
Wonen in Hattem

Hattem is een prachtige stad om te wonen. We zien daarom dat er veel vraag is naar huizen in Hattem. Jongeren en gezinnen zijn soms lang op zoek naar huizen of vetrekken uit Hattem. Daarnaast zorgen vergrijzing en klimaatverandering voor een veranderende behoefte. De woningopgave is groot. De gemeenteraad zal aan een aantal fundamentele keuzes richting moeten geven. Dit stuk is een aanzet tot debat om tot die keuzes te komen.

Alle politieke partijen in Hattem vinden wonen zeer belangrijk. Dit document staat niet op zichzelf. In de afgelopen periode zijn meerdere woningbehoefteonderzoeken uitgevoerd, zoals het onderzoek ‘inzicht in de Hattemse woningbehoefte van 11 september 2019’. Ook in de prestatieafspraken met Triada en in de nieuwe omgevingswet komen diverse opgaven terug. In het coalitieakkoord staat de ambitie dat Hattemers hun hele leven een voor hen passende woonvorm in Hattem kunnen vinden.

Het eerste doel van dit document is de opgave en behoefte voor passende woonvormen in kaart te brengen en te koppelen aan de juiste instrumenten. Daarbij stellen we vast welke opgaven op dit moment nog niet zijn opgenomen in de agenda van de gemeenteraad in Hattem.

Het tweede doel is richting te geven als het gaat om fundamentele keuzes over de woningbouw. Bijvoorbeeld: Wat is in Hattem nodig, waar ligt voor Hattem de grens van groei, hoe zit Hattem in de regio, welke omvang is wenselijk om het voorzieningenniveau op peil te houden en welke instrumenten zetten we in bij het realiseren van deze toekomstvisie?

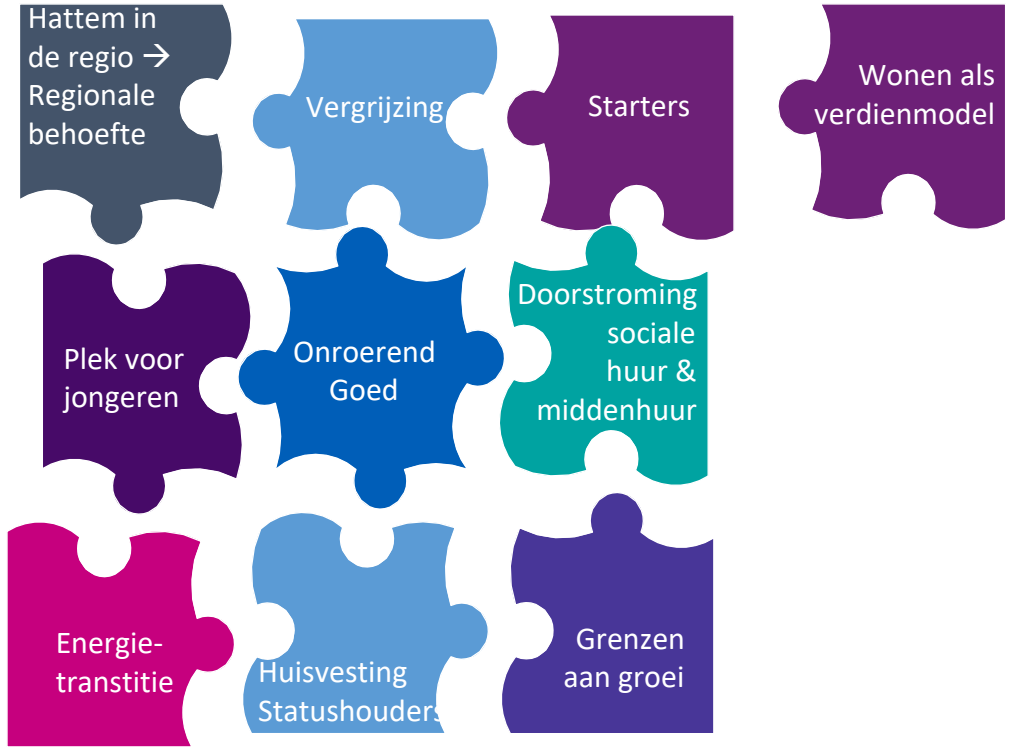
Opgaven

Hattem is nooit af. Demografische, maatschappelijke, financiële en economische ontwikkelingen leiden tot verschuivingen in vraag en aanbod.

Belangrijke ontwikkelingen voor Hattem zijn de vergrijzing, de energietransitie en het feit dat Hattem in een economische groeiregio ligt waardoor de regionale vraag naar woningen toeneemt.

In de figuur hiernaast zijn de belangrijkste opgaven genoemd die wij identificeren voor Hattem.

In de volgende pagina's zullen we per opgave een korte toelichting geven. Daarnaast de instrumenten en beleidsdocumenten waarin deze opgave terug komt.



Regionale behoefte

Opgave

Er is spanning op de regionale woningmarkt. De gunstige ligging van Hattem, de woningbehoefte vanuit Zwolle en de al aanwezige en groeiende instroom vanuit Zwolle en de rest van Nederland voeren de spanning verder op.

Hoe spelen we hierop in? Wat willen we wel en wat niet? Grondgebonden nieuwbouw in een aantrekkelijk woonmilieu heeft aantrekkingskracht heeft op de vraag van buiten een gemeente.

De omgevingsvisie is een uitgelezen moment om een keuze te maken over hoe we invulling geven aan de regionale behoefte.

Je krijgt verdringing als je geen invulling geeft aan de regionale behoefte: dus ja, we willen / moeten invulling geven aan een deel van de regionale behoefte, maar wel in samenwerking met andere gemeenten.

Niet elk plan zal volgens planning tot uitvoering komen. Dat er meer plannen worden gestart dan nodig, geeft ruimte om aan de daadwerkelijke behoefte voor de lokale en regionale vraag te kunnen voldoen.

Politieke instrumenten

Wat willen we doen / doen we al

- Omgevingsvisie
- Actieve grondpolitiek?
- ISV (Investeringsfonds Stedelijke vernieuwing) woningen
- Regionaal convenant: afspraak in de regio met andere gemeenten (wat kan de regio Zwolle bijdragen aan de opgave in Hattem)
- Kan er alleen voor Hattemers gebouwd worden bijvoorbeeld middels collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Vergrijzing

Opgave

De vergrijzing in Hattem leidt tot meer vraag naar wonen en zorg. Daarbij blijft het grootste deel van de oudere inwoners mede door het veranderde rijksbeleid thuis wonen.

Groepswonen: Daarnaast is er ook een fase naast het ‘oude thuis’ naar het nieuwe ‘thuis’,

Oud en Jong wonen samen naast elkaar, zoals aan de Lippenoordweg. Het gemengd wonen en diversiteit vasthouden om te voorkomen dat mensen afgezonderd worden.

Mensen moeten zich ook veilig voelen en veilig ouder kunnen worden met de daarbij behorende voorzieningen.

De locaties voor de woon zorg zone zijn de Bongerd en het gebied Uilennest/oude IJsbaan van waaruit we ouderenhuisvesting kunnen faciliteren.

Ruimte maken voor initiatieven (bijvoorbeeld Knarrenhof, tiny houses of andere vormen).

Onderzoek derde woonzorgzone ‘t Veen. En flexibilisering van woonvormen.

Politieke instrumenten

Wat willen we doen al:

- Bouwen van voldoende appartementen
- Transformatie woningvoorraad → welke instrumenten kunnen we inzetten → stimuleringsregelingen.
- Levensloop bestendig maken van (huur)woningen.
- Actieve grondpolitiek?
- Prestatieafspraken met Triada en anderen
- Locaties aanwijzen → welke noemen
- Knarrenhof en andere wooninitiatieven faciliteren
- Onderzoek starten naar mogelijkheid voor derde woon zorg zone
- Meer nadruk op flexibiliseren van woonvormen
- Ontroerend goed verankeren in beleidsdocumenten
- Eerst opgave in kaart brengen qua omvang, en dan oplossingen zoeken.

Plek voor jongeren

Opgave

Hoe houden we Hattem aantrekkelijk voor jongeren. We zien bij jongeren (15 tot 25 jarigen) in Hattem een negatief verhuissaldo. We zien daarnaast dat veel jonge mensen en starters moeite hebben om een geschikte woning te vinden in Hattem.

Wij willen het vertrek van jongeren uit de gemeente verminderen/ hun terugkeer na studie bevorderen door te zorgen voor voldoende aanbod aan gevarieerde en betaalbare woonruimte. Hoe groot de opgave is, is op dit moment nog niet bepaald. Het is noodzakelijk de ontwikkelingen goed te monitoren

Politieke instrumenten

Wat willen we doen:

- In kaart van de omvang van de opgave; gedegen instrument om te monitoren.
- Meer appartementen bouwen (locaties aanwijzen/de Zaaier?)
- Startersleningen
- Samen bouwen voor jongeren in Hattem (behoefte in kaart brengen/ participatie)
- Prestatieafspraken Triada en anderen
- Actieve grondpolitiek
- Afspraken contractueel waardoor woningen voor jongeren beschikbaar blijven
- Onderzoek naar rug aan rug woningen (is dit kansrijk in Hattem?).
- Flexibilisering van woonvormen
- Uitzoeken van instrumenten als anti-speculatiebedingen etc, koop regelingen voor alleen Hattemers, doorverkoop afspraken etc.

Doorstroming

Opgave

Op basis van de prognose groeit de doelgroep sociale huurvoorraad tot 2029 met circa 85 huishoudens. Deze huishoudens zouden kunnen worden opgevangen in de bestaande voorraad. Hiervoor moet wel de doorstroming van scheefwoners (momenteel 300 woningen) op gang komen.

Daarnaast leidt het tekort van ouderenwoningen tot een vertraagd aanbod van woningen van senioren.

Kwaliteit van de sociale huur op peil houden. Dit kan meegenomen worden in de prestatieafspraken met Triada.

Verder kunnen inwoners die kiezen voor een wooncarrière ook doorstroming bevorderen

Politieke instrumenten

Wat willen we doen:

- Omgevingsvisie
- Woonagenda:
    - Tekort aan midden huur oplossen
    - Tekort aan koopwoningen 150 tot 250k verder onderzoeken, wat is dit tekort voor wie moeten we bouwen
- Functie van en vraag naar middenhuurinkomen, onderzoek Binnenlandse Zaken.
- Aanpak scheefhuren: de juiste doelgroep in de juiste woning.
- Voldoende appartementen bouwen, in elke prijsklasse
- Woningen splitsen
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
- Ontroerend goed in de prestatieafspraken met Triada bevorderen

Grenzen aan groei

Opgave

Het aantal huishoudens blijft in Hattem gestaag doorgroeien. Tot 2029 komen er jaarlijks gemiddeld 33 huishoudens bij. Deze mensen moeten worden gehuisvest.

Voor het behoud van een goed voorzieningenniveau is een bepaalde omvang van de stad wenselijk. Echter een optimale omvang voor het huidige voorzieningenniveau is onbekend.

Daarnaast ligt Hattem geografisch gunstig is het omzoomd door prachtige Natura 2000 gebieden en ecologische hoofdstructuren. Dit maakt het wonen in Hattem zeer aantrekkelijk. Hoe zorgen we voor voldoende woningen en behouden we deze landschappen en natuurwaarde voor toekomstige generaties?

Politieke instrumenten

Wat willen we doen:

- Omgevingsvisie. Er zijn grenzen aan de groei. Hoe gaan we de grenzen bepalen.
- In beeld brengen: wat is de ‘ideale’ toekomstige omvang van Hattem.
- Buitengebied is ook een mooi gebied. Breder kijken dan natura 2000. Waar ligt de groene grens?
- Voorkeur voor inbreidingslocaties.

Energietransitie

Opgave

Er ligt een enorme uitdaging in de energietransitie. Zo moeten in 2050 alle woningen in Hattem ‘van het gas af’ zijn.

De woningvoorraad moet verduurzaamd worden, maar in het verlengde zullen de woningen ook aangepaste moeten worden op het veranderende klimaat (klimaatadaptatie).

Om deze doelstellingen te realiseren hebben we de inwoners nodig. Zij zullen bereid moeten zijn hun aandeel in de energietransitie te nemen.

Politieke instrumenten

Wat willen we doen:

- RES
- Warmtevisie, Warmteplannen
- Faciliteren Energiebespaarleningen?
- Opwekking of consuminderen?
- In bouwvergunningen regelen dat de eisen omtrent isolatie hoger worden.
- Meer tractie op energiecoach / duurzaamheidsloket.
- Energie armoede beleid
- Prestatieafspraken Triada en anderen
- Klimaatadaptatieplannen
- Subsidie instrumenten voor isolatie
- Voorbeeldprojecten

Statushouders en arbeidsmigranten

Opgave

De gemeente krijgt elk half jaar een nieuwe taakstelling van de minister van Binnenlandse Zaken om statushouders te huisvesten. Aan deze taakstelling moeten wij voldoend. Deze statushouders zijn asielzoekers met een vluchtelingenstatus. Op dit moment moeten er nog 13 statushouders worden gehuisvest. Hoe maken we hier woningen voor beschikbaar?

Migratie van arbeidsmigranten is een trend die landelijk optreed. Ook in Hattem worden zij gehuisvest.

Speculeren met woningen proberen te voorkomen. Zorgen dat wijken leefbaar blijven.

Politieke instrumenten

Wat willen we doen:

- Doorstroming bevorderen
- Scheefwonen voorkomen
- Prestatieafspraken met Triada en anderen
- Speculatie tegengaan en zelfbewoningsplicht onderzoeken
- Eisen stelen aan fatsoenlijk huisvesten van arbeidsmigranten.

Informatiegat

Opgave

Er is al een flink aantal onderzoeken gedaan. Maar we hebben ook aanvullende informatie behoefte. Een regelmatige informatiestroom van het aantal woningen is belangrijk, zoals bij “waar staat je gemeente” maar dan aangevuld met harde en softe plannen voor woningbouw om zo de ontwikkelingen te kunnen monitoren. Een regelmatig woonbehoefte onderzoek zou ook onderdeel uit moeten maken van de informatievoorziening.

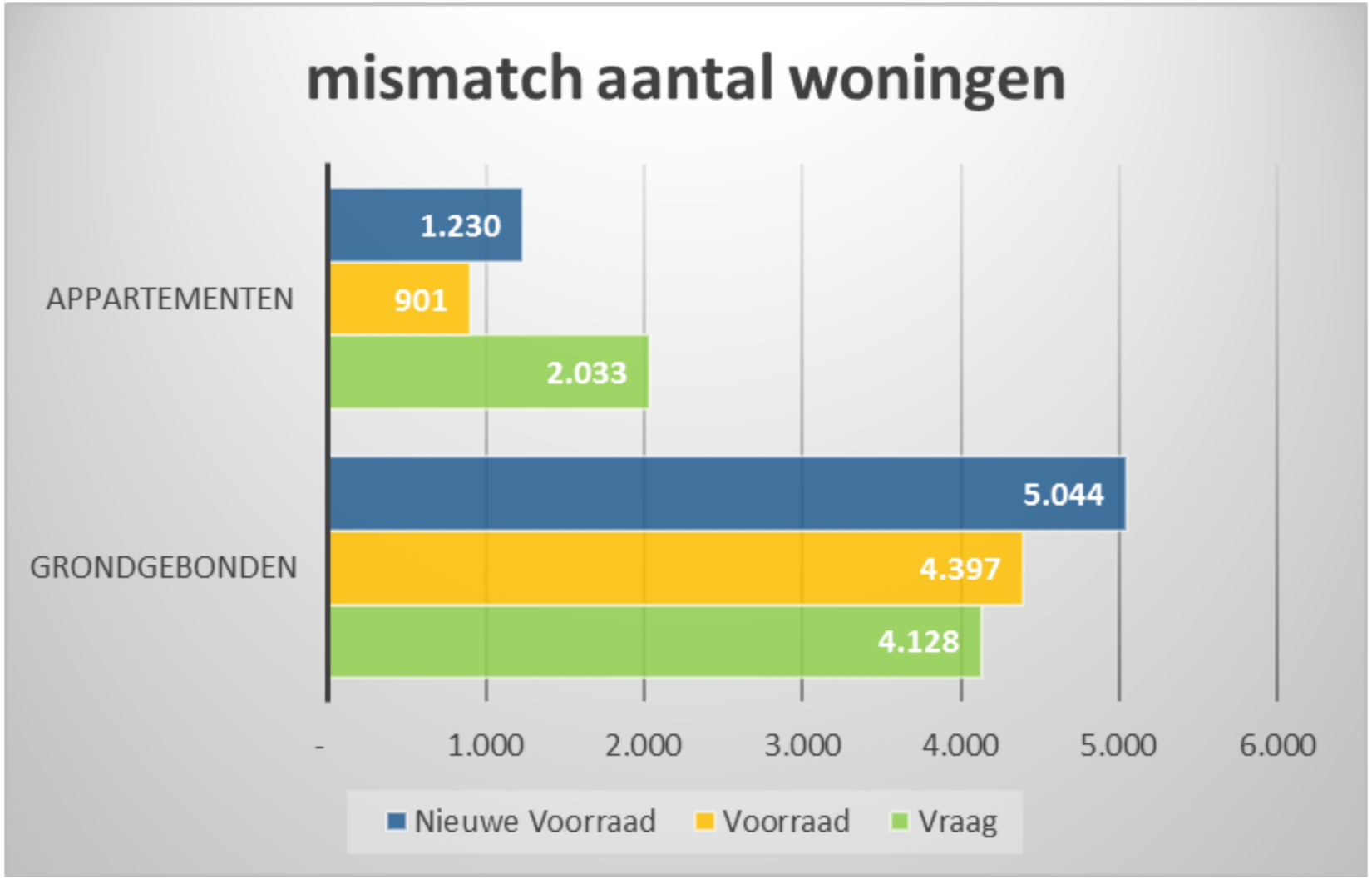
Als raad kunnen wij de politieke instrumenten die voor handen zijn op basis van al deze informatie beter inzetten om markt en behoefte zoveel mogelijk met de inzet van politieke instrumenten op elkaar af te stemmen.

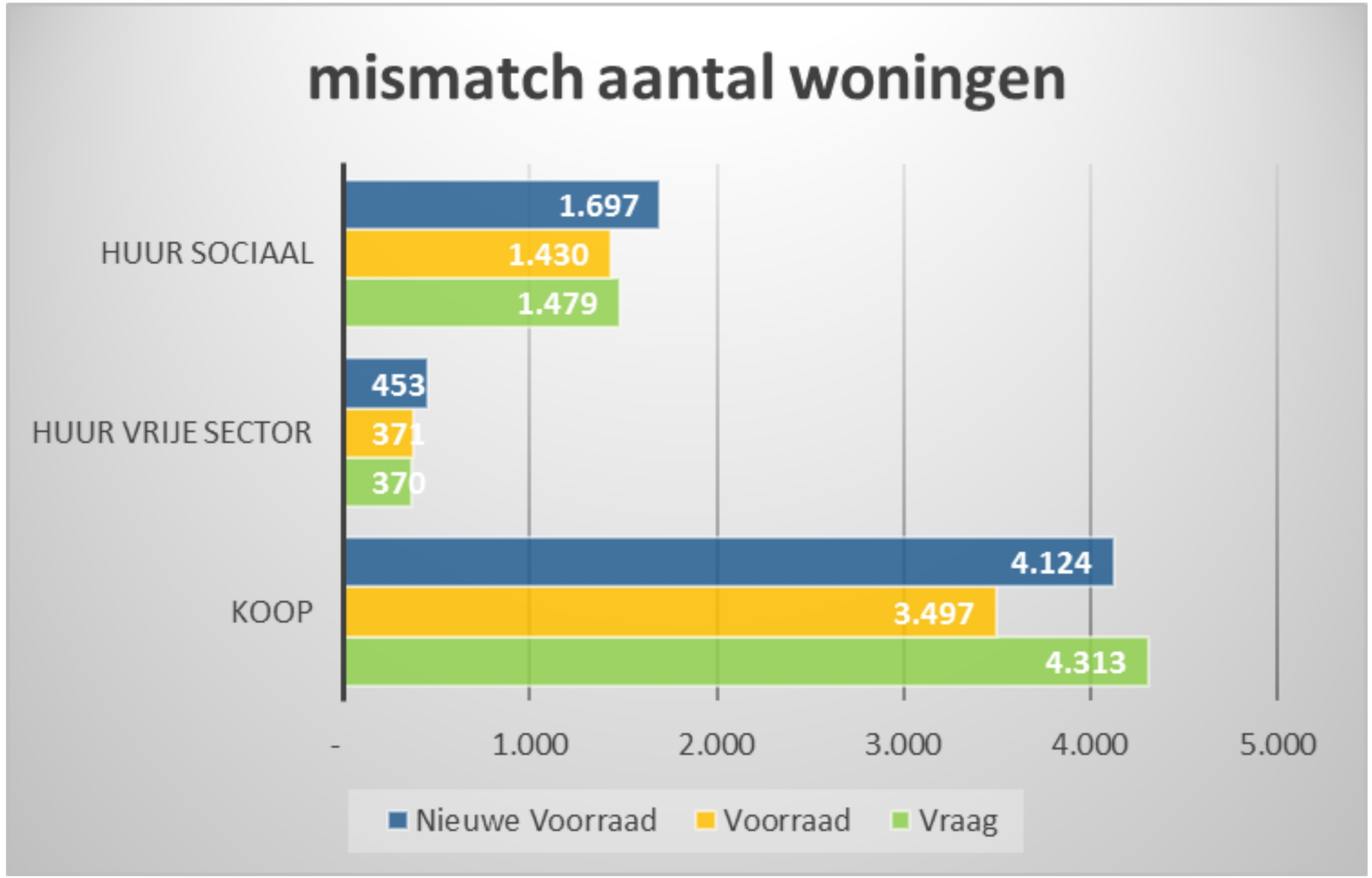
Politieke instrumenten

Wat willen we doen:

- We willen een gericht onderzoek naar de woningbehoefte onder jongeren.
- We willen een gericht onderzoek naar de behoefte van woningen onder de 200k.
- Regelmatige actualisering van informatie
- Onderzoek welke instrumenten er zijn om prijsopdrijving in de markt tegen te gaan

BIJLAGEN


mismatch aantal woningen
APPARTEMENTEN
GRONDGEBONDEN
1.230
901
2.033
5.044
4.397
4.128
-
1.000
2.000
3.000
4.000
5.000
6.000
Nieuwe Voorraad
Voorraad
Vraag


mismatch aantal woningen
HUUR SOCIAAL
1.697
1.430
1.479
HUUR VRIJE SECTOR
453
371
370
KOOP
4.124
3.497
4.313
-
1.000
2.000
3.000
4.000
5.000
Nieuwe Voorraad
Voorraad
Vraag

	Percentage:		Aantallen:			Nieuwe	Na nieuwe
Mismatch in huidige voorraad	Vraag	Voorraad	Vraag	Voorraad	*Mismatch*	Voorraad	Voorraad
Grondgebonden	67%	83%	4.128	4.397	-269	5.044	80%
Appartementen	33%	17%	2.033	901	1.132	1.230	20%
			6.161	5.298		6.274	
Koop	70%	66%	4.313	3.497	816	4.124	66%
Huur vrije sector	6%	7%	370	371	-1	453	7%
Huur sociaal	24%	27%	1.479	1.430	48	1.697	27%
		100%	6.161	5.298		6.274	

Behoeften van woningzoekenden			voorraad	vraag	vraag	vraag -/-	Toekomstige	verschil
Koop			**2019**	**2029**	**2039**	voorraad	woningbouw	na 20 jaar
<EUR 150k	4%		212	232	246	35		-35
EUR 150k - 250k	35%		1.854	2.029	2.156	302	83	-219
EUR 250k - 350k	35%		1.854	2.029	2.156	302	294	-8
EUR 250k - 500k	19%		1.007	1.102	1.171	164	250	86
> EUR 500k	7%		371	406	431	60		-60
	100%		5.298	5.798	6.161	863	627	-236

							Toekomst	
Voorkeur naar woontype:			2019	2029	2039	behoefte	woningbouw	
Koop grondgebonden	57%		3.020	3.305	3.512	492	567	75
Koop appartement	13%		689	754	801	112	60	-52
Huur grondgebonden	10%		530	580	616	86	80	-6
Huur appartement	20%		1.060	1.160	1.232	173	269	96
	100%		5.298	5.798	6.161	863	976	113

WONINGTYPE[1]	VRAAG	VOORRAAD	OPGAVE
Grondgebonden	67%	85%	
Appartementen	33%	15%	
Koop	70%	65%	
Huur (vrije sector)	6%	5,5%[8]	
Huur (sociaal in corporatiebezit)	24%	24%	

TABEL 7 WOONVOORKEUREN VERSUS BESTAANDE VOORRAAD

Bron: WoOn2018, CBS Statline (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

WONINGTYPE [1]	VRAAG	VOORRAAD	NIEUWE VOORRAAD	OPGAVE
Grondgebonden	67%	85%	80 %	
Appartementen	33%	15%	20 %	
Koop	70%	65%	66 %	
Huur (vrije sector)	6%	5,5% [8]	7 %	
Huur (sociaal in corporatiebezit)	24%	24%	27 % *	

TABEL 7 WOONVOORKEUREN VERSUS BESTAANDE VOORRAAD

Bron: WoOn2018, CBS Statline (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

*niet alleen in corporatiebezit

Hoe nu verder…



Huisvesting Hattem

Projecten fysieke leefomgeving

Assenrade

Lippenoordweg

't Veen Noord

Parksteate

Woon zorg zone Gelderse Dijk

Consmema

