

1. Wonen

Deze factsheet is opgesteld om u een goede basis te geven voor u begint aan het dossier Wonen.

Het dossier Wonen is een belangrijk onderwerp. Vanwege de wooncrisis is er de afgelopen jaren veel aan het veranderen in de taken en rollen van alle overheidslagen. Deze factsheet biedt daarom een overzicht van de (belangrijkste) aspecten die dit dossier kent. Van afspraken die we al met elkaar hebben gemaakt, nieuwe wet- en regelgeving en belangrijke samenwerkingsverbanden waar we, gezamenlijke overheden, werken aan dit dossier.

Het primaat voor woonbeleid lag lange tijd op lokaal niveau. Op dit moment hebben gemeenten de volgende wettelijke instrumenten voor het lokale woonbeleid:

- Op grond van de Woningwet maakt de gemeente een **woonvisie** ("hoe zorgen we voor 'goed wonen'") en prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties ("en hoe regelen we dat in de praktijk").
- Op grond van de Omgevingswet stellen gemeenten regels in het **omgevingsplan** over woonbestemming, sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.
- Gemeenten kunnen vanuit de Huisvestingswet ervoor kiezen om in een **Huisvestingsverordening** regels te stellen voor schaarse woonruimte. Dat kunnen regels zijn voor de verdeling van woonruimte (bijvoorbeeld aan urgentiegroepen) en over het wijzigen van woonruimte (onttrekken, samenvoegen, omzetten naar kamerverhuur en splitsen). Sinds 2022 hebben gemeenten ook de mogelijkheid opkoopbescherming in te voeren. Die regeling geldt voorsnog voor 5 jaar en wordt daarna geëvalueerd door het Rijk.

De rol van de provincie op het gebied van wonen was de afgelopen jaren beperkt:

- Op grond van de **lijst van gevallen van provinciaal belang Flevoland** adviseert de provincie voornamelijk over wonen in het landelijk gebied.
- Met de **Flevolandse Woonagenda (2021)** heeft de provincie samen met de gemeenten een aantal vraagstukken centraal gezet die de gemeentegrenzen overschrijden. Hieruit zijn acties afgeleid waar de partijen mee aan de slag zijn gegaan.

De afgelopen jaren zet het Rijk met de Nationale Woon- en Bouwagenda steviger in om de woningcrisis op te lossen. Daar zijn verschillende afspraken uit voortgekomen:

- **Woondeals**, afspraken tussen gemeenten, provincies en het Rijk over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Flevoland kent twee woondeals: Almere en Lelystad zitten in de woondeal MRA, de overige vier gemeenten in de woondeal ZUND.
- **Nationale prestatieafspraken** tussen het Rijk, gemeenten en woningcorporaties over specifiek de sociale huursector. De lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties blijven bestaan.
- Op de **Woontop** zijn door het nieuwe kabinet 20 afspraken gemaakt met VNG, IPO, Unie van Waterschappen, Aedes (koepelvereniging corporaties) en allerlei (koepel)verenigingen van marktpartijen zoals projectontwikkelaars en vastgoedinvesteerders. Dit zijn uiteenlopende afspraken over o.a. extra woningen, schrappen van belemmerende regels en uniforme eisen voor nieuwbouw.

Op dit moment is de **Wet versterking regie volkshuisvesting** in voorbereiding, die min of meer als wettelijke verankering dient van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hiermee veranderen de taken en rollen van de drie overheidslagen:

- Rijk, provincies en gemeenten dienen straks volkshuisvesting en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad expliciet op te nemen in hun **Omgevingsvisie**.
- Rijk, provincies en gemeenten dienen ook een eigen **volkshuisvestingsprogramma** op te stellen. De gemeentelijke woonvisie komt daarmee te vervallen. Het programma dient in ieder geval beleid te bevatten voor de woningbouwopgave en de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Er dient expliciet aandacht te zijn voor de woonbehoefte van landelijk gedefinieerde aandachtsgroepen. Voor gemeenten geldt de extra vereiste dat het programma beleid dient te bevatten over leefbaarheid.

- Voor de nieuwbouw gelden de volgende betaalbaarheidseisen:

	Betaalbare woningen		
	Sociale huur (€900)	Middenhuur (€1.185)	Betaalbare koop (€405.000)
Rijk en provincies	Minimaal 2/3 ^{de} per woningbouwregio		
Gemeenten < landelijk gem. sociale huur (26%)	Minimaal 30%	Minimaal 37%	
Gemeenten > landelijk gem. sociale huur (26%)	-	Minimaal 40%	

- Rijk en provincies kunnen eventueel **instructies** geven aan gemeenten via de systematiek van de Omgevingswet, bijvoorbeeld als zij onvoldoende locaties bieden voor woningbouw.
- Waar gemeenten eerst nog keuzevrijheid in hadden, wordt het straks verplicht om een **Huisvestingsverordening** op te stellen met daarin een **urgentieregeling**. Een deel van de aandachtsgroepen wordt namelijk aangemerkt als urgent woningzoekende. Dit zijn vooral uitstromers uit intramurale (zorg)instellingen, mensen met ernstige medische problematiek en mantelzorgverleners- en ontvangers. Met deze regeling krijgen zij straks voorrang op een deel van de sociale huurwoningen. Gemeenten dienen regionale afspraken te maken over de verdeling van deze urgent woningzoekenden. Komen zij er niet uit binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de wet? Dan geldt dat 15% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen aan urgenten moet worden toegewezen. De provincie heeft hier toezicht op.
- Provincies dienen in overleg met gemeenten een of meer **woningmarktregio's** vast te stellen. Binnen die regio's maken gemeenten de afspraken over de urgent woningzoekenden.

NB. De lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties blijven bestaan. Net als de nationale prestatieafspraken, woondeals en afspraken van de Woontop. Ook verandert er niets aan de bevoegdheden rondom het omgevingsplan van de gemeente en de omgevingsverordening van de provincie.

NB2. Er worden nog wijzigingen van de nieuwe minister verwacht in het wetsvoorstel. Bovenstaande informatie is dus nog niet definitief.

Het volgende schema laat zien wie welk bevoegd gezag heeft over de nieuwe en te wijzigen instrumenten uit het wetsvoorstel:

Instrument	Gemeente	Provincie
Omgevingsvisie	Gemeenteraad	PS
Volkshuisvestingsprogramma	College	GS
Omgevingsplan	Gemeenteraad	-
Omgevingsverordening	-	PS
Instructies	-	GS
Huisvestingsverordening	Gemeenteraad	-
Woningmarktregio's	-	GS

Beleidsruimte gemeenteraad en Provinciale Staten

De aankomende wet bevat een aantal verplichte onderdelen en eisen voor gemeenten en provincies. Toch blijft er beleidsruimte bestaan voor de gemeenteraad en Provinciale Staten:

- De gemeenteraad en Provinciale Staten blijven bevoegd gezag over de Omgevingsvisie en de strategische uitgangspunten die daarin worden vastgesteld. Hierin is veel beleidsruimte.
- Hoewel het volkshuisvestingsprogramma niet door raad en PS wordt vastgesteld, kunnen zij wel betrokken worden bij het proces. Zo hebben PS en GS in Flevoland bijvoorbeeld samenwerkingsafspraken gemaakt over alle instrumenten van de Omgevingswet.
- In het volkshuisvestingsprogramma is veel beleidsruimte. Gemeenten bepalen zelf *hoe* zij inzetten op de woningbouwopgave en de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad.
- De gemeenteraad wordt verplicht een Huisvestingsverordening met urgentieregeling vast te stellen. De raden gaan uiteindelijk gezamenlijk over de regionale verdeling en het

percentage woningen dat met voorrang wordt toegewezen. De raad heeft de vrijheid hier zelf lokale urgentiegroepen aan toe te voegen. Ook blijft het aan de raad om eventueel regels te stellen over opkoopbescherming en het wijzigen van woonruimte (onttrekken, samenvoegen, omzetten naar kamerverhuur en splitsen).

2. Rol van provincie, gemeenten en waterschap

Provinciale rol (na inwerkingtreding Wet versterking regie volkshuisvesting):

- Op grond van Omgevingswet sturen op evenwichtige samenstelling woningvoorraad (via Omgevingsvisie, volkshuisvestingsprogramma, omgevingsverordening en evt. instructies).
- Het beleid is vooral gericht op coördineren, regisseren, stimuleren, faciliteren, ondersteunen en aanjagen.
- Vaststellen van woningmarktregio's ten behoeve van verdeling urgentiegroepen.
- Toezicht op de inzet van gemeenten op het realiseren van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Dit geldt voor nieuwbouw, ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad en de woningbehoefte van aandachtsgroepen. Ook toezicht op de afspraken rondom urgentiegroepen.

Gemeentelijke rol (na inwerkingtreding wet):

- Op grond van Omgevingswet sturen op evenwichtige samenstelling woningvoorraad (via Omgevingsvisie, volkshuisvestingsprogramma, omgevingsplan).
- Het beleid is vooral gericht op (laten) realiseren, in praktijk brengen, uitvoeren, financieren.
- Afgeven van vergunningen aan initiatiefnemers voor nieuwbouw en ontwikkeling bestaande woningvoorraad.
- Maken van regionale afspraken over de verdeling van urgent woningzoekenden en dit vastleggen in een Huisvestingsverordening.
- Zorg voor voorzieningen.
- Maken prestatieafspraken met woningcorporaties.

Rol waterschap:

- Advies geven bij wijziging van omgevingsplan. Dit gebeurt o.a. bij het aanwijzen van nieuwe woningbouwlocaties.

3. Financiële omvang

De financiële omvang van dit dossier is niet eenduidig vast te stellen. Om een algemeen beeld te krijgen zijn onderstaande financiële gegevens uit de begroting 2025 gehaald.

	Lasten	Baten	Saldo
	EUR x 1.000		
Provincie Flevoland	10.122	122	-10.000
Programma fijn wonen en ruimtelijke ontwikkeling			
Gemeente Lelystad	9.023	7.364	-1.659
Taakveld 8.3 Wonen en bouwen (binnen Cluster 8. Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing)			
Gemeente Almere	23.000	15.000	-8.000
Taakveld Wonen en bouwen (binnen hfd taakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vern.)			

4. Samenwerking

Op het dossier wonen wordt in verschillende samenwerkingsverbanden samengewerkt. De volgende zijn daarin het meest relevant.

- [Metropoolregio Amsterdam](#): een informeel bestuurlijk samenwerkingsverband tussen 30 gemeenten, 2 provincies en 1 vervoersregio. Via een agenda met 8 ambities wordt langs 3

platforms (ruimte, mobiliteit en economie) gewerkt aan de gezamenlijke opgaven. Bij de agenda is ook een meerjarenuitvoeringsprogramma opgemaakt, platforms en het portefeuillehoudersoverleg bouwen en wonen werken daaraan. - Binnen 'Samen maken we Flevoland' werken het Rijk en de 8 overheden in Flevoland samen aan o.a. de woningbouwopgave. Inzet is te bouwen aan een samenleving waarin de randvoorwaarden als voldoende energie, sociale voorzieningen, infrastructuur, stuwende werkgelegenheid etc. Het samenwerkingsverband heeft gelijke kenmerken als de MRA, in een andere ontwikkelingsfase. Kernteam Regio Flevoland bewaakt nu de uitvoering van deze (rollende) agenda - Woondeals: in MRA-verband en tussen de ZUND-gemeenten. Eens in de paar jaar worden de afspraken in de woondeals geactualiseerd. Zo blijven de regio's afspraken maken voor voldoende woningbouw voor de toekomst. - Uitvoering woondeals: via de provinciale en lokale versnellingstafels worden knelpunten in de woningbouw ingebracht en wordt naar oplossingen gezocht. Provincie, gemeenten, corporaties én marktpartijen zitten aan tafel. Indien nodig worden gedeelde, onoplosbare knelpunten op de landelijke versnellingstafel ingebracht. - Via de samenwerking WWZ (Wonen, welzijn, zorg) werken provincie, gemeenten, corporaties en zorgpartijen aan de huisvesting en zorg voor ouderen. Vanwege de nieuwe wet wordt die samenwerking mogelijk uitgebreid naar alle aandachtsgroepen.
5. Relevante besluitvorming <u>Strategische Agenda Flevoland</u> - De agenda is in de 8 deelnemende overheden aangeboden en besproken. - Besluit Provinciale Staten Flevoland op 22 februari 2023 LINK - Besluit gemeenteraad Almere op 15 juni 2023 - Raadsvoorstel Strategische Agenda Flevoland 'Over de brug komen' (23075) LINK - Besluit gemeenteraad Lelystad op 28 maart 2023 - 44. RV Strategische Agenda Flevoland LINK <u>BO – MIRT/ Leefomgeving 2024:</u> - Mededeling Flevoland LINK - Raadsbrief Almere LINK - Informatienota Lelystad LINK <u>Woonbeleid</u> - Woonvisie Almere 2020-2030 Thuis in Almere (2020) (link) - Woonvisie Lelystad 2022-2027 Een leven lang wonen in Lelystad (herijkte versie 2024) (link) - Flevolandse Woonagenda (2021) (link)
6. Relevante ontwikkelingen - Wet versterking regie volkshuisvesting gepland LINK - Woondeals: overzicht LINK en onderliggende documenten LINK. - Woontop afspraken: - o Nieuwsbericht LINK. - o Onderliggende afspraken LINK
7. Relaties met andere thema's Belangrijke factoren van invloed op het dossier wonen - Energie - Mobiliteit - Drinkwater Andere dossiers met afspraken die raken aan het dossier wonen - RRAAM overeenkomst

- Lelystad Next Level
- Fonds Verstedelijking Almere / Almere 2.0

8. Verwachte besluiten

Worden er in deze bestuursperiode belangrijke voorstellen aan de gemeenteraad/Staten voorgelegd? Zo ja, over welke onderwerpen?

- Strategische agenda Flevoland Deel 1 wordt herzien in 2026
- Provinciale Omgevingsvisie herziening in 2025
- Voorbereiding op besluitvorming volkshuisvestingsprogramma in 2026
- GS vormt woningmarktregio's in 2025

9. Verdiepende informatie

Huidige aantallen wooneenheden en afgesproken aantallen woningen. In de laatste twee kolommen zijn twee indicatoren van de leefbarometer opgenomen.

	Woningvoorraad 1-1-2024 CBS	Woondeal tm 2030 LINK	Leefbarometer totaal LINK	Bijdrage voorzieningen aan leefbarometer
Gemeente Lelystad	35.647	10.200	Ruim voldoende	Kleine negatieve bijdrage
Gemeente Almere	92.353	21.200	Ruim voldoende	Geen afwijking
Gemeente Zeewolde	9.712	1.632	Ruim voldoende	Negatieve bijdrage
Gemeente Urk	7.004	1.139	Ruim voldoende	Grote negatieve bijdrage
Gemeente Noordoostpolder	21.202	2.263	Ruim voldoende	Negatieve bijdrage
Gemeente Dronten	18.507	3.309	Ruim voldoende	Negatieve bijdrage

In Flevoland zijn er twee woondeals gesloten die optellen tot 39.740 woningen tot en met 2030.

Beschikbaarheid



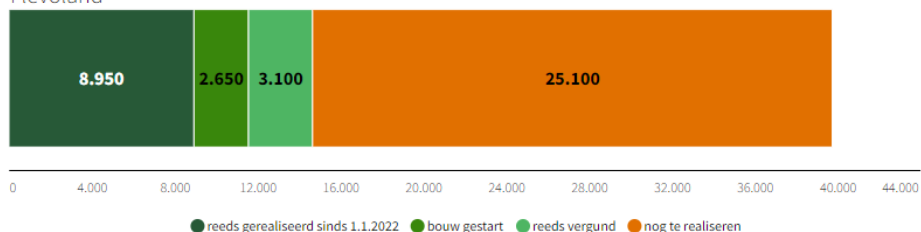
Woningbouwafspraken en realisatie

Het Rijk, de provincie Flevoland, de provincie Noord-Holland, de gemeenten en het waterschap Zuiderzeeland (woondeal Flevoland) hebben in maart 2023 met drie woondeals afgesproken om aanzienlijk meer woningen te bouwen in Flevoland en Noord-Holland. In totaal moeten er ruim 220.000 woningen bijkomen, waarvan een groot deel betaalbare woningen. Van dit aantal komen rond de 40.000 woningen in Flevoland te staan: 31.400 woningen in Almere en Lelystad en 8.343 in Dronten, Noordoostpolder, Urk en Zeewolde. Hiermee groeit het totaal aantal woningen in Flevoland met 20%.

Realisatie en bouwstroom versus doel tot en met 2030

Afspraak tot en met 2030: 39.740

Flevoland



meerdere bronnen | Nov 2024

Bron: <https://mn.datawonen.nl/mosaic/programma-woningbouw---woondeal/beschikbaarheid> (selecteer provincie Flevoland)

Het woningtekort op nationale schaal uitgelegd in een interactieve infographic [LINK](#)
Het huidige landelijke woningtekort wordt momenteel geschat op 401.000 woningen.

