



GOED WONEN IN DE GEMEENTE NUNSPEET

In een buurt waar iedereen zich thuis voelt.

Woonvisie gemeente Nunspeet 2020-2025

drs. J. Boers
S.T. van Osnabrugge MSc



Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	2
Hoofdstuk 2 Onze woonopgave samengevat	4
2.1 Druk op de woningmarkt	4
2.2 Transitieopgaven	6
Hoofdstuk 3 Onze woonvisie	8
3.1 Onze ambities	8
3.2 Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte	8
3.3 Een duurzaam huis	16
3.4 Zorgzame en inclusieve wijken en kernen	19
Hoofdstuk 4 Uitvoering	22
4.1 Rollen gemeente	22
4.2 Prestatieafspraken	23
4.3 Monitoring en lokale dialoog	23
4.4 Regionaal afstemmen	23
Bijlage 1 Woonruimteverdeling	25
Bijlage 2 Woningmarktonderzoek	26
Bijlage 3 Gebruikte bronnen	38

VOORWOORD

Als gemeentebestuur en gemeentelijke organisatie ben je er in de eerste plaats voor je inwoners. Het woord inwoner laat zien dat het wonen een centraal begrip is voor de gemeente: waar je woont is van belang. Veel mensen voelen zich verbonden met hun woonplaats, hun dorp. Hoe en waar je wilt wonen, is een kwestie van vrije keus. Maar of je die wens ook waar kunt maken, is mede afhankelijk van de effectiviteit van het gemeentelijk grondbeleid, het ruimtelijkeordeningsbeleid en het woonbeleid. Om het woonbeleid daadwerkelijk te kunnen uitvoeren zijn grondaankopen en nieuwe bestemmingsplannen nodig. Het belang van het woonbeleid mag daarmee duidelijk zijn. Voor u ligt de nieuwe woonvisie. De gemeente heeft met behulp van bureau Atrivé en samen met stichting Omnia Wonen en haar huurdersorganisatie S.H.O.W. nagedacht over de belangrijke vragen: Hoeveel woningen moeten er bij komen om aan de vraag te voldoen? Hoe groot is de behoefte aan sociale huurwoningen? Wat kunnen we doen aan de betaalbaarheid? Hoe zorgen we dat die woningen ook gebouwd worden? Ook aspecten als duurzaamheid en wonen en zorg komen aan de orde. Kortom, er is veel te doen de komende jaren en ik hoop dat deze woonvisie een stevige basis vormt voor de besluiten die we als gemeentebestuur moeten gaan nemen. Maar wat werkelijk telt zijn de resultaten. Ik zal mij er als wethouder voor inzetten om de titel van de visie samen met onze partners in de praktijk ook waar te maken: dat het voor onze huidige en nieuwe inwoners goed wonen is en blijft in onze gemeente.

Januari 2020

J. Groothuis

Hoofdstuk 1

INLEIDING

Voor u ligt de Woonvisie 2020-2025. In het coalitieakkoord ‘Duurzaam koers houden 2018-2022’ benoemt het college dat ‘passende woonruimte voor onze inwoners’ hoge prioriteit heeft.

De raadscommissie Ruimte en Wonen van Nunspeet heeft het college van burgemeester en wethouders geadviseerd een actualisatie van de woonvisie voor te bereiden. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld in haar vergadering van 20 februari 2020.

We staan voor interessante uitdagingen

Sinds de vaststelling van de woonvisie in 2015 is de woningmarkt sterk veranderd. Denk aan de recent toegenomen druk op de woningmarkt en de gestegen koopprijs. Ook zien wij door de voortzettende vergrijzing en huishoudensverdunding de vraag naar het type woningen veranderen. De recente herleving van de bouwproductie heeft het vestigingstekort omgebogen in een vestigingsoverschot. Dit heeft de prognose van de behoefte aan woningen veranderd. Daarbij blijft Nunspeet inzetten op passende prestatieafspraken met Omnia Wonen en huurdersorganisatie SHOW. De vraag naar zowel koop als (sociale) huurwoningen is momenteel groot. Naast het invullen van uitbreidingslocaties willen we plannen ten aanzien van nieuwbouw en transformatie in bebouwde ruimte zoveel mogelijk faciliteren en ondersteunen (‘Woningbouw op maat’). Deze aanpak biedt ruimte voor starters, waaronder jongeren en jonge gezinnen, en geeft nieuwe dynamiek in de omgeving. Ook willen wij huisvesting voor ouderen dichtbij benodigde voorzieningen zo veel mogelijk ondersteunen. Verder continueren wij de succesvolle aanpak ten aanzien van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Met deze woonvisie leggen we een nieuw fundament voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

Wat is een woonvisie?

Een woonvisie is een document waarin de gemeenteraad de ambities op het gebied van wonen en het bijpassend instrumentarium vastlegt. Door vaststelling van de woonvisie geeft de gemeenteraad het college mandaat om de woonvisie uit te voeren en bijvoorbeeld prestatieafspraken met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie te maken.

Drie ambities staan in deze woonvisie centraal:

Ambities 2020-2025

1. Een gezonde woningmarkt met passende woningen, voor nu en later
2. Ambitieuze in energietransitie
3. Evenwichtige en zorgzame wijken

Aan de slag!

Met de woonvisie zet de gemeente Nunspeet een stip op de horizon: dit is de richting die we op gaan! Antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. Wonen is bij uitstek een onderwerp dat veel meer mensen aangaat. Wie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om *eigenaarschap te creëren* en *allianties te smeden*. Niet alles op eigen houtje, maar met ruimte voor inbreng van de inwoners en andere partijen. Vanuit dat perspectief is ook gesproken met een zorginstelling en met marktpartijen bij het ontwikkelen van deze woonvisie.

Realisatiekracht

De realisatiekracht van een woonvisie neemt toe wanneer er consistentie is in visie én handelen van de gemeente en haar woonpartners. We beseffen dat dit om meer sturing vraagt. We willen hierin als gemeente de rol pakken van regisseur, en waar nodig als regelgever. Vooral ook willen we initiatieven die bijdragen aan onze doelstellingen faciliteren, waarbij we onszelf ook zien als verbinder. Meerwaarde creëren door partijen bij elkaar te brengen.

In afstemming met de regio

In regionaal verband¹ is door de colleges afgesproken dat de vastgestelde woonvisies (en de optelsom van de hierin genoemde aantallen qua bouwopgave) het uitgangspunt vormen voor de bepaling van de regionale bouwopgave voor de lange termijn. In maart wordt jaarlijks op basis van dan actuele cijfers door gemeenten en provincie besproken hoe de lokale woningbouwaantallen (onder andere qua realisatie, plannen (hard en zacht) en ambities uit de woonvisie) en de regionale optelsom hiervan, zich ontwikkelen. Als uit dit overleg voortkomt dat afstemming in regionaal verband wenselijk is, zal Nunspeet hieraan meewerken.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee zijn de belangrijkste woonopgaven samengevat. Een meer uitgebreide weergave van de woningmarktanalyse staat in Bijlage 2. Hoofdstuk drie gaat in op de drie ambities: per ambitie staat beschreven wat we willen en hoe we dat gaan realiseren. En dan komt het aan op waarmaken. Hoofdstuk vier schetst kernachtig hoe wij onze rol zien en hoe we invulling geven aan lokale en regionale sturing.

¹ Oldebroek, Elburg, Harderwijk, Ermelo en Putten.

Hoofdstuk 2

ONZE WOONOPGAVE SAMENGEVAT

Als startpunt voor de woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd. De uitkomsten zijn opgenomen in Bijlage 2. Uit deze analyse komen een aantal zaken naar voren die kenmerkend zijn voor de gemeente Nunspeet. Hier volgt een korte samenvatting van de onderscheidende kenmerken van de woningmarkt in Nunspeet en de woonopgaven waar we voor staan in de gemeente Nunspeet.

- Gezinnen vormen een stevige basis in de gemeente. Het gemiddeld besteedbaar inkomen is hoger dan landelijk en relatief weinig mensen hebben een uitkering. Driekwart van de inwoners woont in de kern Nunspeet. Daarnaast bestaat de gemeente uit de kernen Elspeet, Hulshorst en Vierhouten.
- Het gaat goed met Nunspeet. De woningbouwproductie neemt toe en na een jarenlang vertrekoverschot had Nunspeet in 2016 voor het eerst in 24 jaar te maken met een positief verhuissaldo. De laatste jaren kent Nunspeet een toename van het aantal (jonge) gezinnen dat zich in Nunspeet vestigt. Er is een positief verhuissaldo van gezinnen met name uit grotere steden en Nunspeet en er is een negatief verhuissaldo met Elburg en Apeldoorn. Jongeren, eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen vertrekken juist per saldo naar grotere steden. Dit patroon is gebruikelijk voor landelijke en dorpse gebieden. Alles bij elkaar genomen is Nunspeet daarmee een **aantrekkelijke modale woongemeente**.

2.1 Druk op de woningmarkt

Hoewel de gemeente Nunspeet de afgelopen jaren de woningproductie fors heeft verhoogd, is er nog steeds sprake van druk op de woningmarkt. Het aantal huishoudens neemt toe en er is sprake van een inhaalvraag, als gevolg van de huidige krapte in de markt. Naast de natuurlijke groei van het aantal huishoudens, komt daarbovenop nog het woningtekort van starters en spoedzoekers. Op basis van de huishoudensprognose (Bron: Primos 2019) en 25% extra woningbehoefte van spoedzoekers (Bron: Provincie Gelderland) is de totale woningbehoefte berekend. **Tot en met 2025 moeten 670² woningen worden toegevoegd.**

Wat zien wij verder:

- De huizenverkoop in Nederland breekt nieuwe records. Prijzen stijgen, woningen worden sneller verkocht en het aanbod aan koopwoningen kooft droog. Ook de Nunspeetse woningmarkt raakt steeds meer gespannen. Het aantal te koop staande woningen en daarmee het aantal transacties in Nunspeet neemt af. Dit heeft geleid tot stijgende woningprijzen. De gemiddelde prijs van een bestaande woning is toegenomen van € 251.000,- in 2015 tot € 305.000,- in 2018. Een stijging van 21% in drie jaar tijd. Door (onder andere) de toenemende krapte krijgen jongere huishoudens moeilijker toegang tot de woningmarkt. Steeds minder starters kunnen het betalen.
- Tot 2030 wordt een verdere groei verwacht tot 950 huishoudens, daarna is de verwachting dat de groei afvlakt.

² Periode 1-1-2019 / 1-1-2025

- Er is een behoorlijke vraag naar sociale huur. Een toename in het aantal actief woningzoekenden resulteert in een lagere slaagkans, waar vooral starters en spoedzoekers last van hebben. Daarnaast is er ook vraagdruk van verschillende bijzondere doelgroepen op de sociale huursector, zoals statushouders, uitstromers uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg en arbeidsmigranten. Door een beperkt aanbod aan goedkope koop- en middeldure huurwoningen in Nunspeet wordt doorstroming vanuit de sociale huur bovendien bemoeilijkt. Op lange termijn neemt de vraagdruk aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens (circa € 720,-) verder toe door vergrijzing en huishoudensverduunning. De verwachting is dat er **tot en met 2025 ongeveer 140 sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden**.
- Er zijn nauwelijks huurwoningen in de vrije (middeldure) sector, het ontbreken van dit segment bemoeilijkt de doorstroming uit de sociale sector. **We zetten ons in om huurwoningen in de vrije sector toe te voegen**.
- Koopwoningen onder € 200.000,- worden nauwelijks meer gerealiseerd. De toegang tot de kopersmarkt voor starters wordt zo bemoeilijkt. We zetten ons in om voor deze doelgroep **betaalbare koopwoningen te realiseren zodat starters in Nunspeet een huis kunnen kopen, onder meer door verkoop van sociale huurwoningen. Verkoop van sociale huurwoningen vraagt om compensatie in de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de juiste categorieën**.
- We zien naar 2040 toe een groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens en een kleine afname van het aantal gezinnen. Het aantal jongere een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar neemt af (10% in 2019 en 5% in 2040). **We zetten ons in om met name woningen toe te voegen die geschikt zijn voor en gewild zijn onder één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder ouderen**.
- Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In de toekomst zijn er meer vitale ouderen en meer kwetsbare ouderen. Ouderen verhuizen relatief weinig en geven in grote meerderheid aan het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning te willen blijven wonen. Gemiddeld verhuizen per jaar circa 11% van alle inwoners met een leeftijd vanaf 65 jaar in de gemeente Nunspeet. De huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in Nunspeet is relatief klein, de groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij in de toekomst ook een steeds belangrijker factor op de woningmarkt gaan uitmaken. Ouderen willen graag in hun eigen buurt blijven wonen vanwege hun (zorg)netwerk. Uit landelijke verhuismotieven blijkt dat een substantieel deel verhuist vanwege toenemende beperkingen en extra behoefte aan zorg. Daarnaast zijn er **onvoldoende passende woningen voor vitale ouderen**.
- Ten opzichte van de behoefte is de plancapaciteit (913 woningen waarvan ruim een kwart hard) beperkt, zowel voor de periode tot 2025 als daarna. De realiteit is dat een deel van de plannen niet doorgaat. Als we uitgaan van uitval van plancapaciteit is het tekort nog groter. Tot 2025 zijn er slechts 100 woningen in harde plannen. Plannen komen nog onvoldoende snel tot uitvoering. **Sturen op realisatie en versnelling is noodzaak, onder meer door toepassing van het beleid Woningbouw op Maat en de benutting van potentiële nieuwe bouwlocaties**.
- Naar prijsklasse uitgesplitst is er momenteel vooral plancapaciteit voor betaalbare koopwoningen van € 181.000,- tot € 270.000,- (waarbij in de praktijk de goedkoopste niet onder € 200.000,- worden aangeboden) en middeldure koopwoningen van € 270.000,- tot € 400.000,-. De plannen lijken kwalitatief goed aan sluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte, maar de huidige druk op de woningmarkt heeft ervoor gezorgd dat ook de goedkoopste koopwoningen moeilijk bereikbaar zijn voor starters. Uit de financieringslasttabellen 2019 van het Nibud blijkt dat huishoudens met een inkomen van € 38.000,- slechts een hypotheek tot € 170.000 kunnen krijgen bij 2,25% hypotheekrente. Mede door de druk op de sociale huurvoorraad ligt hier een opgave: **sturen op betaalbaarheid, door beschikbaarstelling van startersleningen en het inzetten van privaot- en publiekrechtelijke bevoegdheden om bouw van de gewenste woningcategorieën te bevorderen**.

- Op de lange termijn vlakt de woonbehoefte naar alle waarschijnlijkheid af, op het moment dat de **babyboomgeneratie** de woningmarkt verlaat. Een effect dat rond 2040 merkbaar zal zijn.
- Ongeveer de helft van de huishoudens in Nunspeet wil in duurzaamheid investeren, meestal wel met de voorwaarde dat de investeringen terugverdiend kunnen worden. Maar zeker ook belangrijk: consumenten hechten veel waarde aan een comfortabele woning. **Er moet rekening worden gehouden met de voorwaardelijke investeringsbereidheid in duurzaamheid.**
- Enkel bouwen voor de huidige behoefte is bouwen voor een kortetermijnvraag. Door meer **flexibel te bouwen** moet meer rekening worden gehouden met de **behoefteverandering** op de lange termijn.

We verbinden hierbij onze volkshuisvestelijke ambities met onze ruimtelijke randvoorwaarden. Dat betekent de juiste balans vinden tussen accommoderen van woningbouw in bestaand dorps gebied en uitleglocaties en bepalen waar gestapelde woningbouw mogelijk en gewenst is en waar we de voorkeur geven aan grondgebonden woningen. We willen hierop sturen op bouwplanniveau.

2.2 Transitieopgaven

Er doen zich ondertussen maatschappelijk grote wijzigingen voor die het domein van wonen beïnvloeden en waar de woonvisie ook kaders voor moet bieden. Zo verdienen de veranderingen in de zorg en de duurzaamheidsopgave onze gezamenlijke aandacht. De vraag is dan ook hoe woningbouw een maatschappelijke meerwaarde kan bieden voor die aanpalende terreinen.

- Het zorglandschap in Nederland is veranderd. Van ouderen wordt nu verwacht dat zij langer thuis wonen. Deze ontwikkeling vraagt om een woningvoorraad die geschikt is om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, juist ook voor mensen met een (lichte tot matige) beperking. Woningen zijn niet altijd levensloopbestendig, maar de meeste eengezinswoningen kunnen gemakkelijk aangepast worden. Vanwege de groter wordende zorgopgave is het wenselijk dat er een diversiteit bestaat aan woonvormen en voorzieningen, zodat mensen idealiter binnen de wijk wooncarrière kunnen maken.
- Van gemeenten wordt verwacht dat zij samen met Rijk, netbeheerders, provincies en waterschappen tot een programmatische aanpak moeten komen om invulling te geven aan de noodzakelijk energietransitie.
- In het interbestuurlijk Programma van het Rijk, VNG en IPO staat bovendien dat elke gemeente in 2021 een warmtetransitieplan moet hebben opgesteld. De planning voor Nunspeet is dat deze in het eerste kwartaal van 2020 wordt vastgesteld. In dat plan wordt de wijk-voor-wijkaanpak en planning van de warmtetransitie in de gemeente bepaald.
- Naast de energietransitie vraagt ook het thema klimaatadaptatie aandacht. Hoe houden we in de woningbouw en de bestaande wijken bijvoorbeeld rekening met waterbergingscapaciteit, met extreme hitte/koelte en de toenemende intensiteit van regenbuien? In Nunspeet is, evenals in een aantal andere gemeenten, voor de wijken een stresstest waterbestendigheid uitgevoerd.

Hoe staat het nu met de energetische kwaliteit van de Nunspeetse woningvoorraad? Slechts 40% van de woningvoorraad in Nunspeet heeft een geldig energielabel. In deze woningen zijn de sociale huurwoningen oververtegenwoordigd. Wanneer we alleen kijken naar deze woningen met een geldig energielabel, dan blijkt dat de woningvoorraad in Nunspeet relatief een betere energetische kwaliteit kent dan gemiddeld in de regio of Nederland. Driekwart van de woningen met een geldig energielabel, heeft een A-, B- of C-label. Zo'n 25% heeft dus een label D of slechter. De vraag is hoe al deze ambities een concrete vertaalslag krijgen? Bewoners zullen in belangrijker mate zelf de duurzaamheidsverbeteringen en transformaties in hun woningen moeten zien te realiseren. De lokale kracht van een gemeente kan hierbij wel het verschil maken.

De uitdagingen die wij hierboven hebben geschetst, vragen om sturing met als doel het creëren van meer woningen en met een grotere variëteit aan woonvormen.

In Hoofdstuk 3 leest u hoe de gemeente Nunspeet deze uitdaging samen met haar bewoners, de woningcorporatie, huiseigenaren en stakeholders zal oppakken.

Hoofdstuk 3

ONZE WOONVISIE

3.1 Onze ambities

De woonopgaven uit hoofdstuk twee zijn vertaald naar drie ambities, die zijn uitgewerkt in inspanningen en instrumenten:

- **Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte**

We willen dat alle inwoners van Nunspeet zo passend mogelijk wonen en we willen onze gemeente levendig houden. Daarvoor is een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 670 woningen nodig in de periode 2020 tot 2025. Voor starters en senioren zien we de grootste urgentie. Dit vraagt voor starters om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. Binnen deze uitbreiding willen we **in de periode 2020-2025 ongeveer 140 sociale huurwoningen toevoegen**, evenals een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

- **Een duurzaam huis**

In het coalitieakkoord van Nunspeet zijn landelijke ambities en normen voor verduurzaming vertaald naar het wonen in Nunspeet. We willen een duurzame woningvoorraad die zich kenmerkt door groen en zuinig energieverbruik, dan wel energieneutraliteit.

- **Zorgzame en inclusieve wijken**

In de gemeente Nunspeet maken we goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

3.2 Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte

We willen dat alle inwoners van Nunspeet zo passend mogelijk wonen en we willen onze kernen mooi in balans houden. Daarvoor is een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 670 woningen nodig in de periode 2019 tot 2025 (en in totaal tot 2030 950 woningen). Voor starters zien we de grootste urgentie. Daarnaast is passend wonen voor senioren een grote opgave. Dit vraagt vooral om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. We willen in de periode 2020-2025 ten minste 135 sociale huurwoningen toevoegen, evenals een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

We willen:

- Nieuwbouw tot 2025:
 - Bestaande plannen versnellen
 - Zachte en nieuwe plannen afstemmen op de behoefte van Nunspeet
- Meer betaalbare woningen in de nieuwbouw:
 - Meer sociale huurwoningen
 - Meer sociale- en betaalbare koopwoningen
 - Conceptueel bouwen
 - Collectief particulier opdrachtgeverschap
 - Starterslening evalueren
- Sturen op bouwplan-niveau:
 - Voortzetting Beleidsregel Woningbouw op Maat
 - Regels betaalbaar bouwen en verevening
- Beter benutten bestaande woningvoorraad:
 - Creëren woonmogelijkheden voor jongeren
 - In regionaal verband maatregelen voorstellen die de doorstroming in de sociale huurvoorraad bevorderen
- Faciliteren Flexwonen
- Nieuwe woonvormen voor vitale senioren positief tegemoet treden
- Een plancapaciteit tot 2025 die aansluit bij de woningbehoefte ziet er bij benadering als volgt uit:
 - Sociale huur (huur tot circa € 720,- per maand): 135
 - Middeldure huur (€ 720,- € 1.000,- per maand): 50
 - Sociale koop³ (tot € 200.000,-): 90
 - Betaalbare koop³ (€ 200.000,- tot € 265.000,-): 135
 - Middeldure koop³ (€ 265.000,- tot € 350.000,-): 130
 - Dure koop (€ 350.000,- en meer): 130

We gaan dit bereiken met de volgende inspanningen en instrumenten:

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
Nieuwbouw tot 2025	
<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande plannen versnellen 	<p>We beschikken nu over een realistische plancapaciteit van 394 woningen. We hebben tot 2025 circa 670 woningen nodig. Dit komt neer op een bouwtempo van circa 110 woningen per jaar. Met een gemiddelde netto toevoeging van 91 woningen per jaar (2013-2018) ligt Nunspeet hier onder. De prestaties van 2017 t/m 2019 zijn echter veelbelovend. We hebben in de plancapaciteit tot 2025 een realistisch tekort van 272 woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Om de doelen te halen moeten we planuitval tijdig uit de markt halen en compenseren met extra plannen. • De Beleidsregel woningbouw op maat is een sturingsinstrument waarmee de realisatie van de woningbouw versneld kan worden. • We willen onze bouwdoelstellingen bereiken door inbreiding, uitbreiding en door transformatie in de bestaande bebouwde gebieden. • In 2025 zijn Molenbeek fase 3 en de locatie Kijktuinen gerealiseerd.

³ V.o.n. prijs voor een compleet uitgeruste woning.

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
<ul style="list-style-type: none"> Plannen afstemmen op de behoefte van Nunspeet 	<p>Bij alle bouwplannen kijken we in de eerste plaats naar de vraag: ‘speelt een nieuw initiatief in op de behoefte en voegt het voldoende programmatische en ruimtelijke kwaliteit toe?’.</p> <p>Er is een uitleglocatie aangewezen aan de Kienschulpenweg (locatie ‘Kijktuinen’) en een mogelijke uitleglocatie in beeld in ’t Hul Noord. We beoordelen jaarlijks, op basis van het ontwikkeltempo in de overige planvoorraad, wanneer en voor welke capaciteit uitleglocaties ontwikkeld moeten worden om invulling te geven aan de benodigde woningbouw. Zo kunnen we tijdig tegemoet komen aan de vastgestelde woningbehoefte. Op deze wijze hebben inbreidingsplannen prioriteit en volgen we de systematiek in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Ook is een afwegingskader Wonen en Zorg in voorbereiding als basis voor de beoordeling van nieuwe initiatieven in dit kader.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Doorkijk na 2025 	<p>Voor de periode 2025 tot 2030 verwachten we dat er een toevoeging van 300 woningen nodig is. De komende jaren anticiperen we op deze opgave, door potentiële capaciteit beschikbaar te houden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Bevorderen van gemengde wijken 	<p>Omnia Wonen zal de komende jaren bijdragen aan de ontwikkeling van gemengde wijken door middel van verkoop en nieuwbouw. We integreren deze aanpak bij nieuwe planontwikkeling.</p>
<p>Meer betaalbare woningen in de nieuwbouw</p>	<p>In de behoefte aan sociale en betaalbare koopwoningen kan voor een deel voorzien worden door de verkoop van bestaande sociale huurwoningen door Omnia Wonen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de sociale huurvoorraad door de verkoop niet kleiner mag worden: het verkoopvolume wordt gecompenseerd in de nieuwbouwopgave.</p> <p>Voor de sociale koop geldt een bovengrens van € 200.000,-: een lagere prijsgrens is niet realistisch in Nunspeet. Krapte op de arbeidsmarkt en de duurzaamheidseisen hebben de prijs voor nieuwbouwwoningen verhoogd. Met een starterslening daalt de financieringsbehoefte naar circa € 165.000,-.</p> <p>De grens is gelijk aan de berekende transactieprijs van een tussenwoning met een gebruiksoppervlak tussen 80 en 90 m². Daarbij zijn sociale huur en sociale koop in zekere zin communicerende vaten. Als het lukt om meer sociale koop te realiseren kunnen meer starters hun voorkeur (een koopwoning) realiseren en hoeven minder starters terug te vallen op sociale huur.</p> <p>Voor de nieuwbouwplannen die nu in ontwikkeling zijn en waar nog geen definitieve afspraken over zijn gemaakt, willen we hetzij via gronduitgifte, hetzij via overeenkomsten met initiatiefnemers, zekerstellen dat ten minste 50% van het programma in de categorieën betaalbaar en goedkoop wordt gerealiseerd (sociale huur en koop tot € 265.000,-).</p> <p>Het segment middenhuur (tussen liberalisatiegrens en € 1.000,-) laat in het WoON weinig vraag zien, maar vanwege het feitelijk ontbreken van een koop- en huursegment voor huishoudens met een inkomen tussen circa</p>

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
	€ 40.000,- en € 53.000,- benutten wij waar mogelijk kansen om in beperkte mate woningen in deze categorie aan de voorraad toe te voegen.
<ul style="list-style-type: none"> Meer sociale huurwoningen 	<p>Over nieuwbouw van sociale huurwoningen worden afspraken gemaakt met Omnia Wonen.</p> <p>Bij bouwlocaties die niet in eigendom van de gemeente zijn willen wij de volgende doelstellingen realiseren: Om te borgen dat er voldoende bouwlocaties zijn, verplichten we bij particuliere bouwprojecten groter dan 50 woningen een minimum aandeel van 25% sociale huur. We leggen dit bijvoorbeeld vast in een anterieure overeenkomst of in het bestemmingplan gekoppeld aan de doelgroepenverordening.</p> <p>Bij grotere bouwlocaties hebben we een voorkeur voor exploitatie door een toegelaten instelling (Omnia Wonen).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Meer doorstroming in de sociale huurwoningvoorraad 	<p>De slaagkansen van woningzoekenden kunnen ook verbeteren door de doorstroming te bevorderen zodat bij één vrijkomende woning er meer mutaties in de woningvoorraad komen. Omdat Nunspeet deel uitmaakt van een regionaal toewijzingssysteem, wordt erop ingezet dat in regionaal verband gezocht wordt naar mogelijkheden om doorstromers uit sociale huurwoningen een betere kans te bieden op toewijzing van een woning om zodoende het aantal mutaties te vergroten en de werking van de huurwoningmarkt te verbeteren.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Meer sociale- en betaalbare koopwoningen 	<p>Sturen op toevoeging van betaalbare woningen in het koopsegment doen we door met initiatiefnemers afspraken te maken in de programmering. We streven naar een diversiteit in het bouwprogramma, waarbij de verhouding tussen betaalbare koop en dure koop meer in balans is. Starters zijn gebaat bij koopwoningen tot € 265.000,- en bij voorkeur veel goedkoper, onder € 200.000,-. Hierbij vinden we wel belangrijk dat de verhouding tussen de prijs en kwaliteit klopt. Sociale koop én de toegankelijkheid voor starters, jongeren en senioren met een beperkt budget bevorderen we door:</p> <ul style="list-style-type: none"> Open te staan voor innovatieve oplossingen. Een voorbeeld is het 'huur nu, koop later'-concept voor starters met perspectief op een toekomstig hoger inkomen. Grondgebonden starterswoningen realiseren op kleine smalle kavels (bijv. maximale beukmaat 4,6 meter), zonder uitbreidingsmogelijkheden. We verkennen wat hiervoor de mogelijkheden zijn. Doel is behoud van de woning in het goedkope prijssegment, zodat deze ook na verhuizing weer voor een starter beschikbaar en betaalbaar is. De grondprijs te verlagen, zonder dat de waardesstijging van de grond wordt weggegeven. Voor een deel ook te bereiken door de verkoop van grotere sociale huur eengezinswoningen. We willen door het geheel van maatregelen voorkomen dat jongeren zich genoodzaakt voelen om te vertrekken uit Nunspeet.
<ul style="list-style-type: none"> Toevoegen aan de middeldure huursector 	<p>We consulteren de woningcorporatie en de markt naar hun aanbod om te bouwen van c.q. omzetten naar middeldure huurwoningen. Voor zover de woningcorporatie bestaande sociale huurwoningen omzet naar woningen in</p>

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
	de middeldure sector, dient compensatie in de sociale sector plaats te vinden in de juiste woningcategorieën (met name gericht op een- en tweepersoonshuishoudens).
<ul style="list-style-type: none"> • Conceptueel bouwen 	<p>Met innovatieve bouwmethoden worden de bouwkosten gereduceerd, ten opzichte van traditionele manieren van bouwen (conceptueel, dan wel modulair bouwen). Deze bouwmethoden zijn zo ver doorontwikkeld dat de woningen er ook aantrekkelijk uit zien. We willen dit bevorderen. Indien beeldkwaliteitsplannen en welstandseisen (bijvoorbeeld een bepaalde voorgeschreven bouwstijl) tot belemmeringen voor conceptueel bouwen leiden, bekijken we of deze aangepast kunnen worden, mits dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit van een bouwplan en de omgeving zich hiervoor leent. We kunnen de manier van bouwen niet afdwingen, maar in het gesprek en de onderhandeling over de programmering (bij welk betaalbaar programma is de grondexploitatie nog rond te rekenen) geven we de ontwikkelaar wel mee om de kostenbesparing van innovatief bouwen in te rekenen.</p>  <p>Er wordt in nieuwe plannen ook flexibel bestemd, bijvoorbeeld bestemming 'wonen' als vlek in plaats van als bouwblokken.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Collectief particulier opdrachtgeverschap 	<p>Een CPO-vereniging is een groep particulieren die gezamenlijk een woningproject ontwikkelen waarvan zij de woningen zelf gaan bewonen. In de afgelopen jaren is door middel van CPO een aantal woningprojecten tot stand gekomen.</p> <p>We staan positief ten opzichte van deze vorm van ontwikkelen en hebben daarvoor specifiek beleid ontwikkeld. De beleidsnota: "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in goede banen" is onverkort van toepassing. We zien Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als een goede manier om in te spelen op de lokale behoefte, de kosten van een nieuwbouwwoning te reduceren, terwijl er tegelijkertijd veel ruimte is voor individuele woonwensen.</p> <p>Bovendien bevordert CPO het onderlinge sociale contact tussen de nieuwe bewoners. Denk ook aan een mix van ouderen en jongeren. We willen CPO-initiatieven als volgt stimuleren en ondersteunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als op een locatie ontwikkeling van koopwoningen mogelijk is door middel van CPO, heeft dit beleidsmatig de voorkeur boven andere ontwikkelvarianten. • Ten behoeve van het stimuleren van de kwaliteit van de aanvragen bieden we een stimuleringsregeling CPO. Wij vergoeden 50% van de kosten van een externe, deskundige (proces/bouw)begeleider tot een maximum van € 15.000,-.

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
	<ul style="list-style-type: none"> • We wijzen het initiatief op subsidie- en ondersteuningsmogelijkheden van de provincie Gelderland en het Rijk. Desgewenst bemiddelen we tussen CPO-initiatief en andere initiatiefnemers, zoals grondeigenaren en bouwers. • Voor CPO-initiatieven reserveren we ruimte in bestemmingsplannen.
<ul style="list-style-type: none"> • Starterslening evalueren 	<p>De ontwikkelingen in de woningmarkt leiden tot de vraag in hoeverre de starterslening effectief is. We gaan de Starterslening evalueren. In de evaluatie kijken we welke aanpassingen gewenst zijn ten opzichte van de huidige regeling (hoogte van de lening, prijsgrens).</p>
Sturen op bouwplanniveau	
<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsregel Woningbouw op Maat 	<p>Het in de 'Beleidsregel Woningbouw op Maat' opgenomen afwegingskader voor nieuwe initiatieven woningbouw' (2016) is van toepassing op veel bestaande en nieuwe bouwinitiatieven binnen de gemeente Nunspeet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hierin staat dat bij de planvoorbereiding en de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen én van al bij ons bekende locaties met een geconstateerde herontwikkelingsopgave, moet aansluiten bij de behoefte en stelt eisen aan de termijn van planvorming tot realisatie van de bouw. • Met het oog op effectiviteit komt er een evaluatie en actualisatie van de Beleidsregel 'Woningbouw op Maat' (2016). • Nieuwe plannen kunnen worden toegevoegd als substituut voor een bestaand plan of in het geval van sloop in de bestaande woningvoorraad.
<ul style="list-style-type: none"> • In gesprek gaan 	<p>We gaan met initiatiefnemers het gesprek aan over het best passende programma op een bepaalde plek. Hierbij kijken we zowel vanuit RO-perspectief als vanuit de maatschappelijke opgaven en volkshuisvestelijke behoeften. Een mix van doelgroepen draagt bij aan diversiteit. Locaties rond het dorpscentrum zijn zeer geschikt voor appartementen (koop of huur) voor vitale senioren. Plannen iets verder buiten het centrum lenen zich voor de invulling van de woonbehoefte van starters (goedkope en betaalbare koop), of voor grondgebonden woningen voor vitale senioren. Ook een mix is een goede optie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Regels betaalbaar bouwen en verevening 	<p>We hanteren sturingsinstrumenten om per bouwplan regels te stellen voor betaalbare woningen (bestemmingsplan, exploitatieplan) en voor de doelgroepen waarvoor deze woningen bestemd zijn (doelgroepenverordening). De categorieën waarvoor dit geldt, en die voor Nunspeet relevant zijn, zijn sociale huur en sociale koop. In principe geldt voor elk bouwplan van behoorlijke omvang de verplichting om een evenredig deel betaalbare woningbouw te realiseren, bij voorkeur ingevuld met circa 35% sociale huur- en/of koopwoningen waarmee het gewenste woningbouwprogramma ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. In bepaalde gevallen is het niet haalbaar om deze verplichting te realiseren. Hiervoor stellen we regels op.</p>
Beter benutten bestaande woningvoorraad	
<ul style="list-style-type: none"> • Creëren woonmogelijkheden voor jongeren 	<p>Verouderde seniorencomplexen bestemmen voor diverse doelgroepen, waaronder jongeren.</p>

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
Faciliteren Flexwonen	
<ul style="list-style-type: none"> • Recreatiewoningen voor bijzondere gevallen 	<p>Er zijn bijzondere omstandigheden waarbij een persoon of gezin met spoed een (tijdelijke) woonoplossing zoekt, waar deze niet voor handen is.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overbruggingsregeling. Er is een Overbruggingsregeling voor tijdelijke bewoning van een recreatieverblijf. Voor een periode tussen het verlaten van een oude (huur -of koop)woning en het betrekken van een nieuwe (huur- of koop)woning en voor personen die een overbrugging zoeken in de periode tussen de verkoop van de oude woning en het zoeken en betrekken van een nieuwe woning. • Pauszewoningen. Nunspeet heeft voorzien in pauszewoningen voor gezinnen met jonge kinderen die verward zitten in een scheiding en dreigen dakloos te worden of voor personen met psychische, sociaal medische en/of financiële problemen. Een pauszewoning kan een recreatieverblijf op een vakantiepark zijn, een solitaire recreatiewoning, een bestaand (leegstaand) gebouw of nieuwbouw. • We stellen in deze regeling speciale eisen aan zowel de huurder, de verhuurder van pauszewoningen en aan de recreatiewoning. • Huisvesting van arbeidsmigranten in een pauszewoning is niet toegestaan.
<ul style="list-style-type: none"> • Arbeidsmigranten 	<p>We onderzoeken de mogelijkheid om de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op een beheersbare en sociaal wenselijke wijze mogelijk te maken.</p>
Particulier bezit senioren	
<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe woonvormen voor vitale senioren 	<p>We willen woningen voor vitale senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven én nieuwe initiatieven (op daarvoor geschikte locaties) voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: nultredenappartementen, maar zeker ook grondgebonden woningen met een klein tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning, met wonen, slapen en sanitair op begane grond, ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment.</p> <p>Voor beide woningtypen geldt: nabijheid van voorzieningen als de supermarkt, de apotheek en de huisarts is belangrijk. We staan open voor CPO-initiatieven van ouderen. We hebben er aandacht voor dat we nieuwe woningen vooral toevoegen in de buurt waar mensen hun sociale netwerk hebben. Dan zijn mensen eerder geneigd te verhuizen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Woningaanpassingen voor senioren 	<p>Slechts een klein deel van de senioren maakt gebruik van een rolstoel. Zij hebben ingrijpende woningaanpassingen nodig. Inwoners hebben allereerst een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen voor de geschiktheid van hun woning. Dat staat ook omschreven in de ‘verordening maatschappelijke ondersteuning gemeente Nunspeet’. We richten ons primair op de (financiële) ondersteuning van de kwetsbare inwoners.</p>

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
<p>Aansluiten bij de behoefte in de Kernen</p>	<p>De kernen Elspeet, Hulshorst en Vierhouten zijn qua woning- en inwoneraantal te klein voor een statistisch verantwoorde benadering van de behoefte. Dat betekent dat de invulling van de woningbehoefte op basis van concrete signalen maatwerk moet plaatsvinden, met in achtneming van de Beleidsregel Woningbouw op Maat.</p> <p>Elspeet Noordwest fase 3 is in 2025 gerealiseerd. In Elspeet en in Hulshorst geldt dat in relatie tot de omvang van de kern en de reële woningbehoefte (voor zover bepaalbaar) naar nieuwbouwlocaties gezocht wordt.</p> <p>In Vierhouten hebben we enkele jaren geleden een locatie aangekocht waar op kleine schaal woningbouw kan plaatsvinden. Wanneer zich vraag vanuit de lokale gemeenschap voordoet wordt gekeken hoe deze ingevuld kan worden. De ligging van de kern ten opzichte van natuurgebieden brengt de nodige beperkingen met zich mee.</p>
<p>Zorgvastgoed en senioren</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Bijzondere huisvesting 	<p>Er worden twee bijzondere woningen gerealiseerd (regionaal afgesproken). Het zijn maatwerkwoningen voor personen die met behulp van de benodigde zorg zelfstandig kunnen wonen, maar een zodanig, deels bijzonder woongedrag hebben dat huisvesting in een reguliere woonomgeving geen goede oplossing is. De woningen moeten bouwkundig gezien ten minste aan basale eisen voor bewoning voldoen; de woningen zouden idealiter op enige afstand van een woonomgeving moeten liggen, maar er niet zover vandaan dat niet van enige binding met een van de kernen in de gemeente sprake is.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mantelzorgunits 	<p>Het bestemmingsplan biedt ruimte voor gebruik van 'vrijstaande bijbehorende bouwwerken' (inclusief toe te voegen units) ten behoeve van bewoning in het kader van mantelzorg zolang van dergelijke zorg sprake is. Zowel de zorgbehoevende als de zorgverlening kan van deze mogelijkheid gebruik maken.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Bouwen voor senioren 	<p>Het aanbod aan seniorenwoningen is beperkt. Aanpassing van de woning is niet in alle gevallen een goede oplossing. Het toevoegen van nieuwe woningen voor senioren dan wel vormen van geclusterd wonen, dient daarom nauw aan te sluiten bij de werkelijke vraag. Belangrijk is dat een combinatie van factoren, zoals de locatie, prijs, kwaliteit, afwerking, veiligheid, uitstraling en aanwezigheid van een buitenruimte klopt.</p> <p>Middels herbestemming de ontwikkeling van zorgvastgoed faciliteren.</p>

3.3 Een duurzaam huis

Wij willen een slimme en duurzame gemeente Nunspeet zijn. Dat betekent uiteindelijk geheel fossielvrij en circulair. We hebben de ambitie om per jaar 2% energie te besparen, in 2025 50% duurzame energie op te wekken en 30% reductie van uitstoot van broeikasgassen te bewerkstelligen. In 2050 willen we als gemeente voor wat betreft het energiegebruik klimaatneutraal zijn. Hiervoor doen we zelf duurzaamheidsinvesteringen in de overheidsgebouwen, maar hebben we ook de hulp van woningeigenaren en de corporatie nodig om de bestaande voorraad aan deze ambities te laten voldoen.

Ook in Nunspeet zullen landelijke ambities en normen voor verduurzaming vertaald worden naar wonen in Nunspeet.

- We streven naar het halen van de ambitie van 55% CO₂-reductie in 2030 t.o.v. 1990 zoals vastgesteld in het Gelders Energie Akkoord (GEA).
- Einddoel is om gebouwen in Nunspeet uiterlijk in 2050 energieneutraal te hebben.
- Voor de nieuwbouw geldt: Vanaf 1 juli 2018 is het niet meer toegestaan om een bouwvergunning aan te vragen voor een nieuw bouwwerk met een gasaansluiting.
- We gaan een omslag maken van energievragende wijken naar energieleverende wijken.
- We stimuleren het isoleren van woningen, het voorzien van daken van zonnepanelen en het benutten van (rest)warmte.
- We willen dat Nunspeet klimaatbestendig en waterrobuust wordt.
- Omschakeling van Nederland naar een circulaire economie is geen zaak van een individuele gemeente. We willen wel doen wat we als gemeente kunnen om hieraan bij te dragen.
- Er ligt een uitdaging om in 2050 klimaatbestendig te zijn: vanaf 2050 zijn alle woningen grotendeels energieneutraal. Besparing (en bij voorkeur zelfs energiewinning) zal voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad, de woonwijken en de directe omgeving moeten gebeuren.
- We benutten de meekoppelkansen ten aanzien van levensloopvriendelijkheid en toegankelijkheid van de woonomgeving, klimaatadaptatie en verduurzaming.
- Nunspeet investeert in bewustwording en stimulering (leningen SVn benutten) van de particuliere huizenbezitter.

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
<p>De sociale woningvoorraad verder verduurzamen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We continueren prestatieafspraken met Omnia Wonen over de verdere verduurzaming van de sociale kernvoorraad (Omnia Wonen heeft de Aedesdoelstelling voor 2021 reeds bereikt). • De corporatie wil haar verdere verduurzamingsstappen afstemmen op de komende warmtetransitie en vervolgens vertalen in haar voorraadbeleid en planning van onderhouds- en verbeteringsplannen. Over de realisatie daarvan worden prestatieafspraken gemaakt. Deze worden jaarlijks aangepast. Omnia Wonen heeft bij verdere verduurzaming als beleidsuitgangspunt vastgesteld dat maatregelen de betaalbaarheid van het wonen moeten verbeteren. • Om de vervolgstappen te kunnen zetten op het gebied van duurzaamheid is Omnia Wonen intensief betrokken bij onze Transitievisie Warmte. In die visie worden de mogelijkheden om hun woningvoorraad op termijn aardgasvrij te maken concreet gemaakt.

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
<p>Stimuleren particuliere woning eigenaren tot duurzame maatregelen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We stimuleren particuliere eigenaren tot het nemen van energetische maatregelen door middel van: <ul style="list-style-type: none"> ○ Een gerichte communicatiestrategie en voorlichting van en door bewoners ○ Ondersteuning van burgerinitiatieven ○ Beschikbaar stellen van leenfaciliteiten (vanaf 2020). • Het is hierbij van belang dat mensen op individueel niveau inzicht krijgen in de mogelijke investeringen en de opbrengsten. We ondersteunen burgerinitiatieven voor energiebesparing en -opwekking en werken hieraan zo goed en zo snel mogelijk mee. Bij de communicatiestrategie zetten we in op ‘natuurlijke momenten’ voor energiemaatregelen, bij verhuizing, verbouwing of bij het levensloopbestendig maken van de woning. In onze communicatiestrategie werken we samen met makelaars en bouw- en installatiebedrijven in Nunspeet. • Ter ondersteuning van onze inwoners en ondernemers komt er een uitbreiding van het bestaande digitale duurzaamheidsloket. Dit doen wij met de inzet van een ‘energieregisseur’. • Huiseigenaren worden verleid om te investeren in maatregelen die zorgen voor een reductie van het gebruik van fossiele brandstoffen (vermindering van energiegebruik en toepassing van alternatieve energieopwekking). In de boodschap ligt het accent op comfort, waardevermeerdering van de woning en kostenbesparing (verminderen woonlasten): <ul style="list-style-type: none"> - We werken met peer-to-peer-campagne waarbij burgers als energieambassadeurs onder de aandacht worden gebracht. Samen met energieambassadeurs en de lokale energiecorporatie organiseren we themabijeenkomsten over energiebesparing en collectieve energieopwekking. - Er wordt geïnvesteerd in de bewustwording van het eigen energiegebruik in huis. - We gaan lokale ondernemers stimuleren huiseigenaren actief te benaderen met een aantrekkelijk aanbod/arrangement voor bijvoorbeeld zonnepanelen en isolatie. De betaalbaarheid van het aanbod organiseren we middels subsidies, de duurzaamheidslening of ESCO-constructies met banken en energiebedrijven. Inwoners kunnen ingrepen in hun woning dan financieren via de besparing op de energierekening of via laagrentende leningen. We werken als aanjager om dit voor elkaar te krijgen.
<p>Duurzaamheid bij nieuwbouw</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Op basis van het vigerende bouwbesluit stellen we eisen aan de duurzaamheid van nieuwe woningen. • We stimuleren, wanneer dit mogelijk en gewenst is, aanvullende maatregelen bij nieuwbouwplannen en aanbesteding van nieuwbouwplannen. We zoeken dit met name in mogelijkheden in de inrichting van de wijk (bijvoorbeeld oriëntatie daken, wijk zonder gas). Per plan in ontwikkeling nemen we dit mee. • We stimuleren maatregelen gericht op het bevorderen van biodiversiteit en natuurontwikkeling in de wijk.

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
Verduurzaming gemeentelijk vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • We nemen onze verantwoordelijkheid met het verduurzamen van gemeentelijk, en waar mogelijk maatschappelijk, vastgoed.
We zetten in op bestaande en nieuwe regelingen en subsidies	<ul style="list-style-type: none"> • Vanaf 2020 is er een stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen.
We werken aan een klimaatbestendig en waterrobuust Nunspeet	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt onderzoek gedaan naar de gevolgen van klimaatverandering wat betreft wateroverlast (heftige buien) en hittestress (langdurige hitte in versteende omgevingen). Op basis hiervan wordt een actieplan 'klimaatadaptatie' opgesteld. • We geven voorlichting aan bewoners en bedrijven over hoe zij kunnen bijdragen aan klimaatadaptatie. Bij het vergroenen van tuinen, daken en terreinen bieden we op eenvoudige, praktische en effectieve wijze ondersteuning. • Wij willen in samenwerking met Nunspeet Verduurzaamt een lokaal energieakkoord stimuleren.
Circulair bouwen en inrichten van wijken	<p>We stellen eisen aan de circulariteit en duurzaamheid in de woningbouw en de inrichting van de wijk. Het gebruik van grondstoffen (beton, steen en staal) en het vervoer heeft een grote impact op het klimaat. Met 'bio based bouwen', bijvoorbeeld het gebruik van hout (uit de directe omgeving) voor de constructie van woningen valt veel winst te behalen. Hiermee wordt CO₂ vastgehouden in plaats van uitgestoten.</p>
Duurzame energieopwekking	<p>We ondersteunen initiatieven voor duurzame energieopwekking vanuit de wijken en kernen, zoals Nunspeet Energie.</p>
Warmtevisie	<p>Begin 2020 stelt het college van b&w een warmtevisie vast. Omdat het hier ook gaat om (beleids)innovatie wordt de warmtevisie elke twee jaar vernieuwd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De warmtevisie werkt wijk- en buurtgericht. Er worden een aantal buurten of wijken geselecteerd die worden geacht kansrijk te zijn om relatief eenvoudig zonder aardgas verder te kunnen. Bij de selectie van die wijken worden de inwoners van Nunspeet al betrokken. Uitgangspunt is dat de transitie van de verwarming van de huizen en het koken op gas gefinancierd kan worden uit de opbrengst van een lagere energierekening. • De warmtevisie heeft gevolgen voor alle inwoners en bedrijven van Nunspeet. Daarom willen wij zoveel mogelijk mensen betrekken en iedereen zo goed mogelijk informeren. We doen dit niet alleen. Zoals gezegd wordt samengewerkt met de ander gemeenten op de Noord-Veluwe. Ook wordt er natuurlijk ook samengewerkt met de duurzame energiecoöperatie Nunspeet Energie, woningstichting Omnia Wonen en netbeheerder Liander. Zij zijn nu al sinds het voorjaar van 2019 betrokken in het voortraject.
Regionale samenwerking Energietransitie	<ul style="list-style-type: none"> • In regionaal verband stellen we de 'regionale energiestrategie' op, waarin kansen worden uitgewerkt om lokaal in onze eigen energiebehoefte te voorzien. In de regionale energiestrategie werken we op regionaal niveau samen met andere overheden en andere belanghebbenden beleid uit ten aanzien van de energietransitie.



3.4 Zorgzame en inclusieve wijken en kernen

In de gemeente Nunspeet maken we goed wonen voor onze inwoners met een zorgbehoefte mogelijk. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg. Ook vraagt het om een goede samenwerking tussen partijen die zorg aanbieden, de gemeente en de woningcorporatie. We zorgen ervoor dat ontmoetingsmogelijkheden zijn en we werken aan het creëren van geschikte woonvormen op de juiste plek. Wij streven ernaar dat de zorgbehoefte senioren zoveel als mogelijk in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Zo voorkomen wij dat zij zich door een verhuizing ontheemd kunnen voelen en in een omgeving blijven wonen waar zij de burens kennen en een netwerk hebben.

De uitdaging is het bestaande (veelal sociale) vastgoed en de welzijn- en zorginfrastructuur zo optimaal mogelijk te gebruiken, te anticiperen op veranderingen en waar nodig kleine of grote aanpassingen te doen. Om deze omslag goed te laten verlopen is afstemming tussen een groot aantal partijen noodzakelijk. Ook zijn mensen uit de doelgroepen uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen bewoners van de sociale kernvoorraad in de diverse wijken. De komst van deze bewoners naar de wijk kan onrust geven. Dialoog met de buurt en het oppakken van signalen uit de wijk zijn hierbij essentieel. Het uitgangspunt is geïntegreerd, inclusief wonen, waarbij mensen deel uitmaken van de maatschappij.

Dit betekent dat we:

- Willen dat woningbouwontwikkelingen bijdragen aan een inclusieve samenleving. Met een divers en gemengd woningaanbod faciliteren we een sterke en zelfredzame gemeenschap.
- De mogelijkheid bieden om te wonen en te kunnen blijven wonen in de vertrouwde omgeving, ook voor diegene die een (veranderende) zorgvraag heeft. We maken het mogelijk om een ‘woonzorgcarrière’ te maken in de eigen woonomgeving van zelfstandig naar meer geclusterd of beschermd en andersom. En de mogelijkheden om de eigen woning aan te passen aan de toenemende zorgbehoefte of ondersteund te worden bij de afweging om te verhuizen naar een geschikte woning.
- Bij zowel nieuwbouw als herinrichtingslocaties de mogelijkheden voor ontmoeting en de nabijheid van voorzieningen een rol laten spelen. Maar ook fysieke toegankelijkheid, zoals zo min mogelijk drempels en trappen en een bankje om uit te kunnen rusten, een aantrekkelijke plek om even te vertragen voor een praatje: een omgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. Hiermee willen we ook eenzaamheid tegengaan.
- Voor beschermd wonen en de maatschappelijke opvang onze verantwoordelijkheid nemen in een samenwerkingsverband van zes Noord-Veluwse gemeenten. De verantwoordelijkheid is verschoven van Zwolle naar Harderwijk. Vanaf 2022 wordt de financiering stapsgewijs overgeheveld naar alle gemeenten. De gemeenten maken in onderlinge samenwerking afspraken over de opvang en de uitstroom. De gemeenten onderschrijven de insteek van de commissie Dannenberg (2015): mensen moeten zoveel mogelijk in de wijk wonen, in plaats van in instellingen.
- Intensiever moeten samenwerken met partijen op het terrein van wonen, welzijn en zorg.

Wat gaan we doen?

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
<p>Prestatieafspraken wonen met begeleiding voor MO/BW doelgroep</p>	<p>Voor MO/BW-doelgroep die weer in de wijk gaat wonen zijn kleine woningen en flexwonen van belang. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, Omnia Wonen en de zorgorganisaties die woonbegeleiding leveren. We maken hierover prestatieafspraken met Omnia Wonen en afspraken met zorgorganisaties. Uitgangspunt is het wonen zoveel mogelijk normaliseren. De woning wordt waar nodig gehuurd door de zorgorganisatie en de cliënt verblijft er onder voorwaarden. Als het kan wordt de cliënt direct huurder van Omnia Wonen. Bij calamiteiten is er een korte lijn naar de veiligheidsregio (politie, OM). Op deze wijze willen we in de woonbehoefte van kwetsbare personen voorzien én de leefbaarheid en de veiligheid van de omwonenden waarborgen.</p>
<p>Afwegingskader woonzorginitiatieven</p>	<p>Ook de realisatie van zorgwoningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente én haar woonpartners (Omnia Wonen en zorgorganisaties). Er is onder andere behoefte aan zorgwoningen voor dementerenden (kleinschalige groepen, tussenvormen). We stellen daarom een afwegingskader/dialogokader op voor woonzorginitiatieven, dat we toepassen met betrokkenheid van wonen, RO en sociaal domein.</p> <p>Bij de aanpassing van de Beleidsregels Woningbouw op Maat worden bij aanvragen van woonzorginitiatieven voor kwetsbare ouderen de volgende kaders toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorziet het initiatief in een aantoonbare behoefte? • Nodigt de plek uit voor ontmoeting (ontmoetingsplekken in gebouwen en openbare ruimte)? • Nodigt de plek uit tot bewegen? (voorzieningen en winkels op loopafstand, paar honderd meter, groen, aantrekkelijke looproutes)/ • Ligt de plek dicht in de buurt van een centrumgebied? • Sluit het initiatief goed aan bij andere ontwikkelingen? • Innovatieve concepten (menging van ouderen -met een zorgbehoefte- en jongeren die voor levendigheid zorgen en zorg kunnen verlenen; een denkbare variant is dat jongeren huurkorting krijgen en daarvoor als tegenprestatie zorg verlenen, zoals een praatje, klusjes et cetera). • Zijn de woningen voldoende fysiek geschikt voor het verlenen van zorg en voor mensen met somatische beperkingen? (niveau rollator-afhankelijk)? • Wat is het potentiële beroep op Wmo-voorzieningen (met name bij de vorm geclusterd Volledig Pakket Thuis).
<p>Voorlichting en ondersteuning (ver)huizen van senioren</p>	<p>Evaluatie en aanpassing</p> <p>Woningen zijn niet altijd levensloopbestendig, maar de meeste eengezinswoningen kunnen gemakkelijk aangepast worden. Gewoon Gemak Nunspeet helpt mensen met de bewustwording van hun situatie en adviseert over aanpassingen. De behoefte aan deze faciliteit blijkt beperkt te zijn. We gaan Gewoon Gemak Nunspeet evalueren en aanpassen. Te denken valt aan meer focus en stroomlijn in het aanbod: in samenwerking met Nunspeetse ondernemers, de bibliotheek en/of burgerinitiatieven</p>

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
	<p>pakketten ontwikkelen gericht op bijvoorbeeld service aan huis, thuishetchnologie, e-health toepassingen.</p> <p>We nemen het initiatief om te komen tot een Wmo-convenant met belanghebbende partijen. In dit convenant worden afspraken gemaakt over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • uitgangspunten wie verantwoordelijk is voor (welke typen van) woningaanpassingen • opnieuw inzetten van aangepaste woningen, onder de aantekening dat dit in de praktijk lastig te realiseren is omdat aanbod en vraag in de tijd gezien zelden op elkaar aansluiten. • criteria voor wel/niet verhuizen • over aanpassingen algemene ruimten. <p>Voorzetting Gewoon Gemak</p> <p>Er komt een nieuwe campagne Gewoon Gemak.</p> <p>De woningcheck tijdens het preventief bezoek aan 75plussers verbeteren aan de hand van de resultaten van de evaluatie.</p> <p>Aan de campagne toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • goede voorlichting over andere woonvormen en • begeleiding bij het zoeken naar een nieuwe woning. <p>Hiervoor maken we samen met onze partners, waaronder oudere organisaties, en marktpartijen een plan van aanpak waar de (achter de voordeur) aanpak wordt toegevoegd.</p>
<p>Veilige en prettige woonomgeving creëren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intensievere samenwerking partijen op terrein wonen, welzijn en zorg. • Clustering van voorzieningen en activiteiten op en rondom Wijk Ontmoetingscentrum De Binnenhof, De Veluwse Heuvel en Oranjehof/Kulturhus. • In gezamenlijkheid vormgeven van de sociale netwerkstructuur in de gemeente Nunspeet. • Particulier initiatief stimuleren onder andere door, waar mogelijk, herbestemming te faciliteren. • Middels intensievere samenwerking partijen op terrein wonen, welzijn en zorg vroegsignalering ontwikkelen voor stijgende hulpvraag bij alleenwonende ouderen.
<p>Domotica</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De inzet van ICT/thuistechnologie ofwel Domotica biedt steeds meer mogelijkheden in het langer zelfstandig wonen van senioren of mensen met een beperking en het minder zwaar belasten van mantelzorgers. • We volgen de ontwikkelingen en stimuleren we onze partners op zoek te gaan naar (nieuwe) mogelijkheden voor de inzetbaarheid van Domotica.
<p>Bevorderen woonruimte verbetering particulieren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ten behoeve van de omvangrijke particuliere woningvoorraad zullen met marktpartijen (banken en makelaars) en maatschappelijke organisaties (zorg- en welzijnsinstellingen) worden bekeken op welke wijze de bewustwording van particuliere eigenaren het best kan worden ingezet en welke ondersteuning daarbij is gewenst.

Hoofdstuk 4

UITVOERING

4.1 Rollen gemeente

De visie geeft de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Nunspeet weer. Om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren hebben we als gemeente onze partners nodig. Meer nog dan in het verleden, is juist samenwerking essentieel. De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn dikwijls beperkt en bovendien nemen budgetten af. In het uitvoeringprogramma (Wat gaan we doen? In hoofdstuk 3) is daarom niet alleen benoemd wat er moet gebeuren maar ook wie daar verantwoordelijk voor zijn. We kiezen er bewust en per situatie onze rol, dit kan een regierol zijn maar ook een faciliterende rol.



Om onze ambities te bereiken hebben we verschillende rollen: regie voeren, sturen, realiseren, regels stellen, stimuleren, verbinden et cetera. We doen dat door partijen uit te dagen om plannen te maken die een volkshuisvestelijke meerwaarde hebben voor Nunspeet., en voorzien in de woningbehoefte in Nunspeet (uitnodigingsplanologie).

Voor ons is de woonvisie een belangrijk beleidsdocument. Het moet richting geven aan onze woonontwikkeling en geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan het wonen in de gemeente. Om van de woonvisie een effectief sturingsinstrument te maken, wordt een uitvoeringsagenda met daarin de belangrijkste acties voor de komende periode opgenomen. Daarmee kan de gemeente koers houden. Dat bepaalt uiteindelijk het succes van dit beleid.

Mensenwerk: de cruciale factor

De menselijke factor bij veranderingen is een cruciale factor om transities in gang te zetten. Top-down (regie) én bottom-up (burgerkracht) is tegelijkertijd nodig. We hebben soms een stevig sturende rol en soms een faciliterende rol in de uitvoering van het woonbeleid. In toenemende mate wordt de overheid gevraagd om mee te doen in plaats van andersom: overheidsparticipatie bij initiatieven van anderen, in plaats van burgerparticipatie bij initiatieven van de overheid. Lokale overheden en maatschappelijke organisaties spreken burgers ook steeds meer aan op de zelfredzaamheid, al dan niet in samenwerking met elkaar. Van groot belang is dan ook de samenwerking met de woonpartners: voor het uitwerken/uitvoeren van de beleidskeuzes en het hebben en houden van een gedeeld zicht op de actuele ontwikkelingen.

Tot slot is aansluiten bij de energie en kracht van de burgers zelf essentieel: zij zijn de consumenten én producenten van het wonen in Nunspeet. Centraal staat voor ons het uitnodigen en uitlokken van kansrijke CPO-initiatieven. Deze rol is vaak nog nieuw voor ons (en andere belanghebbenden) en vraagt om voortdurende bewustwording: is ons handelen daadwerkelijk faciliterend? Waar gaat dit goed en waar zijn verbeteringen nodig?

4.2 Prestatieafspraken

Door vaststelling van de woonvisie geeft de gemeenteraad het college mandaat om de woonvisie uit te voeren. Een belangrijk instrument is de prestatieafspraken die we jaarlijks maken met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie. Om tot concrete afspraken te komen, brengt de corporatie (afgestemd met de huurdersorganisatie) vóór 1 juli van ieder jaar een goed en zo concreet mogelijk bod uit op de opgaven die zijn geformuleerd: wat kan de corporatie in alle redelijkheid bijdragen? Deze bieding vormt de basis voor het gesprek en uitwerking in nieuwe prestatieafspraken.

4.3 Monitoring en lokale dialoog

De houdbaarheid van elke visie/strategie is beperkt. Vandaar ook het belang van jaarlijkse (regionale) sturing en monitoring. We hebben de focus gehad op het hier en nu en vooruitgekeken naar 2025. Vanzelfsprekend is er tijdens dit proces ook vooruitgeblikt op de periode na 2025. Een periode waarin naar verwachting de effecten van de vergrijzing echt goed voelbaar worden. Nunspeet wil serieus werk maken van jaarlijkse monitoring. We volgen onder meer de prijsontwikkeling, wachttijden in de sociale huursector en de voortgang van het woningbouwprogramma in Nunspeet. We zijn alert op signalen uit de politiek en burgerij over mogelijke knelpunten en oplossingen om daaraan tegemoet te komen.

De woningmarktmonitor

- Woningbouwprogramma naar ontwikkelingsfase.
- Nieuwgebouwde woningen per jaar, inclusief samenstelling en verdeling over de kernen.
- Aantal woningen sloop/nieuwbouw, per wijk en kern.
- Groei van de bevolking van de gemeente Nunspeet.
- Monitoring verhuisbewegingen (saldo migratie)
- Ontwikkeling scheefheid
- Uitstroom Begeleid Wonen en Beschermd Wonen
- Uitstroom uit jeugdzorg

Op basis van nieuwe inzichten die voortvloeien uit onderzoeken, trendanalyse en monitoring kijken we welke effecten dit heeft en of bijstelling van het beleid noodzakelijk is. We voeren hierover de dialoog met onze woonpartners. Een passend ritme is een **jaarlijks overleg**. Deelnemers aan dit overleg: gemeente, corporatie, huurdersorganisatie en marktpartijen.

- Het voorjaarsoverleg heeft vooral karakter van voortgang: liggen we op koers of moeten we versnellen?
- In het najaarsoverleg ligt accent bij eventueel bijsturen en besluiten daarover.
- De sessies worden voorbereid door de gemeente in samenwerking met de woningcorporatie.

4.4 Regionaal afstemmen

De woningmarkt van Nunspeet is een regionale woningmarkt. De dynamiek blijft niet beperkt tot de gemeentegrenzen. Wij blijven hierover in gesprek met de buurgemeenten in de regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland. Het besef is er dat de grote maatschappelijke en marktopgaven vragen om een integrale lokale en regionale aanpak. Om kansen daadwerkelijk te benutten, ligt er een uitdaging om lokale, regionale en provinciale agenda's op elkaar af te stemmen. Daarbij gebruiken we de woonvisie als basis.

In februari/maart wordt jaarlijks op basis van dan actuele cijfers door gemeenten en provincie besproken hoe de lokale woningbouwaantallen (o.a. qua realisatie, plannen (hard en zacht) en ambities uit de woonvisie) en de regionale optelsom hiervan, zich ontwikkelen. Met de optelsom van de lokale aantallen, kan het regionale totaalbeeld worden gemonitord. Als wordt geconstateerd dat dit totaalbeeld uit de pas loopt met de regionale prognose zal er door gemeenten en provincie worden besproken of bijstelling van de opgave noodzakelijk is.




Bijlage 1

WOONRUIMTEVERDELING

Woonruimteverdeling

Nunspeet is onderdeel van een regionaal systeem voor woningtoewijzing. Woningzoekenden kunnen via Huren NoordVeluwe zich inschrijven als woningzoekende en reageren op vrijgekomen woningen. Sociale huurwoningen hebben een netto (kale) huurprijs tot € 737,14 (prijspeil 2020) per maand. De sociale huurwoningen moeten door de corporaties sinds 2016 passend worden toegewezen. Dit betekent dat de hoogte van de huur past bij uw inkomen en huishoudgrootte.



Passend toewijzen		Netto huurprijs per maand (prijspeil 2020)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 619,01	€ 619,02 t/m € 663,40	€ 663,41 t/m € 737,14
 *vanaf de AOW-leeftijd € 23.175	≤ € 23.225*	✓		
	> € 23.225* ≤ € 39.055		✓	✓
	> € 39.055 ≤ € 48.000			✓
 *vanaf de AOW-leeftijd € 31.475	≤ € 31.550*	✓		
	> € 31.550 ≤ € 39.055		✓	✓
	> € 39.055 ≤ € 48.000			✓
 *vanaf de AOW-leeftijd € 31.475	≤ € 31.550*	✓	✓	
	> € 31.550 ≤ € 39.055	✓	✓	✓
	> € 39.055 ≤ € 48.000			✓

Bijlage 2

WONINGMARKTONDERZOEK

Startpunt van onze reis: Druk op de woningmarkt is groot

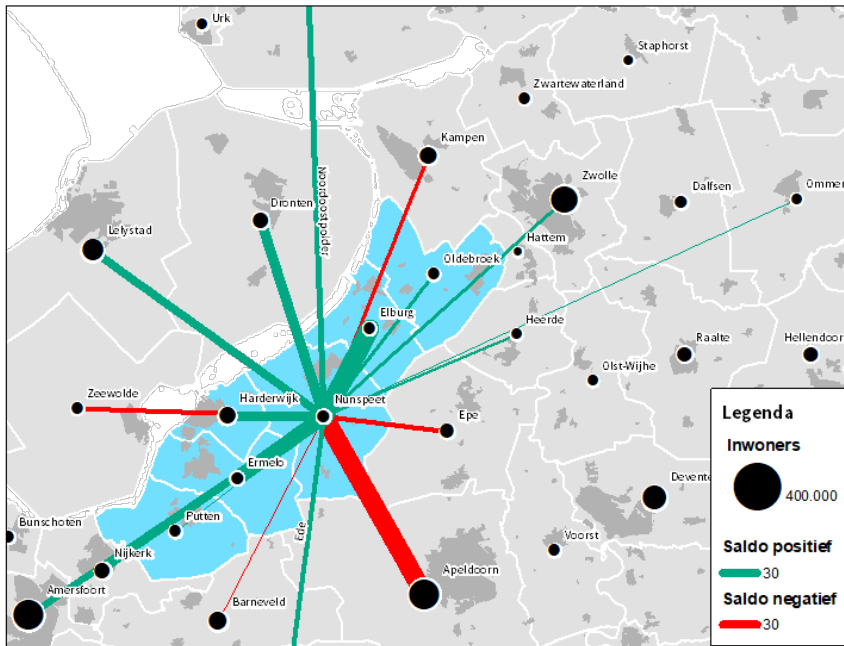
Het gaat goed met Nunspeet. De inwoners zien naar elkaar om, het is er fijn wonen, de economie is sterk en de combinatie van natuur en water is prachtig. Onder het motto 'Koers voor de toekomst' is de afgelopen periode hard gewerkt aan een vitale en aantrekkelijke gemeente Nunspeet. Er zijn veel woningen toegevoegd; de gemeente Nunspeet spreekt zelf van een inhaalslag. Toch is er nog steeds sprake van druk op de woningmarkt. In deze onderzoeksbijlage gaan wij in op de belangrijkste woonopgave waar Nunspeet de komende 5 jaren voor staat, met een doorkijk naar 2030 en verder. Een belangrijke basis voor deze onderzoeksbijlage is het regionale woningmarktonderzoek Noord-Veluwe (Atrivé 2019). Daarbij is ingezoomd op de specifieke resultaten voor de gemeente Nunspeet en waar nodig aangevuld met nieuwe gegevens, in Bijlage 3 vindt u een overzicht van de gebruikte bronnen.

Regionale woningmarkt: Positie van Nunspeet sterk verbeterd

De gemeente Nunspeet bestaat uit de kern Nunspeet en de kernen Vierhouten en Hulshorst. De kern Nunspeet heeft een centrumfunctie voor de hele gemeente. De kernen kenmerken zich door kleinschaligheid en afwisseling, in een ruim opgezette woonomgeving.

Voor een beter begrip hoe de woningmarkt functioneert in de gemeente Nunspeet, heeft Atrivé gekeken naar het **daadwerkelijk verhuisgedrag** van mensen en de verhuisrelaties tussen Nunspeet en andere gemeenten in de periode na de recessie (2015 t/m 2018). De woningmarkt van Nunspeet kenmerkt zich als een regionale woningmarkt. De verhuisbewegingen vinden vooral binnen Nunspeet en met omliggende gemeenten plaats.

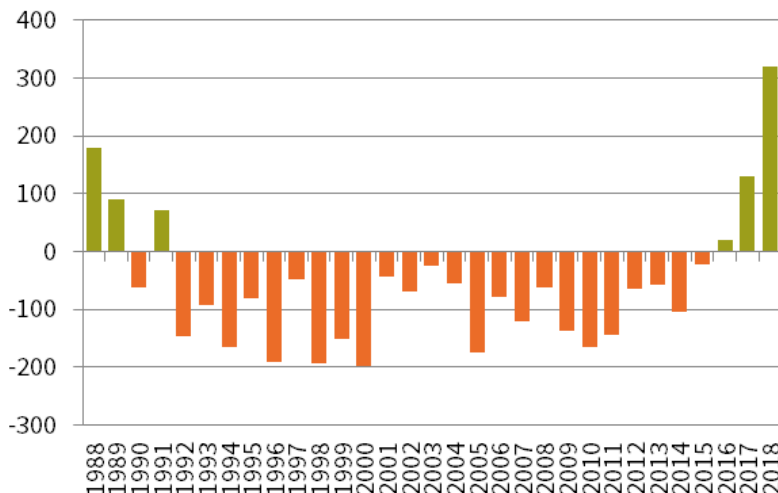
Figuur 1 Saldo verhuizingen tussen Nunspeet en gemeenten, 2015-2018



Bron: CBS 2019; bewerking Atrivé

Na een jarenlang vertrekoverschot had Nunspeet in 2016 voor het eerst in 24 jaar te maken met een positief verhuissaldo. Dat saldo is de laatste jaren opgelopen tot meer dan 300 personen in 2018.

Figuur 2 Saldo van verhuisde personen in Nunspeet 1988 - 2018

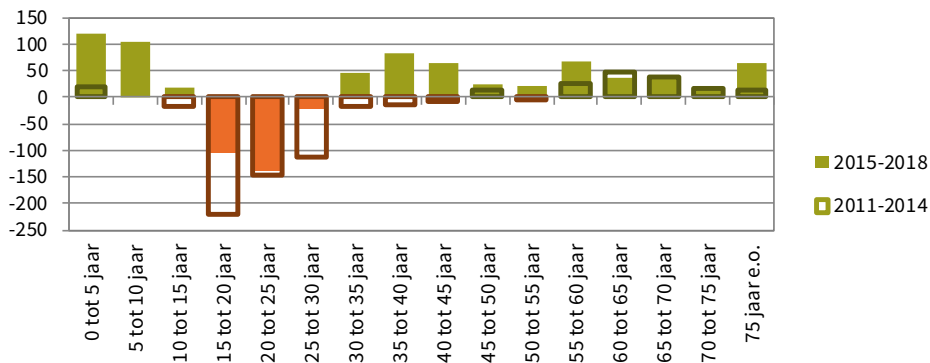


Bron: CBS, 2019; bewerking Atrivé

De verhuismobiliteit in Nunspeet is sinds de crisis fors toegenomen. De laatste jaren kent Nunspeet met name een toename van het aantal gezinnen dat zich in Nunspeet vestigt. Wij zien ook dat in deze jaren het aantal jongvolwassenen en het aantal kleine kinderen dat zich gevestigd hebben is toegenomen. Hieruit concluderen wij dat Nunspeet jonge gezinnen aantrekt. Gezinnen in Nunspeet komen per saldo met name uit grotere steden en vertrekken naar Elburg en Apeldoorn. Terwijl jongeren, eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen juist per saldo vertrekken naar de grotere steden. Jongeren vertrekken vaak voor studie of werk.

Dit is een gebruikelijk patroon voor een landelijke gemeente. Wel is dit vertrekoverschot van jongeren de laatste jaren fors afgenomen.

Figuur 3 verhuissaldo naar leeftijdsklasse



Bron: CBS, 2019; bewerking Atrivé

Kortom, stedelijke regio's trekken traditioneel weinig gezinnen en veel jonge huishoudens, terwijl landelijke regio's juist het omgekeerde laten zien. Het beeld van Nunspeet past hierin.

Dynamiek en impact van diverse doelgroepen op de woningmarkt

Volgens het CBS kende Nunspeet op 1 januari 2019 10.753 huishoudens. Het aantal huishoudens in Nunspeet is de afgelopen 10 jaar met zo'n 7,5% toegenomen. Ook voor de komende jaren wordt een huishoudensgroei verwacht. Voor de periode 2019-2025 is een toename voorspelt van 535 extra huishoudens. Voor de periode 2025-2030 wordt een verdere groei verwacht van 282 huishoudens, daarna is de verwachting dat de groei verder afvlakt. Van 2030 tot 2040 wordt een toename verwacht van circa 300 huishoudens.

Figuur 4 Huishoudensprognose gemeente Nunspeet 2019-2040

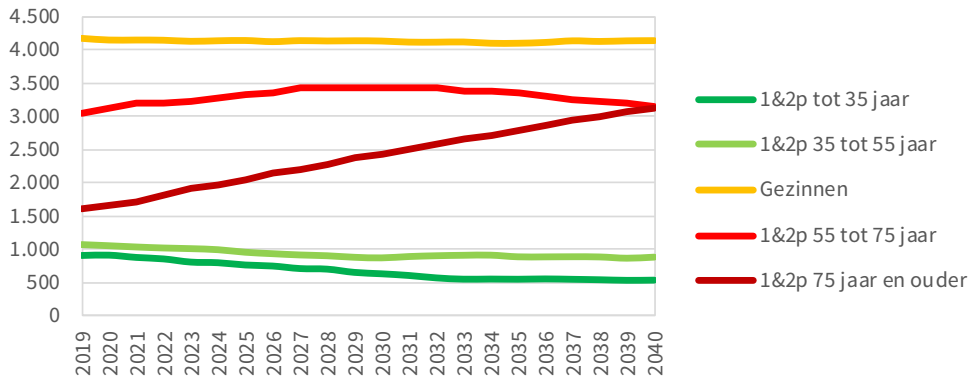
extra huishoudens	
2019-2025	535
2025-2030	282
2030-2035	176
2035-2040	124

Bron: Primos 2019

De meeste huishoudens zijn gezinnen met kinderen. Bijna 40% valt in deze doelgroep. Kleine en jonge huishoudens komen relatief minder voor in Nunspeet. Echter, net zoals elders verandert de samenstelling van de huishoudens in Nunspeet naar de toekomst toe als gevolg van trends als vergrijzing, huishoudensverdunding en ontgroening:

- Tot 2040 verdubbelt het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder
- Dit zijn bijna allemaal een- en tweepersoonshuishoudens
- Hoewel het aandeel gezinnen licht afneemt tot 2040, blijft het aantal groot
- Het kleine aantal jonge een- en tweepersoonshuishoudens neemt verder af.

Figuur 5 Huishoudensprognose gemeente Nunspeet naar type en leeftijd 2019-2040



Bron: Primos 2019

De gemiddelde huishoudensgrootte in Nunspeet neemt naar verwachting af. Dit betekent dat er in de nabije toekomst meer kleine huishoudens in de gemeente zullen zijn. Deze demografische transitie heeft consequenties voor de benodigde woningvoorraad en stelt de gemeente voor keuzes.

Jonge huishoudens

Als gevolg van de demografische trend van de ontgroening neemt het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar in de komende jaren verder af. In 2040 kent Nunspeet naar verwachting ruim 40% minder huishoudens tot 35 jaar. Deze groep op de woningmarkt is echter wel bijzonder sterk verhuisgeneigd. Gemiddeld verhuist in Nunspeet elk jaar circa 21% van alle personen in de leeftijd van 20 tot 30 jaar. Onder de personen van 30 jaar en ouder ligt deze verhuismobiliteit op circa 8% per jaar. Met andere woorden: de doelgroep jonge huishoudens is misschien qua omvang klein (en wordt bovendien steeds kleiner), maar ze zijn zeer actief op de woningmarkt. Hun impact op de woningmarkt in Nunspeet is en blijft ook in de toekomst groot.

Ouderen

Ouderen verhuizen daarentegen relatief weinig. Gemiddeld verhuist per jaar circa 6% van alle inwoners van 65 jaar en ouder in Nunspeet. Van alle verhuisde personen in Nunspeet is momenteel slechts 11% ouder dan 65 jaar. Ter vergelijking: 27% van alle verhuisde personen is momenteel tussen 20 en 30 jaar. De komende jaren zal Nunspeet echter flink vergrijzen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 verdubbelen. In 2040 zal in de gemeente 26% van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.

Met andere woorden: wellicht is de huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in Nunspeet relatief klein. Deze groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij in de toekomst ook een steeds belangrijkere factor op de woningmarkt gaan uitmaken. Ouderen zoeken vaak geschikte woningen in de vorm van een appartement met lift of een kleine grondgebonden woning. Door de beperkte verhuisgeneigdheid van deze doelgroep zal deze vraag pas op langere termijn doorwerken in de totale woningbehoefte in Nunspeet.

Wanneer de grote babyboomgeneratie straks komt te overlijden of noodgedwongen naar een zorginstelling verhuist, neemt op de lange termijn het vrijkomend aanbod van koopeengezinswoningen in de bestaande voorraad toe. Dit omvangrijke vrijkomend aanbod zal op termijn invloed hebben op de afzetbaarheid van nieuwbouwwoningen. Daarbij zal de waarde van minder courante woningen, die niet voldoen aan de wensen en eisen van de tijd, in prijs zakken.

Gezinnen

Hoewel de gemeente Nunspeet vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. In 2040 zal volgens de prognose nog steeds 35% van alle huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaan (2019: 39%). Net als ouderen verhuizen gezinnen relatief weinig. Dit valt op te maken uit de verhuismobiliteit van de kinderen. Van alle kinderen tot 15 jaar in Nunspeet verhuist gemiddeld circa 9% per jaar. Gezinnen met jonge kinderen verhuizen vaker dan gezinnen met oudere kinderen. Die zijn qua school en sociale omgeving vaak al gesetteld

De doelgroep gezinnen blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt. Verhuisgeneigde gezinnen met kinderen zoeken vaak een eengezins-koopwoning. Dit zorgt er mede voor dat de behoefte aan koopeengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst, ondanks de vrijkomende woningen van ouderen, groot blijft.

Druk op de woningmarkt

De laatste jaren is er sprake van druk op de woningmarkt. Er is een toename aan nieuwbouw en sinds 2016 kent Nunspeet een vestigingsoverschot. Ondanks dat neemt het aantal te koop staande woningen en daarmee het aantal transacties in Nunspeet af. Dit heeft geleid tot stijgende woningprijzen. De gemiddelde prijs van een bestaande woning is toegenomen van € 251.000,- in 2015 tot € 305.000,- in 2018. Een stijging van 21% in drie jaar tijd.

Kwantitatieve woningbehoefte

Op 1 januari 2019 kende Nunspeet volgens het CBS 10.851 woningen. De vraag is hoeveel woningen er in 2025 nodig zijn om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Zoals reeds aangegeven wordt in de meest recente huishoudensprognoses in Nunspeet voor de periode 2019-2025 een toename van 535 huishoudens verwacht. We hebben echter ook te maken met een huidig woningtekort van huishoudens die nu al graag een zelfstandige woning wensen in Nunspeet maar nog niet zelfstandig wonen⁴. Dit woningtekort moet bij de geraamde groei van het aantal huishoudens worden opgeteld om tot een reële woningbehoefte te komen. Het is niet duidelijk hoe groot dit tekort in Nunspeet precies is, maar de provincie Gelderland raamt voor de hele provincie dat de woningbehoefte ongeveer 25% hoger ligt dan de groei van het aantal huishoudens⁵. Wanneer we deze vuistregel toepassen op Nunspeet dan is er in de gemeente tot 2025 sprake van een extra woningbehoefte van circa 670 woningen. Voor de periode 2025-2030 gaat het om respectievelijk een huishoudensgroei van 282 huishoudens en een extra woningbehoefte van 350 woningen.

Figuur 6 Raming extra woningbehoefte in Nunspeet 2019-2030

	2019-2025	2025-2030	Totaal
Prognose extra huishoudens	535	282	817
Raming extra woningbehoefte	670	350	1.015

Bron: Primos 2019, provincie Gelderland, bewerking Atrivé

Behoeft vs. plancapaciteit

Momenteel kent de gemeente een plancapaciteit van 919 woningen⁶, waarvan ruim een kwart harde en driekwart zachte plannen betreft⁷. Wanneer we deze plancapaciteit afzetten tegen de geraamde woningbehoefte dan blijkt dat Nunspeet onvoldoende plannen heeft om in de verwachte extra

⁴ Dit gaat bijvoorbeeld om nog thuiswonende starters, huishoudens al dan niet legaal wonend in vakantiewoningen en andere woonverblijven, en overige spoedzoekers.

⁵ Bron: Factsheet woonagenda's en nieuwbouw in Gelderland.

⁶ Exclusief een potentiële geschatte capaciteit van 500 woningen in 't Hul Noord omdat voor deze locatie vooralsnog alleen het voorkeursrecht is gevestigd.

⁷ Harde plannen zijn onherroepelijke plannen.

woningbehoefte te kunnen voorzien. Zowel voor de periode tot 2025 als daarna. De realiteit is dat een deel van de plannen uiteindelijk niet doorgaat. Wanneer we rekening houden met dergelijke planuitval dan blijkt het tekort aan woningbouwplannen nog groter. Tot 2025 komt de gemeente plannen tekort voor circa 276 woningen.

In onderstaande tabel is de totale behoefte met de huidige plancapaciteit vergeleken. Wanneer we onze plannen tot 2025 nominaal doorrekenen komen we uit op een tekort van 178 woningen. Realistisch gezien moet echter rekening worden gehouden met 20% tot 30% planuitval: plannen die niet of veel later worden gebouwd dan gepland. Als van 20% wordt uitgegaan, bedraagt het tekort aan harde en zachte plannen samen 277 woningen in de periode tot 2025, en 308 woningen in de periode daarna. N.B. bij de zachte plancapaciteit is de locatie Kijktuinen wel meegenomen, daarentegen 't Hul Noord niet. Uit het overzicht blijkt dat 't Hul Noord naar de huidige inzichten nodig is om in de behoefte te kunnen voorzien. Uit toekomstige berekeningen moet de feitelijke behoefte van dat moment blijken.

Figuur 7 Woningbehoefte vs. plancapaciteit in Nunspeet 2019-2040

	2019-2025	2025-2040	Totaal
woningbehoefte*	670	650	1.320
harde plannen inbreiding	33	33	66
harde plannen uitbreiding	67	102	169
zachte plannen inbreiding	224	110	334
zachte plannen uitbreiding	168	182	350
nominale totale plancapaciteit	492	427	919
realistische plancapaciteit (20% planuitval)	393	342	735
nominaal tekort plancapaciteit	-178	-223	-401
realistisch tekort plancapaciteit	-277	-308	-585

* = verwachte huishoudensgroei + 25% voor inlopen huidig woningtekort tot 2030

Bron: CBS, Primos 2019, gemeente Nunspeet, bewerking Atrivé

Bovendien zijn van de plannen tot 2025 slechts 100 woningen in harde plannen voorzien. Er worden dus naar verwachting te weinig woningen gerealiseerd om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Er liggen wel de nodige plannen voor de periode na 2025, maar ook deze voorzien niet volledig in de bestaande en geraamde woningbehoefte. Plannen komen nog onvoldoende snel tot uitvoering. Sturen op realisatie en versnelling is noodzaak. Evenals het aanwijzen nieuwe locaties.

Behoeft aan extra sociale huurwoningen

De komende jaren zijn er dus extra woningen nodig in Nunspeet om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Ook in de sociale huursector. De woningmarkt kan worden gezien als een soort ladder. In een ideale woningmarkt kent deze ladder veel treden van productmarktcombinaties, waarbij huishoudens bij elke verhuizing een trede op de ladder omhoog zetten. In Nunspeet is er echter sprake van een aantal nagenoeg ontbrekende treden: Zo kent Nunspeet een sociale huursector en veel middeldure en dure koopwoningen, maar nauwelijks huurwoningen in de vrije sector en betaalbare koopwoningen. Dit bemoeilijkt de doorstroming op de markt. Voor huurders die willen doorstromen is er geen alternatief aanbod beschikbaar.

Dit zorgt voor een toenemende druk op de sociale huursector:

- Het aantal actief woningzoekenden neemt toe
- Het aantal reacties op aangeboden woningen neemt toe
- En de slaagkansen op een nieuwe huurwoning nemen af.

Hierdoor wordt toegang tot de sociale huursector voor met name starters en spoedzoekers steeds moeilijker. De vraag is nu hoeveel sociale huurwoningen er de komende 5 jaar nodig zijn in Nunspeet om in de vraag te kunnen voorzien. Hiervoor is een aantal ontwikkelingen van belang:

1. De komende jaren neemt in Nunspeet het aantal huishoudens naar verwachting toe.
2. Als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal huishoudens met een baan af ten gunste van huishoudens met aow/pensioen.
3. Door huishoudensverdunding neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe welke maximaal maar één inkomen hebben.
4. De trend is dat het aantal 'scheefwoners' in de sociale huursector langzaam afneemt, onder andere als gevolg van het passend toewijzen.
5. De sociale huursector heeft te maken met een druk van bijzondere doelgroepen:
 - a. statushouders: voor de komende 5 jaar gaat het naar schatting⁸ om circa 200 personen. De afgelopen 5 jaar is in Nunspeet een vergelijkbaar aantal statushouders gehuisvest in 85 sociale huurwoningen
 - b. uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg: circa 90 personen in de komende 5 jaar (waarvan circa 30 uit BO en MO en 60 uit pleegzorg). Dit zullen veelal eenpersoonshuishoudens zijn
 - c. een deel van de arbeidsmigranten vestigt zich voor lange(re) tijd in de gemeente. Hoeveel is niet precies bekend.
6. De beperkte doorstroming in de sociale huursector neemt naar verwachting door de vergrijzing verder af. Ouderen verhuizen immers minder dan jongeren.

Momenteel kent Omnia Wonen circa 2.440 sociale huurwoningen (peildatum 31-12-2018) in Nunspeet. Uit een analyse van punten 1 tot en met 4 wordt een benodigde netto toevoeging van de sociale huursector geraamd voor 2025 van **10 woningen**. De demografische trends zorgen voor een toename van de benodigde kernvoorraad, maar de trend van een afnemende scheefheid (van 26% naar 24%) en een gematigde economische ontwikkeling hebben daarop een dempend effect. Mocht er de komende jaren sprake zijn van een nieuwe economische crisis dan kan dit aantal van 10 woningen hoger uitpakken.

Daarnaast is er een behoefte geconstateerd vanuit de bijzondere doelgroepen van circa 175 huishoudens in de komende 5 jaar. Echter, de statushouders (85 huishoudens) zijn impliciet al meegenomen in de groei van het aantal huishoudens in Nunspeet, middels aannames over buitenlandse migratie. Dit geldt niet voor de andere groepen. Deze 90 huishoudens in 5 jaar zorgen voor een aanvullende behoefte betreft boven op de 10 benodigde netto toevoeging op basis van de demografische prognoses en economisch scenario. Wanneer we bovendien aannemen dat 25% van het huidige woningtekort uit figuur 6 in de sociale huursector zit (= 35 woningen tot 2025), dan betekent dit dat er een behoefte is aan 2.575 sociale huurwoningen in 2025. **Een netto toename van 135 extra benodigde sociale huurwoningen** (10 demografie en economie + 90 bijzondere doelgroepen + 35 woningtekort).

Kwalitatieve woningbehoefte

Naast de kwantitatieve woningbehoefte is ook het type woningen van belang. Zoals reeds aangegeven heeft de verwachte demografische transitie consequenties voor de benodigde samenstelling van de woningvoorraad in Nunspeet. De kwalitatieve woningbehoefte verandert. De komende jaren heeft de gemeente als woningmarktregisseur de kans om ervoor te zorgen dat er woningen worden gerealiseerd, passend bij de huidige marktvrage én met het oog op de veranderende huishoudenssamenstelling en de bijbehorende woningbehoefte.

⁸ Het aantal vluchtelingen dat moet worden gehuisvest is per definitie onvoorspelbaar, want met name afhankelijk van internationale ontwikkelingen. Sinds 1993 gaat het om gemiddeld 21,5 persoon per jaar, variërend van 13 tot 45 pppj.

Door de deelname van de gemeente Nunspeet aan het landelijke woonbehoeftesonderzoek (WoON 2018) is het mogelijk uitspraken te doen over de woonwensen van de huishoudens in Nunspeet. Wanneer we deze woonwensen verbinden met de verwachte huishoudprognose dan kunnen we inzichtelijk maken wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet.

Nunspeet is een echte kopersmarkt. Op korte termijn bestaat er een behoefte in alle koopprijssegmenten, waarbij de tekorten bij goedkopere koopwoningen met een prijs tussen € 200.000,- en € 265.000,- het grootst zijn. Ook het segment tot € 200.000,- is op korte termijn kansrijk.

Het aandeel gezinnen in de gemeente Nunspeet blijft ook op lange termijn groot, waardoor alle koopsegmenten ook op lange termijn kansrijk blijven.

Onderstaande figuur laat zien dat, op basis van de woonwensen, de sociale huur een risicovol segment is op de korte termijn. Dit heeft alles te maken met de eerder geconstateerde ontbrekende treden op de woningmarkt in Nunspeet. Hierdoor kunnen huurders niet doorstromen en blijven ze noodgedwongen zitten in de sociale huursector, waardoor daar de druk toeneemt. De onderstaande figuur laat dus een ideale wereld zien wanneer iedereen zijn/haar woonwensen kan vervullen. De praktijk is echter weerbarstiger. We hebben geconstateerd dat er verschillende trends zijn, waardoor we verwachten dat er de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn.

Door de groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zal de behoefte naar appartementen met lift of geschikte grondgebonden seniorenwoning op langere termijn toenemen. De behoefte aan appartementen is verdeeld over alle prijssegmenten, met name in de huur.

Figuur 8 Kansrijke en minder kansrijke segmenten in Nunspeet tot 2025/2040⁹

	Koop grondgebonden	Huur grondgebonden	Koop gestapeld	Huur gestapeld	Huur tot aftoppingsgrens	Huur tot liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens	Koop tot € 200.000	Koop € 200.000 - € 265.000	Koop € 265.000 - € 350.000	Koop boven € 350.000
Korte termijn (2025)	Kansrijk	Risicovol	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Risicovol	Enigszins risicovol	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Kansrijk
Lange termijn (2040)	Kansrijk	Enigszins risicovol	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Kansrijk	Enigszins risicovol	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Kansrijk

Bron: Primos 2019, WoON 2018, bewerking Atrivé

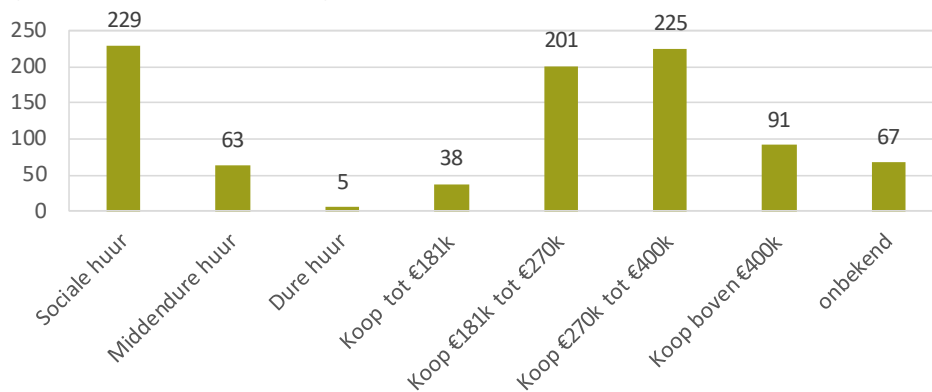
Ook zien wij dat door de strenge inkomensstoets een deel van de woningzoekenden niet kunnen instromen in de sociale woningen en niet in staat zijn een huis te kopen. Voor hen moeten woningen met een middenhuur gerealiseerd worden. Dit is een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.000,-. De verwachting is dat een deel van deze groep blijft zitten waar ze zit en dat een ander deel mogelijk doorstroomt naar de particuliere huur- of koopsector, hoewel die laatste groep lager is dan gewenst zou zijn. Door de huidige marktomstandigheden verwachten wij dat de inkomensafhankelijke huurverhoging nauwelijks enig effect zal hebben op de verhuisbereidheid; deze zal afhangen van de beschikbaarheid van betaalbare alternatieven. Starters kunnen moeilijker terecht in goedkope koop- en huurwoningen. Hierdoor verwachten wij dat het percentage scheefwoners (26%) nog in beperkte mate zal afnemen. Daarbij mag dan nog worden geconstateerd dat in Nunspeet weinig vrijesectorhuurwoningen zijn en er weinig animo is vanuit beleggers voor dit segment. Dat betekent dat deze groep zich dan voornamelijk zal moeten richten op de koopmarkt.

⁹ Binnen een bandbreedte tussen een overschot of tekort van 200 woningen wordt een segment gezien als enigszins kansrijk of risicovol. Een overschot of tekort vanaf 200 woningen wordt gezien als kansrijk of risicovol.

Kwalitatieve behoefte vs. plancapaciteit

De huidige totale plancapaciteit (hard en zacht) voorziet vooral in de behoefte aan eengezins- en koopwoningen, maar er zijn ook plannen voor appartementen en sociale huurwoningen. Doordat een groot deel uit zachte plannen bestaat kunnen deze nog worden bijgesteld om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Naar prijsklasse uitgesplitst is er momenteel vooral plancapaciteit voor betaalbare koopwoningen van € 181.000,- tot € 270.000,- (201 woningen, waarbij in de praktijk de goedkoopste niet onder € 200.000,- aangeboden zullen worden) en middeldure koopwoningen van € 270.000,- tot € 400.000,- (225 woningen). Er zijn ook een groot aantal plannen voor sociale huurwoningen (229 woningen = 25%). Iets meer van een derde van de plancapaciteit valt in de categorie koopwoningen van € 270.000,- en duurder, en 10% duurder dan € 400.000,-. Naar woningtype zijn er in de totale plancapaciteit plannen voor 365 appartementen (= 40%), waarvan de helft huurappartementen. Op zich lijken de plannen hiermee kwalitatief redelijk goed aan te sluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte, maar de huidige druk op de woningmarkt heeft ervoor gezorgd dat ook de goedkoopste koopwoningen moeilijk bereikbaar zijn voor starters. Uit de financieringslasttabellen 2019 van het Nibud blijkt dat huishouden met een inkomen van € 38.000,- slechts een hypotheek tot € 170.000,- kunnen krijgen bij 2,25% hypotheekrente. Hier ligt een opgave: sturen op betaalbaarheid door het beschikbaar stellen van startersleningen en het gebruik maken van privaats- en publiekrechtelijke bevoegdheden om woningbouw in de gewenste categorieën te bevorderen.

Figuur 9 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse



Bron: Gemeente Nunspeet, 2019

Woningbehoefte per kern

De kernen in de gemeente zijn te klein om daarvoor apart de woningbehoefte te kunnen ramen. Dat betekent dat de invulling van de woningbehoefte meer op basis van concrete signalen en maatwerk moet plaatsvinden.

Molenbeek

Plan Molenbeek is een grote nieuwbouwwijk waar in drie fasen in totaal zo'n 460 woningen gebouwd worden. Inmiddels zijn er 400 woningen gerealiseerd. Het betrof woningbouw in diverse koopcategorieën door zowel professionele ontwikkelaars, CPO-verenigingen als individuele bouwers alsmede een beperkt aantal sociale en vrijesectorhuurwoningen. In de tweede helft van 2019 is met de voorbereiding van de derde fase begonnen.

Plan Elspeet Noordwest

Het plan is in drie fasen verdeeld waarbij realisatie van de eerste twee fasen heeft plaatsgevonden. De invulling van de derde fase wordt onderzocht.

Hulshorst

Plan Weversweg wordt naar verwachting in 2020 afgerond. Onderzocht wordt of aansluitend aan de bestaande bebouwing een locatie kan worden benut voor aanvullende nieuwbouw.

Vierhouten

In Vierhouten is gelet op de omvang en de demografische kenmerken geen sprake van een substantiële behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen. De gemeente heeft enkele jaren geleden een locatie aangekocht waar op kleine schaal woningbouw kan plaatsvinden.

In een ander zorglandschap en naar een inclusieve samenleving

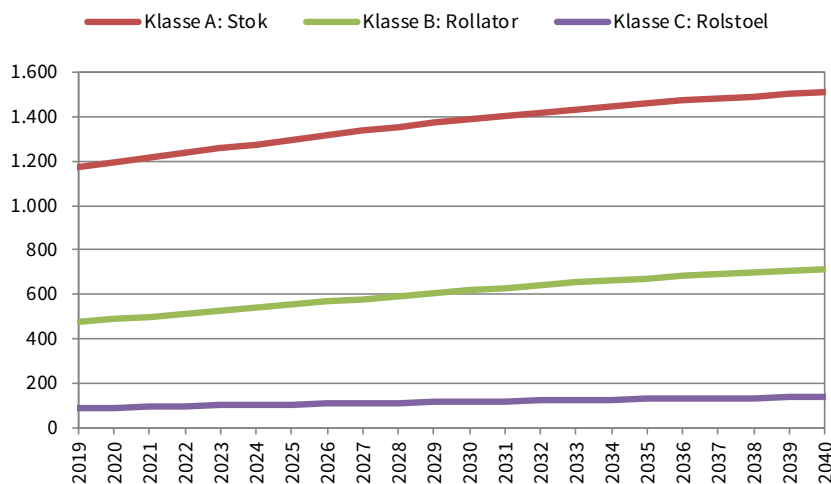
Langer zelfstandig wonen en toenemende zorgbehoefte

Het zorglandschap in Nederland is veranderd. Als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal mensen met beperkingen en/of een zorgvraag toe. Van ouderen wordt verwacht dat zij langer thuis wonen en zelf zorg organiseren of ontvangen van kennis of familie. Er heeft extramuralisering plaatsgevonden: mensen die eerder in een zorgwoning woonden, moesten hun plek vinden in de reguliere woningvoorraad. Als gevolg van deze grotere groep zelfstandig wonende ouderen zien we in de periode 2019-2040 het aantal huishoudens met personen met een fysieke beperking toenemen. De groei van deze huishoudens is sterker dan de huishoudens zonder een beperking. Vooral de groepen met lichte tot matige fysieke beperkingen zijn relatief groot (zie figuur hieronder). Veel ouderen willen in hun woning en vertrouwde omgeving blijven wonen, ook wanneer zij minder mobiel en vitaal worden. Slechts een kleine groep senioren kiest ervoor om tijdig te verhuizen naar een (zorg)geschikte woning. Om in de behoefte aan een geschikte woning voor deze groepen te kunnen voorzien is het nodig dat de bestaande woning wordt aangepast. Voor deze groepen zijn kleine aanpassingen in de woning een belangrijke voorwaarde om thuis te (blijven) wonen. Maar nog belangrijker is de sociale zorgstructuur voor deze huishoudens die de gepaste ondersteuning kan bieden.

Voor huishoudens met een zwaardere fysieke beperking (klasse C) is de vraag of benodigde woningaanpassingen haalbaar zijn of dat zij moeten verhuizen naar een andere (gelijkvloerse) woning. In 2025 geraamd op 105 huishoudens en in 2030 118 huishoudens. Voor deze groep kan een vorm van geclusterd wonen mogelijk ook een uitkomst zijn voor hun woon-zorgbehoefte. Het blijkt dat 60% van de ouderen met een rollator respectievelijk een rolstoel niet in een nultredenwoning (= gelijkvloerse woning) woont.

De hierboven geschetste ontwikkelingen vragen om een woningvoorraad die geschikt is om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, juist ook voor mensen met een (lichte tot matige) beperking. Daarnaast vragen deze ontwikkelingen om een degelijke sociale zorginfrastructuur.

Figuur 10 Raming ontwikkeling aantal huishoudens met beperkingen in Nunspeet 2019-2040



Bron: Geriscoop

Kwetsbare groepen

Waar het merendeel van de inwoners zich goed weet te redden, zijn er ook kwetsbare groepen die meer aandacht vragen. Denk aan ‘echte’ alleenstaande ouderen (80/85-plussers), jongvolwassenen met een zorgvraag en psychisch kwetsbare mensen. In omvang is dit geen grote groep, maar hier ontstaan serieuze problemen (bijvoorbeeld niet meer goed voor zichzelf kunnen zorgen, eenzaamheid en verwaarlozing).

Er is nauwelijks behoefte aan zeer kleinschalige maatwerkwoningen. Het gaat om woningen voor personen die met behulp van de benodigde zorg zelfstandig kunnen wonen, de woningen zouden idealiter op enige afstand, maar niet te ver van een woonomgeving moeten liggen.

Zoals reeds opgemerkt doen deze bijzondere doelgroepen ook een beroep op de woningmarkt. Het gaat hierbij om statushouders, uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke opvang en de jeugdzorg. Geraamd is dat voor deze doelgroepen de komende jaren zo’n 90 extra sociale huurwoningen nodig zijn.

Verduurzamen = het adagium: energietransitie en klimaatadaptatie

Klimaatakkoord

Duurzaamheid staat steeds steviger op de agenda van overheid, maatschappelijk middenveld, bedrijfsleven én burgers. In 2013 is op landelijk niveau het Energieakkoord voor duurzame groei tot stand gekomen en in 2019 het klimaatakkoord. Een van de punten is het verduurzamen van de gebouwde omgeving:

- Nieuwbouw moet vanaf 2021 bijna energieneutraal zijn (BENG).
- Vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal (de maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en ligt vast in het Bouwbesluit).
- Eind 2020 moet 80% van de huurwoningen van particuliere verhuurders gemiddeld label C of beter zijn.
- Voor de sociale huursector geldt landelijk de afspraak dat woningen in 2021 gemiddeld energielabel B (Energie-Index van 1,20 tot 1,40) hebben en na 2020 opnieuw forse stappen in energiesprongen maken (sinds 1 januari 2015 wordt gebruikgemaakt van een meer exacte bepaling van de energieprestatie, de

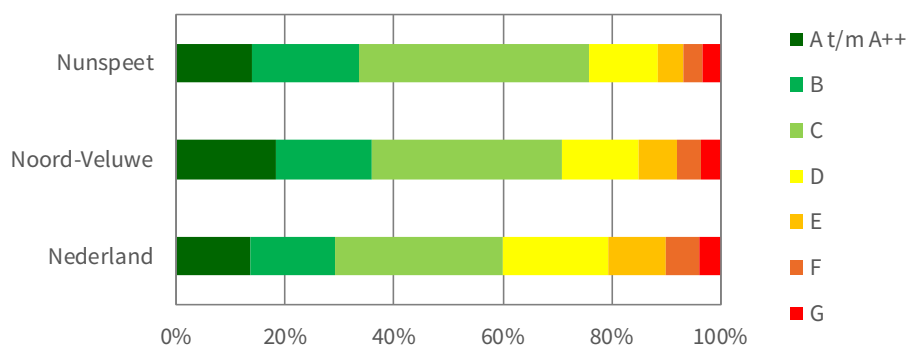
Energie-Index). Deze is vooral voor sociale verhuurders van belang). Op de lange termijn, uiterlijk 2050, zorgen corporaties ervoor dat hun woningen CO₂-neutraal zijn.

- In 2020 moet sprake zijn van ten minste 14% duurzame opwekking en in 2023 16% duurzame opwekking. En in het regeerakkoord staat voor 2030 49% als doelstelling.
- Vanaf 1 juli 2018 is een gasaansluiting niet meer verplicht, mensen hebben een warmterecht.
- Voor 2023 moeten alle gemeenten (en waterschappen) een stresstest wateroverlast hebben uitgevoerd.

Energetische kwaliteit van de voorraad

Hoe staat het nu met de energetische kwaliteit van de Nunspeetse woningvoorraad? Slechts 40% van de woningvoorraad in Nunspeet heeft een geldig energielabel. In deze woningen zijn de sociale huurwoningen oververtegenwoordigd. Wanneer we alleen kijken naar deze woningen met een geldig energielabel, dan blijkt dat de woningvoorraad in Nunspeet relatief een betere energetische kwaliteit kent dan gemiddeld in de regio of Nederland. Driekwart van de woningen met een geldig energielabel, heeft een A-, B- of C-label. Zo'n 25% heeft dus een label D of slechter.

Figuur 11 Geregistreerde labels naar type label in Nunspeet, Noord-Veluwe en Nederland in 2018



Bron: Klimaatmonitor, 2018

Vanuit het WoON wordt zichtbaar dat vernieuwde cv-ketels een populaire duurzaamheidsmaatregel zijn. Het grootste gedeelte (43%) heeft echter niet geïnvesteerd. Met dit aandeel ligt Nunspeet op het regionaal en nationaal gemiddelde. Het grootste gedeelte van de duurzaamheidsinvesteringen in Nunspeet wordt gedaan tijdens onderhoudswerkzaamheden. Ook een lagere energierekening is een belangrijk argument om te verduurzamen. De kosten zijn ook een belangrijke motivatie om in de toekomst te verduurzamen. Zo'n 53% van de huiseigenaren geeft aan te willen verduurzamen als ze hun kosten ook terugverdienen.

Duurzaamheid en betaalbaarheid

Duurzaamheid is ook een thema vanuit het oogpunt betaalbaarheid. Stijgende energielasten hebben de laatste jaren gezorgd voor een stijging van de woonlasten en zullen de komende jaren mogelijk verder toenemen. Met name goedkope(re) woningen presteren vaak minder goed op energiezuinigheid, waardoor de energierekening voor deze huishoudens een (relatief) grote kostenpost is. Zowel in de koop als huur is de betaalbaarheid van het wonen daarom een aandachtspunt.

Bijlage 3

GEBRUIKTE BRONNEN

- CBS-Statline (divers)
- CBS Kerncijfers Wijken en Buurten (divers)
- Domis Enserve (woonruimteverdeling sociale huur)
- dVi 2017 (samenstelling sociale huursector)
- Woningmarktcijfers.nl (drukindicatoren koopsector)
- Huizenzoeker.nl (drukindicatoren koopsector)
- WoON 2018 (divers)
- Lokale Monitor Wonen (divers)
- Data Omnia Wonen over voorraad huurwoningen
- Data gemeente Nunspeet over plancapaciteit
- Primos2019 (demografische prognoses)
- Conclusr Research (arbeidsmigranten)
- Rijksoverheid.nl (taakstelling statushouders)
- Klimaatmonitor (data duurzaamheid)
- Monitor Wonen-Zorg provincie Gelderland
- Vektis (zorg)
- Zorgkantoor Zwolle (zorg)