

INZICHT IN DE HATTEMSE WONINGBEHOEFTE

11 SEPTEMBER 2019



INZICHT IN DE HATTEMSE WONINGBEHOEFTE

11 SEPTEMBER 2019

Status:

Eindrapport

Datum:

11 september 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc
Sophie Kemp MSc

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Hattem



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.W.124

Referentie: 2019.W.124 Inzicht in de Hattemse woningbehoefte 110919

INLEIDING	6
1.1 INZICHT IN DE HATTEMSE WONINGBEHOEFTE	
1.2 AANPAK	
2 WONEN IN HATTEM	8
2.1 GEMEENTE HATTEM	
2.2 WONINGVOORRAAD IN BEELD	
2.3 VERHUIZINGEN IN HATTEM	
2.4 SWOT	
3 WONINGBEHOEFTE IN HATTEM	13
3.1 TOEKOMSTIGE HUISHOUDENSONTWIKKELING	
3.2 WOONWENSEN	
3.3 WOONVOORKEUREN EN BESTAANDE VOORRAAD	
3.4 SOCIALE HUUR	
3.5 NIEUWBOUW EN TOEKOMSTIGE WONINGBOUWPLANNEN	
3.6 WOONWAGENBEWONERS	
3.7 MARKTRUIMTE HATTEM	
3.8 KANSSEN VOOR EXTRA WONINGBOUW IN HATTEM	
4 WONEN EN ZORG	28
4.1 HUIDIGE VRAAG NAAR WONEN EN ZORG	
4.2 ZELFSTANDIG WONEN VOOR OUDEREN	
4.3 BEHOEFTE EN TOEKOMSTIGE ONWIKKELING	
5 ADVIEZEN WONINGPROGRAMMERING HATTEM	35
5.1 NIEUWE WONINGEN EN AANDACHT VOOR VOORTGANG NODIG IN HATTEM	
5.2 PROGRAMMERING DEELGEBIEDEN	
5.3 INSPELEN OP REGIONALE BEHOEFTE	
5.4 AANPAKKEN VAN DE BESTAANDE VOORRAAD	
5.5 MAATREGELEN	
BIJLAGE 1 DEFINITIES WOONMILIEUS	

INLEIDING

1.1 INZICHT IN DE HATTEMSE WONINGBEHOEFTE

De woningmarkt is de afgelopen jaren sterk aangetrokken in Hattem. Daarnaast zorgen ook demografische ontwikkelingen voor een veranderende woonbehoefte. Hierom wil de gemeente Hattem graag meer inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte binnen de gemeente en de betekenis hiervan voor de bestaande voorraad en nieuwbouwontwikkelingen. Daarbij is er in het bijzonder aandacht voor de woonzorgzones en transformatiegebied 't Veen.

- Er is een woonzorgzone aangewezen aan de Geldersedijk. Hierbij hoort ook de Hof van Blom waar onder meer intramurale zorg en woningen met zorg op afroep worden gebouwd. Daarnaast heeft Hattem ook een bestaande woonzorgzone, De Bongerd, aan de rand van het centrum.
- De grootste woningbouwopgave ligt momenteel op bedrijventerrein 't Veen. Het plan is om dit terrein te transformeren tot gemengd woon-werk milieu.

Om tot een goed programma voor deze gebieden te komen, wil de gemeente graag beter inzicht in de totale woningbehoefte binnen Hattem met daarbij speciale aandacht voor intra- en extramurale zorgdoelgroepen en ouderen.

1.2 AANPAK

Om de Hattemse woningmarkt en -behoefte te analyseren is er gebruik gemaakt van drie bouwstenen. Ten eerste is de huidige situatie op het gebied van demografie, woningmarkt en de woningvraag in beeld gebracht. Ten tweede is de toekomstpotentie van Hattem geanalyseerd. Daarbij is gekeken naar de belangrijkste demografische ontwikkeling, verhuisbewegingen rondom Hattem, woonwensen en toekomstige woningbouwplannen. De laatste bouwsteen bestaat uit handvatten om de ambities te verwezenlijken. Er wordt inzicht gegeven in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, vernieuwende woonvormen en ten slotte wordt ingegaan op een aantal maatregelen om de Hattemse woningbehoefte te vervullen.



In het voorliggende rapport zijn alle bouwstenen verenigd. Het rapport is tot stand gekomen aan de hand van deskresearch, input uit diverse beleidstukken en twee Woontafels (op 4 juli) met diverse kenners op het gebied van de woningmarkt in Hattem: één met het accent wonen en zorg en de andere op de woningmarkt in het algemeen.



FIGUUR 1 NIEUWBOUW TRIADA IN WOONZORGZONE GELDERSEDIJK

Bron: Bureau Stedelijke Planning

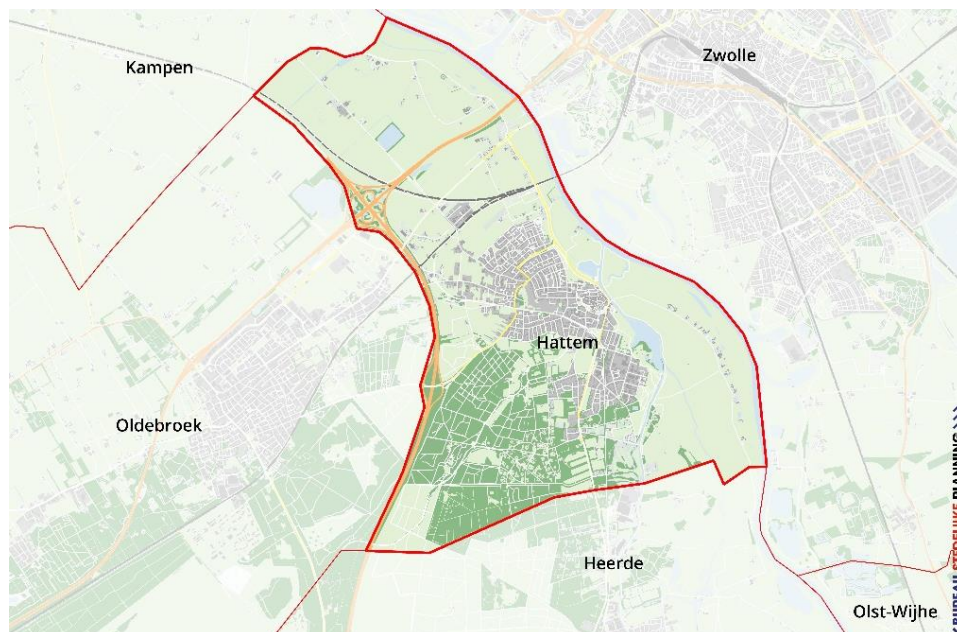
2019-2029, MET DOORKIJK TOT 2050 >>

Voor de woonopgave in Hattem richt dit rapport zich op de periode 2019-2029. De ervaring leert dat dit een werkbare tijdshorizon is voor woningprogrammering. Daarnaast geeft dit rapport een doorkijk in de ontwikkelingen zoals die thans worden verwacht voor de periode tot 2050. Begrijpelijkerwijs zijn verwachtingen die ver in de toekomst liggen met de nodige onzekerheden omgeven. Daarom raden we aan de ontwikkelingen voor die periode niet als de absolute waarheid te beschouwen doch veel meer als scenario's die zich kunnen voordoen.

2 WONEN IN HATTEM

2.1 GEMEENTE HATTEM

De gemeente Hattem ligt aan de noordrand van de Veluwe in de provincie Gelderland. Hattem ligt aan de IJssel en grenst aan de gemeenten Zwolle, Heerde, Oldebroek en Kampen (Figuur 2). Hattem is een groene gemeente met een aantrekkelijke historische binnenstad en ligt op fietsafstand van het centrum van Zwolle.



FIGUUR 2 LIGGING HATTEM

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Bereikbaarheid

Per auto is Hattem regionaal goed verbonden door de twee rijkswegen (A28 en A50/N50). Door de IJsselbrug en de Hanzeboog is de verbinding met Zwolle zowel per auto als per fiets goed. Vanuit Hattem is het centrum van Zwolle in ca. 25 minuten fietsen en ca. 15 minuten per auto bereikbaar. Hattem heeft geen eigen treinstation, station Wezep en Zwolle liggen het meest dichtbij (ca. 25 minuten fietsen). Door een halfuurdienst is Zwolle ook met bus 203 in 10 minuten te bereiken.

Demografie van Hattem

De gemeente telde op 20 augustus 2019 12.172 inwoners verdeeld over meer dan ca. 5.040 huishoudens.¹ Onderstaande tabel laat een aantal kerncijfers zien waarin

¹ In 2018 telde Hattem 5.037 huishoudens. Het exacte aantal voor 2019 is nog niet bekend.

Hattem wordt vergeleken met het Nederlands gemiddelde. Uit deze gegevens ontstaat het beeld van een relatief welvarende gemeente met een relatief hoog gemiddeld inkomen, weinig werkloosheid, relatief veel gezinnen en senioren. De leefbaarheid in Hattem wordt gewaardeerd als 'Goed'. Vooral de veiligheid, fysieke omgeving en de bewoners worden bovengemiddeld hoog gewaardeerd in de Leefbaarometer.² Ook in de werksessies kwam naar voren dat bewoners het kleinschalige en veilige gevoel in Hattem erg waarderen.

	Hattem	Nederland gemiddeld
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,2
Bevolkingsdichtheid (aantal bewoners per km ²)	527	510
0 – 19 jarigen (%)	24%	22%
20 – 34 jarigen (%)	14%	19%
35 – 54 jarigen (%)	26%	26%
55 – 74 jarigen (%)	26%	25%
75+'ers (%)	10%	8%
Eenpersoonshuishoudens (%)	27%	38%
Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (%)	33%	29%
Meerpersoonshuishoudens met kinderen (%)	35%	26%
Eenouderhuishoudens (%)	5%	7%
Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen per huishouden	€ 31.400	€ 28.800
Werkloosheid	3,2%	3,8%
Leefbaarheid	Goed	n.v.t.

TABEL 1 KERNGEGEVENS BEWONERS HATTEM EN NEDERLAND GEMIDDELD, 2018

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

Voorzieningenniveau

Voor een gemeente met 12.172 inwoners heeft Hattem een behoorlijk voorzieningenniveau. In het centrum van Hattem zijn landelijke ketens als HEMA, Kruidvat, Bruna en terStal te vinden. Buiten deze ketens telt de historische binnenstad vele lokale winkeltjes en horecagelegenheden. Buiten het centrum zijn nog twee supermarkten gevestigd. Hattem heeft zes basisscholen, die op termijn worden samengevoegd in 3 Integrale Kind Centra, maar geen middelbare school. In Hattem zijn de nodige zorgvoorzieningen, onder andere twee locaties voor ouderenzorg, twee huisartsenpraktijken en er zijn meerdere tandartsen en fysiotherapeuten actief in Hattem.

² Leefbaarometer.nl

2.2 WONINGVOORRAAD IN BEELD

De woningvoorraad van Hattem bestaat uit 5.284 woningen. Het meest opvallende aan de Hattemse voorraad is het beperkte aandeel appartementen.

- Hattem kent bovengemiddeld veel grondgebonden woningen in vergelijking met het Nederlands gemiddelde.
- Het aandeel appartementen is aanzienlijk kleiner dan het landelijk gemiddelde (15% in Hattem tegenover 35% gemiddeld).
- Slechts 2% van de totale woningvoorraad bestaat uit koopappartementen. Ook dit is wijkst sterk af van het landelijk gemiddelde.
- Verder staan er in Hattem net wat meer woningen uit de jaren '60 – '70 dan gemiddeld en zijn de woningen groter en duurder dan gemiddeld.

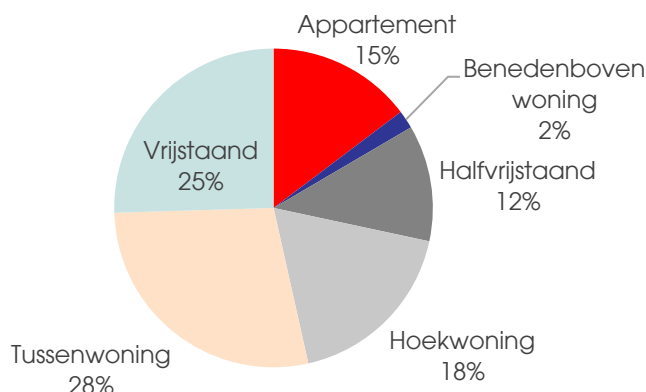
	Hattem	Nederland gemiddeld
Koopwoningen (%)	65%	57%
Particuliere huurwoningen (%)	10%	14%
Corporatiehuurwoningen (%)	25%	29%
Eengezinswoningen (%)	85%	65%
Meergezinswoningen (%)	15%	35%
Eengezins koopwoningen (%)	63%	48%
Eengezins huurwoningen (%)	22%	17%
Meergezins koopwoningen (%)	2%	9%
Meergezins huurwoningen (%)	13%	26%
Bouwjaar < 1940 (%)	19%	18%
Bouwjaar 1940 – 1959 (%)	14%	11%
Bouwjaar 1960 – 1979 (%)	34%	29%
Bouwjaar 1980 – 1999 (%)	20%	25%
Bouwjaar 2000 – 2009 (%)	5%	9%
Bouwjaar 2010 – 2019 (%)	8%	8%
Gemiddelde woninggrootte	136 m ²	119 m ²
Gemiddelde woninggrootte eengezins	147 m ²	140 m ²
Gemiddelde woninggrootte meergezins	84 m ²	81 m ²
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 262.000	€ 230.000

TABEL 2 KERNGEGEVENS WONINGVOORRAAD HATTEM EN NEDERLAND GEMIDDELD, 2018

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

Meer in detail valt op dat een groot deel van de woningen in Hattem (half)vrijstaand is (Figuur 3). Bijna de helft van alle woningen in de gemeente zijn rijwoningen³.

³ Hier vallen ook twee-onder-één-kapwoningen onder



FIGUUR 3: WONINGVOORRAAD NAAR TYPE

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster, 2019

2.3 VERHUIZINGEN IN HATTEM

Sinds 2014 komen er jaarlijks meer mensen in Hattem wonen dan dat er vertrekken. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het migratiesaldo (verhuizingen naar Hattem minus verhuizingen uit Hattem). Het saldo van natuurlijke aanwas in Hattem (geboorte minus sterfte) schommelt al jaren rond de nul⁴.

Naar Hattem verhuizen voornamelijk 30 tot 40 jarigen, overwegend met kinderen⁵. Ook bij 40 tot 60 jarigen zien we een positief verhuissaldo in Hattem. Jongeren (15 tot 25 jarigen) laten een negatief verhuissaldo zien. Dit heeft naar verwachting vooral te maken met verhuizingen vanwege vervolgstudies in andere steden.

Hattem heeft de sterkste verhuisrelatie met Zwolle. Zo is bijvoorbeeld nieuwbouwwijk Assenrade erg in trek bij Zwollenaren vanwege de mooie locatie en goede verbinding met de stad. Er vestigen zich meer mensen uit Zwolle in Hattem dan andersom. Na Zwolle zijn de verhuisrelaties het sterkt met omliggende gemeenten (Heerde, Oldebroek en Kampen) en Groningen.

	Gevestigd in Hattem 2011 - 2017	Vertrokken uit Hattem 2011 - 2017	Saldo
1. Zwolle	1.010	780	+ 230
2. Heerde	320	385	- 65
3. Oldebroek	300	290	+ 10
4. Groningen	135	165	- 30
5. Kampen	80	120	- 40

TABEL 3: GEMEENTEN MET DE STERKSTE VERHUISRELATIE MET HATTEM, 2011 - 2017

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

⁴ CBS Statline (2019), periode 2011 - 2018⁵ CBS Statline (2019), gemiddelde over 2011 - 2018

2.4 SWOT

Op basis van bovengenoemde kenmerken zijn alle sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen opgenomen in onderstaande SWOT.

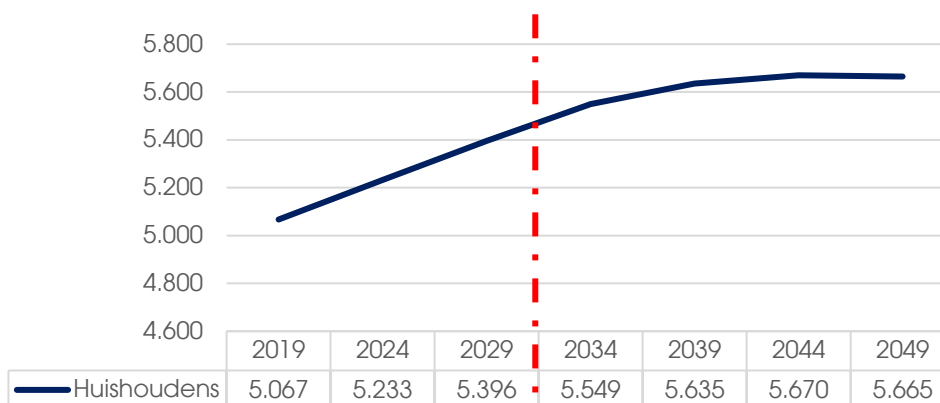
STRENGTHS	WEAKNESSES
Aantrekkelijke groene omgeving door ligging aan de rand van de Veluwe en aan de IJssel.	Matige OV-bereikbaarheid door gebrek aan treinstation
Bewoners ervaren Hattem als kleinschalig en gemoedelijk en voelen zich veilig in Hattem	Hattem heeft geen eigen middelbare school. Scholieren moeten hiervoor naar Zwolle, Wezep of Heerde.
Ruim aanbod aan verschillende dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen.	
Ligging op fietsafstand van Zwolle	
Sfeervol historisch centrum met authentieke uitstraling	
Hattem staat bekend als aantrekkelijke woongemeente in de regio met hoge woningprijzen	
OPPORTUNITIES	THREATS
Er is ruimte gereserveerd voor ontwikkeling van een woonzorgzone aan de Geldersedijk, naast de reeds bestaande woonzorgzone De Bongerd.	Grote voorraad aan grote grondgebonden woningen. De vraag is of dit in voldoende mate aansluit bij de veranderende bevolking. .
Hattem is een aantrekkelijke woongemeente voor huishoudens georiënteerd op Zwolle vanwege de goede bereikbaarheid per auto en per fiets.	Hattem heeft een klein aanbod aan appartementen. Met oog op toename van het aandeel alleenstaanden en ouderen kan hier een mismatch ontstaan.
Locatie 't Veen biedt ruimte voor woningbouw.	

3 WONINGBEHOEFTE IN HATTEM

3.1 TOEKOMSTIGE HUISHOUDENSONTWIKKELING

Om zicht te krijgen op de toekomstige huishoudensontwikkeling in Hattem is gebruik gemaakt van de Primos prognose van ABF Research. Primos is een landelijk toonaangevende prognose die de huishoudensontwikkeling op gemeenteniveau voorspelt. De prognose is gestoeld op een doorrekening van de landelijke huishoudensprognose van het CBS/PBL en wordt jaarlijks bijgewerkt aan de hand van migratietrends en het verwachte woningbouwprogramma. Deze jaarlijkse actualisatie zorgt wel voor schommelingen in de prognose van jaar op jaar. In dit onderzoek hanteren wij de meest recente Primos (2019).

- Uit een vergelijking met de prognoses van eerdere jaren blijken, afgezien van de reguliere schommelingen, geen grote afwijkingen.
- Het voornaamste verschil is dat de huishoudensgroei in Hattem in Primos 2018 en 2019 wat stabiel is door de jaren heen. In Primos 2016 en 2017 werd een piek verwacht in 2025, waarna de groei zou afvlakken. Dit is in de nieuwe prognoses wat gelijkmatiger verdeeld.



FIGUUR 4 HUISHOUDENSPROGNOSE GEMEENTE HATTEM, 2019 – 2049

Bron: Primos (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

De komende tien jaar groeit Hattem naar verwachting met circa 330 huishoudens. In de tien jaar daarna (2029 tot 2039) blijft de groei aanhouden en komen er circa 240 nieuwe huishoudens bij. Na 2039 zakt de groei enigszins af en stabiliseert rond 5.670 huishoudens.

Meer ouderen en meer alleenstaanden

Tabel 4 geeft een meer gedetailleerd beeld van de toekomstige ontwikkeling van de huishoudens in de gemeente Hattem.

- De jonge huishoudens in Hattem (jonger dan 35 jaar) zijn stabiel in omvang. De komende tien jaar vindt er lichte groei plaats (+ circa 60 huishoudens). Dit zijn vooral alleenstaande jongeren en jonge gezinnen. Na 2029 stabiliseert deze groep.

- De 35 t/m 54 jarigen laten de komende tien jaar een daling zien, maar nemen daarna weer toe. Voor 55 t/m 74 jarigen geldt het tegenovergestelde: de komende tien jaar neemt deze groep met circa 100 huishoudens toe om daarna weer te dalen.
- De meest in het oog springende verandering in Hattem is de toename van huishoudens van 75 jaar en ouder. De komende tien jaar komen er circa 280 extra 75+ huishoudens bij. De tien jaar daarna nog eens 235.
- Samenhangend met de vergrijzing zien we een aanhoudende groei van het aantal alleenstaande huishoudens. Dit komt vooral door verweduwing, maar ook steeds vaker door scheiding.⁶
- Echter, in alle leeftijdsgroepen neemt het aantal alleenstaanden toe.
- Ook de stellen zonder kinderen laten een lichte groei zien. Ook dit wordt voornamelijk verklaard door de groei van 75+ huishoudens.
- Het totale aantal gezinnen blijft stabiel de komende jaren. Het aantal jonge gezinnen groeit licht, terwijl het aantal oudere gezinnen licht afneemt. Tussen 2029 en 2039 laat deze groep lichte groei zien.
- Eenoudergezinnen zijn een kleine en stabiele groep in Hattem. De komende jaren worden er weinig veranderingen in de omvang van deze groep verwacht.

	2019	2029	2039	2019 - 2029		2029 - 2039	
				ABS.	%	ABS.	%
Huishoudens naar leeftijd							
Jonger dan 20 jaar	10	10	10	0	0%	0	0%
20 t/m 34 jaar	640	700	670	+ 60	+9%	-30	-4%
35 t/m 54 jaar	1.730	1.620	1.760	-110	-7%	+140	+9%
55 t/m 74 jaar	1.850	1.950	1.840	+100	+5%	-110	-5%
75 jaar en ouder	840	1.120	1.360	+280	+34%	+235	+21%
Huishoudenssamenstelling							
Alleenstaand	1.480	1.750	1.920	+ 270	+18%	+170	+10%
Samen zonder kinderen	1.710	1.800	1.780	+ 90	+ 5%	- 20	-1%
Samen met kinderen	1.600	1.590	1.660	- 15	- 1%	+ 70	+5%
Eenoudergezin	260	250	260	- 15	- 5%	+ 10	+4%

TABEL 4 VERWACHTE HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR HUISHOUDENSAMENSTELLING EN LEEFTIJD, GEMEENTE HATTEM 2019 - 2039

Bron: Primos (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.2 WOONWENSEN

Om de woonwensen in beeld te brengen is gebruik gemaakt van het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het CBS (WoON2018). Vanwege representativiteit is de COROP-regio Veluwe als uitgangspunt genomen waarbinnen een selectie is gemaakt van respondenten met een voorkeur voor (centrum)dorpse en landelijke

⁶ CBS (2018), Prognose: 3,5 miljoen alleenwonenden in 2030

woonmilieus. Dit zijn de woonmilieus die te vinden zijn binnen de gemeente Hattem.

33% van de respondenten is verhuisgeneigd. Dit zijn huishoudens die aangeven binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Binnen deze groep is gekeken naar de woonvoorkeuren.

90% van de verhuisgeneigde respondenten heeft een voorkeur voor de in Hattem veel voorkomende (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus. Binnen de respondenten die een voorkeur hebben voor deze milieus, is een verdere uitsplitsing naar woningtypen en -segmenten gemaakt. Zie voor verdere definities bijlage 1.

Woonmilieu	Voorkeur
Centrum-stedelijk	3%
Buiten-centrum	4%
Groen-stedelijk	3%
(Centrum)dorps	66%
Landelijk	24%

TABEL 5: VOORKEUR NAAR WOONMILIEU

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Ministerie van BZK en CBS (2019)

33% van de respondenten heeft de voorkeur voor een appartement. Dit terwijl op dit moment slechts 15% van de woningvoorraad in Hattem uit dit woningtype bestaat. 70% van de respondenten zoekt een koopwoning en 30% een huurwoning.

	Grondgebonden woning	Appartement	Totaal
Koop	57%	13%	70%
Huur	10%	20%	30%
<i>Waarvan sociale huur</i>	8%	16%	24%
<i>Waarvan vrije sector huur</i>	2%	4%	6%
Totaal	67%	33%	100%

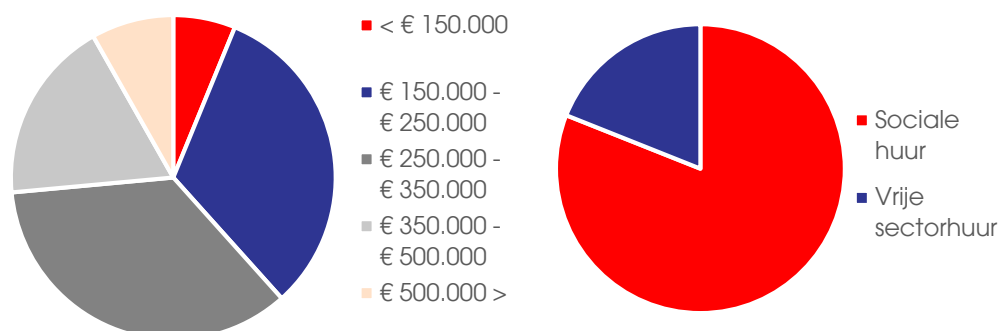
TABEL 6: VOORKEUR NAAR WONINGTYPE

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Ministerie van BZK en CBS (2019)

Van de respondenten die een koop- of huurwoning wensen, is ook de voorkeur naar prijssegment in beeld gebracht. Bijna drie kwart van de respondenten met een voorkeur voor koop, zoekt een woning tot € 350.000. De helft van deze respondenten (38%) zoekt een woning tot € 250.000.

Onder de respondenten die willen huren zoekt het grootste deel een huurwoning met een maandelijkse huurprijs onder de € 720,42 (sociale huur). Het gaat hier om de voorkeur, niet iedereen met een voorkeur voor sociale huur behoort ook tot de doelgroep voor sociale huur. De omvang van de doelgroep voor sociale huur komt in paragraaf 3.4 aan bod.

Een minderheid van de respondenten met een voorkeur voor een huurwoning zoekt een huurwoning in de vrije sector (19%). Deze groep verdient doorgaans te veel voor een sociale huurwoning, maar wil of kan geen woning kopen. Dit zijn bijvoorbeeld ZZP'ers of mensen met een tijdelijk arbeidscontract die vaak moeite hebben een hypotheek te krijgen.



FIGUUR 5: VOORKEUR NAAR KOOP- EN HUURPRIJZEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Ministerie van BZK en CBS (2019)

3.3 WOONVOORKEUREN EN BESTAANDE VOORRAAD

Om een beter beeld te krijgen van de uitdagingen die er liggen in de bestaande voorraad, is er een analyse gemaakt van de vraag per woningtype en -segment en het aandeel hiervan in de huidige woningvoorraad in Hattem (Tabel 7).⁷

- Opvallend is dat de voorkeur voor een appartementen met 33% hoger ligt dan het aandeel appartementen in de Hattemse woningvoorraad. Dit duidt op een mogelijke mismatch tussen vraag en voorraad wat betreft grondgebonden woningen en appartementen.
- Wat betreft de verdeling naar eigendomsverhouding sluit de huidige voorraad redelijk goed aan op de vraag. De vraag naar koop blijkt 5% groter dan de huidige voorraad. In de sociale- en vrije huursector zijn vraag en voorraad met elkaar in balans.

Concluderend blijkt er voornamelijk een opgave te liggen in de beschikbaarheid van appartementen. De vraag naar dit type woningen is aanzienlijk groter dan de huidige voorraad.

⁷ Vraag bestaat uit de verhuisgeneigde respondenten met voorkeur voor en dorps en/of landelijk woonmilieu (zoals Hattem) in de COROP-regio Veluwe

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

TABEL 7 WOONVOORKEUREN VERSUS BESTAANDE VOORRAAD

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

3.4 SOCIALE HUUR

De meest recente gegevens over inkomens stammen uit 2017. Voor het bepalen van de omvang van de sociale huurdoelgroepen is dit een belangrijk gegeven. Wij hanteren in deze paragraaf daarom de inkomens- en huurprijsgrenzen uit 2017. Deze zijn sinds 2017 naar boven bijgesteld.

Doelgroep sociale huurwoningen in Hattem

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen.

- De belangrijkste doelgroep zijn huishoudens met een inkomen tot € 36.165.⁹ Dit is de **primaire doelgroep**. Corporaties moeten jaarlijks minstens 80% van hun woningen aan deze groep toewijzen. Hieronder vallen ook huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Huishoudens met recht op huurtoeslag hebben een inkomen lager dan € 22.200 voor een eenpersoonshuishouden en € 30.150 voor een meerpersoonshuishouden.¹⁰ Deze groep heeft recht op huurtoeslag en moet 'passend' worden toegewezen in een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (€ 592 voor één en tweepersoonshuishoudens, € 635 voor huishoudens van drie personen of groter).¹¹
- Corporaties mogen tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.350.¹² Dit noemen we hier de **secundaire doelgroep**. Dit hoeft echter niet. Corporaties mogen ook alle vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de primaire doelgroep.

In Hattem behoort 40% van de huishoudens tot de primaire doelgroep.

- De primaire doelgroep voor sociale huur is in Hattem relatief gezien kleiner dan in de regio Veluwe en dan het Nederlands gemiddelde (Tabel 8).

⁸ 11% van de Hattemse woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. Op basis van ervaringen in andere gemeenten doen wij in dit rapport de aanname dat de helft van deze particuliere huurwoningen een maandelijkse huurprijs boven de liberalisatiegrens kent (€ 720,42)

⁹ In 2019 € 38.035

¹⁰ In 2019 € 22.700 voor eenpersoonshuishouden, € 30.800 voor meerpersoonshuishouden

¹¹ In 2019 € 607 voor één- en tweepersoonshuishouden, € 651 voor huishoudens van drie personen of groter.

¹² In 2019 tussen € 38.035 en € 40.349

- Het grootste gedeelte van de primaire doelgroep bestaat uit alleenstaande en samenwonende 65+'ers zonder thuiswonende kinderen (47%).
- 24% van de primaire doelgroep bestaat uit eenpersoonshuishoudens tussen 25 en 65 jaar oud.

DOELGROEP	HATTEM	VELUWE	NEDERLAND
Huurtoeslag (lager dan € 22.200 of € 30.150)	925 19%	24%	28%
Sociale huurwoning (huurtoeslag - € 36.165)	1.030 21%	20%	19%
Totaal primaire doelgroep sociale huur	1.955 40%	44%	47%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 36.165 - € 40.349)	300 6%	5%	5%
> € 40.349	2.735 55%	51%	48%

TABEL 8 DOELGROEP HUURTOESLAG EN SOCIALE HUUR IN HATTEM, COROPREGIO VELUWE EN NEDERLAND, 2017
Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Lang niet de hele doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, woont daadwerkelijk in een corporatiewoning:

- Van de totale primaire doelgroep woont 49% in een corporatiewoning (Figuur 6). Bij de doelgroep met recht op huurtoeslag is dit 58%.
- 36% van de primaire doelgroep woont in een koopwoning. Een verklaring hiervoor is de groep ouderen die in het verleden meer inkomen hadden en hiermee een koopwoning hebben afbetaald, maar door hun pensioen en AOW qua inkomen in de doelgroep vallen.

	DOELGROEP HUURTOESLAG (< € 22.200 / € 30.150)	DOELGROEP SOCIALE HUUR (€ 22.200/€ 30.150 - € 36.165)	SECUNDAIRE DOELGROEP SOCIALE HUUR (€ 36.165 - 40.349)
Corporatie huurwoning	540 58%	425 49%	85 28%
Particuliere huurwoning	100 11%	85 9%	20 7%
Koopwoning	230 25%	480 36%	190 63%
Onbekend	55 6%	40 5%	5 2%
Totaal	925	1.030	300

FIGUUR 6 VERDELING PER DOELGROEP NAAR HUIDIGE WOONSITUATIE, 2017
Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

In vergelijking met de regio en het landelijke gemiddelde, wonen er in Hattem relatief veel huishoudens die tot de doelgroep behoren in een corporatiewoning (Tabel 9).

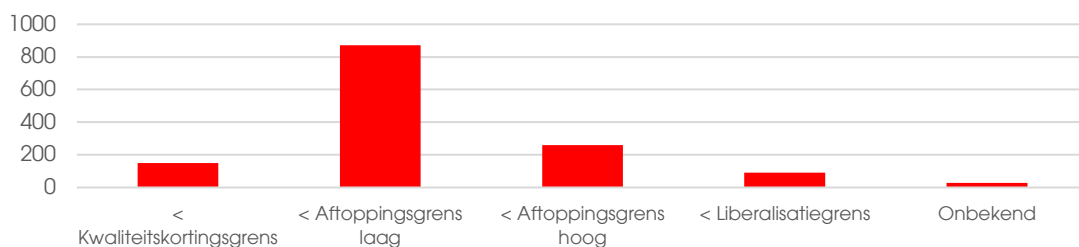
	DOELGROEP HUURTOESLAG WOONACHTIG IN CORPORATIEWONING	TOTAAL PRIMAIRE DOELGROEP WOONACHTIG IN CORPORATIEWONING	SECUNDAIRE DOELGROEP WOONACHTIG IN CORPORATIEWONING
Hattem	58%	49%	28%
Veluwe	50%	42%	23%
Nederland	55%	47%	25%

TABEL 9 AANDEEL VAN DE DOELGROEP WOONACHTIG IN EEN CORPORATIEWONING, 2017
Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Voorraad corporatiewoningen in Hattem

In totaal staan er circa 1.400 corporatiewoningen in Hattem, waarvan 1.370 onder de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn grotendeels in bezit van Triada (ca. 95%).

- Het grootste deel van de woningen heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (Figuur 7).
- Ca. 82% van de corporatiewoningen in Hattem zijn grondgebonden.
- Van alle grondgebonden huurwoningen in Hattem is slechts 3% levensloopbestendig.¹³



FIGUUR 7 CORPORATIEWONINGEN IN HATTEM NAAR HUURPRIJSSEGMENT

Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Hattem-Triada (2017); bewerking Bureau Stedelijke Planning

Confrontatie doelgroep & voorraad

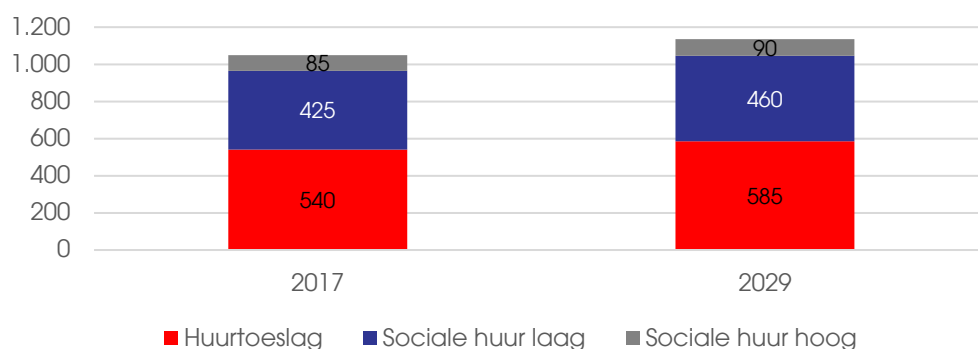
Wanneer we de huidige inwoners van een corporatiewoning in Hattem die binnen de doelgroep voor sociale huur vallen confronteren met de huidige corporatievoorraad met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, blijkt dat 320 woningen waarschijnlijk niet worden bewoond door iemand die in de doelgroep valt (scheefwonen).

	DOELGROEP IN CORPORATIEWONING	CORPORATIE VOORRAAD	SCHEEFWONEN
2017	1.050	1.370	+320

Prognose

Op basis van de verwachte demografische ontwikkeling neemt de doelgroep woonachtig in sociale huur naar verwachting toe met ca. 85 huishoudens. Hierbij is het belangrijk te beseffen dat wanneer de economie zich gunstig ontwikkelt, de doelgroep minder sterk zal groeien. Wanneer de economie zich de komende tien jaar overwegend negatief zal ontwikkelen, zal de doelgroep naar verwachting sterker groeien.

¹³ Woningmarktonderzoek (2017), Gemeente Hattem en Triada



FIGUUR 8 VERWACHTE ONTWIKKELING DOELGROEP HUURTOESLAG, SOCIALE HUUR LAAG (HUURTOESLAG TOT €36.165) EN SOCIALE HUUR HOOG (€36.165 - €40.150)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Statushouders

De gemeente krijgt elk half jaar een taakstelling van de minister van Binnenlandse Zaken om statushouders te huisvesten. Deze statushouders zijn asielzoekers met een vluchtelingenstatus.

- Hattem heeft voor de tweede helft van 2019 een taakstelling van 5 te huisvesten personen. Dit komt boven op een achterstand van 8 personen van de eerdere taakstellingen.
- In totaal moet Hattem de komende periode dus nog 13 statushouders huisvesten.¹⁴

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

Kwalitatieve opgaven:

Op basis van bovenstaande analyse voorzien we een aantal kwalitatieve opgaven in de corporatiesector van Hattem:

- Confrontatie tussen de doelgroep en voorraad wekt de suggestie dat een flink deel van de Hattemse voorraad wordt bewoond door huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Doordat deze woningen bezet gehouden worden, komen ze niet vrij voor huishoudens die er op grond van hun inkomen wel recht op hebben. Met betaalbare koop of middeldure huur kunnen scheefwoners verleid worden om hun sociale huurwoning te verlaten.
- Bijna de helft van de corporatiewoningen wordt al bewoond door 65+'ers. De komende jaren zal de vergrijzing alleen maar toenemen. Dit terwijl het grootste deel van de voorraad grondgebonden en niet levensloopbestendig is. De corporatievoorraad beter laten aansluiten op de bewoners, door deze geschikt te maken voor senioren, is een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren.
- Daarnaast is de beperkte beschikbaarheid van woningen voor alleenstaanden en voor grote gezinnen (bestaande uit 6 of meer personen) een knelpunt in het huisvesten van statushouders.

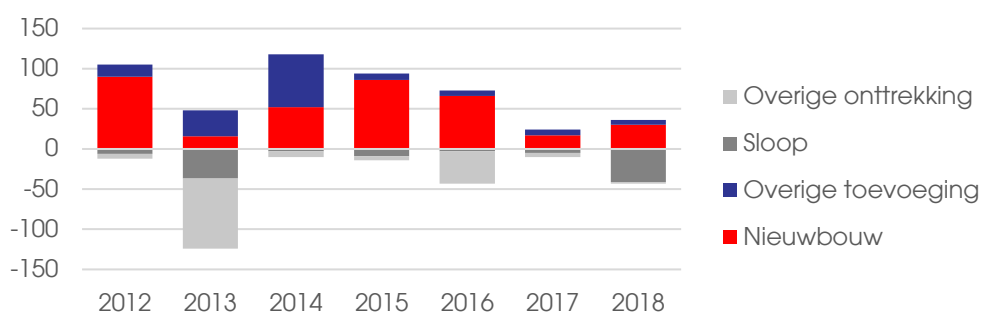
¹⁴ Gemeente Hattem (2019)

3.5 NIEUWBOUW EN TOEKOMSTIGE WONINGBOUWPLANNEN

Recente nieuwbouw

Vanaf 2012 zijn er jaarlijks gemiddeld 35 woningen aan de Hattemse voorraad toegevoegd (Figuur 9). Dit getal bestaat uit nieuwbouw en overige toevoegingen minus sloop en overige onttrekkingen.¹⁵

- Vanaf 2016 ligt de nieuwbouwproductie lager dan in de jaren daarvoor. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de oplevering van Assenrade.
- In 2018 valt de sloop van 40 woningen op. Dit zijn woningen aan de Lippenoordweg.



FIGUUR 9 TOEVOEGINGEN EN ONTTREKKINGEN VAN WONINGEN IN HATTEM, 2012-2018

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

Toekomstige woningbouwplannen

Hattem heeft plannen voor in totaal 758 woningen (Tabel 10). Een beperkt deel van deze plannen is daadwerkelijk vastgelegd in een vastgesteld bestemmingsplan.

- De vastgelegde (harde) plannen bestaan uit in totaal 140 woningen. De netto plancapaciteit oftewel de daadwerkelijke toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt echter 100 woningen. Voor de 60 nieuwe woningen aan de Lippenoordweg zijn er namelijk eerst 40 gesloopt.
- Van de totale harde plannen bestaat twee derde uit huurwoningen en een derde uit koopwoningen. Een groot deel van de harde plannen bestaan uit appartementen (98 woningen).
- De (nog) niet vastgelegde zachte plancapaciteit van 618 woningen bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen. De verdeling naar woningtype is nog niet voor alle projecten bekend.
- Voor een deel van de zachte plannen is er al wel een bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Zo ligt momenteel het bestemmingsplan voor 132 woningen op 't Veen ter inzage en gaat in 2020 het bestemmingsplan voor de Geldersedijk in procedure.
- Voor zachte plannen geldt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan is, waardoor niet begonnen kan worden met bouwen. Wel is het planvormingsproces voor deze plannen vaak al in gang gezet en is de intentie binnen enige tijd een harde planstatus te verkrijgen. In de praktijk blijkt vaak

¹⁵ Saldo woningvoorraad = toegevoegde nieuwbouwwoningen + overige toevoegingen (om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie) – sloop (door sloop aan de voorraad onttrokken) – overige onttrekking (om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie).

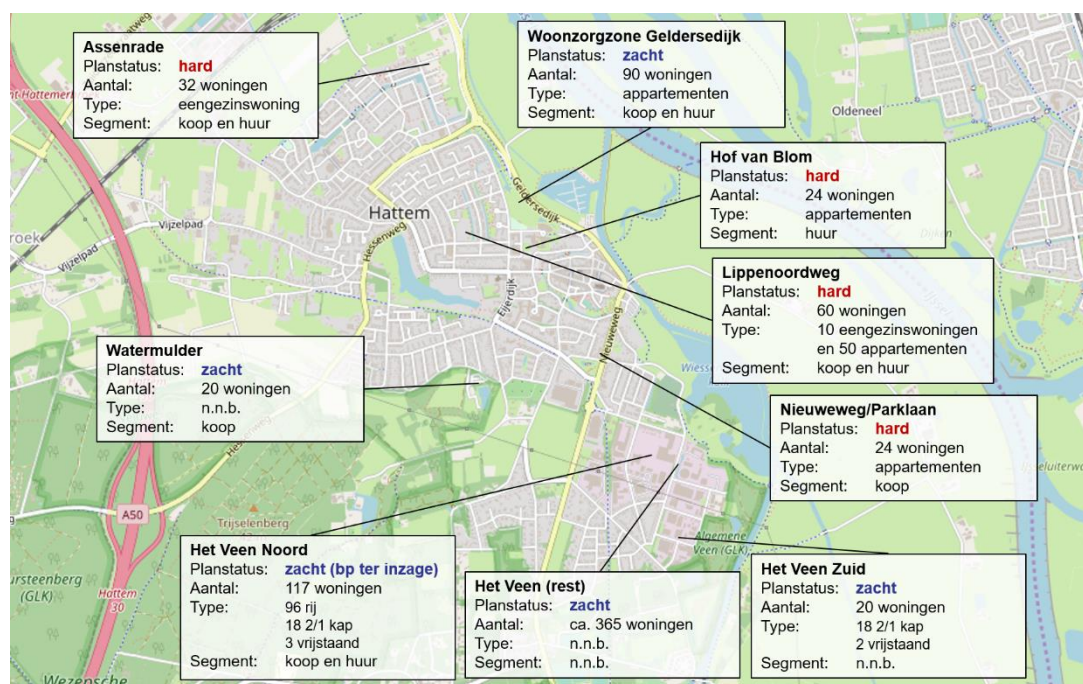
dat niet alle zachte plannen tot ontwikkeling komen. Ook bij harde plannen kan planning en daadwerkelijke realisatie onzeker zijn. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de plannen aan de Parklaan en Hof van Blom die al jaren op zich laten wachten door onvoorziene omstandigheden.

TYPE EN SEGMENT	HARDE PLANNEN	ZACHTE PLANNEN
Totaal woningen	140	618
Uitgesplitst naar woningtype		
Appartement	98	110
Grondgebonden	42	8
Onbekend	0	500
Uitgesplitst naar eigendomsverhouding		
Koop	46	470
Huur	94	148
Onbekend	0	0

TABEL 10 HARDE EN ZACHTE WONINGBOUWPLANNEN NAAR TYPE EN EIGENDOM IN HATTEM
Bron: Gemeente Hattem (2019)

In Figuur 10 zijn de grootste plannen in Hattem in kaart gebracht.

- **'t Veen:** De meeste woningen zijn gepland op locatie 't Veen. Momenteel wordt 't Veen gebruikt als bedrijventerrein. Het plan is om dit gebied te transformeren tot een gemengd woonwerkgebied. In totaal is er ruimte voor 500 woningen. Belangrijke knelpunten hier zijn het uitplaatsen van bedrijven en de hoogspanningsleiding die over het terrein loopt. Aan oplossingen hiervoor wordt gewerkt. Het grootste deel van het woningbouwprogramma is nog niet ingevuld. Wel zijn er concrete plannen voor de bouw van 132 woningen (bestemmingplan ligt momenteel ter inzage). Dit zijn 96 rijwoningen, 18 2/1 kapwoningen en 3 vrijstaande woningen aan de noordzijde van het gebied, en daarnaast nog 18 2/1 kapwoningen en 2 vrijstaande woningen op de Consmemalocatie.
- **Veel plannen rondom het centrum:** Daarnaast valt op dat de meeste plannen, naast de afronding van Assenrade, rondom het centrum liggen en de programma's voor zover bekend overwegend uit appartementen bestaan.



FIGUUR 10 GEPLANEDE WONINGEN IN HATTEM

Bron: Gemeente Hattem (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Momenteel onvoldoende harde plannen om in de vraag te voorzien

Het aantal harde plannen is momenteel onvoldoende om in de woningbehoefte van de komende jaren te voorzien. Een aantal plannen zijn al redelijk ver in het proces om een harde planstatus te krijgen, zoals de Geldersedijk en 't Veen Noord/ Consmemma-terrein. Belangrijk is om de komende periode alert te blijven en zachte plannen voor zover aansluitend bij de behoefte versneld te ontwikkelen.

In kwalitatief opzicht is positief dat 70% van de harde plannen bestaat uit appartementen. Daarmee wordt ingespeeld op een duidelijke behoefte in Hattem. De tot zover bekende plannen voor 't Veen bestaan uit grondgebonden woningen (rijwoningen, 2/1 kapwoningen en vrijstaande woningen). Dit segment is aantrekkelijk voor starters en doorstromers uit Hattem. In hoofdstuk vijf geven we aan met welk woningprogramma Hattem optimaal inspeelt op de behoefte.

3.6 WOONWAGENBEWONERS

Landelijk beleid woonwagengewoners

In 1999 is de landelijke Woonwagewet ingetrokken en werd het woonwagenebeleid gedecentraliseerd. Sindsdien kunnen gemeenten hun eigen beleid op het gebied van woonwagenebewoning vormgeven. Veel gemeenten hanteerden sindsdien een uitsterfbeleid voor woonwagenestandplaatsen. Wanneer een woonwagenestandplaats vrij kwam, werd deze niet opnieuw ingevuld. Diverse instanties hebben zich uitgesproken tegen dit beleid. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens oordeelde dat woonwagenebewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Daarnaast oordeelde het College voor de Rechten dat het uitsterfbeleid van gemeenten in strijd is met het

grondwettelijk recht op gelijke behandeling.¹⁶ In mei 2017 bracht de Nationale ombudsman een rapport uit waarin hij stelde dat Rijk en gemeenten tekort schoten in hun betrouwbaarheid ten aanzien van woonwagenbewoners en zij hun recht om te leven volgens hun culturele identiteit onvoldoende erkennen en faciliteren.

Als reactie op het oordeel van de ombudsman, heeft het Rijk samen met gemeenten een visie op het standplaatsenbeleid ontwikkeld: het Beleidskader gemeentelijk woonwagen-en standplaatsenbeleid.¹⁷ In dit kader uit juli 2018 worden de volgende eisen gesteld ten aanzien van het gemeentelijke woonwagen-en standplaatsenbeleid:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met, en ruimte te geven voor, het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

Dit betekent niet alleen dat het uitsterfbeleid wordt verboden, maar dat gemeenten ook nieuwe standplaatsen moeten aanbieden als hier vraag naar is.

Woonwagenbewoners in Hattem

In Hattem staat één woonwagenkamp. Dit is gelegen aan de Assenrade in het noordwesten van de gemeente, tegen de gelijknamige nieuwbouwbuilt aan. Op dit kamp zijn in totaal acht woonwagenstandplaatsen.

De gemeente Hattem en woningcorporatie Triada geven aan dat geïnteresseerden in een woonwagenstandplaats zich bij de gemeente kunnen melden. Dit heeft geleid tot een wachtlijst. Op deze wachtlijst staan momenteel tien huishoudens.¹⁸ Deze groep bestaat uit:

- Vier meerpersoonshuishoudens.
- Zes alleenstaande huishoudens.

Van de helft van de huishoudens is bekend dat zij een duidelijke band met kamp Assenrade hebben.

Conclusie: Behoeftte aan woonwagenstandplaatsen in Hattem

Het Beleidskader gemeentelijk woonwagen-en standplaatsenbeleid is helder: gemeenten moeten de behoefte aan nieuwe woonwagenstandplaatsen inzichtelijk maken en hier binnen een redelijke termijn ruimte voor bieden.

¹⁶ Algemene wet gelijke behandeling

¹⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/07/02/beleidskader-gemeentelijk-woonwagen-en-standplaatsenbeleid>

¹⁸ Gemeente Hattem (2019)

Door middel van de wachtlijst heeft de gemeente de behoefte inzichtelijk gemaakt. Deze mensen staan echter al enige tijd op de wachtlijst: circa twee jaar geleden is voor het laatst contact gezocht met deze huishoudens. Gezien de wachtlijst is er dus sprake van een behoefte aan woonwagendstandplaatsen die niet kan worden ingevuld op het huidige park Assenrade.

3.7 MARKTRUIMTE HATTEM

Om zicht te krijgen op de marktruimte worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. De komende twintig jaar blijft er sprake van een duidelijke woningbehoefte in Hattem. Het aantal huishoudens blijft gestaag doorgroeien. Tot 2029 komen er jaarlijks gemiddeld 33 huishoudens bij. Wanneer deze huishoudensgroei wordt geconfronteerd met de netto harde plannen, blijkt er de komende tien jaar nog behoefte aan 230 extra woningen.¹⁹ Ook na 2029 blijft het aantal huishoudens doorstijgen en blijft de woningvraag toenemen. In het uitzonderlijke geval dat alle harde en zachte plannen worden ontwikkeld, ontstaat er een overschot van 390 woningen tot 2029 en 150 woningen tot 2039. Gezien ervaringen in de praktijk lijkt dit niet aannemelijk.

Normaliter wordt als vuistregel gehanteerd 30% meer woningen programmeren dan de behoefte. Dit omdat er altijd sprake is van planuitval of vertraging: ook bij harde plannen. Daarbij geldt voor Hattem dat het grootste deel van de plancapaciteit op 't Veen ligt: een complexe transformatielocatie, waar factoren als verwerving, uitplaatsing en de hoogspanningsleiding de mogelijkheden om snelheid te maken sterk remmen.

				MARKTRUIMTE HATTEM	
PERIODE	HUISHOUDENS-GROEI	HARDE PLANNEN*	ZACHT E PLANNEN*	MINUS HARDE PLANNEN	MINUS ALLE PLANNEN
2019 - 2029	+ 330	100	620	+ 230	- 390
2019 - 2039	+ 570	100	620	+ 470	- 150

TABEL 11 MARKTRUIMTE IN HATTEM

Bron: Bureau Stedelijke Planning

* Netto plannen. Dat wil zeggen de daadwerkelijke toevoeging aan de woningvoorraad (toevoeging minus sloop)

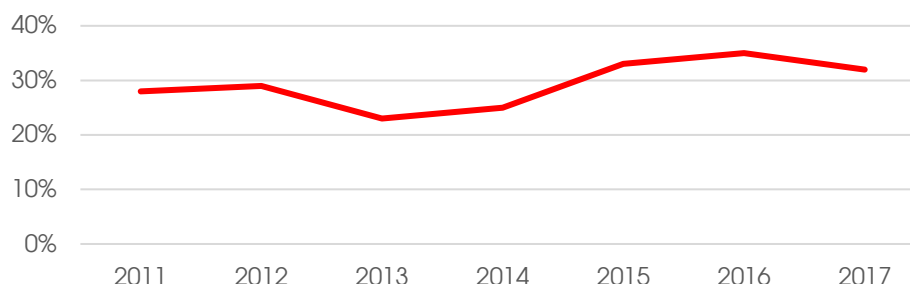
3.8 KANSEN VOOR EXTRA WONINGBOUW IN HATTEM

Daarnaast liggen er in Hattem ook kansen in te spelen op vraag van buiten. Hattem is een aantrekkelijke woongemeente voor Zwollenaren. Dit komt door de combinatie van de gunstige ligging (grote delen van Hattem liggen ongeveer even ver het centrum als delen van de wijk Stadshagen) en de aantrekkelijke omgeving

¹⁹ Netto harde plannen bestaan uit de daadwerkelijke toevoegingen. Dus nieuwe woningen minus sloop. De woningen aan de Lippenoordweg vormen door eerdere sloop geen netto toevoeging aan de woningvoorraad.

aan de IJssel en Veluwe. Ook het goede imago en het historische centrum maken Hattem populair onder Zwollenaren, met name voor gezinnen.²⁰

- Vanuit Zwolle vertrekt de suburbane woningvraag naar de meer landelijke en dorpse gemeenten in de eerste ring rond Zwolle.²¹ Ondanks de realisatie van Stadshagen, kiezen gezinnen met een suburbane woningvraag er nog steeds in veel gevallen voor om Zwolle te verruilen voor een randgemeente.
- Door het Zwolse beleid om verder te verstedelijken en verdichten is het voor deze huishoudens met een suburbane woonwens ook lastiger een aantrekkelijke nieuwe woning in Zwolle zelf te vinden.²²
- Hattem is een aantrekkelijke volgende stap in de wooncarrière, bijvoorbeeld voor (aankomende) jonge gezinnen op zoek naar rustig en grondgebonden wonen of juist oudere gezinnen en empty nesters op zoek naar rust en ruimte.
- Bij deze groep zijn voornamelijk comfortabele grondgebonden woningen in trek. Dit bleek onder andere uit de verkoop van Assenrade, waar 15 tot 20% van de woningen aan Zwollenaren is verkocht.
- De instroom vanuit Zwolle naar Hattem neemt de laatste jaren toe (Figuur 11). Tot 2015 bestond ca. 20 – 30% van de instroom naar Hattem uit Zwollenaren. Vanaf 2015 zien we een aantrekkende beweging en bestaat 30 tot 35% van de instroom uit Zwollenaren.
- Keerzijde van de gestegen instroom vanuit Zwolle, is dat dit de leidt tot teruglopend aanbod en stijgende prijzen in Hattem en uiteindelijk mogelijk tot verdringing van woningzoekenden uit Hattem.



FIGUUR 11 AANDEEL VAN DE INSTROOM VANUIT ZWOLLE NAAR HATTEM, 2011 – 2017

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

Gezien de krapte op de Zwolse woningmarkt en de omvang van de uitstroom naar Hattem, is er een aanzienlijk aantal woningen voor deze groep te realiseren. Randvoorwaarde zijn aantrekkelijke woningen op een gunstige locatie worden aangeboden. Expertmatig is onze inschatting dat het in ieder geval om 10 tot 20 extra huishoudens uit Zwolle kan gaan. Of Hattem dit wil is vooral een bestuurlijke afweging en keuze.

²⁰ Woontafel

²¹ CBS Statline (2019)

²² Gemeente Zwolle (2017), Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017- 2027

PERIODE	HUISHOUDENS- GROEI	VRAAG VANUIT ZWOLLE	HARDE PLANNEN*	ZACHTE PLANNEN*	MARKTRUIMTE HATTEM	
					MINUS HARDE PLANNEN	MINUS ALLE PLANNEN
2019 - 2029	+ 330	+ 100 -200	100	620	+ 330 - +430	-290 -- -190
2019 - 2039	+ 570	+ 100 -200	100	620	+570 - +670	-150 -+50

TABEL 12 MARKTRUIMTE IN HATTEM MET EXTRA VRAAG UIT ZWOLLE

Bron: Bureau Stedelijke Planning

* Netto plannen. Dat wil zeggen de daadwerkelijke toevoeging aan de woningvoorraad (toevoeging minus sloop)

4 WONEN EN ZORG

De vergrijzing in Hattem leidt tot meer vraag naar wonen en zorg. Daarbij blijft het grootste deel van de oudere inwoners door het veranderde rijksbeleid thuis wonen. In Hattem wordt al ingespeeld op toenemende zorgvraag door woonzorgzones de Bongerd en de nog te ontwikkelen Geldersedijk. Om scherp te hebben welk programma voor deze gebieden het beste aansluit op de vraag, gaan we in dit hoofdstuk in op de huidige en toekomstige vraag naar wonen en zorg (intramuraal en extramuraal). Daarnaast leidt vergrijzing tot meer behoefte aan nieuwe woonvormen voor mensen die nog wel zelfstandig kunnen wonen. Ook dat komt in dit hoofdstuk aan bod. Voor het in beeld brengen van de intramurale zorgvraag maken wij gebruik van cijfers van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Deze zijn het actueelst en meest volledig.

4.1 HUIDIGE VRAAG NAAR WONEN EN ZORG

INTRAMURAAL >>

Intramurale zorg betreft de zorg die cliënten ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen. Om intramurale zorg te kunnen ontvangen moet een indicatie worden gegeven. In Hattem wordt in 95% van indicatiestellingen de zorgvraag verzilverd.²³ De overige 5% is onder te verdelen in twee categorieën:

- Actief wachtenden: Personen voor wie de juiste zorg nog niet voor handen is.
- Wenswachtenden: Personen die willen wachten op een vrijkomende plek op de gewenste locatie. Tot die tijd worden zij vaak verzorgd middels mantelzorg.

De groep wenswachtenden is wat groter in Hattem dan de actief wachtenden.²⁴ Een mogelijke verklaring is dat mensen met een acute zorgvraag soms noodgedwongen naar een zorginstelling in Zwolle verhuizen en dus niet lang op de lijst staan.

Verpleging en verzorging (VV)

Zorgvragers met aandoeningen die volgens de Wet langdurige zorg (Wlz) in aanmerking komen voor intramurale zorg voor 'Verpleging en verzorging' vallen onder zorgprofielen 4VV-8VV. Personen die niet onder deze zorgprofielen vallen, komen niet in aanmerking voor een plek in een verpleeghuis (zorgprofielen 1 t/m 3VV). Het Rijksbeleid is hier ook sterk op gericht, zie onder meer het programma 'Langer Thuis'. Indicaties voor deze zorgprofielen worden dan ook niet meer afgegeven en deze profielen komen nauwelijks meer voor.

²³ Zilveren Kruis & Zorgkantoor (2018), Regioanalyse Zwolle

²⁴ Zilveren Kruis & Zorgkantoor (2018), Regioanalyse Zwolle

In totaal hebben 100 personen in Hattem een indicatie voor intramurale zorg gericht op verpleging en verzorging. De grootste groep onder deze zorgvragers, is de groep in 5VV (dementiezorg). Het gaat hier om 45 personen in Hattem. De overige intramurale zorgprofielen betreffen mensen met diverse somatische klachten. Tussen 2018 en 2019 is het aantal personen met een intramurale zorgvraag in één van de zorgprofielen 4 t/m 8 met ruim 10% toegenomen.

Lichamelijke- en verstandelijke gehandicaptenzorg (LG & VG)

In totaal zijn er in 2019 40 personen met een indicatie voor lichamelijke gehandicaptenzorg en 15 personen met een indicatie voor geestelijke gehandicaptenzorg (Wlz). Ondanks een lichte stijging vanaf 2016 lijken deze groepen redelijk stabiel in omvang.

Geestelijke gezondheidszorg (GGZ)

Er zijn momenteel geen inwoners in Hattem met een GGZ-B indicatie (intramurale zorg in Wlz). Wel zijn er drie GGZ-C cliënten (Wmo). Met een GGZ-C indicatie kan men, wanneer ambulante zorg niet voldoende is, beschermd wonen. Dit betekent dat de bewoners intensief ondersteund worden in de dagelijkse activiteiten.

ZORGPROFIEL	2015	2016	2017	2018	2019	OMSCHRIJVING
1 t/m 3VV	15	10	5	5	0	Verpleging en verzorging
4VV	20	25	25	20	15	Verpleging en verzorging
5VV	25	30	35	35	45	Verpleging en verzorging
6VV	25	25	20	25	35	Verpleging en verzorging
7VV	15	10	10	10	5	Verpleging en verzorging
8VV	0	0	0	0	0	Verpleging en verzorging
Totaal 4 t/m 8 VV	85	90	90	90	100	Verpleging en verzorging
Totaal LG	35	35	40	40	40	Lichamelijke gehandicaptenzorg
Totaal VG	10	10	15	15	15	Verstandelijke gehandicaptenzorg
Totaal GGZ-B	0	0	0	0	0	Geestelijke gezondheidszorg B
Totaal GGZ-C	3	3	3	3	3	Geestelijke gezondheidszorg C

TABEL 13 AANTAL PERSONEN MET EEN CIZ-INDICATIE IN HATTEM

Bron: CIZ (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

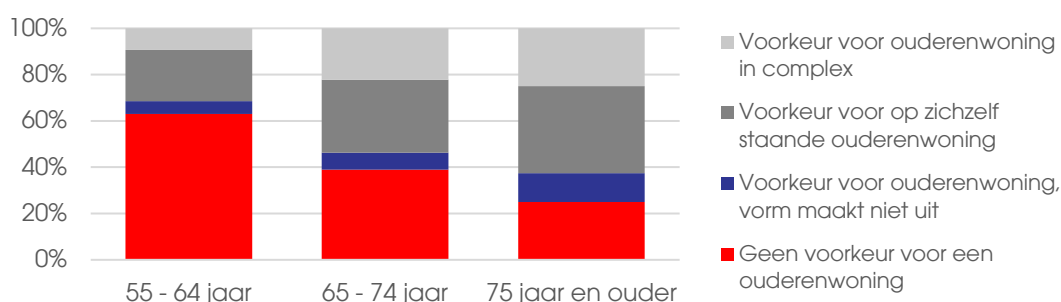
4.2 ZELFSTANDIG WONEN VOOR OUDEREN

Het aantal ouderen in Hattem stijgt sterk. In 2019 wonen er 840 huishoudens van 75 jaar en ouder in Hattem. Over tien jaar zijn dit 1.120 huishoudens en over twintig jaar 1.360 huishoudens. Een groot deel hiervan zal zelfstandig blijven wonen, met voorkeur voor een aangepaste woning. Om in deze vraag te voorzien zijn aanpassingen nodig in de huidige voorraad. In deze paragraaf worden een aantal concepten en aanpassingen besproken.

Passend wonen op de juiste plek

De huidige woning is niet altijd het meest ideaal om ouder in te worden. Denk bijvoorbeeld aan een grote woning waarbij onderhoud aan huis en tuin te zwaar worden. Of wanneer de afstand van de woning tot voorzieningen een handicap wordt.

- Meer dan de helft van de 65 tot 74 jarigen heeft voorkeur voor een ouderenwoning (Figuur 12). Dit is een woning waar in de breedste zin van het woord aanpassingen zijn gedaan gericht op ouderen. Dit kunnen levensloopbestendige aanpassingen zijn, maar ook hofjeswoningen voor senioren of woningen in een zorgcomplex.
- Onder de 75+'ers heeft 75% voorkeur voor een ouderenwoning. Hierbinnen hebben de meeste ouderen voorkeur voor een zelfstandige ouderenwoning.



FIGUUR 12 VOORKEUR VAN 55'ERS NAAR EEN OUDERENWONING IN DE WONINGMARKTREGIO

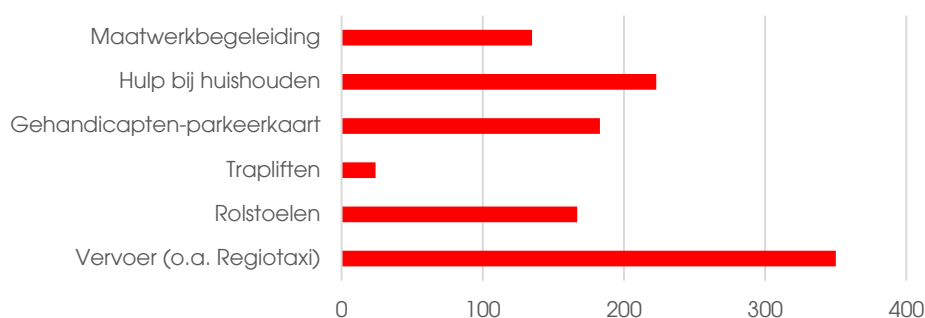
Bron: WoOn2018, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Zelfstandig wonen met (zwaardere) zorgvraag

De meeste mensen met een intramurale zorgvraag verblijven in een instelling. Er kan echter ook gebruik gemaakt worden van een 'volledig pakket thuis' (vpt) of een 'modulair pakket thuis' (mpt), waarmee men de benodigde zorg ook thuis kan ontvangen (Wlz). In Hattem is er in 2017 één persoon die gebruik maakt van een vpt.²⁵ Daarnaast kopen in 2017 4 personen in Hattem met een VV-zorgprofiel hun eigen zorg in middels een persoonsgebonden budget (pgb).

Het grootste deel van de senioren heeft geen indicatie voor intramurale zorg en woont zelfstandig. Een deel van de ouderen heeft alsnog wel behoefte aan enige vorm van zorg aan huis. Zo maken 135 personen in Hattem gebruik van maatwerkvoorzieningen uit de Wmo (zie Figuur 13). Dit zijn voorzieningen en hulpvormen die op de leefsituatie en gezondheid van de betreffende persoon zijn afgestemd. Voorbeelden zijn individuele begeleiding, huishoudelijke hulp en dagbesteding, maar ook fysieke ingrepen, zoals een aanbouw, traplift of aanpassingen in toilet en badkamer.

²⁵ Zorgkantoor (2018), Regioanalyse VV Zwolle 80+



FIGUUR 13 GEBRUIK VAN WMO VOORZIENINGEN OP 01-01-2019 IN HATTEM

Bron: Gemeente Hattem (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Nieuwe woonvormen

Naast het langer thuis blijven wonen, is er ook een groei zichtbaar van ouderen die geïnteresseerd zijn in woongemeenschappen 'nieuwe stijl'. Belangrijke motieven daarbij zijn omkijken naar elkaar en minder eenzaamheid. Voorbeelden van dergelijke woonvormen zijn:

- Het Knarrenhof, een woonconcept gebaseerd op de hofjes van vroeger. Het eerste Knarrenhof in Zwolle wordt al bewoond en er zijn plannen voor de ontwikkeling op 12 andere locaties in Nederland.
- ParkEntree, een woonbuurt in Schiedam speciaal voor ouderen volgens principe van 'Senior Smart Living'. Deel van het concept zijn onder meer een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. De eerste woningen zijn einde vorig jaar opgeleverd.
- Het Polder Hofje, een project in het Noord-Hollandse Anna Paulowna dat onlangs is opgeleverd. In dit 'dorpje' kunnen senioren zelfstandig kunnen wonen en als ze het nodig hebben zorg kunnen krijgen.
- Meergeneratiehuis: Dit concept komt al veel voor in Duitsland. Meerdere generaties wonen in een woongemeenschap. Deze woonvorm biedt voordelen voor alle leeftijdsgroepen. Voor ouderen is dit het sociale contact en ondersteuning, voor de jongere huishoudens zijn dit de lagere woonkosten en mogelijkheid tot opvang en toezicht voor kinderen.



FIGUUR 14 NIEUWE WOONVORMEN VOOR OUDEREN. MET DE KLOK MEE: KNARRENHOF IN ZWOLLE, PARK ENTREE IN SCHIEDAM, POLDER HOFJE IN ANNA PAULOWNA EN MEHRGENERATIONENHAUS IN DUITSLAND

Deze nieuwe woonvormen zijn sinds een aantal jaar in opkomst in Nederland, gedeeltelijk als reactie op de extramuralisering. Hierdoor is er nog weinig inzicht in de cijfermatige behoefte aan deze vorm van wonen. Wel bleek uit de Woontafel die in het kader van dit onderzoek is georganiseerd met ouderenbonden en zorginstellingen dat de behoefte aan deze manier van wonen door alle partijen werd onderschreven.

Mantelzorgwoningen

Doordat ouderen langer thuis wonen, neemt de vraag naar mantelzorgwoningen toe. Deze mogen overeenkomstig de bepalingen van de Wabo vergunningsvrij worden geplaatst, bijvoorbeeld in de achtertuin. In lijn met de wettelijke mogelijkheden kan de gemeente Hattem hier medewerking aan verlenen als er een verklaring is van een huisarts, wijkverpleegkundige of sociaal-medisch adviseur aangewezen door de gemeente.

4.3 BEHOEFTE EN TOEKOMSTIGE ONWIKKELING

Huidige en toekomstige vraag

Momenteel zijn er 155 personen in Hattem met een CIZ indicatie voor intramurale zorg. Hiervan hebben 100 personen een VV indicatie, 40 personen een LG indicatie en 15 een VG indicatie.

- De totale intramurale zorgvraag neemt de komende jaren toe. In 2029 zijn er naar verwachting ca. 185 personen met een intramurale zorgvraag. Deze groei wordt hoofdzakelijk verklaard door de toename van 75+'ers met een indicatie.²⁶ De verwachting is dat deze zorg zich voornamelijk zal richten op de VV sector en dat de groep lichamelijk- en verstandelijk gehandicapten ongeveer even groot blijft.
- Door de vergrijzing groeit ook de groep zonder zorgvraag, maar mét behoefte aan een geschikte en zelfstandige woning. Het totale aantal huishoudens van 75+ zonder intramurale zorgvraag groeit tussen 2019 en 2029 met ca. 255.
- Gemiddeld is 15% van de 75+'ers in de regio verhuisgeneigd.²⁷
- Na 2029 blijven zowel het aantal personen met een intramurale zorgvraag als het aantal zelfstandige 75+ huishoudens flink doorgroeien.

	2019	2029	2039
Intramuraal ²⁸	160	190	250
Inschatting zelfstandige 75+ huishoudens	725	980	1.165
Inschatting verhuisgeneigde zelfstandige 75+ huishoudens	110	150	175

TABEL 14 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING INTRAMURALE VRAAG EN ZELFSTANDIGE 75+'ERS IN HATTEM, 2019 - 2039

Bron: CIZ (2019); ABF Research (2019); bewerking Bureau Stedelijke Planning

²⁶ ABF Research, 2019

²⁷ WoOn2018, regio Veluwe

²⁸ Ontwikkeling o.b.v. het huidige aantal indicaties van het CIZ, vermenigvuldigd met het groeipercentage o.b.v. de prognose. Hiervoor is gekozen vanwege een afwijking tussen CIZ en ABF Research in de intramurale bevolking in 2019.

Huidig en toekomstig aanbod

Momenteel is er in Hattem aanbod van circa 80 intramurale plaatsen voor VV indicaties en 30 intramurale plaatsen voor LG indicaties.

- Deze woningen zijn grotendeels geconcentreerd op de woonzorgzone De Bongerd. Daarnaast zijn er op de Bongerd 84 woningen voor mensen met een extramurale zorgvraag en verschillende voorzieningen voor senioren.
- Naast de Bongerd wordt de komende jaren woonzorgzone Geldersedijk ontwikkeld. De 'Hof van Blom' ligt in deze woonzorgzone. Hier worden naar verwachting het komende jaar al 32 zorgwoningen (intramuraal) en 24 appartementen met zorg op afroep (extramuraal) ontwikkeld. De oplevering kan echter nog wel 2 jaar duren. Daarnaast is er de komende jaren op de Geldersedijk ruimte voor een aanvullend programma.

LOCATIE		DOELGROEP	AANTAL
Interakt Contour Nieuw Bloemensteijn		Intramuraal (LG)	20
Woonzorgzone De Bongerd	Hanzeheerd De Bongerd	Intramuraal (VV)	63
	Het Baken de Hoenwaard	Intramuraal (VV)	16
	InteraktContour Daendels Borgh	Intramuraal (LG)	10
Woonzorgzone Geldersedijk	Het Baken Hof van Blom (<i>In ontwikkeling</i>)	Intramuraal (VV)	32

TABEL 15 HUIDIG EN TOEKOMSTIG AANBOD AAN WONEN EN ZORG IN HATTEM

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Huidige en toekomstige behoefte

Op basis van een confrontatie van vraag en aanbod blijkt dat er momenteel een tekort bestaat aan 20 intramurale plekken voor verzorging en verpleging, 10 plekken voor lichamelijk gehandicapten en 15 plekken voor verstandelijk gehandicapten. In 2029, na oplevering van de 32 plekken in Hof van Blom, is er naar verwachting nog steeds sprake van een tekort, door de groei van de VV-doelgroep. Naar verwachting zijn er in 2029 25 nieuwe plekken voor VV-doelgroepen nodig.

		2019	2029
Vraag	VV	100	135
	LG	40	40
	VG	15	15
Aanbod	VV	80	110
	LG	30	30
	VG	0	0
Saldo	VV	20 (tekort)	25 (tekort)
	LG	10 (tekort)	10 (tekort)
	VG	15 (tekort)	15 (tekort)

TABEL 16 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN INTRAMURAAL WONEN IN HATTEM NAAR TYPE, 2019 – 2029

Bron: CIZ (2019); ABF Research (2019); inventarisatie en bewerking Bureau Stedelijke Planning

Voor zelfstandig wonende 75+'ers loopt het woningtekort verder op gezien de toenemende vergrijzing. De komende tien jaar groeit het aantal zelfstandige 75+ huishoudens met 255.

- Tijdens de bijeenkomst met de betrokken ouderen- en zorgpartijen bleek duidelijk dat nabijheid tot het centrum voor veel Hattemse senioren een vereiste is bij een verhuizing. De locatie van de Geldersedijk is hierom, en vanwege de nabijgelegen zorgvoorzieningen, aantrekkelijk voor deze groep.
- Woningen geschikt voor ouderen kunnen zowel grondgebonden als appartementen zijn. Bij grondgebonden woningen is een slaapkamer en badkamer op de begane grond belangrijk. Voor appartementen moet er een lift beschikbaar zijn. Voor beide woningtypen is rolstoeltoegankelijkheid een belangrijke vereiste.

5 ADVIEZEN WONINGPROGRAMMERING HATTEM

5.1 NIEUWE WONINGEN EN AANDACHT VOOR VOORTGANG NODIG IN HATTEM

Kwantitatieve opgave: nieuwe woningen en aandacht voor voortgang nodig

Hattem is een aantrekkelijk woongemeente waar de komende twintig jaar een aanhoudende huishoudensgroei wordt voorspeld. Om in deze vraag te kunnen voorzien, zijn er voldoende woningen nodig en moeten er in Hattem nieuwe woningen worden gebouwd.

Momenteel zijn er onvoldoende harde plannen om in de huishoudensgroei tot 2029 te voorzien. De komende tien jaar zijn er ten minste 330 extra woningen nodig. Er zijn momenteel harde plannen voor 140 woningen, waarvan 40 woningen ter vervanging dienen voor recent gesloopte woningen. Tot 2029 is er dus nog netto marktruimte voor 230 woningen bovenop de bestaande harde plancapaciteit (Tabel 17). Als extra instroom uit Zwolle aangetrokken wordt (zie paragraaf 3.8) is deze marktruimte nog groter.

Van belang is om op korte termijn te zorgen voor meer harde plancapaciteit. Hiervoor kan als eerste worden geput uit de bestaande zachte plannen. Positief is dat op 't Veen zachte plannen in procedure zijn voor 132 woningen. Aanvullend daarop is meer harde plancapaciteit nodig.

Omdat er altijd planuitval of vertraging is raden we aan 130% van de behoefte te programmeren. Dit betekent dat voor 300 woningen aan harde plancapaciteit nodig is tot 2029. Verder is het zaak om de uitvoering van harde plannen goed te monitoren. En indien vertraging optreedt te bekijken wat voor maatregelen kunnen worden genomen.

Tot slot is het zaak te beoordelen in hoeverre de bestaande zachte plannen aansluiten op de vraag. En welke fasering hier realistisch haalbaar is. Zo is een groot deel van de zachte plancapaciteit op 't Veen gelegen. Plansnelheid is hier afhankelijk van factoren die de gemeente niet zelf in de hand heeft (verwerving, uitplaatsing en hoogspanningsleiding ondergronds).

	HUISHOUDENSGROEI HATTEM	NETTO HARDE PLANCAPACITEIT	MARKTRUIMTE HATTEM	MARKTRUIMTE MET EXTRA VRAAG UIT ZWOLLE
2019 - 2029	+ 330	100 (140 harde plannen minus 40 sloop)	+ 230	+ 330 - + 430

TABEL 17 OVERZICHT MARKTRUIMTE HATTEM

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Kwalitatieve opgave: inspelen op vergrijzing en doorstroming

De belangrijkste kwalitatieve opgave is om meer woningen in Hattem geschikt te maken voor de vergrijzende bevolking. De huishoudensgroei van de komende jaren bestaat grotendeels uit huishoudens van 75 jaar en ouder.

- De huidige woningvoorraad is minder geschikt voor een vergrijzende bevolking. Het aandeel levensloopbestendige woningen en appartementen is beperkt in Hattem, namelijk slechts 16% van de voorraad in 2017, terwijl in 2029 21% van de huishoudens uit 75+'ers zal bestaan.²⁹
- De gemeente speelt hier al op in door de bouw van een nieuwe woonzorgzone naast de al bestaande woonzorgzone De Bongerd. Het tot dusver geplande aantal woningen hier is echter onvoldoende om in de vraag te voorzien. Ook bij de overige nieuwbouwprojecten in Hattem is het belangrijk om rekening te houden met de woonwensen van senioren.
- De noodzaak van geschikte woningen voor ouderen kwam ook naar voren tijdens de werksessie met diverse ouderenbonden en -verenigingen. Ouderen blijven nu vaak noodgedwongen in hun te grote woning wonen, omdat er geen geschikt aanbod is. Overigens is de verhuisgeneigdheid onder ouderen sowieso beperkt onder meer door terughoudendheid om de sociale omgeving te verlaten.
- Daarnaast kan een groter aanbod van geschikte seniorenwoningen de doorstroming stimuleren. Als ouderen hun grondgebonden woningen verruilen voor een seniorenwoning, komen deze beschikbaar voor gezinnen.
- Naast appartementen is ook toevoeging van grondgebonden woningen van belang. Dit is aantrekkelijk voor doorstromende gezinnen, empty nesters en stellen uit Hattem.

Programma voorstel Hattem

Ons programmavoorstel voor nieuwe woningen in Hattem wordt hieronder en in Tabel 18 toegelicht. Het advies is gebaseerd op de prognoses, de kenmerken van Hattem en de woonwensen uit paragraaf 3.3.

- Gezien de tekorten aan appartementen en woningen voor senioren, adviseren we om de komende tien jaar de nadruk te leggen op appartementen en woningen geschikt voor senioren.
- We adviseren 35 tot 40% van het woningprogramma als grondgebonden woning te realiseren. Dit type woning is aantrekkelijk voor gezinnen, stellen en grondgebonden woonvormen voor senioren.
- Op basis van onze analyse blijken er geen grote tekorten in de sociale huursector. Wel moeten er nieuwe woningen beschikbaar komen om de toekomstige behoefte tot 2029 op te vangen. Hierom adviseren we een programma waarin het huidige percentage corporatiewoningen (ca. 25%) op peil blijft. Een belangrijke uitdaging in de bestaande voorraad is het op gang krijgen van de doorstroming van scheefhuurders. Hier gaan we in paragraaf 5.3 verder op in.

²⁹ Woningmarktonderzoek (2017), Gemeente Hattem en Triada; Primos (2019)

Woningtype en -segment	Programma	Doelgroep
Appartementen	55 tot 60%	Senioren
<i>Waarvan koop</i>	<i>35 tot 45%</i>	Empty nesters
<i>Waarvan vrije sector huur</i>	<i>Ca. 5%</i>	Jonge alleenstaanden
<i>Waarvan sociale huur</i>	<i>10 tot 15%</i>	
Grondgebonden	35 tot 40%	Jonge gezinnen
<i>Waarvan koop</i>	<i>25 tot 30%</i>	Doorstromers uit Hattem
<i>Waarvan vrije sector huur</i>	<i>0 tot 5%</i>	Instroom uit de regio
<i>Waarvan sociale huur</i>	<i>5 tot 10%</i>	Senioren
Intramurale plekken	Ca. 50	Zorgbehoevenden (VV, LG, VG)

TABEL 18 PROGRAMMAVOORSTEL HATTEM, 2019 - 2029

5.2 PROGRAMMERING DEELGEBIEDEN

In deze paragraaf worden aantrekkelijk woningprogramma's voor transformatielocatie 't Veen en de woonzorgzones in Hattem besproken. Ons advies een bouwsteen is vanuit de woningbehoefte. Samen met andere bouwstenen zoals ruimtelijke en financiële aspecten, kan de gemeente tot een programma komen.

WOONZORGZONES >>

Intramurale behoefte

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er momenteel een tekort bestaat aan 20 intramurale zorgplekken voor mensen met een VV profiel. Oplevering van de 32 intramurale zorgplekken op Hof van Blom speelt in op dit huidige tekort. Echter blijft de doelgroep met een intramurale VV vraag de komende jaren verder groeien. Dit betekent dat er in 2029, ook na oplevering van Hof van Blom, opnieuw een tekort bestaat aan 25 VV plekken. Daarnaast is er momenteel behoefte aan 10 intramurale plekken voor lichamelijk gehandicapten en 15 plekken voor geestelijk gehandicapten.

We adviseren om deze behoefte te faciliteren op de Geldersedijk of op De Bongerd. Omdat de doelgroep met een intramurale zorgvraag, voornamelijk met een VV profiel, ook na 2029 naar verwachting blijft groeien, adviseren we flexibel te bouwen zodat het aantal plekken later kan worden uitgebreid.

Programma-advies

In Tabel 19 staat ons programma-advies. Dit programma vormt het uitgangspunt voor ontwikkelingen in beide woonzorgzones.

- Er is behoefte aan een totaal van 50 intramurale zorgplekken (VV, LG en VG) in Hattem. Deze behoefte kan in onze optiek worden opgevangen aan de Geldersedijk, maar ook in woonzorgzone De Bongerd. Dit is mede afhankelijk van beschikbare ruimte en gesprekken met de zorginstellingen. Op beide locaties wordt al intramurale zorg aangeboden. Hier kunnen nieuwe ontwikkelingen bij aansluiten.

- De beschikbaarheid van zorginstellingen en zorgverleners maken beide woonzorgzones aantrekkelijk voor zelfstandig wonende senioren met een zorgvraag. Daarbij liggen beide locaties dichtbij het centrum, dit sluit aan bij de locatievoorkeuren van deze doelgroep.
- Bij de realisatie van levensloopbestendige appartementen adviseren we bij De Bongerd een wat hoger aandeel sociale huur te ontwikkelen en bij de Geldersedijk juist wat meer koopwoningen. Dit heeft te maken met het grote bestaande aanbod aan seniorenwoningen in de sociale huursector in de Hof van Blom. Daarbij heeft de Geldersedijk vanwege de aantrekkelijke ligging aan de dijk ook veel potentie voor middeldure tot dure koopappartementen. Deze woningen zijn mogelijk ook aantrekkelijk voor andere doelgroepen dan senioren, bijvoorbeeld empty nesters. Door een mix van programma en doelgroepen ontstaat er meer dynamiek in het gebied. Om de diverse groepen aan te spreken, adviseren we de Geldersedijk naar buiten niet te framen als 'woonzorgzone'.
- Daarnaast adviseren we ook een bijzondere woonvorm te ontwikkelen. Dat kunnen grondgebonden woningen zijn, bijvoorbeeld patiowoningen.. Dit type woningen heeft voor een grote groep senioren grote meerwaarde vanwege de mogelijkheid tot ontmoeting, de veilige omgeving en het tegengaan van vereenzaming.

Woningtype	Programma	Doelgroepen
Levensloopbestendige appartementen	70 tot 80%	Senioren met extramurale zorgvraag
<i>Waarvan koop</i>	<i>40 tot 45%</i>	Senioren zonder zorgvraag
<i>Waarvan vrije sector huur</i>	<i>5 tot 10%</i>	Empty nesters
<i>Waarvan sociale huur</i>	<i>20 tot 30%</i>	
Bijzondere woonvorm voor senioren	20 tot 30%	Senioren met en zonder zorg
Intramurale plekken (VV)	25	Mensen met een zorgvraag in profiel VV
Intramurale plekken (LG)	10	Mensen met een zorgvraag in profiel LG
Intramurale plekken (VG)	15	Mensen met een zorgvraag in profiel VG

TABEL 19 PROGRAMMAVOORSTEL WOONZORGZONE HATTEM, 2019 - 2029

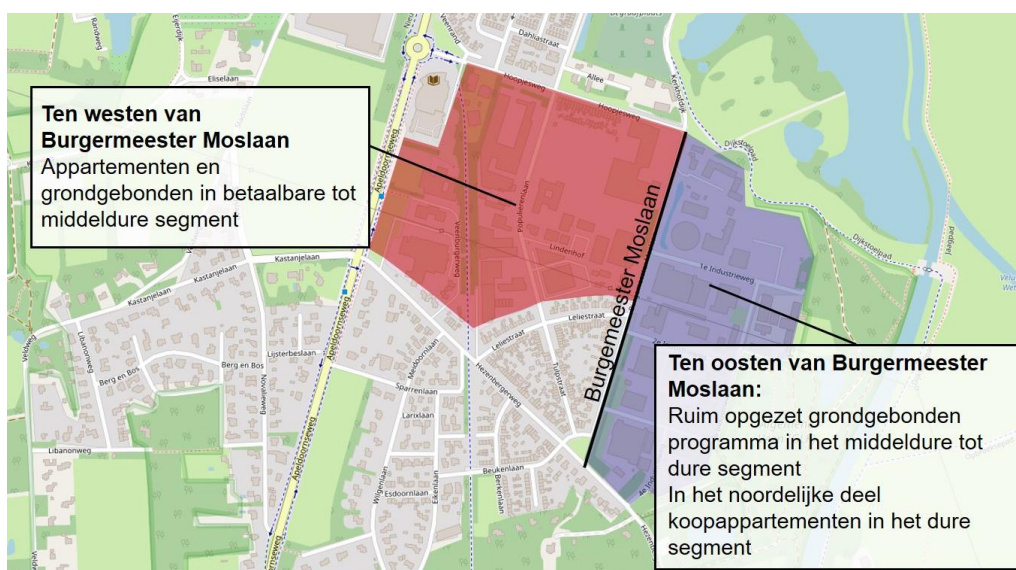
'T VEEN >>

Kenmerkend aan 't Veen is het groene en uitgestrekte karakter, zeker voor een bedrijventerrein. De opzet is deze locatie stapsgewijs te transformeren naar woningbouw, waarbij er mogelijk sprake blijft van een menging van wonen en werken. Daarbij loopt er momenteel nog een hoogspanningsleiding die belemmerend werkt voor de realisatie van woningbouw. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden deze te verplaatsen.

- De noord- en zuidkant van 't Veen grenzen aan bestaande woonwijken.
- Het oostelijke deel van het terrein, aan de oostkant van de Burgemeester Moslaan heeft de meest aantrekkelijke ligging: aan de rand van het dorp, deels in de bossen en deels aan de Wiessenbergsche Kolk met een mooi weids uitzicht.

Het totale gebied is groot en kent per deelgebied een andere potentie. Het gedeelte ten westen van de Burgemeester Moslaan is geschikt voor een gemengd programma met appartementen en grondgebonden woningen in het betaalbare en middeldure segment (Figuur 15).

- Het noordwesten van dit gebied ligt het dichtst bij het centrum van Hattem en dichtbij de bibliotheek en een huisartsenpraktijk. Dit maakt dit gedeelte aantrekkelijk voor senioren en geschikt voor appartementen en grondgebonden seniorenwoningen.
- We adviseren om niet te hoog te bouwen omdat dit niet goed aansluit bij de omliggende bebouwing en het kleinschalige karakter van Hattem. Kleinschalige complexen van 2 tot 3 verdiepingen met bijvoorbeeld gedeelde tuinen sluiten het beste aan bij de omgeving en behoefte.
- Het zuidelijke deel sluit aan op een aantrekkelijke vooroorlogse woonwijk. Hier kan goed op worden aangesloten door grondgebonden woningen in het middeldure segment te ontwikkelen.
- BPD en Nikkels zijn momenteel bezig met de ontwikkeling van 117 woningen in dit gebied. De nadruk komt te liggen op rijwoningen. Onze inschatting is dat dit programma goed aansluit op de locatie.



FIGUUR 15 RUIMTELIJKE PROGRAMMAINVULLING 'T VEEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Het gedeelte ten oosten van de Burgemeester Moslaan heeft door het aantrekkelijke omliggende landschap potentie voor een luxer grondgebonden programma. In het noordelijke deel van het gebied zien we potentie voor koopappartementen in het dure segment, vanwege het aantrekkelijke uitzicht over de uiterwaarden.

- Hiermee kan goed worden ingespeeld op de vraag vanuit doorstromers en mogelijk ook vanuit de regio. Om deze vraag daadwerkelijk aan te kunnen trekken, adviseren we een hoogwaardig afwerkingsniveau.
- Daarnaast is het vertrek van bedrijvigheid in de directe omgeving een vereiste. Een menging met wonen en werken is hier geen optie. Kopers van woningen in dit segment in een kleinstedelijke gemeente als Hattem, accepteren geen overlast van direct omliggende bedrijvigheid.

- Op de huidige Consmema locatie zijn plannen voor de bouw van 2/1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Ook dit programma sluit goed aan op onze visie van het gebied en heeft potentie extra regionale vraag aan te trekken, mits aan bovengenoemde voorwaarden kan worden voldaan.

Ons advies voor het woningprogramma staat in Tabel 20.

Deel van 't Veen	Woningtype en -segment	Programma	Doelgroep
Ten oosten van de Burg. Moslaan	Grondgebonden woningen (luxé segment)	Ca. 25%	Gezinnen Empty nesters
	Appartementen (luxé koop segment)	Ca. 10%	Empty nesters Senioren
Ten westen van de Burg. Moslaan	Appartementen	Ca. 25%	Senioren
	<i>Waarvan koop</i>	<i>20 – 25%</i>	Empty nesters
	<i>Waarvan sociale huur</i>	<i>5 – 10%</i>	Jonge alleenstaanden
	Grondgebonden woningen (middelduur)	Ca. 40%	(Jonge) gezinnen

TABEL 20 PROGRAMMAVOORSTEL 'T VEEN, 2019 – 2029

5.3 INSPELEN OP REGIONALE BEHOEFTE

Naast bovenstaande woningprogramma kan de gemeente Hattem ervoor kiezen om extra in te spelen op de regionale behoefte (in het bijzonder vanuit Zwolle). De gunstige ligging van Hattem, de woningbehoefte vanuit Zwolle en de al aanwezige en groeiende instroom vanuit Zwolle bieden daar een gunstige voedingsbodem voor.

De ervaring leert dat grondgebonden nieuwbouw in een aantrekkelijk woonmilieu het meeste aantrekkingskracht heeft op de vraag van buiten een gemeente.

Indien Hattem ervoor kiest om extra in te spelen op de behoefte vanuit Zwolle is het zaak dat er grondgebonden nieuwbouw beschikbaar is op een locatie die gunstig ligt ten opzichte van Zwolle. Dit aanbod is er thans niet, omdat Assenrade bijna is uitverkocht. Het op de markt komen van het deel van 't Veen met potentie voor het aantrekken van Zwolse vraag (zie 5.2) is afhankelijk van verwerving en uitplaatsing alsmede de aanpassing van de hoogspanningsleiding (ondergronds). De fasering is daarmee sterk afhankelijk van factoren die de gemeente niet zelf in de hand heeft.

Indien de gemeente Hattem ervoor kiest om extra in te spelen op de regionale behoefte is aan te raden een nieuw woongebied tot ontwikkeling te brengen. Belangrijk daarbij is een programmering te kiezen die complementair is aan 't Veen.

5.4 AANPAKKEN VAN DE BESTAANDE VOORRAAD

Naast nieuw te bouwen woningen zijn aandacht en aanpassingen in de bestaande voorraad van belang. Er ligt met name een belangrijke uitdaging in het levensloopbestendig maken van de woningen.

- **Transformatie:** Zoals benoemd in het rapport sluit de woningvoorraad onvoldoende aan op de woonwensen. Hattem heeft relatief veel grote grondgebonden (vrijstaande) huizen. Deze hebben doorgaans hoge prijzen en staan vaak lang te koop. Een mogelijkheid om deze woningen toekomstbestendig te maken is bouwkundig splitsen. Door een grote vrijstaande woning te transformeren tot een aantal appartementen, kan worden ingespeeld op de vraag van oudere huishoudens (senioren en empty nesters) die wel graag in een luxe woning wonen en in het groen wonen.
- **Sociale huur:** Een ander aandachtspunt is sociale huur. De huidige voorraad aan sociale huurwoningen bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen, deze zijn doorgaans ongeschikt voor senioren. Slechts 3% van de huidige grondgebonden huurwoningen is levensloopbestendig. Om de levensloopbestendigheid in het sociale bezit te vergroten zijn er verschillende mogelijkheden. Zo heeft Triada recent 40 eengezinswoningen gesloopt en bouwt hier nu 60 woningen voor terug: 50 appartementen en 10 levensloopbestendige grondgebonden woningen. Naast sloop-nieuwbouw kan ook worden gekozen voor renovatie van grondgebonden woningen om deze geschikt te maken voor senioren. Dit kan variëren van grootschalige renovatie, domotica (zoals dit voorbeeldhuisje in [Schoonhoven](#)) en kleinschalige aanpassingen.
- **Energietransitie:** Daarnaast ligt er een enorme uitdaging in de energietransitie. Zo moeten in 2050 alle woningen in Nederland 'van het gas af' zijn. Om dit voor elkaar te krijgen, moeten gemeenten warmteplannen maken. Combineer deze twee uitdagingen en pak zo integraal de bestaande voorraad aan.
- Voor transformatie van de bestaande voorraad adviseren we een samenhangend actieplan voor de bestaande voorraad op te stellen in nauwe samenwerking met eigenaar-bewoners en de woningcorporaties.
- **Tijdelijke woningen:** Voor acute behoefte, zoals de taakstelling voor statushouders, zijn tijdelijke woningen een aantrekkelijke optie. Dit wordt al op verschillende plekken toegepast zoals in [Den Hoorn](#). Zo kan ook gericht worden ingespeeld op de behoefte van bijvoorbeeld grote gezinnen of alleenstaanden.

5.5 MAATREGELEN

Om te voorzien in de woningbehoefte is een aantal maatregelen vereist. Hierna zetten we een aantal maatregelen op een rij (Tabel 21).

1. Versneld zorgdragen voor extra harde plancapaciteit tot 130% van de behoefte.
2. Zachte plannen beoordelen op aansluiting bij de vraag.
3. Realistische fasering van zachte plannen (met speciale aandacht voor 't Veen) inclusief beoordeling van mogelijkheden voor versnelling.
4. Bovenop de uitvoering van harde plannen zitten en zo nodig bijsturen.
5. Afweging extra inzet op regionale behoefte.
6. Samenhangend actieplan opstellen voor transformatie van de bestaande woningvoorraad.
7. Met Triada een uitvoeringsplan maken voor meer differentiatie in de sociale woningvoorraad en stimuleren doorstroming.
8. Stimuleren van de bewustwording bij ouderen inzake "langer thuis".
9. Nadere verkenning initiatieven en exploitanten van nieuwe woonvormen voor ouderen.
10. Monitoring woningbouw in Hattem.

TABEL 21 MAATREGELEN OM IN DE WONINGBEHOEFTE TE VOORZIEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning (2019)

BIJLAGE 1 DEFINITIES WOONMILIEUS

ABF Research heeft een indeling in woonmilieus ontwikkeld gebaseerd op feitelijke kenmerken van de woonplaats en -buurt. Deze indeling bestaat uit vijf woonmilieus, die als volgt gekarakteriseerd worden:

Centrum-stedelijke woonmilieus:	• Gelegen in woonplaatsen met ten minste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare. • Óf gelegen in woonplaatsen met ten minste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent. • Gelegen in het centrum van een stad nabij voorzieningen: circa 50 tot 100 winkels per 1.000 huishoudens.
Buitencentrum woonmilieus:	• Gelegen in woonplaatsen met ten minste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare. • Óf gelegen in woonplaatsen met ten minste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent. • Gelegen in vooroorlogse en naoorlogse wijken die niet direct aan het centrum grenzen met weinig groen en voorzieningen en die een woningdichtheid van circa 35 tot 60 woningen per hectare kennen.
Groenstedelijke woonmilieus:	• Gelegen in woonplaatsen met ten minste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare. • Óf gelegen in woonplaatsen met ten minste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent. • Gelegen in hoofdzakelijk naoorlogse wijken die niet direct aan het centrum grenzen met veel groen en weinig voorzieningen en die een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kennen. • Tot de groenstedelijke woonmilieus behoren on der meer de meeste Vinex-wijken.
Centrum)dorpse woonmilieus:	• Gelegen in woonplaatsen met minder dan 13.000 huishoudens en een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare. • Óf gelegen in woonplaatsen met minder dan 10.000 huishoudens en een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen lager is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare kent
Landelijke woonmilieus:	• Verspreide woningen gelegen buiten bestaande kernen