

Programma Wonen

Gemeente Hattem



DATUM

27 mei 2024

TITEL

Programma Wonen Gemeente Hattem

OPDRACHTGEVER

Gemeente Hattem

STATUS

Vastgesteld

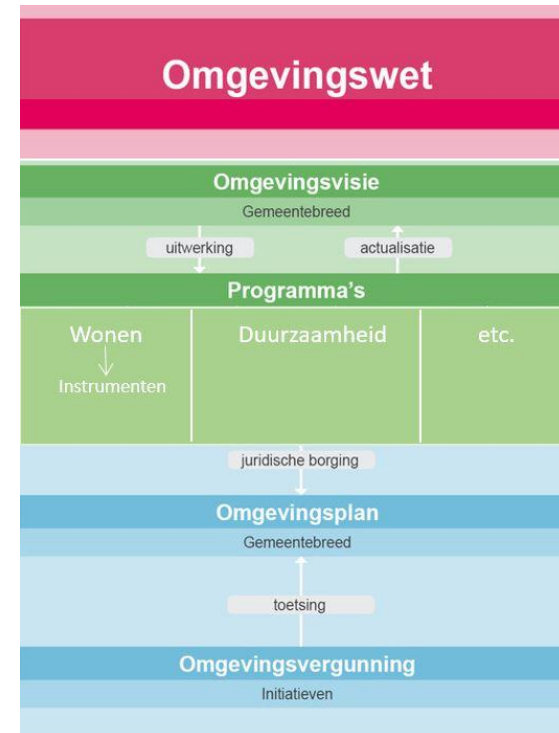
Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Wat is het Programma Wonen	4
1.2	Onze visie op Wonen	5
1.3	Samenhang met andere beleidskaders	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Onze woningbouwopgave	8
3	We houden Hattem betaalbaar	14
4	Wonen met zorg	20
5	Een duurzame toekomst	28
	Bijlage 1: onze woningbouwlocaties	31
	Nadere toelichting woningbouwlocaties	32

1 Inleiding

1.1 Wat is het Programma Wonen

Het Programma Wonen is een programma in het kader van de Omgevingswet. In de Omgevingsvisie van Hattem, zoals vastgesteld in maart 2022, hebben we de ambitie geformuleerd om tot 2040 1100 woningen te realiseren. In het Programma Wonen omschrijven we de ambities en geven we aan hoe we deze ambities willen gaan realiseren. De visie op hoofdlijnen in de Omgevingsvisie wordt hiermee geconcretiseerd. Daarnaast worden instrumenten benoemd die ons helpen om onze ambitie vorm te geven. De uitwerking van de instrumenten zoals genoemd in dit programma vindt plaats buiten het Programma Wonen. Het Programma Wonen loopt in vorm en opzet vooruit op veranderingen in landelijke wet- en regelgeving. Het hebben van een woonprogramma wordt verplicht. We kiezen ervoor om onze visie op wonen en zorg onderdeel te laten zijn van ons Programma Wonen en hier een apart hoofdstuk aan te besteden. Hiermee wordt de visie op wonen en zorg integraal onderdeel van het Programma Wonen en lopen we vooruit op de komende wettelijke verplichting hiervoor. Het Programma Wonen komt in de plaats van de Woonvisie Hattem 2015.



1.2 Onze visie op Wonen

Aantrekkelijk zijn creëert een grote woningbouwopgave

Het is goed wonen in Hattem. Het historische centrum, relatief veel voorzieningen en de mooie ligging op de grens van Veluwe met IJssel zorgen voor een aantrekkelijke en groene woonomgeving. En tegelijkertijd met de stedelijke voorzieningen van Zwolle op korte afstand. Deze ligging tussen stad en natuur maakt ons een unieke woongemeente binnen de regio Zwolle. Daar komt bij dat we relatief gunstig gelegen zijn binnen Nederland, nabij twee belangrijke verkeersassen (A28 en A50). Kortom; we zijn een stadje binnen de grootstedelijke dynamiek van Zwolle met de sociale cohesie van een dorp.

Deze kwaliteiten maken dat onze inwoners trots zijn op hun woonplek en hier graag blijven wonen. Nieuwe woningbouwplannen moeten daarom aansluiten bij deze voor Hattem kenmerkende kwaliteiten. Het leidt er ook toe dat we te maken hebben met een continue vraag naar woningen. Niet alleen van onze huidige inwoners, maar zeker ook van mensen die zich in Hattem willen vestigen. Dit stelt ons voor een grote woningbouwopgave.

Voor iedereen een passende woning

We gaan voor een woningmarkt waar voor iedereen een passende woning te vinden is: starters, gezinnen, alleenstaanden en ouderen. Op dit moment is onze woningvoorraad onvoldoende toegesneden op de grote variatie aan doelgroepen op de woningmarkt. Het overgrote deel van onze voorraad bestaat uit de traditionele eengezinswoningen. Dit is nog altijd een zeer courante woonvorm voor de vele gezinnen die in Hattem wonen, maar te groot en/of niet te betalen voor kleinere huishoudens met minder financiële mogelijkheden. Bovendien vergrijzen we de komende jaren sterk. De woningen van de toekomst moeten beter toegesneden zijn op het groeiend aantal oudere huishoudens die te maken krijgen met fysieke beperkingen of een zwaardere zorgvraag.

Er ligt voor ons een woningbouwopgave om meer kleine, levensloopgeschikte en betaalbare woningen toe te voegen. Daarnaast willen we ook meer inzetten op vernieuwende woonconcepten en bouwmethoden (zoals duurzame bouwmethoden, flexwoningen, coöperatieve woonvormen). Niet alleen om op efficiënte wijze snel betaalbare woningen te realiseren, maar ook om nieuwe woonvormen te bieden die inspelen op de gevarieerde groep woningzoekenden. Een alleenstaande starter of zorgbehoevende senior moet niet gedwongen verhuizen naar omliggende gemeenten, omdat een passende in Hattem niet te vinden is.

Grip houden op de woningmarkt

Om meer en vooral passende woningen te kunnen bouwen, wordt op voorhand geen enkel instrument geschuwd. Zolang het ons doel - een ruimer, meer divers en betaalbaar aanbod van woningen voor huidige en toekomstige inwoners - dient.

Als gemeente gaan we de komende jaren sterker sturen om onze ambities op het vlak van wonen te realiseren. Voor de eerstkomende jaren zetten we daarom in op verschillende instrumenten om onze woningvoorraad voor een brede doelgroep aantrekkelijk en betaalbaar te houden, bijvoorbeeld met de inzet van een doelgroepenverordening, starterslening, zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. Het blijft wel een uitdaging om binnen deze grote woningbouwopgave vast te houden aan onze kenmerkende sociale cohesie. We zetten daarom ook instrumenten in waarbij onze huidige inwoners voldoende mogelijkheden (en waar mogelijk voorrang) krijgen op een woning in hun eigen gemeente, mits dit valt binnen de landelijke wettelijke kaders.

Grondpolitiek

Op dit moment is onze grondpositie beperkt. Sturing via eigen gronden is daardoor slechts beperkt mogelijk. Dit hoeft geen knelpunt te zijn, zolang we erin slagen om goede afspraken te maken met ontwikkelende partijen. Het is wel zaak om met het oog op de betaalbaarheid van het wonen in Hattem na te denken of we in de toekomst een actieve grondpolitiek willen voeren. Dit om zo meer sturing te kunnen geven aan de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen op de door de gemeente gewenste plekken.

Blik op de toekomst

Rijk, provincies en gemeenten kijken nu vooral naar de woningbouwopgave tot en met 2030. Hoe gaan we met elkaar 900.000 woningen realiseren waar de komende jaren behoefte aan is in Nederland? Hattem pakt daarin haar aandeel en de wijze waarop benoemen we in dit Programma Wonen.

Maar ook na 2030 zal er nog een substantiële woningbouwopgave zijn. De komende jaren moeten we met elkaar kijken hoe we deze bouwopgave op de lange termijn te lijf gaan. Zeker is dat het spanningsveld rond alle ruimteclaims (wonen, economie, recreatie, natuur, mobiliteit, etc.) zal toenemen. Waar we de komende jaren onze nieuwbouw nog grotendeels op inbreidingsplekken kunnen realiseren, is het maar de vraag of dat na 2030 nog kan. We willen ook binnen de bestaande kern voldoende groene en open plekken behouden. Om een leefbaar stadje te blijven zal de bouw van meer appartementen als uitbreiding aan de randen van Hattem besproken moeten worden. Hierbij zullen we zeker ook de afstemming zoeken met onze regiogemeenten, zoals dat nu al gebeurt via de Samenwerkingsagenda Kop van de Veluwe. Deze samenwerking wordt in hoofdstuk 1.3 nader uitgelegd.

1.3 Samenhang met andere beleidskaders

Het woondomein kent veel raakvlakken met andere beleidsvelden; economie, natuur, sociaal domein, mobiliteit. Daarom is afstemming met andere (bestaande beleidskaders) van groot belang. De beleidslijnen en acties van het Programma Wonen zijn daarom nadrukkelijk afgestemd met andere relevante beleidskaders, zoals:

- **Omgevingsvisie 2040.** Hierin is de integrale ruimtelijke visie voor de gemeente vastgelegd, aan de hand van drie kernthema's: vitale samenleving, samen duurzaam en levendig landschap tussen Veluwe en IJssel. In de Omgevingsvisie zijn ook de belangrijkste speerpunten voor het woonbeleid benoemd. In het Programma Wonen worden deze speerpunten nader geconcretiseerd en uitgewerkt.
- **Transitievisie Warmte.** In deze visie is vastgelegd hoe we tot een klimaatneutrale en aardgasvrije woonomgeving in 2050 komen. Hiervoor moeten bestaande woningen stapsgewijs verduurzaamd en aardgasvrij worden gemaakt. De afgelopen tijd is dit onderwerp steeds relevanter geworden door de sterke stijging van energieprijzen. Belangrijk is dat deze transitie efficiënt gebeurt en betaalbaar blijft voor onze bewoners.
- **Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle.** De 22 gemeenten van de Regio Zwolle hebben een verstedelijkingsstrategie opgesteld. Hierin geven zij invulling aan de verstedelijkingsopgave vanuit het Rijk, waarin vastgelegd is dat de regio Zwolle een belangrijke rol speelt in het oplossen het tekort aan woningen. Een groot deel van deze opgave zal landen in de stad Zwolle, maar ook de omliggende gemeenten dragen hier aan bij. Gelet op de ligging van Hattem dicht bij Zwolle is het aannemelijk dat met extra aandacht naar Hattem wordt gekeken. Het is de vraag hoe Hattem hier in de toekomst op wil reageren.
- **Samenwerking Kop van de Veluwe.** De 5 Gelderse gemeenten (Hattem, Heerde, Oldebroek, Nunspeet en Elburg) binnen de Regio Zwolle hebben

ze verenigd in en samenwerking “Kop van de Veluwe”. De provincie Gelderland en het Waterschap Vallei en Veluwe hebben zich hierbij aangesloten. Binnen deze samenwerking wordt samengewerkt op het gebied Economie en Ruimte (inclusief woningbouw). In 2023 is een samenwerkingsagenda opgesteld, waarin de 5 gemeenten de koers hebben vastgelegd voor economische- en ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Kop van de Veluwe. Binnen deze samenwerkingsagenda zijn een aantal gebiedsopgaven bepaald. Voor woningbouw is vooral de gebiedsopgave “Kop van de Kop” relevant voor Hattem. Deze gebiedsopgave omvat het noordelijk deel van de gemeente Hattem, het noord-westelijke deel van de gemeente Oldebroek (kernen Wezep en Hattemerbroek). Binnen dit gebied wordt in samenspraak gekeken naar mogelijkheden voor ontwikkeling van woon- en werkgebieden, het vergroten van leefbaarheid, natuurontwikkeling en het optimaliseren van de verkeersinfrastructuur.

- Nationale Woon- en Bouwagenda en onderliggende programma's. Hierin heeft het Rijk aangegeven hoe zij -in samenwerking met provincies, regio's en gemeenten- meer sturing wil geven aan de grote opgaven op de woningmarkt, met name als het gaat om het versnellen van de woningbouwopgave en het vergroten van het aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen, inclusief een evenwichtige verdeling over alle gemeenten. De huisvestingsopgave van specifieke zorgdoelgroepen moeten een plek krijgen binnen het gemeentelijke woonbeleid.
- Regionale Woondeal Noord-Veluwe 2022-2030. Hierin zijn de landelijke ambities uit de Nationale Woon- en Bouwagenda vertaald naar de regio en gemeenten.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van het Programma Wonen is als volgt:

- Hoofdstuk 2 gaat in op onze woningbouwopgave. Hoeveel woningen moeten we de komende jaren toevoegen en voor welke doelgroepen?
- Hoofdstuk 3 zoomt nader in op een specifiek onderdeel van die woningbehoefte; de vraag naar betaalbare woningen, zowel in de koop- als huursector.
- In hoofdstuk 4 gaan we nader in op vraag en aanbod aan verschillende woonvormen. Ook wordt stilgestaan bij de opgaven ten aanzien van de woonomgeving die van belang is voor mensen met een zorgvraag.
- Hoofdstuk 5 beschrijft onze ambities ten aanzien van de verduurzaming van onze woningvoorraad en woonomgeving.
- Bijlage I geeft een overzicht van alle relevante woningbouwlocaties, inclusief kwantitatieve richting qua programma.

2 Onze woningbouwopgave

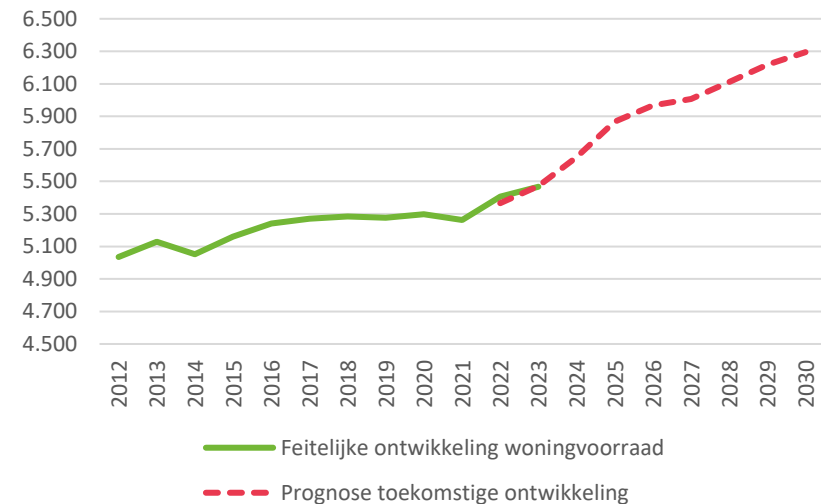
Bouw van 1.130 woningen tot en met 2030

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt toegenomen. Dit is onder meer te zien aan de stijgende prijzen in de koopsector en afnemende slaagkansen in de (sociale) huursector. Voor de komende jaren ligt er daarom een grote opgave om voldoende woningen te bouwen om te voorzien in de grote vraag. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is door het Rijk de ambitie uitgesproken om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. Hiervoor is een flinke tempoversnelling in de woningbouw nodig.

Net als alle andere gemeenten heeft Hattem ook gekeken welke bijdrage we kunnen leveren in het terugdringen van het woningtekort. Ons doel is om tot en met 2030 ongeveer 1.130 woningen te bouwen. Hiermee bedienen we de woningzoekenden binnen onze eigen gemeente, maar voor een deel ook de vraag van woningzoekenden uit omliggende gemeenten die Hattem steeds meer als aantrekkelijke woongemeente zijn gaan zien. Dit zien we met name bij (jonge) gezinnen die op zoek zijn naar een grondgebonden woning in een kindvriendelijke woonomgeving. We willen als gemeente een gepaste bijdrage leveren aan het voorzien in de grote regionale behoefte in de regio Zwolle.

Deze woningbouwambitie vormt wel een momentopname en is daarmee een weergave van de werkelijkheid zoals we die nu zien. Die werkelijkheid is omgeven door onzekerheden en afhankelijkheden. Alleen wanneer er aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan, knelpunten worden weggenomen (denk aan stikstofproblematiek, energielevering, capaciteit bij betrokken partijen, financiering van onrendabele toppen) en procedures worden versneld, kunnen de woningen ook daadwerkelijk gebouwd worden in de termijn die ervoor staat.

Figuur 2.1: Gemeente Hattem. Woningbouwopgave 2022-2030, versus feitelijke woningvoorraadontwikkeling afgelopen tien jaar.



Bron: CBS (2023), Woondeal Noord-Veluwe (2023).

Om tijdig in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden is het zaak om de ontwikkelingen op de woningmarkt en de voortgang van de woningbouw goed te monitoren.

Tot 2030 primair bouwen op inbreidingslocaties

Tot 2030 bouwen we voor het grootste deel op inbreidingslocaties. De huidige planvoorraad op deze inbreidingslocaties is ruim voldoende om de aan de vraag naar nieuwbouwwoningen in de periode tot 2030 te voldoen. Maar het is ook zaak dat nieuwe initiatieven kwalitatief aansluiten bij ambities. Eén daarvan is dat we primair bouwen op inbreidingsplekken. Met de huidige plannen is dat ook haalbaar. Dit betekent wel dat we het bestaande gebouwd gebied meer gaan verdichten, in een goede balans tussen bouwen en groen.

Grote woningbouwlocaties in het buitengebied zijn vooralsnog niet toegestaan. Dit hebben we vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Maar kleinschalige ontwikkelingen op bestaande locaties zijn wel mogelijk, mits deze streekeigen en passend in het landschap worden vormgegeven. Bij voormalige agrarische bedrijven kan functieverandering worden toegestaan. In totaal is er ruimte om ongeveer 60 woningen in het buitengebied te realiseren. Ook na 2030 blijft er vraag naar extra woningen in Hattem. De exacte omvang van de opgave is nu nog lastig in te schatten. Dit hangt samen met de regionale discussie over de verstedelijkingsopgave Zwolle en zal daarom samen met regiogemeenten en de Provincie worden bepaald. Bij een hogere woningbouwambitie in de periode 2030-2040 zal ook moeten worden gekeken naar uitbreidingslocaties aan de noordzijde van Hattem. We doet dit samen met de regiogemeenten in de gebiedsopgave “Kop van de Kop”.

Meer aanbod voor starters en senioren

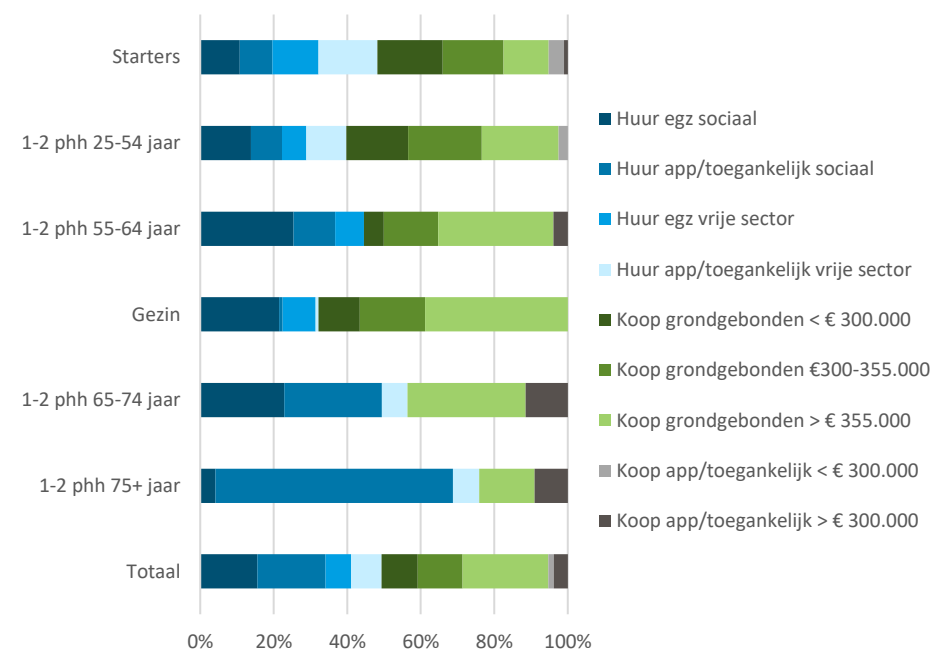
Naast dat we voldoende woningen bouwen, is het ook van belang dat we de juiste woningen bouwen. Vooral voor de doelgroepen waarvoor nu onvoldoende woningaanbod in Hattem beschikbaar is.

De komende jaren zal vooral het aantal oudere huishoudens in onze gemeente sterk toenemen (65 tot 74 jarigen, maar vooral 75-plussers). Zij hebben vaak behoefte aan een appartement (met name huur, maar deels ook koop) of een kleine grondgebonden woning met tuin. Belangrijke voorwaarde is dat deze woningen levensloopbestendig zijn of ten minste makkelijk aanpasbaar zijn voor mensen met fysieke beperkingen zoals moeite met lopen of het gebruik van een rolstoel. Hier willen we als gemeente op in zetten, omdat met geschikte nieuwbouw ook de doorstroming gestimuleerd wordt. Hierdoor komen weer ruimere grondgebonden (koop)woningen beschikbaar die voor gezinnen met kinderen aantrekkelijk zijn.

Een tweede belangrijke doelgroep zijn de starters. Door de stijgende woningprijzen is het vinden van een betaalbare huur- of koopwoning voor hen

steeds lastiger geworden in Hattem. Zij zoeken met name een grondgebonden koopwoning in de klasse tot €300.000. Voor alleenstaanden is €300.000 vaak niet betaalbaar. Er is daarom behoefte aan kleinere koopwoningen met een lagere prijs zodat deze huishoudens die nu afhankelijk zijn van een sociale huurwoning, maar graag willen kopen, door kunnen stromen. Een deel van de starters zoekt een huurwoning, meestal in de sociale sector, maar een beperkt deel overweegt een particuliere huurwoning. Als het aanbod aan betaalbare koopwoningen beperkt blijft, zullen wellicht meer starters zich oriënteren op een particuliere huurwoning.

Figuur 2.2: Gemeente Hattem. Woningbehoefte naar huishoudenstype



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Hattem (2021)

De grote vraag naar woningen van senioren en starters betekent dat onze woningbouwopgave in kwaliteit anders is dan in het verleden. Waar in het verleden vooral ruime gezinswoningen zijn gebouwd, komt de nadruk nu meer te liggen op kleinere woningen (zowel qua woonoppervlak als woningtype) gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens. Deze kleine woningen zijn overigens ook geschikt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld de uitstroom vanuit Beschermd Wonen; zie hoofdstuk 4). In de komende jaren zullen we ook nog steeds een deel traditionele woningen voor gezinnen bouwen, mede met het oog op het bedienen van de regionale woningbouwopgave.

Deze opgaven hebben we vertaald naar een gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode tot en met 2030:

Tabel 2.1: Gemeente Hattem. Streefwoningbouwprogramma 2022-2030 (richtcijfers, prijspeil 2024)

	Netto woningbouw- opgave 2022- 2030	Gerealiseerd 2022-2023	Restopgave t/m 2030
< €879 (sociaal)	480 ¹ (42%)	60	420
€879-€1.123 (middelduur)	70 (6%)	16	54
> €1.123 (duur)	50 (4%)	3	47
Huur totaal	600 (53%)	79	521
< €220.000 (goedkoop)	40 (4%)	6	34
€220.000 - €305.000 (betaalbaar)	100 (9%)	26	74
€305.000 - €390.000 (middelduur)	110 (10%)	10	100
> €390.000 (duur)	280 (25%)	27	253
Koop totaal	530 (47%)	69	461
Totaal	1.130 (100%)	148	982

¹ Dit aantal is bruto i.v.m. sloop van 130 woningen

Met dit streefwoningbouwprogramma sluiten we aan op de ambitie van de Nationale Woon- en Bouwagenda waarbij vanaf 2025 tweederde betaalbare huur-en koopwoningen² in projecten de norm gaat zijn. Binnen dit programma zijn 't Veen (620 woningen) en de woonzorgzone Geldersedijk (120 woningen) als sleutelprojecten aangewezen. Dat betekent dat er extra ondersteuning vanuit regio en provincie komt (zowel financieel als qua capaciteit) om knelpunten bij de uitvoering weg te nemen.

Na 2030 zal de woningbehoefte van ouderen steeds meer een stempel drukken op de kwalitatieve vraag. De woningbouwopgave richt zich dan meer op appartementen / toegankelijke woningen in het huursegment, dan in de behoefte in de eerstkomende jaren.

Bovenstaand kader zijn de uitgangspunten op gemeenteniveau. Dit hebben we nader uitgewerkt voor onze belangrijkste woningbouwlocaties in bijlage I. Het is belangrijk dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten op deze en andere ambities uit dit Programma Wonen. Daarom stellen we een toetsingskader op waarin we de kwantitatieve en kwalitatieve ambities verwoorden en vastleggen in criteria. Het uitgangspunt is dat nieuwe initiatieven aan deze criteria voldoen. Het toetsingskader moet echter wel enige flexibiliteit bieden, zodat we maatwerk kunnen bieden op specifieke locaties die iets anders vragen van ontwikkelaars (een complexe inbreidingsplek vraagt bijvoorbeeld een andere aanpak dan een grote uitleglocatie aan de rand van de kern). Op die manier kunnen we versnellen en onze ambities op gemeentelijk niveau toch behalen.

² Betaalbare huur zijn woningen met een huurprijs tot €1.123, betaalbare koop zijn woningen met een koopprijs tot €390.000 (prijspeil 2024).

Beter benutten van bestaand vastgoed

De snelste manier om invulling te geven aan de woningvraag is via nieuwbouw. Maar het is ook mogelijk om bestaand vastgoed aan te passen tot nieuwe woonruimte. Dit kan bijvoorbeeld via woningsplitsing. Dit kan uitkomst bieden als er zeer ruime woningen zijn die voor één huishouden niet aantrekkelijk zijn. Deze woningen kunnen mogelijk worden opgesplitst in meerdere woningen voor meerdere huishoudens. De woningen worden hierdoor kleiner en ook betaalbaarder. Woningssplitsing kan ook een kans zijn bij het faciliteren van langer zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld als daarmee een ouder huishouden in hun grote woning op de begane grond kan blijven wonen, terwijl een jonger huishouden op de bovenverdieping(en) kan gaan wonen. Als gemeente willen we kijken op welke plekken in de gemeente we ruimte bieden aan woningsplitsing om dit vervolgens in het Omgevingsplan vastleggen. Hierbij zal ook meegenomen moeten worden wat eventuele woningsplitsing doet met de woonintensiteit van een woning en buurt (meer parkeer- en verkeersdruk, geluid, etc.).

Ook bij ander vastgoed (zijnde niet-woningen) kan transformatie tot woonruimte wenselijk zijn. Bijvoorbeeld als daarmee leegstaand vastgoed (winkels, kantoren, agrarisch vastgoed, in mindere mate overige bedrijven) een nieuwe (woon)functie kan krijgen. Belangrijk is wel dat initiatieven voldoen aan de ruimtelijke- en economische kaders op dit vlak, zoals bijvoorbeeld verwoord in de Visie detailhandel en binnenstad van de gemeente Hattem.

In de afgelopen jaren is het functieveranderingsbeleid leidend geweest voor de ontwikkeling van kavels met vrijkomende agrarische bebouwing. Waar we voorheen uitgingen van het principe rood-voor-rood waarbij bepaalde percentages sloop voor nieuwbouw gold, willen we nu vooral inzetten op het verbeteren van de kwaliteit van de kavel en haar omgeving in brede zin. Hierbij sluiten wij aan bij de lijn zoals deze ook in de “Kop van de Veluwe” is gekozen. De herontwikkeling van deze erven moet in nauwe samenhang worden gezien

met de gebiedsopgaven die voor het landelijk gebied worden opgestart of al gestart zijn, zoals Hoenwaard 2030.

Beter benutten van bestaande woonkavels

Naast het beter benutten van bestaand vastgoed willen we ook ruimte bieden voor het splitsen van woonkavels met als doel om hier extra woningen op te realiseren. Dit zouden eventuele kangoeroe-woningen of mantelzorgwoningen kunnen zijn. Ook bij kavelsplitsing gaan wij uit van maatwerk waarbij zorgvuldig wordt gekeken naar de mogelijkheden van de kavel en de inpassing in de (bebouwde) omgeving. Dit alles binnen een brede ruimtelijke afweging. In het op te stellen Omgevingsplan zal hier verder invulling aan worden gegeven.

We staan open voor vernieuwende woonvormen

Met het realiseren van woningen volgens het eerder genoemde streefwoningbouwprogramma kunnen we het grootste deel van de kwalitatieve vraag van woningzoekenden in Hattem bedienen. Maar een deel van de woningzoekenden is op zoek naar iets anders. Bijvoorbeeld omdat ze samen met andere mensen willen wonen en daarbij soms ook collectieve ruimten willen delen, zodat er meer contact is tussen buurtbewoners en mensen worden uitgenodigd om elkaar te helpen waar nodig. Voorbeelden hiervan zijn een collectieve woonvorm voor ouderen in hofjes en een wooncoöperatie. Soms gaat het ook om het verminderen van de eigen ecologische voetafdruk of het creëren van een zeer betaalbare woonvorm, zoals bij mensen die een tiny house wensen of via collectief particulier opdrachtgeverschap hun woning willen bouwen.

Als gemeente staan we open voor dergelijke nieuwe woonvormen, mits ze wel aan enkele voorwaarden voldoen: (1) het betreft een kleinschalig initiatief (ongeveer 25 woningen als maximum per locatie) en is landschappelijk inpasbaar in de betreffende woonomgeving.

Woonwagenbewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft enkele jaren geleden geoordeeld dat woonwagenbewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin staat onder andere dat gemeenten het beleid ten aanzien van woonwagens- en standplaatsen moeten vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Hierbij moet ruimte worden gegeven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Hiervoor moet inzicht worden verkregen in de behoefte aan standplaatsen. Vervolgens moeten woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. Dat houdt in dat de wachttijd voor een standplaats vergelijkbaar moet zijn met die van een gemiddelde sociale huurwoning in de gemeente Hattem.

De gemeente Hattem beschikt over één woonwagenlocatie, gelegen aan de Assenrade, bestaande uit acht standplaatsen. Geïnteresseerde woonwagenbewoners kunnen zich inschrijven voor een standplaats op de inschrijffijst. Op deze lijst staan momenteel 10 huishoudens. De helft daarvan heeft een duidelijke band met de locatie Assenrade. Op het moment dat de wachttijd voor een standplaats langer is dan voor een gemiddelde sociale huurwoning ligt er voor ons als gemeente een taak om samen met andere partijen te kijken naar uitbreiding van het aantal standplaatsen.

Bij de huidige locatie Assenrade is er onvoldoende ruimte om meer standplaatsen toe te voegen, zowel op het terrein zelf als aan de randen daarvan. Daarom is het nodig om locatieonderzoek te gaan doen en de beleidsrichtingen voor woonwagens (nieuwbouw, toewijzing, beheer, onderhoud) nader uit te werken in een nieuw beleidskader voor standplaatsen en woonwagens.

Maatregelen en afspraken

1. We bouwen 1.130 woningen tot en met 2030, verdeeld over verschillende woningbouwlocaties.
2. We stellen een toetsingskader op voor woningbouwinitiatieven. Hiermee toetsen we snel en transparant of nieuwe initiatieven in voldoende mate bijdragen aan het bereiken van de volkshuisvestelijke ambities uit het Programma Wonen.
3. We zoeken continu naar mogelijkheden om de woningbouw te versnellen (voorbereiding te vereenvoudigen). Ervaringen opgedaan bij 't Veen nemen we hierin mee. We werken intensief samen met gemeenten binnen de regio's Noord-Veluwe en Kop van de Veluwe om de uitvoering van de woningbouwopgave te bespreken en knelpunten weg te nemen.
4. We bieden ruimte voor het splitsen van woonkavels en woningen en concepten zoals kangoeroe-woningen. Dit alles binnen een brede ruimtelijke afweging. In het op te stellen Omgevingsplan zal hier verder invulling aan worden gegeven.
5. We omarmen vernieuwende woonvormen (hofjes, tiny houses, CPO, etc.), mits het een kleinschalig initiatief betreft en landschappelijk inpasbaar is. We voorzien enkele locaties waar een vernieuwende woonvorm goed zou passen. Met ontwikkelaars gaan we het gesprek aan om te kijken of een vernieuwende woonvorm binnen één of meerdere locaties gerealiseerd kan worden. Dit met behoud van eigenaarschap bij de initiatiefnemer.
6. We werken de beleidsrichtingen voor woonwagens (nieuwbouw, toewijzing, beheer, onderhoud) nader uit in een beleidskader voor standplaatsen en woonwagens en starten met een locatieonderzoek.
7. We monitoren de ontwikkelingen op de woningmarkt (realisatie nieuwbouw, prijsontwikkeling, prognoses) en passen onze woningbouwambitie hier zo nodig op aan.

8. De prijsklassen uit ons streefwoningbouwprogramma passen we jaarlijks aan. Dit doen we onder andere op basis van de feitelijke marktontwikkelingen. Deze prijsklassen leggen we vast in een beleidsregel.
9. We onderzoeken de mogelijkheden om over te gaan op actieve grondpolitiek, om zo meer richting te kunnen geven aan de woningbouwopgave.
10. We herhalen elke vier jaar het woonbehoefte-onderzoek, voor het eerst weer in 2025. De resultaten van dit onderzoek kunnen leiden tot aanpassingen in de woningbouwprogrammering.

Onze woningbouwopgave



Opgaven

- Zeer grote woningvraag
 - Woningzoekenden uit eigen gemeente
 - Maar ook druk vanuit vestigers uit de regio
- Weinig woningaanbod voor starters + senioren
- 'Nieuwe' woonvragen:
 - Collectieve woonvormen
 - Kleine, duurzame woonruimte
 - Woonwagengewoners



Uitgangspunten

- Woondeal: +1.130 woningen t/m 2030 (bruto)
 - Rol vervullen in regionale vraag
 - Vooral bouwen op inbreidingsplekken
- Bouw kleine(re) woningen
 - appartementen
 - ...en ook grondgebonden woningen
 - Creativiteit om betaalbaar te bouwen
- Beter benutten bestaand vastgoed
- Openstaan voor nieuwe woonvormen, mits kleinschalig



Acties / instrumentarium

- Toetsingskader nieuwe woningbouwinitiatieven
- Mogelijkheden woning- en kavelsplitsing in Omgevingsplan opnemen en hierover communiceren.
- Gesprek ontwikkelaars kansrijke locaties vernieuwende woonvormen
- Beleidskader woonwagens
- Monitoren ontwikkelingen woningmarkt
- Onderzoek naar mogelijkheden actieve grondpolitiek
- Woonbehoefteonderzoek 2025

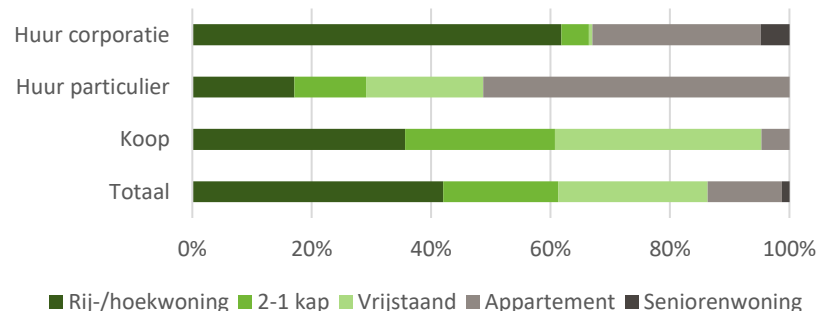
3 We houden Hattem betaalbaar

Meer sociale huurwoningen

Voor vrijwel alle inkomenscategorieën is het leven de afgelopen tijd duurder geworden. Levensmiddelen, grondstoffen, maar vooral ook de energieprijzen zijn fors gestegen. De eerste mensen die dit merken zijn de mensen met de lagere inkomens. Voor hen is het daarom des te belangrijker dat er voldoende betaalbare woningen in Hattem zijn, in de eerste plaats sociale huur.

Anno 2024 staan er zo'n 1.450 sociale huurwoningen in de gemeente; ongeveer 26% van de totale woningvoorraad. Het betreft voornamelijk grondgebonden woningen; veel rij- en hoekwoningen, maar ook 2-onder-1 kapwoningen.

Figuur 3.1: Gemeente Hattem. Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type (2021).



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Hattem (2021).

In de Nationale Bouw- en Woonagenda heeft het Rijk aangegeven dat elke gemeente uiteindelijk naar 30% sociale huur binnen haar totale woningvoorraad moet streven, zodat er meer aanbod aan goedkope huurwoningen komt en ook een evenwichtiger verdeling over het land. Om in

de vraag naar sociale huur te voorzien én om tot een meer gevarieerde woningvoorraad te komen, worden tot en met 2030 zo'n 480 sociale huurwoningen gebouwd (42% van onze totale woningbouwopgave). Netto betekent dit een toevoeging van 350 sociale huurwoningen, aangezien er 130 woningen gesloopt worden om plaats te maken voor deze nieuwbouw.

De vraag naar sociale huur zal steeds meer afkomstig zijn van 1 en 2 persoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Nieuwbouw zal daarop afgestemd moeten zijn. Daarom zullen er met name levensloopgeschikte (vooral appartementen, beperkt grondgebonden) woningen bij moeten komen, waarvan ongeveer 50% in het segment tot de 1^e aftoppingsgrens (€650, prijspeil 2024) en ongeveer 25% tot de 2^e aftoppingsgrens (€697). Zeker voor ouderen zal het gaan om geclusterde woonvormen. Daarbij gaat het vaak om appartementen met bij voorkeur een gezamenlijke ontmoetingsruimte en gelegen in of nabij de woonzorgzones van Hattem. We zien ook dat veel ouderen interesse hebben in een grondgebonden variant van een geclusterde woonvorm, bijvoorbeeld een knarrenhof.

We streven naar wijken met een gevarieerde woningvoorraad, zowel qua woningtype, eigendom als prijsklasse. We overwegen daarom om te verplichten dat op nieuwbouwlocaties van enig omvang minimaal 30% van het programma sociale huur moet zijn. Dit eventueel in combinatie met afdracht in een nog op te stellen vereveningsfonds, indien niet aan deze norm voldaan kan worden

Wat verstaan we onder sociale huur?

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is een definitie gegeven van wat als sociale huur gezien wordt:

- huurwoning die ook bij mutatie verhuurd wordt met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€879, prijspeil 2024) bij aanvang van de huurovereenkomst;
- met een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar;
- en bewoond wordt door een huishouden binnen de DAEB-inkomsgrens.

De komende jaren gaan we monitoren of de werkwijze met het Vereveningsfonds niet alleen de benodigde flexibiliteit aan ontwikkelaars biedt, maar ook helpt in het realiseren van voldoende sociale huur.

Flexwoningen om de piek op te vangen

De komende jaren is de behoefte aan extra sociale huur groot. Deze behoefte is niet alleen afkomstig van reguliere woningzoekenden, maar ook van kwetsbare huishoudens die op korte termijn behoefte hebben aan betaalbare huisvesting, zoals statushouders, mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen en mensen die wel met spoed iets zoeken, maar niet in aanmerking komen voor urgentie (bijvoorbeeld bij relatiebeëindiging). Om deze piek in de vraag naar sociale huur op te vangen, willen we flexwoningen plaatsen. Dit zijn woningen die voor een tijdelijke periode (minimaal 10 jaar) ingezet kunnen worden en snel te realiseren zijn. Bewoners krijgen een tijdelijk contract met behoud van huurpunten, zodat men actief op zoek gaat naar een permanente woonoplossing en de tijdelijke woning dus snel weer beschikbaar komt voor een spoedzoeker. Het is daarbij wel belangrijk dat we tot een goede spreiding van flexwoningen over de gemeente komen (en per locatie tot een mix van bijzondere doelgroepen en reguliere spoedzoekers), om concentraties van kwetsbare huishoudens te voorkomen.

Beschikbaarheid van sociale huur

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen geldt in Hattem een huisvestingsverordening. Hierbij is onder andere aangegeven dat sommige woningen met voorrang worden toegewezen aan bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld seniorenwoningen aan 55-plussers, woningen met Wmo-aanpassingen aan mensen met een zorgindicatie, woningen tot de

kwaliteitskortingsgrens aan jongeren tot 23 jaar en statushouders die nog geen recht hebben op huurtoeslag). Daarnaast zijn regels gesteld ten aanzien van het afgeven van urgentie. Met deze regels ten aanzien van urgenties loopt Hattem voor op de aanstaande wettelijke eis dat elke gemeente over een huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties moet hebben². Er komen wel nieuwe landelijke richtlijnen ten aanzien van verplichte urgentiecategorieën. We passen onze huisvestingsverordening hier te zijner tijd op aan. We vinden het belangrijk dat alle doelgroepen die behoefte hebben aan sociale huur gelijke slaagkansen kennen. Op dit moment zijn vooral jongeren lang op zoek, omdat ze geen wachttijd kunnen opbouwen. Wel wordt een deel van de woningen via loting verhuurd, waardoor ook mensen zonder veel wachttijd snel aan een woning kunnen komen. Om goed zicht te krijgen of er groepen zijn die veel langer moeten wachten dan anderen, gaan we samen met Triada de druk op de sociale huurmarkt goed monitoren, uitgesplitst naar verschillende relevante doelgroepen. Op basis daarvan bespreken we met elkaar of de regels ten aanzien van woonruimteverdeling aangepast moeten worden. Er zijn ook sociale huurwoningen die in het bezit zijn van particuliere verhuurders. Zij hoeven tot op heden niet rekening te houden met inkomensgrenzen die voor de corporaties gelden. We vinden het van belang dat ook deze sociale huurwoningen toekomen aan de inkomensgroep die hier qua financiële mogelijkheden het meest behoefte aan heeft. We zijn daarom voornemens om de regels ten aanzien van woonruimteverdeling uit de huisvestingsverordening ook van toepassing te laten zijn op sociale huurwoningen in bezit van particuliere verhuurders.

² Nationale Woon- en Bouwagenda: Programma 'Een thuis voor iedereen' (2022).

Betaalbare koop betaalbaar houden

De afgelopen jaren zijn de prijzen voor koopwoningen fors gestegen, waardoor het betaalbare koopwoningaanbod voor lagere inkomensgroepen (zoals starters) is afgenomen. Met onze nieuwbouwopgave willen we stappen zetten om dit aanbod weer aan te vullen en ook voor langere tijd betaalbaar te houden. Deze woningen staan er echter niet van vandaag op morgen. Zeker voor de eerstkomende periode is het daarom wenselijk om starters een financieel zetje in de rug te geven met een starterslening. Door de effecten van de lening te monitoren houden we zicht op nut en noodzaak van dit instrument. We maken nu al gebruik van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding op nieuwbouwlocaties. Op die manier voorkomen we het opkopen van betaalbare koopwoningen door beleggers en speculatief gedrag. Daarnaast zetten we steeds meer in op realisatie van kleinere bouwvormen, waarbij uitbouw niet of slechts beperkt mogelijk is (bijvoorbeeld kleine kavels, smalle beukmaat, maximaal 2 slaapkamers).

Daarnaast leggen we in het Omgevingsplan vast dat er voldoende goedkope koopwoningen worden gebouwd, inclusief een instandhoudingstermijn, waardoor goedkope koopwoningen 10 jaar in het betaalbare segment behouden kunnen blijven (en ook moeten worden toegewezen aan de inkomensgroep die hier qua financiële mogelijkheden behoefte aan hebben).

Aandacht voor de middeninkomens

Voor huishoudens met een middeninkomen (€50.000 - €60.000) is het bijzonder lastig om aan een betaalbare woning te komen. Hun inkomen is doorgaans te hoog om enige kans te maken op een sociale huurwoning. In het verleden konden zij vaak nog in het goedkopere deel van de koopvoorraad slagen, maar door de stijgende prijzen is dat aanbod nauwelijks meer voorhanden. Vrije sector huur kan een uitkomst bieden. Hoewel dit segment van oudsher niet sterk vertegenwoordigd is in Hattem (op dit moment ongeveer 5% van de totale woningvoorraad), kan vrije sector huur wel als

alternatief gelden bij het ontbreken van aanbod in de sociale huur en goedkope koop. Voor de komende jaren zetten we daarom in op de ontwikkeling van meer vrije sector huur (ongeveer 10% van ons woningbouwprogramma). Er lijkt met name behoefte te zijn aan appartementen in het segment €879 tot €1.123. De vraag komt in de eerste plaats van starters die (nog) geen koopwoning kunnen betalen, maar ook van senioren die iets meer huur bereid zijn te betalen voor een comfortabel appartement (mits op een gunstige locatie ten opzichte van voorzieningen). We gaan met zowel commerciële ontwikkelaars als woningcorporaties het gesprek aan om in het aanbod aan vrije sector huur te voorzien. Uitbreiding van de voorraad vrije sector huur kan ook door een deel van de sociale huur (met name ruime woningen) over te hevelen naar het niet-daeb segment (commerciële segment). Net als bij koopwoningen geldt dat we het belangrijk vinden dat vrije sector huur ook langdurig voor dit segment behouden blijft. De regulering van het huurprijsbeleid voor vrije sectorhuur door het Rijk zal hierbij helpen. Hierdoor komt de grens van de huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingssysteem te liggen bij 186 punten (woningen die dan tot ongeveer €1.123 waard zijn (peildatum 2024), moeten ook voor die prijs verhuurd worden).

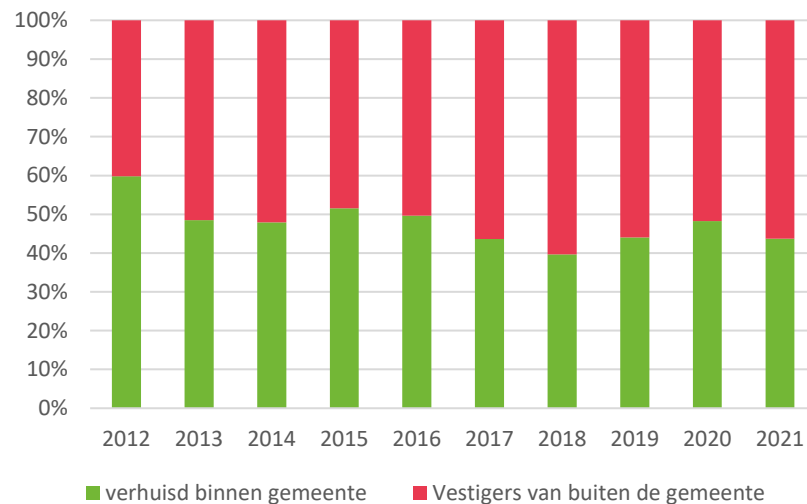
Voldoende kansen voor mensen uit Hattem

Iedereen heeft in principe het recht om zelf te bepalen waar hij of zij zou willen wonen. Dit recht op vrijheid van vestiging is vastgelegd in de Huisvestingswet. Tegelijkertijd zien we in de praktijk dat onze eigen inwoners bij de zoektocht naar een woning in Hattem geregeld achter het net vissen doordat een woning wordt betrokken door iemand van elders. Dat hoeft geen probleem te zijn, als er uiteindelijk maar voldoende opties binnen onze eigen gemeente overblijven voor onze woningzoekenden. Op basis van de verhuisbewegingen in de afgelopen tien jaar was iets minder dan de helft van de verhuisde personen reeds woonachtig in Hattem. Bij de verkoop van nieuwbouwwoningen in 't Veen (2021) werd een derde verkocht aan inwoners uit Hattem.

Om voldoende kansen te geven aan lokale woningzoekenden gaan we de komende jaren al extra woningen bouwen. Maar deze uitbreiding van het woningaanbod is niet meteen gerealiseerd. De eerste jaren blijven we te maken hebben met woningschaarste.

In de Huisvestingswet is het mogelijk gemaakt dat maximaal 50% van de jaarlijks toe te wijzen betaalbare huur (bestaand en nieuwbouw) en koopwoningen (alleen nieuwbouw) met voorrang wordt aangeboden aan lokale woningzoekenden. Gelet op de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren zijn we voornemens om onze huisvestingsverordening uit te breiden met een voorrangregeling voor lokale woningzoekenden bij nieuwbouw van goedkope koop, zolang er nog sprake is van woningschaarste en verdringingseffecten.

Figuur 3.2: Herkomst verhuisde personen in gemeente Hattem (2012-2021)



Bron: CBS (2022).

Huisvesting van statushouders

De afgelopen jaren lieten een sterke schommeling van het aantal asielzoekers in Nederland zien. Na enkele jaren van relatief lage instroom, is het aantal asielzoekers de laatste jaren weer fors aan het toenemen. Op het moment dat deze mensen een verblijfstatus krijgen, heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om deze statushouders (en eventuele nareizigers) te huisvesten in de reguliere woningen. Deze taakstelling lag in 2023 op 34 statushouders. Deze doelgroep heeft vooral behoefte aan een betaalbare huurwoning. Daarom maken we afspraken met alle sociale verhuurders voor het bieden van voldoende passende woningen voor deze doelgroep. Tot nu toe is het gelukt om statushouders te huisvesten, maar het wordt wel steeds lastiger om iedereen tijdig te huisvesten. Daarom gaan we in gesprek met sociale verhuurders om te kijken naar alternatieve mogelijkheden voor het huisvesten van statushouders, zoals het creëren van woonruimte in leegstaand vastgoed en de bouw van flexwoningen.

Arbeidsmigranten

In tegenstelling tot sommige regiogemeenten is het aantal arbeidsmigranten dat woont en/of werkt in de gemeente Hattem relatief beperkt. Dat neemt niet weg dat het belangrijk is dat huisvesting voor deze doelgroep van goede kwaliteit is. Bijvoorbeeld als het gaat om het minimale gebruiksoppervlak per persoon, aanwezigheid van voorzieningen, (brand)veiligheid van het wooncomplex en toezicht / beheer. Daarnaast vinden we het belangrijk dat huisvesting op passende locaties wordt gerealiseerd. Zodanig dat er geen overlastsituaties ontstaan en bereikbaarheid van voorzieningen en de werklocatie van arbeidsmigranten goed is. Hierbij is het aannemelijker dat huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk is op een bedrijventerrein zoals de Netelhorst dan in een reguliere woonwijk.

Het is aan werkgevers om met goede locaties voor huisvesting te komen. Als gemeente toetsen we deze initiatieven aan onze volkshuisvestelijke kaders en

bepalen we per geval of huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie wenselijk is.

Maatregelen en afspraken

1. We bouwen tot en met 2030 480 sociale huurwoningen om in de vraag naar dit segment te voorzien.
2. We stellen kaders waarin wordt verplicht om per woningbouwlocatie van nader te bepalen omvang, 30% van het programma uit sociale huur bestaat. Is dit niet haalbaar of wenselijk, dan dient de ontwikkelaar een bedrag per woning in een op te richten vereveningsfonds storten.
3. We leggen in het Omgevingsplan het minimumpercentage sociale huur, middeldure huur en goedkope koop vast dat per woningbouwlocatie ontwikkeld moet worden, inclusief een instandhoudingstermijn.
4. We stellen een starterslening in en monitoren de effecten doorlopend.
5. We gaan in gesprek met de jongeren van Hattem over de huisvesting van deze doelgroep in brede zin.
6. We gaan met ontwikkelaars in gesprek over de bouw van meer kleine woonvormen (kleinere kavels, smalle beukmaat), waardoor de mogelijkheden voor uitbouw worden beperkt (en woningen betaalbaar blijven) en doorstroming bij gezinsuitbreiding wordt gestimuleerd.
7. We hanteren een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij alle nieuwbouw van koopwoningen.
8. We passen onze huisvestingsverordening aan, conform de nieuwe voorwaarden van het programma 'Een thuis voor iedereen'. Daarmee zorgen we ervoor dat voldoende sociale huurwoningen worden toegewezen aan mensen met een urgentiestatus.
9. We voegen een voorrangsregel voor lokale woningzoekenden bij toewijzing van nieuwbouw goedkope koopwoningen toe aan onze huisvestingsverordening, conform de voorwaarden van de aangepaste Huisvestingswet.
10. We gaan in gesprek met particuliere investeerders en de corporaties in onze woningmarktregio over de realisatie van tenminste 6% middeldure huur op ons totale woningbouwprogramma in de komende jaren. We onderzoeken daarbij ook de optie om bestaande sociale huurwoningen te transformeren naar middeldure huurwoningen (liberaliseren). Voorwaarde hierbij is wel dat deze onttrekking aan de sociale huurvoorraad wordt gecompenseerd door het toevoegen van extra sociale huurwoningen.
11. We monitoren de ontwikkeling van de huisvesting van arbeidsmigranten en werken indien nodig een beleidsregel voor de huisvesting van arbeidsmigranten uit, waarin we de randvoorwaarden opnemen waar nieuwe huisvestingsinitiatieven aan moeten voldoen.
12. We monitoren samen met Triada de druk op de sociale huurmarkt. Op basis daarvan kijken we of de nieuwbouwopgave en de wijze van woonruimteverdeling aangepast moet worden.

We houden Hattem betaalbaar



Uitgangspunten

- Bouw van 480 sociale huurwoningen t/m 2030 (bruto)
 - Vooral tot 1^e aftoppingsgrens (< €650)
 - 30% sociale huur per woningbouwlocatie
- Bouw flexwoningen (minimaal 15 jaar)
 - Goede spreiding, mix van doelgroepen
- Nieuwbouw goedkope koop blijft zo lang mogelijk betaalbaar
- Meer aanbod middeldure huur creëren
- Iedereen is welkom, maar geen verdringing eigen inwoners



Opgaven

- Vraag naar sociale huur neemt toe
- Kloof tussen sociale huur en koop
- Betaalbaar bouwen lastig: stijgende bouwkosten, hoge kwaliteitseisen
- Spoedzoekers hebben snel tijdelijke woonruimte nodig
- Betaalbare koop stijgt snel in prijs is krappe markt
- Groei aandachtsgroepen (statushouders, uitstroom BW)
- Voldoende slaagkansen voor lokale woningzoekenden?



Acties / instrumentarium

- Spoor 1: Vereveningsfonds sociale huur
- Spoor 2: Omgevingsplan met instandhoudingstermijn sociale huur, middeldure huur, goedkope koop
- Bouw kleinere woningen (weinig uitbouw mogelijkheden)
- Starterslening
- Stadsgesprek met jongeren over huisvesting.
- Zelfbewoningsplicht + antispeculatiebeding
- Uitbreiden huisvestingsverordening
 - Voorrang lokale binding (waar nodig en mogelijk)
- Project Flexwoningen
- Prestatieafspraken woningcorporatie.

4 Wonen met zorg

In de voorgaande hoofdstukken zijn we ingegaan op de 'reguliere woningbehoefte', waarbij ook de behoefte aan levensloopgeschikte woningen aan de orde kwam. Die woningvraag is gericht op vitale ouderen met slechts lichte fysieke beperkingen. In dit hoofdstuk gaan we in op de huisvestingsopgave voor ouderen en andere doelgroepen met een duidelijke zorgbehoefte. Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte gaan steeds langer, of weer, zelfstandig thuis wonen. Dit komt deels vanwege strenge toegangseisen voor geïndiceerde en intramurale zorg (zorg vanuit een instelling), maar ook vanwege de wens om de eigen regie over het leven te voeren. Langer zelfstandig thuis wonen zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Dit geldt met name voor enkele specifieke doelgroepen zoals senioren van 75 jaar en ouder, mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang (MO) of Beschermd Wonen (BW) en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking.

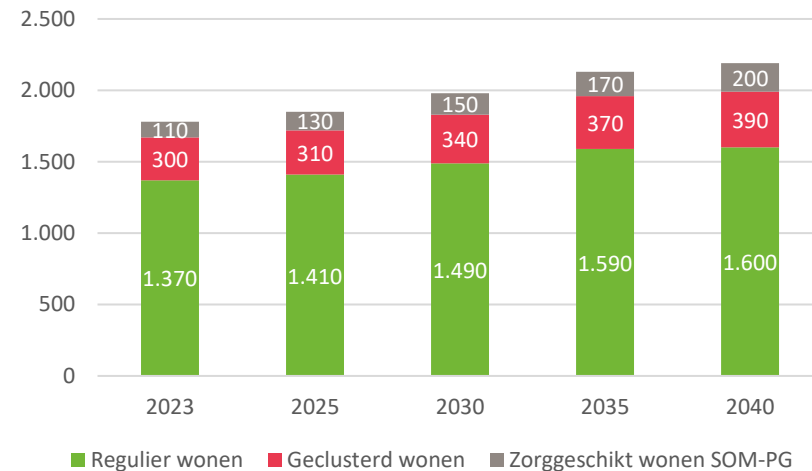
Hattem kent een dubbele vergrijzing onder 85-plussers

Hattem vergrijst snel. De groep huishoudens in de leeftijd tussen 64 en 74 jaar groeit tussen 2023 en 2040 van 935 naar 945 huishoudens. De huishoudens van oudere ouderen groeit harder. Te zien valt dat de groep oudere huishoudens tussen 75 en 84 jaar groeit van 610 naar 765 huishoudens. Het aantal 85-plushuishoudens groeit van ongeveer 245 naar 495. Bij de laatste groep is sprake van een meer dan dubbele vergrijzing tussen nu en 2040.

Stijgende vraag naar geclusterd wonen

De hiervoor beschreven vergrijzing en daarmee samenhangende behoefte aan ondersteuning of zorg vertaalt door naar de woonvraag in de verschillende verschijningsvormen in figuur 4.1.

Figuur 4.1: Gemeente Hattem. Ontwikkeling woonvraag 65+-huishoudens



210 woningen voor ouderen

We zien tot 2030 een totale opgave van 210 woningen voor ouderen. Dit wordt veroorzaakt door een groeiende vraag naar zorggeschikte woningen (verpleeghuiszorg), geclusterd wonen en regulier wonen, (levensloopbestendig). De ouderen die een beroep zullen doen op een vorm van geclusterd wonen neemt tot 2030 toe met ongeveer 40 huishoudens. De groep ouderen die in een reguliere, levensloopgeschikte woning wil wonen zal naar verwachting tussen 2023 en 2030 groeien met zo'n 120 huishoudens. Aangezien er een stop op de uitbreiding van verpleeghuisplekken is afgekondigd, zal de groeiende vraag naar Wlz (Wet langdurige zorg) worden opgevangen in verpleegzorgplekken met bijvoorbeeld een volledig pakket thuis (VPT). Naar verwachting zal de behoefte aan Wlz-zorg thuis (VPT) tot 2030

toenemen met 40 plekken. Aangezien er momenteel een tekort is van 10 zal de totale opgave stijgen naar 50 plekken tot 2030.

Uitgangspunten

Voor wat betreft het invullen van de stijgende zorgvraag zit de oplossing voor een deel in het creëren van aantrekkelijk aanbod waar zorg flexibel afgenomen kan worden. Daarom moet er primair ingezet worden op het ontwikkelen van geclusterde woonvormen voor ouderen. Dit bevordert ook de doorstroming. Door eisen te stellen aan herontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld groen en ontmoetingsmogelijkheden, wil men er in Hattem voor zorgen dat het aanbod ook kwalitatief voldoet en voldoende in trek blijft.

De diversiteit aan leefstijlen en inkomens- en vermogensposities van ouderen vereist de ontwikkeling van een diversiteit aan woonconcepten in verschillende marktsegmenten. Specifieke woonconcepten zoals hofjes of geclusterde concepten in het hogere segment, kunnen ook buiten woonzorgzones worden ontwikkeld.

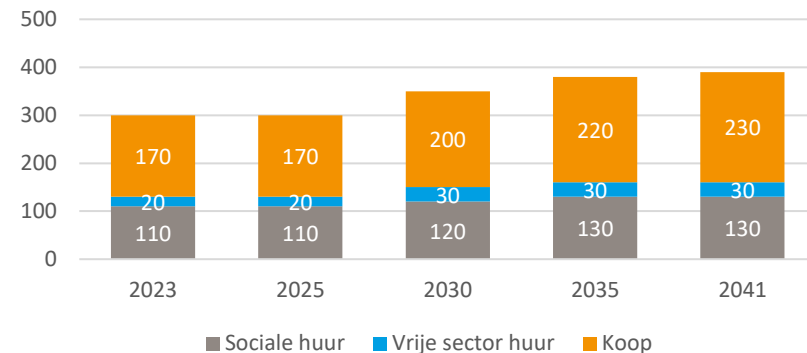
Een ander punt waar overeenstemming over bestaat is dat investeren in welzijn soms dure zorg in de toekomst kan voorkomen. Een open samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn is noodzakelijk en kan de effecten van personeelstekorten enigszins dempen. De vraag naar geclusterd wonen van ouderen met psychogeriatrische klachten zal naar verwachting relatief minder sterk stijgen dan die van ouderen met overwegend somatische klachten. Daarnaast wordt opgemerkt dat de groep mensen met een verstandelijke beperking ook steeds ouder wordt, en dat zij dus ook meer een beroep zullen gaan doen op de ouderenzorg.

Sterkste stijging geclusterd wonen in vrije sector

De te verwachten verdeling van de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in marktsegmenten staat afgebeeld in figuur 4.2. Het overgrote deel van de ouderen in Hattem heeft en houdt een behoefte aan wonen in een koophuis.

De opgave van geclusterde woningen in de vrije sector is beperkt. De vraag naar geclusterde koopwoningen zal daardoor harder groeien dan de vraag naar huuraanbod, namelijk van 170 woningen in 2023 naar 230 in 2040.

Figuur 4.2: Gemeente Hattem. Vraag naar geclusterd wonen per marktsegment.

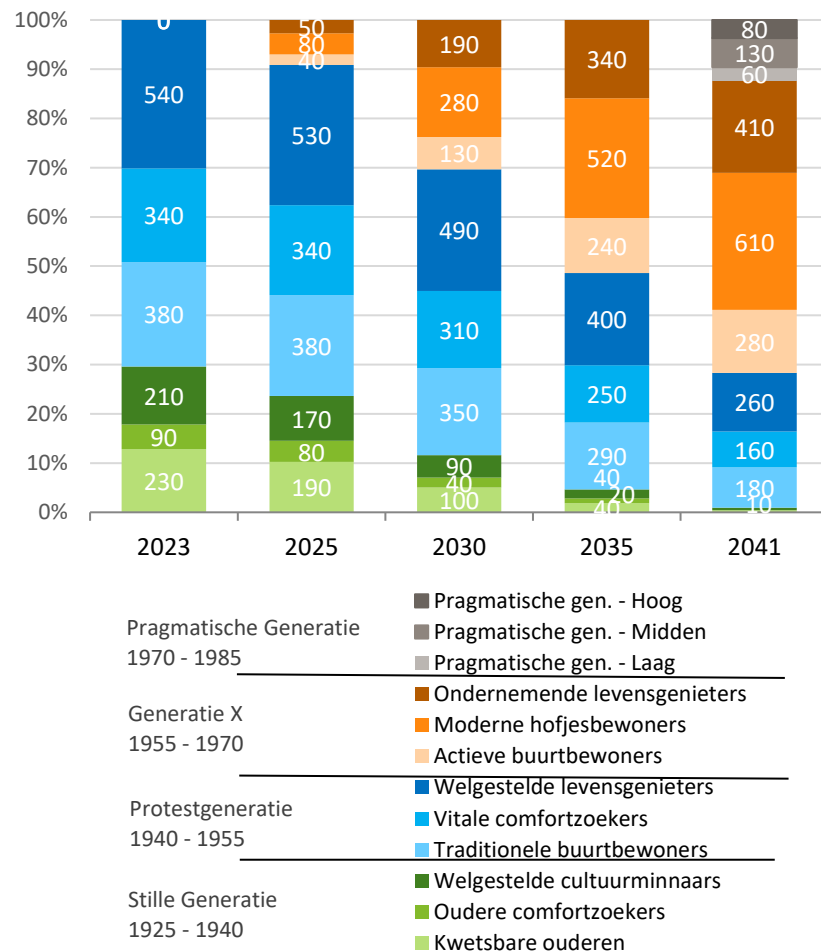


De vraag naar sociale huur stijgt tot 2030 met minimaal 10 geclusterde woningen voor ouderen. Deze beperkte stijging heeft ermee te maken dat de nieuwe generaties ouderen beschikken over grotere inkomens en vermogens dan bijvoorbeeld de vooroorlogse generatie. Er ligt in de sociale huur wel een kwalitatieve opgave, gericht op vernieuwende woonconcepten zoals hofjes. Zo kan een substantieel aandeel van de totale opgave aan sociale huurwoningen worden gerealiseerd voor ouderen. De doorstroming die daarmee wordt bewerkstelligd, zorgt ervoor dat er sociale huur eengezinswoningen worden vrijgespeeld voor jongere huishoudens, zoals gezinnen.

Nieuwe woonvormen voor nieuwe generaties

Het woonstijlenmodel geeft inzicht in de kwalitatieve woonbehoefte van de verschillende generaties. De volgende afbeelding geeft de verschillende generaties naar sociaal economische klassen weer en hoe deze verdeeld zijn

Figuur 4.3: Gemeente Hattem. Generatiewissel naar sociaaleconomische klassen.

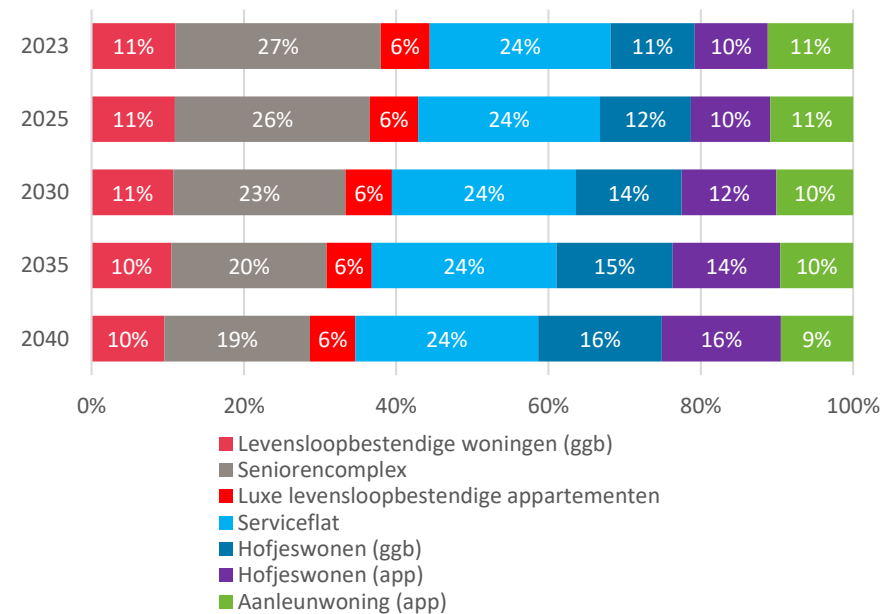


in de gemeente Hattem. De donkerste kleur is bij iedere generatie de meest kapitaalkrachtige. Te zien valt dat deze op dit moment in Hattem ruim

vertegenwoordigd is (donkerblauw). Naar de toekomst toe zal in verhouding de oudere behorend tot generatie x die behoren tot de sociaaleconomische middenklasse wat groter zijn (oranje, midden).

Voor Hattem is berekend dat de daaruit voortvloeiende mix van woonstijlen zich voltrekt zoals weergegeven in figuur 4.4. De behoefte aan hofjeswoningen stijgt naar verwachting van 21 % in 2023 naar 32% in 2040. Dit geldt voor de grondgebonden (ggb) variant (donkerblauw), en voor de appartement-vorm (paars). Een serviceflat valt het best te vergelijken met een seniorencomplex maar dan aangevuld met een servicepakket, zoals huismeesterdiensten, maaltijdservice, een zwembad of sauna, etc.

Figuur 4.4: Gemeente Hattem. Ontwikkeling gewenste mix aan vormen van geclusterd wonen (2023-2040).



Opgave in bestaande voorraad

In de bestaande woningvoorraad zal het aanpassen van de eigen woning met name door woningeigenaren zelf opgepakt moeten worden. De gemeente heeft een uitdaging in het geven van voorlichting om bewustwording te bevorderen over mogelijkheden die inwoners hebben om hun woning aan te passen of tijdig te verhuizen naar een beter passende woning. Als men dit vanwege de zorgvraag nodig heeft dan kan de gemeente ook bijdragen aan het doen van woningaanpassingen in het kader van de Wmo³ zoals het installeren van een traplift. Naast een levensloopgeschikte woning is een levensloopgeschikte toegankelijke woonomgeving van groot belang om langer en weer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken. Dit vraagt het aanleggen van parkeerplekken voor rolstoelgebruikers, het aanbrengen van markante herkenningspunten in het straatbeeld voor mensen met beginnende dementie, het aanpassen van oversteekplaatsen zodat zij toegankelijk zijn en het realiseren van schaduwrijke plekken die uitnodigen tot ontmoeting waar mensen die slecht ter been zijn even uit kunnen rusten. We benutten kansen om gebieden beter toegankelijk te maken op in- en uitbreidingslocaties en bij herinrichting van het openbaar gebied, in het bijzonder in of bij de woonzorgzones. In voorkomende gevallen betrekken we hierbij het gezondheidskundig perspectief: draagt het bij aan het bevorderen van erop uitgaan, bewegen, ontmoeten, etc. Daarnaast maken we afspraken met Triada over het levensloopgeschikt maken van de sociale huurvoorraad. We geven hierbij extra aandacht aan plekken waar doorstroom zonder verhuizing naar een andere wijk maar moeilijk gerealiseerd kan worden. Denk hierbij niet alleen aan het aanpassen van de woning maar ook aan de mogelijkheden voor het creëren van meergeneratiewoningen via splitsing etc. Zo ontstaat naast een levensloopgeschikte woning, ook ruimte voor jong en oud om elkaar te

ontmoeten en te helpen. Verder verkennen we of we met zorgaanbieders afspraken kunnen maken over het leveren van zorg thuis en het installeren van domotica (denk bijvoorbeeld aan slimme medicijndispensers). Tot slot faciliteren we mantelzorger waar mogelijk. Dit type zorg kan een zeer grote bijdrage leveren aan het mogelijk maken van langer en weer zelfstandig wonen. Wel is het van belang dat we als gemeente goed realiseren dat de capaciteit van de mantelzorger beperkt is, en dat dit niet alle vormen van zorg of ondersteuning kan vervangen. We erkennen de belangrijke bijdrage van mantelzorgers middels een financiële ondersteuning. Daarom bieden we via het Steunpunt Mantelzorg van Stichting Welzijn Hattem ook een luisterend oor en ondersteunen we hen bij het doorverwijzen naar partijen die professionele zorg kunnen bieden (waar nodig) of het organiseren van respijtzorg.

Inzetten op Woon(zorg)zones en tussenvormen als zelfstandig wonen niet meer mogelijk is

Als de zorgvraag toeneemt is het niet altijd meer mogelijk om volledig zelfstandig te wonen. Bij ouderen kan het dan wenselijk zijn om zelfstandig maar geclusterd te wonen. De ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van geclusterd wonen is beschreven aan de hand van de figuren 4.1, 4.2 en 4.3. Geclusterde woningen staan bij voorkeur op korte afstand van een locatie waar intensieve 24-uurszorg geleverd wordt. Dit heet ook wel een Woonzorgzone. In een Woonzorgzone kunnen zorgverleners en welzijnsorganisaties efficiënt zorg/ondersteuning bieden. In Hattem zijn momenteel twee Woonzorgzones, de Bongerd en de Gelderse Dijk. In de praktijk zullen in deze woonzorgzones ook mensen komen te wonen die nog wel zelfstandig wonen. Niet alle complexen/gebouwen zijn daarin gelijk. Maar de verwachting is wel dat de zorgvraag bij deze groep groter is dan bij bewoners van woningen buiten de woonzorgzone. Uit de regioanalyse 2021 van het

³ Wet maatschappelijke ondersteuning

zorgkantoor komt naar voren dat de vraag naar Wlz zorg voor senioren (intramuraal en in de thuissituatie)⁴ met ongeveer 60% zal groeien naar 230 plekken in 2040 vergeleken met 146 plekken in 2022. Het huidige en toekomstige aantal plekken alleen is dus naar verwachting onvoldoende om de vraag op te vangen. De mogelijkheid om zorg en ondersteuning in de eigen woning te ontvangen via het Volledig of het Modulair Pakket Thuis (VPT/MPT) moet groeien om dit tekort op te vangen. Indien dit niet mogelijk is zal het

Figuur 4.5: Voorbeelden van geclusterde woningen



tekort aan plekken doorgroeien van 49 nu naar 121 in 2040. Binnen onze woonzorgzones zijn er locaties beschikbaar om geclusterde woningen te bouwen waar VPT en MPT geleverd kan worden. In theorie kunnen geclusterde woonvormen ook net buiten een woonzorgzone gerealiseerd worden, mits er locaties beschikbaar zijn. Dat is in ons geval op dit moment niet nodig.

In 2021 zijn 22 van dit type woningen beschikbaar gekomen rond het Hof van Blom. Ook wordt gekeken naar locaties zoals de oude ijsbaan en locaties nabij de Bongerd. Tot 2030 zetten we in op het realiseren van 51 extra geclusterde woningen geschikt voor het leveren van VPT en MPT en nog eens 38 tot 2040, waarbij we op basis van de behoefte rekening houden met een spreiding in prijs met een focus op sociale huur (ongeveer 2/3 van het programma) en in mindere mate middeldure huur en koop (ongeveer 1/3 van het programma). Dit hoeft niet volledig via nieuwbouw gerealiseerd te worden maar kan ook bereikt worden via transformatie in de bestaande voorraad.

Woonzorgopgave in gehandicaptenzorg en voor mensen met een lichte verstandelijke beperking

Woonzorgzones zijn niet alleen geschikt voor senioren, maar ook voor andere doelgroepen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan gespikkelde woningen⁵ voor mensen met een fysieke beperking of een verstandelijke beperking (VG/LG indicatie). Het onderzoek Inzicht in de Hattense woningbehoefte uit 2019 schat een behoefte van 10 woningen voor mensen met een lichamelijke beperking.

In het onderzoek dat Companen heeft uitgevoerd in 2023 komt naar voren dat 20 mensen met een verstandelijke beperking vanuit de Wlz een beroep doet op een plek in een instelling. Deze groep zal naar verwachting in de toekomst ongeveer even groot blijven. Het creëren van specifiek aanbod voor deze groep

⁵ Wonen in een reguliere (zelfstandige), niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden

heeft dan ook niet direct prioriteit. De opgave ligt bij mensen met een licht verstandelijke beperking, die geen beroep doen op Wlz-zorg veel meer in de wijk, bijvoorbeeld in het hebben van een sociaal vangnet of het vinden van zingeving buiten de deur. Het is raadzaam om voor deze groep vijf plekken voor tijdelijk verblijf in te richten voor verschillende kwetsbare groepen, zoals mensen met een licht verstandelijke beperking, uitstromers uit jeugdzorg met verblijf, maatschappelijke opvang of beschermd Wonen. De zorgvraag van de doelgroep kan soms namelijk ontzettend variëren, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van multiproblematiek en men ook een Ggz zorgvraag heeft. Een dergelijke tijdelijke plek zou herstelgericht moeten functioneren.

Daarnaast is er binnen de Woonzorgzone vaak ruimte voor ontmoeting. Zo kunnen bewoners elkaar tot steun zijn. Omdat mensen met een zorg of ondersteuningsvraag binnen de Woonzorgzone op korte afstand van een 24-uurszorglocatie en voorzieningen wonen betekent dit wel dat intensievere zorg niet in alle wijken mogelijk zal zijn en dat sommige mensen uit hun wijk zullen moeten verhuizen. Dit vraagt extra inzet van de gemeente om doorstroom opgang te brengen, maar biedt tegelijkertijd kansen om bestaande gezinswoningen vrij te spelen. Ook gedijen woonzorgzones bij continuïteit en vragen ze investeringen van alle partijen (gemeente, corporaties, zorgaanbieders). Daarom bieden we zorgpartijen een lange termijnperspectief in Hattem. Ook gaan we verkennen of we (samenwerkings-)afspraken kunnen maken met de zorgpartijen (Het Baken, IJsselheem, Driezorg etc.) en de corporaties (Triada en Habion). De afspraken zullen met name gaan over de invulling van extramuraal wonen en het invullen van de benodigde zorg- en/of ondersteuning. Deze verkenning doen we in eerste instantie met de corporaties waarna we de zorgpartijen betrekken. Als we overgaan tot het maken van afspraken met alle partijen, voegen we deze toe aan de jaarlijkse prestatieafspraken met huurders en corporaties.

Instroom naar intramurale voorzieningen voorkomen en uitstroom bevorderen BW/MO

In de landelijke ontwikkeling van doordecentralisatie van de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen per 1 januari 2024, doet Hattem mee met de ontwikkeling en afspraken voor Beschermd Thuis in de regio Midden-IJssel/Oost-Veluwe. Kern van de opgave van de doordecentralisaties is een afname van financiële middelen en beschikbare plekken voor Beschermd Wonen. Dit moet tot gevolg hebben dat het makkelijker wordt om instroom in intramurale voorzieningen te voorkomen en uitstroom te bevorderen omdat mensen met een zorg of ondersteuningsvraag dicht bij hun eigen netwerk kunnen wonen. Tegelijkertijd zal een nieuwe groep zich op de woningmarkt in Hattem gaan begeven die zich niet altijd op eigen kracht weet te redden. Dit vraagt regionale afstemming. De schatting is dat de vraag vanuit in Hattem klein is (ongeveer 5 uitstromers uit Beschermd Wonen tot 2030) Daarnaast zijn er jongeren die jaarlijks uitstromen vanuit de jeugdzorg.

Voor wat betreft uitstromers uit de Jeugdhulp met verblijf zijn de aantallen in Hattem laag. Tijdens het panelgesprek met stakeholders kwam naar voren dat deze jongeren praktisch nooit uitstromen naar een reguliere woning. Daarnaast werd opgemerkt dat het vrij normaal is wanneer iemand van 19 nog geen volledig huis heeft, maar op kamers gaat. De lage aantallen gelden ook voor de groep mensen met een verstandelijke beperking die behoefte heeft aan een 'time-out', of bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. De conclusie is dat het vanwege die lage aantallen het meest realistisch is om tijdelijk plekken aan te kunnen bieden die zowel inzetbaar zijn uitstromers uit Jeugdhulp, Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang en voor mensen met een verstandelijk beperking die (tijdelijk) niet regulier kunnen wonen. Het valt te overwegen om dit aanbod te ondervangen met flexwoningen. Er dient dan wel te worden voorzien in vervangende vervolghuisvesting als de looptijd van het flexproject wordt beëindigd.

Voor deze groepen is een kleine overzichtelijke woning met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€454 in 2024) voor jongeren onder 24 jaar en tot de eerste aftoppingsgrens (€650 in 2024). Alhoewel de vraag in absolute cijfers klein is, is het van belang dat corporaties woningen beschikbaar stellen voor deze doelgroepen. Momenteel is er een tekort aan deze goedkope(re) huurwoningen. Hierover maken we afspraken met de corporaties in de jaarlijkse prestatieafspraken. We zetten daarbij in op het spreiden van deze woningen op wijk en complexniveau, met het oog op leefbaarheid en het voorkomen van stigmatisering. Zo houden we de draagkracht en vraagkracht van wijken in balans.

Maatregelen

1. We realiseren tot en met 2030 80 geclusterde woningen voor senioren waar Volledig Pakket Thuis (VPT) of Modulair Pakket Thuis (MPT) geleverd kan worden. Van 2030-2040 neemt de opgave toe met nog eens 100 woningen. Daarnaast realiseren we 25 gespikkelde woonplekken voor mensen met een fysieke of verstandelijke beperking tot 2030. Deze woningen zullen in of nabij de woonzorgzones (De Bongerd, Geldersedijk) moeten komen. Een deel van deze woningen zal via nieuwbouw gerealiseerd worden, het overige deel via transformatie van de huidige voorraad.
2. We zetten primair in op het stimuleren van doorstroming van ouderen en zorgdoelgroepen naar een passende woning, via nieuwbouw (zie maatregel 1) en aanvullende acties (o.a. via de inzet van een verhuiscoach). Met het bevorderen van doorstroming van ouderen wordt het zogenaamde doorstroomtreintje op gang gebracht: de oudere laat een woning achter voor een startend gezin en het startend gezin een woning voor een starter.
3. Het blijft mogelijk om via de Wmo bestaande woningen meer levensloopgeschikt te maken, maar daarbij richten we en waarbij

gegronde redenen gelden waardoor een verhuizing niet of nauwelijks mogelijk is binnen afzienbare termijn.

4. We maken afspraken met Triada over het levensloopgeschikt maken van woningen, met name in gebieden waar geen/weinig woonzorgvoorzieningen staan en doorstroom niet altijd mogelijk is.
5. Voor particuliere eigenaren waar verhuizing naar een geschikte woning niet mogelijk of wenselijk is zetten we in op goede voorlichting over het levensloopgeschikt maken van de woning. Op basis van de zorg- en ondersteuningsvraag maken we woningaanpassingen mogelijk met behulp van Wmo budget. Denk bijvoorbeeld aan het installeren van een traplift
6. Elke woonzorgzone heeft minimaal één voorziening voor ontmoeting die niet alleen gebruikt kan worden door bewoners die zorg of ondersteuning krijgen maar door alle inwoners van de wijk. Hierover maken we afspraken met corporaties, zorg- en welzijnspartijen.
7. Bij herstructurering pakken we tegelijkertijd de woonomgeving aan door te sturen op het toegankelijk maken van de woonomgeving door middel van het realiseren van herkenningspunten in de wijk voor mensen met beginnende dementie of het aanleggen van natuurlijke (schaduwrijke) ontmoetingsplekken waar mensen die slecht ter been zijn even uit kunnen rusten.
8. We benutten de ruimte voor het bieden van lokaal maatwerk bij het toewijzen van woningen om doorstroom te faciliteren. Zo geven we ouderen die in een sociale ééngezinshuurwoning wonen voorrang op aangepaste geschikte woningen. Dit hoeven geen ouderen te zijn met een ondersteuningsvraag.
9. We maken kleine goedkopere sociale huurwoningen beschikbaar om uitstroom uit intramurale voorzieningen opgang te krijgen en instroom te voorkomen. Voor nu gaan we uit van 5 woningen tot 2030. Dit monitoren we jaarlijks en stellen we indien nodig bij. Bij het toewijzen van deze woningen houden we rekening met spreiding en de draagkracht in de wijk.

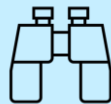
10. Hierbij baseren we ons op de Veerkracht signaleringskaarten ontwikkeld door het datacentrum van Aedes. We maken hierover afspraken met de corporaties in de prestatieafspraken.
11. We zetten de opstapregeling in om een zachte landing in de wijk te faciliteren voor uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg.
12. We continueren de samenwerking tussen de corporaties, huurdersverenigingen en zorgaanbieders bij de verdere ontwikkeling van de woonzorgzones en op andere thema's van wonen, welzijn en zorg. Met deze en andere maatschappelijke partners willen we komen tot een gezamenlijke invulling en agenda voor een zorgakkoord dat bijdraagt aan prettig oud worden in Hattem.

Wonen met zorg



Opgaven

- Vergrijzing: steeds meer ouderen
- Alle zorgvragers moeten langer zelfstandig wonen
- 'Ouderen zijn niet erg verhuisgeneigd' versus 'Er is te weinig geschikt woningaanbod'
- Vraag naar geclusterd wonen: tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis
- Iedere gemeente zelf verantwoordelijk voor huisvesting uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang
 - Woningaanbod nu nog niet op ingericht



Uitgangspunten

- Nieuwbouw om doorstroming te creëren, aanpassen bestaande woningen daar waar nodig
- Twee woonzorgzones met (1) geschikt woningaanbod, (2) zorgvoorzieningen nabij
 - Uitbreiding aantal geclusterde woningen
 - Woonomgeving toegankelijker maken
- Rijk: diverse verplichte aandachtsgroepen en urgentie categorieën



Acties / Instrumentarium

- Uitbreiding huisvestingsverordening
 - Verplichte urgentiecategorieën
- Prestatieafspraken Triada over
 - Levensloopgeschikte woningen
- Opstapregeling (uitstroom BW, MO)
- Verhuiscoach

5 Een duurzame toekomst

Verduurzamen van de huidige woningvoorraad

De gemeente heeft als doel gesteld om in 2050 volledig aardgasloos en klimaatneutraal te zijn. Daarnaast is in het Klimaatakkoord afgesproken dat emissies met 49% verlaagd moeten zijn in 2030 (ten opzichte van 2019).

Een belangrijke bijdrage aan dit doel is het verduurzamen van woningen. Dit is niet alleen van belang voor het reduceren van het energieverbruik. Vanwege het afbouwen van de gaswinning in Groningen en de oorlog in Oekraïne zien we een sterke toename in de energieprijzen. Dit treft vooral huishoudens met lagere inkomens die in een slecht geïsoleerde woning wonen. Een duurzame woning heeft lagere energielasten en kan daarom ook een grote bijdrage leveren bij het bestrijden van energiearmoede. In de nieuwbouw zijn er al duidelijke kaders voor verduurzaming; nieuwbouw moet minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasloos zijn. De grootste opgave zit in de bestaande voorraad. Een analyse van de woningvoorraad uit de Transitievisie Warmte laat zien dat in grote delen van de gemeente veel werk te verrichten is. Dit werk zit vooral in wijken met woningen die voor 1970 gebouwd zijn. Denk aan de Binnenstad, of Villapark en ten oosten van de Apeldoornseweg. Hier hebben woningen een veel lager energielabel dan in een nieuwe wijk als de Hilst waar 58% van de woningen al energielabel B of hoger heeft.

De Transitievisie Warmte laat ook zien dat Triada de afgelopen jaren flink geïnvesteerd heeft in de verduurzaming van hun bezit. De meeste woningen zijn al op energielabel B gebracht. Wel zullen er de komende jaren ook van corporaties investeringen nodig zijn om de woningvoorraad van corporaties volledig aardgasloos te maken. Particulieren blijven nog achter. Er ligt dus een grote opgave om met name deze groep aan te haken bij de energietransitie.

De Transitievisiewarmte geeft de strategie en het tempo voor de energietransitie aan. Hierin staat het doel om gemiddeld 170 woningen per jaar

van het aardgas afhalen (dit hoeft niet lineair gerealiseerd te worden). In 2030 moeten alle woningen transitiegereed zijn (door middel van isolatie).

In Hattem starten we met de energietransitie in een aantal wijken die als proeftuin benoemd zijn. Dit gaat om:

- De Hilst: Hier zetten we in op “all electric” zolang dit niet ten koste gaat van de woningbouwopgave in verband met de netcongestieproblematiek.
- De Bongerd en Uilennest: Hier zetten we in op een warmtenet
- Zandkamp Noord: Waar we inzetten op individuele oplossingen.

In de overige wijken stimuleren we voorlopig nog alleen het nemen van no-regret maatregelen (Denk aan vloerisolatie, dakisolatie, HR++ glas en zonnepanelen).

Aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit

Woningbouw kan als vliegwiel gebruikt worden om de omgeving aan te pakken. Een uitgelezen mogelijkheid voor het versterken van de biodiversiteit en het realiseren van een groene, klimaatadaptieve omgeving. In de toekomst zullen momenten van lange droogte afgewisseld worden met korte perioden van zware neerslag. Dit betekent dat we water beter vast moeten houden en maatregelen moeten nemen om hittestress tegen te gaan. Hattem heeft zichzelf als doel gesteld om in 2050 klimaatrobust te zijn. Dit moet bereikt worden door schoon water schoon te houden, regenwater te gebruiken waar het valt en verharding in de openbare ruimte te voorkomen. Wijken zoals de Hilst Zuid kennen juist veel verstening. Door hier bij herstructurering extra aandacht aan te besteden en te sturen via toetsingskaders kunnen we groen en schaduw toevoegen. Dat is niet alleen goed voor het klimaat en het voorkomen van hittestress, maar zorgt ook voor een prettige woonomgeving en versterkt de biodiversiteit als gevolg van meer groen in de wijk. Naast meer groen kan de biodiversiteit ook via bouw gestimuleerd worden. Vaak kan zonder het maken van veel extra kosten veel bereikt worden. Denk aan het plaatsen van nestvoorzieningen en andere maatregelen die de habitat

verbeteren en zo de biodiversiteit nog meer te stimuleren. We gaan hier bij nieuwe initiatieven actief op sturen door van ontwikkelaars te vragen om klimaatadaptie en het verbeteren van de biodiversiteit als standaard mee te nemen in het ontwerp. We borgen dit door deze kwaliteitseisen mee te nemen in de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen. Daarnaast stimuleren we eigen initiatief in bijvoorbeeld de tuin of het erf.

Duurzame woningbouw: Veencirculator als voorbeeld

Op Rijksniveau zijn er al veel richtinggevend kaders voor duurzame woningbouw vastgelegd. Maar daarbij geldt dat het gaat om minimale kwaliteitseisen, terwijl we soms als gemeente een hoger ambitieniveau nastreven, zeker als specifieke locaties zich daarvoor lenen. Voor nieuwbouwlocatie 't Veen is daarom de Veencirculator opgesteld. Hierbij is het aan ontwikkelende partijen om in voldoende mate in te spelen op zes ambities:

1. Energiepositiviteit: Woningen kennen een hogere kwaliteit dan Bijna Energieneutraal (bijvoorbeeld: geen primaire fossiele energie te gebruiken, 100% hernieuwbare energie, oprichting energiecoöperatie).
2. Klimaatadaptiviteit: Voldoende waterberging (bij woning en / of in openbare ruimte), afkoppeling hemelwater, regenwater vasthouden voor droge perioden, groene daken).
3. Natuurinclusiviteit: maximaal 50% verharding in privétuinen, halfverharde parkeerplaatsen, aanleg nestkasten /-plaatsen per woning.
4. Gezonde en vitale stad: buitenruimten individueel en publiek < 20%, openbare toegang tot sport, spel of recreatie, Maximale geluidsbelasting gemotoriseerd verkeer: 48 Db.
5. Duurzame mobiliteit: niet enkel parkeren voor de deur, voorzieningen voor opladen elektrische voertuigen
6. Gemengd woonprogramma: Gemixte programma van huur- en koopwoningen, in verschillende prijsklassen.

Voor nieuwbouwlocatie 't Veen zijn onze duurzaamheidsambities geconcretiseerd in de Veencirculator. Nieuwbouwplannen voor dit gebied

worden getoetst aan de zes ambities in de Veencirculator (zie kader). Als ontwikkelaars voldoende inspelen op deze ambities, werken we als gemeente mee aan de realisatie van het plan.

Voor nieuwe woningbouwlocaties zullen we in het toetsingskader voor woningbouwinitiatieven criteria op het gebied van duurzaamheid opnemen. Hierbij zal telkens opnieuw worden gekeken welke criteria passend zijn voor de specifieke plek.

Circulair bouwen

De gemeente heeft zichzelf als doel gesteld om in 2040 een volledig circulaire samenleving te zijn. Dit betekent dat er de komende jaren toegewerkt moet worden naar een circulaire economie met gesloten kringlopen waarbij nieuwe constructiemethoden en materialen centraal staan. Denk bijvoorbeeld aan houtbouw of demontabel bouwen met herbruikbare materialen. Met de lessen uit deze wijk kan de gemeente langzaam toewerken naar een volledig circulaire economie. Net als bij klimaatadaptie en het verbeteren van de biodiversiteit gaan we ook sterker op circulariteit sturen zodat dit in de toekomst als standaard wordt uitgewerkt in het ontwerp. We borgen dit ook weer door hierover eisen en uitdagingen voor ontwikkelaars op te nemen in het toetsingskader woningbouwinitiatieven.

Maatregelen

1. Bij het verduurzamen van de woningvoorraad zetten we in eerste instantie in op de Proeftuinwijken De Hilst, De Bongerd en Zandkamp Noord. We zetten hier met name in op Europese, nationale en provinciale subsidieregelingen.
2. In de overige wijken stimuleren we eigen initiatief, bijvoorbeeld via voorlichting vanuit het energieloket en leningen vanuit het Nationaal Warmtefonds. Daarnaast zetten we in op collectieve inkoopacties om het

aantrekkelijker te maken voor particulieren om hun woning te verduurzamen als gevolg van lagere kosten.

3. We onderzoeken de mogelijkheden in de herziene woningwet (2021) om particulieren beter mee te laten liften met verduurzamingsacties van corporaties.
4. We stellen een toetsingskader voor woningbouwinitiatieven op waarin we criteria opnemen om te kunnen sturen op duurzaamheid, waaronder klimaatadaptie, het versterken van de biodiversiteit en circulair bouwen
5. Daarnaast stimuleren eigen initiatief met subsidies zoals voor waterbesparing en het aanpassen van de tuin.
6. We geven voorlichtingen en maken handreikingen over circulair bouwen in de gemeente Hattem met suggesties voor materialen en bouwtechnieken.

Een duurzame toekomst



Opgaven

- Opwarming van de aarde voorkomen
- Afwisselend perioden van droogte en wateroverlast
- Hoge energieprijzen, problematisch voor lage inkomens
- In sociale huur al verduurzamingsslag gemaakt, nu nog de particuliere woningvoorraad
- Teruglopende biodiversiteit
- Nationale Maatlat Klimaatadaptatie: landelijke normen voor klimaatadaptief bouwen en inrichten wijken



Uitgangspunten

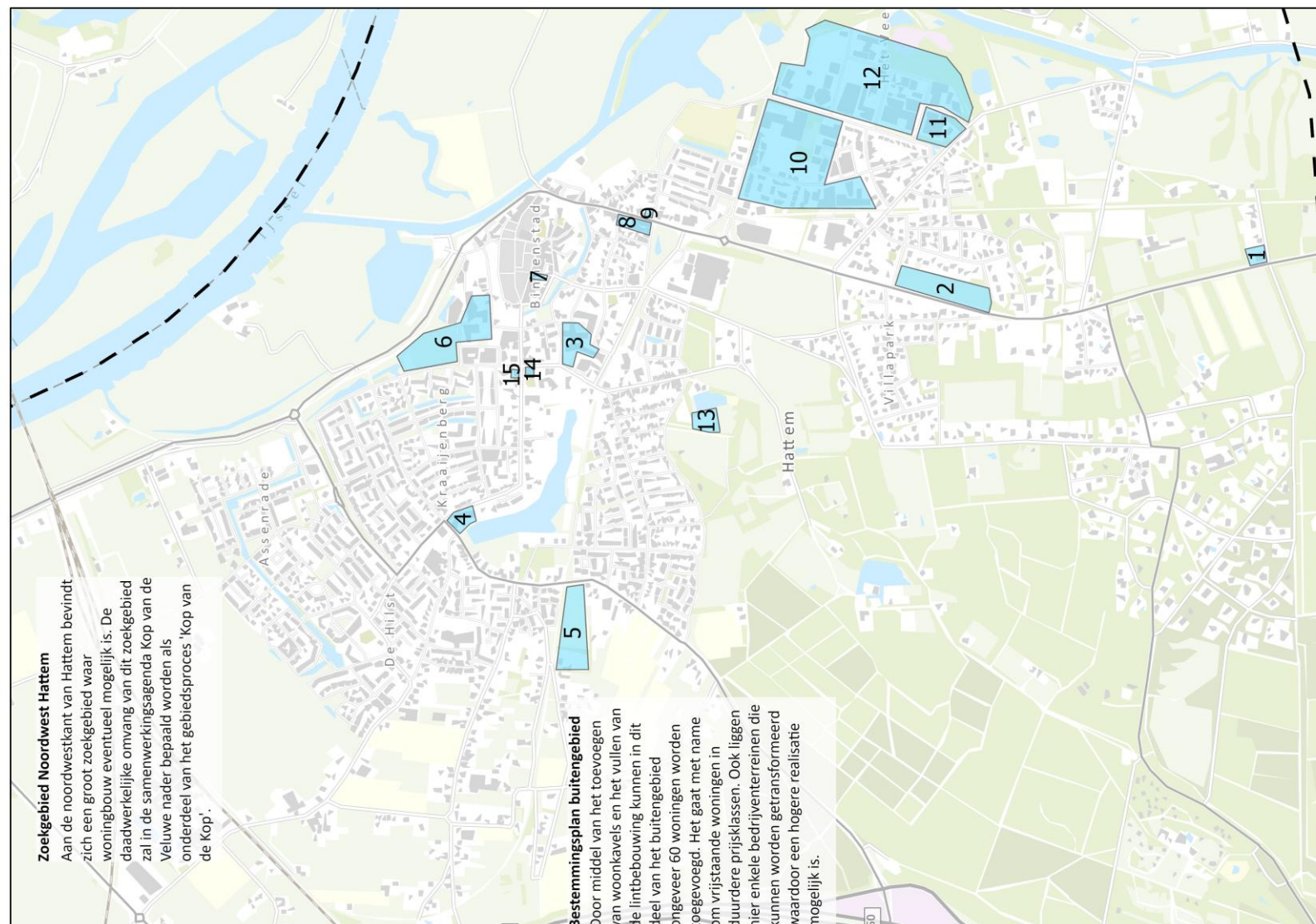
- Rijk: 2050 aardgasloos, energieneutraal en klimaatrobuust
- Alle woningen transitiegereed maken (na isolatie)
- De Hilst, De Bongerd, Uilennest en Zandkamp Noord als proeftuinen
- 2040: volledig circulaire samenleving: consequenties voor woningbouw
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit stimuleren bij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



Acties / Instrumentarium

- Toetsingskader Woningbouwinitiatieven
- Voorlichting woningeigenaren en huurders (Energeloket)
- Financiële ondersteuning
 - Collectieve inkoop, leningen, subsidies
- Slimme innovaties (o.a. aquathermie)

Bijlage 1: onze woningbouwlocaties



Nadere toelichting woningbouwlocaties

Nr.	Locatie	Planning	Ontwikkelrichting
1	Apeldoornseweg 25/27	2026	Functieverandering van bedrijvigheid naar woningen. Het maximaal aantal woningen is nog in onderzoek (april 2024).
2	Apeldoornseweg	2027-2028	Langgerekt perceel in een villawijk. Hier wil de gemeente ruimte bieden aan innovatieve concepten waarmee kan worden verdicht. Aandachtspunt is dat de uitstraling van het project past in de huidige wijk. Een deel van de locatie wordt ook onderzocht in het kader van tijdelijk huisvesting voor de opvang van Oekraïners.
3	De Bongerd	2025	Sloop-nieuwbouw locatie ten behoeve van Woonzorgzone de Bongerd. 63 intramurale plekken, 31 sociale huurappartementen, 36 vrije sector huurappartementen. De doelgroep is senioren met een zorgvraag.
4	De Zaaier	2025	Transformatie van basisschool de Zaaier naar woningen. Op deze locatie moeten met name betaalbare woningen worden gerealiseerd in het sociale huursegment. Mogelijk gemixt met enkele middenhuurwoningen. Het gaat om appartementen geschikt voor kleine huishoudens (1/2 personen)
5	Hessenweg/ Rozeboomspoor/Enkweg 1	2025-2027	Transformatielocatie van landbouwgrond naar woningen. Op deze locatie wil de gemeente ruimte bieden aan innovatieve concepten zoals hofjeswoningen voor senioren. Verder een gemiddelde mix van prijsklassen.
6	Oude ijsbaan e.o./ Woonzorgzone Geldersedijk	2024-2025	Transformatie van de oude ijsbaanlocatie ten behoeve van de uitbreiding van de woonzorgzone Hof van Blom. 120 (geclusterde) appartementen met diverse typologieën waar zorg geleverd kan worden. Met name voor senioren maar ook enkele andere doelgroepen.
7	Kerkstraat 27/29/31	2024	Transformatielocatie van detailhandel naar woningen. 4 grondgebonden woningen en 5 appartementen in een gemixt programma (betaalbaar en duur).
8	Nieuweweg – Allee (Poort v. Hattem)	2024-2025	Sloop-nieuwbouwlocatie van leegstaande restaurants aan de westzijde van de Nieuweweg. 24 kleinere appartementen vooral in het goedkope segment
9	Parkstaete	2024-2025	Sloop-nieuwbouwlocatie van leegstaand restaurant aan de oostzijde van de Nieuweweg. Dit moet samen met locatie 8 de entree van de gemeente verbeteren. 23-26 appartementen in een gemixt programma (betaalbaar en duur).
10	't Veen Noord	2023-2024	Transformatielocatie van bedrijventerrein naar wonen. Diverse woningtypen geschikt voor gezinnen evenals andere doelgroepen. 115 woningen in een gemixt programma.
11	't Veen Consmema	2023-2024	Transformatielocatie van bedrijventerrein naar wonen. Grondgebonden woningen geschikt voor gezinnen. 2 vrijstaande woningen en 18 tweekappers.
12	't Veen Overig	2025-2035	Transformatielocatie van bedrijventerrein naar wonen. Diverse woningtypen geschikt voor gezinnen evenals andere doelgroepen. Rond de 500 woningen in een gemixt programma (betaalbaar en duur, grondgebonden en appartementen).
13	Watermulder	2026	Transformatielocatie van kantoor naar woningen en recreatie met veel groen.
14	Dorpsweg 23-25	2024-2025	Sloop-nieuwbouw garage en woning naar appartementencomplex (7 koopwoningen in duurdere segment).
15	Dorpsweg 22-24	2024-2025	Sloop-nieuwbouw cafetaria en woning naar appartementencomplex (17 huurwoningen in gemixt programma van betaalbaar en duur).