

# Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

## **Inleiding**

De woningmarkt blijft in beweging na een stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren zien we op dit moment dat de huizenprijzen dalen. De redenen hiervoor zijn ongetwijfeld de aanhoudende situatie in Oekraïne, de inflatie en de stijging van de rente. Wat niet is veranderd is het tekort aan woningen en dan vooral een tekort aan betaalbare woningen. Eén van de prioriteiten die zowel het Rijk, de provincies en de gemeenten hebben is om te zorgen voor voldoende woningen, zowel huur- als koopwoningen.

Deze notitie is opgesteld om u te informeren over het voornemen om een omgevingsprogramma volkshuisvesting op te stellen. De notitie is ook opgesteld om het gesprek aan te gaan over de ambities voor Nunspeet over een lange termijnvisie voor de woningbouwprogrammering. Een gesprek dat we willen voeren op basis van de woonbehoefte tot 2030 met een doorkijk naar 2040 en dit vervolgens afgezet tegen de huidige plancapaciteit. De woonbehoefte en de plancapaciteit zijn in beeld gebracht en toegevoegd aan deze notitie.

In de notitie wordt kort ingegaan op de plannen die het Rijk heeft om de regie op de volkshuisvesting te versterken. De onderdelen over wonen uit het raadsakkoord “Samen meer voor elkaar” worden benoemd en er wordt een relatie gelegd met de notitie Wonen die in juni 2022 is besproken met de commissie Ruimte en Wonen, waarin is voorgesteld om een visie voor de langere termijn voor de woningbouwprogrammering op te stellen.

## **Regie op Volkshuisvesting**

Het in ere herstellen van “volkshuisvesting” is één van de prioriteiten van het beleid van de huidige regering. Dit heeft geleid tot de Nationale Bouw- en Woonagenda, de zes landelijke Programma's voor de volkshuisvesting, de Nationale Prestatieafspraken voor de corporatiesector en de Woondeals tussen het Rijk en de provincies/gemeenten. Daarnaast pakt de regering de regie op de volkshuisvesting terug met wettelijke instrumenten. Het wetsvoorstel “versterking regie volkshuisvesting” dat in voorbereiding is, biedt nieuwe instrumenten en maakt bestaande instrumenten uit onder meer de Omgevingswet toepasbaar op de volkshuisvesting. Hierdoor worden het Rijk de provincies en gemeenten beter in staat gesteld om, in gezamenlijkheid en met regionale afstemming, regie te voeren.

Eén van de voorstellen is om in de Omgevingswet een verplicht volkshuisvestingsprogramma op te nemen, dit ter vervanging van de woonvisie die nu verplicht is op basis van de Woningwet. In dit volkshuisvestingsprogramma dienen Rijk, provincies en gemeenten op basis van onderzoek naar de actuele woonbehoefte (en de woon- en woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte per aandachtsgroep), hun beleid voor woningbouw en locaties concretiseren.

In het volkshuisvestingsprogramma's leggen de overheden hun ambities neer om de doelen en opgaven van het volkshuisvestelijk beleid te behalen. Het Rijk zal bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) instructieregels stellen over onderwerpen die in ieder geval in het verplichte volkshuisvestingsprogramma moeten worden uitgewerkt. De onderwerpen houden verband met de 6 landelijke programma's die onderdeel uitmaken van de Nationale Bouw- en Woonagenda.



### **Raadsakkoord “Samen meer voor elkaar”.**

Niet alleen het Rijk heeft aangegeven dat volkshuisvesting één van de prioriteiten is van het beleid. In het huidige raadsakkoord “Samen meer voor elkaar” is opgenomen dat wonen in de bestuursperiode 2022 - 2026 een speerpunt van beleid is.

In het raadsakkoord is benoemd dat mogelijkheden woningbouw aan de kernranden van Hulshorst, Elspeet worden onderzocht, in Vierhouten wordt gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw en onderzocht wordt of er mogelijkheden zijn voor woningbouw op de centrumlocatie Feithenhof.

In de commissie Ruimte & Wonen is op 13 juni 2022 de notitie Wonen besproken, waarin het voorstel is opgenomen om een meerjarenvisie op te stellen. Voorgesteld is om een strategisch raadsdocument op te stellen aan de hand van een aantal vragen, vragen over o.a. de identiteit van Nunspeet als geheel, naar hoeveel inwoners je toe zou willen en wat dit betekent voor de individuele kernen.

Deze lokale ambities zoals een onderzoek naar woningbouw aan de kernranden maar ook meerjarenvisie voor de woningbouwprogrammering, afgezet tegen de plannen die het Rijk heeft om een volkshuisvestingsprogramma verplicht te stellen op grond van de Omgevingswet heeft ertoe geleid om vooruitlopend op deze verplichting alvast een start te maken met het opstellen van een omgevingsprogramma Volkshuisvesting.

### **Omgevingsprogramma Volkshuisvesting.**

Het omgevingsprogramma vormt de schakel om van visie naar een (omgevings)plan te komen. Op dit moment is er per woningbouwlocatie vaak een uitgebreide afweging nodig. Zeker wanneer het gaat om nieuwe locaties in de kernrandzones. Belangrijke vraag die opkomt, is hoeveel de dorpen nog kunnen groeien zonder hun kwaliteit te verliezen en de landschappelijke kwaliteit van de gemeente aan te tasten. Daartegenover staat de gemeentelijke woningbouwambitie. Dit vraagt om een duidelijke keuze op welke plekken verstedelijking wel en niet mogelijk is.

Een omgevingsprogramma is bedoeld om de strategische keuzes uit de omgevingsvisie waar te maken. Het geeft een totaalbeeld van de woningbouwambities én de concrete uitwerking daarvan op de korte en middellange termijn. Het maakt voor iedereen duidelijk hoe de gemeente bepaalde doelen wil bereiken.

Een omgevingsprogramma betekent niet dat er helemaal opnieuw begonnen hoeft te worden. Voor een groot deel gaat het om het integreren, het concretiseren en het uitwerken van bestaand beleid. Het programma wordt opgesteld in vijf stappen en heeft als voordeel dat je de vraag “waar wel en niet” niet steeds opnieuw hoeft te beantwoorden.

Vijf stappen om te komen tot een omgevingsprogramma Volkshuisvesting.



## Deel A: Identiteit, woningbouwambitie, strategie en aantallen

### *1: Woningbouwambitie bepalen*

In de woondeal Noord - Veluwe is aangegeven dat de gemeenten Nunspeet verwacht 1380 woningen te realiseren tot en met 2030. Een aantal dat past bij de woningbehoefte zoals dat is opgenomen in het regionale woningmarktonderzoek Noord – Veluwe dat in december 2022 is verschenen.

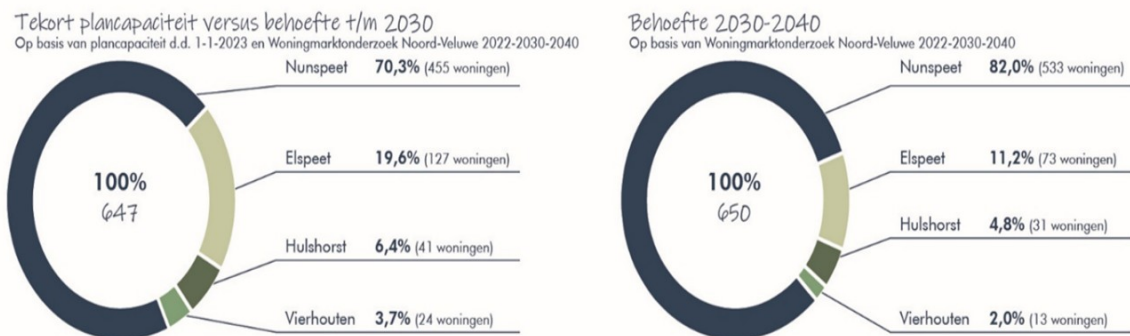
Naast de woningbehoefte tot en met 2030 is in de genoemde rapportage een doorkijk gemaakt tot 2040. Tussen 2030 en 2040 wordt nog een groei op de Noord – Veluwe voorzien van 5000 huishoudens. De verwachting is dat van deze groei 13% ( 650 woningen) in Nunspeet terecht komt. Dit % is gebaseerd op de totale woningbehoefte voor de Noord Veluwe en het aandeel waarvan nu van wordt verwacht dat het terecht gaat komen in de gemeente Nunspeet.

De woningbehoefte voor Nunspeet is afgezet tegen de bestaande plancapaciteit en laat zien dat deze redelijk in evenwicht zijn. Waar de huidige plancapaciteit niet in voorziet is het risico op planuitval.

In de Woondeal Noord - Veluwe wordt er vanuit gegaan dat elke gemeente hiermee rekening houdt.

Voor de berekening benodigde plancapaciteit is om die reden hiermee wel rekening gehouden.

De doorkijk tot 2040 en het kunnen inspelen op planuitval laten zien dat er tot 2040 gezocht moet worden naar woningbouwlocaties voor ruim 1200 woningen.



Nu er een beeld is van de woningbehoefte tot 2040 willen we het gesprek aangaan over een lange termijnvisie voor de woningbouwprogrammering waarbij aandacht is voor de programmering die de gemeente nog aan kan, wat kunnen de verschillende kernen (nog) aan rekening houdend met andere belangen zoals toerisme/recreatie en het (behoud) van het buitengebied.

Het bepalen van deze lange termijnvisie/ambitie kan aan de hand van de volgende vragen;

- Identiteit van Nunspeet, naar welke inwoneraantal wordt er gestreefd?
- Identiteit per kern, is de ontwikkeling gelijk voor elke kern?
- Woningbehoefte alleen voor eigen inwoners en wie zijn dit dan?
- Woningbehoefte voor de regio, wat is onze regio
- Hoeveel uitleglocaties kun je nog hebben? Harde grenzen?
- Wanneer: Hoeveel tijd wil je ervoor nemen?
- Hoeveel expansie van de kernen is mogelijk zonder dat tekort wordt gedaan aan de ambities
  - op gebied van recreatie, bedrijvigheid en het agrarisch gebied.
- Wat is een fasering die hierbij past.

Het beantwoorden van deze vragen helpt om de ambitie voor de woningbouwontwikkeling te (kunnen) te bepalen. Hiermee is de eerste stap gezet om te komen tot een omgevingsprogramma wonen/volkshuisvesting.

## Deel B: Analyse van de kernen, bestaande plannen en eerste inzicht in potentiële zoekgebieden

*Stap2: Identiteit van dorpen en landschap bepalen*

Analyse van belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten inclusief identiteit en cultuurhistorie van de dorpen. De bekende woningbouwplannen (inbreiding en uitbreiding) worden in deze analyse meegenomen. Aan de hand hiervan vindt en bijstelling van de zoekgebieden plaats.

*Stap 3a: Zoekgebieden rond de kernen bepalen (intern)*

Begrenzen van zoekgebieden rond de bestaande dorpen (de kernrandzones) die in principe geschikt zijn voor woningbouw op basis van beleid en belemmeringen (natuur, harde milieuzones e.d.).

Deel C: In gesprek met de dorpen o.b.v. A en B + verdere invulling, waaronder dus het verhaal van de kernrandzones.

*Stap 3b: Zoekgebieden rond de kernen bepalen (extern met de dorpen)*

Begrenzen van zoekgebieden rond de bestaande dorpen (de kernrandzones) die in principe geschikt zijn voor woningbouw op basis van beleid en belemmeringen (natuur, harde milieuzones e.d.).

Over deze zoekgebieden willen wij met de dorpen het gesprek aan gaan. We willen ophalen bij de inwoners hier zij aankijken tegen de zoekgebieden voor woningbouw.

*Over de wijze waarop deze gesprekken worden gevoerd met de inwoners volgt nog aanvullend een participatieaanpak.*

*Stap 4: Verstedelijkingstrategie gemeente: vertaling van woningbouwambitie naar dorpen*

Opstellen verstedelijkingstrategie met een overzicht van woningbouwmogelijkheden in de gemeente

Nunspeet en te hanteren algemene uitgangspunten (wonen, duurzaamheid etc.). Aan de hand van groeiscenario's wordt de visie op verstedelijking bepaald. Hierna wordt het concept

Omgevingsprogramma Woningbouw vastgesteld.

*Stap 5: Uitwerking locaties per kern en 'vastklikken' omgevingsprogramma wonen/volkshuivering*

Voor iedere locatie wordt de gewenste ontwikkelingsrichting geschetst (structuurmodel) en worden de specifieke te hanteren uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. Deze locaties

worden toegevoegd aan de verstedelijkingsstrategie en vormen samen het Omgevingsprogramma

Woningbouw. Het Omgevingsprogramma Woningbouw vult zich gaandeweg verder met locaties en er vindt periodiek monitoring plaats in het kader van woningbehoefte en fasering.

Dit kan per kern gebeuren en per kern aan het omgevingsprogramma worden 'vastgeklikt'. Op deze manier wordt het Omgevingsprogramma Woningbouw een dynamisch document.

