

Woonvisie Hattem

1. Inleiding

Introductie

De gemeente Hattem is een aantrekkelijke woongemeente. De kwaliteiten van Hattem zelf, met haar aantrekkelijke groene woonwijken en een historische binnenstad, maar ook de ligging in de nabijheid van water en groen maakt dat het woongenot relatief hoog is.

In de gemeente wonen ongeveer 12.000 mensen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen is hoger dan landelijk en relatief weinig mensen hebben een uitkering.

De afgelopen jaren was er sprake van een crisis op de woningmarkt, die ook in Hattem zijn uitwerking heeft gehad. Zo zijn vraag/ en transactieprizen van woningen gedaald, nam het aantal te koop staande woningen toe en het aantal woningtransacties af. Dit is ook terug te zien in de WOZ/waarde die sinds 2010 een daling laat zien.

Maar er is meer aan de hand op de woningmarkt. Op demografisch gebied heeft Nederland te maken met een structurele transitie die wordt gekarakteriseerd door vergrijzing van de bevolking en een afnemende bevolkingsgroei. Ook deze ontwikkelingen hebben consequenties voor de vraag en het aanbod van woningen in Hattem.

Aanleiding

Deze woonvisie is tot stand gekomen in een dynamische tijd waarin we te maken hebben met invloedrijke maatschappelijke transities (waaronder scheiden van wonen en zorg, grotere gemeentelijke verantwoordelijkheden in het sociale domein), nieuwe wet- en regelgeving (onder andere herziening Woningwet, Huisvestingswet) en onzekere economische ontwikkelingen, al lijkt het herstel zich inmiddels te hebben ingezet. Belangrijk is dat de markt zijn werking kan doen en dat ongewenste ontwikkelingen worden bijgestuurd. Daarin ligt de rol van de gemeente: samen met partners, ondanks de beperkingen een sturingsinstrumentarium neer te zetten. Door de beperkte geldstromen is het een opgave om te zoeken naar nieuwe, flexibele manieren van samenwerken. Dit vraagt om een meer faciliterende rol van de gemeente en om meer ondernemerschap van maatschappelijke partners en marktpartijen en om particulier initiatief van burgers.

Voor de gemeente Hattem is de woonvisie een belangrijk beleidsdocument. Het is in het coalitieakkoord reeds aangekondigd:

“Wij willen een lokale vertaling van de regionale woonvisie, waarbij ook de lokale woonbehoefte wordt onderzocht. Hierin zal aandacht geschonken worden aan speciale doelgroepen zoals jongeren en senioren, aan duurzaamheid en aan levensloopbestendig wonen. Dit wordt ook gebruikt voor prestatieafspraken met woningbouwcorporaties en gezondheidsinstellingen”.

De woonvisie moet richting geven aan de woonontwikkeling van de gemeente en geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan het wonen in de gemeente.

Daarbij gaat het onder meer om de omvang en kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. Om de afspraken die we met de woningcorporatie gaan maken en om de keuzes die we als gemeente moeten maken op het gebied van wonen en zorg.

Om van de woonvisie een effectief sturingsinstrument te maken, wordt in een uitvoeringsparagraaf aangegeven hoe aan dit document een vervolg zal worden gegeven.

Regionale woonvisie

Er ligt reeds een regionale woonvisie Noord-Veluwe. Deze visie is kaderstellend voor het lokale woonbeleid van de betrokken gemeenten. Binnen die richtinggevende kaders moeten keuzes op het lokale niveau worden gemaakt. Hier ligt naast de lokale kennis en uitvoeringskracht ook de democratische legitimatie. De regionale woonvisie kan dan ook vooral gezien worden als een gezamenlijk beleids- en werkkader (inhoudelijk én qua manier van werken) met regionale afspraken over de woningbouwopgave, duurzaamheid, wonen en zorg en de gewenste transformatie van de bestaande voorraad.

Wonen in Hattem: een gezamenlijk "product"

De kwaliteit van het wonen in Hattem maken we samen. Met de komst van de nieuwe Woningwet is de gemeentelijke rol weliswaar versterkt; toch kan de gemeente slechts tot op zekere hoogte een rol spelen in het bepalen van de kwaliteit van het wonen. Er is daarom bij het ontwikkelen van deze visie nadrukkelijk gekozen voor afstemming en overleg met onze woonpartners: de woningcorporatie, zorgpartijen, huurderorganisaties, makelaars, ontwikkelaars etc. Zij zijn op 2 momenten gezamenlijk betrokken:

- Bij een aantal thema-gerichte stakeholdergesprekken in juni
- Bij de bespreking van de concept-woonvisie in augustus

Deze gesprekken zijn gevoerd aan de hand van een beknopte analyse van de woningmarkt in Hattem door onderzoeksbureau RIGO. De resultaten van deze analyse zijn vastgelegd in een factsheet die u als bijlage bij deze woonvisie aantreft.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan wij (mede op basis van de factsheet) kort in op de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen van de woningmarkt in Hattem.

In hoofdstuk 3 worden de opgaven en beleidskoers weergegeven.

In hoofdstuk 4 sommen we de belangrijkste vervolgactiviteiten op.

2. Wonen in Hattem; kenmerken en ontwikkelingen

Kenmerken

Hattem telt nu zo'n 4820 bewoonde woningen; daarmee is 94% van de totale woningvoorraad van ca. 5120 bewoond. 60% van de voorraad bestaat uit koopwoningen, van de resterende 40% is 25% eigendom van woningcorporatie Triada. De overige 15% zijn in bezit bij meerdere wat kleinere verhuurders. Er zijn 4.000 eengezinswoningen (85%) en 690 (15%) appartementen. De sociale huursector telt het grootste aantal appartementen.

De huidige bevolking bestaat voor een groot deel uit gezinnen. Ongeveer de helft van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan €43.000,=.

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.

De woningmarkt in Hattem staat uiteraard niet op zichzelf. Huishoudens verhuizen van en naar de gemeente. De meest intensieve verhuisrelatie bestaat er met de gemeente Zwolle. Daarnaast wordt er veel verhuisd van en naar Heerde en Oldebroek. Epe en Kampen volgen op enige afstand.

Hattem is een aantrekkelijke woongemeente. De afgelopen jaren heeft de meeste woningbouwproductie plaatsgevonden op de ontwikkellocatie Assenrade. Assenrade bestaat uit 225 koop- en huurwoningen en 50 bouwkavels in een groene en dorpse omgeving. Overig nieuwbouw heeft met name op inbreidingslocaties plaatsgevonden. Een belangrijke daarvan is het Uilennest waar door woningcorporatie Triada 60 wooneenheden zijn opgeleverd.

Ontwikkelingen

De ontwikkelingen in Hattem staan uiteraard niet op zichzelf maar moeten gezien worden in de context van een aantal algemene landelijke spelende ontwikkelingen. In de Woonvisie voor de Regio Noord-Veluwe zijn deze opgesomd.

Anticiperen op afnemende groeitrend, van grootschalig uitbreiden naar kleinschalig maatwerk

- *Afnemende huishoudensgroei, tijden van grootschalige uitbreidingslocaties zijn voorbij.*
- *'Meer met minder', vraagt om duidelijke keuzes.*
- *Goed monitoren van ontwikkelingen op woningmarkt én huishoudensgroei maakt tijdig en gericht bijsturen mogelijk.*
- *Adagium 'bouwen voor de doorstroming' in nieuw daglicht.*
- *Belemmeringen moeten worden weggenomen om doorstroming op gang te krijgen.*

Van aanbodgericht naar vraaggestuurd

- *Woningmarktcrisis: belang dat woningen aansluiten bij wensen is groot (consument is kritisch).*

- *Verschil gewilde en minder aantrekkelijke woongebieden neemt toe, ook in de bestaande voorraad.*
- *Vraaggestuurde benadering heeft consequenties voor de invulling van het woningbouwprogramma.*
- *Gevaar: redt de verouderde particuliere woningvoorraad de slag op kwalitatief niveau (kwaliteit, prijs, comfort en energieprestaties)? Wat betekent dit voor het prijsniveau van de bestaande koopwoningen?*
- *'Vraaggestuurd', woonconsument aan zet: vroegtijdige betrokkenheid van consumenten bij ver- en nieuwbouwplannen, ruime keuzemogelijkheden (-vrijheid), particulier opdrachtgeverschap.*

Woonlasten

- *Door het slechte economisch tij is een focus op woonlasten van groot belang.*
- *Heffingen corporaties en afnemende financiële slagkracht spelen een complicerende rol.*
- *Goede gezamenlijke visie en keuzes ten aanzien van investeringen (ook in duurzaamheid en energiebesparing) belangrijker dan ooit.*

De groeiende vergrijzing

- *Groeiende groep senioren woont zo lang mogelijk zelfstandig in eigen woning en woonomgeving (honkvast), ondersteuningsbehoefte groeit.*
- *Kwaliteit en geschiktheid bestaande én nieuwe woningen voor kleinere/oudere huishoudens van belang.*
- *Nodig: slimme samenwerking inwoners/professionals en het op vraaggestuurde en kleine schaal toevoegen van nieuwe woningen.*
- *Gedifferentieerde uitwerking op kernniveau is noodzakelijk (onderscheid tussen kernen met een centrumfunctie en woonkernen).*

Scheiden wonen en zorg

- *Omslag in denken en de wijzigende regelgeving rond scheiden wonen en zorg hebben consequenties voor inwoners en betrokken partijen (zorginstellingen, gemeenten, corporaties, zorgkantoor).*
- *Regionaal: beter zicht nodig op wijze waarop zorg- en dienstverlening kan worden georganiseerd om langer thuis wonen in wijken en dorpen mogelijk te maken.*
- *Consequenties bestaande zorgvastgoed en huidige woningvoorraad moeten in beeld komen.*

Kwaliteit bestaande woningen en gemeenschappen

- *Kwaliteit bestaande voorraad vraagt aandacht (wie investeert, wat is de rol van gemeenten, woningcorporaties en particulieren, hoe sluit bestaande voorraad beter aan bij woningbehoefte?).*
- *Transformatie van de voorraad is nodig. 'Dubbelslag': woontechnische verbeteringen ten behoeve van doelgroepen (waaronder steeds meer kleine huishoudens) én energiebesparende maatregelen.*
- *Opgave verschuift naar focus op de bestaande woongebieden (steden, wijken, buurten en dorpen), wat betreft technische woonkwaliteit én sociaal-maatschappelijke kwaliteit van leefgemeenschappen.*

Duurzaamheid

- *Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing landt en leidt tot toename investeringen.*
- *"Energieakkoord voor duurzame groei", belangrijke impuls voor het wonen (Aedes medeondertekenaar).*

- *Kennis- en productontwikkeling is sterk verbeterd, goede ervaringen met diverse projecten op het gebied van het wonen (projecten waarin burgers participeren en mede verantwoordelijkheid nemen).*
- *Investeren in duurzaamheid en energiebesparing is goed voor woningmarkt én economie.*
- *Opgave ligt in de sociale huursector én in de particuliere woningvoorraad.*

Sturen in onzekere tijden

- *Periode van maatschappelijke transities (waaronder scheiden wonen en zorg, decentralisaties) en onzekere ontwikkelingen (economie, woningmarkt).*
- *Wonen is niet maakbaar. Gemeenten en woningcorporaties zijn beperkt in hun sturingsmogelijkheden en hebben te maken met afnemende budgetten.*
- *Opgave nieuwe, flexibele manieren van samenwerken, andere rollen van gemeenten, maatschappelijke partners en burgers. Faciliteren van initiatieven uit de samenleving en 'ontslakken' is noodzakelijk: minder regelgeving, meer snelheid, meer ruimte voor initiatieven.*

Bron: Onderzoeknotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe, 2013

Daarnaast vormt de invoering van de herziene Woningwet 2015 een belangrijke ontwikkeling. De wet beoogt meer duidelijkheid op de woningmarkt te scheppen door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Huurders, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. Ieder jaar verschijnt een Staat van de Volkshuisvesting, waarin de minister verslag doet van de prestaties van het stelsel.

Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. In het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) verrichten.

De woonvisie is in de nieuwe wet een belangrijk hulpmiddel om goede prestatieafspraken te maken met de woningcorporatie over hun bijdrage aan de woonopgave, zowel op gemeente- als op wijkniveau. De woonvisie versterkt daarmee de positie van de gemeente ten opzichte van de woningcorporatie.

3. Visie, opgaven en beleid

3.0 De rol van de gemeente

Als gemeente staan ons uiteenlopende opties open om een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het product wonen.

1. Door beleid te ontwikkelen. Zo worden aan de hand van het voorliggende woonbeleid doelen en kaders aangereikt waarbinnen de verschillende spelers in de gemeente kunnen werken.
2. Behalve door het ontwikkelen van beleidskaders kan de gemeente een rol vervullen door het faciliteren van partijen en nieuwe ontwikkelingen. Door informatie te verstrekken, door partijen bij elkaar te brengen en door te adviseren en te ondersteunen bij de totstandkoming van concrete projecten.
3. Ook kan de gemeente ook nog een rol spelen in het ontwikkelen en aanbieden van woonlocaties door zelf betrokken te zijn de ontwikkeling en exploitatie van nieuwe woonlocaties. Op dit moment speelt de gemeente Hattem deze rol, bij voorbeeld bij de ontwikkeling van Assenrade.
4. Ten slotte speelt de gemeente een rol als beheerder van de openbare ruimte. Vanuit die hoedanigheid peelt ze een rol in het bewaken van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Als gemeente Hattem hebben we hiervoor de uitgangspunten vastgelegd in ons beleidsplan Beheer Openbare Ruimte (BOR) en stimuleren we bewoners en bedrijven om een actieve rol te spelen bij het groenonderhoud van de openbare ruimte

In beginsel kiezen wij er als gemeente voor om in de toekomst de rol van actieve ontwikkelaar (derde rol) in steeds mindere mate op ons te nemen. Daar waar we als gemeente op dit moment een grondpositie hebben (Assenrade, IJsbaanterrein) zullen we nog invulling geven aan de ontwikkelende rol. In de verdere toekomst zal de gemeente, conform de lijn zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid, terughoudend zijn met het voeren van een actieve grondpolitiek.

Zoals in de inleiding al gesteld zien we het juist als een belangrijke rol van de gemeente om samen met partners het woonbeleid en het bijbehorende instrumentarium neer te zetten. Dit is deels uit noodzaak; door de vele nieuwe opgaven enerzijds en de beperkte middelen anderzijds is de gemeente Hattem terughoudend in het oppakken van een prominente of leidende rol in het oplossen van maatschappelijke opgaven. Maar het vloeit ook voort uit de realiteit en complexiteit van veel actuele opgaven: het is een opgave om te zoeken naar nieuwe, flexibele manieren van samenwerken. Het biedt tevens de mogelijkheid optimaal gebruik te maken van de creativiteit en uitvoeringskracht van marktpartijen.

Dit vraagt om een meer faciliterende rol van de gemeente en om meer ondernemerschap van maatschappelijke partners en marktpartijen en om particulier initiatief van burgers. Dit vormt een van de redenen waarom we als gemeente onze partners in het wonen betrokken hebben bij de ontwikkeling van deze Woonvisie. Vanuit dit uitgangspunt willen we graag aan de slag gaan met de opgaven zoals die zich binnen het beleidsveld Wonen voordoen. We leggen daarbij de nadruk op een aantal thema's:

1. Woningbouwprogrammering: kwalitatief en kwantitatief de juiste woningvoorraad
2. Betaalbaarheid: een adequate inzet van de sociale woningvoorraad
3. Wonen en zorg: goede zorg in een vertrouwde woonomgeving

4. Duurzaamheid: verbeteren van de energieprestatie van de woningen
5. Overige thema's: woonwagens, huisvestingsverordening, statushouders

Elk van deze thema's wordt hieronder behandeld. We gaan daarbij steeds in op de opgaven en dilemma's en de beleidskeuze die we als gemeente Hattem maken.

3.1 Woningbouwprogrammering

Aanleiding en inhoud

De tijden van het bouwen van grote aantallen nieuwe woningen zijn voorbij. De toekomstige woningbehoefte zal, meer nog dan in het verleden, vooral met gebruikmaking van de bestaande woningvoorraad moeten worden bediend. Aanvullend blijft nieuwbouw echter nodig. En wel in die sectoren waar strategische toevoeging aan de bestaande voorraad nodig is.

Vanuit de provincie wordt gestuurd op de productie van woningen om situaties van overaanbod te voorkomen. De regionale woonvisie biedt daartoe de beleidsmatige kaders. Aanvullend op de te transformeren bestaande woningvoorraad is, volgens deze regionale woonvisie, de komende jaren een nieuwbouwprogramma nodig van circa 4300 woningen. Aanvullend daarop blijven/ gaan circa 1300 huishoudens langer zelfstandig wonen. Dit zorgt voor een behoefte aan extra woningen op de woningmarkt. Het totaal aantal bedraagt dan 5.600 woningen. Hiervan wordt Hattem geacht 280-320 woningen voor haar rekening te nemen.

Stand van zaken

De factsheet in de bijlage geeft een beeld van de bestaande woningvoorraad, de ontwikkelingen in de vraag en (op basis daarvan) een aantal conclusies ten aanzien van de toevoegingen aan de woningvoorraad. Volgens deze berekeningen is er ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad met circa 50 woningen per jaar. Dit sluit aan bij het afsprakenkader zoals vastgelegd in de regionale woonvisie.

Voor de kwalitatieve programmering geeft de factsheet de volgende aandachtspunten.

- De verdeling tussen koop en huur in de behoefte is ongeveer 2/3 koop- 1/3 huur. Bij eengezinshuurwoningen geldt dat er een deel van de huidige voorraad weinig populair is. Verkoop van huurwoningen of sloop-nieuwbouw kunnen hier aan de orde zijn. Na 2020 daalt de behoefte aan extra koopwoningen. Binnen het huursegment is bijzonder aandacht nodig voor de categorie woningen met een huurprijsniveau net boven de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties mogen in dit segment geen woningen meer aanbieden. Voor marktpartijen blijkt het nog lastig een adequaat aanbod te ontwikkelen.
- De verdeling tussen eengezinswoningen en appartementen is ongeveer $\frac{3}{4}$ eengezinswoningen en $\frac{1}{4}$ appartement. De uitbreidingsbehoefte voor appartementen met lift is veel groter dan die voor appartementen zonder lift. Gelet op de beperkte uitbreidingsbehoefte na 2020 is het bouwen van koopappartementen risicovoller dan het bouwen van huurappartementen.
- Binnen de verschillende typen eengezinswoningen dient het best sprake te zijn van een evenwichtige mix van normale rij-/hoekwoning, 2-onder-1 kappers en vrijstaande woningen.

Voor de invulling van deze programmeringsbehoefte zijn de volgende locaties in beeld waarbij voor elke locatie indicatief is weergegeven om hoeveel woningen het gaat en welk type woningen.

locatie	aantal	toevoeging	onttrekking	e.g.	m.g.	oplevering
Assenrade	120	120	0	120	0	2015-2018
Het Veen 1	160	160	0	100	60	2017
Het Veen 2	300	285	15	220	80	2020
Hezenberg	14	14	0	14	0	2016
Ijsbaan	80	80	0	10	70	2017
Hof van Blom	56	18	38	0	56	2016
Uilennest	60	28	32	0	60	2015
Nieuweweg	30	25	5	0	30	2016
Watermulder	20	20	0	0	20	nrb
Vijzelpad	8	6	2	8	0	nrb

Daarbij moet worden opgemerkt dat van de geplande aantallen voor Assenrade er ca. 40 in 2015 zullen worden opgeleverd en ca. 80 in de planperiode 2016 – 2020 waarop de Woonvisie primair betrekking heeft.

Met nadruk zij gesteld dat het hier een momentopname betreft van initiatieven zoals op dit moment bij de gemeente bekend. Bovendien lopen de projecten qua planning en "rijpheid" sterk uiteen. Sommigen zijn al verankerd in wettelijke planfiguren, voor andere geldt dat ze nog in het initiatiefstadium zitten en de haalbaarheid nog moet worden aangetoond.

Vanaf 2015 neemt Hattem deel in het nieuwe regionale monitoringsysteem. Dit maakt het mogelijk op regelmatige basis een update van het overzicht van ontwikkel- en initiatieflocaties inzichtelijk te maken.

Beleid

Als we de aanbevelingen voor de programmering afzetten tegen de voorgenomen locatieontwikkeling ontstaat het beeld dat de planningslijst goed lijkt aan te sluiten bij de

berekende woningbehoefte. Er is kwalitatief sprake van een juiste mix tussen grondgebonden woningen en appartementen.

Op basis van de cijfers in de lijst zou het beeld kunnen ontstaan dat er wellicht te veel grondgebonden woningen in de pijplijn zitten. Dit wordt vooral veroorzaakt door de geplande aantal (grondgebonden) woningen op 't Veen. Dit beeld vraagt om een nuancering. De kans is groot dat het bouwtempo in de praktijk lager liggen, vooral vanwege de complexiteit en het risicoprofiel van dergelijke transformatieprojecten.

Marktpartijen hebben (ook) zorgen over het tijdig gereedkomen van de locatie 't Veen. Als het bouwtempo lager is dan gepland ontstaat het risico dat na afronding van Assenrade de "productiemachine" van reguliere grondgebonden woningen stopt. Dat zou voor een aantrekkelijke woongemeente als Hattem ongewenst zijn.

Wij zien als gemeente daarom de volgende uitgangspunten voor beleid:

Actief beleid om de productie van reguliere grondgebonden woningen na de afronding van Assenrade op gang te houden. Hiertoe is het met name van belang marktpartijen te faciliteren de hier gewenste ontwikkelende rol op te pakken. Dit zal met name op het Veen moeten gebeuren.

We zetten ons in voor de ontwikkeling van nieuwe huurwoningen juist boven de liberalisatiegrens. Hiertoe zullen we actief marktpartijen benaderen.

3.2 Betaalbaarheid; een adequate inzet van de sociale kernvoorraad

Aanleiding en inhoud

Woningcorporaties hebben vanouds de taak om zorg te dragen voor deugdelijke woningen voor huishoudens met beperkte financiële armslag. Door de recente herziening van de Woningwet zijn corporaties nadrukkelijker gericht op deze kerntaak. Dit heeft belangrijke consequenties:

- Het is voor woningcorporaties niet meer (zonder meer) mogelijk om zich bezig te houden met activiteiten die niet tot hun kerntaak behoren. Dit kan alleen als hier op basis van een gemeentelijke woonvisie expliciet behoefte aan zou zijn.
- Het is voor woningcorporaties taak er op toe te zien dat hun sociale woningbezit ook daadwerkelijk door de doelgroep wordt bewoond. De mogelijkheden om woningen aan huishoudens buiten de primaire doelgroep toe te wijzen is nadrukkelijk aan banden gelegd.

Voor Hattem vormt Triada de belangrijkste woningcorporatie. Triada heeft zich voorbereid op de nieuwe taken en verantwoordelijkheden middels een gewijzigde koers die is vastgelegd in het ondernemingsplan 2014-2017. Dit ondernemingsplan heeft (niet toevallig) de titel "De Essentie".

Stand van zaken

Het aanbod van sociale huurwoningen in de kernvoorraad is de afgelopen periode stabiel. Er worden momenteel weinig sociale huurwoningen gebouwd, terwijl er nog wel sociale huurwoningen worden verkocht en - in beperkte mate - ook worden gesloopt. Scheefhuren: een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door mensen die niet (meer) tot de doelgroep horen. Dit zijn de zogenaamde "goedkope scheefwoners". Door de aanscherping van het beleid bij toewijzing van woningen stromen er nog maar heel beperkt scheefwoners in. Verdere beperking van scheefheid is echter wel wenselijk.

De mogelijkheden die we nu hebben schieten echter tekort om het aandeel scheefwoners

nog sneller te laten afnemen, omdat bestaande huurcontracten niet kunnen worden opengebroken.

Naast goedkope scheefhuurders zijn er ook doelgroephuishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen, de "dure scheefwoners" en doelgroephuishoudens in een koopwoning. Deze laatste categorie is in Hattem relatief omvangrijk.

Landelijk is er een trend om van 'keuzevrijheid voor de consument' te bewegen richting 'scherp toewijzen'. Deze trend heeft met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet ook een formeel juridische basis gekregen. De keuzevrijheid voor consumenten (naast het stijgen van de huren) leidde in de afgelopen jaren tot een toename van lage inkomens die relatief duur gingen huren, waardoor het beslag op de huurtoeslag toeneemt. Onder druk van Europese regelgeving mogen corporaties nog maar een deel van de woningen toewijzen aan mensen met een hoger inkomen. Vanaf 1 juli 2015 moeten corporaties nog scherper gaan toetsen op passendheid wat betreft inkomen: de primaire doelgroep moet (vrijwel) alleen nog woningen toegewezen krijgen in de kernvoorraad. De corporatie moet zorgen voor voldoende aanbod voor deze groep.

Vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe huisvestingswet is in Hattem (en in de ander regiogemeenten) een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld (zie 3.5). Schaarste is in de nieuwe wet een noodzakelijke voorwaarde voor het mogen instellen van een dergelijke verordening door een gemeente. De gemeente staat positief tegenover de samenwerking met de regiogemeenten op het gebied van de woonruimteverdeling. Dit draagt bij aan een goed werkende regionale woningmarkt. De ambitie is om dit de komende tijd voort te zetten

In het ondernemingsplan van Triada staat de focus op de primaire doelgroep en op de exploitatie van de kernvoorraad centraal. Dit alles tegen de financiële achtergrond van de geïntroduceerde verhuurderheffing die maakt dat de organisatie in financiële zin scherp aan de wind moet zeilen.

Er ligt voor Triada een belangrijke opgave om de bestaande kernvoorraad aan te wenden voor de doelgroep.

Beleid

Centrale doelstelling voor de gemeente Hattem is dat de bereikbaarheid van een sociale huurwoning voor de doelgroep de komende jaren niet afneemt. Daarbij kijken we niet naar de bereikbaarheid van de sociale huurwoningen in zijn algemeenheid, maar ook naar de bereikbaarheid van de verschillende prijs- en kwaliteitscategoriën.

- Ontwikkeling van de voorraad: Uitbreiding van de kernvoorraad lijkt de komende periode niet noodzakelijk. De factsheet van RIGO laat zien dat er een licht overschot is aan huurwoningen. Dit biedt ruimte voor verkoop van een deel van de voorraad. Belangrijk is wel dat er een gedifferentieerd aanbod van sociale huurwoningen blijft met voldoende eengezinswoningen en woningen voor jongeren en starters.

- Bestrijden scheefhuren: Het aantal huishoudens dat in een sociale huurwoning woont, maar daar wat betreft inkomen en huishoudenssamenstelling niet op aangewezen is, moet worden verkleind. (scheefwoners).

Aangezien huidige instrumenten hiertoe niet toereikend zijn, willen we experimenteren met maatregelen die gericht zijn op een betere verhouding tussen het inkomen van huishoudens en de huurprijs die zij betalen.

- Verkoop van bestaande sociale huurwoningen

Het verkoopprogramma van Triada koppelen aan kwaliteitsafspraken die gericht zijn op duurzaamheid van de woningvoorraad (ook bij verkoop) en een goed spreiding/concentratie van woningverkoop.

- Vrijkomende sociale huurwoningen strikt toewijzen aan die groepen die qua inkomen en huishoudenssamentelling op deze woningen aangewezen zijn.
- Doorstroming kan worden gestimuleerd door het aanbieden van middeldure huur- en goedkope koopwoningen
- Alternatief aanbod (bijv. middeldure huur, koop). Welke rol kan Triada spelen in het creëren van huuraanbod net boven de huurprijsgrens, bijvoorbeeld door liberalisatie van een deel van haar bezit.
- Bij de prestatieafspraken met Triada zullen daarnaast ook kwalitatieve aspecten worden betrokken; daarbij denken we onder meer aan afspraken over leefbaarheid in wijken en buurten en afspraken over veiligheid (onder meer in relatie tot het politiekeurmerk veilig wonen).

3.3 Wonen met zorg

Aanleiding en inhoud

Steeds meer inwoners met een toenemende zorgbehoefte wonen zelfstandig in een eigen woning. De zorgzwaarte van thuiswonende senioren stijgt en alleen senioren met een zeer intensieve zorgvraag verhuizen naar een intramurale voorziening. Wet- en regelgeving is gericht op het stimuleren van het langer thuis wonen van senioren met een zorgvraag. Veel senioren hebben bovendien zelf de wens zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen. Als gevolg van bezuinigingen en de beleidskanteling in de Wmo komt er steeds meer nadruk te liggen op de inzet van de eigen en onderlinge burgerkracht en het verbinden van formele en informele netwerken.

In de regionale woonvisie wordt ingezet op het optimaal inspelen op de wens van mensen met een beperking om zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Daarnaast is er echter de wens vraaggestuurd passende combinaties van wonen en zorg te faciliteren. Voor de concretisering hiervan ligt het zwaartepunt echter nadrukkelijk bij de gemeenten.

Stand van zaken

De factsheet geeft een beeld van de Hattemse woningbehoefte als het gaat om wonen, welzijn en zorg.

Over de behoefte staat in deze factsheet het volgende vermeld:

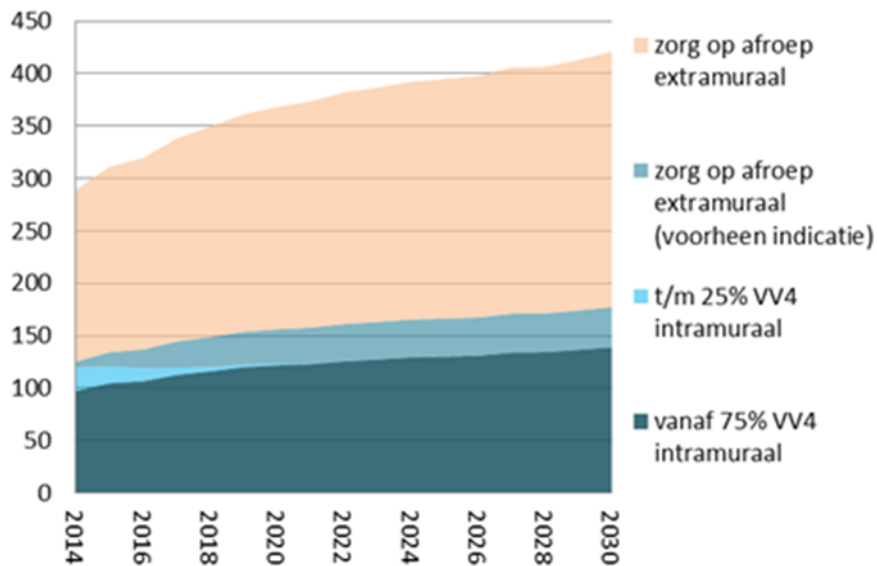
Intramurale capaciteit naar 140 in 2030 (van 120 nu), dus + 20 intramurale plaatsen. Waarbij opgemerkt kan worden dat er op de korte termijn sprake lijkt te zijn van een overschot.

Extramurale capaciteit naar 280 in 2030 (van 170 nu), dus + 110 extramurale geschikte woningen.

Onderstaande figuur laat dat zien. Het donkerblauwe onderste vlak is de intramurale behoefte volgens het nieuwe stelsel, het lichtblauwe driehoekje daarboven zijn mensen die in het oude stelsel een intramurale indicatie kregen maar dat niet meer krijgen. Die plaatsen zijn er dus wel, maar voor de komende paar jaar is daar even geen vraag naar. De grijsblauwe en oranje vlakken daarboven zijn mensen die extramuraal een geschikte woning nodig zullen hebben.

Het grijsblauwe vlak is daarbij de groep die wat zwaardere indicaties heeft en tot nu toe vaak intramuraal zat. Deze groep neemt slechts beperkt in omvang toe, van 28 nu naar 36 in 2025 (op basis van kengetallen, dus reken niet al te exact met deze aantallen). Ze moeten echter wel extramuraal gaan wonen, waar ze dat tot nu toe vaak intramuraal deden.

Bij het oranje vlak gaat het om mensen die wel zorg nodig hebben, maar in een lichtere vorm. Daar zitten nu 165 mensen in Hattem, dat gaat naar 245 in 2030, dus +80.



Met het oog op de woningbouw wordt voorgesteld een indeling in de volgende drie categorieën te hanteren:

- voor de mensen in het oranje vlak in de figuur moet een woning toegankelijk en doorgankelijk zijn; dat betekent nultredenwoning (of eenvoudig tot nultredenwoning te maken). Dat is een woning waarbij van buitenaf woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Dat zijn ook appartementen met lift, en eengezinswoningen met een traplift. Dat betekent dus +80 nultredenwoningen tot 2030. (Daarnaast zal er nog een groter aantal nultredenwoningen nodig zijn voor mensen die dit om andere redenen (comfort, toekomstperspectief, verkoopbaarheid) wensen.
- voor de mensen in het grijsblauwe vlak is alleen een 'normale' nultredenwoning niet genoeg; hier gaat het om woningen die geschikt zijn voor 24uurs-zorg, ook fysiek geclusterd in de directe omgeving van een zorginstelling. Daarvan zijn er volgens de prognosecijfers in 2030 zo'n 35 nodig.
- voor meer zorgbehoefte zijn intramurale plaatsen nodig, zo'n 20 extra ten opzichte van het huidige aanbod in de Bongerd en Hof van Blom.

Bovenstaande cijfers doen vermoeden dat er tussen de verschillende categorieën woningen strikte scheidingen bestaan. De praktijk is dat er sprake is van grijze gebieden. Een zekere nuancering bij het gebruik van deze (harde) cijfers is daarom op zijn plaats.

Volgens de gemeentelijke planningslijst 2015 worden op dit moment op meerdere locaties initiatieven genomen om zorggerelateerde woningen te realiseren:

Locatie	Aantal	Waarvan intramuraal	Waarvan extramuraal	opmerkingen
Hof van Blom	18 (saldo)	-6	+24	saldo van sloop en nieuwbouw
Bongerd	0 (saldo)			saldo van sloop en nieuwbouw
IJsbaan	80		80	
Watermulder	20		20	

De markt voor wonen met zorg is sterk in beweging. Binnen de gemeente zijn verschillende initiatiefnemers actief met projecten op dit terrein. Enerzijds is er de roep om ruimte te scheppen voor nieuwe initiatieven. Zo zijn er elders in den lande voorbeelden van groepen bewoners die gezamenlijk een zorgcoöperatie oprichten en zorg en huisvesting zelfstandig inkopen. Tegelijkertijd is er de zorg om de positie van de bestaande zorgaanbieders die op dit moment een bekend en vertrouwd onderdeel vormen van de Hattemse zorginfrastructuur.

Dit maakt het nodig om tot een helder afwegingskader te komen. Daarbij moet oog zijn voor de volgende aspecten:

1. Mate van centralisering van voorzieningen:

Strikt genomen is nog een beperkt aantal intramurale woningen nodig. Dit legt beperkingen op aan de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande verzorgingslocaties. Het is echter heel wel mogelijk ook een deel van de extramurale woningen te realiseren op een beperkt aantal centrale verzorgingslocaties. Tegelijkertijd moet er niet alleen worden ingezet op het brengen van woningen naar de zorglocaties, maar moet er ook worden ingezet op het brengen van zorg naar de woonomgeving van ouderen en zorgbehoevenden.

2. Sturen op aantallen per categorie.

Het ligt voor de hand strikt te sturen op de aantallen intramurale woningen. De vraag is of de gemeente ook strikt moet en wil sturen op de aantallen extramurale woningen (woningen met zorg).

3. Aanpassingen in bestaande voorraad.

De gemeente formuleert ambities ten aanzien van de verbetering van de bestaande woningvoorraad. Ze streeft naar toename van het aantal nultreden woningen. Voor het doen toenemen van nultredenwoningen in de sociale woningvoorraad maakt ze prestatieafspraken met de woningcorporatie.

Voor het doen toenemen van het aantal nultredenwoningen heeft de gemeente haar reguliere Wmo-instrumentarium ter beschikking.

Beleid

Voor wat de intramurale woonbehoefte betreft hechten we als gemeente aan het ontwikkelen van een voldoende aanbod (voorkomen dat er een tekort aan intramurale woningen ontstaat). Tegelijkertijd willen we er voor waken dat er een overschot aan aanbod ontstaat dat de positie van de bestaande zorgcentra kan ondermijnen. We zullen hiertoe aan de huidige aanbieders (Driezorg en Hanzeheerd) vragen een bod te ontwikkelen omtrent de wijze waarop zijn in het aanbod aan intramurale woningen willen voorzien. Daarnaast kan incidenteel ruimte worden geboden voor initiatieven van nieuwe aanbieders, zolang deze niet duurzaam ontwrichtend werken op de zorgmarkt in Hattem.

Als gemeente vervullen we een stimulerende rol in het gezamenlijk (met relevante partners op dit terrein) vinden van vormen van "decentralisatie" van zorg; het brengen van zorg naar de huidige dagelijkse leefomgeving van ouderen en (potentiele) zorgbehoevenden.

We ondersteunen initiatieven voor het aanbieden van nieuwe vormen van wonen en zorg (buiten de geïndiceerde intramurale woonvormen).

3.4 Duurzaamheid

Aanleiding en inhoud

Ongeveer 1/3 van het energiegebruik in Nederland komt voor rekening van huishoudens en hun woningen. Bij stijgende energieprijzen vormen de energiekosten een steeds substantiëler deel van de woonlasten. Zowel vanuit duurzaamheidsoptiek als vanuit het streven naar betaalbaarheid van het wonen blijft het daarom van belang te zoeken naar een zo hoog mogelijke energie-efficiency van woningen.

In de Regionale Woonvisie voor de Noord-Veluwe is de ambitie geformuleerd om op het gebied van het wonen een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de opgave om de CO₂-uitstoot te beperken en energie te besparen. Aangesloten wordt bij de doelstelling uit het Energieakkoord: het bereiken van een CO₂-reductie van 80 tot 95% in 2050, en een aandeel van 16% in hernieuwbare opwekking in 2023.

In de Regio Noord-Veluwe is een platform ingericht dat zich richt op duurzaamheid: Veluwe Duurzaam. Ook is het Innovatiecentrum Groene Economie Noord-Veluwe (IGEV) actief. IGEV is een samenwerking tussen ondernemers, onderzoek, onderwijs en overheid en richt zich op de thema's "duurzaam gebouwde omgeving" en "biobased economy". Belangrijk onderdeel betreft energiebesparing in de gebouwde omgeving. Vooral in de bestaande woningvoorraad (huur en koop) is nog veel winst te behalen met maatregelen en acties gericht op een duurzame en energetische kwaliteitsverbetering. De activiteiten en loketfunctie van Veluwe Duurzaam worden gefinancierd uit een regionaal aangevraagde subsidie bij het Rijk. Het IGEV maakt onderdeel uit van het Regiocontract. Gemeenten en Provincie zijn hier co-financiers.

Stand van zaken

Op landelijk niveau vormt het Energieakkoord voor duurzame groei een belangrijk kader waarbinnen aan doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid kan worden gewerkt. Kern van het akkoord zijn breed gedragen afspraken over energiebesparing, schone technologie en klimaatbeleid. Voor het wonen zijn de belangrijkste onderdelen uit het energieakkoord: indicatief energielabel, aanpassen van regels om meer "nula-woningen" te realiseren en 400 miljoen euro voor energiebesparende maatregelen. Deze maatregelen moeten leiden tot de hierboven gememoreerde doelstelling om uiteindelijk tot een CO₂ reductie te komen van 80 tot 95% in 2050.

Ook voor Hattem geldt dat veel van de energiewinst te halen is in de bestaande voorraad. Op basis van bestaande gegevens is een eerste inschatting gemaakt de energielabels in de gemeente. Dit levert een beeld op (zie concept-factsheet) met een sterke vertegenwoordiging van label D- en E-woningen.

De afgelopen jaren heeft de gemeente duurzame energieopwekking gestimuleerd middels de subsidieregeling voor isolatiemaatregelen (via provincie) en voor zonnepanelen. Van de subsidie voor isolatiemaatregelen is de afgelopen 4 jaar ongeveer 350 maal gebruik gemaakt. Van de subsidieregeling voor zonnepanelen is de afgelopen 2 jaar ongeveer 130 maal gebruik gemaakt. Beide regelingen zijn eindig. De looptijd van deze regelingen eindigt per 1 januari 2016.

Om de opties voor het gemeentelijk beleid in kaart te brengen is het goed de volgende categorieën in acht te nemen

1. De sociale woningvoorraad (in eigendom van Triada)
2. De bestaande particuliere woningvoorraad
3. De nieuw te bouwen woningen (gemiddeld ca. 50 per jaar)

Voor elke van deze categorieën zijn de volgende beleidsopties te onderkennen.

1. De sociale woningvoorraad

In de bestaande woningvoorraad van Triada valt duurzaamheidswinst te boeken door het opwaarderen van woningen met een relatief laag energielabel (C, D en lager). In de prestatieafspraken met de woningcorporatie kunnen afspraken worden gemaakt over de gemiddelde streefwaarde van het corporatiebezit. Ingezet zou kunnen worden op een gemiddelde stijging van 2 categorieën (van gemiddeld label D naar gemiddeld label B). Dit zou aansluiten bij de afspraken die hierover op landelijk niveau door de koepelorganisatie Aedes zijn gemaakt.

De praktijk laat zien dat huishoudens die een corporatiewoning kopen er op korte termijn niet toe komen te investeren in de isolatiewaarde van het huis. Daarom kunnen ook en eisen worden gesteld aan het minimale energielabel bij verkoop. Ingezet zou kunnen worden dat alle te verkopen corporatiewoningen tenminste over label C beschikken.

2. De bestaande woningvoorraad

De noodzaak tot het verlenen van subsidies op zonnepanelen is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Door bestaande landelijke regelingen (o.a. saldering) en het toegenomen rendement van panelen (meer stroomopbrengst bij lagere aanschafkosten) wordt de installatie van zonnepanelen op of aan de woningen een steeds aantrekkelijker en weidverspreider optie. Op basis hiervan zou besloten kunnen worden de regeling subsidie zonnepanelen stop te zetten. Een andere optie is de beëindiging van de regeling aan te kondigen maar deze nog eenmalig en tijdelijk (voor 1 of 2 jaar) te continueren. Dit zou een kortstondige impuls voor de installatie van zonnepanelen kunnen betekenen.

3. Nieuwbouw

De vereisten ten aanzien van de energieprestatie bij nieuwbouw van woningen zijn landelijk geregeld in het bouwbesluit. Aanvullende eisen –bovenop de landelijke vereisten- zijn niet toegestaan. Dit vormt dan ook geen beleidsoptie. Bij nieuwbouw zullen vergunningaanvragen worden getoetst op dit aspect. Eventuele duurzaamheidswinst is nog te halen door als gemeente steviger in te zetten op de handhaving van deze vereisten tijdens het bouwproces. Op dit moment is er echter een wetsvoorstel voor de nieuwe wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen. Met de nieuwe wet hoeft de gemeente bij het afgeven van een omgevingsvergunning niet meer te kijken naar bouwbesluitaspecten, zoals eisen op het gebied van energieprestatie. Ook worden er door de gemeente geen controles meer uitgevoerd tijdens de bouw. In plaats daarvan komt een nieuw systeem van kwaliteitsbewaking waarin marktpartijen zorgen dat aan de wettelijke eisen wordt voldaan. De gemeente blijft bij het afgeven van een vergunning voor het bouwen wel toetsen aan welstand en het bestemmingsplan. Ook controleert de gemeente of de aannemer werkt met een goedgekeurde methode voor kwaliteitsbewaking. Het is de bedoeling dat het wetsvoorstel vanaf 2016 ingaat.

Wel kunnen partijen worden gestimuleerd door kennisuitwisseling en innovatie om woningen te ontwikkelen die nog beter presteren dan hetgeen volgens het bouwbesluit minimaal vereist is. Om dit te stimuleren kan de gemeente te steun aan Veluwe duurzaam continueren.

Beleid

We nodigen Triada in het kader van de prestatieafspraken uit concreet te maken hoe ze voor het Hattemse deel van haar woningbezit de landelijke ambitie om te komen tot een gemiddeld energielabel B in gaat vullen.

Voor wat het particuliere woningbezit betreft benadrukken we de eigen verantwoordelijkheid van bewoners. We zullen Veluwe Duurzaam blijven ondersteunen en zorg dragen dat de daar ontwikkelde kennis en ondersteuning mede wordt ingezet voor de voorlichting van eigenaren en bewoners.

Met woningcorporatie Triada maken we prestatieafspraken over de energieprestatie van te verkopen woningen. Gemeentelijk uitgangspunt daarbij is dat een te verkopen woning tenminste over energielabel C dient te beschikken.

We zetten in op continuering van de subsidieregeling voor isolatiemaatregelen (via de provincie).

We zetten in op tijdelijke continuering van de subsidieregeling voor zonnepanelen. Daarbij zullen we ook andere vormen van duurzame energietoepassingen meenemen (denk bij voorbeeld aan warmte-koude opslag).

3.5 Overige woonaspecten; woonwagenbeleid, huisvestingsverordening, statushouders

Naast de in de voorgaande paragrafen beschreven thema's zijn er nog een aantal zaken die aandacht vragen in de woonvisie.

Doelgroepen statushouders en uitstroom maatschappelijke opvang

Hattem is verplicht om een aantal statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning) passend te huisvesten binnen de gemeente. Deze taakstelling is aan Hattem opgelegd door het Rijk. Daarnaast heeft de gemeente een verantwoordelijkheid in het passend huisvesten van mensen die toe zijn aan zelfstandige wonen (na verblijf in een instelling van maatschappelijke opvang).

Het aantal statushouders groeit en daarmee ook de taakstelling die het Rijk de gemeente oplegt. Ook de uitstroom uit de maatschappelijke opvang zal naar verwachting de komende jaren toenemen vanwege de afbouw van het aantal plaatsen in de opvanginstellingen.

Voor het passend huisvesten van beide doelgroepen worden afspraken gemaakt met de corporatie(s) (prestatieafspraken). Daar waar er knelpunten optreden in de huisvesting van deze doelgroepen zal ook worden gekeken naar het betrekken van particuliere verhuurders en andere initiatiefnemers.

Huisvestingsverordening en woonruimteverdeling

Op 1 juli 2015 is de nieuwe huisvestingsverordening Hattem van kracht gegaan. De nieuwe verordening geeft invulling aan de veranderende situatie als gevolg van de huisvestingswet en stelt kaders voor de woonruimteverdeling binnen Hattem en de regio. De inhoud van de verordening van Hattem is vergelijkbaar met de verordeningen van de gemeenten binnen de regio Noord-Veluwe en in het bijzonder de gemeenten Heerde en Epe. De spelregels voor de woonruimteverdeling in de gemeenten Hattem, Heerde en Epe zijn identiek. De onafhankelijke urgentiecommissie en de commissie bezwaarschriften woonruimteverdeling zijn regionaal ingesteld.

Samenvatting/kernpunten huisvestingsverordening:

- de verordening heeft alleen nog maar betrekking op sociale huurwoningen (onder huurtoeslaggrens) en in bezit van de corporaties (alleen voor deze woningen is nog een huisvestingsvergunning nodig);
- bindingseisen zijn niet meer van toepassing;
- woningtoewijzing op grond van inschrijfduur (i.p.v. woonduur);
- lotingsmodule voor ongeveer 1/3 van de woningtoewijzingen;
- één aanbod- en inschrijfsysteem voor Hattem, Heerde en Epe.

Woonwagenbeleid

Hattem heeft één woonwagenlocatie met een 8-tal standplaatsen. In het verleden was gemeente niet alleen eigenaar van de grond, maar ook verhuurder van enkele

woonwagens. Vanaf 2014 is de gemeente alleen maar eigenaar van de gronden en verhuurt zij enkel de standplaatsen aan de bewoners. De gemeente ziet de woonwagens als sociale huisvesting waarbij wordt voorzien in de vraag naar een specifieke woonvorm. Het beleid is om de standplaatsen te handhaven op het huidige aantal van acht.

De gemeente past een eenvoudige en transparante methode toe bij de verdeling van de standplaatsen. Toewijzing van een standplaats gaat op volgorde van het moment van inschrijving. Als mensen zich inschrijven en er is geen standplaats beschikbaar komen deze mensen op een wachtlijst. De methode voor toewijzing van de standplaatsen is niet vastgelegd in de huisvestingsverordening.

4. Uitvoering Woonvisie

Voor de uitvoering van de Woonvisie kunnen diverse projecten en activiteiten worden onderscheiden. In dit hoofdstuk wordt hiervan een overzicht gegeven. Het varieert van meer strategische projecten tot activiteiten die relatief eenvoudig en snel uit te voeren zijn (quick wins). Per project wordt aangegeven wat het precies inhoudt (wat, waarom, hoe, wie en wanneer).

Oprichten overlegplatform Wonen Hattem	
Wat	We richten (met de partners waarmee we ook deze Woonvisie hebben vormgegeven) een overlegplatform Wonen op waarmee we (jaarlijks) overleg voeren over voortgang en ontwikkeling van het wonen in Hattem
Waarom	Door de vele veranderingen is het steeds lastiger meerjarig beleidsdoelen vast te leggen. Dit platform biedt de gelegenheid elkaar tussentijds te informeren en waar mogelijk afspraken te maken over de uitvoering.
Hoe	Gezamenlijk overleg en agendering
Wie	Alle partners waarmee we ook deze Woonvisie hebben vormgegeven
Wanneer	Jaarlijks

Ontwikkeling 't Veen	
Wat	In het kader van de ontwikkelingsstrategie van 't Veen worden de consequenties van de woonvisie geconcretiseerd
Waarom	't Veen vormt in de toekomst – na de afronding van Assenrade- de belangrijkste locatie voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Het is van belang tijdig zicht te krijgen op de wijze van ontwikkeling en planning.
Hoe	Overleg met marktpartijen en uitwerken aanwezige ontwikkelingsstrategie
Wie	Gemeente, marktpartijen
Wanneer	Korte termijn (binnen 2 jaar)

Ontwikkeling IJsbannerrein	
Wat	We scherpen het programma van eisen voor het IJsbannerrein aan op basis van de resultaten van de woonvisie. De locatie is qua ligging (nabij het centrum en beschikbaarheid van zorg) bijzonder geschikt voor 0-treden woningen waar desgewenst zorg geboden kan worden. Daarnaast kan de wens worden meegenomen tot het realiseren van huurwoningen in de prijscategorie net boven de huurprijsgrens voor woningcorporaties. Waar mogelijk zal ook worden ingezet op de bouw van een aantal grondgebonden woningen, voor zover dit past binnen een sluitende exploitatie. Dit laatste vooral ter overbrugging van de periode tussen afronding Assenrade en start ontwikkeling 't Veen.
Waarom	Het IJsbannerrein is een van de laatste locaties waar de gemeente als gevolg van een actieve grondpolitiek direct kan sturen op het te ontwikkelen woonprogramma. Kleinschalige initiatieven voor specifieke doelgroepen kunnen 'aanhaken' passend binnen de exploitatie.
Hoe	Ontwikkelprijsvraag
Wie	Gemeente, marktpartijen
Wanneer	Korte termijn (binnen 2 jaar)

Prestatieafspraken met Triada	
Wat	We maken prestatieafspraken met Triada over bereikbaarheid kernvoorraad, aanpak scheefhuren, randvoorwaarden met betrekking tot

	verkoop huurwoningen, liberalisatie huurwoningen, leefbaarheid en veiligheid
Waarom	Op basis van de Woningwet vormen de prestatieafspraken tussen de corporatie en de gemeente een belangrijk instrument om helderheid te krijgen over de verwachtingen met betrekking tot de te leveren prestaties met betrekking tot de sociale woningvoorraad en de activiteiten van Triada
Hoe	Triada formuleert een bod op basis van de gemeentelijke Woonvisie
Wie	Triada, gemeente, huurdersorganisaties
Wanneer	Korte termijn (2015)

Prestatieafspraken met DrieZorg en HanzeHeerd	
Wat	We maken prestatieafspraken met DrieZorg en HanzeHeerd over het bestaande en te ontwikkelen aanbod intramurale woningen (en in samenhang met de verschillende categorieën extramurale woningen en het zorgaanbod gekoppeld aan langer thuis wonen).
Waarom	Dit biedt de gelegenheid aan DrieZorg en HanzeHeerd om gezamenlijk –als vertrouwde Hattemer partners op het gebied van wonen en zorg- een aanbod te ontwikkelen op de behoefte binnen de gemeente op dit terrein
Hoe	
Wie	HanzeHeerd, DrieZorg, gemeente, WMO-raad
Wanneer	Binnen een jaar na vaststelling van de Woonvisie

Concretiseren mogelijkheden tot verbeteren bereikbaarheid zorg	
Wat	We brengen niet alleen het wonen naar de zorg, maar borgen ook de omgekeerde beweging: het bereikbaar maken van goede zorg voor ouderen die zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen.
Waarom	Om ouderen zo goed mogelijk thuis te laten wonen is het nodig de bereikbaarheid en nabijheid van zorg zo goed mogelijk te organiseren.
Hoe	We starten met het inventariseren van de bestaande instrumenten en mogelijkheden. Vervolgens worden waar nodig en haalbaar afspraken gemaakt over het ontwikkelen van nieuwe activiteiten.
Wie	Gemeente, Triada, HanzeHeerd, DrieZorg, WMO-raad
Wanneer	Korte termijn (2016)

Continuering van de subsidieregeling voor isolatiemaatregelen	
Wat	We dringen bij de provincie aan op continuering van de subsidieregeling voor isolatiemaatregelen
Waarom	Het verbeteren van de isolatie draagt bij aan de energieprestatie van woningen
Hoe	Contact leggen met de provincie
Wie	Gemeente, provincie
Wanneer	Korte termijn (2016)

Verlenging gemeentelijke subsidieregeling zonnepanelen	
Wat	We verlengen de bestaande gemeentelijke subsidieregeling voor zonnepanelen tijdelijk en verkennen de mogelijkheden voor subsidiëring van andere energietoepassingen
Waarom	Hiermee bieden we de inwoners van Hattem ook de komende jaren de mogelijkheid tot goedkopere verduurzaming van hun energievoorziening
Hoe	Raadsbesluit
Wie	Gemeente

Wanneer	Korte termijn (2016)
---------	----------------------

Ondersteuning huiseigenaren door Veluwe Duurzaam	
Wat	We zullen Veluwe Duurzaam blijven ondersteunen en zorg dragen dat de daar ontwikkelde kennis en ondersteuning mede wordt ingezet voor de voorlichting van eigenaren en bewoners
Waarom	Door het aanbieden van kennis aan huiseigenaren over de mogelijkheden voor energiebesparing en duurzame energieopwekking kunnen bestaande mogelijkheden beter worden benut.
Hoe	
Wie	Gemeente, Regio NoordVeluwe, Veluwe Duurzaam
Wanneer	Korte termijn

Bijlage 1

De volgende personen hebben input geleverd tijdens de stakeholdergesprekken

1	D. Eghuizen	Lokale Huurdersraad Hattem
2	G. Grobben	Lokale Huurdersraad Hattem
3	R. Stapel	BPD
4	J. W. Stam	Veltkamp en Stam Makelaardij
5	B. Schüttel	Hanzeheerd
6	H. Kamphuis	Stichting Seniorenhuisvesting Hattem
7	E. van Berghem	Driezorg
8	A. Schaap	Lid WMO-raad
9	E. de Bruijne	Lid WMO-raad
10	S. Wiggers de Vries	Triada
11	D. Ladrak	Triada
12	H. Scholten	Centrale Huurdersraad Triada
13	E. Meijerink	Stichting Seniorenhuisvesting Hattem
14	Van Beerenkamp	Veltkamp en Stam Makelaardij
15	L. Verhagen	Posthuis Makelaardij
16	C. Pauw	Centrale Huurdersraad Triada
17	G. Buitenkamp	Centrale Huurdersraad Triada

Bijlage 2: Factsheet Wonen Hattem