

**ACTUALISATIE WONINGBOUWPROGRAMMA 2010-2020
EN
WOONVISIE “RUIMTE VOOR WONEN”**



**Dronten,
oktober 2013**

INHOUD

- 1 Inleiding**
- 2 Wat was onze ambitie ?**
- 3 Waar staan we nu ?**
- 4 Marktherstel**
- 5 Groei bevolking**
- 6 Een realistisch programma**
- 7 Kwalitatieve invulling**
- 8 Overige onderwerpen**
- 9 Beslispunten**

1 INLEIDING

De Woonvisie Ruimte voor Wonen

Eind 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Ruimte voor Wonen vastgesteld. In de Woonvisie worden op hoofdlijnen de ambities en beleidslijnen voor het wonen uitgezet en daarmee geeft de visie richting aan de gewenste ontwikkelingen.

De tijdshorizon van de Woonvisie beslaat de periode tot 2020. Zoals bij de vaststelling ook aangegeven, is de Woonvisie niet bedoeld als een gedetailleerd uitvoeringsprogramma maar als beleidsmatig kader voor de besluitvorming in relatie tot het wonen.

Belangrijk onderdeel van de Woonvisie is de ambitie van de gemeente Dronten om te groeien naar 46.000 inwoners in 2020. Deze groei is gewenst om de kernen Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen voldoende vitaal en leefbaar te houden. Een feit was dat dit met alleen de natuurlijke bevolkingsgroei niet zou kunnen worden gerealiseerd. Het aantrekken van meer nieuwe inwoners van buiten de gemeente en het meer vasthouden van de huidige inwoners is daarmee een belangrijke doelstelling geworden.

De vraag is destijds gesteld: kan Dronten deze ambitie waarmaken? Op voorhand was duidelijk dat sprake was van een ambitieuze doelstelling, temeer daar wij op dat moment ook werden geconfronteerd met de wereldwijze kredietcrisis en de daaruit voortgekomen economische recessie.

Gelet op de sterkten en kansen van Dronten, die vooral moeten worden gezocht in het beschikbaar hebben van veel ruimte op een uiterst centrale plek in het land, is er bewust voor gekozen de uitdaging aan te gaan om samen met marktpartijen de markt te stimuleren en te faciliteren.

Daarmee is het maatschappelijk belang van de opgave en tevens de hoofddoelstelling van de Woonvisie bevestigd: het realiseren van een duurzame leefomgeving, waar inwoners van Dronten naar tevredenheid wonen en die tevens aantrekkelijk is voor mensen van buiten, zodat Dronten zich verder kan ontwikkelen tot een netwerkgemeente van vitale dorpen.

Inmiddels zijn bijna vier jaar verstreken en geconstateerd moet worden dat de problemen op de woningmarkt helaas veel langer duren dan destijds voorzien en dat de impact ervan mede door de economische situatie groter is dan gedacht.

Het is noodzakelijk om voor de komende jaren kritisch te kijken in welke mate het tempo waarmee we onze ambitie hadden willen realiseren, moet worden bijgesteld. Een goede balans tussen ambitie en realisme staat daarbij voorop. In deze notitie gaan we hier nader op in.

Ook komen de overige doelstellingen uit de Woonvisie aan de orde. Het accent zal echter liggen op het vraagstuk van de groei- c.q. woningbouwopgave.

2 WAT WAS ONZE AMBITIE ?

2.1. Het woningbouwprogramma 2010 - 2020

Op basis van de eerder genoemde hoofddoelstelling van de Woonvisie is een woningbouwprogramma op hoofdlijnen vastgesteld voor de periode 2010-2020.

Dit programma is gebaseerd op een in 2009 uitgevoerd woonwensenonderzoek¹ en kent twee componenten, te weten:

- a. een woningbehoefte gebaseerd op een migratie vergelijkbaar met de jaren daarvoor (het basisprogramma) en:
- b. een woningbehoefte gebaseerd op de nagestreefde extra groei (het additionele programma).

Daarbij is er vanuit gegaan dat de extra groei zich naar verwachting in belangrijke mate zal manifesteren in de kern Dronten. De aanwezige voorzieningen, de werkgelegenheid en het (toekomstige) station, zijn hiervoor de oorzaken.

Het basisprogramma (circa 225 woningen per jaar) plus het additioneel programma (circa 108 woningen per jaar) leiden tot een totale woningbehoefte van (gemiddeld) 333 woningen per jaar.

Periode 2010-2020	Aantal woningen per jaar
Dronten	220
Swifterbant	56
Biddinghuizen	56
Totaal	333

Daarnaast is er een kwalitatieve programmering aangegeven:

Prijssegment	Aandeel
Sociaal (betaalbaar)	25 – 30 %
Middelduur	35 – 40 %
Duur	35 – 40 %

Voor de kwalitatieve programmering is gekozen voor een indicatieve programmering op hoofdlijnen. Een bewuste keuze omdat op dat moment onder invloed van de economische recessie de verhuisgelegenheid al aan het afnemen was, en niet uit te sluiten was dat de woonwensen uit het woonwensenonderzoek ook wat betreft prijs al enigszins naar beneden waren bijgesteld.

In een dergelijke situatie is het belangrijk dat een programmering flexibel is en ruimte biedt om in te spelen op marktontwikkelingen. Daarom zijn bandbreedtes gehanteerd die het mogelijk maken 'te schuiven' tussen de prijssegmenten.

¹ Laagland Advies "Onderzoek naar woonwensen en push- en pullfactoren Dronten"

2.2. De woningbouwproductie in eerdere jaren.

Om de (toekomstige) woningbouwproductie in perspectief te kunnen plaatsen, is het van belang niet alleen te kijken naar de meest recente jaren, maar ook terug te kijken naar de periode voordat de problemen op de woningmarkt een feit waren. In onderstaande tabel is daarom de productie over de periode 2000-2010 weergegeven.

Woningbouwproductie planperiode 2000 -2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Totaal
Dronten	119	223	342	206	18	95	151	231	370	251	2006
Swifterbant	2	0	9	7	98	92	30	19	1	1	259
B'huizen	17	44	2	11	24	11	11	37	65	90	312
Totaal	138	267	353	224	140	198	192	287	436	342	2577
Koop²	138	267	326	182	81	134	137	218	304	137	1924
Sociale huur	-	-	27	42	59	64	55	69	132	205	653

Er is toen in een periode van tien jaar een bouwproductie gerealiseerd van gemiddeld 257 woningen per jaar, uit te splitsen in gemiddeld bijna 200 koopwoningen per jaar en ruim 60 (sociale) huurwoningen per jaar.

Er is een inhaalslag gemaakt wat betreft de productie in de sociale huursector; de taakstelling van 25 % sociaal is met name in de tweede helft van de planperiode tot uitvoering gebracht. Het gemiddelde van 257 was overigens minder dan de destijds vastgelegde doelstelling van 350 woningen per jaar.

Dat in sommige jaren het aantal opleveringen fors terugviel, komt doordat de aansluiting tussen bepaalde plangebieden niet optimaal was. Dat geldt voor alle drie kernen. Wij noemen bijvoorbeeld het jaar 2004, toen er in de kern Dronten slechts 18 woningen zijn opgeleverd. Oorzaak: het plangebied De Munten II was al afgerond en in het daarop volgende deelplan De Munten III was slechts ruimte voor een klein aantal woningen. De plancapaciteit van de Gilden was nog in voorbereiding; pas toen die capaciteit feitelijk beschikbaar kwam (2006) kon er weer volop worden gebouwd. We zien dat vanaf 2007/2008 duidelijk terug in het aantal opleveringen dat weer fors is gaan stijgen.

Omdat in deze planperiode de markt overwegend gunstig tot zeer gunstig was, mag worden gesteld dat een hogere productie haalbaar was geweest wanneer de aansluiting tussen de diverse deelplannen beter was verlopen. Leerpunt hiervan is dat het belangrijk is op tijd te starten met het voorbereiden van nieuwe plancapaciteit. In de praktijk dienen zich zo goed als altijd vertragende factoren aan waardoor plannen moeten worden bijgesteld. Bekende knelpunten in een ontwikkeltraject: onderhandelingen met ontwikkelende partijen, financiële haalbaarheid, ruimtelijke procedures c.q. bezwaren, regelgeving m.b.t. flora-fauna-milieu, etcetera.

Om de komende jaren in de kern Dronten na de afronding van de plangebieden Gilden I en II continuïteit in de bouwstroom te houden, is dit een belangrijk aandachtspunt.

Met plancapaciteit bedoelen wij i.c. overigens juridisch beschikbare bouwcapaciteit waarbij sprake is van een directe bouwtitel (er kan een bouwvergunning worden afgegeven). Dat betekent niet per definitie dat de grond ook al bouwrijp klaar moet liggen voor de feitelijke uitvoering.

² Inclusief een klein aantal sociale koopwoningen / idem (middel)dure huur.

2.3. Hoe is het de afgelopen jaren verlopen ?

De invloed van de kredietcrisis en recessie

De problemen op de woningmarkt zijn begonnen in 2008 met de kredietcrisis: zowel potentiële kopers als ontwikkelende partijen werden geconfronteerd met financieringsproblemen en er ontstond vraaguitval. Toen in 2009 en 2010 de effecten daarvan steeds meer voelbaar werden, was dit voor de Rijksoverheid aanleiding om via de Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten (bestaande uit drie tranches) te proberen de negatieve gevolgen van de crisis te doorbreken. Stimuleren van bouwproductie en daarmee vooral ook van werkgelegenheid in de bouwsector waren de hoofddoelstellingen.

Zeker voor de gemeente Dronten heeft dit tot positieve effecten geleid: vergeleken met andere gemeenten is er met veel succes gebruik gemaakt van de regeling, met name van de eerste tranche. Totaal zijn via de drie tranches bijna 250 koopwoningen in aanbouw genomen³. Mede door deze maatregelen is het aantal opleveringen in vooral 2009 maar ook in 2010 en 2011 nog behoorlijk op peil gebleven.

Vervolgens leek het er begin 2011 even op dat markt weer iets zou aantrekken, maar dat mogelijke herstel werd in de loop van 2011 onderbroken door de Euro-crisis die opnieuw zorgde voor veel onzekerheid. In de periode daarna is de situatie verergerd als gevolg van een sterk achterblijvende economische ontwikkeling. Tussentijdse maatregelen van de overheid zoals verlaging van de overdrachtsbelasting⁴, btw.-verlaging, verhoging grens NHG⁵ hebben onvoldoende effect gehad. In de zelfde periode krijgt Nederland ook te maken met politieke onzekerheid, en volgen verkiezingen, nieuwe Kabinetten en regeerakkoorden elkaar op. Voor de consument opnieuw onzekerheid onder andere over het al dan niet instandhouden van de hypotheekrente-aftrek.

Inmiddels is, vooral onder invloed van de economische recessie de situatie dusdanig verslechterd dat woningprijzen en woningverkoop in een soort vrije val lijken te zijn terecht gekomen. Van diverse kanten is er kritiek op het Rijksbeleid met name op het ontbreken van een duidelijk plan voor een integrale hervorming van de woningmarkt.

We moeten ons dan ook realiseren dat de huidige situatie in belangrijke mate wordt beïnvloed door omstandigheden op macro-niveau waarop wij op lokaal niveau weinig invloed hebben. Desondanks vinden wij het gelet op de maatschappelijke gevolgen, onze verantwoordelijkheid om te blijven proberen op een proactieve manier de markt te stimuleren door zo veel als redelijkerwijs mogelijk maatregelen te nemen die kunnen leiden tot het stimuleren van de vraag en tot het beter faciliteren van ontwikkelende partijen.

Woningbouwproductie vanaf 2010

Het steeds verder terugvallen van de vraag, is met name vanaf 2011 duidelijk terug te zien in het aantal opleveringen. In onderstaande tabel zijn de opleveringen over 2010 t/m 2012 weergegeven.

	2010	2011	2012
Dronten	240	142	112
Swifterbant	7	3	41

³ Woningen in de sociale huursector vielen buiten de werking van de regeling.

⁴ Per 16 juni 2011 van 6 % naar 2 %. Eerst tijdelijk maar inmiddels permanent.

⁵ Nationale Hypotheekgarantie: tijdelijke verhoging naar € 350.000 die overigens per 1 juli 2012 weer geleidelijk wordt afgebouwd.

Biddinghuizen	32	19	13
Totaal	279	164	166
Koop⁶	219	154	113
Sociale huur	60	10	53

Omdat de vooruitzichten voor de korte termijn niet hoopvol waren, was het noodzakelijk het programma bij te stellen. Daarvoor is mede gebruik gemaakt van de toen door TNO/CBS⁷ uitgebrachte bouwprognoses 2011-2016. In deze prognoses werd er van uitgegaan dat 2012 een “doormodder-scenario” zou worden maar dat in 2013 de bodem zou zijn bereikt. Voor de vooruitzichten voor de middellange termijn is rekening gehouden met trendrapporten zoals het Rapport Ruimtelijke Verkenningen Nederland in 2040⁸ en met landelijke bevolkingsprognosemodellen⁹ waarin voor de regio Flevoland Midden (met o.a. Dronten) een substantiële groei wordt verwacht. De “overloop” vanuit de Randstad en vanuit de economisch zeer kansrijke regio Zwolle, spelen hierbij een rol. Aangegeven is echter ook dat veel afhangt van de economisch ontwikkelingen: op welk moment zet de economische groei weer in en in welk tempo ?

Het college heeft vervolgens d.d. 1 februari 2012 het woningbouwprogramma 2010-2020 bijgesteld. Deze bijstelling is aan de raad voorgelegd in een bijeenkomst¹⁰ met de fractiespecialisten. Eind 2012 bleek opnieuw bijstelling noodzakelijk te zijn. In onderstaande tabel is dit getalsmatig weergegeven.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Ambitie Woonvisie	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	3330
Bijstelling febr. 2012	279	181	200	233	333	333	333	333	333	333	2891
Bijstelling okt. 2012	279	181	150	150	200	333	333	333	333	333	2625
Feitelijk opgeleverd	279	164	166								

In de meeste gevallen heeft dit geleid tot temporisering: productie in plannen die al in uitvoering waren, wordt doorgeschoven in de tijd. Er is niet vanuit gegaan dat de vraaguitval in een later stadium alsnog met terugwerkende kracht weer kan worden ingelopen. De gevolgen van de bijstelling zijn financieel verwerkt in de diverse grondexploitaties. Vergeleken met de oorspronkelijke ambitie uit de Woonvisie worden over de gehele planperiode ongeveer 700 woningen minder gebouwd. Een afname van ruim 20%.

⁶ Inclusief sociale koop

⁷ In opdracht van het Ministerie.

⁸ Uitgebracht door het Planbureau voor de Leefomgeving

⁹ Onder andere de door het CBS/PBL uitgebrachte Pearl-prognose

¹⁰ D.d. 16 februari 2012

3. WAAR STAAN WE NU ?

3.1. Wat leveren we op in 2013 ?

De impact van de problematiek zien we met name terug in het aantal opleveringen in 2013. Onder voorbehoud van onvoorziene stagnaties tijdens de bouw¹¹ wordt dit jaar een aantal opleveringen verwacht van 50 – 60 woningen.

	2013
Dronten	43
Swifterbant	1
Biddinghuizen	6
Overig ¹²	6
Totaal	56

Om de vraag te stimuleren heeft de gemeenteraad in januari i.j.l. ingestemd met het nemen van een aantal tijdelijke stimuleringsmaatregelen en hiervoor budget beschikbaar gesteld. Ook aan de aanbodzijde worden maatregelen genomen: het gaat daarbij om (maatwerk)afspraken met ontwikkelende partijen over grondlevering, contractuele voorwaarden, waarborgsommen, etc. Ook zijn de grondprijzen al een aantal jaren niet verhoogd.

3.2. Stimuleringsmaatregelen en effecten.

De stimuleringsmaatregelen betroffen:

- Het invoeren van 40 startersleningen voor bestaande woningen.
- Het in overleg met de ontwikkelende partijen doorvoeren van een prijskorting (v.o.n.-prijs) voor daartoe aangewezen nieuwbouwprojecten. Gemeente en ontwikkelende partij delen de kosten. Voor woningen tot € 180.000 kan een koper in plaats van een korting ook kiezen voor een Starterslening.
- Het doorvoeren van een prijskorting voor daartoe aangewezen particuliere bouwkavels.

Voor maatregel b. en c. is als voorwaarde gesteld dat de bouw moet starten vóór 1 januari 2014 en de woningen moeten zijn opgeleverd vóór 31 december 2014. De effecten van deze maatregelen zijn dus direct van invloed op de woningbouwproductie in 2014.

Inmiddels¹³ hebben wij een eerste beeld van de effecten van deze maatregelen.

Startersleningen.

De Startersleningen zijn positief opgepakt door de doelgroep en voorzien zondermeer in een behoefte. Dit is met name af te leiden uit de snelheid waarmee de aanvragen zijn ingediend: in een periode van zeven maanden na de introductie zijn 24 aanvragen in procedure. Gelet op de gemiddelde hoogte van de leningen in relatie tot de aankooprijzen c.q. inkomenssituatie, is de conclusie gerechtvaardigd dat een aantal aanvragers zonder Starterslening niet de mogelijkheid zou hebben gehad om te kopen. Voor een aantal heeft het de mogelijkheden verruimd; zonder Starterslening zouden zij zijn

¹¹ Ook een project dat al in aanbouw is, zou alsnog kunnen stilvallen, bv. door financiële problemen van de ontwikkelende partij.

¹² Dit betreft incidentele opleveringen (bv. in buitengebied of bedrijventerreinen).

¹³ Gebaseerd op verkoopinformatie per eind augustus 2013

aangewezen op een woning in een lagere prijsklasse. Aannemelijk is dat een aantal van hen daardoor zou hebben afgezien van de toetreding tot de koopsector.

Starters worden in de huidige markt gezien als een belangrijke groep die de motor kan zijn voor het weer op gang brengen van de woningmarkt. Op basis van de op dit moment beschikbare gegevens, kunnen wij echter nog onvoldoende beoordeling in welke mate dit het geval is. Wel wijzen wij op een recent onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)¹⁴ waarin het EIB in algemene zin concludeert dat de inzet van Startersleningen een "effectieve en doelmatige aanpak is om de woningbouw op korte termijn een impuls te geven".

Wij schatten in dat begin 2014 het maximaal aantal van 40 leningen voor de bestaande voorraad is bereikt. De vraag dient zich aan of het gelet op de marktsituatie gewenst is de Starterslening voort te zetten en zo ja, hiervoor extra budget beschikbaar te stellen. Wij zullen dit in overweging nemen.

Prijskorting projectbouw en kavels.

De prijskorting heeft een positief effect gehad op met name projecten met rijwoningen. Bij meerdere projecten was begin februari 2013 nog sprake van een beperkt aantal opties c.q. verkopen en is het afgelopen half jaar het aantal verkopen beduidend toegenomen. Omdat de markt zich deze afgelopen periode in algemene zin zeker niet in die mate heeft hersteld, is de conclusie gerechtvaardigd dat deze verkoopstijging in gang is gezet door de stimuleringsmaatregelen. Bij overige woningtypen is het effect zeer beperkt. Deze ervaringen zijn vergelijkbaar met de ervaringen van de Rijksstimuleringsregelingen: ook toen waren de effecten vooral merkbaar in het marktsegment tot € 2 ton. Op de verkoop van de gemeentelijke bouw kavels heeft de prijskorting (20 %) slechts een zeer beperkt effect gehad. Zoals vooraf al aangegeven speelt voor deze kopersgroep vooral de onzekerheid omdat meestal de eigen woning eerst moet worden verkocht. Een prijskorting kan bijdragen aan een vlottere verkoop door extra financiële ruimte, maar in de huidige omstandigheden is dit dus een onvoldoende stimulans gebleken.

Voorlopig resultaat is dat ruim 60 woningen vóór 1 januari 2014 in aanbouw zullen worden genomen; in een aantal gevallen is de bouw al gestart en soms wordt ook nog in 2013 opgeleverd.

3.3. Prognose opleveringen 2014

In combinatie met de niet onder de stimuleringsmaatregelen vallende projecten, zullen in 2014 circa 125 woningen worden opgeleverd.

	2014
Dronten	
Gilden OFW (huur)	50 ¹⁵
Gilden Smederij rij (smal)	8
Gilden Smederij rij (breed)	16
Gilden oeverwoningen	4
Gilden Bastion/Entrepot	9
Gilden Smederij tweekap	2
Heuvelpark centrumplan	15
Hollandse Vaart centrumplan	13
Swifterbant	5
Biddinghuizen	5
Totaal	127

¹⁴ EIB is een onafhankelijk onderzoeksbureau voor economische analyse. Werkt veel voor de overheid.

¹⁵ Mogelijk worden 13 van deze woningen nog net voor de Kerst 2013 opgeleverd. Zij zullen dan ook administratief alsnog in 2013 worden bijgeschreven.

4. MARKTHERSTEL

4.1. Algemeen.

Het lage niveau van het consumentenvertrouwen, de moeite die mensen hebben om een hypotheek te krijgen en de oplopende werkloosheid zijn op dit moment nog steeds van grote invloed op de vraag. Er zal echter een moment komen dat de markt zich gaat stabiliseren en herstel intreedt. De onzekere factor is wanneer dat moment zich aandient. En vervolgens in welke mate de gemeente Dronten hiervan kan profiteren.

Diverse organisaties, zoals landelijke instituten, banken, brancheorganisaties, etcetera, publiceren met enige regelmaat verwachtingen en prognoses. Bij de bijstelling van het woningbouwprogramma (begin 2012) zijn wij met name uitgegaan van de door TNO/CBS uitgebrachte bouwprognoses; het Rijk heeft echter geen opdracht meer gegeven voor een bouwprognose voor 2013-2018.

Wij hebben daarom diverse positieve en negatieve verwachtingen c.q. ontwikkelingen, zoals die zijn ingeschat door een aantal relevante organisaties, tegen elkaar afgezet.

4.2. Positieve signalen.

NVM / Vereniging Eigen Huis - Marktindicator

De NVM verwacht aan de hand van een aantal indicatoren (o.a. stabilisering van het aantal te koop staande woningen, afvlakken prijsdaling) dat een omslagpunt in de markt nabij is. Ook de marktindicator van de VEH, die het consumentenvertrouwen in de woningmarkt weergeeft, is voor de negende maand op rij gestegen. Dit duidt op tekenen van herstel. Volgens VEH zijn woningen voor veel mensen goed betaalbaar geworden door de combinatie van sterk gedaalde huizenprijzen en een lagere hypotheekrente.

RABO / ING: bodem woningmarkt in zicht.

In haar kwartaalbericht (juni 2013) en bij de presentatie van de halfjaarcijfers (eind augustus) geeft de Rabobank aan te verwachten dat de huizenprijzen zich volgend jaar stabiliseren "de prijzen zijn aan het uitbodemmen". Men voorziet over enkele jaren een tekort aan woningen, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin als "de prop" in de markt straks losschiet. Men ziet herstel van de markt vooral als een psychologische en vertrouwenskwestie. Ook ING (kwartaalrapport september) signaleert meer vertrouwen van consumenten in de woningmarkt. Veel starters vinden het nu een gunstige periode om een huis te kopen en verwachten dat de bodem van de huizenprijzen in zicht is.

WoOn 2012

In opdracht van het Ministerie van BZK wordt drie-jaarlijks onderzoek gedaan naar de woningmarkt en de verhuiscapaciteit. De uitkomsten van het WoOn 2012 "Wonen in ongewone tijden" zijn in april j.l. bekendgemaakt. Het is niet mogelijk op het niveau van de gemeente Dronten sec uitspraken te doen. In algemene zin zijn wel enkele uitkomsten interessant.

- De verhuiscapaciteit blijkt groter dan ooit. Het aantal mensen dat binnen twee jaar wil verhuizen is toegenomen met 14%. Veel mensen blijken hun gewenste verhuizing in deze tijd van crisis wel uit te stellen, maar niet af te stellen.
- In totaal is het aantal verhuisde huishoudens met 19% afgenomen ten opzichte van de vorige meting in 2009. De doorstroming in de koopsector is gehalveerd.
- De voorkeur voor een huurwoning is sinds 2009 toegenomen, dit geldt zowel voor het goedkope segment als de duurdere huurwoningen. Onduidelijk is echter nog of dit een structurele of conjuncturele vraagtoename is.

Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)¹⁶

Het EIB voorziet dat de woningmarkt zich zal stabiliseren. De feitelijke vraag is op dit moment laag maar de onderliggende vraag is substantieel en zal zich in 2015 manifesteren. Daarmee sluit het EIB aan op het WoOn 2012. Het EIB betwijfelt zelfs of gemeenten voldoende zijn voorbereid op een stijging van de vraag. De focus ligt al lange tijd op stilstand en men realiseert zich onvoldoende dat de magere jaren snel kunnen omslaan in een krachtige vraag.

4.3. Negatieve signalen

CPB – economische groei.

Tegenover alle (voorzichtig) positieve signalen, staat dat de economische vooruitzichten somber zijn. Het CPB geeft zowel in de juni raming als in de Macro Economische Verkenningen aan dat de Nederlandse economie er nog steeds slecht voor staat. Pas in 2014 verwacht men een lichte groei. Op de arbeidsmarkt laat het dieptepunt nog op zich wachten. De werkloosheid loopt verder op tot 685.000 personen in 2014 en het consumenten vertrouwen neemt af¹⁷.

Bezuinigingen overheid.

Het Kabinet heeft op Prinsjesdag forse bezuinigingsplannen bekend gemaakt. Op dit moment is nog niet zeker welke maatregelen al dan niet zullen worden aangepast en hoe zij precies worden uitgewerkt. De koopkrachteffecten zijn dus nog onzeker. Dit heeft uiteraard zijn weerslag op het consumentenvertrouwen.

4.4. Samenvattende conclusie wat betreft marktherstel.

Op basis van de hiervoor geschetste positieve en negatieve signalen, en de daaruit af te leiden "grootste gemene deler" gaan wij er vanuit dat de markt zich in het najaar van 2014 gaat herstellen. Dat leidt tot een stijging van het aantal verkopen en zien we vanaf 2015 terug in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. In de jaren daarna zet dit zich verder door.

Medio juli 2013 is overleg gevoerd met de lokale makelaars. Men constateerde zondermeer "lichtpuntjes" maar omdat nog onduidelijk is of die substantieel zijn, kan men geen concrete uitspraken doen. Op dit moment (begin oktober) constateert men echter dat de positieve lijn zich doorzet.

¹⁶ EIB is een onafhankelijk onderzoeksbureau voor economische analyse. Werkt veel voor de overheid.

¹⁷ CBS afname juli 2013

5. GROEI BEVOLKING

5.1. Verloop afgelopen jaren

De slechte economische situatie en de problemen op de woningmarkt hebben een duidelijke weerslag gehad op de groei van de bevolking in de afgelopen jaren.

In de eerste plaats is er de natuurlijke groei. Dronten is een gemeente met van oudsher een relatief hoog geboortenoverschot (geboorte minus sterfte). Normaal gesproken is dat een vrij constant cijfer maar in 2012 en met name in 2013 is dit lager door een daling van het aantal geboortes. Dit is een landelijke trend, die te maken heeft met de economische situatie waardoor mensen het krijgen van kinderen uitstellen. Dit zal zich op termijn weer herstellen, maar op dit moment remt het de inwonersgroei. Het sterftecijfer is stabiel maar loopt als gevolg van de vergrijzing wel langzaam iets op.

Daarnaast is voor Dronten vooral de migratiegroei (vestiging minus vertrek) van groot belang. De migratiebewegingen zijn van veel (externe) factoren afhankelijk en kunnen daardoor ook meer fluctueren. Het aantal verhuiscbewegingen is vergeleken met 2007/2008 behoorlijk afgenomen; dat geldt zowel voor de externe migratie als voor de interne verhuiscbewegingen. Dit heeft uiteraard te maken met de situatie op de woningmarkt. Het aantal vertrekkers is redelijk stabiel gebleven; het aantal vestigers blijft echter achter. Vanaf 2009 zien we dat terug in een fors afnemend migratiesaldo. Ook landelijk is overigens het aandeel verhuisde personen sinds 1988 niet meer zo laag geweest als de afgelopen jaren.

GROEI DRONTEN (NATUURLIJKE GROEI EN MIGRATIE)										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aantal inwoners per 1 januari	37.132	37.754	37.979	38.108	38.170	38.524	39.206	39.773	40.153	40.460
Na correctie door CBS**	37.132	37.768	38.010	38.125	38.182	38.528	39.157	39.790	40.170	40.470
Natuurlijke groei										
Geboorte	488	420	445	399	434	427	457	449	482	426
Sterfte	211	177	201	233	197	193	184	212	248	235
Geboortenoverschot	277	243	244	166	237	234	273	237	234	191
Migratie										
Vestiging	2.342	2.172	2.277	2.437	2.808	2.851	2.600	2.524	2.293	2.417
Vertrek	1.997	2.190	2.392	2.541	2.691	2.403	2.306	2.381	2.237	2.394
Migratiesaldo	345	-18	-115	-104	117	448	294	143	56	23
Totale groei	622	225	129	62	354	682	567	380	290	214

** het CBS corrigeert evl. onjuistheden/wijzigingen in de cijfers met terugwerkende kracht; de gemeentelijke kwartaalrapportages zijn dan echter al afgesloten.

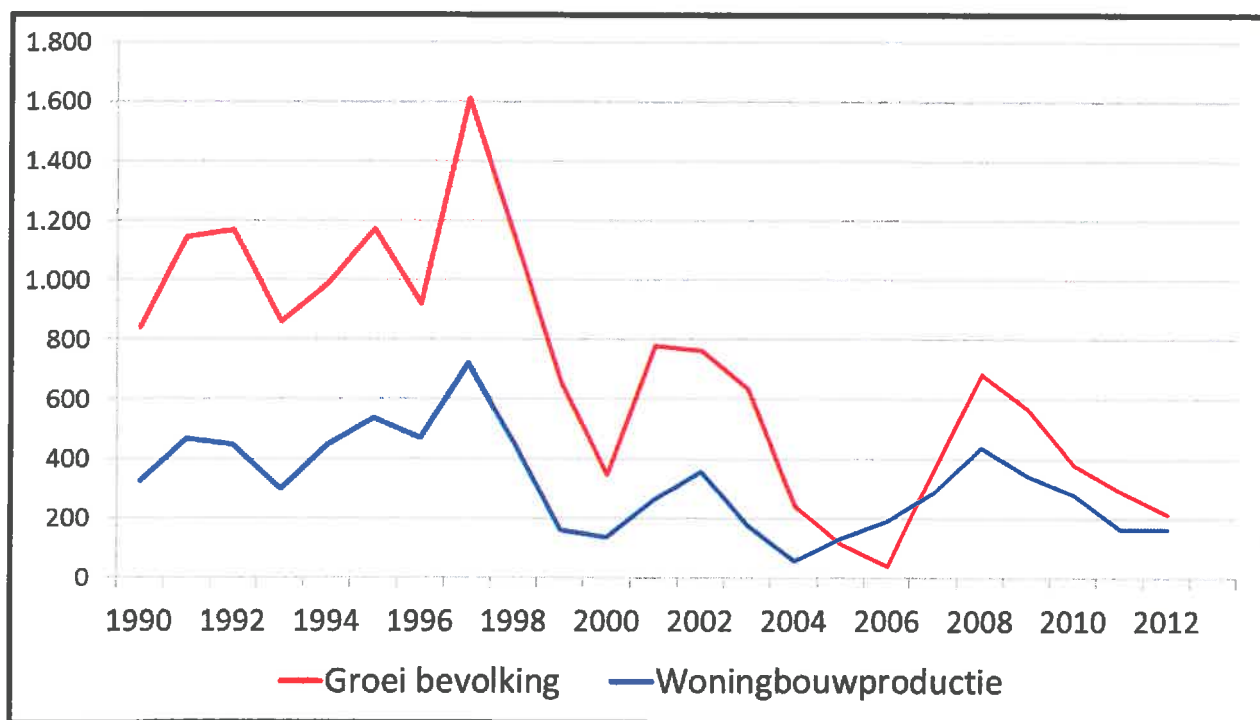
Gevolg voor Dronten is dat de vanaf ongeveer 2007 duidelijk ingezette groei zich niet heeft doorgezet. Daarmee is ook de ambitie uit de Woonvisie om te komen tot een stijging van het aantal vestigers c.q. daling van het aantal vertrekkers (elk met 5 %) tot nu toe niet gerealiseerd. Dit jaar zal de toename van het totaal aantal inwoners zeer gering zijn.

5.2. Relatie woningbouwproductie en inwonersgroei

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een behoefte. Als er geen vraag is, wordt er ook niet gebouwd. Daartegen is het niet zo dat wanneer de productie achterblijft dit automatisch betekent dat er geen vraag is; de verklaring hiervoor kan immers veel genuanceerder zijn (zie hst. 2.2.).

Wanneer in een gezonde woningmarkt het nieuwbouwaanbod "achterblijft" heeft dit een negatieve invloed op de groei van het aantal inwoners. Enerzijds doordat bestaande inwoners hun woonwens niet kunnen realiseren en daardoor noodgedwongen uitwijken naar een andere gemeente. Anderzijds doordat Dronten potentiële vestigers misloopt die zich oriënteren op gemeenten in de regio waar wel voldoende aanbod is. Stilstand is in dit geval achteruitgang.

In onderstaande figuur is over een veel langere periode, de relatie tussen de woningbouwproductie en de groei van de bevolking, duidelijk terug te zien.



5.3 Toekomstige inwonersgroei - nieuwe prognose.

De meeste gemeenten baseren hun toekomstige inwonersgroei c.q. woningbehoefte op landelijke prognosemodellen. Veel gebruikte modellen zijn de Primos¹⁸ en Pearl-modellen¹⁹. Zowel Primos als Pearl stemmen de veronderstelde groei mede af op de verwachte woningbouwproductie. Als er in een gemeente niet of minder gebouwd gaat worden, beperkt dat de verwachte migratie. Dit sluit aan op wat we de afgelopen decennia in Dronten terugzagen in de groeicijfers.

Primos en Pearl brengen in oktober 2013 een nieuwe prognose uit. Deze zijn zondermeer van belang omdat daarin de effecten van de situatie op de woningmarkt en de economische situatie veel meer zullen doorwerken dan in de vorige prognose.

¹⁸ In opdracht van het ministerie opgesteld door ABF Research uit Delft.

¹⁹ Sinds enkele jaren gemaakt door het CBS i.s.m. het Planbureau voor de leefomgeving (PBL).

In 2011 is bij de aanpassing van het woningbouwprogramma rekening gehouden met de Pearl-prognose, die naar onze mening een realistischer beeld gaf dan de Primos-prognose. Op 1 oktober is de nieuwe Pearl-prognose (gedeeltelijk) bekend gemaakt²⁰; wij kunnen deze dus betrekken bij deze notitie. De Primos-prognose is daarentegen op dit moment nog niet gepubliceerd.

In de nieuwe Pearl-prognose zijn de recente regionale ontwikkelingen in geboorte, sterfte, verhuizingen en internationale migratie verwerkt. Daarnaast zijn de veronderstellingen voor de woningbouw bijgewerkt op basis van de meest recente gegevens.

In de Randstad is de groei van de bevolking het grootst. Met name de vier grote gemeenten groeien sterk. In termen van procentuele groei van het aantal huishoudens is Flevoland de koploper en daarbinnen Almere. Buiten de Randstad zijn het vooral de gemeenten met een bovenregionale functie die in de komende vijftien jaar waarschijnlijk stevig groeien. Voorbeelden hiervan zijn Groningen, Nijmegen, Tilburg, Breda en Zwolle.

De nieuwe prognose bevestigt de eerder voorziene groei in zowel de Noordvleugel van de Randstad, als daaromheen in Flevoland. Het CBS/PBL voorzag eerder al een "intermediaire zone" tussen de Randstad en de randen van Nederland waarbij o.a. de kern Zwolle als "krachtige groeipool" werd gezien.

Er zijn echter diverse bronnen van onzekerheid: voor de langere termijn zijn er geen woningbouwplannen bekend en voor de kortere termijn is het niet zeker welke plannen wel en welke niet gerealiseerd zullen worden. Ook de toekomstige economische ontwikkelingen, nationaal en regionaal, zijn een bron van onzekerheid, omdat die het aantal verhuisbewegingen en de bestemmingen beïnvloeden. Daarnaast kunnen onvoorziene sociaal-culturele veranderingen weer doorwerken in de huishoudensvorming en zijn onverwachte internationale ontwikkelingen mogelijk van invloed op de immigratie.

Voor Dronten komt de Pearl-prognose uit op 44.800 inwoners in 2025. Ten opzichte van het aantal inwoners per 1-1-2013 (40.663) is dat een groei van 10 % (+ 4.137).

Omdat bij de voorbereiding van deze notitie nog zeker was of de Pearl/Primos-prognoses tijdig beschikbaar zouden komen, hebben wij ook zelf een inwonersprognose laten maken²¹, echter voor het jaar 2020. Deze prognose is gebaseerd op een woningbouwprogramma, zoals hierna in hst. 6.2. weergegeven en houdt rekening met natuurlijke groei en gezinsverdunding. Deze prognose komt voor 2020 uit op aantal inwoners van ongeveer 43.000. Dat betekent een gemiddelde inwonersgroei per jaar die vrij goed overeen komt met de recente Pearl-prognose, zij het dat voor de Pearl-prognose het jaar 2020 nog niet bekend is en er daardoor nog geen inzicht bestaat in de mate waarin de groei over de planperiode is verdeeld.

In onderstaande tabel zijn de verschillende prognoses weergegeven.

Prognose aantal inwoners gemeente Dronten	2020	2025	2030
Primos 2011	45.993	49.093	51.853
Primos 2012	45.128	48.294	51.539
Primos 2013	nmb	nmb	nmb
Pearl 2011	44.700	47.500	49.300
Pearl 2013	Nmb	44.800	Nmb
Pronexus	43.000	-	-

²⁰ Alleen de inwonersaantallen per 2025 zijn gepubliceerd. Aanvullende jaren/gegevens worden mogelijk later alsnog gepubliceerd.

²¹ Door Pronexus, een bureau dat voor gemeenten ondermeer bevolkings- en leerlingenprognoses opstelt.

6. EEN REALISTISCH PROGRAMMA

6.1. Algemeen

Zoals in hst. 5. al aangegeven is Dronten niet de enige gemeente die te maken heeft met onzekere marktvooruitzichten. Wel vrij uniek is dat Dronten een gemeente is die sinds kort is ontsloten door een spoorverbinding. De Hanzelijn biedt kansen. In het door Ecorys in 2008 uitgebrachte rapport²² wordt geconstateerd dat de Hanzelijn er voor zorgt dat centraal in het land gelegen een goed bereikbare gemeente ontstaat. Voor huishoudens uit de Randstad die op zoek zijn naar ruimte en een groene woonomgeving kan dit een interessante optie zijn. Daarnaast ligt Dronten in een regio waarvoor kansen worden voorzien.

De recente bevolkingsprognoses bevestigen dat er voor de middellange termijn positieve vooruitzichten zijn. Harde garanties zijn er echter nooit. Het willen waarmaken van een ambitie gaat nooit vanzelf maar vraagt forse inspanningen en optimale inzet. Het is een keuze hiervoor te willen gaan, ondanks het feit dat de toekomst (per definitie) niet zeker is. Het Planbureau voor de Leefomgeving merkt in dit verband ook op dat de toekomst beïnvloed wordt door verwachtingen van betrokkenen zelf, omdat die het handelen voeden. "Betrokken partijen dragen zelf bij aan het ontstaan van "self-fulfilling maar ook self-denying prophecies".

Maar wij kunnen uiteraard niet om het marktperspectief van dit moment heen. Een realistisch programma is het uitgangspunt waarbij we willen voorkomen dat er te veel plannen op de markt komen die elkaar beconcurreren waardoor er niets van de grond komt.

6.2 Geactualiseerd programma op basis van verwachte woningbehoefte

Het indicatieve programma heeft betrekking op de periode tot 2020. Verder kijken dan 2020 heeft op dit moment vanuit programmatisch oogpunt geen zin.

Wij gaan er zoals aangegeven vanuit dat de markt in het najaar van 2014 aantrekt en dat dit in 2015 terug te zien is in het aantal woningopleveringen. Vervolgens gaan wij er vanuit dat de vraag zich via de weg der geleidelijkheid verder doorzet en een geleidelijke stijging van de productie met zich brengt.

De ingeschatte woningbehoefte is gebaseerd op de verwachte bevolkingsgroei (zoals opgenomen in de prognoses in hst. 5.3.). Daarnaast is dit afgezet tegen de productiecijfers van de afgelopen jaren (met name over de periode 2000-2010), en het marktbeeld van de afgelopen jaren.

Woningbehoefte garandeert echter nog geen effectieve vraag. Of woningzoekenden hun woonwens daadwerkelijk effectueren hangt van diverse factoren af. Het is in de huidige omstandigheden niet zinvol om nader marktonderzoek te doen; daarvoor zijn er voor de consument nog te veel onzekerheden.

²² Verkenningen, kansen en effecten Hanzelijn (Ecorys, september 2008)

Woningbouwprogramma tot 2020							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Gemeente totaal	125	125-150	175-200	200-250	250-300	275-300	1150-1325
Dronten	115	105-130	135-160	150-200	200-250	225-250	930-1105
Swifterbant	5	10	20	25	25	25	110
B'huizen	5	10	20	25	25	25	110

Voor de gemeente als totaal betekent dit voor de komende zes jaar een woningbehoefte van gemiddeld circa 200 woningen per jaar.

Het accent ligt op de kern Dronten. Zoals aangegeven, verwachten wij dat door het voorzieningenniveau, de werkgelegenheid en de aanwezigheid van het station, de groei zich hier het sterkst zal manifesteren. Daarmee wordt aangesloten op het eerdere Woonwensenonderzoek.

In de Woonvisie gingen wij voor Biddinghuizen en Swifterbant nog uit van de bouw van circa 50 woningen per jaar. Wanneer wij echter terugkijken naar de in beide dorpen in het verleden gerealiseerde productie en naar hoe de markt deze capaciteit opnam, dan verwachten wij niet dat de komende periode 50 woningen per jaar afzetbaar zijn, ook niet in een situatie wanneer de markt zich heeft hersteld. Daarnaast geeft het woonwensenonderzoek aan dat verhuiscapaciteit uit beide dorpen relatief vaker een voorkeur hebben voor de kern Dronten. Ook signalen die wij ontvangen van marktpartijen duiden daarop. Een nieuwbouwproductie, oplopend naar gemiddeld 25 woningen per jaar, vinden wij daarom meer realistisch. Wanneer de vraag toch hoger zou blijken te zijn, dan zullen wij dit faciliteren.

Wij zijn voor Swifterbant en Biddinghuizen uitgegaan van een vergelijkbaar kwantitatief programma. De verschillen tussen beide dorpen (bv. naar huishoudenssamenstelling, marktvraag) zijn op dit moment niet dusdanig groot dat er gegronde redenen zijn om hierin nu al verder te differentiëren.

6.3. Planvoorbereiding – variatie

Om het in hst. 6.2. voorgesteld programma te kunnen realiseren, moet op tijd voldoende plancapaciteit beschikbaar zijn. De ervaringen vanuit het verleden (zie hst. 2.2.) laten duidelijk zien wat de gevolgen zijn als plannen niet goed op elkaar aansluiten.

Omdat bekend is dat het voorbereiden van plancapaciteit vaak langer duurt dan voorzien en omdat er ook altijd plancapaciteit uitvalt, vinden wij bij de planvoorbereiding een geringe “overmaat” acceptabel. Dat maakt het mogelijk sneller te schakelen als blijkt dat er minder woningen kunnen worden opgeleverd. Ook wordt het daardoor mogelijk gemaakt dat het nieuwbouwaanbod voldoende gevarieerd is, zowel naar locatie als naar woningtype/prijs-segment. Hoe beter het aanbod aansluit bij hun wensen, hoe groter immers de kans dat verhuiscapaciteit hun verhuiscapaciteit daadwerkelijk effectueert.

7. KWALITATIEVE INVULLING

7.1. Plancapaciteit 2014 - 2020

Op dit moment is in diverse plannen ruimtelijke capaciteit in voorbereiding of al beschikbaar. Het stadium waarin de plannen verkeren is verschillend en varieert van zachte plancapaciteit (plan is nog in ontwerp-fase) tot harde plancapaciteit (er is een directe bouwtitel en er kan een bouwvergunning worden afgegeven). Ook kan het zijn dat de grond al bouwrijp is gemaakt.

Door te veel plannen op de markt te brengen worden verkoopperecentages niet gehaald en komt de daadwerkelijk start bouw niet van de grond. De uitdaging is door minder in te plannen toch meer productie te halen. Complicatie is dat een groot aantal deelplannen al daadwerkelijk in verkoop is. En dat er met marktpartijen afspraken zijn gemaakt waardoor faseren of uit de markt halen van bepaalde plannen ten gunste van andere plannen niet zondermeer mogelijk is.

Voor de invulling van het programma geven wij voorkeur aan het opnemen van plancapaciteit:

- a. in plannen waarvan de uitvoering al is gestart. Afmaken dus waarmee we al begonnen zijn.
- b. in vanuit marktoogpunt kansrijke plannen.
- c. in plangebieden waarvoor contractafspraken zijn gemaakt of toezeggingen zijn gedaan.

Deze plancapaciteit zullen wij vervolgens per kern afzetten tegen de in hoofdstuk 6.2. ingeschatte woningbehoefte c.q. vraag ; daarna volgen conclusies t.a.v. mogelijke tekorten en/of overschotten.

7.2. Kwalitatieve invulling - willen we nog programmeren ?

In de Woonvisie is er voor gepleit om flexibel om te gaan met de kwalitatieve programmering. Er is gekozen voor sturing op prijssegmenten waarbij voor het basisprogramma de volgende bandbreedtes zijn aangehouden:

- 25 - 30 % betaalbaar (sociaal)²³
- 35 - 40 % middelduur
- 35 - 40 % duur²⁴

Ook is aangegeven dat structurele monitoring van de bouwproductie en de ontwikkeling van de vraag zal plaatsvinden, zodat op basis daarvan bijstelling mogelijk is. Deze monitoring heeft ook plaatsgevonden maar doordat de vraaguitval betrekking heeft op de gehele koopsector, biedt dit nauwelijks bruikbare aanknopingspunten voor een bijstelling. Er zijn in de gemeente geen specifieke marktsegmenten die aan de malaise ontkomen. Veel hangt samen met het niet kunnen verkopen van de bestaande woning. Alleen voor koopstarters geldt dit laatste niet.

Wanneer we de recente vraag en de input die wij krijgen van marktpartijen, combineren met de uitkomsten van het destijds gehouden Woonwensenonderzoek, dan tekenen de volgende globale marktcontouren zich af.

- De vraag was, is en zal in belangrijke mate gericht zijn op grondgebonden eengezinswoningen. Kansrijk: ruim opgezette en kindvriendelijke locaties in een groene setting en met goede parkeermogelijkheden bij de woning.

²³ Tot prijsgrens Huurtoeslag of prijsgrens Wet Bevordering Eigen Woningbezit

²⁴ Vanaf € 250.000

- De vraag naar het dure segment (> € 250.000) is relatief het meest afgenomen. Dit is verklaarbaar door de afgenomen financieringsmogelijkheden en de afgenomen overwaarde van de te verkopen woning. Dit zal voor de korte termijn vermoedelijk zo blijven.
- Ook de vraag naar kavels is recent sterk afgenomen. De ligging van de kavel is van groot belang: de voorkeur gaat uit naar kavels grenzend aan het groen of aan water, met een goede zonoriëntatie en niet grenzend aan rijenbouw. Van belang de komende jaren: voldoende bebouwingsmogelijkheden en optimale differentiatie c.q. flexibiliteit in kavelgrootte.
- De vraag naar tweekappers hangt sterk samen met de geboden prijs/kwaliteit-verhouding. De concurrentie met de bestaande bouw is relatief groot.
- Er is vraag naar betaalbare rijenwoningen, ondermeer door starters. Afzet is echter ook voor dit segment niet op voorhand gegarandeerd.
- Koopappartementen: een voor Dronten relatief nieuwe markt. De vraag komt voornamelijk van (jonge) senioren. Bijna alle kopers moeten eerst hun bestaande woning verkopen. Het betreft een doelgroep die de tijd neemt om een appartement te vinden dat volledig aansluit bij hun wensen. Kansrijke locaties: dichtbij (winkel) voorzieningen, met name in centrum Dronten.
- Voor de groep medioren (55+) zijn ook grondgebonden concepten met een woonprogramma op de b.g. interessant. Ook hier heeft de locatie (ondermeer uitzicht) veel invloed op de vraag.

In de huidige situatie met een vraaggestuurde markt is een programmering met prijssegmenten en percentages, niet meer realistisch. Ook de komende tijd zal er nog onzekerheid zijn over de vraag en dat maakt dat (traditioneel) programmeren zijn doel voorbij schiet. Er is nu vooral behoefte aan flexibiliteit in de programmering: meer vrijheid in aantallen en categorieën maar ook in locaties, om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op schommelingen in de markt. Daarom wordt voorgesteld om de eerdere aangehouden bandbreedte naar prijssegmenten los te laten. Een uitzondering geldt voor het sociale segment (zie verder hst. 7.3.)

Daarnaast gaat de voorkeur uit naar kleinschalige, flexibele en faseerbare deelplannen. Flexibel in die zin dat de ruimtelijke-programmatische invulling kan worden aangepast. Dit gaat vooral om het omzetten van woningtypologieën en/of het wijzigen van functies. Meer flexibiliteit betekent overigens ook meer onzekerheid over de uiteindelijke invulling en dat kan tot frictie leiden. Met name vraagt het de nodige zorgvuldigheid in relatie tot (potentiële) bewoners in een plangebied. Ook willen we er voor waken dat deelgebieden te lang onbebouwd blijven liggen en de afwerking van de wijk of buurt vertragen.

In bestaande plannen is bijstelling soms nog maar beperkt mogelijk, afhankelijk van het stadium van uitvoering, maar de invulling van nieuwe plannen willen wij zo veel mogelijk in samenspraak met potentiële marktpartijen en belangstellenden tot stand brengen. De beoogde (vraaggestuurde) ontwikkeling van bijvoorbeeld het Palet sluit hier goed op aan, maar ook bij andere plannen willen wij die ruimte bieden. Inspelen op wat de markt op dat moment vraagt. Dit vraagt marktpartijen met voldoende kennis van de lokale markt.

Het loslaten van de programmatische invulling wil niet zeggen dat er helemaal geen inschatting moet worden gemaakt. Voor gebieden waar een gemeentelijke grondexploitatie is opgesteld, blijft dat noodzakelijk. De raad is bevoegd tot het vaststellen c.q. bijstellen van een exploitatie en heeft daarmee ook een sturingsinstrument. Ook willen we er voor waken dat we eenzijdige of te sterk verdichte wijken zouden ontwikkelen waar de kwaliteit achterblijft. Voor de lange termijn zou dat een slechte zaak zijn. Via het R.O.-instrumentarium kan hierop worden gestuurd..

7.3. Sociale sector

Bijzondere aandacht vraagt de sociale sector. In de Woonvisie is opgenomen dat de sociale kernvoorraad voldoende moet zijn om de zogenoemde doelgroep van beleid²⁵ te huisvesten. Om dit mogelijk te maken wordt 25 -30 % van de nieuwbouw in het sociale segment gerealiseerd. Daarbij wordt gestreefd naar gemengde wijken met differentiatie in bevolkingssamenstelling en woningtypologie. Over de uitvoering van deze doelstellingen maken gemeente en OFW prestatieafspraken; in 2012 is overleg gevoerd over vernieuwing daarvan. OFW is de eerste gesprekspartner bij het realiseren van woningen in de sociale sector. Door aangescherpte normeringen en lastenverzwaringen, is de investeringsruimte van OFW fors afgenomen en is zij genoodzaakt haar planning bij te stellen en nieuwbouwprojecten door te schuiven in de tijd. Hierdoor kon het overleg over de prestatieafspraken niet worden afgerond. Recent is in een expert-meeting samen met OFW de financiële problematiek verder uitgediept en is gezocht naar mogelijke oplossingen. Er lopen nog een aantal vervolgacties. Daarna zal het overleg over de prestatieafspraken weer worden vervolgd.

In relatie tot de Woonvisie is de vraag relevant of over de planperiode 2010-2020 de taakstelling van minimaal 25 % sociale woningbouw nog haalbaar is. In dit stadium is hierover geen duidelijkheid te geven; OFW kan voor de periode na 2017 haar investeringsruimte nog onvoldoende overzien. Vooralsnog willen wij de 25 % doelstelling handhaven.

Het is niet onze intentie om als gemeentelijke overheid sociale huurwoningen te bouwen danwel te beheren. Wij zijn van mening dat de corporatie hiervoor de eerstverantwoordelijke partij is.

Tijdens de expertmeeting is ook de (toekomstige) vraag naar sociale huurwoningen aan de orde gekomen. In het traject van de prestatieafspraken is (als gevolg van de economische situatie) uitgegaan van een lichte groei van de doelgroep. Inmiddels hebben we te maken met het nieuwe inkomensafhankelijke Huurbeleid: dit zou kunnen leiden tot een afname van het aantal scheefwonders waardoor er meer ruimte ontstaat voor huisvesting van de doelgroep.

Samen met OFW willen wij nader onderzoek doen naar de verwachte ontwikkeling van de doelgroep en de minimaal noodzakelijke omvang van de kernvoorraad.

In de Woonvisie is opgenomen dat wij voor nieuwbouwkoopprojecten in de sociale sector een zgn. terugkoopregeling verplicht stellen. Dit kan via een bijzondere constructie zoals bijvoorbeeld Koop-Garant of daarop gebaseerde varianten. De ontwikkelende partij is dan verplicht de woning weer terug te kopen. Met de koper wordt een verlies-winst-deling afgesproken. Voordeel is dat de woning, die mede dankzij de sociale grondprijs bereikbaar is, niet door prijsstijging weer onbereikbaar wordt voor een koopstarter. De constructie wordt vooral toegepast bij corporaties die de woning dan ook eventueel weer als huurwoning in de markt kunnen zetten. De corporatie ervaart de constructie inmiddels als belemmerend omdat deze de investeringsruimte beperkt²⁶. Ook voor ontwikkelaars in het reguliere marktsegment is dit meestal niet uitvoerbaar. Daarnaast is het argument van de (forse) prijsstijging grotendeels ingehaald door de tijd. Met het oog op het ontwikkelen van nieuwe goedkope startersconcepten, willen wij geen terugkoopregeling meer toepassen. Wel zal worden onderzocht hoe via grondprijsdifferentiatie (Nota grondprijsbeleid) hierop kan worden ingespeeld.

²⁵ De inkomensgroep tot de zgn. EU-grens (€ 34.080)

²⁶ De terugkoop moet als verplichting op de balans worden opgenomen.

7.4. Plancapaciteit per kern

Op basis van de uitgangspunten uit hoofdstuk 7.1. hebben wij per kern de beschikbare c.q. in voorbereiding zijnde plancapaciteit geïnventariseerd en afgezet tegen de in hoofdstuk 6.2. ingeschatte behoefte.

Hierbij is de plancapaciteit voor de projecten van OFW alleen meegenomen voorzover deze projecten door OFW in haar meerjarenbegroting zijn opgenomen.

Swifterbant

Swifterbant: geraamde behoefte 2014 t/m 2019: 110 woningen	Plancapaciteit
Bloemenzoom kavels (oa woon/ werk)	13
Bloemenzoom OFW (16 eg.)	
Woonservicegebied centrum (app.)	82
Swifterbant nieuwe locatie	pm
Totaal	95
Kwantitatief: tekort	-15
Kwalitatief: tekort eengezinswoningen	

Voor Swifterbant is sprake van een klein kwantitatief tekort. Er zal echter vooral vanuit kwalitatief oogpunt een tekort ontstaan omdat er nog maar beperkt plancapaciteit resteert voor reguliere eengezinswoningen. De restcapaciteit in het plan Bloemenzoom heeft voor een deel betrekking op een bijzonder segment (wonen/werken); mogelijk gaat OFW haar deelgebied afronden wanneer de markt weer aantrekt, maar op dit moment is de invulling nog onzeker. Het is dus zeker gewenst dat in samenspraak met Dorpsbelangen Swifterbant een nieuwe bouwlocatie wordt gevonden.

Biddinghuizen.

Biddinghuizen: geraamde behoefte 2014 t/m 2019: 110 woningen	Plancapaciteit
De Kaai III	12
De Voor (36 huurapp. senioren OFW)	
De Graafschap fase I (bouwrijp)	188
Totaal	200
Kwantitatief: overschot	+ 90

De situatie in Biddinghuizen is duidelijk: er is door de Graafschap meer dan voldoende plancapaciteit. In de Graafschap zullen wij het op de markt brengen van nieuwe deelplannen zo goed mogelijk faseren. Ook overwegen wij bepaalde deelgebieden anders in te vullen, bv. met goedkope (koop) startersconcepten. In Biddinghuizen is het niet gewenst naast de Graafschap nog andere plannen te ontwikkelen.

Dronten.

In verband met te nemen investeringsbeslissingen in relatie tot het Palet, hebben wij voor Dronten de plancapaciteit ook uitgezet in de tijd en onderverdeeld naar woningtypologie.

Dronten: geraamde behoefte 2014 t/m 2019: 1017 woningen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Geraamde behoefte	115	117	148	175	225	237	1017
Sociale sector	50 ²⁷		49 ²⁸				99
Rijwoningen de Gilden	33	42	31	24			130
Tweekappers de Gilden	2	22	28	22			74
Vrijstaand de Gilden	4	2	2	2	4		14
Particuliere kavels de Gilden		8	21	22	21	4	76
Rijwoningen Hollandse Vaart I en II	13		16				29
Appartementen Centrumplan Dronten	15		15	24			54
Flevomanege				30	37	75	142
CPO vml. Garage Dijkstra (Giekstraat)					10		10
Appartementen Hanzekwartier		14		30			44
Appartementen JahJireh Hanzekwartier (50) ²⁹							
Totaal	117	88	162	154	72	79	672
<i>Tekort / overschot</i>	<i>2</i>	<i>-29</i>	<i>14</i>	<i>-21</i>	<i>-153</i>	<i>-158</i>	<i>-345</i>

Over de totale planperiode is sprake van een tekort aan plancapaciteit van 345 woningen.

- Aan de hand van de ingeschatte woningbehoefte (hst. 6.2.) en een geleidelijk herstel van de markt, is de nog resterende plancapaciteit in de Gilden I en II ingepland. In 2017 worden daar de laatste rijwoningen en tweekappers gebouwd. De kavels en vrijstaande woningen lopen langer door. Het is mogelijk om de in de Gilden gereserveerde appartementen-locaties om te zetten naar grondgebonden woningen. Dit zou een extra plancapaciteit opleveren van globaal 100 woningen.
- Wij gaan er vanuit dat in 2018 het centrumplan Dronten is afgerond.
- Er is een relatief forse plancapaciteit opgenomen voor de locatie Flevomanege. Om de verplaatsing van de manege mogelijk te maken zijn hierover afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Het plan richt zich op de doelgroep senioren/medioren, met een woonprogramma op de b.g. Er is overigens nog geen definitief plan.
- De locatie vml. Garage Dijkstra behelst een kleinschalig CPO-project dat wij graag willen faciliteren. Hierover zijn wij in gesprek met SIR-55 en Plegt-Vos, de eigenaar van de garage.
- Voor het Hanzekwartier is plancapaciteit opgenomen op basis van de eerder door de raad vastgestelde GREX. In deze GREX is ervan uitgegaan dat tot 2020 wordt gestart in het Stationsgebied (spoorzone Oost) waar appartementen zijn voorzien.

Om niet het risico te lopen dat er vanaf 2018 onvoldoende aanbod is in eengezinswoningen, met name rijwoningen en tweekappers, is het van belang om tijdig te starten met het voorbereiden van nieuwe plancapaciteit. De ervaringen vanuit het verleden (zie hoofdstuk 2.2.) zijn in deze een leerpunt.

²⁷ Gilden

²⁸ Woonark (25) en Hanzekwartier (24)

²⁹ Deze appartementen voorzien niet in een reguliere behoefte en zijn daarom buiten de plancapaciteit gehouden

In deze actualisatie worden geen keuzes gemaakt wat betreft de locaties. Wij verwijzen in dit verband ook naar de Structuurvisie Dronten 2030. Ook financiële afwegingen zijn relevant. In relatie tot het al dan niet aankopen van het Palet wordt de raad een afzonderlijk voorstel voorgelegd.

Wel worden vanuit het beleidsterrein wonen de volgende overwegingen meegegeven:

- Het accent in de vraag ligt op grondgebonden eengezinswoningen. Kansrijke locaties zijn ruim opgezet, kindvriendelijk in een groene setting en met goede parkeermogelijkheden bij de woning. Het Palet biedt die mogelijkheden.
- Ook het Hanzekwartier kan een aantrekkelijk perspectief bieden voor grondgebonden woningen. Het is echter essentieel dat deze plancapaciteit tijdig beschikbaar is, zodat daadwerkelijk in 2017/2018 kan worden gestart met de bouw. Het tijdpad van planontwikkeling in een herstructureringslocatie is per definitie onzekerder dan een reguliere uitleglocatie in verband met aspecten als milieubeperkingen, verwervingsproblematiek etcetera.
- De appartementenmarkt (met name het koopsegment) is een markt die in Dronten via de weg der geleidelijkheid zal groeien. Omdat in dit segment de nabijheid van voorzieningen een belangrijke factor is, biedt het Hanzekwartier hiervoor betere mogelijkheden dan het Palet.
- Dronten streeft naar een gevarieerd woningaanbod. Dit betekent niet alleen variatie in woningtypen en prijssegmenten, maar ook variatie in woonmilieus. Vanuit marktoogpunt biedt het voordelen om aanbod te kunnen aanbieden in zowel in het Palet als in het Hanzekwartier. Het vraagt echter wel nauwe afstemming wat betreft de fasering c.q. kwalitatieve invulling.

7.5. Prijsstelling c.a.

Ook de nieuwbouwprijzen zijn sinds het begin van de crisis gedaald. Vermoedelijk zullen deze weer aantrekken nadat marktherstel een feit is, maar dit zal veel meer gematigd verlopen, mogelijk in de lijn van de inflatie. Duidelijk is dat de verdien capaciteit op woningbouw sterk is afgenomen. Voor alle partijen worden de marges kleiner en dat zal de komende jaren niet veel anders zijn. Het blijft daarom van belang om de kosten zo laag mogelijk te houden.

Dat vraagt ontwikkelende partijen die een scherpe prijs-kwaliteitverhouding bieden, maar ook de gemeente kan hieraan meewerken door zich terughoudend op te stellen waar het gaat om het stellen van extra kostenverhogende voorwaarden (bv. met betrekking tot welstand, duurzaamheid, etc.). In de praktijk gebeurt dit ook al; per (deel) plan wordt afgewogen wat minimaal noodzakelijk is om een bepaalde kwaliteit te realiseren. Daarnaast zijn de grondkosten van invloed op de prijsstelling. De afgelopen jaren zijn de grondprijzen bevroren; verdere discussie hierover vindt plaats binnen de grondprijzennota. Overigens is op de totale verkoopprijs de invloed van de grondprijs relatief beperkt.

8. OVERIGE ONDERWERPEN

Het accent in deze actualisatie ligt op het nieuwbouwprogramma, maar dat wil niet zeggen dat andere onderwerpen niet van betekenis zijn. Hieronder is de stand van zaken met betrekking tot de overige ambities, doelstellingen en randvoorwaarden vermeld.

Hoofdambitie

Netwerkgemeente van vitale dorpen Het realiseren van een duurzame leefomgeving, waar inwoners van Dronten naar tevredenheid wonen en die aantrekkelijk is voor mensen van buiten, opdat Dronten zich verder kan ontwikkelen tot een netwerkgemeente van vitale dorpen met ruimte voor bijzondere woonvormen	Actualiteit 2013 Hoofdambitie blijft in stand.
---	--

Ambities

Groei bevolking Dronten streeft naar een aantal inwoners van 46.000 in 2020	Actualiteit 2013 Ambitie blijft in stand; het tijdspad vraagt echter bijstelling. Gestreefd wordt naar 43.000 inwoners in 2020.
---	---

Vitale dorpen Om de leefbaarheid te bevorderen, zal de gemeente Dronten zich inspannen om de nieuwbouwproductie in Swifterbant en Biddinghuizen te stimuleren	Actualiteit 2013 Zowel in Swifterbant als Biddinghuizen is plancapaciteit ontwikkeld. De productie is echter achtergebleven. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een geringere groei dan eerder gedacht. Voor Swifterbant wordt aanvullende plancapaciteit gezocht.
---	---

Evenwichtige bevolkingssamenstelling De gemeente blijft streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling en wil ruimte bieden aan verschillende leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen.	Actualiteit 2013 Ambitie blijft in stand. Bij de invulling van nieuwe woningbouwlocaties streven wij naar variatie (in woningtype en prijssegment)
---	--

Bestaande woningvoorraad * De gemeente streeft naar gevarieerde wijken/buurten met een goede kwaliteit van woningvoorraad en woonomgeving. * De gemeente wil in een aantal wijken/buurten de kwaliteit van de woningvoorraad c.q. de woonomgeving verbeteren. Hiervoor worden samen met betrokken partijen plannen opgesteld.	Actualiteit 2013 * Ambitie blijft in stand. * Afgerond zijn wijkontwikkelingsplannen voor Centrumgebied (Biddinghuizen) en Lucernehof (Biddinghuizen). In voorbereiding is een wijkontwikkelingsplan gebied Schouwstraat (Dronten). Over een wijkontwikkelingsplan Greente-Zuid (Swifterbant) vindt met OFW overleg plaats.
--	--

Vergrijzing * De gemeente streeft naar een voldoende en gevarieerd woningaanbod voor senioren. De in gang gezette ontwikkeling van woonzorgzones en zorgsteunpunten zal worden voortgezet. * De gemeente zal in het nieuwbouwprogramma extra aandacht besteden aan de toenemende vraag naar appartementen. * De gemeente wil ook inspelen op de vraag naar grondgebonden alternatieven (zoals bijvoorbeeld patiowoningen). * De gemeente zal zich inspannen voor het vinden van geschikte locaties (dat wil zeggen in de directe nabijheid van winkel- c.q. zorgvoorzieningen). In de in voorbereiding zijnde Structuurvisie zal deze behoefte nader aandacht krijgen. * De gemeente wil met woningcorporatie OFW nader bezien welke mogelijkheden de bestaande woningvoorraad biedt in relatie tot het zgn. opplussen.	Actualiteit 2013 * Het is gewenst opnieuw in beeld te brengen wat de toekomstige behoefte is aan geschikt wonen al dan niet met zorg. In samenwerking met OFW en Colofriet wordt onderzoek gedaan naar de vraag naar en het aanbod van geschikte woningen voor senioren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het zogenoemde "Piramidemodel". Het al dan niet wenselijk zijn van een tweede woonservicegebied (Dronten-West) hangt hiermee samen. Afhankelijk van de uitkomsten willen wij onderzoeken hoe wij samen met de corporatie, particuliere verhuurders en de aanbieders van zorg- en welzijnsdiensten woningaanpassingen bij bestaande woningen kunnen stimuleren en faciliteren. Daarbij is ook aandacht nodig voor de groep particuliere eigenaar/bewoners.
---	---

Huishoudens tot 55 jaar De gemeente blijft de komende jaren het accent leggen op de bouw van eengezinskoopwoningen	Actualiteit 2013 Ambitie blijft in stand.
---	--

Lagere inkomensgroepen De gemeente streeft naar een voldoende omvang van de sociale huurwoningenvoorraad. Daarbij wordt een geringe groei ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen voorgestaan	Actualiteit 2013 Door de afgenomen investeringsruimte van OFW staat deze ambitie onder druk. Er vindt overleg plaats met OFW over de (on)mogelijkheden. Samen met OFW wordt nader onderzoek gedaan naar de verwachte ontwikkeling van de doelgroep en de minimaal noodzakelijke omvang van de kernvoorraad.
---	--

Starters *De gemeente Dronten streeft naar voldoende aanbod voor zowel huur- als koopstarters *De gemeente overlegt met OFW over de mogelijkheden voor starters tot 23 jaar. *De gemeente onderzoekt de invoering van startersleningen *Bij nieuwbouwprojecten voor koopstarterswoningen wordt een zgn. terugkoopregeling verplicht gesteld. *De gemeente bespreekt met OFW de mogelijkheid van verhoging van het aantal voor verkoop aan te wijzen huurwoningen.	Actualiteit 2013 * Ambitie blijft in stand. * Opgenomen in concept-prestatieafspraken; echter niet afgerond. * Startersleningen zijn ingevoerd als onderdeel van de tijdelijke stimuleringsmaatregelen woningbouw. Begin 2014 zullen wij afwegen of het gelet op de marktsituatie gewenst is deze voort te zetten. * Verplichte toepassing willen wij laten vervallen. * Opgenomen in concept-prestatie-afspraken. Om de verkoop te stimuleren heeft OFW Startersleningen geïntroduceerd.
---	---

Woonwagenbewoners * De gemeente Dronten erkent de woonwagenbewoners als doelgroep op de markt. Gelet op de enige tijd geleden toegevoegde nieuwe standplaatsen, zullen de komende jaren geen nieuwe standplaatsen worden aangelegd. * Met OFW wordt het overleg gestart gericht op overdracht (zowel naar eigendom als beheer) van de locatie aan de Ganzendreef.	Actualiteit 2013 * Blijft ongewijzigd. De wachtlijst is al geruime tijd zeer beperkt. Onder de huidige huurders is het verloop overigens ook zeer beperkt. * In de concept-prestatieafspraken erkent OFW woonwagenbewoners als doelgroep waarvoor zij zich wil inspannen passende woonruimte aan te bieden. OFW is bereid het beheer en in principe ook het eigendom van de standplaatsen c.q. woonwagens van de gemeente over te nemen. Een voorstel onder welke voorwaarden de overdracht zou kunnen plaatsvinden is nog niet opgesteld. De afgenomen investeringsruimte van OFW is een complicerende factor.
---	---

Randvoorwaarden

*Werkgelegenheid. Groeï van de werkgelegenheid blijft een belangrijke ambitie van de gemeente voor het realiseren van de groei van de bevolking. *Bereikbaarheid. De gemeente wil samen met de overige Hanzelijn-gemeenten meer bekendheid geven aan de toekomstige mogelijkheden van deze spoorverbinding *Bekendheid / imago. De gemeente wil de kwaliteiten van het wonen nadrukkelijker onder de aandacht brengen naar de externe markt. In het reeds in gang gezette citymarketingbeleid zal dit element extra aandacht krijgen.	Actualiteit 2013 *Blijft belangrijke randvoorwaarde. In de economische visie Koersen op Karakter (2010) zijn groei van de werkgelegenheid en een goed vestigingsklimaat voor bedrijven speerpunten. Ondanks het moeizame economische klimaat is er sprake van een lichte groei. *Dit traject is inmiddels afgerond. * Blijft belangrijke randvoorwaarde
--	--

Opgave en instrumenten

Groei bevolking * De gemeente streeft ernaar het aantal vertrekkers met circa 5% te verminderen * De gemeente streeft ernaar het aantal vestigers met circa 5% te laten groeien * De citymarketing verder uitbouwen en daarbij: - inzetten op gunstige prijs, ruime kavels, parkeermogelijkheden op eigen terrein - voorzieningen als scholen in de wijken, goede kinderopvang en sportmogelijkheden benadrukken	Actualiteit 2013 *Niet gerealiseerd. Deze extra groei was noodzakelijk om de ambitie van 46.000 inwoners te realiseren *Niet gerealiseerd. Idem. * Diverse activiteiten zijn uitgevoerd: Wooninfodagen, beurs-deelname, website, nieuwsbrieven, advertenties, kavelmarkt, specifieke ontwerpen voor kavels. Het blijft van belang om Dronten te positioneren als een aantrekkelijk woongebied. Afgelopen jaar is in samenwerking met bureau Open gespecialiseerd in locatiemarketing³⁰ een
---	--

³⁰ Bureau gespecialiseerd in locatiemarketing; verantwoordelijk voor campagne "Er gaat niets boven Groningen" en recente campagne voor de provincie Drenthe.

- de bestaande bouw meer aandacht geven - ook de kernen Swifterbant en Biddinghuizen betrekken	marketingstrategie ontwikkeld specifiek gericht op wonen in Dronten. Gelet op het marktbeeld is er voor gekozen om dit low-profile in te zetten. Via het jaarprogramma citymarketing wordt dit verder uitgewerkt.
---	--

Gedifferentieerd aanbod bieden. * Er wordt gevarieerd gebouwd in alle kernen. Gelet op de vraag ligt het accent op eengezinswoningen. * Het prijsniveau van de nieuwbouw in Swifterbant en Biddinghuizen moet onder scheidend zijn ten opzichte van Dronten. * De gemeente zoekt locaties in de nabijheid van voorzieningen voor de bouw van appartementen. * In Swifterbant/Biddinghuizen zullen appartementen m.n. in de huursector worden gerealiseerd. In Dronten zijn meer kansen voor koopappartementen in de buurt van winkelveorzieningen.	Actualiteit 2013 * Nog steeds van toepassing. Door marktsituatie van afgelopen jaren is realisatie achtergebleven.
---	--

Consumentgericht bouwen en keuzevrijheid *De gemeente Dronten streeft naar meer zeggenschap voor de consument. Daartoe wordt voor uitleglocaties het beleid van circa 30 % particulier opdrachtgeverschap voortgezet. *De gemeente wil meer aandacht schenken aan het stimuleren van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).	Actualiteit 2013 *Blijft in stand. * In 2009 is een CPO-project geïnitieerd in Biddinghuizen (rijwoningen Graafschap). Een kleine groep belangstellenden is begeleid door een ervaren CPO-begeleider³¹. Ondanks uitgebreide acquisitie bleek de omvang van de groep te klein om het project te kunnen doorzetten. In Dronten wordt samengewerkt met SIR-55, die zich specifiek richt op 55+. De beoogde ontwikkeling van het Palet biedt alle ruimte voor CPO-initiatieven.
--	---

Inspelen op nieuwe trends. * De gemeente Dronten wil ruimte bieden aan nieuwe trends en ontwikkelingen in de markt. * Daartoe zal zij een actieve rol vervullen richting de partijen in het veld.	Actualiteit 2013 * Met de beoogde ontwikkeling van het Palet willen wij hierop inspelen. * Nog steeds van toepassing. De afgelopen jaren is dit echter beperkt zinvol geweest.
--	---

Kwaliteit. * De gemeente streeft naar een meer concurrerende prijs-/kwaliteitverhouding van het nieuwbouw aanbod. * De in het actieplan duurzaam bouwen opgenomen maatregelen zijn het kader voor de woningbouw.	Actualiteit 2013 * Blijft aandachtspunt. * Op 23 februari 2012 heeft de gemeenteraad het duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Dit is ook het
---	---

³¹ Bureau Urbannerdam

Vanuit het wonen wordt aandacht gevraagd voor het zo min mogelijk kostenverhogend zijn van duurzaamheidsmaatregelen. * Voor nieuwbouwwoningen wordt het basispakket van het Woonkeurlabel als randvoorwaarde opgenomen. Deze eis wordt niet toegepast bij woningen die specifiek voor starters worden gebouwd. * Het bestaande beleid met betrekking tot het politiekeurmerk wordt voortgezet.	kader voor woningbouw * Wordt in nieuwe contracten opgenomen. * Idem
---	---

Migratie. * Per kwartaal zal de gemeente het verloop van de migratie monitoren (met vertrek- en vestigingsmotieven). * De afzet van nieuwbouwprojecten zal structureel worden gevolgd. Daarbij zal aan de ontwikkelaars inzicht in de herkomst van de kopers worden gevraagd.	Actualiteit 2013 * Gegevens zijn opgenomen in de "Kwartaalrapportages ontwikkelingen bevolking, verhuisbewegingen en woningbouw". In 2010 en 2011 is onderzoek gedaan naar de verhuismotieven van de vestigers. Belangrijkste motieven: persoonlijke omstandigheden³² of redenen i.v.m. werk. Door praktische uitvoeringproblemen is hieraan in 2012 geen vervolg gegeven. De groep vertrekkers is schriftelijk benaderd maar de respons is onvoldoende voor een representatief beeld. Wij onderzoeken wat verder nog mogelijk is, ook in verband met aangescherpte privacy-regels. * Afzet wordt gevolgd. In verband met marktbeeld herkomst kopers echter niet; wanneer markt aantrekt wordt dit alsnog opgepakt.
---	--

³² Bv. huwelijk/samenwonen/relatie beëindigd/dichter bij familie of vrienden willen wonen.

9. BESLISPUNTEN

De Woonvisie is een notitie waarin de raad de kaders stelt die het college vervolgens uitvoert. De uitvoering is de afgelopen jaren in negatieve zin sterk bepaald door de marktsituatie. Dit werkt door in de voortgang van meerdere onderwerpen. Wij willen er voor waken op basis van deze niet representatieve periode conclusies voor het vervolg te trekken die niet juist of voorbarig zijn.

In grote lijnen worden de doelstellingen, ambities en maatregelen uit de Woonvisie 2009 dan ook voortgezet; op een aantal punten vindt echter bijstelling plaats. Aan de raad wordt daarom gevraagd in te stemmen met:

- a. bijstelling van de groeiambitie naar 43.000 inwoners in 2020.
- b. herziening van het woningbouwprogramma 2010-2020, zoals aangegeven in hst. 6.2.
- c. het laten vervallen van de onderverdeling in prijssegmenten (uitgezonderd het sociale segment 25 – 30 %).
- d. het laten vervallen van een verplichte terugkoopregeling bij starterskoopwoningen.
- e. In te stemmen met het in de loop van 2015 opstellen van een nieuwe Woonvisie.