


# Ontwikkelingen Woningbouw

gemeente Hattem



# Ontwikkelingen woningbouw

Ontwikkelingen woningbouw en effect hiervan op Programma Wonen en prestatieafspraken

- Landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen
- Prestatieafspraken
- Programma Wonen

gemeente Hattem



# Landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen

**Nationale afspraken volkshuisvesting**

- Versnelling woningbouwproductie
- NPV: prestatiefspraken Rijk, VNG, Aedes en Woonbond over grote opgeven woningbouw;
- Indicatief bod gemeenten/regio/provincie aan Rijk
- Regiodeals: Definitieve vertaling van landelijke afspraken naar in opgaven voor gemeenten/regio/provincie

**Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle**

- Verstedelijkingsafspraken regio Zwolle en het Rijk en in het verlengde daarvan de NOVI en de NOVEX.
- Vertaling naar opgave Kop van de Veluwe

gemeente Hattem



# Opgaven en afspraken (I)

**Landelijke inzet**

- Versnellen woningbouw (900.000 t/m 2030)
- 900.000 woningen (t/m 2023) waarvan 2/3 betaalbaar/goedkoop
- Afschaffen verhuurderheffing
- Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen
- Verregaande verduurzaming 675.000 huurwoningen
- Huurmatiging en woningverbetering
- 15.000 flexwoningen

gemeente Hattem



# Opgaven en afspraken (II)

**Indicatief bod provincie Gelderland**

- Provincie Gelderland: ruim 100.00 woningen t/m 2030
- Set van randvoorwaarden

**Bijdrage Hattem aan indicatief bod**

- Netto toevoeging van 950 woningen
- Netto toevoeging van 350 sociale huurwoningen
- Passend binnen aantallen Omgevingsvisie, maar wel versnelling

gemeente Hattem



# Prestatieafspraken Hattem-Triada

- De landelijke en regionale afspraken hebben grote invloed op de plannen van de gemeente en de corporatie;
- De regiodeals zijn nog niet definitief en bestuurlijk vastgesteld (planning: maart 2023);
- De productie van sociale huurwoningen zal sterk toenemen;
- De corporatie moet een deel van de nieuwe plannen nog verwerken in de meerjarenbegroting;
- Om bovenstaande redenen is een concrete vertaling in prestatieafspraken voor 2023 niet goed mogelijk;
- Oplossing: Verlenging afspraken 2022 + toevoeging Addendum.

gemeente Hattem



# Programma Wonen

# Waarom een Programma Wonen?

- Woningmarkt verandert snel: eerst grote krapte, nu (tijdelijke?) afkoeling.
- Ruimtelijke kader is gezet: Omgevingsvisie → Via Programma Wonen verdiepen
- Woonplan gemeenteraad (2021)
- Basis voor prestatieafspraken met Triada
- Nationale Woon- en Bouwagenda verandert het speelveld
  - 2/3$^{e}$ nieuwbouw is betaalbaar (sociale huur, middeldure huur, koop < NHG)
  - Versnelling woningbouw (900.000 woningen t/m 2030)
  - Vertalen naar Regionale Woondeals (nu – januari)

# Proces

- Bouwstenen op basis van bestaande info, beleid, etc.
- Gesprek Triada: opgaven sociale huur
- Verkenning opgaven per woningbouwlocatie
- Informeren raad (vandaag)

Vervolg

- Opstellen concept programma
- Kaders bespreken met raad
- Werksessie: instrumentarium, uitvoeringsmaatregelen
- Concept voorleggen externe stakeholders
- Uitwerken tot definitief concept
- Besluitvorming

# Thema 1: Onze woningbouwopgave

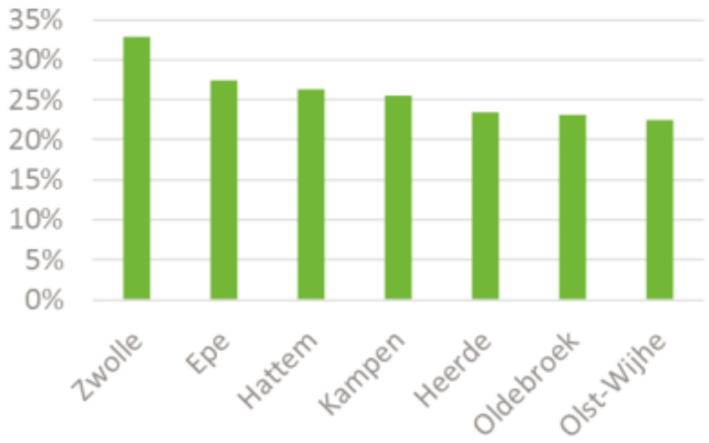
- **Opgave 1: Bouw van 950 woningen t/m 2030**
  - Gericht op lokale vraag én instroom regio Zwolle
  - Via bouw op inbreidingsplekken, buitengebied alleen kleinschalige ontwikkelingen

- **Opgave 2: Meer aanbod voor starters en senioren**
  - Kleiner en betaalbaar bouwen: gericht op 1+2 persoonshuishoudens (starters + senioren)

- **Overige opgaven:**
  - Kansen in de bestaande voorraad benutten (woningsplitsing, herbestemming)
  - Nieuwe woonvormen (CPO, Tiny houses, knarrenhofjes, wooncoöperaties)
  - Behoefte woonwagens

# Thema 2: Hoe houden we Hattem betaalbaar?

- **Opgave 1: Uitbreiden voorraad sociale huur**
  - NWBA: op termijn iedere gemeente 30% sociale huur (Hattem nu: 26%)
  - Wil je dat in 2030 bereiken, dan moet 50% nieuwbouw sociale huur zijn (530 woningen)
  - Hoe creëren we gevarieerde wijken?




- **Opgave 2: Middeninkomens**
  - Weinig mogelijkheden soc. huur en koop
  - Meer aanbod middeldure huur creëren
  - Primair commerciële partijen, ook rol voor Triada

- **Opgave 3: Betaalbare koop betaalbaar houden**
  - Goedkope nieuwbouw stijgt vaak snel in prijs
  - Instrumentarium benutten om prijsstijging te beperken

- **Overige opgaven:**
  - Spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten

# Thema 3: Wonen met zorg

- **Opgave 1: Behoefte aan levensloopgeschikte woningen**
  - Langer thuis wonen (beleid en behoefte)
  - Behoefte woonvorm tussen zelfstandig en verpleeghuis in
  - Particuliere woningeigenaar aan zet (hoe ondersteunen?)

- **Opgave 2: Levensloopgeschikte woonomgeving**
  - Nabijheid voorzieningen, toegankelijke omgeving
  - Woonzorgzones De Bongerd, Gelderse Dijk

- **Opgave 3: Zelfstandig wonen uitstroom BW en Jeugdzorg**
  - 5-10 uitstromers (BW en jeugd) per jaar
  - Behoefte aan kleine woningen voor een lage huurprijs

# Thema 4: Een duurzame toekomst

- **Opgave 1: Verduurzamen van de huidige woningvoorraad**
  - 2050 aardgasloos en klimaatneutraal, 49% reductie tot 2030
  - Grootste opgave: wijken gebouwd voor 1970 (Binnenstad/Villapark)

- **Opgave 2: Aandacht voor klimaatadaptie en biodiversiteit**
  - Nieuwbouw: plannen toetsen op deze kenmerken (gespannen voet betaalbaarheid)
  - Bestaande bouw: Aanpak versteende wijken (De Hilst)

- **Opgave 3: Circulair bouwen**
  - In 2040 volledig circulaire samenleving
  - ‘t Veen geheel circulair: lessen toepassen bij nieuwe initiatieven