



Verslag van het symposium

## “De cultuur van het avontuur”

*Een symposium over 50 jaar wonen in Dronten en omstreken*

Georganiseerd door Genootschap Flevo  
en Oost Flevoland Woondiensten  
op dinsdag 7 mei 2019 in De Meerpaal te Dronten

### Introductie

---

#### Dagvoorzitter

Hennie Bogaards      bestuurslid Genootschap Flevo

#### Sprekers

Peter Boelhouwer      hoogleraar housing systems aan de Technische Universiteit Delft  
Mary Haselager      hoofd gebiedsprogramma's en Europa bij de Provincie Flevoland  
Truus Sweringa      directeur-bestuurder Oost Flevoland Woondiensten (OFW)

#### Afsluiting

Andries Greiner      voorzitter Genootschap Flevo

#### Thema

Recente ontwikkelingen op de woning(bouw)- markt: voor wie en wat gaan we bouwen?

Subthema's:

- Demografische ontwikkelingen
- Achterblijvend woningaanbod
- 2018/2019 stagnatiefase op de woningmarkt?
- Waar en wat gaan we bouwen?
- Dilemma's woningbouwproductie
- Mogelijke oplossingen

#### Verslag

Tekst      Laurens Muilwijk (OFW)  
Eindredactie      Hennie Bogaards (Genootschap Flevo)  
Foto's      Juul Baars (Juul Baars Hobbyfotografie)

© Genootschap Flevo, februari 2020

## Hennie Bogaards

---



Hennie opent het symposium en heet iedereen van harte welkom. Vorig jaar dachten we nog na over de 100-jarige Zuiderzeewet: we mochten nadenken en experimenteren hoe we het IJsselmeergebied gingen richten. Wat een avontuur moet dat 100 jaar geleden zijn geweest. Is Flevoland nog steeds een avontuur? Of zijn we 1 van de 12 geworden?

We zijn niet zomaar bij het onderwerp 'woonproblematiek' als symposium-onderwerp gekomen. Wij vragen vaak aan onze leden: wat vinden jullie interessant? 'Wonen' is een van de thema's dat is aangedragen. Samen met

OFW hebben we dit opgepakt. Een bijzonder welkom aan de sprekers op het gebied van wonen en de woningmarkt: Peter, Mary en Truus.

Het is van belang hier ook te melden dat OFW 50 jaar bestaat. Dit hele jaar is een 'feest jaar'. De felicitaties van het genootschap worden door Hennie overgedragen, waarna het programma kort wordt doorgelopen. We gaan luisteren naar drie sprekers. Hierbij wordt gekeken naar woningbouw vanuit het landelijk, provinciaal en lokaal perspectief, met aandacht voor de uitdagingen die er zijn voor de corporaties.

De bezoekers worden geattendeerd op de ontvangen kaartjes bij binnenkomst, met het verzoek deze kaartjes tijdens de pauze in te vullen met vragen voor een spreker. Ze kunnen zo na de pauze worden gebruikt bij de discussie met de inleiders.

## Peter Boelhouwer

---

### **Demografie**

Demografie: landelijke ontwikkelingen in relatie tot Flevoland.

'Er is veel aan de hand.' Vraag naar woningen loopt op en de woningbouw stagneert. Recente ontwikkelingen. Ieder kwartaal wordt er een monitor gemaakt met CBS, Kadaster en NVM. Toevallig zijn de cijfers net uit. Het gaat daarbij om de meest recente cijfers van het eerste kwartaal.

Wat moeten we bouwen en waar? "U mag zelf kiezen". Peter geeft aan dat de presentatie eindigt met een aantal dilemma's en mogelijke oplossingen.

De demografie is de basis. Dat levert voor velen het bekende plaatje op: ongeveer 1 miljoen woningen erbij bouwen in 30-40 jaar. Daarna is de bevolking stabiel. Dit is echter niet helemaal waar.

### **Instroom**

De instroom van arbeidsmigranten geeft een ander beeld en geeft veel discussie, ook in het nieuws. Dat wordt ook zichtbaar in de cijfers. De laatste 4 jaar 80.000 personen aan instroom, maar de gemiddelde inschatting (CBS) ligt op 20.000 tot 30.000 per jaar. "Ik denk zelf dat het geen goede keuze is. We houden onszelf voor de gek."

Binnen 2 maanden dit jaar is al een record bereikt. En de verwachting is niet dat de instroom komende jaren zal afnemen.

Je ziet het in de prognose iedere keer verkeerd gaan. Bij de bevolkingsprognose van Nederland is de verwachting nu dat we tussen 18 en 20 miljoen inwoners uitkomen. De VN kwam zelfs met een rapport dat het wel naar 24 miljoen kan stijgen. Dat maakt het lastig om de woningbouw te programmeren.

CBS maakt sinds vorig jaar trends i.p.v. prognoses. En geeft een overzicht in huishoudens. Het CBS verwacht dat het aantal huishoudens zakt. De meeste arbeidsmigranten gaan weer terug, 1/3 blijft, 2/3 gaat weer.

De woningvraag wordt onderschat. Groei zit in de groep in alleenstaanden en ouderen. Het aantal gezinnen gaat over een paar jaar iets afnemen, maar daarna ook weer toenemen. Er wordt geen groot overschot aan eengezinswoningen verwacht.



### **Consequenties demografie voor de woningvraag**

- Nog 700.000 tot 1,6 miljoen huishoudens erbij tot 2040.
- Ontbreken van bevolkingspolitiek: groeien we richting de 22 miljoen inwoners?
- Groei bestaat vrijwel uitsluitend uit eenpersoonshuishoudens.
- Dubbele vergrijzing.
- Vraag naar stedelijk wonen neemt toe, maar nog steeds is de grootste vraag naar groene stedelijke woonmilieus.
- Gezinnen en ouderen trekken (sinds kort) vaker weg uit de grote steden.
- Er is weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden.
- Traditionele doelgroep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen).

Kortom er is veel variatie. En het lijkt geen onderwerp in de politiek. Bij bevolkingsgroei heb je voorzieningen nodig. Daar moet je over nadenken. Er komen veel ouderen. Het aantal 75+ gaat verdubbelen.

Vraag naar stedelijk wonen neemt toe, maar de vraag naar niet groot stedelijk neemt ook erg toe. Gezinnen en ouderen trekken weg uit de stad onder het mom 'niet te betalen en overlast van toeristen'.

Steden worden 1- en 2-persoons huishoudens. In Amsterdam geldt dat al voor 75%, de helft bestaat uit 1-persoonshuishouden.

De doorstroom van alleenstaande ouderen is laag.

Bij 'empty nest' is men wel genegen om te verhuizen, dan oriënteren ze zich ook. Maar als ze blijven zitten, dan blijft dat vaak zo tot op hoge leeftijd. Wel te begrijpen: je bent verbonden met omgeving. We zien dat de doelgroep van OFW aan het stijgen is. Meer mensen trekken richting corporatiesector. Mensen met lage inkomens maken zich zorgen. 'Het nieuwe wonen' is een onderzoek eens in de 3 jaar. Hieruit blijkt dat 1/3 van de huurder betaald werk verricht en dat ook 1/3 een oudere is.

## Woningaanbod

In de crisisjaren lag het aantal toegevoegde woningen boven de 80.000. Daarna is dat gezakt tot 40.000 en nu (2018) 66.000, het woningtekort loopt verder op. En de bouwvergunningen nemen verder af. Dit is verontrustend. We zitten nog niet op niveau wat we moeten hebben. Je moet naar 80.000 tot 90.000 om aan te sluiten op de bevolkingsgroei. Vanaf 2017 zie je het weer licht teruglopen. Het 'gasloos' bouwen heeft hierop invloed. Het aantal bouwvergunningen is 30% ingezakt in eerste kwartaal 2019 t.o.v. het vorige jaar. Dit geeft ook een daling van aanbod van woningen. Het geschatte tekort is 3,2% landelijk. Dit is niet alleen waarneembaar in de Randstad. Het zogenaamde 'Ripple effect' treed ook op; mensen trekken naar de periferie.

Woningen zijn te duur geworden en er is te weinig aanbod. Vanaf 2017 loopt dat weer terug. Er wordt dan minder verkocht. Flevoland zit boven het landelijk gemiddelde. Dit komt voornamelijk door Almere. Maar de grote prijsstijgingen lijken er nu uit. We zitten in een stagnatiefase. Een duidelijk andere fase dan daarvoor. Hiervoor was er een inhaalfase. Nu moeten we op zoek naar een nieuw evenwicht.

De vraag is dan: wat gaan we bouwen? Ouderen blijven sterker op hun woonmilieu gericht. Het type woonmilieu is bepalend. Peter laat voorbeelden zien van grote steden met een hoog stedelijk woonmilieu.

Er zijn goede concepten waar mensen in een vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. De Knarrenhof wordt genoemd, Tiny houses, Wonen op het water en Schiphol in zee.

Peter sluit af met de dilemma's in de woningbouw en daarbij de mogelijke oplossingen.

## Mary Haselager

### Wonen

Wij zijn het woonexperiment van Nederland. De viering van 100 jaar Zuiderzeewet is de kroon op het werk. Wij hebben een samenleving gebouwd van niets naar iets. Zowel stedenbouw, woonmilieu en woningtypes. Noordoostpolder is geënt op het experiment van Christaller. De maakbaarheid van de samenleving was het uitgangspunt. Te voet naar het werk. Dorpen in een cirkel rondom Emmeloord op fietsafstand van elkaar. De bouw volgens de Delftse school. Nagele was een uitzondering met het nieuwe bouwen, met Aldo van Eyck, Gerrit Rietveld en Mien Ruijs. Ze probeerden het onderscheid tussen platteland en stad te vervagen. Daarna het oostelijk deel van Flevoland. De eerste plannen waren om meer dorpen te realiseren. Uiteindelijk zijn er twee dorpen gerealiseerd. Bij Lelystad en Dronten was er extra aandacht voor natuurontwikkeling en dat zie je nog terug. Almere moest de opvang realiseren. De 'meerkernigheid' heeft hier bij geholpen. Zeewolde, prachtige plaats met haven. Almere is bekend om de Bouwraai's en experimenten met zelfbouwen. Conclusie: noem een experiment op en ergens is het gebouwd in Flevoland.



Cornelis Lely:

“Waarlijk, ons leven is te kort om wanneer wij iets tot stand willen brengen, het volmaakte te bereiken en geen fouten maken. Veel beter is het daarom om van tijd tot tijd maar eens door te tasten op gevaar af om nu en dan eens de fout in te gaan”.

Natuurlijk zijn in Flevoland ook fouten gemaakt en hebben we materialen gebruikt die niet duurzaam bleken. Te denken valt aan asbestdaken en woonvormen die niet werkten.

## **Cultuur**

Hoe doen we dat op het nieuwe land? En is dat werkelijk anders dan op het oude land?

We werken volgens het principe van de Ladder van duurzaamheid, wat de gemeenten moet motiveren als men buiten het stedelijk gebied wil bouwen.

Er is nationaal beleid, er is de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening (regels om aan te houden). De gemeenten hebben hun woonvisie met daarbij prestatieafspraken met corporaties. In de meeste provincies leidt dit tot veel strenge lijsten met bouwplannen en hoeveel je mag bouwen (toetsingsplanologie). In Flevoland is er bundelingsbeleid. Waar het bij aanbod van grond voor bebouwing van woningen niet een kwantitatieve beperking wordt opgelegd.

We staan voor kwaliteit van steden en dorpen. Stedelijke uitbreiding moeten aansluiten op bestaande structuur. Het moet in verhouding staan met bestaande kern. Gemeenten maken de uitwerking van bundelingsbeleid. Bij ontwikkeling van stedelijk gebied nemen gemeenten het initiatief. Het in stand houden van bestaande kwaliteiten en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten, daar gaat het om. Uitnodigingsplanologie; alle gemeente hebben een cirkel gekregen waarin ze mogen groeien. En Almere heeft ook nog een nationale opgave gekregen om te groeien. De Provincie heeft geen woonvisie en geen woonbeleid. Maar de uitnodigingsplanologie gekoppeld aan de groeicirkels bepalen de kaders van het beleid.

## **Avontuur**

Wat speelt er allemaal en kunnen we dat faciliteren?

De hittekaart van 2019 is gebruikt om een overzicht te geven van de verwachtingen voor Flevoland.

De druk op de woningmarkt is toegenomen. De prijzen van woningen zijn de laatste jaren toegenomen. Stevige woningbouw de laatste jaren in Almere, Zeewolde, Dronten en Lelystad zorgde mede voor een 'halt op de prijsgekte'. Relatief goedkope woningen maken Flevoland uniek. In Flevoland steeg het aantal woningen vorig jaar het hardst. In Flevoland krijgen gemeenten ruimte om te groeien.

Een keerzijde van de nieuwbouw is dat het niet aansluit bij de financiële mogelijkheden van de starters. Er is enorm geïnvesteerd in vervoersmogelijkheden en dat maakt wonen hier aantrekkelijk. Nieuwbouw blijkt een goede formule voor Flevoland, maar het wonen wordt ook steeds duurder. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen blijft een uitdaging. Woningcorporaties willen gaan bouwen en bouwen ook nog, maar hebben wel steeds meer problemen met de financiering ervan.

Mary sluit af met het refrein uit het volkslied van Flevoland:

*Een provincie die er wezen mag,  
jongste stukje Nederland.  
Waar het fijn is om te wonen,  
mijn geliefde Flevoland!*



Truus begint haar verhaal met het ontwerp van de polders. Het vervoer speelde een enorme rol in het ontwerp. Er is in de ontwerpen uitgegaan van de afstand per fiets. Maar ook waterveiligheid speelde een grote rol. En de opbouw van sociaal-culturele voorzieningen per dorp. Verder was de landbouw natuurlijk van belang. Het voorzieningenniveau in Dronten ontwikkelde zich mee in de tijd. Dronten is ontworpen op de CIAM gedachte met een duidelijk onderscheid tussen wonen, werken en recreëren. Gezondheid was hierbij belangrijk. Biddinghuizen en Swifterbant zijn ontworpen voor de boeren om snel boodschappen te doen en dan weer weg te kunnen. Het winkelcentrum zit daarom aan de rand van het dorp.

#### **Verandering in de tijd**

Het begon uiteraard met de polderpioniers. Truus merkt daarbij op: 'Iedereen hier heeft in zijn leven het initiatief genomen om te komen wonen in Flevoland en dat is heel anders dan in vele andere dorpen waar je niet het initiatief hebt genomen om weg te gaan'. Je moest een nieuwe samenleving

opbouwen. En ook het verenigingsleven bloeide op. Een groot netwerk. Men kende elkaar goed. De krachtige inwoner was erg zelfredzaam. Het is een ander type samenleving en 'groei was goed'. Van Dorp naar Stad. We gaan steeds meer naar een situatie waarbij elk dorp zijn eigen karakter ontwikkelt. En inmiddels gaan we over van nieuwbouw naar beheer. Zo rond 2000 was dat omslagpunt. De eerste woningen zijn van '64. Dan heb je op een gegeven moment onderhoud nodig, maar ook de bestaande stedenbouwkundige infrastructuur vraagt aandacht. Verder speelt de vergrijzing een steeds grotere rol. Polderpioniers worden allemaal tegelijk oud. En de 'normale' vergrijzing speelt mee.

De doelgroep verandert: er waren eerst veel mensen die werkten. Huren was normaal. Nu veel ouderen, studenten, alleenstaanden of mensen met een zorgvraag. Truus legt uit hoe de doelstellingen van OFW bijdragen aan het wonen in Dronten.

In Dronten wordt zichtbaar dat er een gescheiden wereld is opgetreden door het ontstaan van huur en koopwijken. Het zelfredzame vermogen van de kopers bereikt steeds minder de huurders in een wijk, omdat ze elkaar niet tegenkomen. Daarnaast zie je dat er andere mensen huren. Meer ouderen, allochtonen, uitstroom uit het begeleid wonen en gescheiden gezinnen.

De inclusieve samenleving gaat er vanuit dat iedereen mee kan doen, dat je de ander helpt. Het is als corporatie echter steeds lastiger om daaraan bij te dragen.



## **Prijswontwikkeling**

Bouwkosten stijgen op sommige onderdelen 10% per kwartaal. Een wachttijd van 11 maanden voor een bouwbedrijf om te bouwen is nu reëel en daarmee lopen de kosten voor winst en risico uiteraard op.

De 'onrendabele top' wordt groter. En de bijdrage aan overheden is de laatste jaren flink toegenomen.

## **OFW**

Betaalbaarheid blijft voor OFW een belangrijk aandachtspunt. Samen met duurzaamheid en kwalitatief goed bezit vormen deze onderdelen de basis voor 'duurzaam goed wonen'. Er is daarbij de laatste jaren veel geïnvesteerd in de woningvoorraad en dat heeft veel gebracht aan energiebesparing.

Truus licht nog enkele verwachte ontwikkelingen toe en sluit af met een collage van huurders die onlangs door een fotograaf zijn geportretteerd ter ere van het 50-jarig bestaan van OFW.

---

Na de pauze worden de kaartjes met vragen door de diverse sprekers beantwoord. Er leven veel vragen over de verhouding koop / huur, prognoses en het tekort aan woningen.



## **Andries Greiner**

---

Andries vat hetgeen besproken is tijdens het symposium mooi samen en bedankt alle sprekers met een bos bloemen, een fotoboek over Flevoland en 'een of ander lokaal vergif' (het 'Dronter Slokkie'). Waarna iedereen wordt uitgenodigd om samen een borrel te drinken ter afsluiting van het symposium.