

Rapport

Verdiepingslag woningmarktonderzoek Noordeinde gemeente Oldebroek



Door:

Ir. M.C. (Martin) van der Haven MRE

Ir. C.M. (Charlotte) van der Smagt



MY Base B.V.
Postbus 2225
4800 CE Breda
T | 088 10 15 000
E | info@mybase.house
W | mybase.house

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	iii
1. Aanleiding voor de verdiepingsslag	5
Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021	5
2. Noordeinde.....	6
Noordeinde.....	6
Stedenbouwkundig en landschappelijke inbedding.....	6
Woningtypen	8
Bevolkingsopbouw.....	9
De bewoners.....	10
Geschiedenis gemeente en bewoners.....	10
Voorzieningen.....	11
Openbaar vervoer	11
De lagere school	11
De kerk.....	11
Het trapveld	12
3. De woningmarkt en bouwkosten.....	13
De woningmarkt	13
Bouwkosten	14
4. Het huidig woningbouwbeleid	16
Vigerend woningbouwbeleid	16
Versneld wonen	16
5. De denktank.....	17
Aanleiding	17
Procesomschrijving.....	17
Betrokken partijen	17
Resultaat	17
Op basis van de inbreng van inwoners, de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse en daaruit voortvloeiend de kwaliteiten- en belemmeringenkaart zijn er drie kansrijke richtingen voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de kern Noordeinde geformuleerd.	17
Uitgangspunten toekomstige uitbreiding	17
Lintbebouwing	17
Groene woonhoven	18
Extra woonruimte op het erf	18
Beleidskader	18
Kwaliteitenkaart.....	18

Belemmeringenkaart	18
Opgehaalde woonwensen	18
Algemeen.....	18
CPO	19
Senioren.....	19
Doorstroming.....	19
6. CPO:	20
Wensen.....	20
Risico's	20
Bouwrijp.....	20
Mogelijkheden	20
7. Vooruitblik in de toekomst:	21
Zorgen over leegloop.....	21
Zorgen over een te kort aan woningen.....	21
Zorgen over “import” die woningen “inpikt”	21
8. Conclusie en aanbevelingen	22
Bijlage: Tabel (matrix) voor Noordeinde	23

1. AANLEIDING VOOR DE VERDIEPINGSSLAG

Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021

In 2021 is op verzoek van de gemeente Oldebroek door Mybase de woningbehoefte voor alle kernen in kaart gebracht in samenhang met de beschikbare locaties om zodoende een beleid te kunnen ontwikkelen waarbij versneld aan de woningbehoefte kan worden voldaan. De toekomstige woningbehoefte is samengevat in de rapportage “Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021”.

In bovengenoemde rapportage is te lezen dat in Noordeinde tot 2030 een afname wordt verwacht van 23 inwoners in de leeftijdsgroep onder de 65 jaar en een toename van 30 inwoners ouder dan 65 jaar. Verder is tussen 2020 en 2030 de verwachting dat het aantal huishoudens jonger dan 65 met 6 afneemt en het aantal huishoudens ouder dan 65 met 20 stuks toeneemt. Omdat de omvang te gering is, is aangegeven dat er woningen gebouwd kunnen worden indien de markt erom vraagt.

Vanuit de inwoners van Noordeinde en vanuit mensen met een binding met Noordeinde is aan de gemeente aangegeven dat er voornamelijk onder jongeren de behoefte bestaat aan nieuwe, eigen huisvesting. Daarnaast bestaat er ook onder een aantal senioren in Noordeinde de wens om te verhuizen naar een meer passende (levensloopgeschikte) woning.

De vereniging Belangen Gemeenschap Noordeinde (BGN) heeft eveneens aangegeven dat, om het dorp het verenigingsleven en de voorzieningen, zoals de school en het dorpshuis, toekomstbestendig te houden, er behoefte is aan woningbouw voor vooral jongeren.

Middels een verdiepingsslag van het woonprogramma en een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse wil de gemeente Oldebroek achterhalen wat de precieze woonbehoefte is in Noordeinde op dit moment en hoe deze behoefte het beste kan worden ingevuld. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van de bevolking van Noordeinde en zodoende de leefbaarheid in de toekomst te kunnen garanderen.

Aan alle inwoners is in maart 2022 een uitnodiging gestuurd om deel te nemen aan de “Denktank” om zo via een interactieve werkvorm de behoeften, kansen en mogelijke woningbouwlocaties in kaart te brengen. Er zijn uiteindelijk drie avonden met de denktank georganiseerd. De denktank bestond uit 12 inwoners van Noordeinde, de dorpscontactambtenaar en vak-ambtenaren van de gemeente, met ondersteuning van MYBase voor woningmarktadvies en stedenbouwkundig advies door BügelHajema.

2. NOORDEINDE



FIGUUR 1: DE KERN NOORDEINDE

Noordeinde

Noordeinde (vroeger ook wel Noorderrot of Kampernieuwstad genoemd) is de meest noordelijke plaats van de provincie Gelderland gelegen nabij het Drontermeer. Voor 1935 omvatte Noordeinde niet meer dan enkele verspreide boerderijen langs de Grote Woldweg en de Zomerdijk. In 1840 telt Noordeinde 19 woningen en 155 inwoners. Het dorp is dan vooral gericht op Oosterwolde, dat in die tijd nog dichterbij Noordeinde ligt, op de plek van het huidige Kerkdorp. Tijdens de Franse bezetting (1795 – 1813) had Noordeinde een douanepost, om de smokkel van koffie, thee, suiker en specerijen tegen te gaan, aangezien Noordeinde voor de afsluiting van de Zuiderzee pal aan zee lag. In een oud boerderijtje werd de douanepost gevestigd en bemand door Franse douaniers. Na het vertrek van de Fransen werd dit boerderijtje ingericht als school. In 1845 werd de kerk gebouwd nadat de meest nabijgelegen kerk (in het huidige Kerkdorp) was afgebrand.

Stedenbouwkundig en landschappelijke inbedding

Noordeinde is een lintdorp met waardevolle doorzichten naar de landelijke omgeving. Met doorzichten worden de open plekken bedoeld die vanaf de openbare weg zicht geven op het omringende landschap en een bepaalde breedte hebben.

Het lintdorp is in de loop van de tijd organisch gegroeid. Veel bewoners waarderen de schoonheid van de vorm van het lint en vinden een “nieuwbouwwijk” minder geschikt als stedenbouwkundige opzet voor de toekomstige woonvraag. Er lijkt een voorkeur te zijn voor het voortzetten van “organisch” bouwen langs de bestaande wegen. Hierdoor blijft het karakter van het dorp in stand. Aan de andere kant worden groene woonhoven wel als passend in het dorp gezien.

Onderstaande figuren laten de opbouw zien van het dorp Noordeinde vanaf ongeveer 1935 tot heden. Pas in de laatste 20 jaar is er op grotere schaal gebouwd en heeft het lintdorp een kern met woningen gekregen.



FIGUUR 2: BEBOUWING TOT 1935



FIGUUR 3: BEBOUWING 1940-1959



FIGUUR 4: BEBOUWING 1960-1979

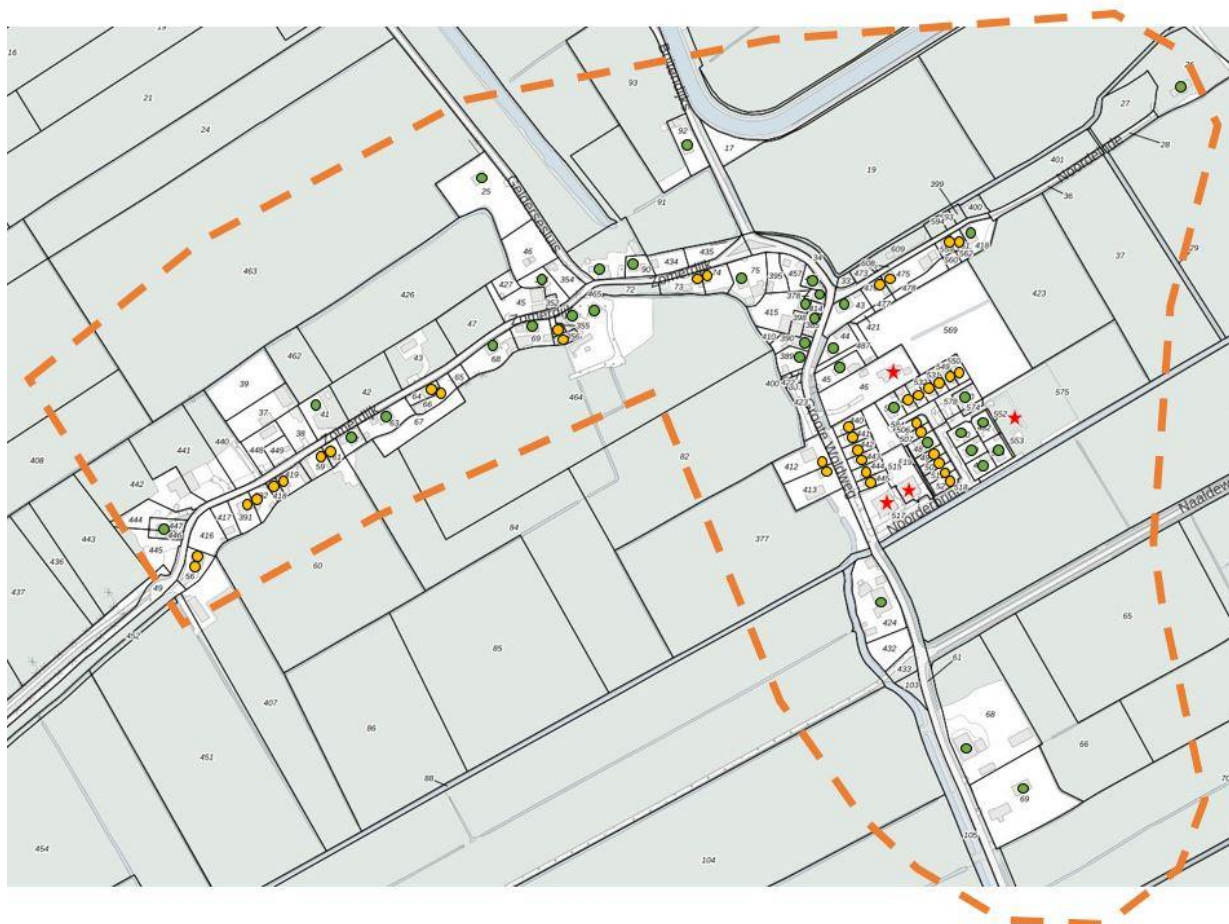


FIGUUR 5: BEBOUWING 1980-1999



FIGUUR 6: BEBOUWING 2000-2019

Woningtypen



- Vrijstaand (36 stuks)
- Geschakeld / 2-onder-1-kap (38 stuks)
- ★ Voorzieningen

FIGUUR 7: NOORDEINDE - WOINGTYPEN

Noordeinde bestaat voornamelijk uit twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. Het zijn vooral bovengemiddeld grote koopwoningen (91% staat geregistreerd als koopwoning). De gemiddelde WOZ-waarde in 2022 is €338.000,-. Het gemiddelde inkomen per inwoner in de buurt Noordeinde is met €24.200,- (bruto inkomen per jaar) nagenoeg gelijk aan het Nederlandse gemiddelde. 54% van de huishoudens zijn huishoudens met kinderen.

Huishoudens			Woningtypes		
					(telling MYbase)
Eénpersoons	25%	18	Appartement	3	
Zonder kinderen	22%	15	Hoekwoning	4	
Met kinderen	54%	38	Tussenwoning	3	
			2^1-kap	34	38
Totaal	100%	70	Vrijstaand	29	36

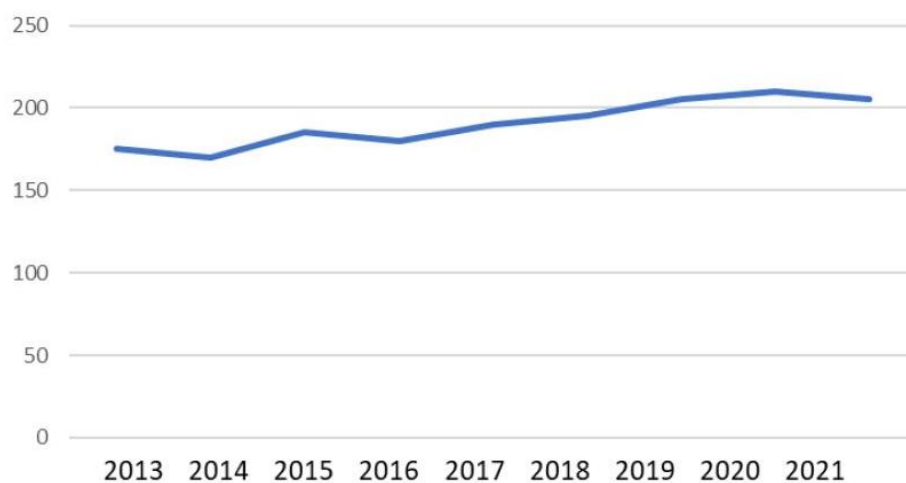
FIGUUR 8: HUISHOUDENS EN WONINGTYPEN NOORDEINDE



FIGUUR 9: VOORBEELDEN VAN 2^1-KAP WONINGEN IN NOORDEINDE

Wanneer er wordt gekeken naar de verschillen tussen de woningen in Noordeinde dan zie je dat onder de noemer twee onder een kap woning een grote verscheidenheid van woningen schuil gaat. Het betreffen dan boerderijen die gesplitst zijn in twee woningen of vrijstaande woningen waar een kleinere woning in- dan wel tegen gebouwd is. Slechts in een enkel geval is een twee onder een kapwoning als zodanig herkenbaar.

Bevolkingsopbouw



FIGUUR 10: INWONERSAANTALLEN NOORDEINDE

Het aantal inwoners in Noordeinde stijgt geleidelijk. Van 170 in 2014 tot 205 inwoners in 2022. De laatste jaren is het aantal inwoners redelijk stabiel.

Inwoners			Leeftijd		
Mannen	54%	110	0-15	26%	53
Vrouwen	46%	95	15-25	12%	24
			25-45	26%	53
Totaal	100%	205	45-65	28%	57
			>65	9%	18
			Totaal	100%	205

FIGUUR 11: INWONERSAANTALLEN NOORDEINDE

In Noordeinde wonen meer mannen dan vrouwen. Dit in tegenstelling tot het gemiddelde in Nederland waar een kleine meerderheid vrouw is. Wat leeftijdsopbouw betreft zijn er relatief meer mensen jonger dan 45 ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. De trend is echter dat het aantal jongeren (voornamelijk mensen jonger dan 20) afneemt en het aantal ouderen mensen (ouder dan 65) aanzienlijk toeneemt.

De bewoners

De bewoners van de kern Noordeinde blijven over het algemeen graag in hun dorp wonen of hebben de wens terug te keren na een noodgedwongen verhuizing naar een andere kern. Men voelt zich bovenal een “Noorder”. Dit geldt niet alleen voor de jongeren uit het dorp, maar ook zeker ook voor de senioren. Mensen hebben de wens om hun gehele leven in hun eigen Noordeinde te blijven wonen.

Ondanks de uiteenlopende belangen bestaat er zeker een sterk “wij” gevoel en daarmee een ontegenzeggelijk idee over “buitenstaanders”. Zeker op moment van krapte op de woningmarkt worden deze gevoelens versterkt en is men bang om woningen en / of woonlocaties te moeten afstaan aan mensen uit bijvoorbeeld de randstad.

Het lijkt erop dat mensen uit Noordeinde vaak vrij denkende verzamelaars, bouwers en waterliefhebbers zijn met een grote liefde voor de natuur. Het omliggende landschap en de stedenbouwkundige opzet wordt hoog gewaardeerd.

Geschiedenis gemeente en bewoners

In het verleden zijn door de gemeente Oldebroek 2 nieuwbouwlocaties aangewezen voor nieuwe huisvestingsinitiatieven. Door in gesprek te gaan met de bewoners tijdens het proces van de denktank is er voldoende draagvlak ontstaan onder de bewoners om gezamenlijk de kaders te ontwerpen waarbinnen toekomstige woningbouw projecten kunnen worden ontwikkeld. Dit heeft geresulteerd in het afwegingskader voor Woningbouw in Noordeinde.

Voorzieningen

Openbaar vervoer

Vroeger konden de bewoners gebruik maken van de buurtbus. Nu wordt de afwezigheid van openbaar vervoer niet meer als hinderlijk beschouwd. Het gebrek aan openbaar vervoer lijkt ook bij de ouderen geen echt gemis te zijn. De oudste van het dorp rijdt nog zelf. Voor de jeugd is het station in Kampen Zuid op ca. 5 kilometer afstand een grote verbetering.

De lagere school

Het Noordermerk is een protestantschristelijke basisschool. De school afficheert zich als kleinschalig, uniek en persoonlijk. In het leerjaar 2021-2022 zaten er 33 kinderen op school. In de groepen 1,2 en 8 waren dat slechts enkele leerlingen. In het 3^e t/m 7^e leerjaar betroffen het 5 a 6 leerlingen per leerjaar. Vooral het lage aantal leerlingen in het 1^e en 2^e leerjaar is zorgelijk. In 2016 had de school 27 leerlingen en werd in haar voorbestaan bedreigd. De inwoners van Noordeinde hebben zich toen ingespannen om de school te behouden.

De kerk

Als de toren van het nabijgelegen Kerkdorp in 1844 door blikseminslag in brand staat, wordt besloten om de kerk af te breken. Voor de inwoners van Noordeinde bevindt hun sociale- en kerkelijke leven ineens een stuk verder weg waartoe wordt besloten om een kerk in Noordeinde te bouwen.

De kerk van Noordeinde is in 1845 gebouwd. Het is een hervormde kerk. Feitelijk was het kerkje van Noordeinde een gecombineerde woning voor de predikant met een ruimte voor de kerkdiensten welke plaats biedt aan circa honderd mensen. De kerk is een gemeentelijk monument. De klok van de kerk wordt nog steeds handmatig geluid.



FIGUUR 12: DE KERK VAN NOORDEINDE

Het trapveld

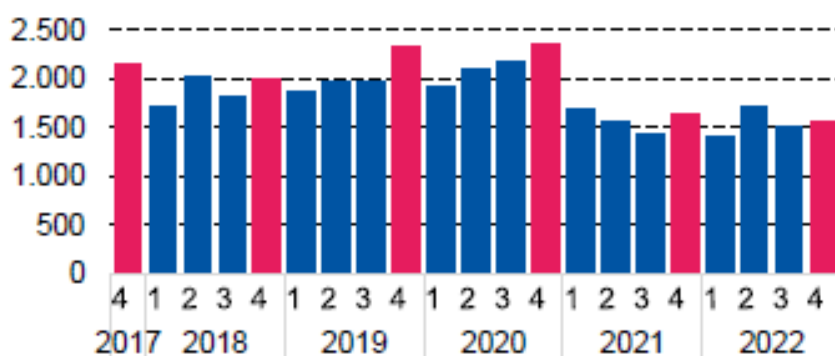
Ten oosten van de lagere school bevindt zich een trapveld en speeltuin waar de jeugd buiten speelt en wat tevens gebruikt wordt bij evenementen. Het trapveld wordt hoog gewaardeerd door de bewoners, maar hoeft niet noodzakelijkerwijs op de huidige locatie te blijven liggen. Wanneer dit trapveld toch wordt gebruikt ten behoeve van bijvoorbeeld woningbouw dient dit op een andere locatie te worden teruggebracht.

3. DE WONINGMARKT EN BOUWKOSTEN

De woningmarkt

In 2021 en 2022 nemen het aantal transacties op de woningmarkt af. De woningmarkt koelt af. In verband met de stijgende rente en de daarmee samenhangende onzekerheid is het animo om te kopen bij veel mensen dit jaar afgenomen. Daarnaast is het voor starters moeilijker geworden om voldoende geld te lenen.

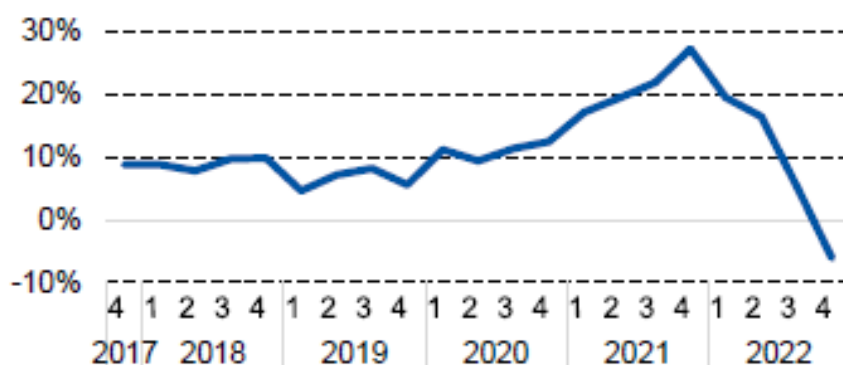
Aantal transacties



FIGUUR 13: AANTAL TRANSACTIES WONINGMARKT (VELUWE) BRON NVM

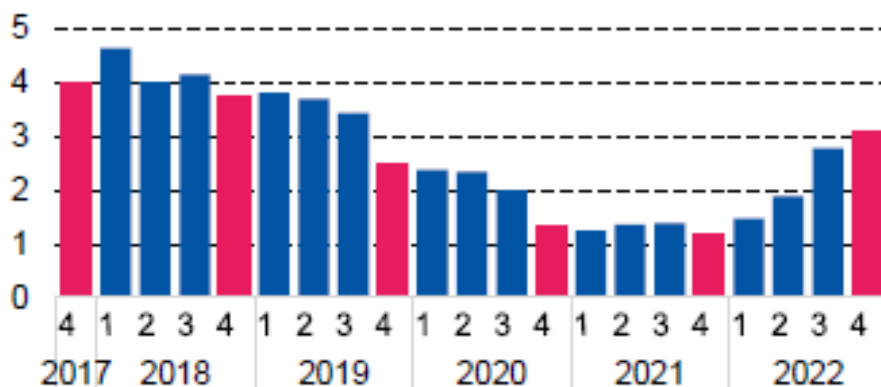
Als gevolg daarvan is er in het 4^e kwartaal van 2022 een prijsdaling ingezet. De verwachting is dat deze prijsdaling in 2023 doorzet. De Nederlandse Bank verwacht in 2023 een prijsdaling van 6%.

Prijsontwikkeling



FIGUUR 14: PRIJSONTWIKKELING WONINGMARKT (VELUWE) BRON NVM

Krapte-indicator



FIGUUR 15: KRAPTE OP DE WONINGMARKT (VELUWE) BRON NVM

De krapte-indicator geeft aan hoeveel keuzemogelijkheden een potentiële koper heeft op de woningmarkt. Hoe groter het getal hoe meer keuze. De krapte op de woningmarkt neemt in 2022 duidelijk af.

Zo op het eerste gezicht lijkt meer keuze op de woningmarkt en lagere prijzen goed nieuws voor een potentiële koper. Dit is echter schijn want de cijfers zijn een gevolg van het feit dat de koopbereidheid afneemt. Voornamelijk als gevolg van de stijgende rente.

Daar komt bij dat er in Noordeinde momenteel (2022) geen woningen te koop staan.

Daar komt bij dat wanneer er wel woningen in Noordeinde te koop zouden staan de meeste van deze woningen te duur zijn voor starters op de woningmarkt.

Huren is ook geen optie aangezien er geen betaalbare huurwoningen zijn in Noordeinde. Noordeinde is voor de woningcorporaties geen kern waar zij in de toekomst zullen gaan bouwen.

Bouwkosten

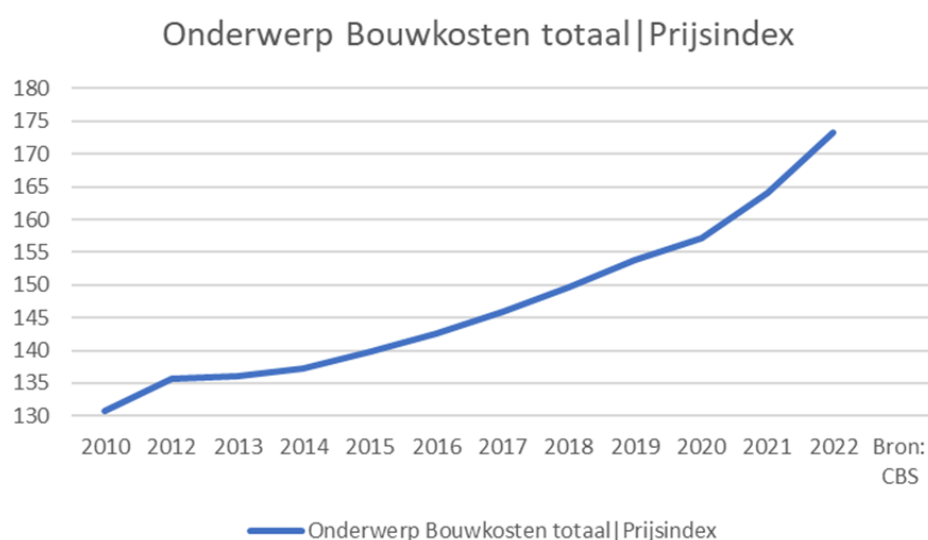
Dus wanneer je de woning niet kunt kopen of huren dan maar zelf bouwen. Helaas zit ook hier een addertje onder het gras. Ten eerste is er geen geschikte bouwgrond en vanwege de hoge bouwkosten is het momenteel een uitdaging om een betaalbare woning te bouwen. De orderportefeuilles van de aannemers zijn goed gevuld wat de prijzen eveneens opdrijft. Daarnaast leiden wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid tot kostenstijgingen.



FIGUUR 16: WERKVOORRAAD AANNEMERS - BRON EIB

In juni 2022 is de werkvoorraad bij aannemers in de woningbouw met 2 maanden gestegen tot 13,6 maanden werk. Wanneer de aannemers het komende jaar vol zitten met werk is het niet aannemelijk dat men gemakkelijk een aannemer kan vinden die ook nog eens voor een scherpe prijs zal bouwen.

Echter de kentering is in zicht. In november 2022 gaven de Nederlandse architecten aan dat de opdrachtenstroom afneemt. Dit zal de komende jaren gevolgen hebben voor de bouwproductie. De verwachting is dat de bouwproductie afneemt en daarmee de betaalbaarheid weer zal toenemen.



FIGUUR 17: BOUWKOSTEN (LOON EN MATERIAAL) – BRON CBS

In juli 2022 zijn de bouwkosten met ca. 0,5% gestegen t.o.v. april 2022. De stijging vlakkt dus af. De verwachting is dat in 2023 de bouwkosten met ca. 4 tot 5% stijgen (bron: Rabo Research).

4. HET HUIDIG WONINGBOUWBELEID

Vigerend woningbouwbeleid

De gemeente Oldebroek omschrijft een aantal mogelijke scenario's voor het zelf bouwen van een woning te weten:

- Individueel Particulier Opdrachtgeverschap
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

In het eerste geval wordt een kavel door een particulier gekocht van de gemeente waarop deze binnen de door de gemeente gestelde kaders een woning mag bouwen.

In het tweede geval betreft het een groep van particulieren die gezamenlijk, als zijnde een vereniging of stichting, een aantal woningen bouwen.

Momenteel zijn er geen kavels voor IPO of CPO in de verkoop.

Om snel te kunnen starten met bouwen is het mogelijk om in de gemeente Oldebroek een zogenaamde “snelle omgevingsvergunning” aan te vragen welke, mits er voldaan wordt aan de gestelde eisen, binnen een dag wordt verleend. De voorwaarden houden in grote lijnen in dat de vergunning wordt aangevraagd door een architect. De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de aanvraag ligt hierbij volledig bij de architect. De gemeente controleert na afloop van het bouwproces steekproefsgewijs of er is voldaan aan de wetten en regels omtrent bouwen.

Versneld wonen

De gemeente Oldebroek is in alle kernen met inwoners in gesprek geweest over hun oplossingsrichtingen om de druk op de woningmarkt te verminderen. Dit project loopt parallel aan de serie denktank-sessies in Noordeinde. De resultaten van het proces in Noordeinde met de denktank en de inwoners zijn meegenomen in de uitwerking van de sporen voor het project Versneld Wonen.

Er wordt gekeken naar de dynamiek in de verschillende kernen, met andere woorden: wat past bij de betreffende kern.

De verschillende scenario's voor de betreffende kernen uit het project Versneld Wonen zijn op 31 januari 2023 voorgelegd aan het College. De uitwerking wordt in februari 2023 door het College van B&W voorgelegd aan de Gemeenteraad.

Uit de inbreng van de bewoners van Noordeinde in de denktank-sessies is gebleken dat flexibel of tijdelijk wonen niet de voorkeur heeft. Omdat jongeren de intentie hebben om op een locatie in Noordeinde te bouwen en daar lang te blijven wonen, wordt een tijdelijke oplossing gezien als verspilling van tijd en geld.

5. DE DENKTANK

Aanleiding

Er is in het woonprogramma geadviseerd om gezien de geringe omvang van Noordeinde pas woningen te bouwen indien de markt erom vraagt. De huidige ontwikkelingen in Noordeinde betreffen een duidelijke vraag vanuit de markt om extra woningen te bouwen in de kern van Noordeinde. In mei 2022 is door de gemeente een eerste denktank georganiseerd om samen met een groep betrokken bewoners de woonwensen in kaart te brengen samen met de mogelijke locaties en eventuele belemmeringen.

Procesomschrijving

In eerste instantie zou de denktank zich beperken tot 1 dialoogavond, waarbij de woonwensen van de bewoners van Noordeinde zouden worden opgehaald. Echter het bleek nodig om de dialoogavond uit te breiden tot drie avonden. Uitgangspunt tijdens het overleg was dat partijen elkaar vertrouwen en respecteren en dat alles besproken kon worden. Er moest gedacht moeten worden vanuit het gemeenschappelijke belang van alle Noorders.

Na de dialoogavonden met de denktank heeft er een inloopavond voor alle geïnteresseerden uit de kern Noordeinde plaats gevonden, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld vragen te stellen.

Het resultaat is een afwegingskader voor mensen die willen bouwen in Noordeinde waarin de kwaliteiten en belemmeringen zijn opgesomd en waarin een stappenplan is opgenomen om in overleg met de gemeente een bouwplan uit te werken.

Betrokken partijen

De denktank bestond uit een afvaardiging van de bewoners van Noordeinde, de gemeente Oldebroek, BügelHajema en MYbase. De laatste twee externe adviseurs fungeren als voorzitter en begeleiders van het gehele proces. Hierin adviseert BügelHajema op het gebied van landschap en stedenbouw, terwijl MYbase dit doet op het gebied van het woonprogramma en de woningmarkt.

Resultaat

Op basis van de inbreng van inwoners, de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse en daaruit voortvloeiend de kwaliteiten- en belemmeringenkaart zijn er drie kansrijke richtingen voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de kern Noordeinde geformuleerd.

Uitgangspunten toekomstige uitbreiding

De uit- en inbreidingsvormen “lintbebouwing”, “groene woonhoven” en “extra woonruimte op het erf” zijn mogelijke manieren zijn om de kern Noordeinde uit te breiden.

Lintbebouwing

De belangrijkste uitgangspunten bij deze toekomstige uitbreiding zijn het behouden van de waardevolle doorzichten en het in stand houden van het oorspronkelijke lint, waardoor dit niet te veel wordt aangetast. Door het zicht op het landschap te respecteren blijft het karakteristieke dijklint behouden. Bijkomend voordeel is dat de open weilanden open blijven.

Groene woonhoven

Kenmerkend van deze vorm is het versterken van de ervenstructuur waarbij gewoond wordt op nieuwe erven en op vrijkomende agrarische erven. Ook in deze vorm blijven de waardevolle doorzichten behouden en is er zicht op het landschap vanaf de achterzijde van de bestaande percelen.

Voordelen worden gevonden in de mogelijke mix van verschillende doelgroepen op een woonerf, de mogelijkheid van een eigen ontsluiting van de erven en hergebruik van vrijkomend agrarisch erf.

Er dient gelet te worden op de grootte van de nieuwe kavels in verhouding tot de bebouwing. Tevens mogen de nieuwe woonerven niet te groot worden.

Extra woonruimte op het erf

De realisatie van extra woonruimte op het erf kan op verschillende manieren: door woningsplitsing, door het toevoegen van (een) extra woning(en) op het erf en door het benutten van bestaande gebouwen op het erf.

Beleidskader

Het afwegingskader tezamen met de kwaliteitenkaart en de belemmeringenkaart vormen uiteindelijk het beleidskader waarbinnen de gemeente initiatieven in Noordeinde kan beoordelen. Het bestaande beleid van de gemeente Oldebroek plus de specifieke aanvullingen voor de kern Noordeinde zijn hierin mee genomen. Tevens zijn de ideeën uit de Denktank hierin verwerkt. Wanneer een ingediend initiatief om te bouwen door de gemeente Oldebroek is getoetst aan het afwegingskader en het initiatief aan de criteria voldoet zou het doorgang moeten kunnen vinden. In februari 2023 zal het afwegingskader worden besproken in de Raad.

Kwaliteitenkaart

Bij het afwegingskader hoort een kwaliteiten-kaart waarop de kwaliteiten van de kern Noordeinde staan aangegeven en welke niet aangetast mogen worden bij bouwactiviteiten. Binnen de aangegeven kaders voor woningbouw in Noordeinde kunnen initiatieven doorgang vinden, mits deze voldoen aan de gestelde criteria. Het afwegingskader geeft echter niet expliciet aan op welke specifieke locaties gebouwd mag worden.

Belemmeringenkaart

Behalve een kwaliteitenkaart is door BugelHajema ook een belemmeringen-kaart gemaakt met daarop alle mogelijke belemmeringen die kunnen spelen bij de ontwikkeling van bouwplannen, waaronder de waterkering, de eendenkooi, geurcontouren etc.

Opgehaalde woonwensen

Algemeen

Uit de denktank blijkt dat “een beetje van alles” de beste oplossing is voor Noordeinde: een paar rijwoningen, een paar tweekappers en wat vrijstaande woningen. Het CPO project heeft behoefte aan een bouwperceel voor 12 betaalbare woningen. Individuele projecten zouden een locatie moeten kunnen vinden in het lint.

Verder wil men de voorzieningen die er zijn graag behouden, te weten de school en het trapveld.

Het is belangrijk om woningen te realiseren die passend zijn voor het karakter van het dorp, met andere woorden, kleinere woningen op relatief veel grond. Geadviseerd wordt om de verhouding bebouwd oppervlak ten opzichte van het perceeloppervlak groter te maken dan aan de Noorderbrink echter zonder het karakter van het dorp aan te tasten.

Verder moet de typologie van de woningen passend zijn voor Noordeinde.

CPO

Momenteel bestaat onder jongen in Noordeinde de wens om gezamenlijk een bouwproject te starten voor ongeveer 12 huishoudens. De bewoners hebben tijdens de denktank aangegeven dat het terrein van de gemeente achter het voetbalveldje geschikt zou zijn voor dit CPO-project met woningbouw in een L-vorm en groen in het midden. Maar ook het kavel op de hoek van de Grote Woldweg en de Naaldeweg zou voldoen.

Wat betreft de omvang wil men graag zo groot mogelijk wonen, maar klein beginnen en op termijn uitbreiden. Men wil graag een plek om vervolgens voor langere tijd (30 of 40 jaar) te kunnen blijven wonen. Ook hieruit blijkt dat de Noorders zo lang mogelijk in hun eigen kern willen blijven wonen.

Senioren

Er is op dit moment één bewoner die het initiatief heeft om een seniorenwoning te bouwen in Noordeinde. Zelf bouwen is hierbij een optie. Het is denkbaar dat de senioren worden meegenomen in het CPO project van de jongeren. Omdat het twee individuele woningen betreft is het ook mogelijk om een locatie binnen de bestaande lintbebouwing te zoeken.

Doorstroming

Doorstroming op de woningmarkt lijkt in Noordeinde voorlopig niet van toepassing te zijn. Er komen nauwelijks woningen te koop. De meeste mensen blijven hun leven lang in de eigen woning.

6. CPO:

Wensen

Het bouwen van hier en daar een woning binnen het lint biedt voor het CPO project geen soelaas. Zij hebben behoefte aan één perceel waar alle woningen op gebouwd kunnen worden in één gezamenlijk traject. Dit is qua proces goed handelbaar en wat betreft kosten beter uitvoerbaar.

De deelnemers aan het CPO hebben aangegeven dat het project moet bestaan uit een combinatie van betaalbare rijwoningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen.

Risico's

Bouwen is een langdurig proces. Het begint met onderzoek naar de haalbaarheid en verwerving van gronden. Daarna kan de planvorming starten. Wanneer de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn kan er gebouwd worden. In zo'n jarenlang proces kan er van alles misgaan. Een goede organisatie en proces begeleiding is essentieel voor het welslagen. De gemeente heeft CPO beleid en kan hierin faciliteren.

Voor een CPO is het belangrijk dat er in de planvormingsfase ondersteuning is met kennis en middelen. De planvormingsfase is de meest risicovolle fase aangezien dan de onzekerheid het grootst is. Daarnaast is de verwerving en het bouwrijpmaken van de benodigde gronden risicovol voor het collectief.

Bouwrijp

In principe zijn de kosten voor het verwerven van gronden en het bouwrijp maken voor rekening van de initiatiefnemers. Het is echter denkbaar dat de grond voor een CPO project door de gemeente in bouwrijpe staat wordt verkocht aan de initiatiefnemers. Dit zal de kans van slagen van zo'n project vergroten.

Mogelijkheden

Erfdeling is een mogelijke optie voor een CPO project wanneer een boer stopt met zijn bedrijf en het erf en de boerderij wil verkopen. Op het erf kunnen dan meerdere wooneenheden worden gerealiseerd. Dit kan door woningen en schuren om te bouwen tot appartementen dan wel woningen bij te bouwen op het perceel.

7. VOORUITBLIK IN DE TOEKOMST:

Zorgen over leegloop

Zorgen voor leegloop van het dorp Noordeinde lijken niet gegrond.

In de eerste plaats is het duidelijk dat de Noorders het liefst in hun dorp blijven wonen. Zelfs bewoners die noodgedwongen in andere woonplaatsen zijn neergestreken zijn voornemens om terug te keren naar Noordeinde. Ook de senioren lijken niet van plan te zijn hun erf, of desnoods hun dorp, te verlaten, ook al zijn er geen voorzieningen voor deze doelgroep aanwezig.

Op de tweede plaats is het dorp vanwege de relatief lage prijzen interessant voor mensen uit de Randstad die rust en ruimte zoeken. De Noorders maken zich daar echter wel zorgen over.

En als laatste argument kan worden aangevoerd dat een groep jongeren hun zinnen hebben gezet op een CPO project in Noordeinde, daarbij de intentie hebben om op die locatie te blijven wonen en er dus hun kinderen willen laten opgroeien. Ook deze kinderen hebben op termijn weer een eigen plek nodig.

Zorgen over een te kort aan woningen

Momenteel zijn er geen woningen beschikbaar voor woningzoekenden in Noordeinde. Starters en jonge gezinnen zijn dus aangewezen op andere kernen in de gemeente. De toenemende vergrijzing is een risico voor de leefbaarheid van het dorp. De senioren blijven, ook vanwege een gebrek aan alternatieven, zitten waar ze zitten. Uitbreiding van Noordeinde met betaalbare nieuwbouw woningen voor jong en oud zal de leefbaarheid vergroten.

Zorgen over “import” die woningen “inpikt”

Er bestaat onrust onder de bewoners van Noordeinde dat buitenstaanders (zoals rijke Amsterdammers) bouwgrond kopen en de prijzen opdrijven en die verder niet integreren in de gemeenschap. Vanuit de regering is er een initiatief om in 2023 in de huisvestingswet op te nemen dat gemeenten eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in hun gemeenten voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente.

8. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

- Middels een afwegingskader kunnen de kwaliteiten van het dorp worden geborgd. Tevens kan daardoor de identiteit van het dorp behouden blijven.
- Leefbaarheid van het dorp is een speerpunt. Een centrale rol is daarvoor weggelegd voor de kinderopvang, de basisschool en het dorpshuis. Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst.
- Het woningaanbod (koop/huur) in Noordeinde is nihil.
- Wanneer er de komende jaren geen geschikte woningen worden gebouwd in Noordeinde dan zal het dorp ontgroenen (jongeren trekken weg) en vergrijzen (aantal ouderen neemt toe).
- Nieuwbouw is een mogelijkheid indien er bouwgrond beschikbaar is.
- De gemeente kan nieuwbouw mogelijk maken door bouwgrond beschikbaar te stellen en het proces van eigenbouw te faciliteren (CPO project).
- De betaalbaarheid van bouwen staat onder druk. De bouwkosten stijgen minder hard maar nemen nog steeds toe. Dit is een risico voor het CPO project.
- De financiële mogelijkheden van jongeren zijn beperkt. Vanwege de stijgende rente neemt de leencapaciteit af. Dit is eveneens een risico voor het CPO project.
- Behalve woningen voor jongeren is er ook behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor ouderen.

BIJLAGE: TABEL (MATRIX) VOOR NOORDEINDE

In de matrix zijn de woonwensen opgenomen die zijn opgehaald tijdens de dialoogavonden van de denktank.

Leeftijds-categorie	Aantal (nieuwe) huishoudens	(toekomstig) aantal personen / huishouden	Huidige woonplaats	Aantal vrijkomende woningen Noordeinde	Type vrijkomende woning	Gewenst nieuw woningtype
20-29 jaar	7	1-2->	Noordeinde	2	-	CPO: geschakeld / 2-onder-1-kap / erf
	5	1-2->	Buiten Noordeinde	0	-	CPO: geschakeld / 2-onder-1-kap / erf
30-49 jaar	1	6	Noordeinde	1	Vrijstaand	Vrijstaand op erf
	1	4	Noordeinde	1		Vrijstaand / 2-onder-1-kap
	1	5	Elburg	0	-	Vrijstaand / 2-onder-1-kap
> 65 jaar	1	1	Noordeinde	1	Huur	(CPO?) Seniorenwoning
	1	1	Noordeinde	1	-	(CPO?) Seniorenwoning