

Woningmarkt Hattem: Vraag en aanbod en ontwikkeling behoefte

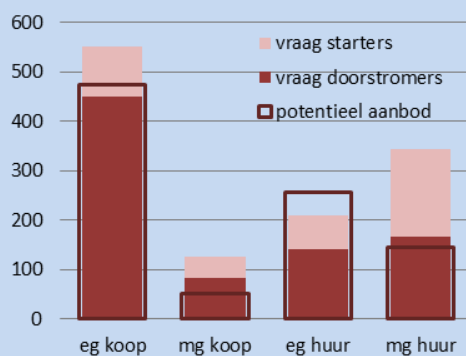
Bewoners en woningvoorraad: Hattem telt nu zo'n 4.820 bewoonde woningen; daarmee is 94% van de totale woningvoorraad bewoond. 60% van de voorraad bestaat uit koopwoningen, van de resterende 40% huurwoningen is 3/4 in eigendom van één van de corporaties. Er zijn 4.000 eengezinswoningen (85%) en 15% (690) appartementen. De sociale huursector telt het grootste aantal appartementen (380).

De huidige bevolking bestaat voor een groot deel uit gezinnen. Ongeveer de helft van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan €43.000. De primaire doelgroep (tot de huurtoeslaggrens) bestaat uit ongeveer een kwart van de huishoudens.

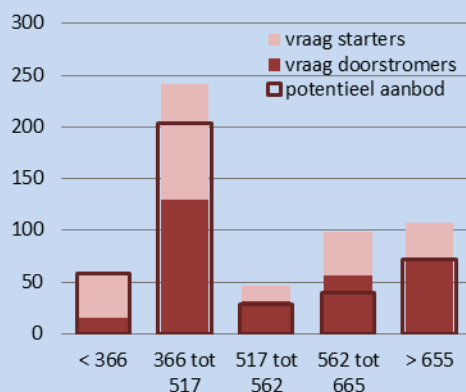
Demografische ontwikkelingen: Volgens de prognose die in de regionale woonvisie Noord-Veluwe gehanteerd is, groeit het aantal huishoudens in Hattem tot 5.140 in 2020 en 5.330 in 2025. Dat betekent tot 2020 jaarlijks zo'n 50 woningen erbij en tussen 2020 en 2025 een groei van 35 woningen per jaar. Die groei zit zowel bij oudere als bij jongere huishoudens: een zeer sterke groei van het aantal 75+-ers en een behoorlijke groei van het aantal gezinnen met kinderen tot 35 jaar en van jonge, kleine huishoudens. De groep in de leeftijd van 35 tot 75 neemt juist in omvang af.

Ontwikkeling inkomensgroepen: bij een gangbaar scenario voor economische groei leidt deze ontwikkeling tot een groei van de primaire doelgroep (tot de huurtoeslaggrens) met circa 140 huishoudens (t.o.v. 1.090 in 2014) en van de secundaire doelgroep (tot €34.911) met circa 100 huishoudens (2014: 730).

Vraag en aanbod: gevraagd naar eventuele verhuisvoorkeuren blijkt dat de meeste mensen op zoek zijn naar een eengezinswoning in de koopsector. Er zijn minder mensen op zoek naar een grondgebonden huurwoning dan huishoudens die zo'n woning willen verlaten. De vraag naar grondgebonden koopwoningen kan in dit licht gedeeltelijk worden opgevangen door grondgebonden huurwoningen te koop aan te bieden.

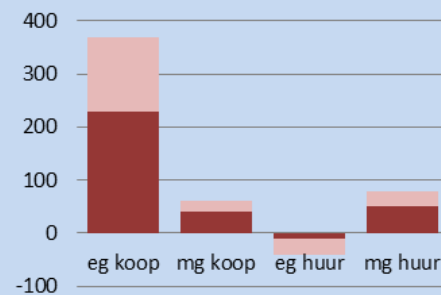


Ontwikkeling behoefte naar huurprijs: een vooruitberekening van de behoefte bij gelijkblijvende woonpatronen aan sociale huurwoningen laat een zeer beperkte uitbreidingsvraag zien. Er is een kleine behoefte in het zeer goedkope segment (jonge, kleine huishoudens) en voor vrije sector huurwoningen. Er is meer vraag naar huurwoningen dan aanbod, maar vooral vanwege de vraag van starters (zie figuur).

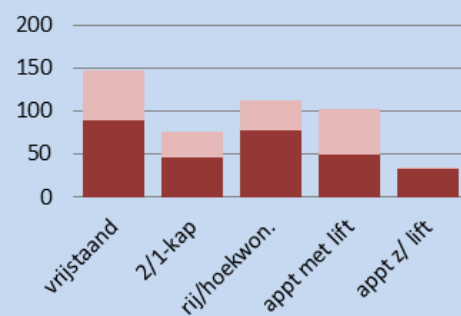


Nieuwe regels verplichten de corporaties om de primaire doelgroep in woningen tot de aftoppingsgrens (hier: €562) te huisvesten. Woningen boven de aftoppingsgrens zijn dan voor de secundaire doelgroep (inkomen tot €34.911 per jaar).

Ontwikkeling behoefte naar type: de grootste groei tot 2020 (donker) en 2025 (lichtrood) zit bij de grondgebonden koopwoningen (+370 totaal tot 2025). De verwachting is dat het aantal huishoudens dat in een grondgebonden huurwoning woont, zal afnemen. Er is een beperkte behoefte aan additionele appartementen in de huur- en koopsector.



Nader onderscheiden naar woningtypen is er behoefte aan alle soorten grondgebonden woningen. Voor appartementen is de uitbreidingsbehoefte na 2020 nihil.



Vergelijking met bouwprogramma: het huidige bouwprogramma bestaat uit harde plannen voor 210 woningen (m.n. Assenrade en Uilenest) en zachte plannen voor 570 woningen. Dat is meer dan de uitbreidingsbehoefte tot 2025 (475 woningen). Uitstel van Het Veen fase 2 lijkt dan ook realistisch.

Voor de invulling van de overige zachte plannen geeft het onderzoek de volgende aandachtspunten:

- Een gemengd programma eengezinswoningen voor Het Veen fase 1, met iets minder dan de helft rij-/hoekwoningen en verder (half-)vrijstaande woningen.
- De uitbreidingsbehoefte aan appartementen is in het algemeen beperkt, met in totaal circa 100 appartementen, vooral met lift, tot 2025.
- Locaties zoals de IJbaan, nabij zorgvoorzieningen, te gebruiken voor woningen die ook voor mensen met een matige zorgbehoefte gebruikt kunnen worden (z.o.z.).
- Appartementen met een huur van meer dan €710 zijn schaars en wel aantrekkelijk voor ouderen.

Woningmarkt Hattem: Wonen met zorg en welzijn

Toelichting: de belangrijkste bronnen voor deze factsheet zijn het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2012, de prognose van de Regio Noord-Veluwe en door de gemeente Hattem aangeleverde cijfers. Voor de cijfers over wonen met welzijn en zorg is daarnaast gebruik gemaakt van indicatiecijfers van het CIZ.

Begrippen en afkortingen:

- eg: eengezinswoning
- mg: meergezinswoning / appartement
- primaire doelgroep: doelgroep met een inkomen tot circa €21.500 (eenpersoonshuishoudens) of €29.000 (meerpersoonshuishoudens); deze huishoudens kunnen huurtoeslag krijgen.
- secundaire doelgroep: doelgroep met een inkomen hoger dan de primaire doelgroep, maar minder dan €34.911. Aan deze groep mogen corporaties sociale huurwoningen toewijzen.

Deze factsheet werd opgesteld door RIGO Research en Advies BV – www.rigo.nl.

Wonen met zorg - randvoorwaarden: een goed woonaanbod voor mensen met een zorgbehoefte draait niet alleen om aanbod van geschikte woningen. Drie randvoorwaarden zijn:

- ondersteuning en zorg moeten beschikbaar zijn;
- de woonomgeving moet geschikt zijn, zowel de sociale omgeving (voldoende mensen om zich heen om zich veilig te voelen) als de fysieke omgeving (voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, huisarts e.d. op korte afstand en bereikbaar);
- de woning zelf moet geschikt zijn.

In het algemeen is de tendens dat mensen ook zelf zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen en pas naar een speciale zorgwoning verhuizen als dat echt nodig is.

Wonen met zorg - categorieën: we onderscheiden in de discussie over wonen met zorg en welzijn op hoofdlijnen drie categorieën:

- (1) mensen met een beperkte, planbare zorgvraag, die opgevangen kan worden in de thuissituatie;
- (2) mensen die tot voor kort een indicatie voor zorg zouden krijgen, maar die geen behoefte aan 24-uurszorg en –toezicht hebben en in het huidige stelsel geen indicatie krijgen;
- (3) mensen met een indicatie voor 24-uurszorg en toezicht.

Qua woonvorm heeft elk van deze drie groepen een eigen behoefte. De eerste groep redt zich over het algemeen goed in de eigen woning, mits die geschikt te maken is en mits de omgeving voldoende toegankelijk en veilig is. De tweede groep is aangewezen op een zelfstandige woning, maar bij voorkeur in de nabijheid van zorgvoorzieningen en in een veilige omgeving. De derde groep woont niet in een zelfstandige woning, maar in een zorgeenheid voor zware zorg.

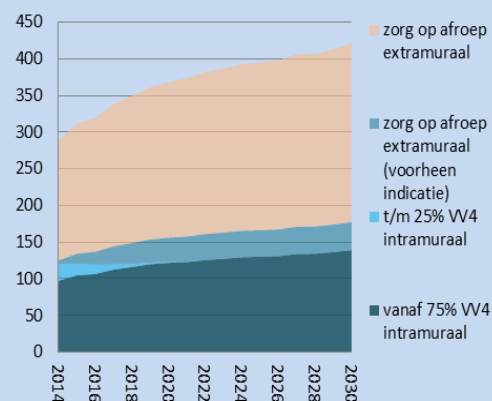
Specifieke aandachtspunten:

- Een deel van de oudere huishoudens heeft een (zeer) hoog inkomen; voor hen is ook aanbod van woningen in categorie 2 buiten de sociale huursector gewenst.
- Waar de sociale omgeving het belangrijkste knelpunt is, kan ook vervoer naar dagbesteding een oplossingsrichting zijn.
- Voor mantelzorg zijn de meeste woningen in Hattem, behalve die in 't Veld, bouwkundig niet zomaar geschikt.

Het aanbod in Hattem: voor de mensen in categorie 1 zijn de meeste woningen in Hattem buiten de Binnenstad geschikt of geschikt te maken, bijvoorbeeld door een traplift te plaatsen. Alleen de woningen in de Binnenstad zijn daarvoor over het algemeen bouwkundig ongeschikt.

Voor de tweede categorie ligt het knelpunt niet bij de bouwkundige staat van de woningen, maar bij de locatie (te ver van (zorg)voorzieningen) en bij de sociale veiligheid. Deze mensen krijgen geen indicatie voor 24-uurszorg, maar voelen zich in hun eigen woonomgeving eenzaam of onveilig. Geschikt aanbod voor hen zou bestaan uit 'zorgwoningen', in de nabijheid van een zorgcentrum maar niet per se daartoe behorend, met voldoende woonkwaliteit. Buiten de zorgwoningen bij de Bongerd en Hof van Blom is dit aanbod beperkt.

Ontwikkeling behoefte: voor de prognose van de ontwikkeling van de behoefte bestaan verschillende methoden. De onderstaande figuur gaat uit van een prognose op basis van indicaties per leeftijdsgroep en de ontwikkeling van de verschillende leeftijdsgroepen. Een grote onzekerheid bij alle prognoses is hoe het rijksbeleid zich verder ontwikkelt.



In totaal neemt het aantal 75+-huishoudens toe met 340. Als het gaat om wonen met zorg, is de groei in categorie 1 (oranje vlak) het grootst met circa 80 woningen tot 2030. Op basis van deze prognose zouden er voor categorie 2 sprake zijn van een toename met circa 35 woningen tot 2030.

Behoeft en aanbod zware zorg: voor zware zorg zijn er momenteel circa 120 zorgeenheden in Hattem (in de Bongerd en in de Hof van Blom). De verwachting is dat dat aantal voldoet tot 2020 en dat er in het decennium daarna ongeveer 20 extra nodig zijn (donkerblauwe vlak).