

RAADSINFORMATIEBRIEF

Documentnummer: 60821

Datum: 1 oktober 2021

Portefeuille(s): wonen

Portefeuillehouder(s): wethouder Van Bergen

Contactpersoon: J. Tijsma

Tel.nr.: 0321 388 911

Emailadres: j.tijsma@dronten.nl

Onderwerp: Beantwoording vragen D'66 Wonen in Dronten situatie woningmarkt

Context

- ☐ Afdoening motie [naam / raadsvergadering d.d.]
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☒ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☐ Anders, [te weten...]

Korte samenvatting

In deze brief beantwoorden wij de vragen ex artikel 33 RvO van de fractie van D'66 over het onderwerp 'wonen in Dronten'. In de vragen wordt met name ingegaan op de huidige situatie op de woningmarkt.

Inhoudelijke boodschap

Allereerst willen wij benadrukken dat de huidige situatie op de woningmarkt met toegenomen schaarste en sterk gestegen prijzen, ook wat ons betreft zondermeer ongewenst is. De zorg die uit de vragen van D'66 spreekt, onderschrijven wij dan ook zeer. De aard van de gestelde vragen en de complexiteit van het vraagstuk zijn dusdanig dat een korte beantwoording hieraan geen recht zou doen; dit verklaart onze relatief uitgebreide reactie.

Gestelde vragen en beantwoording:

1. *Kan het college aangeven op welke wijze zij de regie voert op de woningmarkt en welke instrumenten zij daarbij inzet om te doseren of juist aan te jagen?*

Basis voor ons handelen

De huidige Woonvisie "groeien met kwaliteit"¹ is de basis voor ons handelen. In deze visie zijn met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte meerdere groeiscenario's verkend waarbij uiteindelijk als beleidsuitgangspunt is gekozen voor het zogenoemde TrendPlus scenario. Bij dit scenario hoort een woningbouwproductie van 250 woningen per jaar. Het programma is onderverdeeld naar woningtypen en segmenten, waarbij rekening is gehouden met zowel de marktvraag van dat moment als demografische ontwikkelingen en veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Onze inzet is de afgelopen jaren gericht geweest op de realisatie van dit programma. In de u toegezonden Uitvoeringsagenda's 2017 en 2019/2020 hebben wij u hierover tussentijds geïnformeerd².

Bij de voorbereidingen van de vigerende Woonvisie heeft discussie plaatsgevonden over de gemeentelijke groeiambitie. Ook door u als raad zijn kritische vragen gesteld

¹ Vastgesteld 30 juni 2016

² Zie raadsbrieven van 11 juli 2017 en 8 mei 2019

over het realiteitsgehalte van het TrendPlus scenario. Terechte vragen: de groei van het aantal inwoners in de gemeente bleef immers al geruime tijd achter bij de eerdere ambities waardoor ook de woningbouwproductie meerdere jaren neerwaarts moest worden bijgesteld. De langdurige crisis op de woningmarkt heeft daar uiteraard veel invloed op gehad, maar ook in de eerste jaren na 2016 bleef de groei van het aantal inwoners nog achter. Vanaf 2019 zien we echter een hoge stijging van de inwonersgroei (+739); een lijn die zich inmiddels ook over 2020 en 2021 heeft doorgezet. Meer instroom vanuit andere, onbetaalbaar geworden marktregio's, mogelijk verstrekt door de recente Corona ontwikkelingen, draagt hieraan bij. In korte tijd heeft dit geleid tot een explosief toegenomen druk op de woningmarkt. De fundamentele oplossing ligt in verhogen van de woningbouwproductie c.q. het bouwtempo. Het ontwikkelproces in ons land is echter complex en tijdrovend met meerdere partijen, belangen, afwegingen en langdurige procedures. Korte termijn oplossingen kunnen worden gevonden door het realiseren van flexibele bouw- en woonconcepten (het zogenoemde Flexwonen). Bij de beantwoording van vraag 7. komen wij hierop terug. Ook lichten wij nader toe welke andere instrumentele mogelijkheden wij al dan niet zien om de bouwproductie aan te jagen.

Sturing voortgang woningbouwprogramma.

Wij monitoren structureel de voortgang van het woningbouwprogramma, zowel kwantitatief als kwalitatief. Onderstaande tabel laat het aantal opgeleverde woningen zien. Bij de beantwoording van vraag 2. komen wij terug op de kwalitatieve resultaten (woningtypen).

Aantal opleveringen ³						Totaal
2016	2017	2018	2019	2020	2021	
91	125	219	262	319	318 ⁴	1334

Na een aarzelende start in 2016, waarbij de markt in Dronten eindelijk omhoog krabbelde uit een langdurig en diep dal, was tijd nodig (ook bij de marktpartijen) om de productie op gang te krijgen. We zien dat het vanaf 2019 is gelukt het aantal opleveringen op het gewenste niveau te brengen met in 2020 zelfs een fors hogere productie (319 woningen). Onze inzet is erop gericht deze lijn door te trekken en ook voor 2021 t/m 2023 meer woningen te realiseren dan in de Woonvisie aangegeven, voor 2022 en 2023 zelfs opnieuw fors meer (prognose 2021: 318 / 2022: 350-400 / 2023: 300 - 350).

Doseren in relatie tot het tijdpad

Idealiter zou er op basis van het woningbouwprogramma jaarlijks in alle marktsegmenten een evenredig aanbod op de markt moeten worden gebracht. Wij sturen hierop aan de hand van de diverse projectplanningen. We weten echter ook dat het ontwikkelproces veel op voorhand niet met zekerheid in te schatten factoren kent. Aanpassingen op één onderdeel hebben impact op andere onderdelen en vragen integrale (her)afwegingen; dit vraagt weer tijd waardoor planningen moeten worden bijgesteld. Dit speelt extra bij inbreidingslocaties en wordt versterkt bij ontwikkelingen waar de gemeente geen grondpositie heeft. Doordat projectplanningen wijzigen kan dat ertoe leiden dat meerdere vergelijkbare bouwplannen op hetzelfde moment op de markt komen. Wij zijn ons daarvan bewust en zullen via het instrument 'overleg' met de desbetreffende marktpartijen tot een nadere afstemming komen. In de huidige markt is het risico van een overaanbod overigens van een geheel andere orde dan een aantal jaren geleden.

³ Het betreft het aantal via de BAG geregistreerde woningen

⁴ Verwachting op basis van stand van zaken eind augustus

Sturing op bouwlocaties en een integrale invulling.

Om woningbouwproductie te kunnen realiseren c.q. te verhogen, is tijdig beschikbare plancapaciteit essentieel. In de RIB van 9 juli 2019 hebben wij u meegenomen in de plancapaciteit en ontwikkelstrategie woningbouw tot en met 2025. Voor Swifterbant c.q. Biddinghuizen zijn de locaties Swifterbant Zuid en De Graafschap aangewezen. Voor Dronten leveren vooral het Hanzekwartier, Dronten-West, Flevomanege, gebied centrum (oost en zuidwest zijde) en Parkresidentie de plancapaciteit. Ook de noodzaak om te starten met onderzoek naar een nieuwe uitleglocatie is hierin opgenomen, gelieerd aan de nieuwe Omgevingsvisie. Dit is nog steeds de beleidslijn. Als zich nieuwe (kleinschalige) inbreidingslocaties aandienen, staan wij daarvoor in principe open, uiteraard na een integrale afweging van belangen.

Wanneer de (kwalitatieve) invulling van een locatie aan de orde komt, beoordelen wij vanuit het woningbouwprogramma de meest gewenste invulling. Daarnaast beoordelen wij andere aspecten zoals de stedenbouwkundige/ruimtelijke inpassing, ontsluiting/verkeer, financiële haalbaarheid, draagvlak eventuele omwonenden, enzovoort. Deze kunnen onderling op gespannen voet staan. Via de weg van overleg proberen wij met alle betrokkenen te komen tot een optimale balans tussen alle belangen. Niet per definitie weegt hierin het volkshuisvestelijke of markttechnische belang altijd het zwaarst. Goed overleg en een goede integrale afweging kosten per definitie tijd. Dat laatste staat op gespannen voet met wat de huidige markt vraagt, namelijk snelheid en tempo maken.

Kwaliteit en kwantiteit

De subtitel van de vigerende Woonvisie luidt: "Groeien met kwaliteit". Bij de totstandkoming is uitgesproken dat groei belangrijk is om het voorzieningenniveau in stand te houden, maar dat groei niet ten koste mag gaan van kwaliteit. Hoewel er altijd discussie zal zijn over wat we verstaan onder kwaliteit, komt dit in essentie bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen telkens terug. Wij benoemen dit daarom expliciet. Woningen die we nu bouwen, moeten in meerdere opzichten voldoende toekomstwaarde hebben. Wij realiseren ons dat de maatschappelijke druk om snel te bouwen groot is, en wij willen daar ook graag aan voldoen. Tegelijkertijd willen wij voorkomen dat korte termijn oplossingen leiden tot een kwaliteitsniveau waar wij later met spijt op terug kijken.

1. *Kan het college een overzicht verstrekken van verschillende typen van woningbouw en daarbij behorende aantallen voor de afgelopen jaren? Zijn daarmee de doelstellingen van de Woonvisie behaald? Kan een evaluatie van de Woonvisie tegemoet worden gezien?*

Gerealiseerde woningtypen en segmenten

In de bijlage treft u een overzicht aan over de periode 2016 t/m 2021 (zowel per kern als voor de gemeente totaal) uitgesplitst naar woningtype⁵. Dit zijn de woningtypen zoals die ook in het woningbouwprogramma uit de Woonvisie zijn opgenomen. De categorie vrije ruimte betreft zowel vrije sector huur als woningen die niet onder de overige categorieën passen maar wel via de BAG worden geregistreerd (bv. studentenwoningen campus, zorgwoningen).

Flexibiliteit in het woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma is bewust gekozen voor het opnemen van een percentage van 20 % vrije ruimte. Dit biedt de mogelijkheid om maatwerk te kunnen bieden in relatie tot veranderingen in de marktvraag. Het inbouwen van deze flexibiliteit is

⁵ Het betreft het aantal via de BAG geregistreerde woningen. Verwachting 2021 is op basis van de eind augustus bekende stand van zaken

één van de lessen die wij hebben geleerd uit de periode 2008-2014 waarin veel gemeenten in hun programmering vastliepen door een te star en te gedetailleerd programma. De portefeuillehouders wonen en R.O. hebben periodiek overleg met de makelaars en verkrijgen daarmee input voor de beleidsuitvoering. Daarnaast zijn er ook op ambtelijk niveau tussentijdse contacten met marktpartijen.

Het aantal appartementen

D'66 constateert in de inleiding van de vragen dat een zeer groot aantal appartementen op de markt gaat komen. Een terechte constatering. In de bijlage is een overzicht opgenomen welke plannen het betreft.

De meeste appartementen zullen, net als de afgelopen jaren, gerealiseerd gaan worden in het Hanzekwartier. Dit is een logisch gevolg van de voor het Hanzekwartier vastgestelde structuurvisie waarbij is besloten om bij het station, langs De Noord en langs de Havenkade uit te gaan van een meer stedelijke invulling met appartementen. Bij het station en langs de Havenkade zijn op basis van actief grondbeleid de projecten al grotendeels in uitvoering of gerealiseerd. Voor het gebied langs De Noord is echter besloten uit te gaan van een faciliterend grondbeleid. In april 2020 (herijking ontwikkelstrategie Hanzekwartier) is dit door u als raad herbevestigd. Momenteel zien wij in dit deelgebied – mede onder invloed van de huidige marktsituatie – een versnelling op gang komen. Dit heeft naar verwachting voor de komende jaren ook een extra aanbod aan appartementen tot gevolg. Het aandeel appartementen zal daarmee hoger uitkomen dan in het huidige woningbouwprogramma aangegeven. Overigens kan een meer stedelijke invulling ook een combinatie zijn van appartementen en (ruime) grondgebonden stadswoningen; die laatste mogelijkheid nemen wij ook mee in de gesprekken met de initiatiefnemers.

De bijlage laat ook zien dat het appartementenaanbod de nodige differentiatie kent, zowel naar prijssegment als naar doelgroep. Het aanbod varieert van kleine studio's van 35 m² voor jonge startende éénpersoonshuishoudens tot zeer ruime appartementen van meer dan 120 m²; ook zijn er specifieke appartementen voor zorgdoelgroepen. Het recente aanbod is relatief snel verkocht en sluit dus aan op de vraag van dit moment.

Doelstelling Woonvisie behaald c.q. evaluatie

Op de vraag of de doelstellingen van de Woonvisie zijn behaald zullen wij later dit jaar bij de evaluatie van de Woonvisie terugkomen. Wij zullen u op korte termijn informeren over de opzet van deze evaluatie en hoe wij u als raad daarbij willen betrekken. Ons streven is de uitkomsten van de evaluatie voorjaar 2022 gereed te hebben.

2. *In de Woonvisie 2016-2021 is te lezen dat het college ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van innovatieve nieuwe woonvormen. “We faciliteren concept-ontwikkelaars die kansen zien om bijzondere woonmilieus te realiseren”. Wat is de reden geweest van de langdurige zoektocht naar locaties voor Tiny Houses?*

Het gaat hier om initiatiefnemers die niet zelf beschikken over grond, maar daarvoor een beroep doen op de gemeente. Door het bijzondere karakter van het Tiny House initiatief worden specifieke eisen aan de locatie gesteld. Hierbij valt te denken aan ondermeer een groot oppervlakte (7000m²) en veel zonlicht (vanwege de zonnepanelen). Dergelijke beschikbare locaties zijn erg beperkt in de gemeente Dronten en vragen, ook in relatie tot eventuele andere initiatieven, een zorgvuldige afweging. Hierdoor heeft de zoektocht en afweging tijd gekost. Er wordt nu een stuk grond beschikbaar gesteld voor de duur van 5 jaar. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van de initiatiefgroep. De gesprekken met de initiatiefgroep zijn gaande en het tempo zit er goed in.

3. *Wij zijn benaderd door senioren die grondgebonden woonruimte zoeken met kleine tuinen (kwadrantwonen, patiowoningen, etc.). “We stimuleren de doorstroming op de woningmarkt door de bouw van nultredewoningen voor medioren en senioren; daarvoor worden bij voorkeur inbreidingslocaties ingezet”, zo is te lezen in de Woonvisie. Is het college van mening dat hierop voldoende is gestuurd? Is ook rekening gehouden met senioren die grondgebonden willen wonen?*

De doelgroep medioren/senioren is divers en de vraag naar nultredewoningen betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen. In het woningbouwprogramma is niet specifiek een categorie “senior grondgebonden” opgenomen noch voor het sociale huur segment noch voor de koopsector. Inbreidingslocaties die aan de orde zijn (geweest), zijn wel ingezet voor deze doelgroep maar nog zeer beperkt (bijvoorbeeld vml. Tuincentrum De Boeg) voor grondgebonden nultredewoningen. De redenen hiervoor zijn divers, maar het realiseren van een financieel haalbaar plan speelt hierin zeker een rol. Een grondgebonden plan met een relatief klein aantal (betaalbare) woningen maakt de financiële haalbaarheid lastiger. Daarnaast zijn locaties dichtbij voorzieningen schaars en gewild, door een programma met hogere aantallen te realiseren, zetten wij een dergelijke locatie optimaal in. Overigens zijn / worden ook in uitleglocatie De Gilden/Het Palet) meerdere grondgebonden nultredewoningen gerealiseerd. Wij kennen de geluiden vanuit de markt die graag meer van dit aanbod toegevoegd wil zien; wij zullen nader bezien waar dit mogelijk gerealiseerd zou kunnen worden.

4. *De planperiode van bovengenoemde Woonvisie eindigt dit jaar. Kan de raad voor het expireren van de huidige woonvisie (en voor de komende Gemeenteraadsverkiezingen) een nieuwe visie tegemoet zien?*

Zoals aangegeven bij vraag 1, gaan wij eerst de huidige Woonvisie evalueren. De uitkomsten daarvan worden betrokken bij een nieuwe Woonvisie, die overigens zoals eerder aangegeven (zie ook de RIB van 15 januari jl.) onderdeel zal worden van de integrale toekomstvisie.

5. *Is het college bereid om vooruitlopend hierop kaders op te halen bij de gemeenteraad op het gebied van bijvoorbeeld aantallen, woonmilieus, doelgroepen, flexibiliteit en duurzaamheid?*

Hiervoor verwijzen wij u naar ons antwoord bij vraag. 4.

6. *De huidige woningmarkt lijkt volledig uit balans. D66 vindt het uiterst belangrijk dat de kinderen van onze inwoners ook hun toekomst kunnen opbouwen in Dronten. Wat kan het college hierin betekenen los van mogelijke landelijke ingrepen?*

We willen meer c.q. sneller bouwen; zie hiervoor ons antwoord op vraag 8. Maar we willen ook kwaliteit en betaalbaarheid. Ontwikkelprocessen zijn complex en tijdrovend; we zoeken daarom naar snellere tijdelijke oplossingen. Daarnaast benoemen wij onderstaand nog enkele instrumenten die ingezet worden om de situatie in positieve zin te beïnvloeden, maar dat kan ook betekenen dat er op andere vlakken mogelijk concessies moeten worden gedaan. Daarmee is het in essentie opnieuw een kwestie van afweging van diverse belangen.

- *Tijdig beschikbaar hebben van plancapaciteit.*
Hierover hebben wij bij vraag 1. het een en ander aangegeven.
- *Grondbeleid c.q. gemeentelijke grondposities.*
De gemeente beschikt niet altijd over eigen grondposities. U stelt als raad het

grondbeleid vast. Bij projecten op basis van actief grondbeleid is de gemeente eigenaar van de grond en kan daarmee meer/extra sturing geven. In welk tempo worden gronden bouwrijp gemaakt, welke partijen worden benaderd om te ontwikkelen/bouwen en welk woningbouwprogramma wenst de gemeente te realiseren enz. Een actief grondbeleid kan een gewenste ontwikkeling versnellen. Bij projecten op basis van een faciliterend grondbeleid zijn alleen de publiekrechtelijke instrumenten beschikbaar.

- *Grondprijzenbeleid*
Wij hanteren een marktconform grondprijnsbeleid dat jaarlijks wordt vastgesteld. De discussie over de vraag of een lagere grondprijs bijdraagt aan verhoging van het bouwtempo, zijn de meningen verdeeld. De praktijk leert wel dat in de gesprekken met marktpartijen de financiële haalbaarheid, inclusief de grondprijs, bijna altijd een punt van discussie is.
- *Financieel: noodzakelijke voorinvesteringen doen*
Onze financiële situatie is dusdanig dat wij deze mogelijkheid in principe hebben en wanneer nodig voorbereidingskredieten aanvragen.
- *Flexibiliteit in bestemmingsplannen (incl. beeldkwaliteitsplannen)*
Onze bestemmingsplannen voor de uitbreidingslocaties (zoals Het Palet en De Graafschap) kennen al jarenlang een behoorlijke mate van flexibiliteit. Dit is al ingezet sinds de laatste woningcrisis (2008-2013). Zo is de woonbestemming dusdanig flexibel dat de verschillende woningtypes inwisselbaar zijn. Daarnaast biedt het college, onder voorwaarden, flexibiliteit om af te wijken van bestemmingsplannen. Voor beeldkwaliteitsplannen ligt dat genuanceerder: deze verschillen onderling sterk. Zo is bv. een BKP voor de Graafschap veel gedetailleerder dan voor bv. het Palet.
- *Terughoudend omgaan met het stellen van extra eisen*
De “lijstjes” met extra eisen van gemeenten kunnen fors zijn, en zouden het ontwikkelproces kunnen vertragen. Wat laten we aan de markt over en waar willen we meer op sturen? Wij vullen dit per project in. Een deel van de eisen is gebaseerd op door u als raad vastgesteld beleid. Meer loslaten kan tot gevolg hebben dat niet de kwaliteit gerealiseerd wordt die gewenst is. Ook hier gaat het weer om maatwerk en een brede afweging van belangen.
- *Inzet anti-speculatie beding en / of zelfbewoningsplicht*
Conform ons huidige beleid⁶ zetten wij beide instrumenten in voor woningen in de sociale koopsector⁷. De komende maanden zullen wij – in de lijn van de recent door u aangenomen motie - in samenspraak met u de inzet van deze instrumenten en het mogelijk uitbreiden daarvan, nader onderzoeken. Diverse aspecten zullen wij daarin meenemen; ook zullen wij de relatie leggen met aankomende nieuwe landelijke regelgeving die gemeenten de mogelijkheid gaat bieden ook voor bestaande (goedkope en middeldure) koopwoningen op het moment van verkoop een zelfbewoningsplicht in te voeren. Uiteraard kan dit laatste niet zomaar: goed onderbouwd zal moeten worden waarom deze beperking van het eigendomsrecht noodzakelijk en effectief is. Per gemeente zal dit verschillend zijn.

⁶ Onderdeel Nota Grondprijnsbeleid

⁷ Prijsgrens per 01-01-2021: € 210.000 v.o.n. – deze wordt jaarlijks aangepast

- *Flexwonen*
Flexwonen is een oplossing voor het tijdelijk ontbreken van passend aanbod voor mensen met een acute woonvraag of voor mensen die een tussenfase in hun leven moeten overbruggen. Veelal gaat het dan om statushouders, spoedzoekers (bv. na een relatiebreuk, of tijdelijk werk), studenten, uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd/ begeleid wonen/ GGZ-instelling of mantelzorgers. Wij zijn sinds afgelopen voorjaar met OFW in gesprek om de mogelijkheden te verkennen. Mede door de verwachte toename van de taakstelling statushouders, zullen wij het Flexwonen extra prioriteit geven. Ook in de lijn van de recent door u aangenomen motie, maakt de zoektocht naar passende en direct beschikbare locaties en het eventueel gebruik kunnen maken van financiële Rijksregelingen c.q. uitkeringen, daarvan onderdeel uit.
- *Nieuwe uitgifte Startersleningen*⁸
Ondanks dat inzet van dit instrument niet leidt tot de bouw van extra woningen, en ook algemeen erkend wordt dat er een prijsopdrijvend effect vanuit kan gaan, is de Starterslening toch een instrument dat de slagingskansen voor een koopstarter vergroot. Wij gaan de komende tijd nader onderzoeken of wij opnieuw Startersleningen gaan uitgeven; daarbij hoort een nadere oriëntatie op de bijbehorende randvoorwaarden (nieuwbouw en/of bestaand woningen, prijsgrens, enz.).

7. *De woningmarkt is zo grillig dat het noodzakelijk wordt snel op tendensen te kunnen inspelen. Flexibiliteit is dan absolute voorwaarde. Met de huidige grote vraag naar woningbouw zou Dronten veel meer woningen moeten willen bouwen dan de aantallen als genoemd in de Woonvisie. Deelt het college dit standpunt?*

Zoals bij vraag 1. aangegeven is de Woonvisie het vigerend beleid en de basis voor ons handelen. In de visie is ook het belang van flexibiliteit en ruimte om in te spelen op onvoorziene ontwikkelingen benadrukt. Daarbinnen past wat ons betreft ook een hogere bouwproductie dan het TrendPlus scenario. Voor de korte termijn is vooral de vraag aan de orde: hoe veel meer woningen *kunnen* wij bouwen? Voor de (mid-del)lange termijn is daarnaast de vraag relevant: hoe veel meer woningen *willen* wij bouwen. Het antwoord op deze laatste vraag maakt onderdeel uit van de trajecten Omgevingsvisie en motie Koerhuis en ligt straks bij de samenleving en bij u als raad.

8. *Hoe gaat het college de raad in positie brengen bij de beoogde schaa sprong (ontwikkeling naar 65.000 – 70.000 inwoners)?*

Zoals in onze eerdere raadsinformatiebrieven aangegeven, werken wij aan de voorbereiding van een participatietraject met de samenleving waarin we informatie gaan ophalen rondom ontwikkelingsscenario's voor Dronten. Wij zullen u als raad hierbij uiteraard betrekken; de raad maakt de uiteindelijke keuze omtrent een voorkeurs ontwikkelingsscenario en daarmee samenhangende randvoorwaarden

Financiële consequenties

N.v.t.

Vervolg

Diverse in de brief opgenomen inhoudelijke thema's krijgen straks via andere lijnen een vervolg (zie beantwoording vragen 5., 6. en 9.).

⁸ De gemeente Dronten heeft in de periode 2013 t/m 2016 80 Startersleningen verstrekt. Dit als onderdeel van een maatregelenpakket om tijdens de woningmarktcrisis de vraag te stimuleren

Bijlagen

Bijlage(n) bij deze raadsinformatiebrief:

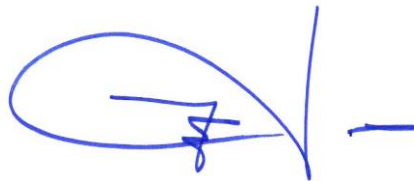
1. Schriftelijke vragen D'66
2. Overzicht gerealiseerd woningbouwprogramma 2016 t/m 2021
3. Overzicht appartementen

De Secretaris,



drs. T. van Lenthe

De Burgemeester,



drs. J.P. Gebben

1-8-2021

Dronten						
Woningtype	Opgave in %	Opgave absoluut 2016-2021	Feitelijk absoluut 2016-2018	Feitelijk absoluut 2019-2021	Feitelijk absoluut 2016-2021	Feitelijk in % 2016-2021
Koop appartementen	15%	156	59	75	134	12%
Koop rij	25%	260	80	254	334	29%
Koop tweekappers	15%	156	76	122	198	17%
Koop vrijstaand	10%	104	124	93	217	19%
Huur sociaal eengezins	0%	0	0	13	13	1%
Huur sociaal app.	10%	104	0	117	117	10%
Huur sociaal senioren	10%	104	0	40	40	4%
Vrije ruimte (Incl. vrije sector huur)	15%	156	21	65	86	8%
Totaal	100%	1038	360	779	1139	100%

Biddinghuizen						
Woningtype	Opgave in %	Opgave absoluut 2016-2021	Feitelijk absoluut 2016-2018	Feitelijk absoluut 2019-2021	Feitelijk absoluut 2016-2021	Feitelijk in % 2016-2021
Koop appartementen	0%	0	6	0	6	3%
Koop rij	25%	50	47	42	89	50%
Koop tweekappers	15%	30	8	24	32	18%
Koop vrijstaand	10%	20	12	21	33	19%
Huur sociaal eengezins	0%	0	0	0	0	0%
Huur sociaal app. (5 - 10%)	8%	15	0	0	0	0%
Huur sociaal senioren (5 - 10%)	8%	15	0	0	0	0%
Vrije ruimte (Incl. vrije sector huur)	35%	69	0	18	18	10%
Totaal	100%	198	73	105	178	100%

Swifterbant						
Woningtype	Opgave in %	Opgave absoluut 2016-2021	Feitelijk absoluut 2016-2018	Feitelijk absoluut 2019-2021	Feitelijk absoluut 2016-2021	Feitelijk in % 2016-2021
Koop appartementen	0%	0	0	0	0	0%
Koop rij	25%	65	0	8	8	47%
Koop tweekappers	15%	39	0	0	0	0%
Koop vrijstaand	10%	26	2	7	9	53%
Huur sociaal eengezins	0%	0	0	0	0	0%
Huur sociaal app.	10%	26	0	0	0	0%
Huur sociaal senioren	10%	26	0	0	0	0%
Vrije ruimte (Incl. vrije sector huur)	30%	77	0	0	0	0%
Totaal	100%	258	2	15	17	100%

Gemeente Dronten						
Woningtype	Opgave in %	Opgave absoluut 2016-2021	Feitelijk absoluut 2016-2018	Feitelijk absoluut 2019-2021	Feitelijk absoluut 2016-2021	Feitelijk in % 2016-2021
Koop appartementen	10%	149	65	75	140	10%
Koop rij	25%	374	127	304	431	32%
Koop tweekappers	15%	224	84	146	230	17%
Koop vrijstaand	10%	149	138	121	259	19%
Huur sociaal eengezins	0%	0	0	13	13	1%
Huur sociaal app.	10%	149	0	117	117	9%
Huur sociaal senioren	10%	149	0	40	40	3%
Vrije ruimte (Incl. vrije sector huur)	20%	299	21	83	104	8%
Totaal	100%	1494	435	899	1334	100%

Totaal	Dronten	1038	360	779	1139	110%
	Biddinghuizen	198	73	105	178	90%
	Swifterbant	258	2	15	17	7%
	Totaal	1494	435	899	1334	89%

Bijlage - overzicht appartementen

Deelplan / locatie	Aantal	Categorie	Hoofddoelgroep
Havenkade De Silo	34	Koop / dure segment	Geen specifieke doelgroep
Havenkade Ceres	16	Koop / dure segment	Geen specifieke doelgroep
KWA plein oostzijde (+Praktijkschool Almere College)	60	Huur / sociaal	Magic Mix, oa. starters (OFW)
KWA plein / Ottodreef ¹	24	Koop / sociaal	Starters - studio's
	43	Huur	Zorg ism Coloriet (specifiek met p.g. indicatie)
	50	Huur / vrije sector	Senioren (met mogelijkheden voor inkoop zorg)
Morinel – De Parkwachters	57	Koop / dure segment NB Een combi met vrije sector huur is niet op voorhand uitgesloten	Senioren
Locatie woonwinkel Rikken ²	63	Koop / middeldure segment	Geen specifieke doelgroep
De Vierlander		Huur / sociaal	Specifieke doelgroep JPvd Bent Stichting
Lijzijde – De Beesten	2 x 27	Huur / sociaal	55+ (OFW)
De Boeg	38	Koop / middeldure en dure segment	Geen specifieke doelgroep
Dronten-West / Lidl	18	Koop / sociaal	Starters
Flevomanege	Nnb	Nnb	Nnb
S'bant centrum	30	Huur / sociaal	Senioren (OFW)
De Graafschap fase 1	15	Koop / sociaal	Starters

¹ Dit plan kent daarnaast 8 grondgebonden woningen (rij)

² Dit plan kent daarnaast 16 grondgebonden woningen (rij)

schriftelijke vragen

Fractie:	D66
Naam:	Rob van der Schans
Onderwerp:	Wonen in Dronten
Type vraag:	O informatieve/technische vraag X politieke schriftelijke vraag (ex. art. 33 RvO)
Beantwoording (<i>alléén bij informatieve/technische vragen</i>)	X Ja, kan verspreid via mail / app O Nee, alleen antwoord aan mij zelf

Inleiding/aanleiding:

Naar aanleiding van de commissiebehandeling over de Richtlijnen herontwikkeling Flevomanege zijn door ons vragen gesteld over de grote hoeveelheid appartementen die de komende jaren op de markt komen. Het college heeft hierop bij monde van wethouder Siepel aangegeven dat getracht wordt sturing te geven aan het gedoseerd op de markt brengen van de appartementen. D66 vreest dat dit gezien de grote getallen (inmiddels blijkt het om meer dan 300 stuks te gaan) een forse uitdaging zal worden. Eerder spraken de lokale makelaars hun zorgen al uit op dit gebied. Sluit de vraag zich wel aan bij het geboden aanbod? Het roept ook vragen op over de regie van andere vormen van woonbebouwing. Zo hebben we onlangs gezien dat het vinden van een locatie voor Tiny Houses veel voeten in aarde had.

Vragen:

1. Kan het college aangeven op welke wijze zij de regie voert op de woningmarkt en welke instrumenten zij daarbij inzet om te doseren of juist aan te jagen?
2. Kan het college een overzicht verstrekken van verschillende typen van woningbouw en daarbij behorende aantallen voor de afgelopen jaren? Zijn daarmee de doelstellingen van de Woonvisie behaald? Kan een evaluatie van de Woonvisie tegemoet worden gezien?
3. In de Woonvisie 2016-2021 is te lezen dat het college ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van innovatieve nieuwe woonvormen. *"We faciliteren concept-ontwikkelaars die kansen zien om bijzondere woonmilieus te realiseren"*. Wat is de reden geweest van de langdurige zoektocht naar locaties voor Tiny Houses?
4. Wij zijn benaderd door senioren die grondgebonden woonruimte zoeken met kleine tuinen (kwadrantwonen, patiowoningen, etc.). *"We stimuleren de doorstroming op de woningmarkt door de bouw van nultradewoningen voor medioren en senioren; daarvoor worden bij voorkeur inbreidingslocaties ingezet"*, zo is te lezen in de Woonvisie. Is het college van mening dat hierop voldoende is gestuurd? Is ook rekening gehouden met senioren die grondgebonden willen wonen?
5. De planperiode van bovengenoemde Woonvisie eindigt dit jaar. Kan de raad voor het expireren van de huidige woonvisie (en voor de komende Gemeenteraadsverkiezingen) een nieuwe visie tegemoet zien?

6. Is het college bereid om vooruitlopend hierop kaders op te halen bij de gemeenteraad op het gebied van bijvoorbeeld aantallen, woonmilieus, doelgroepen, flexibiliteit en duurzaamheid?
7. De huidige woningmarkt lijkt volledig uit balans. D66 vindt het uiterst belangrijk dat de kinderen van onze inwoners ook hun toekomst kunnen opbouwen in Dronten. Wat kan het college hierin betekenen los van mogelijke landelijke ingrepen?
8. De woningmarkt is zo grillig dat het noodzakelijk wordt snel op tendensen te kunnen inspelen. Flexibiliteit is dan absolute voorwaarde. Met de huidige grote vraag naar woningbouw zou Dronten veel meer woningen moeten willen bouwen dan de aantallen als genoemd in de Woonvisie. Deelt het college dit standpunt?
9. Hoe gaat het college de raad in positie brengen bij de beoogde schaa sprong (ontwikkeling naar 65.000 – 70.000 inwoners)?