

## Notitie

Datum: 20 maart 2017

Betreft: Woningbouwprogramma 't Veen

---

### Status

Notitie die de basis vormt voor communicatie met initiatiefnemers over het gewenste woningbouwprogramma op 't Veen (vanuit de op dit moment bekende behoefte). Tevens is de notitie onderlegger voor toekomstige anterieure overeenkomsten. Besluit van college van burgemeester en wethouders op 14 maart 2017.

### Voormalig beleid

Het voormalige beleid voor toevoegingen aan het woningbouwprogramma voor heel Hattem werd gebaseerd op het (provinciale) Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP3).

Dit zag er als volgt uit:

#### KWP 3 (2010 t/m 2019)

	percentage
<b>Goedkoop</b>	<b>39%</b>
koop (tot 170.000)	7%
huur	32%
<b>Midden/betaalbaar</b>	<b>28%</b>
koop (170-250.000)	15%
huur	13%
<b>Duur</b>	<b>33%</b>
koop (vanaf 250.000)	32%
huur	1%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>
koopwoningen	54%
huurwoningen	46%

Het bijbehorende absolute aantal woningen dat als contingent voor Hattem gold, bedroeg circa 545 woningen.

### Nieuw beleid

Het nieuwe beleid voor de woningbouwprogrammering in Hattem wordt gebaseerd op de Woonvisie Hattem 2015. Het provinciale beleid van het KWP3 is losgelaten. Provinciaal geldt de Omgevingsvisie Gelderland, van waaruit Regionale Woonagenda's zijn gemaakt.

Het woonbeleid schrijft voor heel Hattem een menging voor van diverse woontypen en prijsklassen. Dit geldt ook voor Het Veen. Nadruk zal liggen op grondgebonden woningen, maar andere typen zijn ook mogelijk.

Toegepast op Het Veen kunnen we de volgende conclusies trekken:

- Het Veen is de enige locatie waar (na de afronding van Assenrade) nog grootschalige grondgebonden woningbouw kan plaatsvinden;
- Menging van woningtypen en prijsklassen, zowel huur als koop, zowel grondgebonden als gestapeld;
- Aandacht voor levensloopbestendig bouwen;
- Aandacht voor (zelfstandig wonende) senioren;

- Algemene behoefte aan sociale huurwoningen op basis van het investeringsprogramma van Triada en als uitvloeisel van de prestatieafspraken met Triada (voor de doelgroepen: statushouders, jongeren, passend toewijzen, beschermd wonen/uitstroom instellingen).

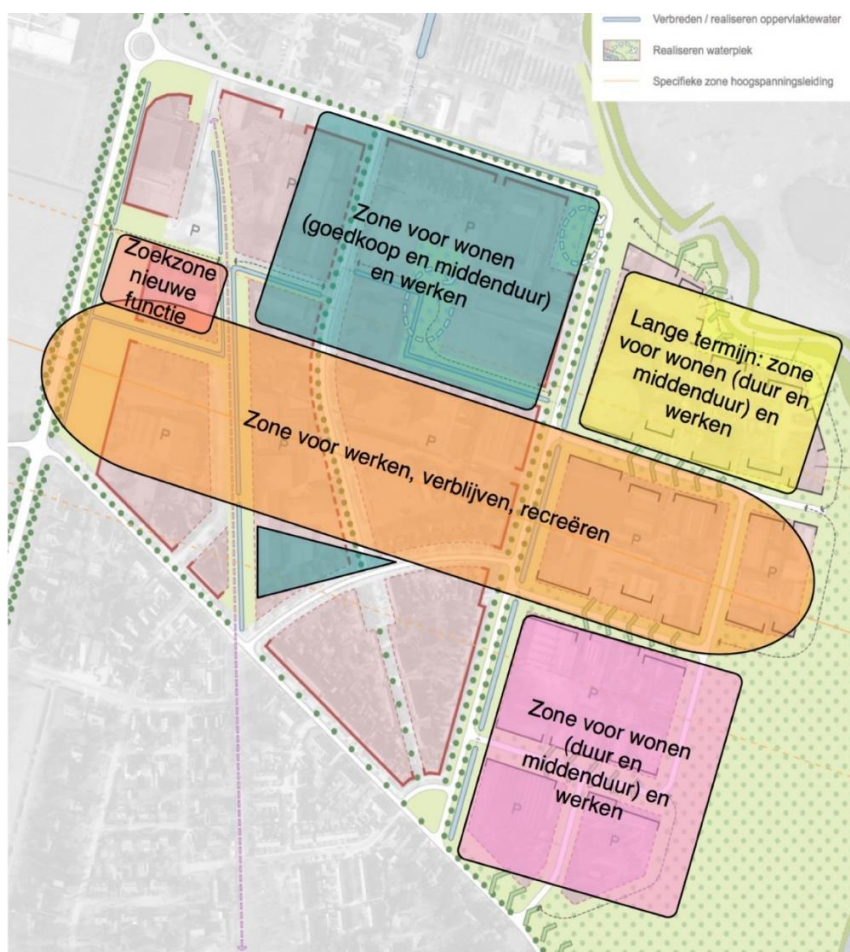
### Grote lijn voor Het Veen

De woongebieden ten noorden (ABC-buurt) en ten zuiden (Rode Dorp) van Het Veen worden gekenmerkt door een relatief groot aandeel van respectievelijk sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen. In het zuid-oosten, in het verlengde van de Hezenbergerweg, is de woningbouw extensiever en van hogere prijscategorieën.

Vanuit dat perspectief is een gezonde mix van woningtypen de eerste voorwaarde voor ontwikkeling van Het Veen en haar deelgebieden. De categorie 'middeldure koopwoningen, grondgebonden' zal het meeste nadruk krijgen. Het middengebied van Het Veen is vooral geschikt voor deze categorie. Uitwaaiend naar de randen van Het Veen (grenzend aan uiterwaarden en het Algemene Veen) zijn de deelgebieden meer geschikt om ook de dure categorieën woningen toe te staan. De te behalen woonkwaliteit in combinatie met natuur/groen draagt hier aan bij.

De omvang van de deelgebieden c.q. deelprojectgebieden en de aanwezigheid van bedrijven op korte afstand bepalen ook of feitelijke realisatie van de categorieën haalbaar is. Het is vooral de uitdaging om bedrijvigheid en wonen tijdelijk naast elkaar te kunnen laten functioneren. In de specifieke zone van de hoogspanningsleiding wordt nieuwbouw van woningen (en andere gevoelige functies) niet gestimuleerd.

In onderstaande afbeelding is een globale schematische verdeling van deelgebieden aangegeven.



### **Prestatieafspraken gemeente – Triada**

Eind 2016 zijn nieuwe prestatieafspraken vastgelegd tussen gemeente, Triada en de huurdersraad. In de periode 2017 t/m 2019 bouwt Triada voor haar primaire doelgroep 68 sociale huurwoningen (deels via sloop/nieuwbouw). In 2017 actualiseert Triada haar wensportefeuille. Hiertoe wordt een woonwensenonderzoek gestart waar de drie gemeenten Hattem, Heerde en Epe waar Triada actief is ook bij worden betrokken. De omvang van de nieuwe portefeuille wordt beïnvloed door de effecten van het nieuwe beleid van ‘passend toewijzen’, de uitstroom uit instellingen en de invulling van de taakstelling voor huisvesting van statushouders. Naar verwachting gaat het vooral om toevoeging van sociale huurwoningen en woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, zowel grondgebonden als gestapeld. In aantallen ligt de bandbreedte ongeveer tussen de 22 en 30 woningen per jaar (bovenop de verwachtingen uit de Woonvisie 2015).

### **Ontwikkelingslijn (onderdeel ‘wonen’) en woningbehoefte per deelgebied**

Onderstaande tabellen geven de (voorlopige) verdeling van de woningbehoefte per deelgebied (zoals in bovenstaande afbeelding onderscheiden). Deze verdelingen zijn nog onder voorbehoud van het woonwensenonderzoek 2017 (zie vorige paragraaf).

#### **Blauw**

##### **(Antarctica/Beter Bed e.o.)**

Goedkope segment (sociale huur/goedkope koop) mag wat lager zijn dan KWP3, maar binnen de deelgebieden van Het Veen is dit juist wel een locatie waar ruimte is voor goedkoop/sociaal, aansluitend op ABC-buurt en Rode Dorp. Dure segment lastiger realiseerbaar i.v.m. omgevingskwaliteit. Middensegment is goed realiseerbaar.

2017 t/m ?	percentage
<b>Goedkoop</b>	<b>36%</b>
Koop (tot € 180.000)	18%
Huur (< € 710)	18%
<b>Midden/betaalbaar</b>	<b>35%</b>
Koop (€ 180-250.000)	35%
<b>Duur</b>	<b>29%</b>
Koop (vanaf 250.000)	21%
Huur (> € 710 p/m)	8%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>
Koopwoningen	74%
Huurwoningen	26%

#### **Roze**

##### **(Consmema/Brimos/TP&T e.o.)**

Gelegen langs een statige laan is dit een locatie die de overgang markeert van stedelijk gebied naar het natuurgebied en het luxere woonsegment langs de Hezenbergerweg. Hier is meer ruimte voor het middeldure en dure koopsegment. Vanwege de nabijheid van het buurtje Tulpstraat/Leliestraat is een toevoeging in de huursfeer ook denkbaar.

2017 t/m ?	percentage
<b>Goedkoop</b>	<b>22%</b>
Koop (tot € 180.000)	10%



gemeente

**Hattem**

Huur (< € 710)	12%
<b>Midden/betaalbaar</b>	<b>43%</b>
Koop (€ 180-250.000)	43%
<b>Duur</b>	<b>35%</b>
Koop (vanaf 250.000)	30%
Huur (> € 710 p/m)	5%
<hr/>	
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>
Koopwoningen	83%
Huurwoningen	17%

### Geel

#### (Houtwerk Hattem e.o.)

Een locatie met vier 'voorkanten'. Wanneer het deelgebied Blauw is ontwikkeld, biedt deze locatie vooral ruimte aan de dure en middeldure koopsegmenten. Ook gestapelde vrijesectorhuur is hier goed denkbaar op de noordwestelijke hoek. Gezien de bestaande situatie van dit moment wordt voorzien dat deze locatie als laatste tot ontwikkeling komt, zodat de onderstaande tabel een groter indicatief karakter heeft dan bij de andere deelgebieden.

2022 t/m ?	percentage
<b>Goedkoop</b>	<b>15%</b>
koop (tot € 180.000)	10%
Huur (< € 710)	5%
<b>Midden/betaalbaar</b>	<b>45%</b>
koop (€ 180-250.000)	45%
<b>Duur</b>	<b>40%</b>
koop (vanaf 250.000)	32%
Huur (> € 710 p/m)	8%
<hr/>	
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>
koopwoningen	87%
huurwoningen	13%