COMPANEN

# Programma Wonen – 1e contouren

22 februari 2023

gemeente Hattem



# De rode draad….

- Dalende woningprijzen, stijgende rente, maar vraag naar woningen blijft groot
  - Landelijk, maar zeker ook in de regio (druk vanuit Zwolle)
- Behoefte aan betaalbare woningen (huur- en koop)
- Steeds meer bijzondere doelgroepen (kwetsbare achtergrond of specifieke woonwens)
- Steeds meer sturing vanuit Den Haag (2/3$^{e}$ betaalbaar, 30% sociaal)
  - Hoe kunnen we daarbinnen onze eigen ‘couleur locale’ behouden…?
  - En toch voldoende speelruimte aan ontwikkelaars geven?
- Programma Wonen: uitwerking van Omgevingsvisie
- Woningwet: Woonbeleid 5 jaar geldig, daarna herzien

# Per thema

- Woningbouwopgave (kwantitatief en kwalitatief)
- Betaalbaar wonen
- Wonen en zorg
- Duurzame woningen en woonomgeving

Per thema benoemen we…

- Opgave
- Visie
- Instrumentarium

# 1. Woningbouwopgave



## Opgaven

- Zeer grote woningvraag
  - 1.100 w. t/m 2040 (Omgevingsvisie)
  - Maar regionale vraag nog groter
- Weinig aanbod starters + senioren
- ‘Nieuwe’ woonvragen:
  - Collectieve woonvormen
  - Woonwagenbewoners



## Visie

- Woondeal: +1.130 w. t/m 2030 (bruto)
  - Rol vervullen in regionale vraag
  - Vooral op inbreidingsplekken
- Bouw kleine(re) woningen
  - Appartementen
  - En ook grondgebonden
  - Creativiteit om betaalbaar te blijven
- Beter benutten bestaand vastgoed
- Staan open voor nieuwe woonvormen, mits kleinschalig en passend in landschap



## Acties / instrumentarium

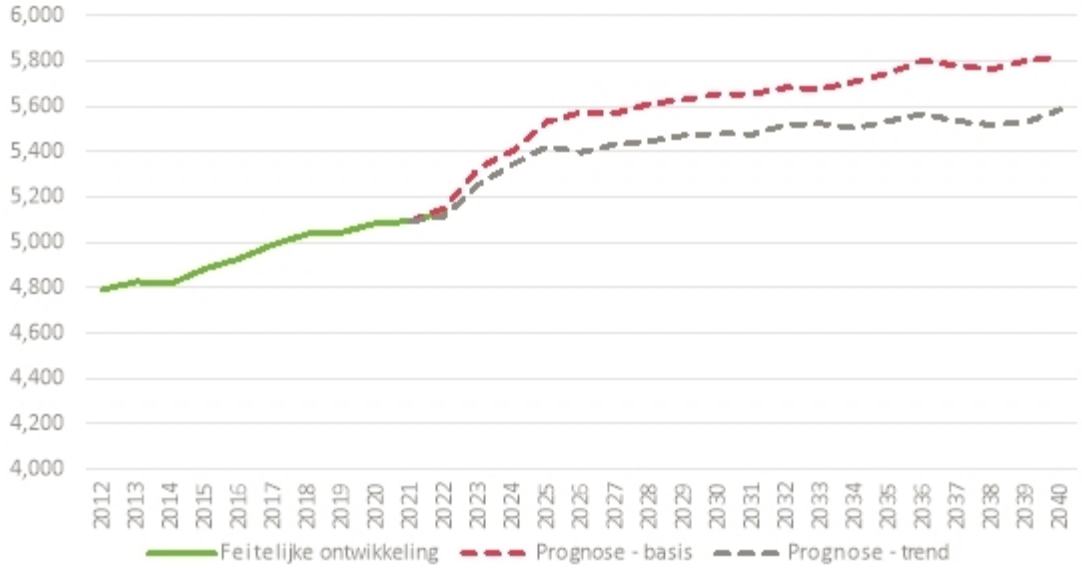
- Toetsingskader nieuwe initiatieven
- Mogelijkheden woning- en kavelsplitsing in Omgevingsplan
- Gesprek ontwikkelaars kansrijke locaties vernieuwende woonvormen
- Beleidskader woonwagens

# Voorbeeld instrument

***Toetsingscriteria woningbouwinitiatieven***

1. *Het plan past binnen de kwantitatieve vraag naar woningen*
2. *Het plan sluit aan op de kwalitatieve woningvraag in Hattem*
3. *Het beoogde programma voorziet in minimaal 30% sociale huur*
4. *Inbreiding gaat voor uitbreiding*
5. *Het plan draagt bij aan een ruimtelijke verbetering van de omgeving*
6. *Plan draagt bij aan het langer zelfstandig wonen van zorgdoelgroepen*
7. *Het plan kent een hoge duurzaamheidsambitie*
8. *Het plan zorgt voor een klimaatadaptieve woonomgeving*
9. *Het plan biedt een vernieuwende woonvorm*

# Huishoudensontwikkeling

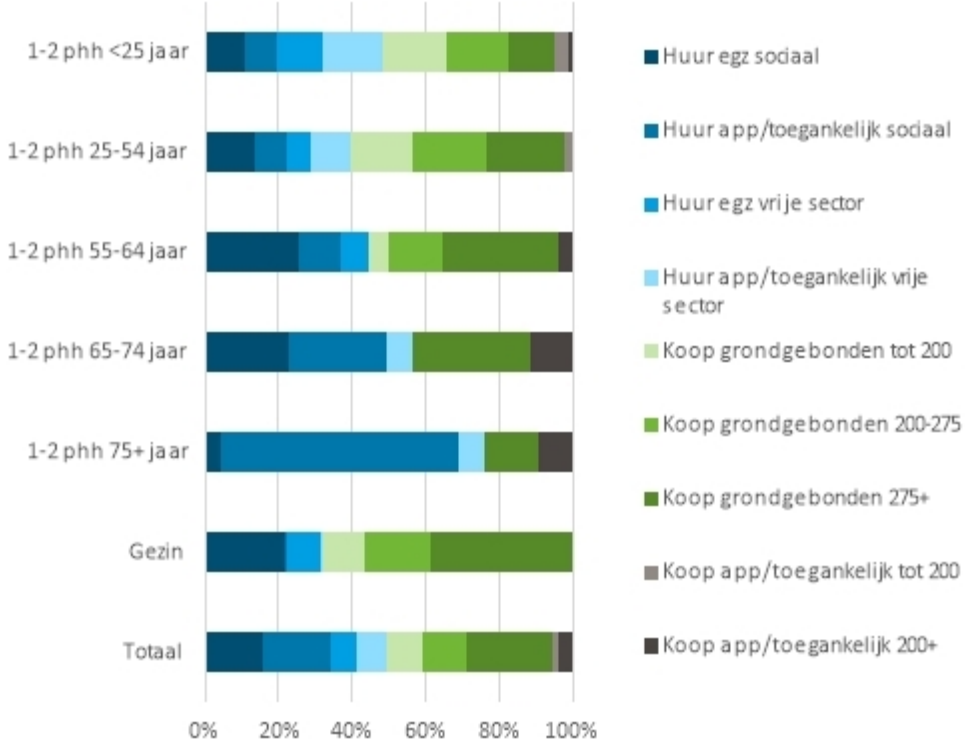



Prognose Gelderland

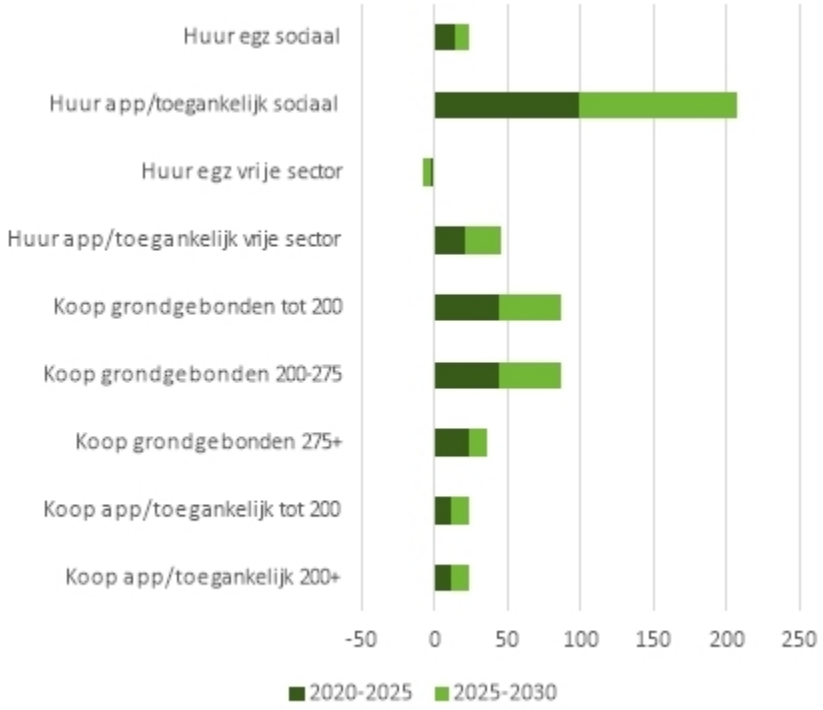
- +390 tot +560 huishoudens (2022-2030)
- Nog exclusief inlopen woningtekort (nu 2,4%)

# Kwalitatieve behoefte

*Per doelgroep*




*Per saldo: toevoegen:*



# 2. Betaalbaar wonen



## Opgaven

- Vraag naar sociale huur neemt toe
- Kloof tussen sociale huur en koop
- Betaalbaar bouwen lastig:
  - Stijgende bouwkosten
  - Kwaliteitseisen
- Spoedzoekers die snel tijdelijk woonruimte nodig hebben
- Betaalbare koop stijgt snel in krappe markt snel prijs
- Groei aandachtsgroepen (statushouders, uitstroom BW)
- Voldoende kansen eigen inwoners?



## Visie

- Bouw 435 sociale huur t/m 2030 (bruto)
  - Vooral tot 1e aftop. grens (< €633)
  - 30% sociale huur per locatie
- Bouw flexwoningen (minimaal 15 jaar)
  - Goede spreiding
  - Mix doelgroepen
- Nieuwbouw goedkope koop blijft zo lang mogelijk betaalbaar
- Meer aanbod middeldure huur
- Iedereen is welkom, maar geen verdringing eigen inwoners



## Acties / instrumentarium

- Spoor 1: vereveningsfonds sociale huur
- Spoor 2: doelgroepenverordening
- Bouw kleinere woningen (weinig uitbouwmogelijkheden)
- Zelfbewoningsplicht + antispeculatiebeding
- Uitbreiden huisvestingsverordening
  - Voorrang lokale binding (waar nodig en mogelijk)
- Project Flexwoningen
- Prestatieafspraken corporaties

# Aandeel sociale huur op totale woningvoorraad




Woondeal-ambitie:

- +426 sociale huur (bruto)
- = 1.850 sociale huur in 2030
- = 28,8% van totale voorraad

Naar 30% sociale huur in 2030:

- = 1.930 sociale huur in 2030
- = +506 woningen t.o.v. 2022

# 3. Wonen met zorg



## Opgaven

- Vergrijzing: steeds meer ouderen
- Alle zorgvragers langer zelfstandig wonen
- Ouderen niet erg verhuisgeneigd vs. te weinig geschikt woningaanbod
- Vraag tussenvorm: tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis
- Iedere gemeente zelf verantwoordelijk voor huisvesting uitstroom BW en MO
    - Woningaanbod nu nog niet op gericht



## Visie

- Nieuwbouw om doorstroming te creëren, aanpassen bestaande woningen
- Twee woonzorgzones met (1) geschikt woningaanbod en (2) zorgvoorzieningen nabij
    - Uitbreiding geclusterde woningen
    - Omgeving toegankelijker maken
- Rijk: iedere gemeente minimaal 30% sociale huur toewijzen aandachtsgroepen
- Rijk: iedere gemeente een woonzorgvisie

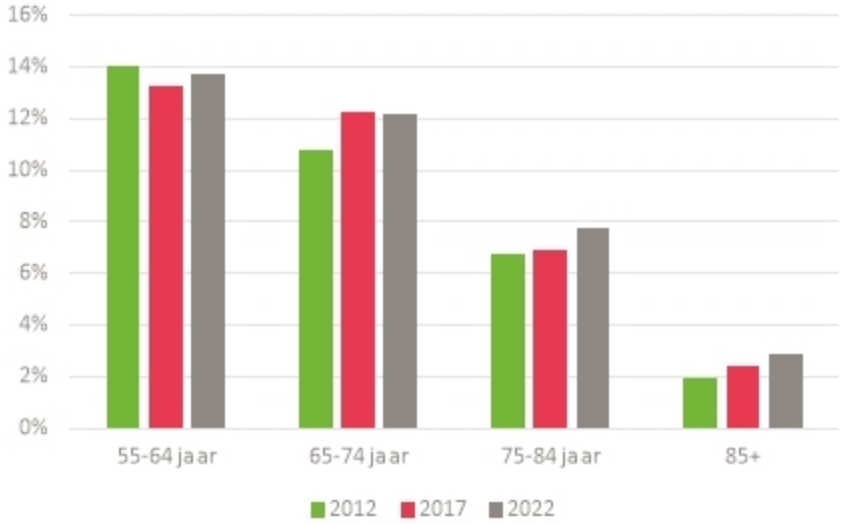


## Acties / instrumentarium

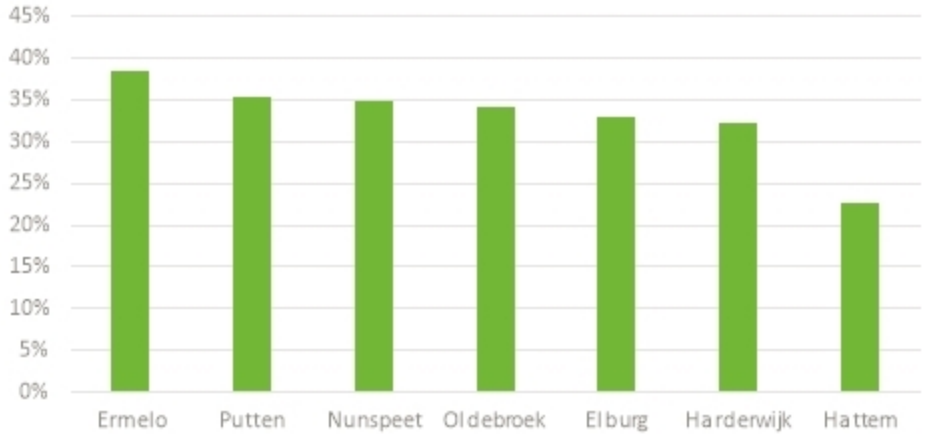
- Woonzorgvisie integreren Programma Wonen Uitbreiden huisvestingsverordening
    - Verplichte urgenties
- Prestatieafspraken Triada
    - Levensloopgeschikte woningen
- Opstapregeling (uitstroom BW, MO)
- Verhuiscoach

# Vergrijzing

*Ontwikkeling aandeel ouderen 2012-2022 in Hattem*




*Aandeel 65-plussers per gemeente 2022 (Noord-Veluwe)*



# 4. Duurzame woningen / woonomgeving



## Opgaven

- Opwarming aarde
- Droogte versus wateroverlast
- Hoge energieprijzen, vooral probleem lagere inkomens
- In sociale huur al verduurzamingslag gemaakt, nu nog particuliere woningvoorraad
- Teruglopende biodiversiteit
- Nationale Meetlat Klimaatadaptatie op komst



## Visie

- Rijk: 2050 aardgasloos, energieneutraal en klimaatrobuust
- Alle woningen transitiegereed maken (na isolatie)
- De Hilst, De Bongerd, Uilennest en Zandkamp Noord als proeftuinen
- 2040: volledig circulaire samenleving: consequenties woningbouw
- Klimaatadaptie en biodiversiteit stimuleren bij nieuwbouw / herstructurering



## Acties / instrumentarium

- Veencirculator
  - Criteria verder vertalen in toetsingskader
  - Verbreden voor andere locaties
- Voorlichting (Energieloket)
- Financiële ondersteuning (collectieve inkoop, leningen, subsidies)
- Slimme innovaties (o.a. aquathermie)

# Hoe gaan we verder?

- Contouren uitwerken tot Programma Wonen
- Proces voor 90% doorlopen, opzet toetsen bij Triada, huurders, marktpartijen
- Uitwerken diverse instrumenten (o.a. doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, vereveningsfonds, toetsingskader, etc.)
- Planning: twee mogelijke sporen
  1. Afronding Programma Wonen (april – mei gereed)
  2. Integreren woonzorgvisie (na de zomer gereed)
     - Analyse aandachtsgroepen
     - Gesprekken zorgpartijen
     - Concrete acties