het verlichten van tekorten op de korte termijn. Voor de starter zelf is dit programma steeds een tijdelijke oplossing, omdat het alternatief van kopen, of



Bron: Financieringsmogelijkheden 2019 Nationale Nederlanden

sociale huur, financieel aantrekkelijk is. Een vrije sector huurprogramma voor starters, kan er op die manier echter wel aan bijdragen dat er continu woningen beschikbaar zijn.

Tot slot is het mogelijk om het tekort op te lossen door woningen aan de voorraad toe te voegen die zowel geschikt zijn voor starters als voor senioren. Die woningen kunnen vandaag de ingang tot de woningmarkt bieden voor de starter en morgen bij de verdere vergrijzing een goed aanbod zijn voor senioren.

Mogelijk kan ook de gemeentelijke visie op Tiny Houses een bijdrage leveren aan de toegankelijkheid van de markt voor starters voor een specifieke doelgroep. Het is nooit dé oplossing, maar wel een oplossing die, zij het in beperkte mate, een bijdrage zou kunnen leveren. Omdat het een nieuw programma is, waarmee nog geen ervaring is opgedaan, is nog onbekend wat op de lokale markt het effect van dergelijke toevoegingen zal zijn.

OPGAVE

- Doorstroming stimuleren onder andere door toevoeging seniorenprogramma en vrije sector huur (om beweging in de markt te houden).
- Kansen benutten om bij transformatie goedkope starterswoningen te realiseren.
- Tiny houses.
- Starterslening in stand houden en regelmatig evalueren of de voorwaarden nog aansluiten bij de wensen.
- Bij toevoegen van nieuwe starterswoningen sturen op kwaliteiten die aansluiten op de kwaliteitsvraag op lange termijn.

3.3

EXPATS, STUDENTEN, STAGIAIRES

De toenemende druk op de woningmarkt heeft ook tot gevolg dat het steeds lastiger wordt om op relatief korte termijn een woning te vinden. Dat is vooral een probleem als beschikbaarheid urgent is.

Als onderbouwing voor de woonvisie is een aanvullend onderzoek verricht naar de vraag naar meer en andere huisvestingsopties voor studenten, stagiairs en expats. De conclusie van het onderzoek is dat die vraag er is.

STUDENTEN, STAGIAIRS, TRAINEES

Voor de vraag naar studentenhuysvesting, van studenten van AERES is concreet. De vraag vanuit bedrijven voor huisvesting van stagiairs en trainees is veel minder groot, maar is er wel degelijk. Bovendien zien bedrijven de beschikbaarheid van huisvesting ook als een kans voor de toekomst.

De huisvestingsvoorkeuren van stagiairs en trainees zijn vergelijkbaar met die van studenten: kamers met een gedeelde keuken en eventueel andere ontmoetingsruimten.

Groep	Studenten		Stagiairs		Trainees		Expats	
Behoefte: concreet en kans	30-40	10	4-6	2	-	3-5	2	10
Product	40 – 50 kamers		3-4 kamers		1-2 kamers		2 – 10 vrije sector woningen	

Bron: KAW 2019

De aanbeveling van het onderzoek is dat de gemeente bedrijven, onderwijsinstellingen en Mercatus bijeenbrengt om nader invulling te geven aan de mogelijkheden. Doel zou zijn om te starten met een klein project zodat een goede bezetting en de haalbaarheid gegarandeerd zijn.

EXPATS

Hier gaat het om veel kleinere aantallen hoogopgeleide buitenlandse werknemers die huisvesting nodig hebben. De Agrifoodsector schat de aantallen op 10 per jaar, met een duidelijke andere vraag dan de eerder genoemde groepen.

Deze groep zou het best een plek kunnen vinden in de vrije sector huur, waarbij een randvoorwaarde is dat de huur niet te hoog is, aangezien het meestal gaat om starters op de woningmarkt.

Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er op de korte termijn kansen liggen door als bedrijven gezamenlijk de mogelijkheden te inventariseren. Een conclusie van het onderzoek is ook dat het van belang is in het vervolg met meer bedrijven te praten dan nu al gedaan is om te komen tot een bredere inventarisatie van de huisvestingswensen.

OPGAVE

- Bijeenbrengen bedrijven, onderwijsinstellingen, Mercatus om invulling te geven aan project voor studenten, stagiairs, trainees.
- Vrije sector huurprogramma specifiek voor expats.

3.4

BIJZONDER PROGRAMMA

ARBEIDSMIGRANTEN

Er is in toenemende mate sprake van arbeidsmigranten die zich al dan niet permanent vestigen in de bestaande woningvoorraad. Die arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de economische kracht van de gemeente. De gemeente heeft voor het niet permanent vestigen in zowel de kernen als in het landelijk gebied beleid gemaakt. Doelstelling is om arbeidsmigranten legaal en goed te laten wonen. De gemeente stuurt daar op.

Het is belangrijk dat in de dorpsgemeenschappen voldoende verbinding ontstaat tussen de nieuwe en de huidige bewoners.

Omdat arbeidsmigranten die zich permanent vestigen vooral een woning kiezen op basis van snelle beschikbaarheid, is er relatief minder binding met de woon- en leefomgeving. Dat kan zorgen voor leefbaarheidsproblemen. Hier ligt een gezamenlijke opgave voor de dorpen, de gemeente en Mercatus.

STATUSHOUDERS

De opgave om statushouders te vestigen wordt evenredig verdeeld over de gemeenten. De taakstelling is lastig te voorspellen. Momenteel lukt het Noordoostpolder goed om aan de opgave te voldoen. Voor de eerste helft van 2020 is er een huisvestingsopgave voor 15 statushouders.

De ontwikkeling van de behoefte voor huisvesting van statushouders is, gezien de onzekere prognoses, een doorlopend aandachtspunt van de gemeente en de corporatie. Wanneer daartoe aanleiding is zullen de gemeente en de corporatie hieromtrent nieuwe afspraken maken om snel te kunnen reageren op eventueel veranderende omstandigheden.

WOONWAGENS

Op basis van landelijk beleid is, mede in het kader van de woonvisie, een onderzoek gestart naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in Noordoostpolder. De eerste resultaten van dit onderzoek zullen worden gebruikt om invulling te geven aan de eventuele opgave.

4

BETAALBAARHEID

Uit de bewonersbijeenkomst die in het kader van deze woonvisie is gehouden en het burgerpanel, blijkt dat de betaalbaarheid een belangrijk thema is. Zowel de beschikbaarheid van betaalbare woningen vandaag, als de zorgen om de betaalbaarheid van morgen zijn voor de inwoners thema's met een hoge prioriteit voor de woonvisie.

De betaalbaarheid van het wonen staat op verschillende manieren onder druk:

- De vraag naar sociale huurwoningen is groot, zodat de sociale huurmarkt niet voor iedereen toegankelijk is.
- De betaalbaarheid van (goedkope) koopwoningen neemt af, waardoor de koopmarkt voor steeds grotere groepen ontoegankelijk wordt.
- De woonlasten van zittende huurders en eigenaar-bewoners nemen toe door stijgende energielasten. De verwachting is dat die kosten de komende jaren nog verder zullen stijgen.

De woonvisie zet in op verschillende strategieën om te zorgen voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen:

- Het beleid van de woonvisie is gericht op het op gang brengen van verhuisstromen, zodat de markt beter functioneert. Door seniorenwoningen te bouwen kan doorstroming worden bevorderd waardoor er in de bestaande voorraad meer (betaalbare) woningen beschikbaar komen.
- Door hergebruik van bestaande gebouwen is het mogelijk snel te komen tot een groter aanbod van goedkope starterswoningen. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan vrijkomende scholen en gebouwen van zorginstellingen.
- Het doel is om de toegankelijkheid van de sociale huurmarkt voor groepen die nog niet in een huurwoning wonen, maar daar wel behoefte aan hebben, scherp te monitoren. Als het probleem aanhoudt moet ook de programmering van de corporaties daarop worden aangepast.

- Het doel is om ruimte te creëren voor een vrije sector huurprogramma, náást het koopprogramma, onder andere voor die groepen die op basis van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen, maar ook niet in staat zijn om een woning te kopen. Tegelijk is het doel te voorkomen dat groepen op een vrije sector huurwoning zijn aangewezen omdat beleggers koopwoningen in de nieuwbouw aankopen.

Bij de energietransitie ligt het accent in het gemeentelijk beleid in belangrijke mate mede op de betaalbaarheid, niet alleen in de huur-, maar juist ook koopsector, waar de totale woonlasten steeds meer een knelpunt (zullen) worden voor zittende bewoners.

OPGAVE

- Betaalbaarheid door middel van bevorderen doorstroming: zie overige paragrafen
- Betaalbaarheid door middel van toevoegen van vrije sector huur: zie overige paragrafen
- Mogelijk betaalbare woningen voor starters realiseren door hergebruik gebouwen.

4.1

MIDDENHUUR

Landelijk is er in toenemende mate aandacht voor de beschikbaarheid van meer woningen in de middenhuur. Het gaat om woningen met een huur boven de liberalisatiegrens tot € 1000. Een groter aanbod in de middenhuur kan op verschillende manieren een bijdrage leveren aan het functioneren van de woningmarkt:

- De verwachting is dat met de groeiende groep senioren de vraag naar huurwoningen in het algemeen toeneemt, ook voor die groepen die niet in aanmerking komen of op zoek zijn naar een sociale huurwoning.
- Middenhuur is een oplossing voor groepen die niet in aanmerking komen voor de sociale huurvoorraad en voor wie de koopvoorraad nog onbereikbaar is én voor mensen met een laag inkomen en veel spaargeld. Deze laatste groep komt wel in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar wil mogelijk iets anders.
- Middenhuur is in het algemeen een kans er voor te zorgen dat de beschikbaarheid van woningen op korte termijn groter wordt.

De constatering is nu dat zowel bij nieuwbouw als in de bestaande voorraad sprake is van aankoop van woningen door beleggers, die met de lage rentestanden een goed rendement zien in woningbelegging. Daarmee is duidelijk aangetoond dat er op de markt een behoefte aan dergelijk aanbod is. Het beleid van de woonvisie is er op gericht om ook in de nieuwbouw een dergelijk middenhuurprogramma aan te bieden, zodat het middenhuuraanbod niet ten kosten van de koopvoorraad hoeft te gaan.

De belangrijkste opgave is om de investeerders voor dit programma te vinden. Noordoostpolder ligt buiten de kernzone waarbinnen de grote institutionele beleggers opereren. Dat betekent dat een programma expliciet gericht moet zijn op het vinden van en activeren van investeerders.

OPGAVE

- Middenhuur pilot: zie overige paragrafen

5

WONEN EN ZORG

Er is sinds de vorige woonvisie een grote omslag geweest in de relatie tussen wonen en zorg. Van alle zorgvragers wordt verwacht dat ze langer en meer zelfstandig in een eigen huis wonen. Die omslag geldt niet alleen voor senioren, maar ook voor andere zorgvragers. Dat betekent dat traditionele zorginstellingen verdwijnen of veranderen.

Voor een deel zullen deze groepen in hun eigen woning in de bestaande voorraad blijven wonen, of een plek elders in de bestaande voorraad vinden. Deels zijn nieuwe toevoegingen nodig waar senioren en andere doelgroepen langer zelfstandig kunnen wonen. De omslag biedt ook ruimte voor nieuwe woonvormen en nieuwe toevoegingen aan de voorraad.

In de wijken moeten woningen komen waar andere zorgvragers (niet-senioren), die vroeger een plek hadden bij de zorginstelling, zelfstandig kunnen wonen. Daarvoor moet in ieder geval ruimte beschikbaar komen.

Daar komt bij dat de verdere vergrijzingen een grote groei in de zorgvraag zal betekenen.

OPGAVE

- Toevoegen van meer specifiek op senioren gericht nieuwbouwprogramma, ook in de koop en de middenhuur.
- Onderzoekend ontwikkelen: In Emmeloord en een aantal kernen een op senioren gericht nieuwbouwoopprogramma aanbieden om de werkelijke vraag te toetsen.
- Spreiden van nieuw programma dat in de plaats komt van beschermd wonen, over de wijken. Samenwerking op dit punt tussen gemeente, corporatie en zorgpartijen.
- Met zorgpartijen en corporaties monitoren van de stap van beschermd naar zelfstandig wonen.
- Afstemmen van vraag en aanbod van zorg en gezamenlijk invulling geven aan de programmatische opgave die volgt uit het wonen-met-zorg onderzoek.
- Vrije sector huur: zie overige paragrafen.

Het onderzoek van Companen naar vraag en aanbod van zorg in Noordoostpolder brengt gedetailleerd in beeld wat per doelgroep vandaag de verhouding tussen vraag en aanbod is en hoe de ontwikkeling is in de periode tot 2040. Die confrontatie laat zien dat er voor verschillende groepen vandaag tekorten zijn én dat de vraag in de komende jaren nog sterk zal veranderen, zodat er de komende 20 jaar een flinke bouw en transformatieopgave ligt.

Het is van groot belang om de vinger aan de pols te houden als het gaat om de ontwikkeling van de zorgvraag. In het kader van de woonvisie is een onderzoek verricht en is de ontwikkeling van die vraag opnieuw in beeld gebracht. Dat is van belang omdat het met de sterk veranderende omstandigheden van het nieuwe zorgstelsel én de vergrijzing, moeilijk is de ontwikkeling van die vraag op de lange termijn goed in te schatten. De gemeente heeft hierin een belangrijke rol omdat sprake is van verschillende zorgaanbieders. De woonvisie en het verrichte onderzoek bieden een gezamenlijke basis om het totale aanbod van de individuele aanbieders vanuit één perspectief in overeenstemming te brengen met de totale vraagontwikkeling.

OPGAVE

- Afstemming aanbod en programmering met en door zorginstellingen gezamenlijk op basis van een gezamenlijk onderschreven prognose.

5.2

SENIOREN EN ZORG

Er is eerder in het hoofdstuk kwalitatieve programmering al aangegeven dat er duidelijk behoefte is aan meer woningen die specifiek geschikt zijn voor senioren. De oplossing ligt niet alleen in nieuwe toevoegingen aan de voorraad maar juist ook in aanpassing van de bestaande voorraad. De ruime verkaveling in Noordoostpolder biedt mogelijkheden voor aanbouwen op de begane grond van de bestaande voorraad. De zorgserre van Mercatus is daarvan een goed voorbeeld.

Daarnaast wordt vanuit de zorg ook aangegeven dat er ruimte is voor tussenvormen, die de ruimte opvullen tussen traditioneel zelfstandig wonen in de eigen woning en het wonen in een zorginstelling zoals dat vroeger het geval was. Daarbij moet worden gedacht aan nieuwe collectieve woonvormen met een schaal van 20-24 woningen. Dat biedt de mogelijkheid om extra collectieve voorzieningen te koppelen aan het wonen, zoals een gezamenlijke ruimte. Juist in dit kader is er behoefte aan meer dan alleen appartementen. Meer collectieve laagbouw woonvormen zijn bij uitstek een goede aanvulling op het bestaande aanbod, zowel in Emmeloord als in dorpen.

In de praktijk is wel een groot verschil te zien in het al dan niet functioneren van collectieve voorzieningen bij seniorenwoningen. Op de ene plek werken collectieve ruimten heel goed terwijl ze op de andere plek totaal niet functioneren. Het is van belang hier bij de opzet van de nieuwe woonvorm goed over na te denken en de bewoners ook een bewuste keuze te laten maken, bijvoorbeeld door de collectieve voorzieningen ook te beprijsen.

Tegelijk is de constatering, dat met het verdwijnen van traditionele zorgvoorzieningen ook goed draaiende algemene ruimtes die daar aanwezig waren zijn verdwenen. Het gaat bijvoorbeeld om de eetfaciliteiten die in het verleden ook door inwoners van buiten de instelling werden gebruikt. Die constatering betekent dat er ruimte is voor nieuwe voorzieningen.

Een aandachtspunt is dat mantelzorgers onder steeds grotere druk komen te staan. Het wordt in toenemende mate noodzakelijk dat er vanuit de directe omgeving ondersteuning is.

Een bijzondere vraag is wat de positie van de dorpen is in deze veranderingen. Een beperking voor de dorpen is dat het door de schaal van de dorpen lastig is om intramurale voorzieningen te realiseren. Die zullen dan in ieder geval zeer kleinschalig moeten zijn.

Anderzijds bieden dorpen juist een goed sociaal vangnet, waardoor het mogelijk is om lang zelfstandig te wonen met steun uit de directe woonomgeving. Daarmee zijn juist de dorpen ook een goede plek om te experimenteren met nieuwe collectieve woonvormen.

OPGAVE

- Aanpassing bestaande woningvoorraad (zorgserre/aanbouw). Mogelijk ook ontwikkelen aanbouwoptie in de koop.
- Ruimte bieden voor het ontwikkelen van nieuwe collectieve woonvormen. Ook kleinschalig proefproject in dorpen.
- In beeld brengen van het netwerk van collectieve voorzieningen voor senioren op wijk- en buurtniveau.

5.3

OVERIGE ZORG

De veranderingen in de zorg betreffen niet alleen senioren. Ook andere groepen, moeten sneller en vaker zelfstandig wonen. Dat betekent in de eerste plaats dat er de opgave is om in bestaande wijken woonruimte voor deze groepen te vinden. Deze groepen zijn in het algemeen aangewezen op corporatiewoningen, zodat de plekken waar wordt gezocht haast vanzelf de plekken zijn waar Mercatus bezit heeft. Het is van belang dat de gemeente met Mercatus er op inzet dat er een voldoende spreiding van deze groepen over de wijken komt. De inzet is er op gericht de locatiekeuze niet alleen afhankelijk te laten zijn van de plek waar Mercatus 'toevallig' aanwezig is of een woning vrij is.

Een aandachtspunt is dat deze groepen met de verandering van het zorgstelsel sneller op grotere afstand van hulpverlenende instanties komen te staan. Vaak is de corporatie als huisvester nog degene die als eerste merkt dat er iets aan de hand is, bijvoorbeeld omdat sprake is van oplopende huurachterstanden. In de prestatieafspraken met Mercatus en Woonzorg Nederland spraken we af met elkaar en andere betrokken partijen in gesprek te gaan over vroegsignalering.

OPGAVE

- Passend maken van lokaal aanbod bij lokale vraag.
- Bewuste locatiekeuze, niet alleen afhankelijk van toevallige beschikbaarheid bij de corporaties.
- Afspraken zorgpartijen, corporatie, gemeente omtrent probleemsigaling.



KWALITEIT

De kwaliteitsdoelstellingen in de woonvisie komen enerzijds voort uit de ontwikkeling van de behoefte en de vraag. De veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende woonvoorkeuren vragen om toevoeging van nieuwe kwaliteiten en aanpassing van bestaande kwaliteiten in woningen en woonmilieus.

Anderzijds heeft de gemeente ook zelfstandige kwaliteitsdoelstellingen ten aanzien van het wonen, vaak vanuit andere beleidsvelden. Het gaat om doelstellingen vanuit onder andere economie, het sociaal domein en milieu.

Voor Noordoostpolder zijn er verschillende thema's van belang die in de woonvisie afzonderlijk aandacht krijgen:

- Noordoostpolder heeft een onderscheidende en herkenbare belevingswaarde die ook in cultureel opzicht waardevol is. Met het **DNA van de polder** is vastgelegd hoe daar op wordt voortgebouwd.
- Vanuit **economische perspectief** is het van belang de nieuwbouw te benutten om een **belevingswaarde** aan te bieden waarmee Noordoostpolder zich op een regionaal

en mogelijk zelfs bovenregionaal niveau kan onderscheiden.

- De komende jaren is er zowel in Emmeloord als in de kernen op verschillende plekken de ruimtelijke opgave om tot invulling te komen van **bijzondere locaties** die door functieverandering beschikbaar komen.
- De toekomstwaarde van de **bestaande voorraad** is kritisch. Er is in toenemende mate een kwaliteitsverschil te zien is tussen de sociale huurvoorraad en de goedkope koopvoorraad. Eigenaar bewoners blijven achter met investeringen in onderhoud en kwaliteit van de eigen woning. Zoals eerder aangegeven is in de interviews voor de woonvisie bovendien de constatering gedaan dat de jonge generatie vaak meer kwaliteit wil dan Noordoostpolder in de bestaande woningvoorraad biedt. De energietransitie biedt een kans een impuls te geven aan die kwaliteit.

De volgende paragrafen gaan nader in op de kwaliteitsdoelstellingen voor deze thema's.

OPGAVE

- Energietransitie inzetten voor een kwaliteitsimpuls in de voorraad, waarbij het accent ligt op de goedkope koopsector.
- Actief bijdragen aan de mogelijkheden voor senioren om langer thuis te wonen.
- Het DNA van de polder beschouwen in het licht van nieuwe bouwprogramma's binnen de kernen.
- Een kwaliteitsimpuls geven aan met name de goedkope koopvoorraad door de energiestrategie daarop af te stemmen.
- Inzetten op onderscheidende nieuwbouwprogramma's en programma's die een aanvulling vormen op de bestaande voorraad.
- Zie ook opgaven kwalitatieve behoefte.

6.1

INBREIDING EN DNA

Met het DNA van de polder is door de gemeente en Mercatus duidelijk een visie neergelegd over de manier waarop vanuit cultuurhistorisch perspectief met de belevingswaarde van de bestaande bouwomgeving en de historische stedenbouwkundige opzet en architectuur in de polder zou moeten worden omgegaan. Partijen zien de waarde van die regels in. Tegelijk worden er wel knelpunten gesignaleerd in die kwaliteitseisen. De stedenbouwkundige opzet is een vertaling geweest van de toenmalige programmatische vraag naar een stedenbouwkundig stramien. De vraag van vandaag en morgen is echter niet vanzelfsprekend hetzelfde als de vraag van 50 jaar geleden.

Vanuit de woonvisie is de belangrijkste waarde van het DNA dat blijvend wordt gewerkt aan het in stand houden van de onderscheidende kwaliteit van de gebouwde omgeving in de polder. Herkenbaarheid van de woonomgeving is in toenemende mate een belangrijke onderscheidende kwaliteit. Tegelijk is het vanuit de woonvisie van belang dat nieuwe programma's een plek kunnen krijgen. Als volgende stap in het DNA van de polder moet worden nagedacht over het inpassen van die nieuwe programma's. Het is de vraag of

er alternatieven zijn voor het duwen van het nieuwe programma in het stramien van een ander programma van 50 jaar geleden en de stedenbouwkundige randvoorwaarden die daar bij hoorden.

Destijds is voor elk programma een passende vorm en architectuur bedacht. Het gaat er juist ook om, vanuit de ontwerpgedachte van de polder, vandaag na te denken over de mogelijke vormen van nieuwe programma's die destijds nog niet bestonden. Dat vraagt om een analyse van de inbreidings- en transformatieopgave binnen bestaande kernen, en het formuleren van stedenbouwkundige uitgangspunten die ook passen bij het programma dat moet worden gerealiseerd én bij het DNA van de polder.

OPGAVE

- Benaderen van DNA op gemeenteniveau vanuit de vraag hoe andervormig, nieuw programma zou kunnen passen binnen de stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling.

6.2

KWALITEIT VAN NIEUWBOUW

Nieuwbouwlocaties zijn een kans om kwaliteiten aan de voorraad toe te voegen die er nu nog niet zijn. Hier ligt een kans om bijzondere, onderscheidende woonmilieus te maken. Het gaat er om dat kwaliteiten en programma's worden toegevoegd die nu in de voorraad ontbreken. Goede voorbeelden daarvan zijn recente nieuwbouwprojecten als *Wellerwaard* aan de rand van Emmeloord, *Noorderwinkels* in Nagele en *Aandee* in het centrum van Emmeloord.

Ook op reguliere ontwikkellocaties ligt er een kans om andere programma's toe te voegen. Met name Emmelhage biedt, als er voorzieningen komen, de kans om ook te ontwikkelen voor senioren.

De opgave bij de uitbreidingen is steeds tweeledig. Enerzijds is het van belang vandaag te kunnen voldoen aan de vraag. Als er een vraag is, is het onwenselijk nee te moeten verkopen omdat er geen aanbod is. Anderzijds is het van belang ook bij de uitbreidingen steeds te kijken naar de vraag van morgen. Ook de uitbreidingen moeten een

bijdrage leveren aan de gewenste samenstelling van de toekomstige woningvoorraad.

Als het gaat om de esthetische kwaliteit van uitbreidingen zijn er twee stromingen. Enerzijds is er een groep die aangeeft dat de esthetische spelregels bij nieuwbouw beperkend werken en een belemmering vormen om die kwaliteit te maken die gewenst is. Anderzijds is er een groep die aangeeft dat juist zou moeten worden ingezet op het maken van meer herkenbare milieus met een grotere, geregleerde, collectieve kwaliteit.

Het is duidelijk dat die verschillende visies op kwaliteit slecht samengaan. De inzet is dan ook om beide ontwikkelingen parallel toe te staan. Enerzijds is er bij nieuwbouwlocaties sturing op een stedenbouwkundige opzet en regie die past binnen de traditie van de polder. Anderzijds moet er ook bij uitbreidingen ook ruimte zijn voor vrijheid, zodat op beide punten aan de vraag kan worden voldaan.

Bijzondere locaties geven ruimte voor en vormen een aanleiding voor het realiseren van bijzondere kwaliteiten en programma's. De komende jaren zullen er zowel in Emmeloord als in de dorpen nog veel bijzondere inbreidingslocaties beschikbaar komen. Het kan gaan om plekken van kerken, scholen, zorgvoorzieningen of andere voorzieningen. Die bijzondere plekken hebben altijd ook een uitzondering gevormd in het stedenbouwkundig stramien, en bieden daardoor bij uitstek de kans om opnieuw iets bijzonders te realiseren, het zij door transformatie het zij door nieuwbouw. Het doel is om de komende jaren de bijzondere plekken aan te grijpen voor bijzonder programma. Daarvoor moet een aantal stappen worden gezet:

- Inschatten programmaruimte op bijzondere locaties en inschatten overige programmaruimte om daarmee tot een samenhangende totaalprogrammering te komen die ruimte laat om ontwikkelingen op bijzondere locaties in te vullen.
- Afzetten van die fysieke ruimte tegen de behoefte (binnen bandbreedte) van de woonvisie.

- Uitnodigen initiatiefnemers

LANDELIJK GEBIED

In het landelijk gebied zijn verschillende ontwikkelingen zichtbaar. Enerzijds is ook in het landelijk gebied sprake van vergrijzing. Vanuit het landelijk gebied wordt daardoor een trek naar de dorpen verwacht. Het is van belang om in de dorpen een aanbod te hebben voor de mensen die die stap willen maken.

Anderzijds komt er in het landelijk gebied op deze manier ruimte beschikbaar voor nieuwe woonvormen op erven. De erven bieden bij uitstek een kans om bijzondere kwaliteiten aan de woningvoorraad toe te voegen. Ook in de toekomst geeft de gemeente daarvoor ruimte in het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing).

OPGAVE

- Inventarisatie en ontwikkeling bijzondere locaties.
- Inzetten op programma in dorpen voor verhuizende agrariërs.
- Blijvend inzetten op erfontwikkeling en rood voor rood.

6.4

KWALITEIT BESTAANDE VOORRAAD

In eerdere visies heeft de gemeente al aangegeven dat de kwaliteit van de bestaande voorraad aandacht behoeft. Dat is nog steeds het geval. Daarbij gaat het om de technische, functionele én esthetische kwaliteit. De polder is in een relatief korte tijd gebouwd met als gevolg een vrij eenzijdige woningvoorraad. Bovendien is de technische kwaliteit van een belangrijk deel van die voorraad inmiddels verouderd.

Van de duurdere voorraad mag worden verwacht dat eigenaren en kopers de middelen hebben om in de komende jaren op eigen kracht te komen tot vernieuwing en verbetering van woningen. De corporaties zorgen voor een continue vernieuwing van de sociale huurvoorraad. Het belangrijkste risico voor de kwaliteit van de bestaande voorraad zit in de oudere, goedkopere koopvoorraad. Het kwaliteitsverschil tussen goedkope koopwoningen en huurwoningen wordt steeds groter, waarbij corporatiewoningen meestal een duidelijk betere kwaliteit hebben dan de koopvoorraad. De vernieuwing van de goedkopere koopvoorraad blijft achter.



Nieuwbouw Ens



DUURZAAMHEID

Het accent van de duurzaamheidsopgave ligt op de doelstelling van de gemeente Noordoostpolder om in 2030 energieneutraal te zijn. Hoewel dat niet betekent dat de woningvoorraad dan energieneutraal moet zijn, zullen de klimaatdoelstellingen en de ontwikkeling van energieprijzen de komende 25 jaar een grote invloed hebben op het wonen. Op de korte termijn is er al sprake van stijgende energielasten en daarmee een toenemende druk op de betaalbaarheid van het wonen. Het doel is om in 2050 een aardgasvrije woningvoorraad te hebben. Dat geeft een opgave om 650 woningen per jaar van het gas af te halen.

Uit de bijeenkomsten in het kader van de woonvisie blijkt dat energielasten en de energietransitie punten van zorg zijn van bewoners. De strategie moet de komende jaren uitwerking krijgen onder andere in de transitievisie warmte die in 2021 gereed moet zijn. Het is van groot belang dat er vanuit het wonen richting wordt gegeven aan de energietransitie. Daarbij staan twee thema's centraal:

- Betaalbaarheid op het niveau van totale woonlasten.
- Kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

Dat betekent dat het, geredeneerd vanuit het wonen, nodig is om concrete verbeterstrategieën te formuleren, voor concrete plekken, gekoppeld aan een visie op de kwaliteit van de voorraad en financieringsmogelijkheden. Als die financieringsmogelijkheden bij de bewoners niet aanwezig zijn, is het nodig passende financieringsarrangementen aan te bieden. Zonder een dergelijke strategie is het risico dat juist daar waar de verbetering het meest waardevol is, deze achter zal blijven.

Het accent ligt vanuit de woonvisie op een strategie voor de goedkopere, verouderde koopvoorraad in de gemeente. De afweging waar, wanneer en op welke manier de energieopgave aan te pakken is daarmee niet primair en alleen een technisch vraagstuk. Het is juist een vraagstuk van volkshuisvesting, kwaliteit en betaalbaarheid. Het beleidsaccent ligt straks niet meer bij nieuwbouw, die door aangescherpte regelgeving vanzelf op het goede niveau komt. Het accent ligt evenmin bij de corporatievoorraad. De corporatievoorraad zal door de autonome doelstellingen van de corporaties én door de prestatieafspraken daaromtrent ook min of meer vanzelf op het gewenste niveau komen. Het beleidsaccent ligt juist op de koopvoorraad en dan in het bijzonder de onderkant van de koopmarkt.

7.1

ENERGIE ONDERKANT KOOPMARKT

Juist aan de onderkant van de koopmarkt is de opgave groot. De middelen om de eigen woning te verbeteren zijn beperkt, terwijl de stijgende energielasten zwaar wegen. Tegelijk ligt er een dubbele kans. Met energiebesparende maatregelen komt (een deel van) de kasstroom van de energielasten vrij. Die vrijkomende kasstroom zou kunnen worden aangewend voor investeringen in de woning. Een bijkomend voordeel is dat juist in dit deel van de voorraad een belangrijke kwaliteitswinst te boeken is, ook voor de uitstraling. Dat betekent dat er kans is om ook een waardevermeerdering te realiseren, zodat er een dubbel rendement op de investering is. Een mogelijk knelpunt voor deze groep is de echter de financiering.

In het kielzog van het klimaatakkoord zijn en komen er steeds meer landelijke regelingen als ondersteuning voor individuele woningverbetering. Mede tegen die achtergrond wordt de gemeentelijke duurzaamheidslening dit jaar geëvalueerd.

Tegelijk vinden bewoners nog te weinig hun weg naar de bestaande financieringsmogelijkheden. De rol voor de



gemeente ligt in ieder geval in het onder de aandacht brengen van de bestaande regelingen via het energieloket.

Daarnaast is het van belang dat bij het monitoren van de voortgang van de opgave van verduurzamen van gemiddeld 650 woningen per jaar tot 2050, bepaalde categorieën woningen of bewoners geen achterstand oplopen. Als dat het geval is, is een aanvullende strategie nodig.

7.2

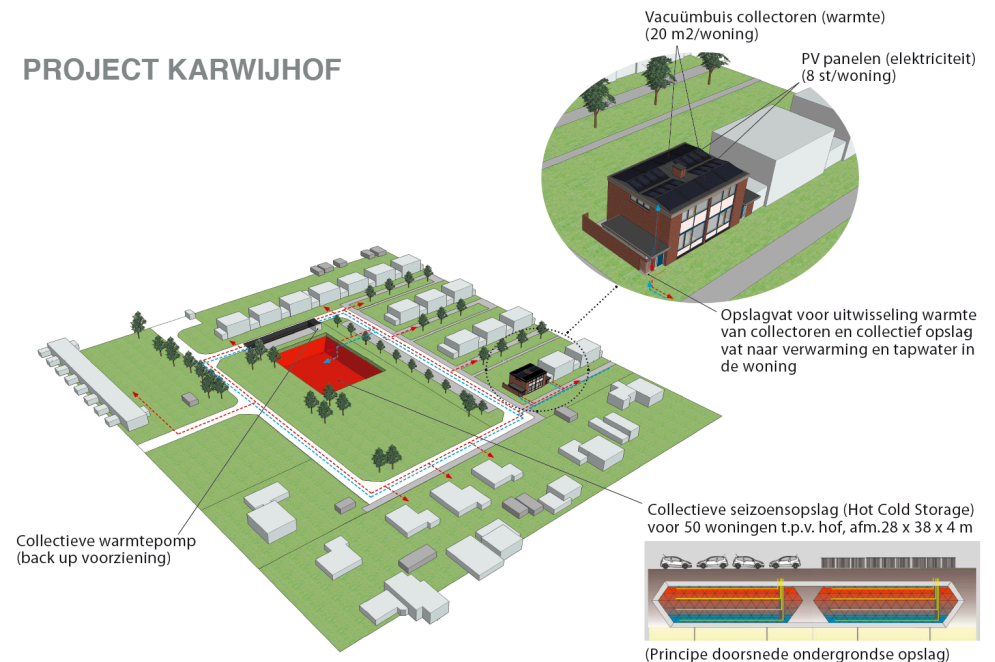
EXPERIMENTEN

In het verlengde van het voorgaande is van belang dat de oudere woningvoorraad van Noordoostpolder bij uitstek een voorraad is die geschikt is voor verduurzaming. De rechttoe-rechtaan bebouwing kwam bij analyse van de energiesprong naar voren als de ideale bebouwing om te verbeteren. Er is nog veel winst te behalen én de verbetering is relatief eenvoudig omdat standaardoplossingen te maken zijn voor grotere hoeveelheden woningen.

Door de planmatige opzet van de polderbebouwing is een planmatige verbeterstrategie kansrijk. De gemeente kan zo'n aanpak een impuls geven door proefprojecten. Een voorbeeld van een dergelijke aanpak is 'Nagele in balans'.

Een planmatige aanpak sluit ook ruimtelijk kwalitatief aan op het beleid. De consequentie van de energietransitie is immers dat een deel van de voorraad een nieuwe 'jas' zal krijgen. Een samenhangende aanpak past wat dat betreft beter bij het DNA van de polder dan wachten op een versnipperde aanpak.

PROJECT KARWIJHOF



Bron: *Energiek Nagele*

7.3

SOCIALE HUURVOORRAAD

Mercatus heeft het doel vastgelegd om de hele voorraad in 2050 energieneutraal te hebben. Die doelstelling krijgt vandaag al vorm in concrete projecten.

Voor wat betreft de sociale huur betekent de huidige trend in de energieprijzontwikkeling dat een benadering van de betaalbaarheid op basis van de totale woonlasten inclusief de energielasten nog belangrijker wordt. Voor de prestatieafspraken met de corporaties is het doel om die woonlastenbenadering steeds naast de traditionele huurgrenzen als sturend gegeven te hanteren.

Voor de sociale huurvoorraad is een punt van aandacht wat het perspectief is van de in eigendom versnipperde huurcomplexen. Binnen de doelstelling van 2050 houdt Mercatus hier voor de eigen woningen wel rekening mee. De vraag is op welke manier meer kopers in de gemengde blokken gebruik kunnen maken van de kans om mee te liften met de vernieuwing.

Vandaag verkoopt Mercatus alleen nog woningen als zij een groen energielabel (A, B of C) hebben.



Transformatie bestaande woningen naar nul-op-de-meter in Rutten

7.4

CIRCULAIR & KLIMAATADAPTIEF

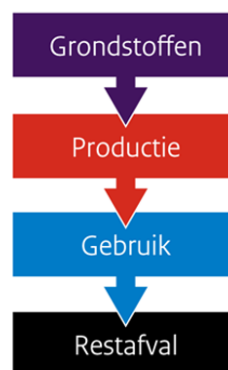
Parallel aan de energiedoelstelling is de doelstelling geformuleerd om Nederland in 2050 volledig circulair te maken. De bouw is één van de 5 sectoren die centraal staan in die doelstelling. Daarmee is het onderwerp ook van belang voor de woonvisie.

Het onderwerp staat nog veel meer dan de energietransitie in de kinderschoenen. De verwachting is dat de komende jaren een inhaalslag wordt gemaakt. Dat betekent dat in deze woonvisie de consequenties en de invulling van het thema nog onbekend zijn. Wel zijn twee dingen zeker:

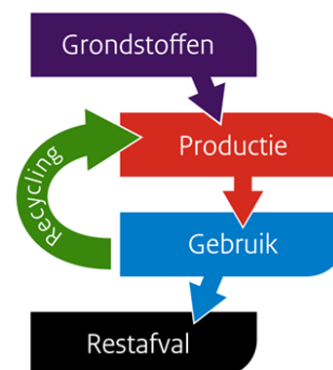
- De komende jaren zal landelijk en ook in Noordoostpolder een omslag worden gemaakt naar circulaire nieuwbouw.
- De strategie voor de energietransitie waar nu hard aan wordt gewerkt, zal in de toekomst een keer herzien moeten worden in het licht van de circulaire doelen.

Het is van belang in de huidige planvorming rekening te houden met die omslag die in de looptijd van deze woonvisie nog zal gaan plaatsvinden.

Lineaire economie



Economie met recycling



Circulaire economie



Tegelijk moet in 2050 de gebouwde omgeving zo klimaatbestendig en waterrobuust mogelijk zijn. Ook het vormgeven van deze doelstelling staat nog in de kinderschoenen en vraagt de komende jaren een nadere invulling.

Noordoostpolder wil de komende jaren zo veel mogelijk in samenhang invulling aan deze verschillende opgaven gaan geven.

7.5

GEBIEDSGERICHTE KWALITEITSIMPULS

Een belangrijk aspect van de energietransitie is dat op gebiedsniveau keuzes moeten worden gemaakt. Als in een gebied sprake is van collectieve levering van warmte, zou het goed zijn als iedereen daar aan mee doet. Als ergens geen warmte wordt geleverd moet de oplossing onontkoombaar op het niveau van de woning worden gezocht. Beide uitersten hebben een volkomen andere financieringsvorm en hebben een volkomen ander effect op de kwaliteit van gebieden. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is het doel om de ingreep zo goed mogelijk af te stemmen op de volkshuisvestingsdoelen. Dat betekent voor de komende periode dat de warmteplannen uit de duurzaamheids- en technische hoek moeten worden getrokken. Er moet mede vanuit het wonen richting worden gegeven aan de energietransitie.

OPGAVE

- Energietransitie mede richten op een kwaliteitsverbetering van de voorraad.
- Rekening houden met toekomstige opgaven van circulariteit en klimaatadaptatie.
- Financieringsvormen die de vrijkomende kasstroom van de energiebesparing gebruiken voor de kwaliteitsverbetering
- Proefprojecten om de mogelijkheden duidelijk te maken én bewoners te overtuigen van de meerwaarde.
- Onderzoeken of er combinaties van financieringsmogelijkheden zijn, bijvoorbeeld een combinatie van levensloopgeschikt maken en verduurzaming.

Het accent van beleid voor kwaliteitsverbetering van de voorraad moet dan ook op dit deel van de koopvoorraad worden geconcentreerd. Dé kans daarvoor ligt in de opgave van energieverbetering. Juist de goedkope koopvoorraad heeft baat bij een verlaging van het energieverbruik door verbetering van de woningen zelf. Dit gegeven vormt een belangrijke input voor de afweging welke oplossingen in de energietransitie worden gekozen voor welke delen van de voorraad. Daarmee worden twee vliegen in één klap geslagen.

Het voordeel is dat de gemeente een woningvoorraad heeft die zeer geschikt is om te komen tot een seriematige verbetering. Door de huidige druk op de bouwmarkt lopen de ontwikkelingen op dit terrein vertragingen op. De voorraad in de polder biedt echter bij uitstek kans om een impuls te geven aan dergelijke ontwikkelingen.

Zo kan vanuit de kenmerkende ontwerpgedachte van de polder worden gedacht aan 'De Nieuwe Polderwoning' waarbij een bouw pakket wordt ontwikkeld om woningen te verbeteren. De meerwaarde is dat niet alleen sprake is van een energetische verbetering van de woning, maar ook van een esthetische verbetering, waardoor sprake is van een extra waardevermeerdering.

Parallel aan de technische invalshoek ligt een belangrijke kans in financieringsvormen waarbij de kasstroom van de energiebesparing wordt ingezet voor verbetering van de voorraad. De komende jaren ligt hier een belangrijk accent

van de energieopgave én de opgave van kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad tegelijk. Daarbij is de timing van verbetering eveneens van groot belang. Nu zijn bouwkosten haast op een historisch hoogtepunt. De komende jaren kan er weer een moment komen dat de woningmarkt slechter wordt en bouwkosten dalen. De kans voor verbetering ligt vooral op het moment dat er een combinatie is van hoge energielasten en lagere bouwkosten. Het doel is om voorbereid te zijn om op dat moment een versnelling in te zetten van de verbetering van de goedkope koopvoorraad.

OPGAVE

- Energetische verbetering van de koopvoorraad
- Project: de Nieuwe Polderwoning, een bouw pakket voor woningverbetering.

8

WIJKEN, BUURTEN EN DORPEN

Noordoostpolder kent geen specifieke probleemwijken of -buurten. Over de hele linie zijn de scores vrij constant, met hier en daar een lichte verbetering. Het is van belang in gebieden die minder goed scoren in de leefbaarometer, van het ministerie van BZK, extra alert te zijn en in te grijpen als zich overlastsituaties voordoen.

Het belangrijkste aandachtspunt voor de leefbaarheid vormt de vergrijzing. De komende jaren zal de bevolkingsopbouw van wijken en buurten verder veranderen. Dat brengt ook veranderende eisen aan de woonomgeving met zich mee. Veiligheid op straat en de bereikbaarheid van voorzieningen moeten in een ander daglicht worden beschouwd. Dat geldt ook voor de sociale samenhang en de contacten die bewoners met elkaar hebben. Natuurlijke ontmoetingsplekken uit het verleden, zoals de school en de sportvereniging, maken geen deel meer uit van het dagprogramma van een groeiend deel van de bevolking. Het is van belang dat daarvoor andere plekken in de plaats komen. Daarbij moet zowel worden gedacht aan plekken in de openbare ruimte als aan alternatieven voor collectieve voorzieningen die in het verleden bij traditionele

ouderencomplexen beschikbaar waren. De opgave is niet alleen stedenbouwkundig, maar vooral ook programmatisch van aard. Het betekent ook dat moet worden ingezet om in de toekomst de arrangementen te bieden waardoor bewoners kunnen (blijven) wonen op de plek waar zij willen wonen.

Bij dorpen is het van belang dat je kijkt hoe (basis)-voorzieningen georganiseerd kunnen worden. De huidige ontwikkelingen op het gebied van bezorgservices maken bijvoorbeeld al veel mogelijk. In Rutten wordt er bijvoorbeeld op hoog niveau in supermarkt behoeften voorzien door supermarkten uit Lemmer. Ook vervullen winkels in buurdorpen Bant en Creil een kleine functie voor Ruttenaren. In een dorp is veel te organiseren ook voor ouderen.

Daarnaast is het van belang in de wijken, buurten en dorpen te blijven vernieuwen zodat deze aantrekkelijk blijven. Daarbij spelen inbreidingsmogelijkheden nog steeds een rol, maar de vernieuwingskansen vanuit de energietransitie worden daarin steeds belangrijker.

8.1

WIJKEN EN BUURTEN

Met Mercatus wordt ingezet op de empathische woonomgeving. De herstructurering van de Botenbuurt is hiervoor een experiment. Het gaat erom dat bij de verbetering van de wijk wordt nagedacht over de interactie tussen mensen.

Het idee is dat er veel meer vanuit de behoefte van de huidige inwoners van buurten wordt nagedacht over de voorzieningen, inrichting van het openbaar gebied en vormgeving in de relatie tussen woningen en openbaar gebied.

Het centraal stellen van de bewoner betekent ook dat de gemeente initiatieven vanuit de buurt ondersteunt. Daarnaast zet de gemeente er op in om haar acties in wijken niet onopgemerkt voorbij te laten gaan. De gemeente investeert continu in bestaand woongebied door onderhoud en nieuwe plannen. Het doel is om ingrepen zo veel mogelijk te bundelen door openbaar gebied, woningen en de nieuwe ideeën over de ideale woonomgeving tegelijk in te zetten, zodat duidelijke verbeteringen en veranderingen worden gerealiseerd.

OPGAVE

- Wijken aanpassen aan de nieuwe vorm van bewoning die onder andere vergrijzing met zich meebrengt.
- Bundelen van onderhoud en investeringen vanuit verschillende invalshoeken zodat daadwerkelijk verbeteringen met impact worden gerealiseerd.

8.2

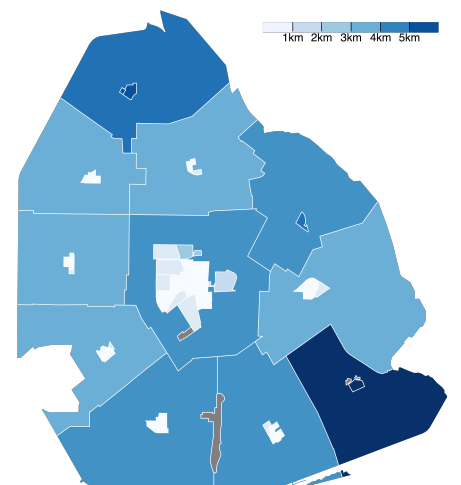
DORPEN

De dorpen hebben als het gaat om de leefbaarheid voordelen en nadelen ten opzichte van wijken in Emmeloord. In Emmeloord is alles dichterbij, terwijl het voorzieningenaanbod in de dorpen verschilt.

Het is van belang steeds in het oog te houden dat voorzieningen ook onder druk staan omdat mensen elders boodschappen gaan doen. Dat neemt niet weg dat met het oog op de vergrijzing de bereikbaarheid van de basisvoorzieningen voldoende is. Het is van belang op een moderne manier na te denken over de voorzieningenstructuur van de polder én de manier waarop bewoners gebruik maken van voorzieningen. De rationele opzet van de polder is juist bedacht met het oog op de bereikbaarheid van voorzieningen. Het is de vraag wat een modern voorzieningenconcept voor de polder is.

De dorpen hebben ook een belangrijk voordeel ten opzichte van de wijken en buurten in Emmeloord. In de dorpen is een grotere sociale samenhang en betrokkenheid. Dat blijkt ook uit de manier waarop dorpsbewoners zich inzetten voor de belangen van hun dorp. Dat staat tegenover dat de sociale

Afstand tot grote supermarkt 2017



samenhang juist bij uitstek een geschikte woonomgeving voor senioren geeft.

Dat betekent dat het des te belangrijker is om er over na te denken wat nodig is om de dorpen zo lang mogelijk een aantrekkelijke woonplaats voor alle generaties te maken. Met onder andere de ontwikkeling van online voorzieningen van de afgelopen jaren komen hier ook nieuwe, moderne oplossingen in zicht.

Daarnaast ligt er een kans in de beschikbaarheid van woningen in de dorpen, als senioren in de komende jaren deels doorstromen naar andere woningen en plekken. Dat geeft in de dorpen ook in de bestaande voorraad ruimte voor nieuwe bewoners. Juist de dorpen kunnen mogelijk een alternatief bieden voor starters op de woningmarkt.

DENKEN VANUIT ARRANGEMENTEN

De oplossing ligt er deels in op een modernere manier na te denken over de keuze voor het wonen in dorpen. De dorpsbewoner kiest bewust, vanuit de kwaliteit van het dorp. Hij kijkt niet per se naar de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen in het dorp. Het gaat er om dat de noodzakelijke behoeften vanuit de woonplek te organiseren zijn. Het totale arrangement is een verzameling van plussen en minnen.

Voor gezinnen kan de kleine dorpsschool juist een plus zijn. Voor senioren is de sociale samenhang een plus. Een ontbrekend voorzieningenaanbod wordt onderweg

georganiseerd. Vanuit dat perspectief is de vraag wat de cruciale elementen zijn om het arrangement ook in de toekomst te laten werken. Een belangrijk aspect daarbij is het ondersteunen van de initiatieven die voortkomen uit de actieve dorpsgemeenschap en het tijdig oppikken van geluiden als er echt iets nodig is. Daarbij is het waardevol te zien waar verschillende ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het recreatieve vlak, het arrangement van de dorpsbewoner kunnen versterken. De bewoners van de dorpen hebben hier zelf in de dorpsvisies al een bijdrage aan geleverd. De gemeente biedt de dorpen de mogelijkheid om desgewenst, mede naar aanleiding van de woonvisie, nieuwe ontwikkelperspectieven op te stellen. Daarin kan nader invulling worden gegeven aan de kwalitatieve woonbehoefte.

OPGAVE

- Per dorp wanneer gewenst een nieuw ontwikkelperspectief.
- Letterlijk ruimte (aan)bieden voor private initiatieven.
- Onderzoeken wat de behoefte en kansen zijn voor moderne (bezorg)voorzieningen toegesneden op de kenmerkende structuur van de polder.

B1 OPGAVEN

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

- De opgave is 1000 woningen te bouwen in tien jaar om de huishoudensgroei op te vangen.
- Kansen voor grotere groei grijpen. De prognose is geen belemmering om in de eerste 5 jaar meer dan het gemiddelde van 100 woningen per jaar te realiseren.
- Voldoende aanbod organiseren in alle segmenten.
- Bouwplanningen tussentijds bijstellen bij veranderende demografische ontwikkeling en verhuisbewegingen.
- Flexibel programmeren waarbij de financiële risico's op de prognose worden afgestemd.
- Programma spreiden over Emmeloord en de dorpen en tussen inbreiding en uitbreiding.
- Vervolgstep: inventarisatie van inbreidingsruimte gebaseerd op kwalitatieve woonbehoefte met meer laagbouw voor senioren (hst 3).
- Een besluit nemen over de bijdrage aan de regionale woningbouwtrajecten zoals motie Koerhuis en Regio Zwolle.
- Starten van pilots in Emmeloord en een aantal dorpen gericht op het toevoegen van een kwalitatief seniorenprogramma.
- Monitoren van verhuisbewegingen naar aanleiding van de pilots.
- In beeld brengen van de fysieke ontwikkelruimte zoals die voor de komende 10 jaar binnen de kernen door functieveranderingen en andere ontwikkelingen wordt verwacht.
- Sturen op toevoegingen die er voor zorgen dat de totale woningvoorraad op de langere termijn kwalitatief goed aansluit op de behoefte.
- Monitoren van verhuisbewegingen en nieuwe doelgroepen die naar Noordoostpolder komen.
- Tijdig bijstellen van programma's en beleid.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

- Realiseren senioren-laagbouwprogramma in Emmeloord
- Pilotproject senioren-laagbouw in dorpen. Op basis van succes verdere strategie uitzetten.
- Pilotproject in gang zetten ± 20 woningen vrije sector huur in Emmeloord. Hiervoor is een ontwikkelaar nodig. Op basis van succes verdere strategie uitzetten.
- Bijzonder seniorenprogramma: ruimte voor collectieve ontwikkeling, laagbouw, gezamenlijke binnentuinen of collectieve ruimtes, etc.
- Senioren adviseren en informeren, bijvoorbeeld over de mogelijkheden voor woningaanpassing.
- Doorstroming stimuleren onder andere door toevoeging seniorenprogramma en vrije sector huur (om beweging in de markt te houden)
- Kansen benutten om bij transformatie goedkope starterswoningen te realiseren.
- Tiny houses.
- Starterslening in stand houden en regelmatig evalueren of de voorwaarden nog aansluiten bij de wensen.

- Bij toevoegen van nieuwe starterswoningen sturen op kwaliteiten die aansluiten op de kwaliteitsvraag op lange termijn.
- Bijeenbrengen bedrijven, onderwijsinstellingen, Mercatus om invulling te geven aan project voor studenten, stagiairs, trainees.
- Vrije sector huurprogramma specifiek voor expats.

BETAALBAARHEID

- Betaalbaarheid door middel van bevorderen doorstroming: zie overige paragrafen
- Betaalbaarheid door middel van toevoegen van vrije sector huur: zie overige paragrafen
- Mogelijk betaalbare woningen voor starters realiseren door hergebruik gebouwen.

MIDDENHUUR

- Middenhuur pilot: zie overige paragrafen

WONEN EN ZORG

- Toevoegen van meer specifiek op senioren gericht nieuwbouwprogramma, ook in de koop en de middenhuur.

- Onderzoekend ontwikkelen: In Emmeloord en een aantal kernen een op senioren gericht nieuwbouw-koopprogramma aanbieden om de werkelijke vraag te toetsen.
- Spreiden van nieuw programma dat in de plaats komt van beschermd wonen, over de wijken. Samenwerking op dit punt tussen gemeente, corporatie en zorgpartijen.
- Met zorgpartijen en corporaties monitoren van de stap van beschermd naar zelfstandig wonen.
- Afstemmen van vraag en aanbod van zorg en gezamenlijk invulling geven aan de programmatische opgave die volgt uit het wonen-met-zorg onderzoek.
- Vrije sector huur: zie overige paragrafen.
- Afstemming aanbod en programmering met en door zorginstellingen gezamenlijk op basis van een gezamenlijk onderschreven prognose.
- Aanpassing bestaande woningvoorraad (zorgserie/aanbouw). Mogelijk ook ontwikkelen aanbouwoptie in de koop.
- Ruimte bieden voor het ontwikkelen van nieuwe collectieve woonvormen. Ook kleinschalig proefproject in dorpen.

- In beeld brengen van het netwerk van collectieve voorzieningen voor senioren op wijk- en buurniveau.
- Passend maken van lokaal aanbod bij lokale vraag.
- Bewuste locatiekeuze, niet alleen afhankelijk van toevallige beschikbaarheid bij de corporaties.
- Afspraken zorgpartijen, corporatie, gemeente omtrent probleemsigaling.

KWALITEIT

- Energietransitie inzetten voor een kwaliteitsimpuls in de voorraad, waarbij het accent ligt op de goedkope koopsector.
- Actief bijdragen aan de mogelijkheden voor senioren om langer thuis te wonen.
- Het DNA van de polder beschouwen in het licht van nieuwe bouwprogramma's binnen de kernen.
- Een kwaliteitsimpuls geven aan met name de goedkope koopvoorraad door de energiestrategie daarop af te stemmen.
- Inzetten op onderscheidende nieuwbouwprogramma's en programma's die een aanvulling vormen op de bestaande voorraad.

- Zie ook opgaven kwalitatieve behoefte.
- Benaderen van DNA op gemeenteniveau vanuit de vraag hoe andervormig, nieuw programma zou kunnen passen binnen de stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling.
- Inventarisatie en ontwikkeling bijzondere locaties.
- Inzetten op programma in dorpen voor verhuizende agrariërs.
- Blijvend inzetten op erfontwikkeling en rood voor rood.

DUURZAAMHEID

- Energietransitie mede richten op een kwaliteitsverbetering van de voorraad.
- Rekening houden met toekomstige opgaven. Van circulariteit en klimaatadaptatie.
- Financieringsvormen die de vrijkomende kasstroom van de energiebesparing gebruiken voor de kwaliteitsverbetering.
- Proefprojecten om de mogelijkheden duidelijk te maken én bewoners te overtuigen van de meerwaarde.
- Onderzoeken of er combinaties van financieringsmogelijkheden zijn, bijvoorbeeld een combinatie van levensloopgeschikt maken en verduurzaming.

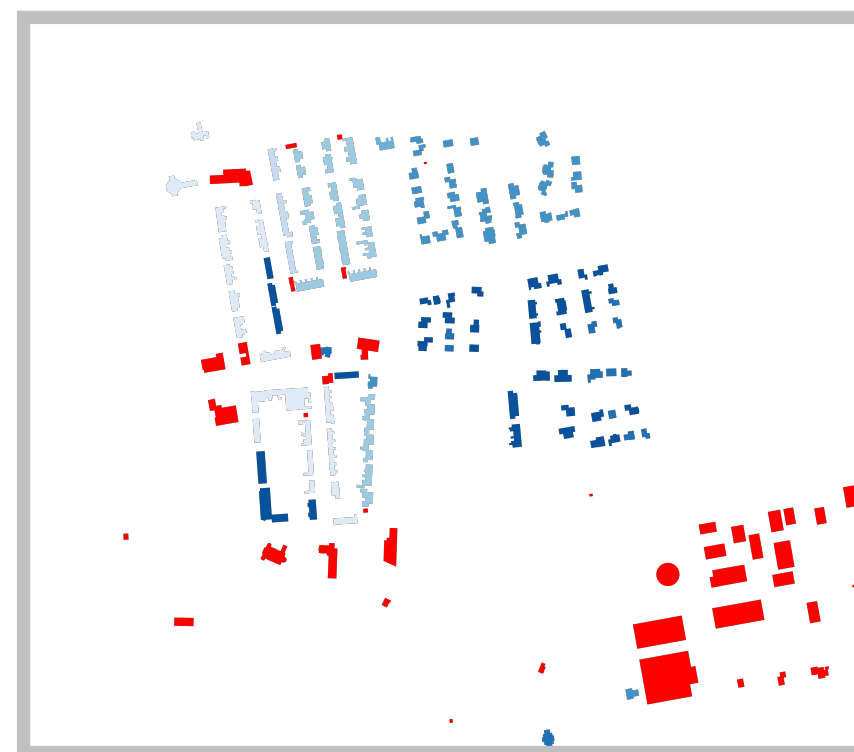
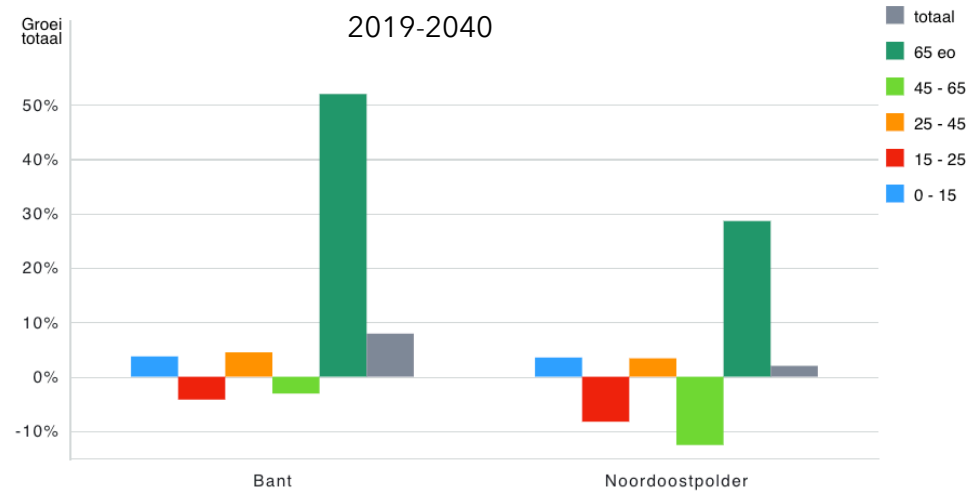
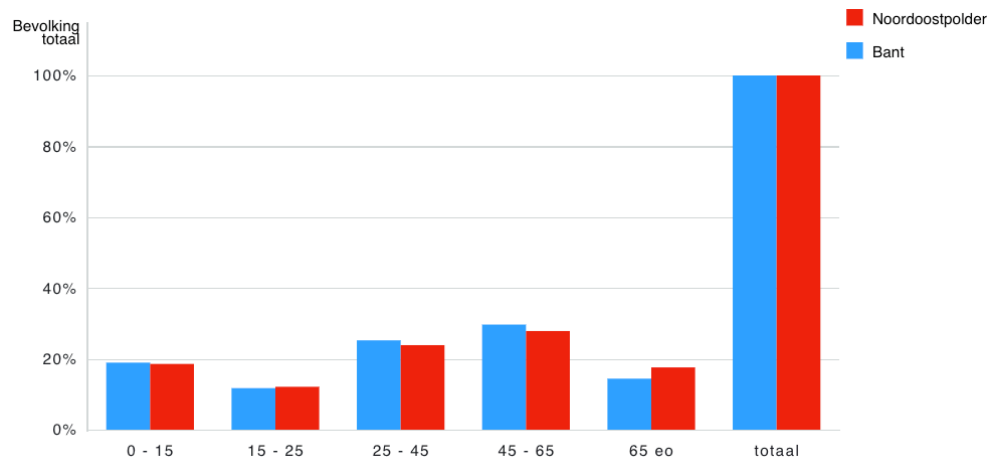
- Energetische verbetering van de koopvoorraad
- Project: de Nieuwe Polderwoning, een bouw pakket voor woningverbetering.

WIJKEN BUURTEN EN DORPEN

- Wijken aanpassen aan de nieuwe vorm van bewoning die onder andere vergrijzing met zich meebrengt.
- Bundelen van onderhoud en investeringen vanuit verschillende invalshoeken zodat daadwerkelijk verbeteringen met impact worden gerealiseerd.
- Per dorp wanneer gewenst een nieuw ontwikkelperspectief.
- Letterlijk ruimte (aan)bieden voor private initiatieven.
- Onderzoeken wat de behoefte en kansen zijn voor moderne (bezorg)voorzieningen toegesneden op de kenmerkende structuur van de polder.

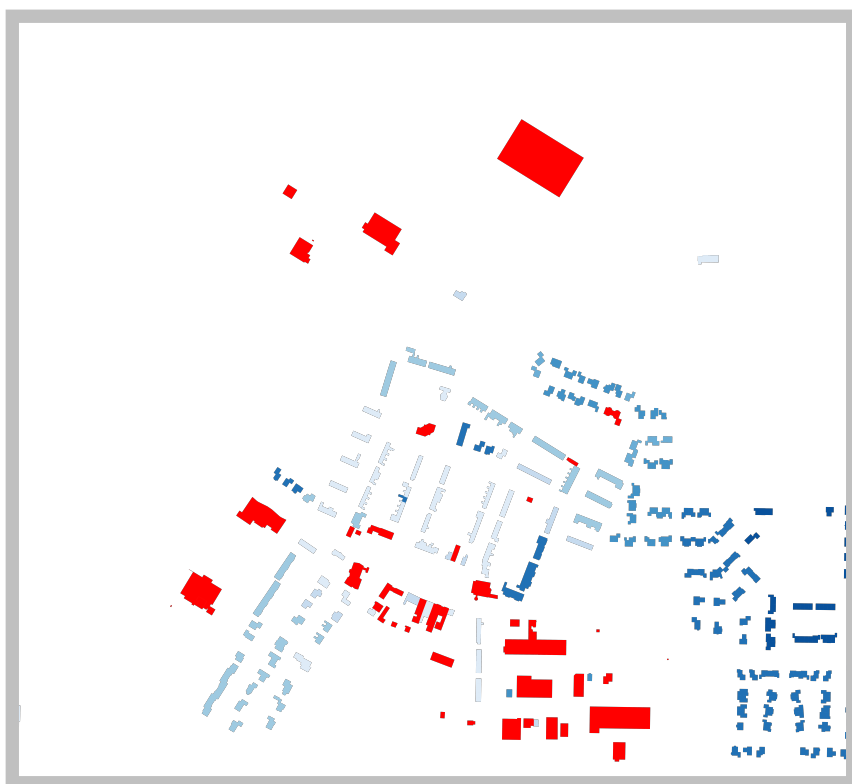
B2 INFORMATIE KERNEN

BANT

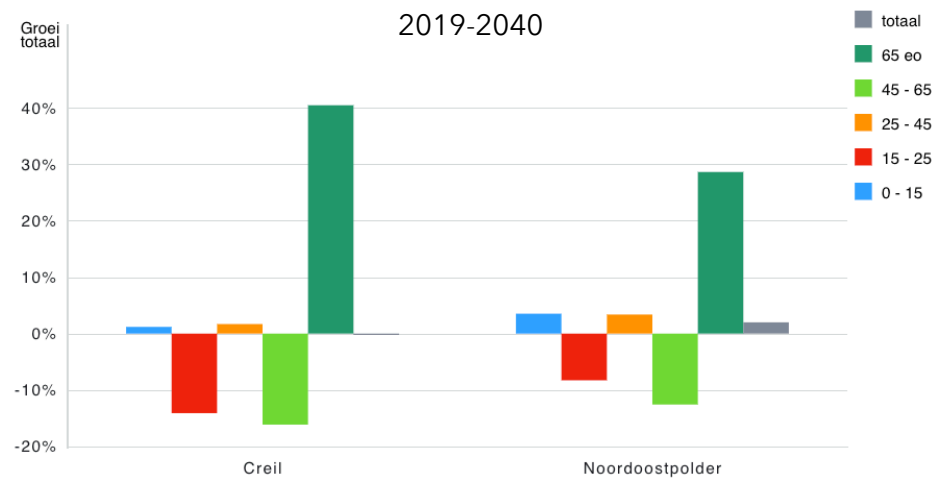
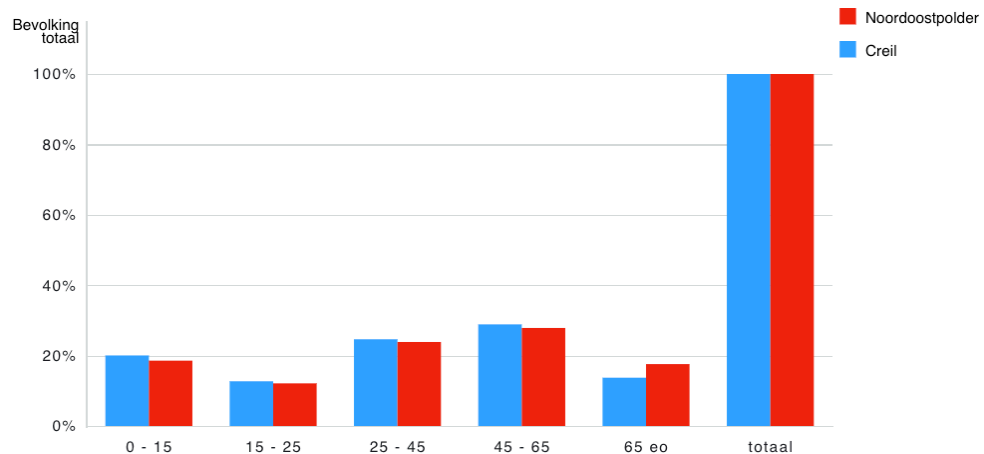


- woningen < 1960
- woningen 1960-1970
- woningen 1970-1980
- woningen 1980-1990
- woningen 1990-2000
- woningen 2000-2010
- woningen 2010-2020
- overige bestemmingen

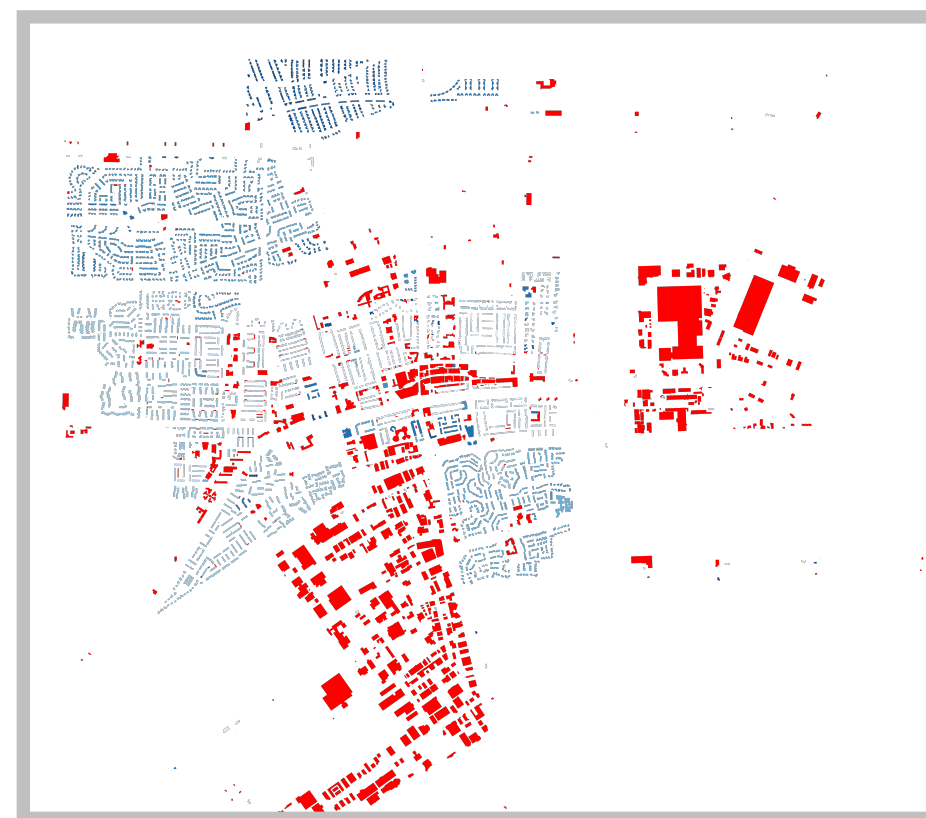
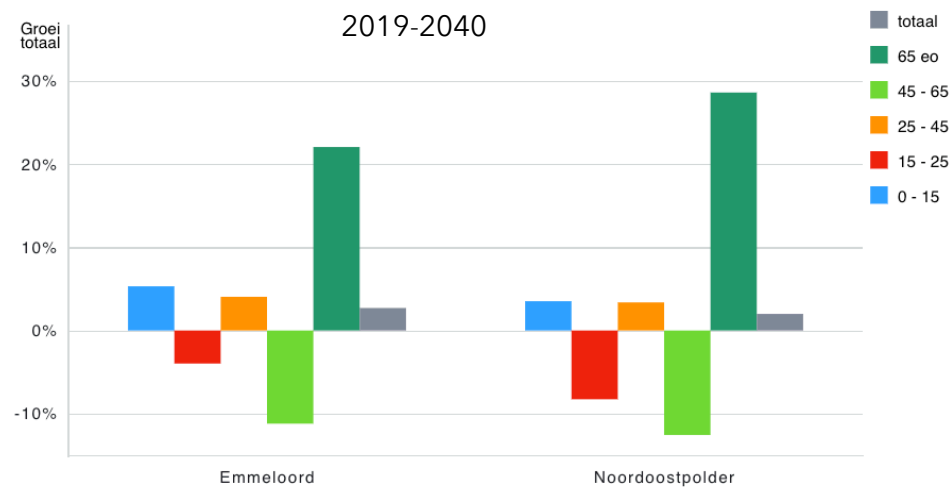
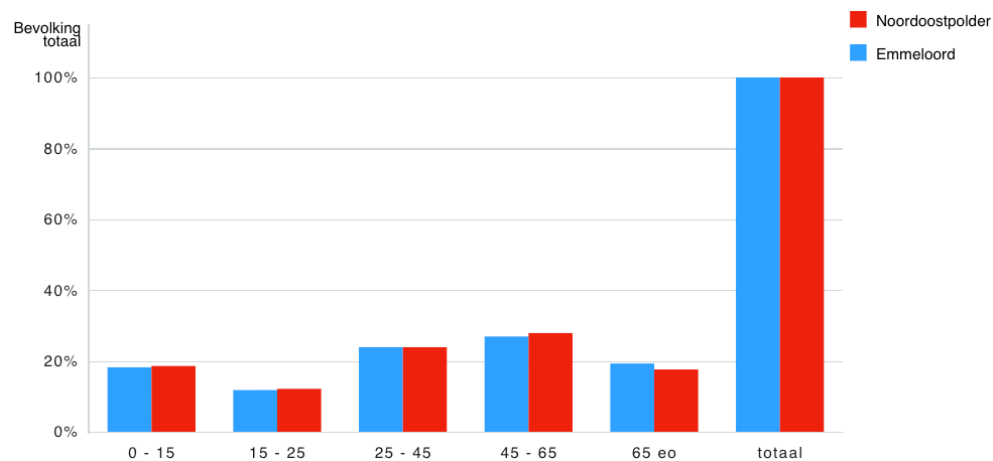
CREIL



- woningen < 1960
- woningen 1960-1970
- woningen 1970-1980
- woningen 1980-1990
- woningen 1990-2000
- woningen 2000-2010
- woningen 2010-2020
- overige bestemmingen

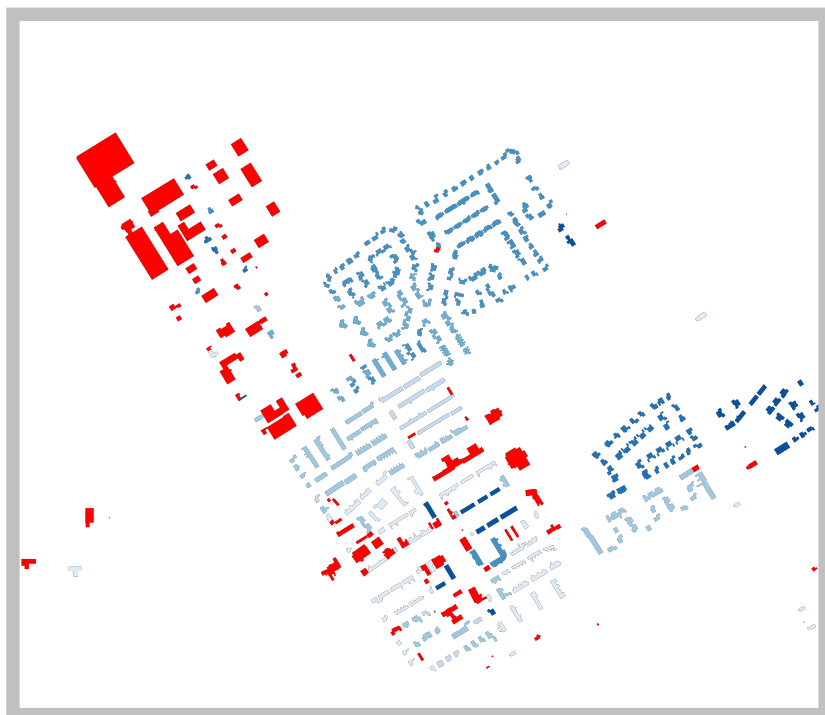


EMMELOORD

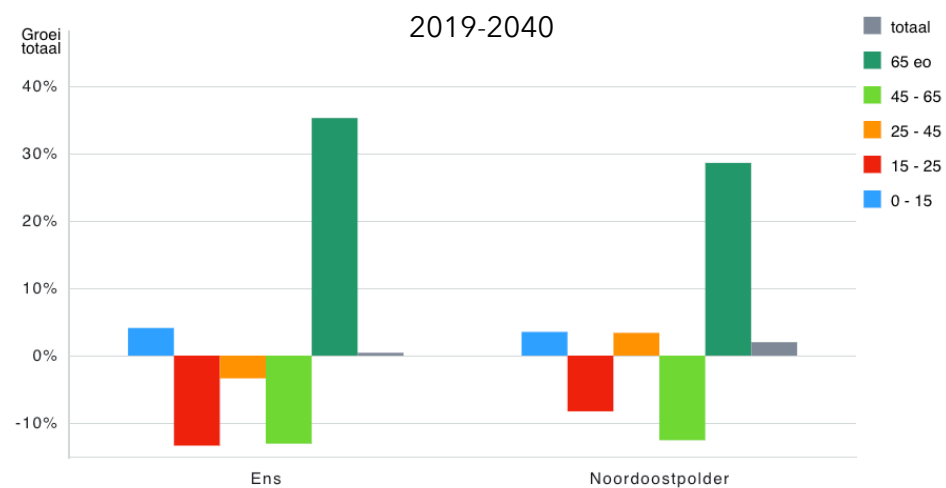
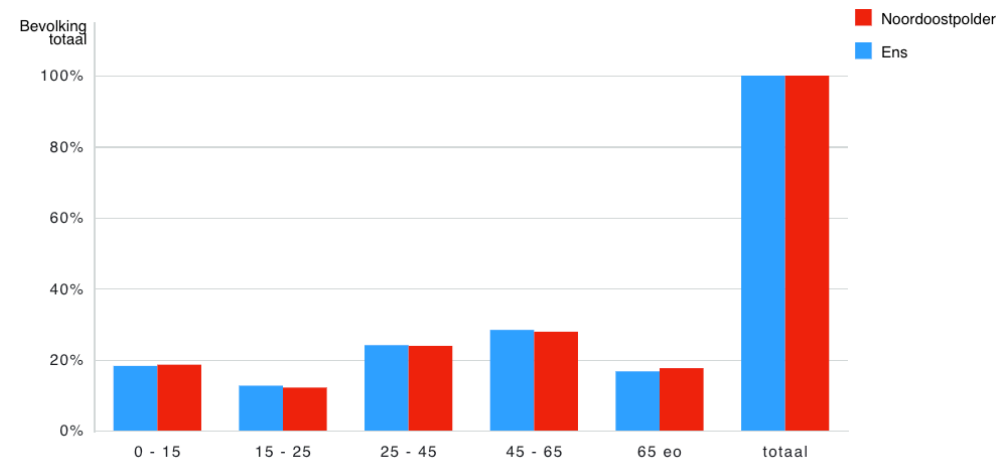


- woningen < 1960
- woningen 1960-1970
- woningen 1970-1980
- woningen 1980-1990
- woningen 1990-2000
- woningen 2000-2010
- woningen 2010-2020
- overige bestemmingen

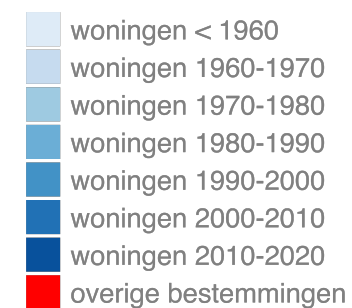
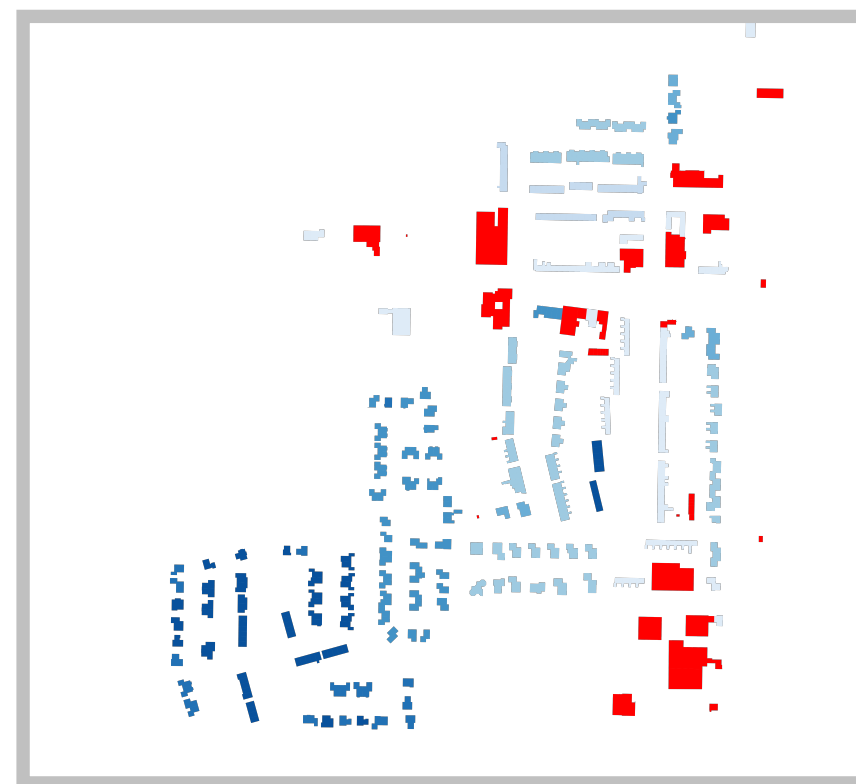
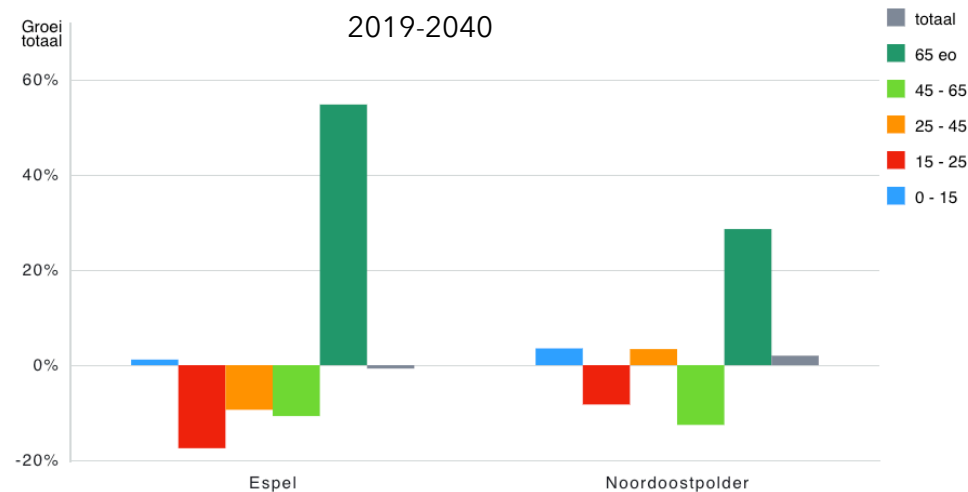
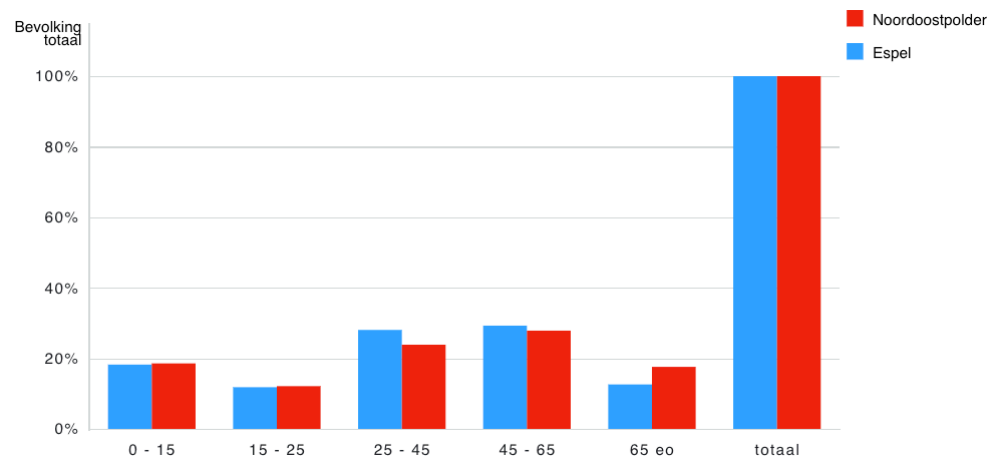
ENS



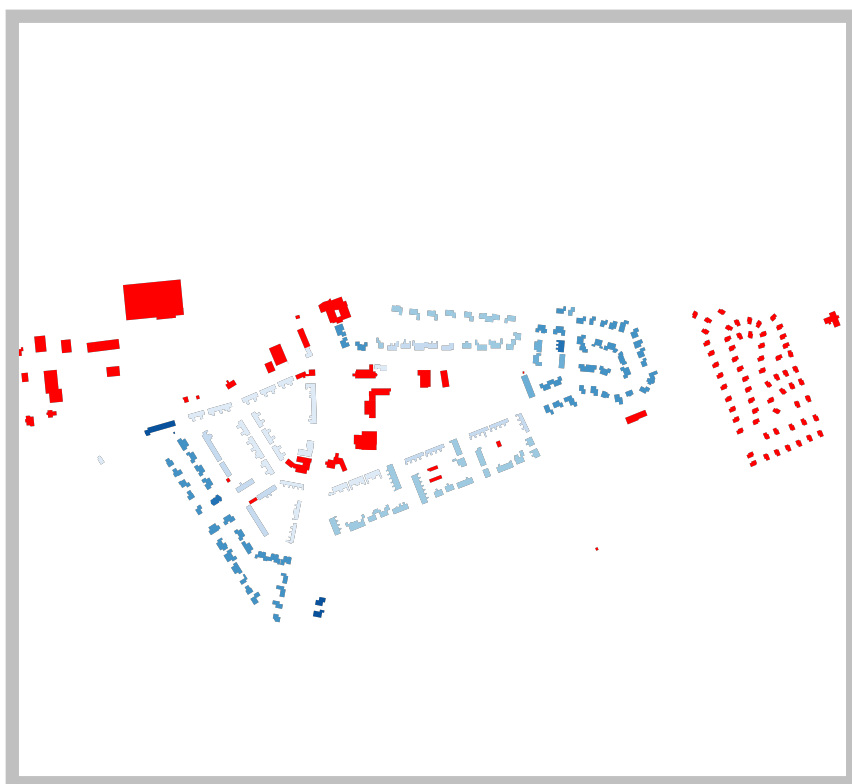
- woningen < 1960
- woningen 1960-1970
- woningen 1970-1980
- woningen 1980-1990
- woningen 1990-2000
- woningen 2000-2010
- woningen 2010-2020
- overige bestemmingen



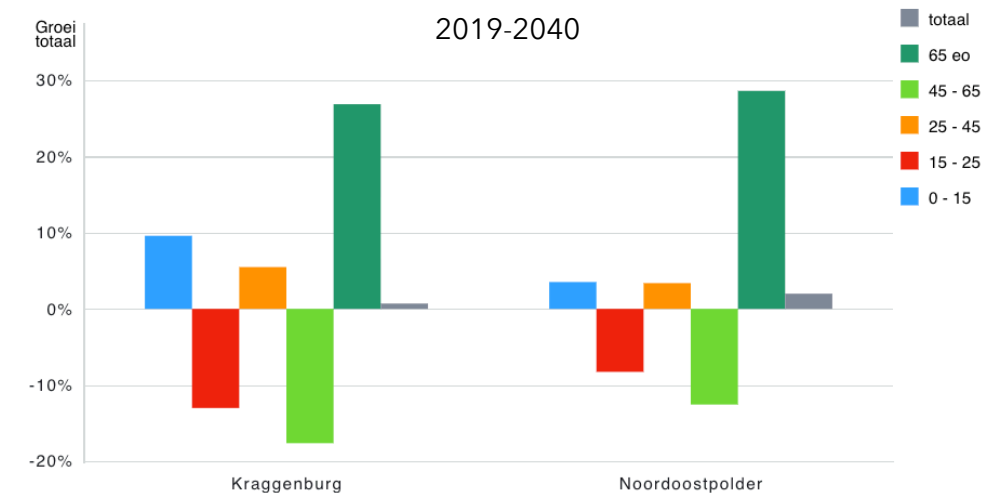
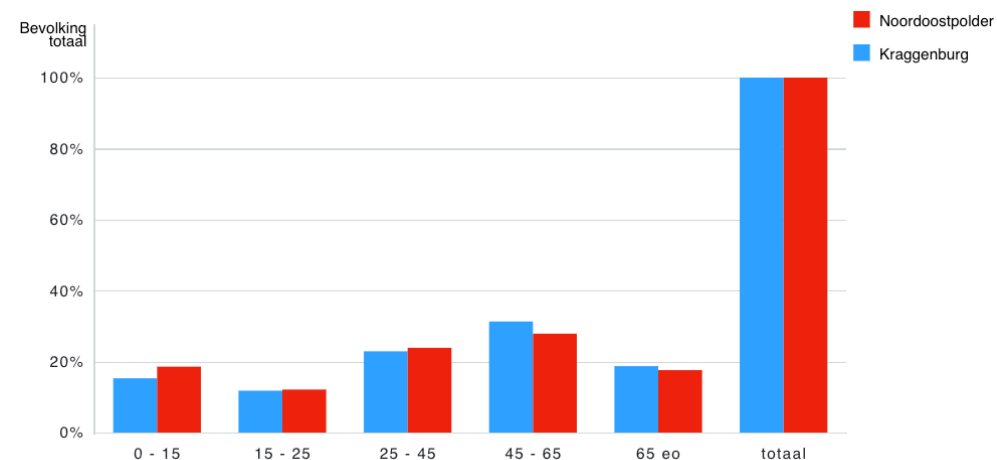
ESPEL



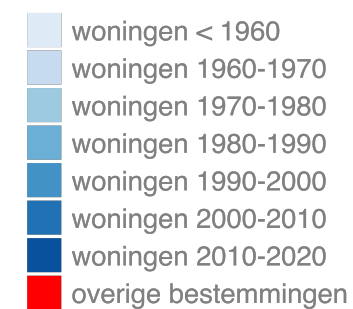
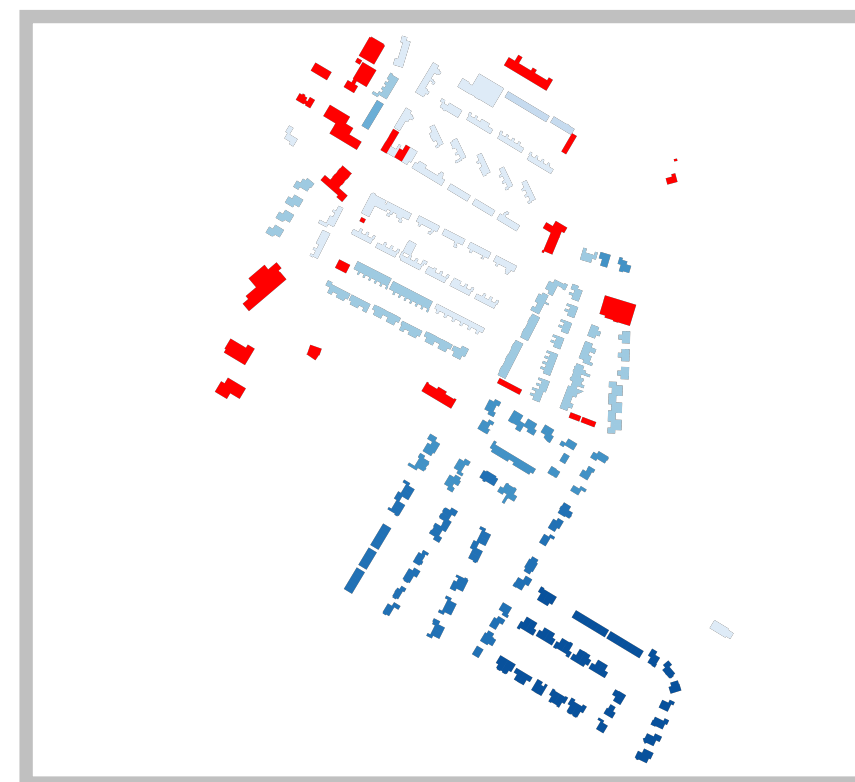
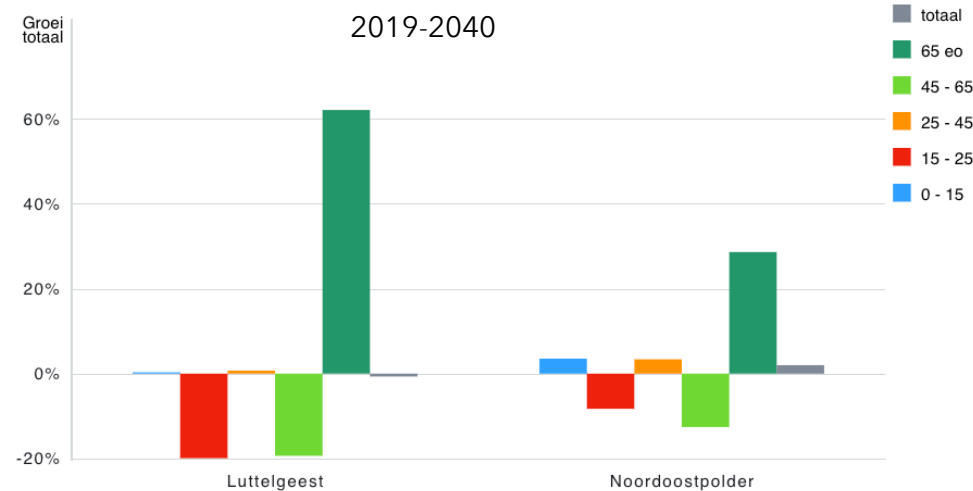
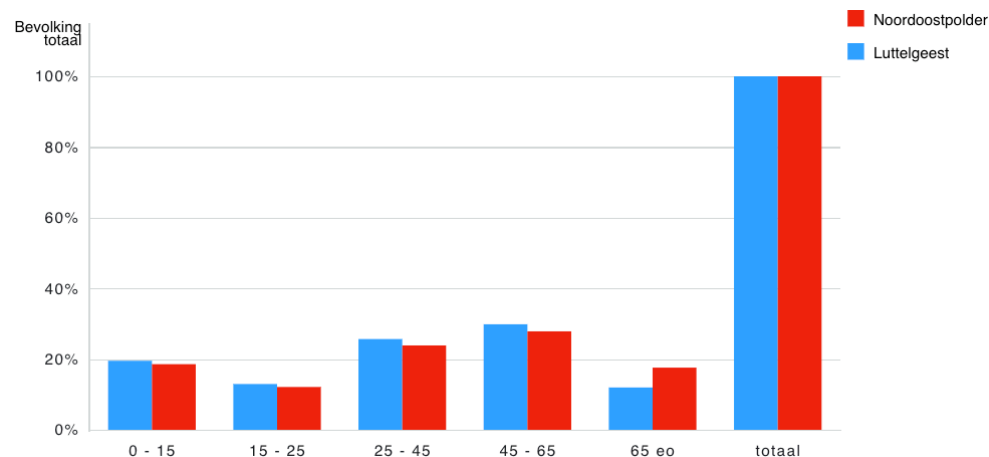
KRAGGENBURG



- woningen < 1960
- woningen 1960-1970
- woningen 1970-1980
- woningen 1980-1990
- woningen 1990-2000
- woningen 2000-2010
- woningen 2010-2020
- overige bestemmingen



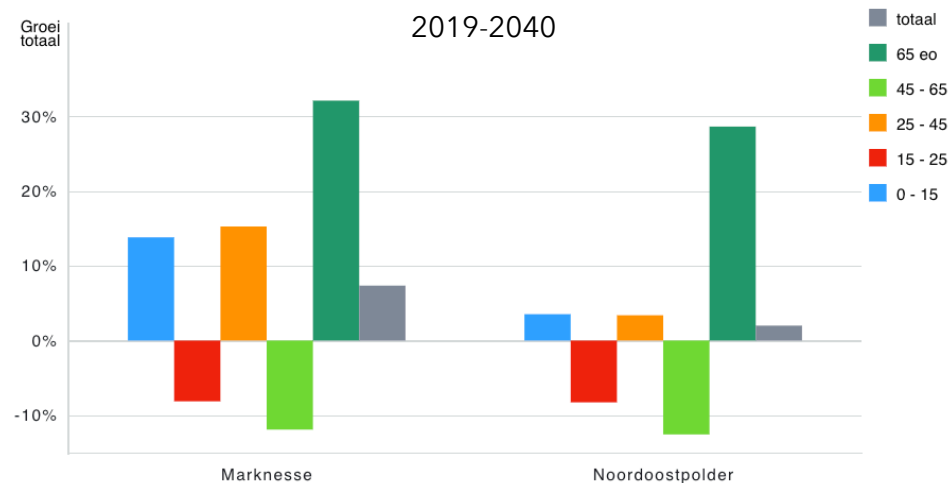
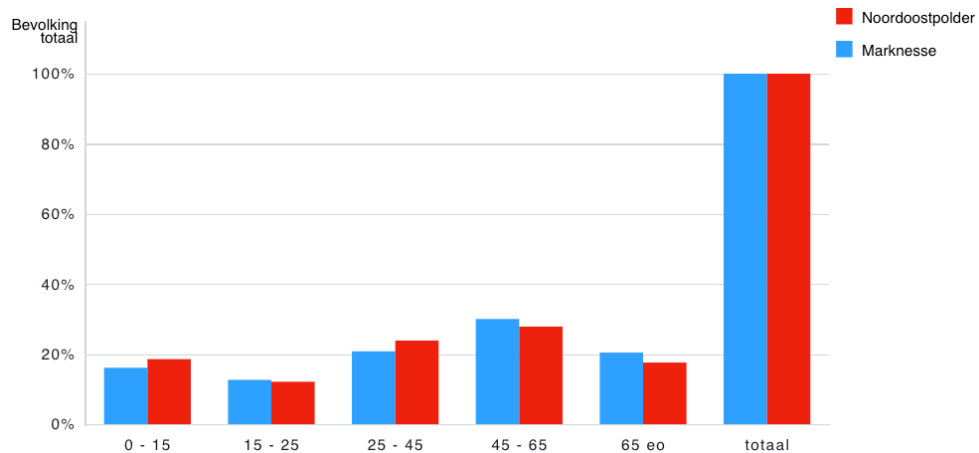
LUTTELGEEST



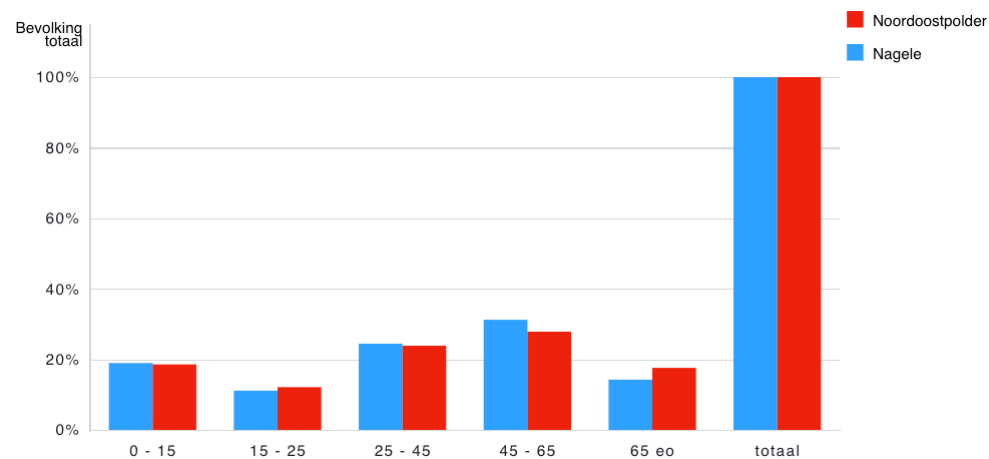
MARKNESSE



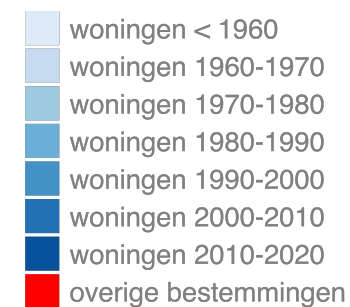
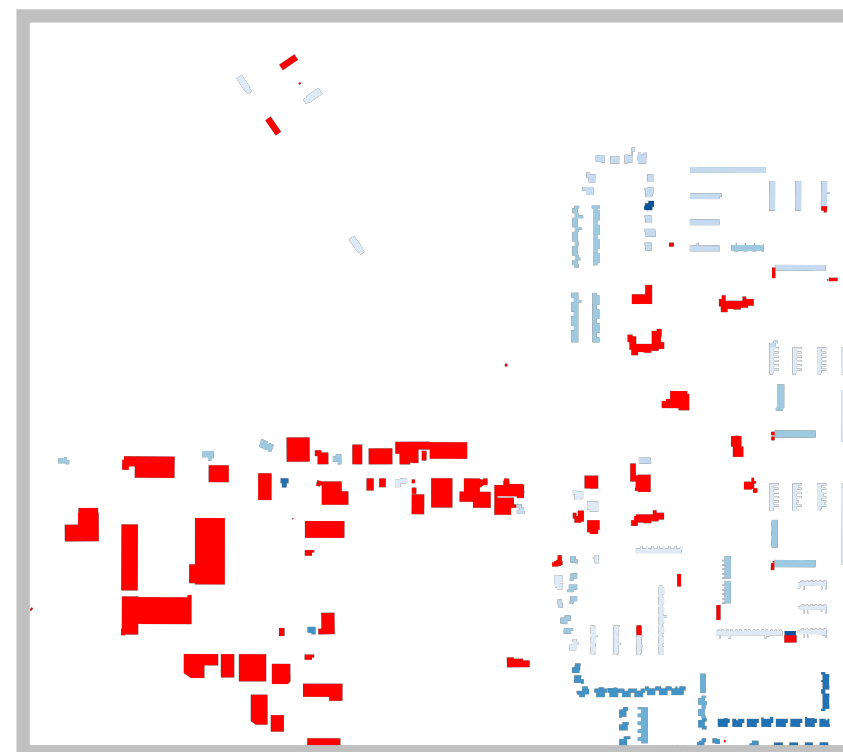
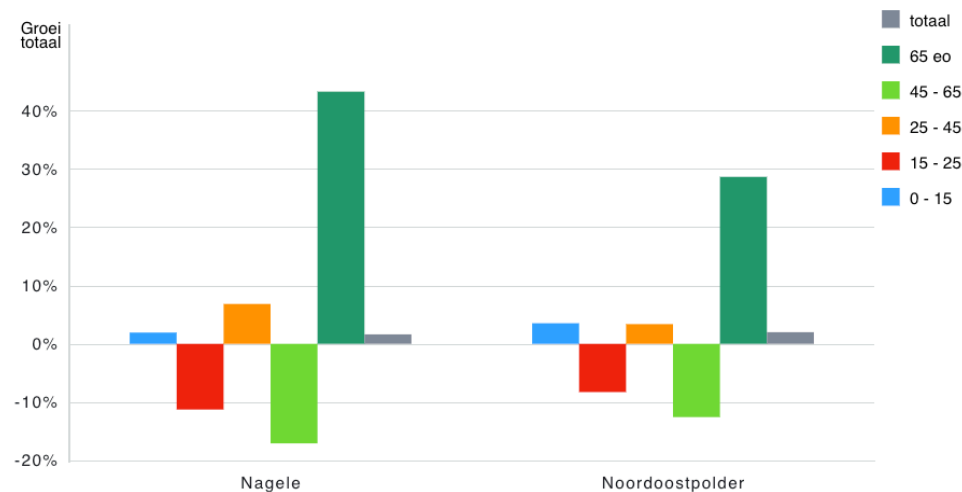
- woningen < 1960
- woningen 1960-1970
- woningen 1970-1980
- woningen 1980-1990
- woningen 1990-2000
- woningen 2000-2010
- woningen 2010-2020
- overige bestemmingen



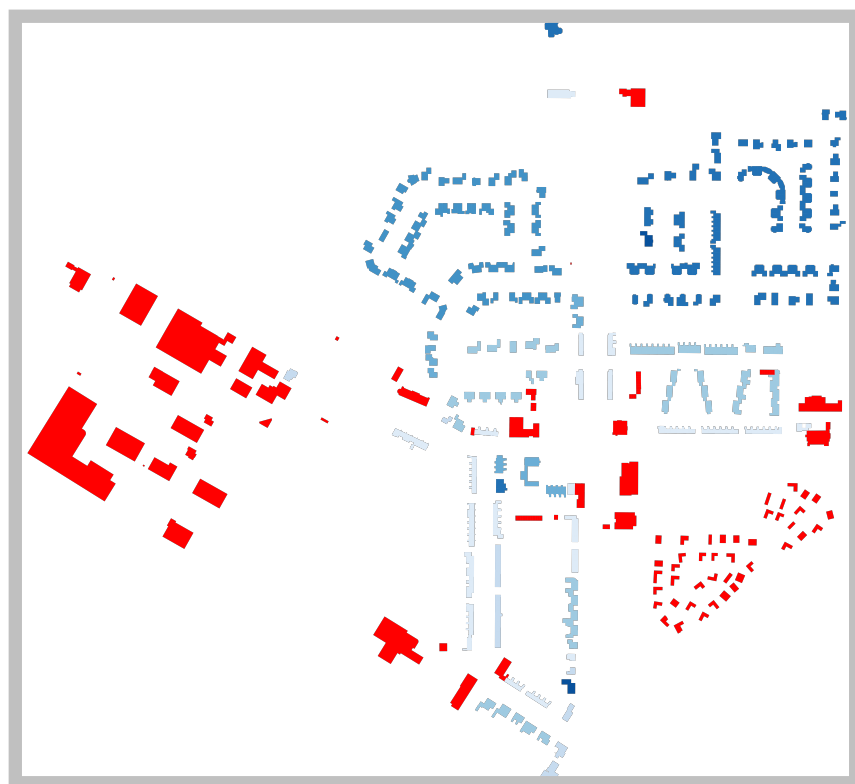
NAGELE



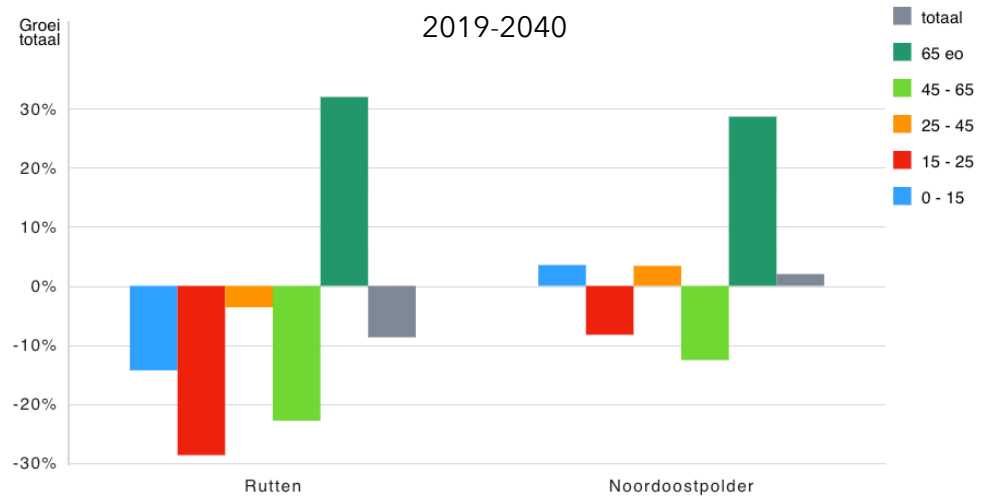
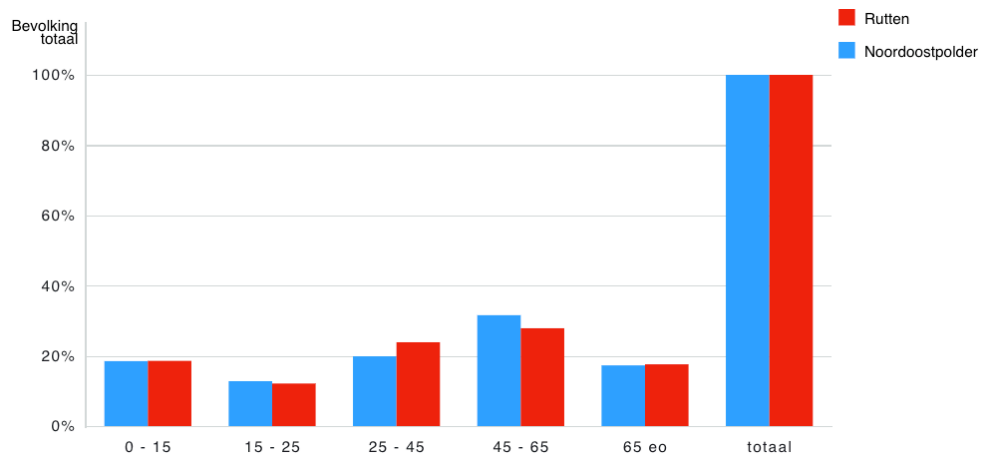
2019-2040



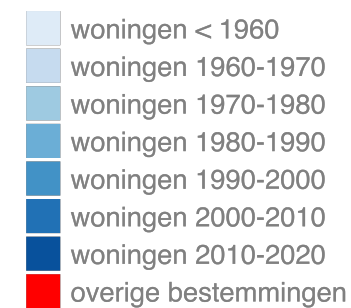
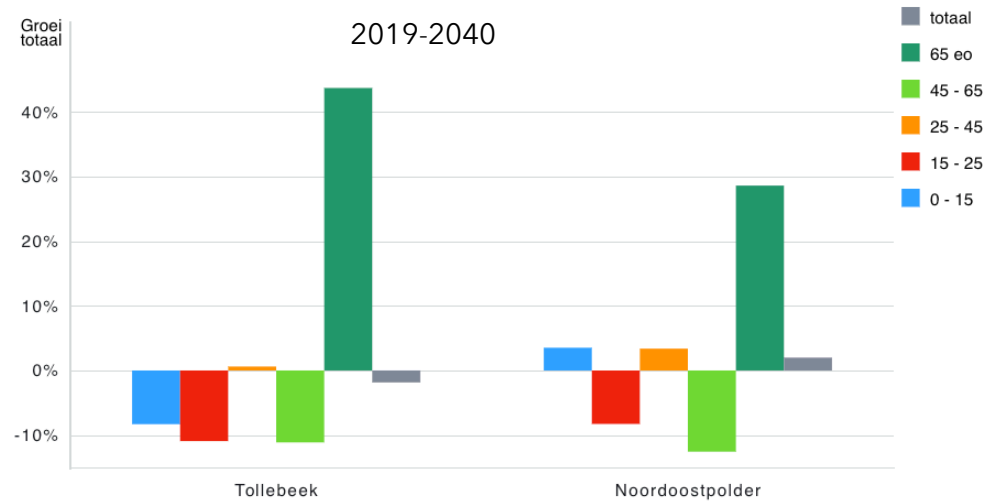
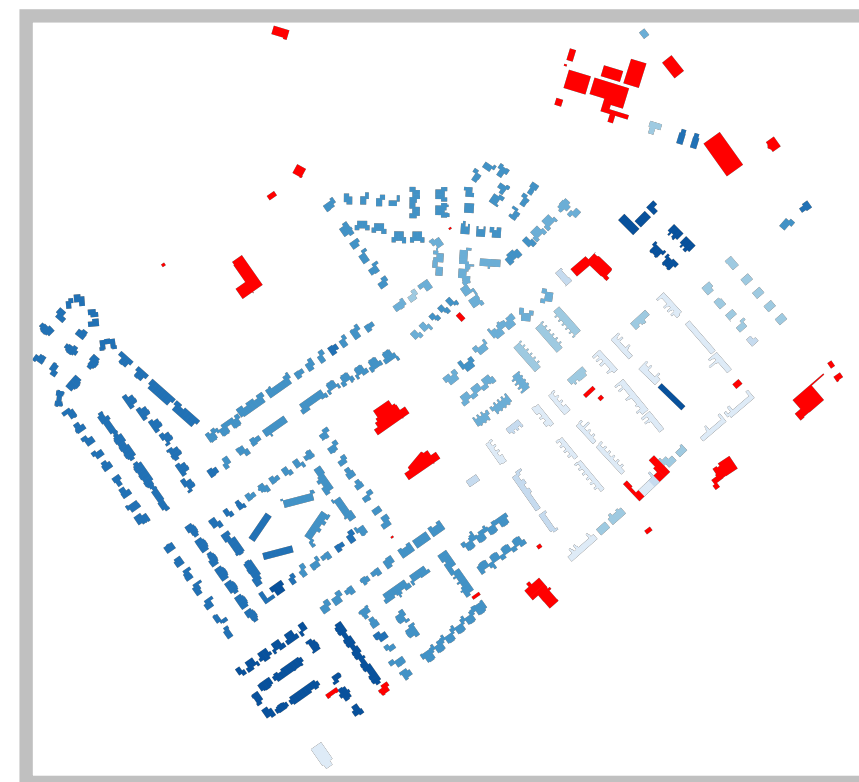
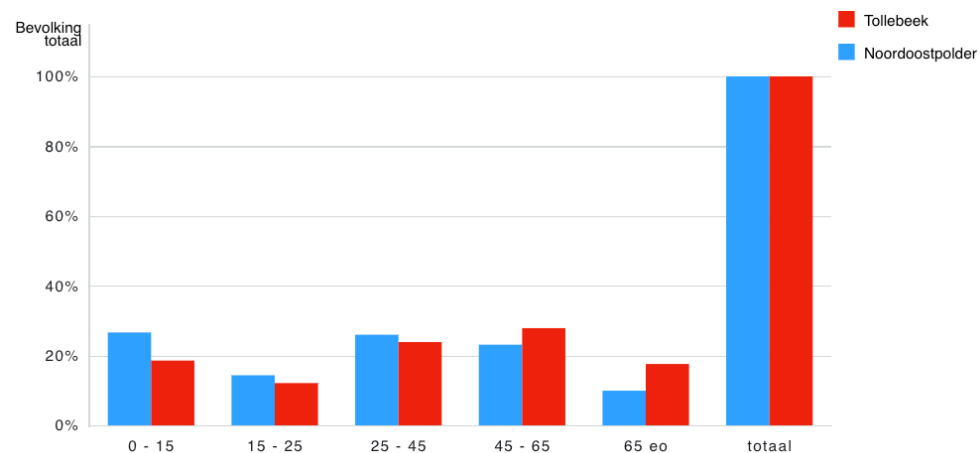
RUTTEN



- woningen < 1960
- woningen 1960-1970
- woningen 1970-1980
- woningen 1980-1990
- woningen 1990-2000
- woningen 2000-2010
- woningen 2010-2020
- overige bestemmingen



TOLLEBEEK





BEVOLKINGSPROGNOSE

lft	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
0-4	2760	2798	2834	2882	2943	2943	2949	2958	2966	2974	2983	2990	3002	3008	3011	3010	3005	3003	3000	2996	2987
5-9	2813	2788	2759	2725	2691	2766	2797	2819	2859	2911	2910	2915	2922	2930	2939	2952	2963	2978	2989	2993	2994
10-14	3051	2984	2959	2945	2942	2864	2839	2813	2778	2742	2804	2827	2844	2877	2925	2922	2927	2935	2943	2956	2972
15-19	3233	3162	3115	3034	2949	2926	2875	2852	2835	2824	2754	2732	2707	2677	2645	2692	2714	2728	2756	2786	2784
20-24	2399	2500	2570	2627	2657	2642	2616	2599	2559	2514	2502	2474	2452	2437	2423	2380	2367	2337	2310	2288	2310
25-29	2676	2658	2601	2602	2614	2643	2686	2722	2755	2771	2767	2757	2750	2727	2702	2690	2669	2654	2638	2620	2586
30-34	2981	2963	2995	2996	2957	2933	2920	2888	2890	2899	2920	2945	2975	2998	3012	3007	3001	2996	2980	2961	2949
35-39	2831	2911	2914	2940	3002	3038	3027	3056	3059	3029	3008	3004	2979	2986	2993	3013	3033	3057	3071	3081	3077
40-44	2597	2648	2728	2758	2786	2850	2922	2923	2942	2995	3029	3018	3045	3047	3022	3005	3000	2982	2990	2999	3016
45-49	3296	3074	2905	2785	2682	2662	2710	2768	2788	2806	2856	2914	2912	2925	2967	2991	2980	3003	3005	2983	2971
50-54	3347	3384	3360	3330	3347	3230	3036	2891	2784	2690	2664	2694	2738	2753	2765	2803	2849	2839	2841	2876	2898
55-59	3258	3277	3273	3296	3274	3253	3284	3266	3236	3252	3149	2978	2847	2745	2654	2628	2650	2680	2688	2690	2718
60-64	3034	3055	3091	3142	3112	3138	3153	3148	3172	3154	3134	3163	3151	3128	3145	3055	2900	2781	2686	2598	2568
65-69	2670	2734	2795	2776	2805	2842	2859	2893	2939	2911	2934	2949	2945	2972	2959	2944	2973	2965	2941	2955	2876
70-74	2212	2229	2334	2331	2385	2408	2460	2508	2493	2520	2553	2565	2602	2640	2612	2632	2648	2642	2670	2659	2647
75-79	1405	1497	1534	1709	1800	1851	1867	1943	1943	1985	2001	2040	2081	2069	2101	2130	2140	2173	2201	2178	2195
80-84	1028	1044	1053	1043	1085	1108	1179	1211	1345	1416	1454	1467	1516	1516	1548	1560	1591	1625	1619	1646	1670
85-89	559	556	565	585	588	630	638	640	632	658	679	726	742	822	857	875	879	906	915	936	942
90-94	223	238	232	228	222	216	220	227	233	235	251	254	254	251	262	275	293	304	336	352	360
95 ..	73	69	69	68	64	63	66	65	66	64	62	62	65	66	67	71	71	73	73	75	80
	46446	46569	46686	46802	46905	47006	47103	47190	47274	47350	47414	47474	47529	47574	47609	47635	47653	47661	47652	47628	47600

Bron: bevolkingsprognose gemeente Noordoostpolder



HUISHOUDENSPROGNOSE

leeftijd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
totaal	19497	19597	19710	19824	19933	20044	20151	20250	20344	20433	20506	20571	20635	20687	20729	20758	20781	20803	20806	20799	20795	20786
Groei	100	113	114	109	111	107	99	94	89	73	65	64	52	42	29	23	22	3	-7	-4	-9	-7

Bron: huishoudensprognose gemeente Noordoostpolder

