

# **Notitie Wonen**

Nunspeet mei 2022

## Inhoud

1. Aanleiding
2. Cijfers en stand van zaken woningbouwplannen
3. Strategie
4. Aanvullende maatregelen
5. Meerjarenvisie

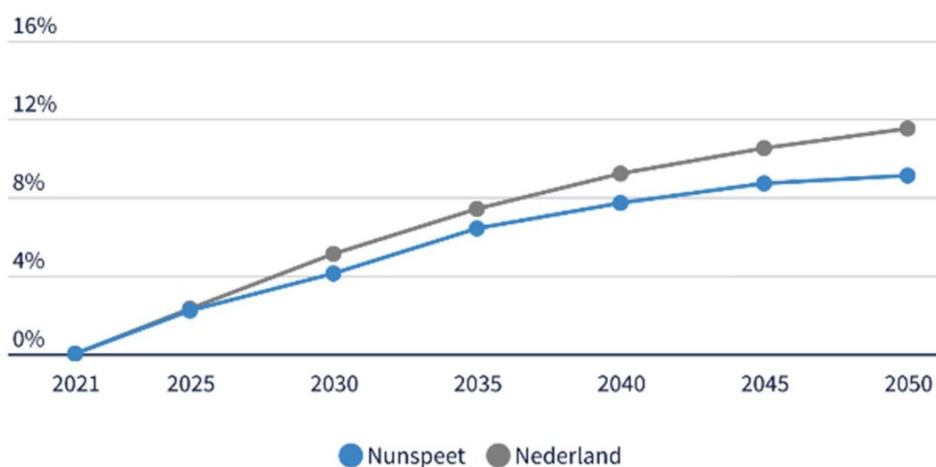
### 1. Aanleiding

Afgelopen periode braken de huizenprijzen de nodige records. Het lage aanbod van woningen afgezet tegen de enorme vraag en de goede betaalbaarheid vanwege lage rente zorgden voor een steeds verdere stijging van de huizenprijzen. Inmiddels lijkt het er op dat de druk op de woningmarkt wat afneemt en dat de prijzen minder hard stijgen. De reden hiervoor is ongetwijfeld de stijging van de energieprijzen, de situatie in Oekraïne, de enorme inflatie en de stijging van de rente. Een aantal zaken waardoor de situatie op de woningmarkt nu weer anders is dan een aantal maanden terug.

Wat niet is veranderd is het tekort aan woningen en dan vooral een tekort aan betaalbare woningen. Eén van de prioriteiten is daarom te zorgen voor voldoende woningen, zowel huur- als koopwoningen. Deze prioriteit geldt niet alleen voor de gemeente maar ook voor het Rijk, woningcorporaties etc.

In onderstaande afbeelding ontleend aan de Primoscijfers 2021 is aangegeven dat er zowel op landelijk als gemeentelijk niveau nog een forse bevolkingsontwikkeling wordt voorzien tot in ieder geval 2050.

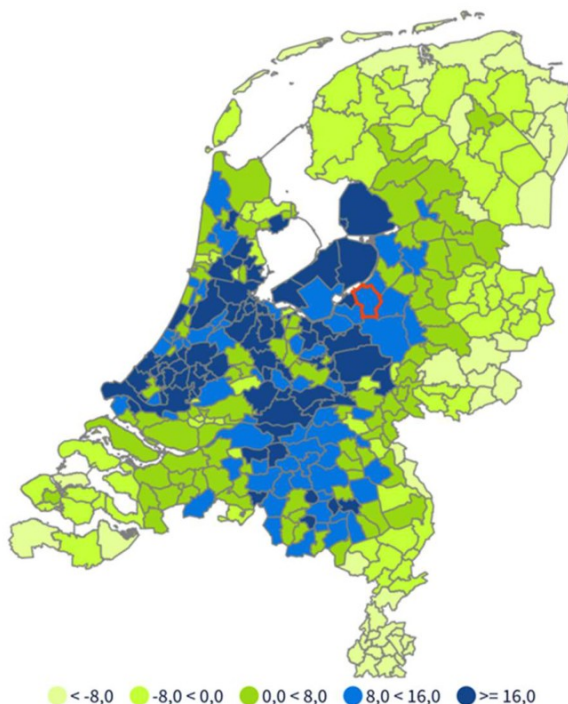
### Bevolkingsontwikkeling 2021-2050



Op de volgende afbeelding is beeldend weergegeven dat Nunspeet bij de gemeenten hoort waar deze bevolkingsgroei relatief hoog is.

### Bevolkingsontwikkeling 2021-2050

%



ABF - Primos

De bevolkingsgroei heeft ook gevolgen voor de groei van het aantal benodigde huishoudens. In het kader van de vaststelling van de structuurvisie 't Hul Noord is in mei 2021 al eerder uitgebreid stilgestaan bij bevolkingsgroei en huishoudensontwikkeling. Hierbij is uitgegaan van cijfers uit Primos 2020 en was de conclusie dat er in een huishoudensgroei van 1220 wordt voorzien. In de vertaling werd uitgegaan van een plantekort van 877 woningen tot en met 2040. Naast andere plannen wordt hierin voor een aanzienlijk deel voorzien via 't Hul noord.

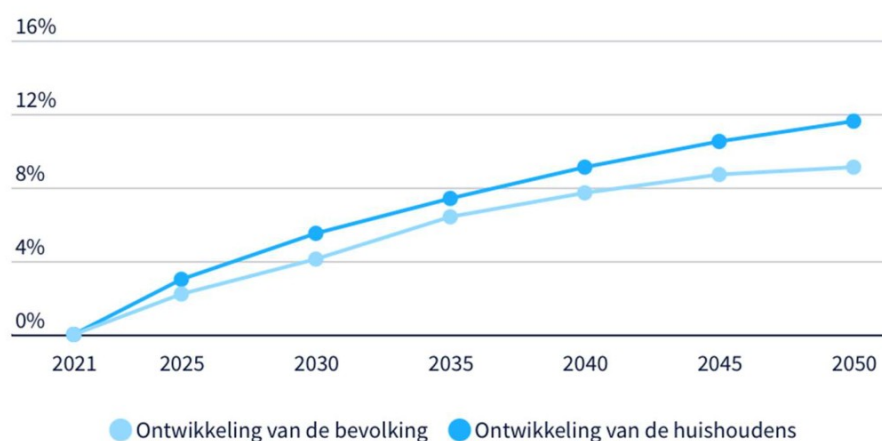
De rapportage van Primos 2021 is ca. augustus 2021 beschikbaar gekomen. De geconstateerde huishoudensgroei voor Nunspeet lijkt af te vlakken richting 1300 extra huishoudens vanaf 2021 tot en met 2050. Per saldo betekent dit dat de behoefte beperkt groter wordt dan voorzien in 2020. Door toevoeging van ontwikkeling Centrumlocatie Feithenhof ontstaat er meer ruimte om te voorzien in de toekomstige behoefte.

Medio 2022 komt er weer een nieuwe Primos. Mede vanwege de grote stroom van migranten in Nederland en de crisis op de woningmarkt is de verwachting dat de behoefte nogmaals moet worden bijgesteld voor Nunspeet en nogmaals beperkt groter wordt.

In onderstaande afbeelding is groei van het aantal huishoudens tot 2050 met ca 1300 extra huishoudens voorzien.

### Ontwikkeling van de bevolking en huishoudens t.o.v. 2021

Nunspeet



ABF - Primos | 2021 - 2050

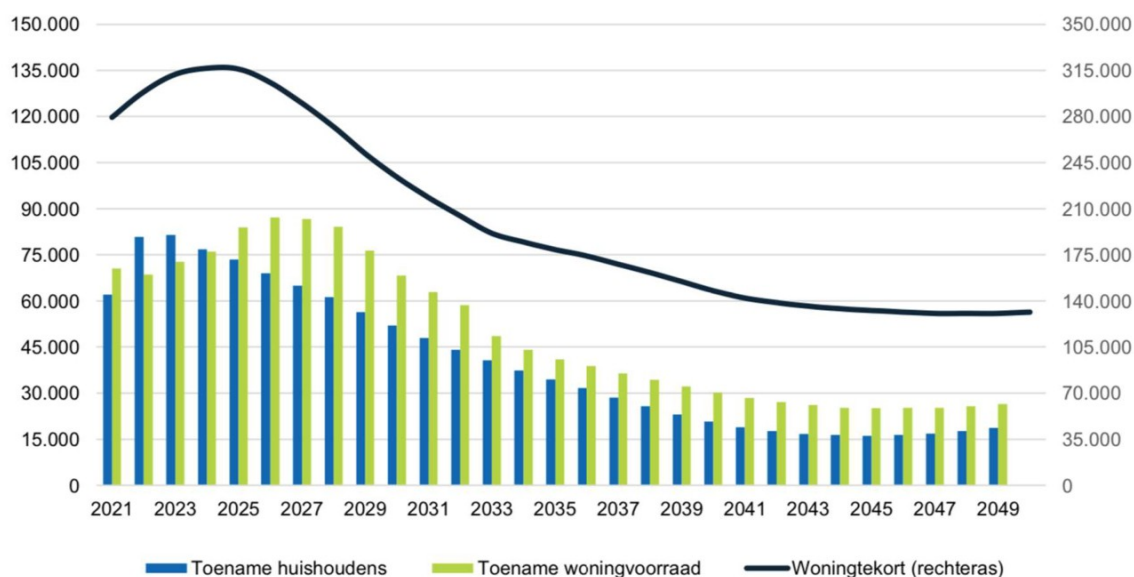
In het bovenstaande wordt vooral duidelijk wat de langjarige behoefte is. Op basis van de huidige cijfers is het goed mogelijk dat Nunspeet langjarig kan voorzien in de deze behoefte.

Een kanttekening die we hierbij maken is dat als er teveel aanbod qua planvoorraad wordt gegenereerd, dit in de modellen leidt tot een extra toevloeiing van huishoudens uit de woningmarktregio. Als Nunspeet heel ambitieus wil zijn qua genereren van planvoorraad kan dat dus leiden tot een onbeperkte programmering. Dit is een realistisch risico van de modellen die Primos etc. hanteert.

Anderzijds als er geen aanbod wordt gegenereerd in de modellen zal de berekende behoefte lager uitvallen dan de werkelijke behoefte.

De problematiek wat betreft evenwicht tussen langjarig aanbod en behoefte is een andere dan het acute tekort op de woningmarkt. Dit acute tekort manifesteert zich op de totale woningmarkt maar knijpt het meest aan de betaalbare kant van de woningmarkt. Het probleem doet zich landelijk voor en naar verwachting vooral tot circa 2024. Het is goed om te realiseren dat een klein woningtekort niet erg is. Het is een vraag en aanbod markt en omdat de grootste groei van huishoudens wordt veroorzaakt door immigranten is de vraagkant niet helemaal voorspelbaar. Daarbij komt dat een toekomstig landelijk overschot aan woningen grote economische problemen zou veroorzaken. De aanbodkant ongelimiteerd vergroten kan dus ook tot enorme problemen leiden. Wat wel duidelijk is dat nu en in de komende jaren het tekort hoog en acuut is en de markt behoorlijk uit balans is.

In onderstaande afbeelding (ontleent aan Primos 2021) is het verloop van het geprognosticeerde tekort weergegeven.



Hoewel er geen exacte cijfers bekend zijn wordt ook in Nunspeet deze acute druk op de woningmarkt ervaren. Eind mei zijn er op Funda<sup>1</sup> 51 koopwoningen in onze gemeente te koop waarvan 3 onder de € 300.000. Vanaf ongeveer die grens begint het normale aanbod te lopen. In de prijs categorie voor starters < € 265.000 is al enkele jaren maar zeer beperkt aanbod beschikbaar en dan ook nog voornamelijk in nieuwbouwprojecten. Voor nieuwbouwprojecten geldt dat het aantal inschrijvingen het aanbod ver overstijgt.

De druk op de woningmarkt geldt niet alleen voor de koopwoningen maar ook voor (sociale) huurwoningen, de wachttijden voor (sociale) huurwoningen lopen op en er ontstaat steeds meer onvrede over de wijze waarop deze woningen worden verdeeld. Zelfs voor de pauzewoningen geldt dat er op dit moment een wachtlijst bestaat terwijl de gedachte achter de pauzewoning juist is om mensen die acuut een woonprobleem hebben, snel en tijdelijk te kunnen huisvesten.

<sup>1</sup> Opgemerkt wordt dat Funda geen volledig aanbod weergeeft. Bijvoorbeeld de gemeente zelf is terughoudend met het weergeven van aanbod via landelijk toegankelijke media.

Een kanttekening is dat we in een wereld van modellen leven. De modellen zijn op zich zelf betrouwbaar maar als de input verandert (bv het aantal immigranten dat toestroomt<sup>2</sup>), dan veranderen de uitkomsten ook drastisch. Het is duidelijk dat er enorme schaarste op de woningmarkt is maar het is goed te realiseren dat nog maar 6 jaar geleden er sprake was van een programmeringsoverschot. Ook wordt landelijk gesteld dat het totaal aan plancapaciteit in Nederland 36% boven de netto bouwopgave ligt<sup>3</sup>.

## 2. Cijfers en stand van zaken woningbouwplannen

In onderstaande tabel is weergegeven wat het aantal toegevoegde woningen is geweest in de afgelopen jaren (bron CBS).

| Regio's  | Onderwerp                          | 2012** | 2013** | 2014** | 2015** | 2016** | 2017** | 2018** | 2019** | 2020** |
|----------|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nunspeet | Beginstand voorraad                | 10165  | 10355  | 10210  | 10385  | 10450  | 10465  | 10610  | 10850  | 10955  |
| Nunspeet | Nieuwbouw                          | 70     | 50     | 100    | 65     | 30     | 155    | 200    | 135    | 255    |
| Nunspeet | Overige toevoegingen en correctie  | 180    | 95     | 130    | 25     | 30     | 65     | 80     | 60     | 35     |
| Nunspeet | Sloop                              | 10     | 15     | 10     | 10     | 5      | 5      | 10     | 20     | 15     |
| Nunspeet | Overige onttrekkingen en correctie | 50     | 275    | 40     | 20     | 35     | 65     | 25     | 70     | 35     |
| Nunspeet | Saldo voorraad                     | 185    | -145   | 180    | 65     | 15     | 150    | 240    | 105    | 240    |
| Nunspeet | Eindstand voorraad                 | 10355  | 10210  | 10385  | 10450  | 10465  | 10610  | 10850  | 10955  | 11200  |

Bron: CBS

De stand van zaken met betrekking tot de grote woningbouwplannen is dat Molenbeek het komende jaar wordt afgerond. Kijktuinen wordt opgestart qua uitgifte. Elspeet Noordwest loopt qua fasering nog aantal jaren door. t Hul Noord, Weversweg en centrumlocatie Feithenhof zitten in de fase van planontwikkeling hetzij verkenning.

Wat betreft de Woningbouw op Maat plannen en functieverandering Buitengebied bestaat de indruk dat de grote slagen gemaakt zijn. Voor Woningbouw op Maat geldt dat een initiatief moet bijdragen aan een flinke kwaliteitsverbetering hetzij aan een substantiële bijdrage aan volkshuisvestelijke doelen. Doordat de geschikte locaties opdrogen bestaat de neiging om meer ruimte te geven aan verzoeken die niet voldoen aan deze voorwaarden. Het is zaak de komende jaren extra scherp te zijn dat toegekende verzoeken daadwerkelijk voldoen aan deze voorwaarden.

Er zijn cijfers bekend van de invulling van nieuwbouwplannen. Over het algemeen laten die zien dat een groot percentage wordt gekocht door Nunspeeters. Door de woningmarktcrisis komt dat wel steeds meer onder druk te staan. De indruk bestaat dat voor wat betreft de achtergebleven woningen (die veelal via Funda worden verkocht) er een grotere instroom plaatsvindt van buiten Nunspeet. Uit gegevens van het CBS blijkt dat de trend om weg te trekken uit de grote steden doorzet. Ook het afgelopen jaar verhuisden er weer meer mensen uit stedelijke gebieden dan ernaartoe. En dat geldt niet alleen voor gezinnen met kleine kinderen en ouderen.

<sup>2</sup> Uit diverse CBS cijfers blijkt dat de landelijke bevolkingsgroei vooral wordt veroorzaakt door het buitenlandse migratiesaldo

<sup>3</sup> Nationaal Programma Woningbouw maart 2022

### 3. Strategie

De crisis op de woningmarkt is complex en er zijn diverse onduidelijke factoren zoals de invloed van de actuele renteverhogingen, inflatie, gebrek aan bouwmaterialen en personeel, vluchtelingenstromen etc. Er zijn dus veel factoren die invloed hebben en de toekomst is onduidelijk.

Duidelijk is wel dat Nunspeet het probleem niet volledig kan oplossen voor haar inwoners. Het is een landelijk probleem en het betreft de gehele woningmarkt waarbij er wat betreft toevloeiing sprake is van open grenzen naar andere gemeenten, regio's en wat betreft immigratieoverschot naar andere landen. Het was eenvoudiger geweest als het probleem zich zou beperken tot één of twee onderdelen van de woningmarkt. Ook is er een enorm risico dat de Nunspeetse woningmarkt overspoeld wordt door woningzoekers uit gemeenten waar minder wordt gebouwd. De woningzoekenden uit de eigen gemeente zouden dan de dupe worden. Ook bestaat het risico dat vanwege doorgaande druk vanuit de woningzoekenden uit andere gemeenten er uiteindelijk zoveel gebouwd moet worden dat toerisme en leefbaarheid van het buitengebied onder druk komt te staan.

Als gevolg van het acute tekort wordt de categorie woningzoekers in de betaalbare categorie het meest getroffen.

Dit leidt tot de volgende tweezijdige strategie/ aanbeveling:

- 1. Neem een aantal snel uitvoerbare en aanvullende maatregelen gericht op de woningzoekenden in de betaalbare categorieën<sup>4</sup> uit de eigen gemeente om tegemoet te komen aan de acute problematiek;**

Toetsingsvoorwaarden op maatregelen

- Praktisch uitvoerbaar<sup>5</sup>
- Betaalbare categorieën
- Woningzoekende eigen gemeente

(De maatregelen zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de notitie)

- 2. Stel daarnaast een lange termijn visie op voor de woningbouwprogrammering waarbij ook aandacht is welke programmering de gemeente nog aan kan afgezet tegen belangen van toerisme en buitengebied.**

Toetsingsvoorwaarden visie

- Integraal
- Lange termijn
- Antwoord op spanningsveld onbegrensde programmering<sup>6</sup> vs leefbaarheidsaspecten

(Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 5 van de notitie)

---

<sup>4</sup> Onder betaalbare categorieën in de koopsector verstaan wij koopwoningen tot 265.000. Dit wordt via een inkomenstoets afgegrensd op een nader te bepalen verzamelinkomen gebaseerd op leencapaciteit. Op dit moment is dit ongeveer een verzamelinkomen van € 55.000. Voor de huur gaat het om de wettelijke grenzen.

<sup>5</sup> Met praktisch uitvoerbaar wordt bedoeld dat er ook oplossingen worden gezocht die wettelijk of juridisch niet 100% sluitend zijn.

<sup>6</sup> Hierbij wordt vooral bedoeld op het creëren van teveel behoefte in de modellen (als gevolg van overschot planningscapaciteit) er toestroming plaatsvindt van andere gemeenten.

#### 4. Aanvullende maatregelen

Het is duidelijk dat het in de betaalbare categorieën heel moeilijk is om in de gemeente een huis te kunnen vinden. Zowel koop- als huurwoningen zijn bijna niet beschikbaar voor deze doelgroep. De koophuizen zijn te duur en de huurhuizen zijn veelal niet beschikbaar. Het gaat hierbij om jongeren die graag in de gemeente willen blijven wonen en die door gebrek aan aanbod op zoek gaan in andere gemeenten waar ook het aanbod minimaal is. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente wil voorkomen dat jongeren vertrekken omdat zij in de gemeente geen betaalbare woning kunnen vinden. Het vasthouden van jongeren is van essentieel belang voor de vitaliteit van onze dorpen en voor het invullen van belangrijke arbeidsplaatsen.

Om deze doelgroep in staat te stellen zelfstandig te gaan wonen binnen de gemeente stellen wij een aantal maatregelen voor. Daarnaast worden maatregelen/ontwikkelingen genoemd die al in gang zijn gezet.

Om snelheid te krijgen worden alle maatregelen uitgewerkt door college. Indien gewenst wordt de commissie geïnformeerd via een mededelingenbrief.

*a. Aantal pauzewoningen uitbreiden maar de spelregels voor het toekennen van deze nieuwe pauzewoningen aanscherpen.*

Er worden mogelijkheden gezocht om meer pauzewoningen toe te staan. De spelregels voor de nieuwe pauzewoningen worden daarbij aangescherpt. Er vindt een aanscherping plaats v.w.b. de maximale huurgrens waarvoor de pauzewoningen verhuurd mogen worden. De grens die hiervoor gaat gelden is gelijk aan de z.g. huurtoeslaggrens. Door deze aanscherping wordt het voor de huurders van deze woningen mogelijk om met een omgevingsvergunning voor deze woning huurtoeslag aan te vragen. Alleen ingeschrevenen kunnen gebruikmaken van pauzewoningen.

*b. Toestaan dat woningzoekenden met inkomensgrens tot € 55.000 voor een periode van maximaal 5 jaar een tijdelijke locatie kunnen bewonen.*

Voor betreffende woningzoekenden (voornamelijk jongeren/starters) wordt het steeds moeilijker om in de gemeente een huis te vinden. Zowel koop- als huurwoningen zijn bijna niet beschikbaar voor deze doelgroep. De koopwoningen zijn te duur en de huurwoningen zijn veelal niet beschikbaar. Om die reden staan we voor deze (doel)groep toe dat zij maximaal 5 jaar gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om te wonen in bestaande gebouwen. Te denken valt aan een solitaire recreatiewoning, een woonruimte in een bestaand gebouw of een bijgebouw op een erf.

Er wordt gekozen voor een periode van 5 jaar om deze groep gedurende die periode de gelegenheid wordt geboden om een redelijke inschrijfduur op te bouwen voor een sociale huurwoning. Degene die wil doorstromen naar een koopwoning krijgt de gelegenheid krijgen om gedurende deze periode eigen vermogen op te bouwen dat nodig is om een woning te kunnen financieren.

Het toestaan van de mogelijkheid om gedurende een periode van maximaal 5 jaar een tijdelijke locatie te bewonen wordt kenbaar gemaakt door middel van een advertentie. In deze advertentie wordt de aanleiding voor de verruiming van de regels benoemd net als de eisen die worden gesteld aan deze tijdelijke woonruimte (brandveiligheid, geurhinder etc.) en de eisen die de gemeente stelt aan de doelgroep.

Met deze maatregel wordt aan deze categorie woningzoekenden op de woningmarkt een (tijdelijke) oplossing geboden om zich zelfstandig te huisvesten binnen de gemeente. Alleen ingeschrevenen kunnen gebruikmaken van deze woningen.

*c. Kijktuinen versnellen en via tenders werken waarbij inwonershistorie meetelt;*

Het voornemen is om al direct na de zomervakantie te starten met uitgifte-tenders voor de Kijktuinen en daarbij ruimte te bieden voor goedkope woningbouwconcepten. In ieder geval voor een deel zal de markt leidend zijn. Het uitgangspunt is dat bouwers die binnen de basisrandvoorwaarden sober en doelmatig kan bouwen tegen de laagste prijs zal voorrang krijgen. Mogelijk zal dit vooral interessant zijn voor seriematige en/of prefab (hout en/ of beton) bouwconcepten.

Ook wordt op de locatie Kijktuinen gestart met een pilot voor een terugkoopconstructie. De constructie zorgt ervoor dat de koopwoning bereikbaar wordt voor mensen met een beperkt inkomen. Daarnaast zorgt deze constructie ervoor dat deze woningen voor een lang periode bereikbaar en beschikbaar zullen blijven voor de groep mensen met een beperkt inkomen. Via een erfpachtconstructie met een symbolische canon kan juridisch worden geregeld dat gemeente of via een stichting (bv koopsmart regeling, duokoop etc) altijd de eerste mogelijkheid krijg om terug te kopen.

Door toepassing van de doelgroepenverordening heeft de gemeente een extra sturingsmiddel in handen dat ervoor zorgt dat de woningen die worden aangeboden met deze constructie bij de beoogde doelgroep terecht komt.

Vorig jaar december heeft de gemeenteraad de gewijzigde doelgroepenverordening vastgesteld. Wat in de verordening niet is meegenomen is een bepaling over ingezetenen of een vereiste inwonershistorie. Er zijn gemeenten die dit wel hebben opgenomen in de doelgroepenverordening, dit om eigen inwoners voor een beperkte periode meer kansen te bieden op goedkopere woningen. Deze bepaling over ingezetenen willen we toevoegen aan de doelgroepenverordening waardoor de beperkte sturingsmiddelen die er zijn worden ingezet. Woningzoekenden uit de eigen gemeente bieden we hierdoor meer kans op de woningen die worden aangeboden met een erfpachtconstructie. Bij de tender die wordt uitgezet voor deze woningen zal de inwonershistorie ook een rol gaan spelen.

Met deze maatregel worden de beperkte sturingsmiddelen die er zijn ingezet om de eigen inwoners een grotere kans te bieden op een betaalbare koopwoning, zowel via het publiekrecht (de doelgroepenverordening als via het privaatrecht (de tender).

*d. De CPO-mogelijkheid in de Kijktuinen benutten om gericht te bouwen voor 1 of 2 persoonshuishoudens.*

De realisatie van kleinere woningen naast de reguliere gezinswoningen sluit aan bij de demografische ontwikkeling van de gemeente waarin naast de groei van gezinnen een groei van het aantal 1 en 2 persoons huishoudens is te zien. De bouw van kleinere (grondgebonden) woningen geschikt voor kleine huishoudens, bijvoorbeeld senioren, kan bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Door senioren met een verhuishwens wordt een kleinere woning met een kleinere tuin gezien als een "geschikte woning", de overgang naar een appartement is voor velen te groot.

Door de CPO-mogelijkheid in de Kijktuinen hiervoor te benutten komen er verhuisbewegingen op gang waardoor er in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen.

De uitvraag voor een CPO ontwikkeling gaat door middel van plaatsing van een advertentie waarin CPO-verenigingen worden opgeroepen zich aan te melden. In de CPO-beleidsnota is er rekening mee gehouden dat er zich meerdere verenigingen kunnen aanmelden voor een locatie. Daarom is aan deze nota een beslisboom toegevoegd die in een dergelijk geval gevolgd kan worden. Een van de criteria waarop beoordeeld wordt is of er bijzondere redenen zijn om voorrang te verlenen aan één van de verenigingen. Bijvoorbeeld dat het project beter passend is qua omvang of dat het project hoger scoort op duurzaamheid. Aan deze criteria kan worden toegevoegd dat er wordt gebouwd voor en door de doelgroepen uit de woonvisie (starters en senioren) en/of dat het project een bijdrage levert aan doorstroming op de woningmarkt.

Met deze maatregel, het toevoegen een aantal criteria aan de beslisboom kan nog nadrukkelijker gestuurd worden op het woningtype dat wordt toegevoegd waardoor er doorstroming ontstaat op woningmarkt.

*e. WOM-strategie explicieter maken voor v.w.b. doelgroepen en aantallen;*

De beleidsregel Woningbouw op maat (WOM) is destijds ingesteld om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte. Door kritisch te kijken naar de woningen die worden toegevoegd op inbreidingslocaties wordt voorkomen dat het groene karakter van Nunspeet verdwijnt. De doelstelling is om op deze locaties de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, duurzaam te bouwen voor de juiste doelgroep in het juiste segment waarbij aansluiting wordt gezocht bij de geldende woonvisie.

In februari 2020 is de nieuwe Woonvisie vastgesteld waarbij is vastgesteld dat er moet worden ingezet op woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren en inzet op het bevorderen van doorstroming. In de afgelopen jaren was er sprake van hoge aantallen aanmeldingen voor WOM, waardoor ook is afgeweken van het oorspronkelijke aantal woningen (30) dat zou worden toegelaten. We ervaren inmiddels dat het aantal aanvragen in het kader van WOM terugloopt, de mogelijkheden voor inbreiding nemen af. We ervaren ook dat de plannen die worden ingediend voorzien in de toevoeging van 1 of 2 woningen, een aantal dat niet echt een bijdrage levert aan de woningbouwopgave.

Dit vraagt om kritisch te blijven op de aanvragen die binnenkomen. Deze aanvragen dienen naast dat zij ruimtelijke kwaliteit toevoegen een substantiële bijdrage te leveren aan de doelgroepen uit de woonvisie. Dit pleit ervoor om als er geen grote kwaliteitsslag wordt gemaakt (bijvoorbeeld verplaatsing bedrijf uit woonwijk) nog nadrukkelijker als uitgangspunt te stellen dat er een substantiële toevoeging (een minimum van ca 4 woningen) nodig is in het aantal woningen in de betaalbare categorieën. Tevens wordt vastgelegd dat ingeschreven voorrang krijgen op deze woningen.

Met deze maatregelen zorgen we ervoor dat we kritisch blijven kijken naar de invulling van beschikbare ruimte maar tegelijkertijd inzetten op maximale uitnutting van de ruimte ten behoeve van betaalbare categorieën.

*f. Parkeeroplossing centrum versnellen (Kerkendriest en Brinkersweg) teneinde wonen boven winkels mogelijk te maken;*

Om wonen boven winkels mogelijk te maken is nodig dat er in voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte wordt voorzien. Wonen boven winkels toestaan zorgt er in veel gevallen voor dat niet kan worden voorzien in een parkeergelegenheid op eigen terrein. Een mogelijkheid is om bij de gemeente de vraag neer te leggen om te zorgen voor een oplossing voor parkeren in de openbare ruimte. Ontwikkelaars betalen voor dit verzoek een bijdrage aan het parkeerfonds waaruit de kosten voor de aanleg van nieuwe parkeerterreinen worden gedekt. Parkeren in de openbare ruimte is in veel gevallen het enige alternatief om te voorzien in parkeergelegenheid omdat er in het geval van wonen boven winkels niet altijd sprake is van nieuwbouw. Wanneer er sprake is van nieuwbouw kan de mogelijkheid van een parkeerkelder nog worden onderzocht, al brengt de aanleg een parkeerkelder vaak hoge kosten met zich mee waardoor de economische haalbaarheid van de ontwikkeling onder druk komt te staan.

Het versnellen van de aanleg van de parkeermogelijkheden aan Kerkendriest en Brinkersweg biedt mogelijkheden om wonen boven winkels mogelijk te maken.

*g. Actualisatie van de (regionale) huisvestingsverordening*

De huidige (regionale) huisvestingsverordening loopt nog tot 2024. Met actualisatie van de verordening wordt in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2022 gestart zodat er op 1 januari 2024 een gewijzigde huisvestingsverordening door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het zal hierbij gaan om een fundamentele wijziging van deze verordening. Aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd om naast de bestaande afspraken over de verdeling van de sociale huurwoningen in ieder geval aan de verordening toe te voegen, de sociale nieuwbouwoopwoningen en de particuliere huurwoningen. Gemeenten mogen een deel van de (sociale) nieuwbouwoopwoningen gaan toewijzen aan de eigen inwoners. Op dit moment wordt gewerkt aan de wijziging van de huisvestingswet waardoor de gemeente de mogelijkheid krijgt om 30% toe te wijzen aan de eigen inwoners.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening regels op te nemen voor toeristische verhuur van woningen (Airbnb), woningsplitsing, kamerverhuur, hospita-regeling etc.

Aan de gemeenteraad zal gevraagd worden om voorafgaand aan de actualisatie van de huisvestingsverordening hiervoor de kaders mee te geven.

De aanpassing van de huisvestingsverordening biedt mogelijkheden om naast de toewijzing van huurwoningen, wijzigingen in de (koop)woningvoorraad vergunning plichtig te stellen waardoor er meer gestuurd kan worden op de gehele woningvoorraad.

*h. Aanpassingen regeling starterslening het aanscherpen van de doelgroep*

De huidige regeling voor de starterslening is beschikbaar voor alle starters op de woningmarkt ongeacht of zij een binding hebben met de gemeente Nunspeet.

Gezien het beperkte aantal woningen dat te koop wordt aangeboden, waarvoor de starterslening kan worden ingezet kan ervoor gekozen worden om de doelgroep die deze lening kan aanvragen aan te scherpen. De gemeente bepaalt naast o.a. de hoogte van de starterslening, de woningcategorie (bestaand, nieuwbouw of projectmatig) de doelgroep voor de starterslening. Aan deze doelgroep kunnen sociale- en/of economische bindings-eisen worden gesteld.

Door deze doelgroep aan te scherpen wordt de woning waarvoor een starterslening ingezet kan worden gekocht door een starter die een binding heeft met de gemeente Nunspeet. Met deze maatregel worden de beperkte sturingsmiddelen die er zijn ingezet om de starters die binding hebben met de gemeente Nunspeet meer kans te bieden op een betaalbare koopwoning.

*i. Mogelijkheden voor Flexwonen*

Flexwonen wordt vaak genoemd in relatie tot de huisvesting van verschillende doelgroepen, waaronder spoedzoekers, statushouders en arbeidsmigranten. Flexwonen wordt ook gezien als een oplossing om snel woningbouw te kunnen realiseren omdat het gaat om kant en klare woningen waarvoor alleen nog een locatie gezocht dient te worden. Binnen de gemeente Nunspeet is op korte termijn geen zicht op een (beschikbare)locatie waar flexibele huisvesting gerealiseerd kan worden. Wanneer deze kansen zich voordoen voor Flexwonen komen we hier op terug.

*f. Traject starten met kansrijke recreatieterreinen voor omvorming c.q. transformatie*

Er zijn enkele recreatieterreinen die mogelijkwits geschikt zijn voor omvorming hetzij te transformeren. Een mogelijkheid kan zijn om gedurende de termijn van planontwikkeling naar een transformatie, permanente bewoning op deze terreinen toe te staan voor een periode van 5 jaar. Dit zou dan gecombineerd moeten worden met vooraf bepaalde grenzen van huur en voorrang voor doelgroepen die ingeschreven staan in Nunspeet. Om misverstanden te voorkomen wordt benadrukt dat alleen recreatieterreinen die geen of weinig bijdrage meer kunnen leveren aan het toeristisch product in aanmerking komen voor deze mogelijkheid.

5. Meerjarenvisie

Op basis van de *huidige* cijfers over de verwachte huishoudensgroei afgezet tegen de bekende woningbouwplannen is het mogelijk dat Nunspeet langjarig kan voorzien in deze behoefte. Beperkt zal er aanvulling nodig zijn vanuit te ontwikkelen gemeentelijke locatievisies met vastgestelde fasering voor woningbouw in Hulshorst en Elspeet.

Zoals eerder aangegeven is het zo dat als er teveel planvoorraad wordt gegenereerd dit in de modellen leidt tot een extra toevloeiing van huishoudens uit de woningmarktregio. Als Nunspeet het beste jongetje van de klas wil zijn qua genereren van planvoorraad kan dat dus leiden tot een onbeperkte programmering. Dit is een realistisch risico van de modellen die Primos etc. hanteert

Voor de gemeente zou kunnen worden onderzocht wat de autonome behoefte is. Vervolgens kan een uitspraak kan worden gedaan welke programmeringshorizon past bij het idee van vier Nunspeetse kernen die qua ruimtebeslag een dorpse identiteit behouden. Vragen die aan de orde kunnen komen zijn:

- Identiteit totaal: Wil je een dorp blijven? Naar hoeveel inwoners wil je toe, + 30.000?
- Identiteit vier kernen: Is de ontwikkeling gelijk voor de vier kernen?
- Waarom: Woningbehoefte eigen inwoners?
- Wat: Hoeveel uitleglocaties kun je nog hebben? Harde grenzen?
- Wanneer: Hoeveel tijd wil je er voor nemen?
- Hoeveel expansie van de kernen is mogelijk zonder dat tekort wordt gedaan aan de ambities op gebied van recreatie en agrarisch gebied.
- Wat is een fasering die hierbij past.

De beantwoording van bovenstaande vragen leidt tot een strategisch raadsdocument. In dat document worden de politieke keuzes en/ of ambities over groei opgenomen. Wil Nunspeet onbeperkt doorgroeien of worden er beperkingen opgelegd aan het ruimtebeslag. Vervolgens kunnen deze keuzes worden uitgewerkt in de te ontwikkelen gemeentelijke locatievisies met vastgestelde fasering voor woningbouw in Hulshorst en Elspeet.