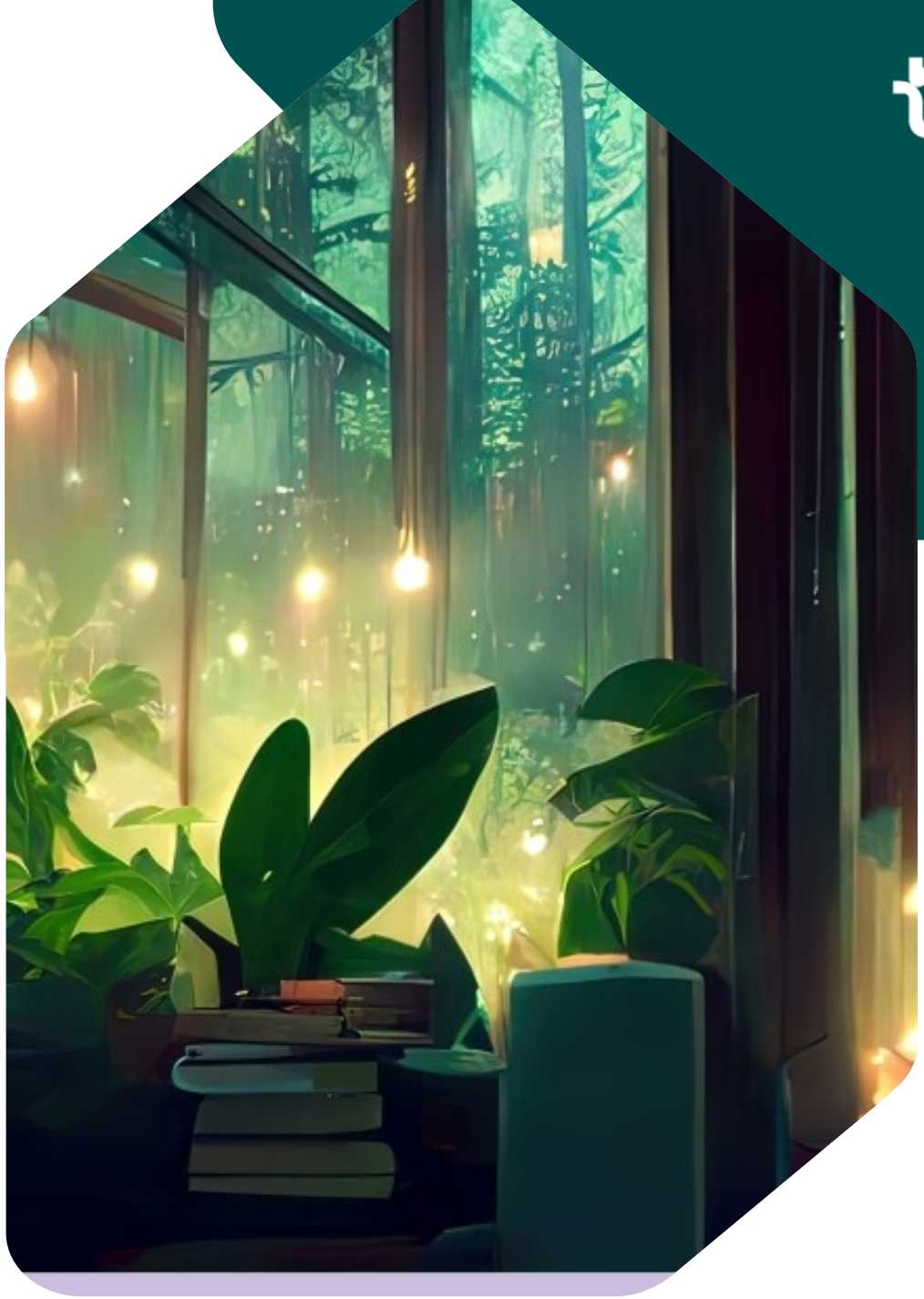
Natuurlijk thuis!



Doelen Woonruimteverdeling

29 september 2025

Gezamenlijk doel woonruimteverdeling

‘Mijn woning past bij mijn persoonlijke situatie. Ik woon in een fijne, groene buurt waar mensen naar elkaar omzien.’

Krappe woningmarkt vraagt om juiste balans tussen vraag en voorraad:

- Evenwichtige verdeling en voldoende betaalbare en passende woningen voor doelgroepen
- Een passend (t)huis
- Stimuleren van doorstroming
- Samenredzame buurten

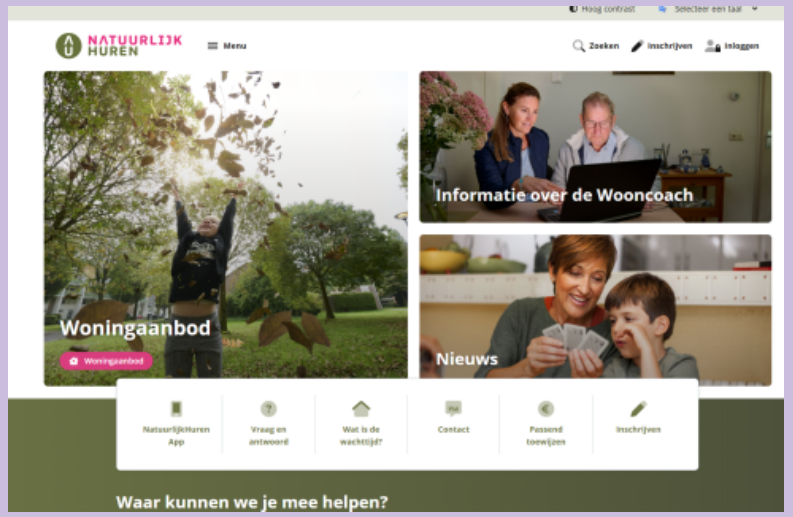


Evenwichtige verdeling

Evenwichtige verdeling woonruimte:
reguliere woningzoekenden - voorrangskandidaten

<u>Uitgangspunten en instrumenten:</u>

- Website ‘Natuurlijk Huren’.
  - <u>Wens van Triada</u>: het (sociale) huuraanbod voor Epe, Heerde en Hattem op een website.
- Geen aansluiting omliggende regio’s: vergroot kans eigen inwoners.
- Regelmatig gezamenlijk evalueren of doelen worden bereikt.
- Elk halfjaar effecten woonruimteverdeling rapporteren.
- Inzicht in wachttijden en slaagkansen: indien nodig bijsturen.



Een passend (t)huis

Elke doelgroep verdient een passend (t)huis

<u>Uitgangspunten en instrumenten:</u>

- Flexibel huurbeleid waarbij huurprijs passend is bij inkomen van huishouden.
- Optimale match tussen kenmerken woningzoekenden en kenmerken woningen.

<u>Wens van Triada voor Huisvestingsverordening:</u>

- Passendheid o.b.v. verschillende factoren: persoonlijke situatie, woonlasten, zorgbehoefte, levensfase, sociale netwerk.
- ‘Hoelang je ingeschreven staat’ minder belangrijk dan passendheid.
  - Volgordebepaling per doelgroep en/of woningtype
  - Verschillende toewijzingsmodellen



Stimuleren doorstroming

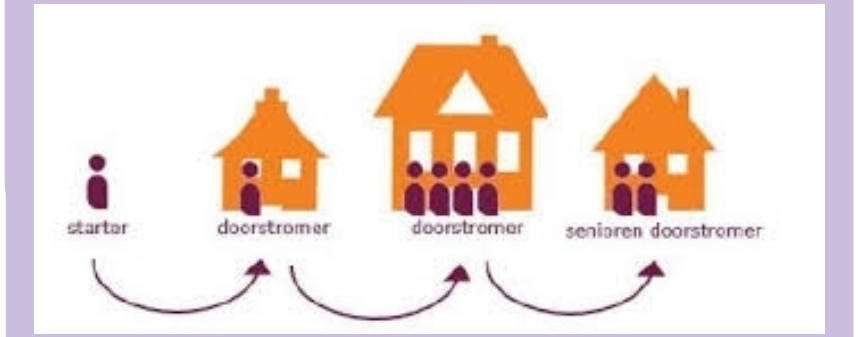
Bevorderen van verhuisketens

<u>Uitgangspunten en instrumenten:</u>

- Woningzoekende heeft inzicht in aanbod en kansen.
- Ondersteunen ouderen bij vinden passende woning (wooncoach).
- Website (in ontwikkeling):
  - Complexenoverzicht geschikt voor ouderen
  - In advertentie informatie over toegankelijkheid, woonomgeving en aanwezige voorzieningen

<u>Wens van Triada voor Huisvestingsverordening</u>:

- Voorrang huurders omdat achtergelaten woning opnieuw verhuurd kan worden. Dat levert meer aanbod op.



Samenredzame buurten

Leefbaarheid en betrokkenheid in buurten en complexen van groot belang. Streven naar integrale aanpak die wonen, zorg en welzijn verbindt.

Uitgangspunten en instrumenten:

- Divers woningaanbod in alle buurten.
- Bevorderen diversiteit door menging verschillende doelgroepen.
- Faciliteren bewonersinspraak gemeenschappelijke ruimtes.
- Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties.

Wens van Triada o.a. voor Huisvestingsverordening:

- Jongeren tot 27 jaar uit gemeente voorrang voor jongeren- en flexwoningen.
- Maatwerk in huurcontracten: friendscontracten en tijdelijke verhuur met behoud inschrijfduur.
- Innovatieve woonconcepten zoals ‘wonen met je oma’.

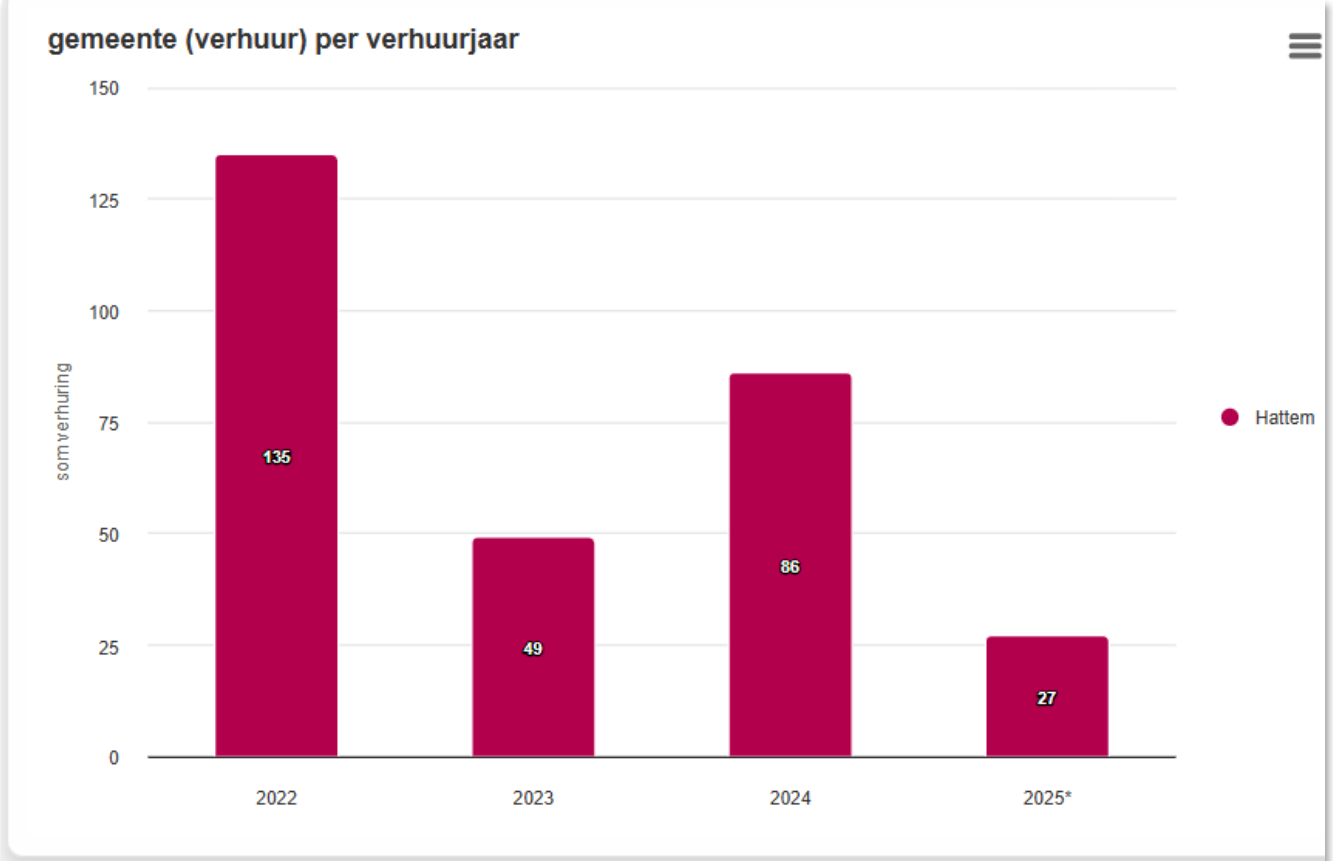


Van doelen naar praktijk

- Aanbod

Het aantal verhuringen in Hattem schommelt.

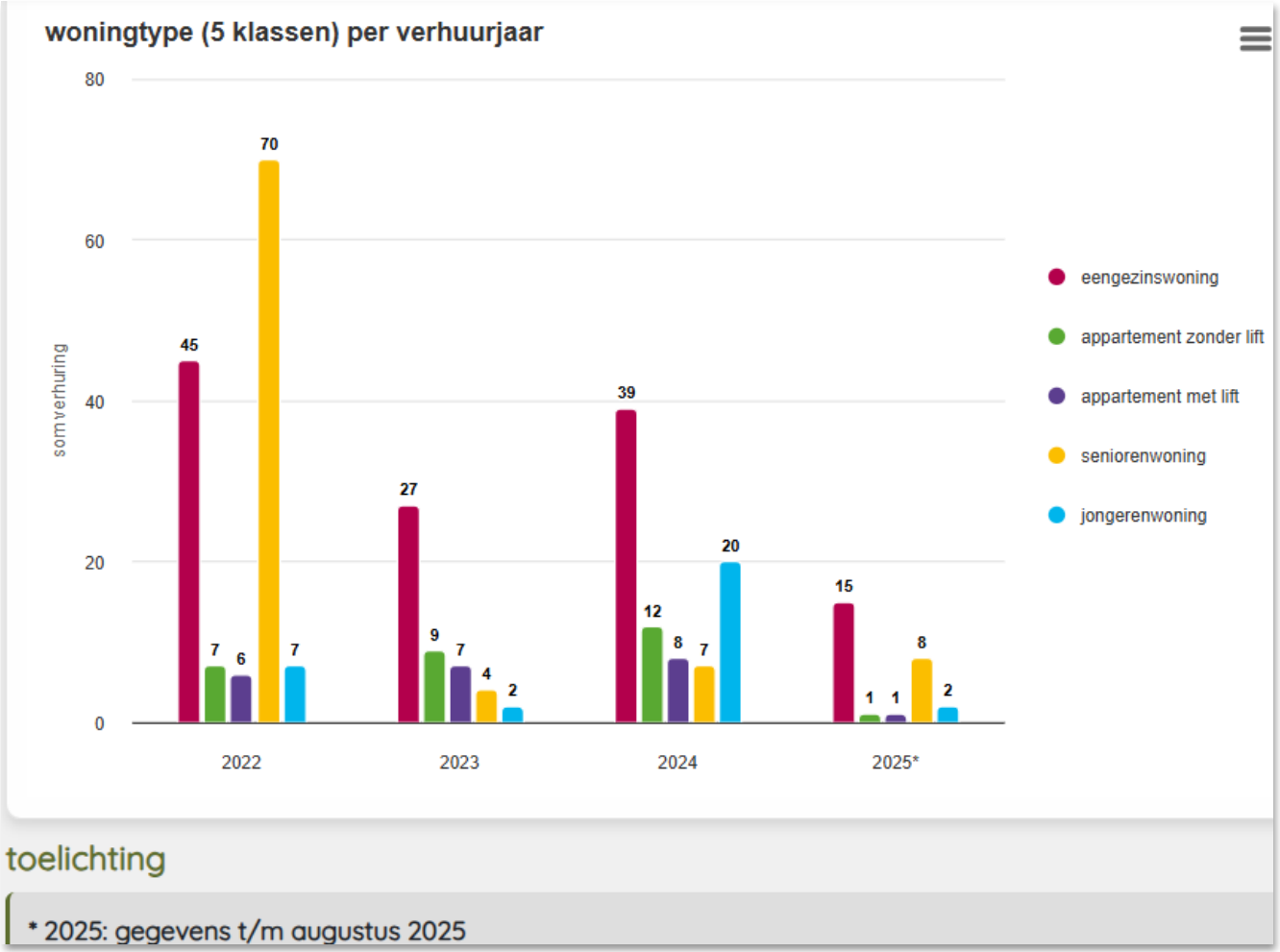
- Piek in 2022 vanwege nieuwbouw



Van doelen naar praktijk

- Aanbod

Ongeveer de helft van het woningaanbod in Hattem is een eengezinswoning.



Van doelen naar praktijk

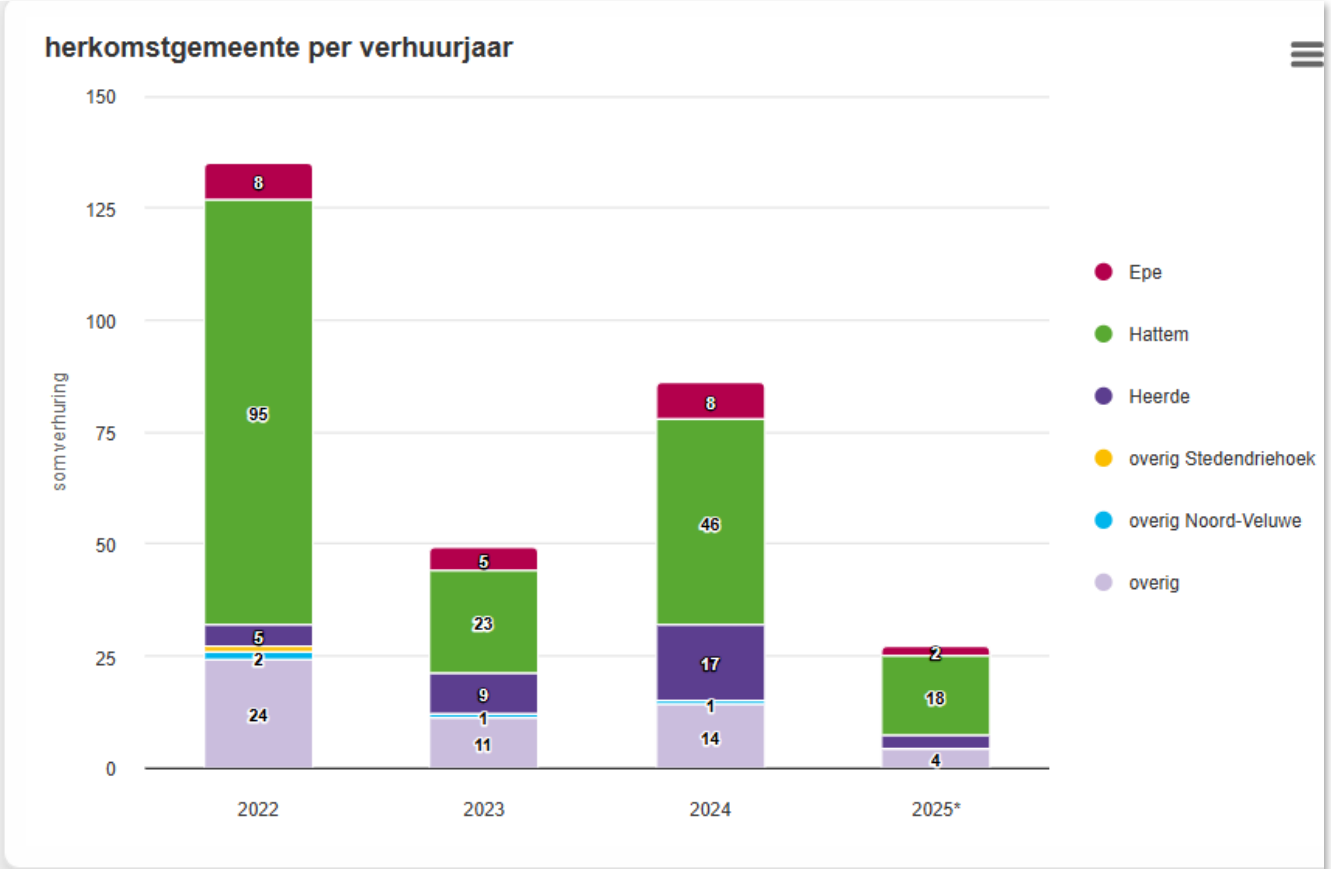
- Herkomst huurders

De afgelopen jaren is 50% tot 70% van de woningen verhuurd aan inwoners uit Hattem.

- In 2025 (t/m augustus): 67%

De afgelopen jaren is ongeveer 80% van de woningen verhuurd aan inwoners uit een van de drie gemeenten: Hattem, Heerde of Epe.

- In 2025 (t/m augustus): 85%



toelichting

* 2025: gegevens t/m augustus 2025

Van doelen naar praktijk

- Passend toewijzen

Inkomensniveau en huurprijsklasse

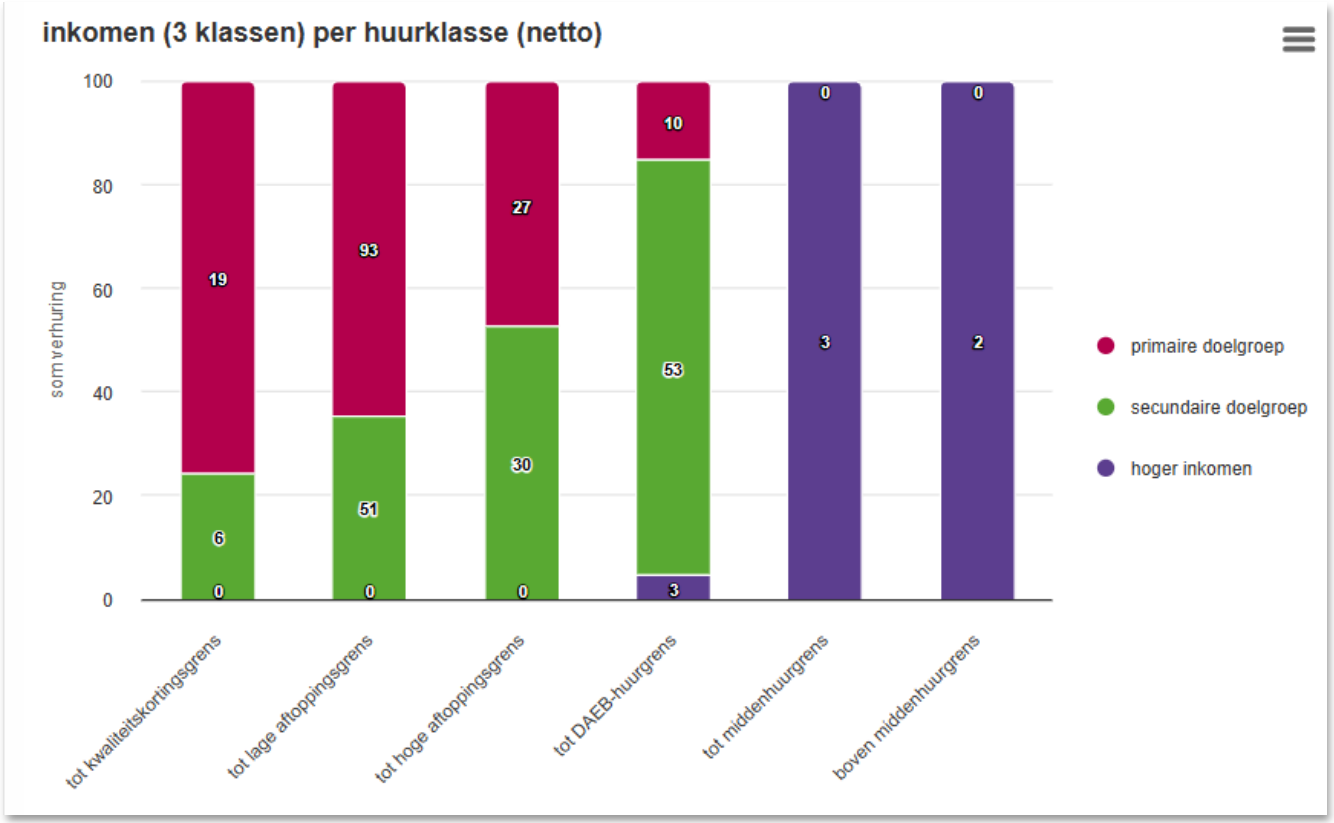
Huishoudens met een lager inkomen willen we passend toewijzen in woningen met een lagere huurprijs.

Primaire doelgroep:

- *inkomen tot €28.400 (1-persoon) of €38.500*

Secundaire doelgroep:

- *inkomen tot ongeveer €55.000*

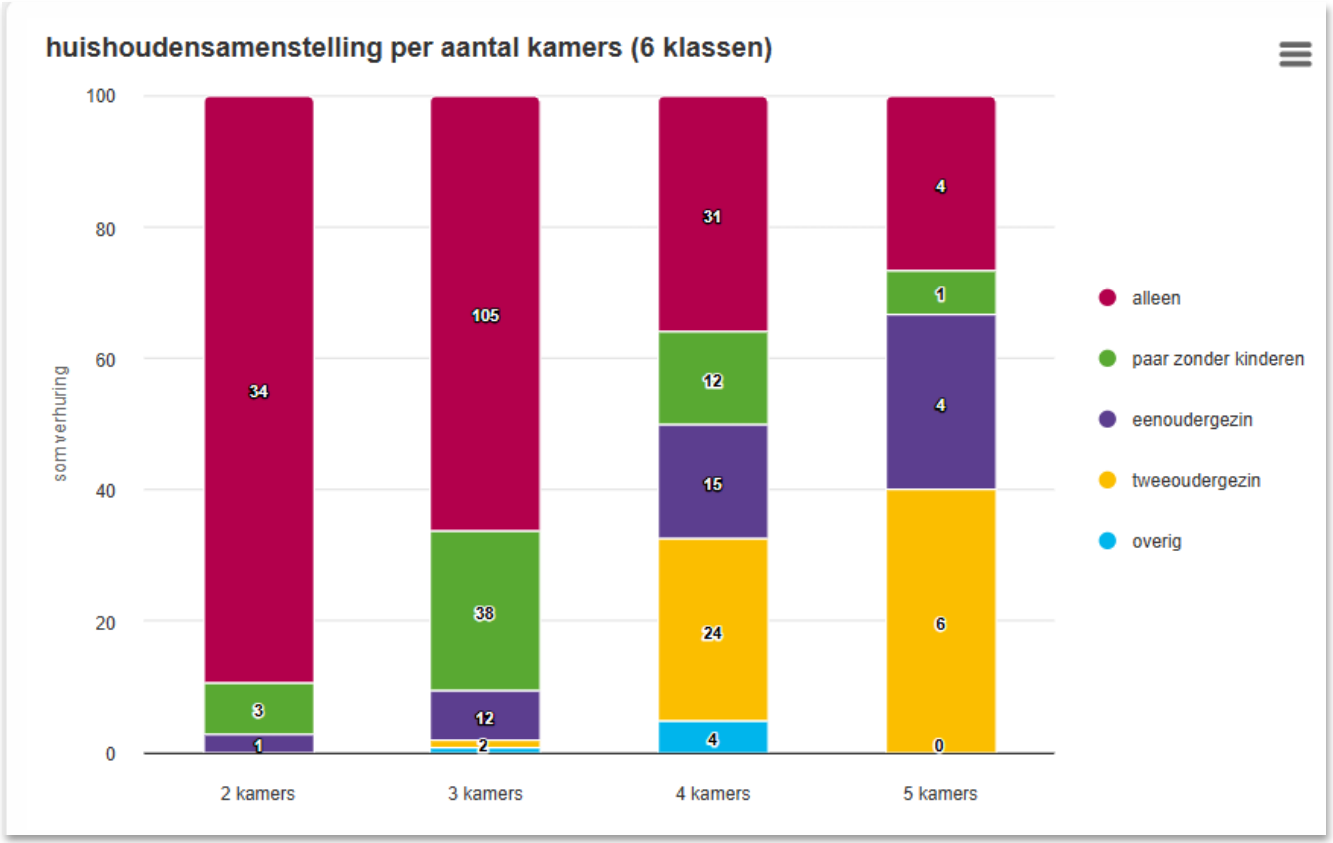


Van doelen naar praktijk

- Passend toewijzen

Huishoudenssamenstelling en woninggrootte

Gezinnen willen we passend toewijzen in grotere woningen (en eengezinswoningen).

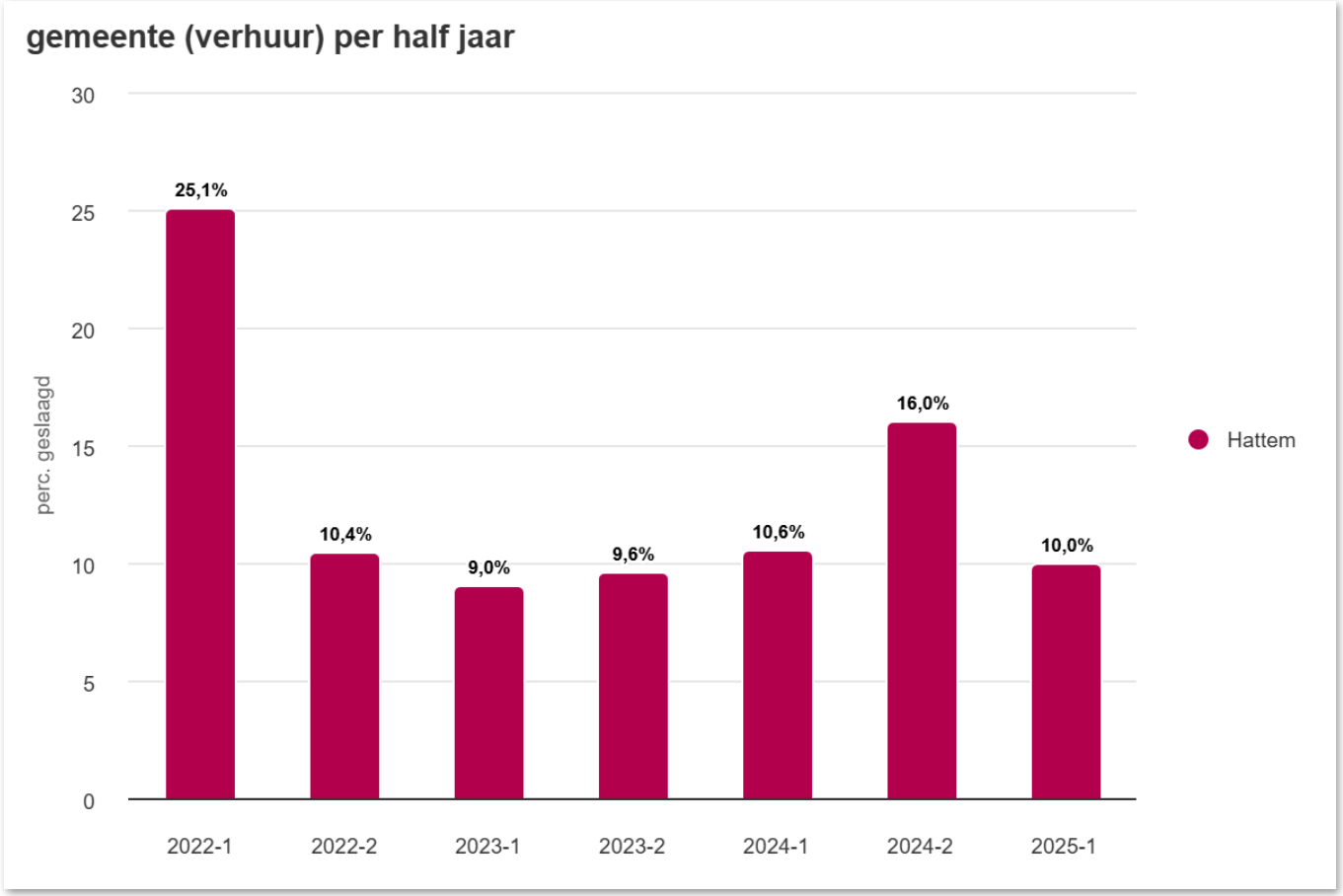


Van doelen naar praktijk

- Slaagkans

De **slaagkans** is het verhoudingsgetal tussen het aantal huishoudens dat op een woningadvertentie heeft gereageerd en het aantal dat is geslaagd.

- In het eerste half jaar van 2025 is 1 op de 10 woningzoekenden in Hattem geslaagd.
- Dit aandeel ligt al enkele jaren rond 10%.
- Een hogere slaagkans is het gevolg van extra aanbod door nieuwbouw.



Vragen?