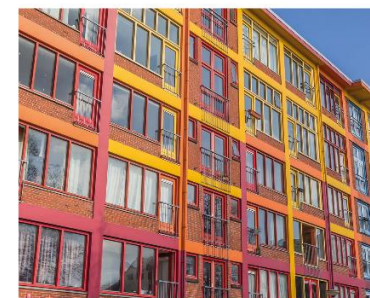


Woningmarktonderzoek 2021

Gemeente Hattem en Woonstichting Triada

18 mei 2021



| | |
|---------------|---|
| DATUM | 18 mei 2021 |
| TITEL | Woningmarktonderzoek 2021 |
| OPDRACHTGEVER | Gemeente Hattem en Woonstichting Triada |
| AUTEUR(S) | Pim Tiggeloven Vera Elferink |
| PROJECTNUMMER | 2232.102 |

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Conclusies en opgaven voor de toekomst | 4 |
| 1 Inleiding | 7 |
| 2 Demografie Hattem | 9 |
| 2.1 Inwoners en huishoudens | 9 |
| 2.2 Verhuizingen | 10 |
| 3 Huidige woningvoorraad Hattem | 14 |
| 3.1 Woningvoorraad | 14 |
| 3.2 Huidige marktdruk corporatiewoningen Triada | 17 |
| 4 Behoeft sociale huur Hattem | 18 |
| 4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling | 18 |
| 4.2 Behoeft sociale huur | 19 |
| 5 Kwalitatieve woningbehoefte Hattem | 28 |
| 5.1 Verhuisgedrag en woonwensen | 28 |
| 5.2 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte | 29 |

Conclusies en opgaven voor de toekomst

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste uitkomsten, opgaven en aanbevelingen voor de woningbehoefte in de gemeente Hattem.

Belangrijkste trends en ontwikkelingen woningbehoefte

- **Toenemende marktdruk:** De marktdruk is in alle segmenten hoog. In de huursector zien we het aantal reacties op woningen toenemen, terwijl het aantal verhuringen terugloopt. Met name starters aan het begin van hun wooncarrière ervaren tekorten aan betaalbaar woonaanbod, zowel in de huur- als in de koopsector. In het aanpalend segment in de koopsector nemen de woningprijzen toe als gevolg van het opdrogen van het te koop staande aanbod. Vooral de goedkope en middeldure woningvoorraad is zo steeds minder beschikbaar. De markt is tot nu toe nog onvoldoende in staat gebleken de tekorten op te pakken.
- **Verdringing op de woningmarkt:** Door de toenemende marktdruk zien we verdringing op de woningmarkt. Huishoudens met de laagste inkomens in de maatschappij vinden steeds lastiger een woning. Regulier woningzoekenden en urgent woningzoekenden doen beiden een beroep op de schaars vrijkomende huurwoningen. De vraag is simpelweg groter dan het aanbod. Naast reguliere woningzoekenden is de corporatie er steeds meer voor kwetsbare groepen. De vraag vanuit uitstroom Beschermd Wonen en de woningbehoefte vanuit statushouders nemen naar verwachting de komende jaren verder toe.
- **Behoeft aan sociale huurwoningen blijft:** De vraag naar sociale huurwoningen groeit, afhankelijk van het economisch scenario, met + 190 tot + 215 woningen tot 2030. Tegelijkertijd zijn er al plannen (deels hard,

deels zacht) die voor een deel al in deze behoefte gaan voorzien (totaal 165 woningen hard en zacht). Daardoor komt de totale restopgave waar nog plannen voor moeten worden gemaakt, aanzienlijk lager uit (25 tot 50 woningen). De kwalitatieve opgave gaat vooral om toevoegingen van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen.

- **Verschuiving behoefte van eengezinswoning naar toegankelijke woning:** Er is de komende jaren behoefte aan betaalbare en toegankelijke woningen in plaats van traditionele (ruimere) eengezinswoningen. Dit speelt in sterkere mate in de huursector dan in de koopsector. De vraag naar dit type woningen komt van een groeiende groep kleine huishoudens (jong en oud). De vraag naar toegankelijke woningen concentreert zich rondom voorzieningen. De behoefte aan traditionele eengezinswoningen neemt af doordat minder gezinnen nog naar een (sociale) huurwoning verhuizen.
- **Tekorten in aanpalende segment vrije sector huur:** We zien een beperkt tekort aan middenhuurwoningen. In de gemeente Hattem ligt het accent van de vraag bij appartementen/toegankelijke woningen. In de vrije sector huur ligt het zwaartepunt van de vraag bij middenhuurwoningen tussen de € 650 en de € 950; deels dus ook binnen het bereik van de sociale huur. Dit komt omdat voor een deel van de middeninkomens een huur boven de € 750 niet haalbaar is. De middenhuur is een belangrijk segment voor doelgroepen (veelal jonge huishoudens en spoedzoekers) die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur kan een oplossing bieden voor mensen die geen toegang hebben tot de sociale huur en de goedkope koopsector. Middenhuur is voor deze grootste vragersgroepen een tijdelijke oplossing. In Hattem richten deze vragersgroepen zich in sterkere mate op de koopsector, waardoor we een beperkte vraag zien naar dit middenhuursegment in Hattem.
- **Tekorten in aanpalende segment goedkope koop:** De vraag in de sociale huursector is sterk afhankelijk van de behoefte aan betaalbaar

woningaanbod in de koopsector. Vooral de goedkope tot middeldure koopwoningen (tot € 275.000) komen in de huidige markt beperkt vrij, door de gestegen woningprijzen en deels door ontbreken van toegankelijke woningen voor ouderen die willen doorstromen.

- **Belang kwaliteit bestaande voorraad:** Het grootste deel van de woningvoorraad in Hattem staat er al. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. Het aansluiten van de kwaliteit van de bestaande voorraad bij vragersgroepen is dan ook van belang. Het aantal levensloopgeschikte woningen is toegenomen van 22% in 2017 naar 29% in 2020. De stijging komt vooral door toevoeging van levensloopgeschikt nieuwbouwaanbod door Triada. Desalniettemin is nog 71% van de woningen niet gelijkvloers. De woningvoorraad van Triada kent een grotere opgave om geschikt te maken voor bewoning met een functiebeperking in Hattem en Heerde dan in de gemeente Epe.
- **Rol Hattem opvangen woningtekort regio Zwolle:** Momenteel lopen er in de regio gesprekken om het woningtekort in de regio Zwolle met de regiogemeenten op te pakken. In het voorliggende onderzoek is er met de maximumvariant inzicht geboden in de mogelijke implicaties voor Hattem. Afhankelijk van de te maken afspraken met de regiogemeenten en de ambities van de gemeente Hattem kan de woningbehoefte rekening houdend met verhoogde vraag regio Zwolle hoger uitpakken.

Belangrijkste opgaven

- **Vergroten aanbod sociale huur:** De vraag naar sociale huurwoningen blijft. Door de transformatieopgave naar andere woonvormen en door onzekerheden vanuit bijvoorbeeld de economie en de komst van buitenlandse migranten, is uitbreiding van het sociale huuraanbod gewenst.
- **Opgave in tijdig beschikbaar en betaalbaar woonsegment:** Het gaat vooral om toevoegingen van sociale huurwoningen tot de

aftoppingsgrenzen. Nieuwbouw van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is lastig te realiseren voor de corporatie. Jongeren en uitstromers vanuit Beschermd Wonen zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van dit segment in de bestaande voorraad.

- **Opgaven vergroten kansen aanpalende segmenten:** De behoefte aan sociale huur is afhankelijk van het beschikbare aanbod in de aanpalende segmenten middenhuur en goedkope koop. Zodra woningen in de goedkope koop beschikbaar zijn zorgt dit voor terugval in de vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Een deel van de woningzoekenden zou immers wel willen kopen, maar kan door de strenge financieringsregels onvoldoende lenen om in de beschikbare dure koopwoningen terecht te komen.
- **Doorstroming stimuleren:** De meeste ouderen willen in de huidige woning oud worden. Een deel kiest voor meer comfort en heeft een verhuiswens voor een toegankelijke woning. Ouderen verhuizen alleen bij een aantrekkelijk woonproduct. Maar dan moet wel alles kloppen; locatie, prijs, oppervlakte, buitenruimte etc. Naast inzetten op doorstroming van ouderen naar toegankelijke woningen ligt er ook een opgave in het bouwen voor de directe vraag van jongeren en gezinnen. Dit is belangrijk zodat voldoende aantrekkelijke koop- en huurwoningen voor deze doelgroepen beschikbaar komen.
- **Kansen kwaliteit bestaande voorraad:** Naast de nieuwbouwoopgave is de opgave voor verduurzaming en levensloopgeschikte woningen in de bestaande voorraad tevens zo belangrijk. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. Dit vraagt ook om acties in de bestaande voorraad. De opgave voor het realiseren van levensloopgeschikte woningen in de woningvoorraad van Triada is groter in Hattem en Heerde dan in Epe. Naast het realiseren van levensloopgeschikte woningen ligt er nog een opgave in het verduurzamen van met name de koop- en particuliere huurvoorraad.

Aanbevelingen

- **Constate bouwstroom: Het** verzachten van de huidige marktdruk vraagt om gericht beleid van corporaties en de gemeente. Een constante bouwstroom in het sociale segment en aanpalende segmenten is daarom nodig. Op een later moment opschalen van plannen voor sociale woningbouw is lastiger dan later plannen terugschroeven. Ook spelen risico's voor planuitval of -vertraging mee. Het realiseren van betaalbaar aanbod vraagt om creatieve oplossingen van gemeenten en corporaties. De corporatie kan een actieve rol nemen in gesprek met grondeigenaren en ontwikkelaars om sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente kan inzetten op het langdurig betaalbaar houden van de nieuwbouwwoningen in de koopsector. Daarbij valt te denken aan: alternatieve bouwvormen (bijvoorbeeld kleiner bouwen) en financieringsvormen, verkoop van huurwoningen, afspraken maken met ontwikkelaars, en bijvoorbeeld een doelgroepenverordening.
- **Verkennen kansen voor middenhuur:** We zien een vraag naar middenhuurwoningen voor de groep die niet terecht kan in de sociale huur of in de goedkope koop. Door een aanpassing van de Woningwet is per 1 januari 2021 geen markttoets meer nodig alvorens woningcorporaties niet-DAEB investeringen kunnen doen, zoals de bouw van middeldure huur, sociale koop of gemengde projecten. De afschaffing van de markttoets geldt vooralsnog voor een termijn van drie jaar. Het is aan te bevelen voor Triada om te verkennen wat de kansen zijn om in te springen in deze segmenten.
- **Monitoring:** Het tijdig beschikbaar hebben van betaalbaar woningaanbod vraagt om monitoring. Het blijven monitoren van de verschillende demografische-, economische- en maatschappelijke factoren die van invloed zijn op de vraag naar sociale huurwoningen is nodig. Zo kan de opgave in kwantiteit en naar kwaliteit (woonvorm en prijssegment) tijdig

naar boven of beneden worden bijgesteld. Dit mede gezien de onzekerheidsmarges bij een aantal trends (Beschermd wonen en statushouders).

1 Inleiding

In 2017 hebben woningcorporatie Triada en de gemeenten Epe, Hattem en Heerde gezamenlijk een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij zowel de vraag- als aanbodkant in beeld is gebracht. Het onderzoek had betrekking op alle segmenten van de woningmarkt, maar met de nadruk op de sociale huursector. Door dit onderzoek en met name het gezamenlijke gesprek over de uitgangspunten en uitkomsten werd een stevige gemeenschappelijke basis gecreëerd om van daaruit met elkaar tot prestatieafspraken te komen.

Sinds het vorige woningmarktonderzoek is de druk op de woningmarkt toegenomen. Daarnaast is er sinds begin 2020 sprake van een Coronacrisis. Het leidt geen twijfel dat deze crisis effect zal hebben op de woningmarkt. Daarom willen de gemeenten en Triada opnieuw onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte in de drie gemeenten. Nog meer dan bij het vorige onderzoek zal de nadruk komen te liggen bij analyses op het vlak van de sociale huursector. Daarnaast is er behoefte om meer inzicht te krijgen in de voorraad particuliere huurwoningen in de gemeenten.

Doel

Geef inzicht in de toekomstige woningbehoefte in de gemeenten Epe, Hattem en Heerde voor de periode tot en met 2040, waarbij de nadruk ligt op het in beeld brengen van de vraag in de sociale huursector.

Vraagstelling

In voorliggend onderzoek zijn de volgende vragen geformuleerd:

- Hoe ziet de verwachte ontwikkeling van de verschillende relevante inkomensgroepen voor zowel sociale- als particuliere huur eruit?
- Hoe is de huidige voorraad particuliere huur samengesteld?

- Welke woningen (type, prijsklasse) dienen de komende jaren toegevoegd te worden om in de woningbehoefte te kunnen voorzien? Wat zijn de accenten per kern?
- Welke trends zien we als het gaat om verhuisbewegingen naar de gemeenten Epe, Hattem en Heerde?
- In welke mate heeft de Corona-crisis effect op vraag en aanbod in de sociale huursector?

Werkwijze

Op basis van bestaande data over de woningvoorraad en de huishoudenssituatie brengen wij de huidige situatie voor Hattem in beeld. Wij plaatsen in onze aanpak de huidige verhuurpraktijk naast het lange-termijn perspectief van de huurvoorraad. De woningbehoefte baseren we enerzijds op de woonvoorkeuren van inwoners uit het landelijke Woononderzoek 2018 (WoON2018). Anderzijds kijken we naar het feitelijke verhuisgedrag in de gemeente volgens CBS Microdata verhuisgegevens. Wanneer we ons alleen richten op de woonwensen dan overschatten we mogelijk de verhuiscriteria van inwoners. Door dit te combineren met de daadwerkelijke verhuizingen krijgen we een beeld van de woonvoorkeuren van de inwoners. Naast de cijfermatige ontwikkelingen zijn er ook trends die minder zichtbaar zijn in de cijfers. Dan gaat het bijvoorbeeld om effecten van de Coronacrisis, de kansen van starters tussen huren en kopen, trek vanuit en naar de stad en de populariteit van de gemeente. Door gebruik te maken van een mix van cijfers en het perspectief in trends, maken we een schets van de specifieke situatie op de lokale woningmarkt van Hattem.

Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 staat de demografische ontwikkeling van Hattem centraal. Is de bevolking toe- of afgenomen? Wat waren daar de bepalende factoren in? Welke migratiepatronen zien we voor deze gemeente?

- In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de huidige woningvoorraad van Hattem. Daarbij zoomen we specifiek in op kenmerken van de sociale huurvoorraad en de particuliere huurvoorraad.
- In hoofdstuk 4 werpen we een blik op de toekomst. We maken de bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling tot 2035 inzichtelijk. We richten ons vervolgens op de vraag: Wat is de benodigde sociale huurvoorraad tot 2030 en een doorkijk daarna?
- Hoofdstuk 5 gaat over de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Aan welke woningen is de komende jaren behoefte en wat betekent dat voor de nieuwbouwoopgave?

2 Demografie Hattem

In dit hoofdstuk staan we stil bij de demografische ontwikkelingen in de gemeente Hattem in de afgelopen jaren. Hoe zag de bevolkingsontwikkeling eruit? Welke groepen verhuizen en waar komen zij vandaan?

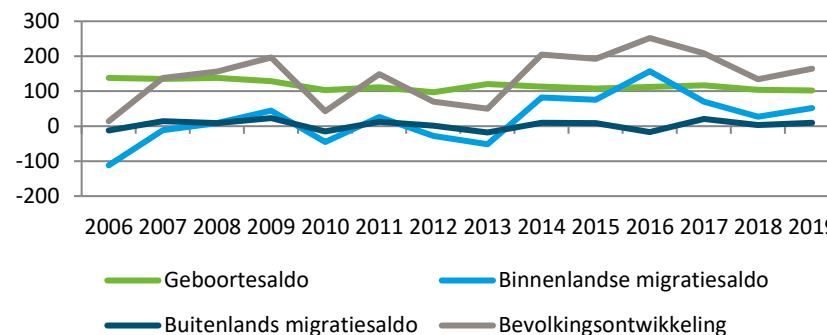
2.1 Inwoners en huishoudens

Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2020 telde Hattem circa 12.225 inwoners. De 12.225 inwoners vormen samen circa 5.080 huishoudens. Het aantal inwoners is sinds het vorige woningmarktonderzoek van 2017 toegenomen. De gemiddelde huishoudensgrootte is sinds 2017 nagenoeg gelijk gebleven. Wel is het aantal eenpersoonshuishoudens toegenomen (huishoudensverdunding).

De gemeente Hattem groeit vooral door een positief geboortesaldo. Het aantal geboorten ligt in de gemeente hoger dan het aantal sterfgevallen. De verhuizingen tussen Hattem en andere gemeenten in Nederland (binnenlandse migratie) is in de jaren 2015 tot en met 2017 hoger dan in de laatste paar jaren. Tussen 2018 en 2019 lijkt het aantal vestigers in verhouding met de vertrekkers wat te zijn toegenomen. De buitenlandse migraties is minder bepalend voor de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Hattem. Het buitenlands migratiesaldo is de afgelopen tien jaar licht positief.

Figuur 2.1: Gemeente Hattem. Demografische trends 2006-2019



Bron: CBS, 2021

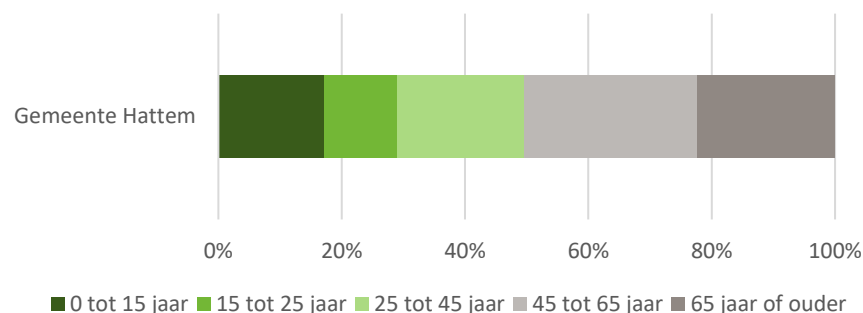
Aantrekkelijk wonen voor gezinnen

Net als in veel gemeenten in Nederland heeft de gemeente Hattem te maken met vergrijzing. Circa twee op de tien inwoners is 65 jaar of ouder. Het aandeel inwoners tot 45 jaar ligt in de gemeente Hattem hoger dan in Epe en Heerde. Dit zijn de personen in de leeftijd van gezinnen met kinderen.

Drie op de tien huishoudens betreft een huishouden in de leeftijd van 65 jaar of ouder. Momenteel is de meerderheid daarvan nog een stel, maar dit gaat de komende jaren door de toenemende vergrijzing veranderen. In de komende jaren is een steeds groter deel van de huishoudens in de gemeente Hattem een eenpersoonshuishouden.

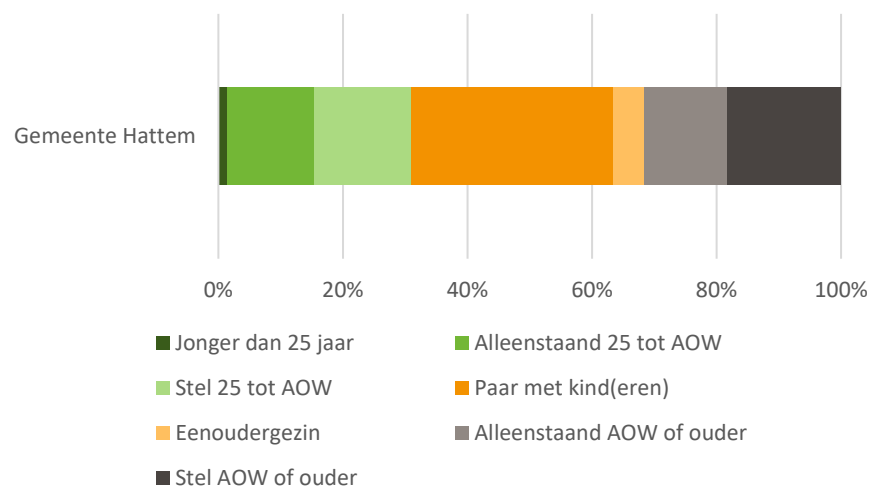
Het is aantrekkelijk wonen voor gezinnen in de gemeente Hattem. Circa 37 % van de huishoudens is een stel met kinderen of een eenoudergezin. Net als in Epe en Heerde wonen naar verhouding weinig jongeren tot 25 jaar zelfstandig in een woning. Slechts 1% van de zelfstandige huishoudens is een jong huishouden in de leeftijd tot 25 jaar. Dit zijn vooral jonge startende alleenstaanden of stellen. Jongeren verlaten de gemeente per saldo, vanwege werk of studie. Dit is een herkenbaar beeld in de meeste Nederlandse gemeenten.

Figuur 2.2: Gemeente Hattem. Inwoners naar leeftijdsklassen 2020



Bron: CBS, 2021

Figuur 2.3: Gemeente Hattem. Huishoudenssamenstelling en leeftijd per kern, 2020



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021

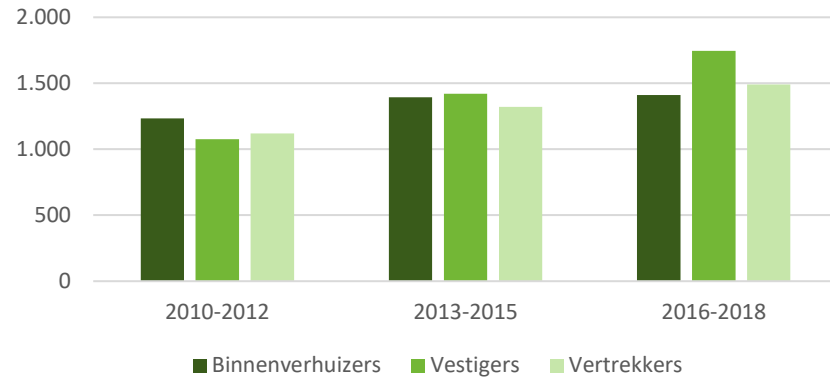
Vergelijk tussen gemeenten

De gemeente Hattem kent, net als de gemeente Heerde, de afgelopen jaren een stabiele positieve bevolkingsontwikkeling. In de gemeente Epe neemt de inkomende migratie in 2019 nog af na jaren van sterke groei. In de gemeenten Hattem en Heerde neemt de inkomende migratie juist in 2019 weer toe na ook jaren van afname. Er zijn nagenoeg geen verschillen waar te nemen in de bevolkings- en huishoudenssamenstelling tussen de gemeenten Epe, Hattem en Heerde. De gemeente Heerde en Hattem hebben naar verhouding wat meer gezinnen dan de gemeente Epe.

2.2 Verhuizingen

Het aantal verhuizingen van en naar de gemeente Hattem is tussen 2016 en 2018 toegenomen. In de periode tussen 2016 en 2018 is het aantal vestigers vanuit andere gemeenten in Nederland sterker toegenomen dan het aantal binnengemeentelijke verhuizingen. Dat is niet het geval in de gemeenten Epe en Heerde, waar het aantal binnengemeentelijke verhuizingen in alle jaren hoger ligt en flink is gestegen. Tegelijkertijd is het aantal inwoners dat de gemeente Hattem verlaat ook gestegen. De gemeente Hattem groeit daarmee beperkt door het aantal binnenlandse verhuizingen met andere gemeenten in Nederland. Door het grote aantal gezinnen groeit de gemeente wel door meer geboorten dan sterfte.

Figuur 2.4: Gemeente Hattem. Verhuizingen binnenverhuizers (binnen de gemeente), vestigers en vertrekkers 2010-2018



Bron: CBS Microdata, 2021

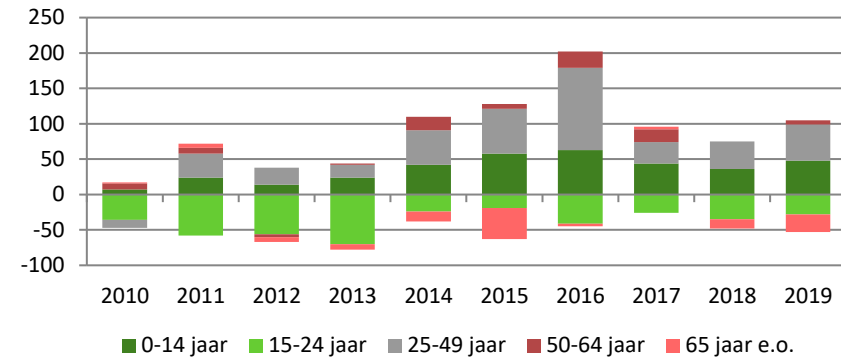
Migratie bestaat vooral uit gezinnen

Jongeren in de leeftijd tot 25 jaar vertrekken vaker uit de gemeente dan zich vestigen. Dit is een doelgroep die vaak vanwege werk of studie verhuist. Jongeren laten hun verhuiskeuze minder snel afhangen van het woningaanbod in de gemeente Hattem. De gemeente trekt per saldo personen uit de leeftijd 25 tot 50 jaar aan, de leeftijdsgroep van gezinnen.

Belangrijke verhuisrelatie met noordelijke regio Zwolle

Mede gezien de aantrekkelijke ligging ten opzichte van Zwolle trekt de gemeente gezinnen uit de regio aan. Deze ontwikkeling zien we de afgelopen jaren sterker dan de jaren voor 2016. Per saldo verliest de gemeente Hattem inwoners aan naastgelegen Heerde, Epe, Oldebroek en Nunspeet. De gemeente Hattem heeft minder te maken met vestigers uit de randstadregio dan Epe.

Figuur 2.5: Gemeente Hattem. Migratie naar leeftijdsklassen 2010-2019

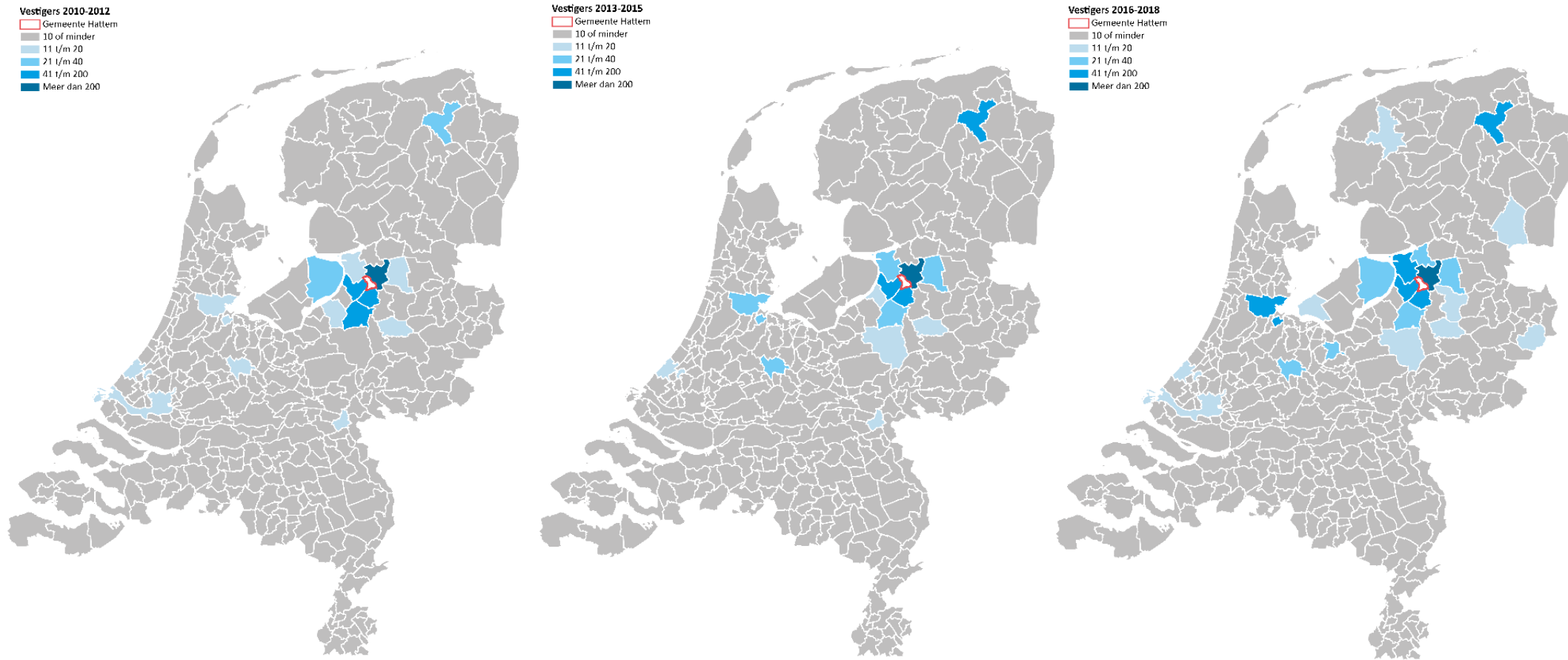


Bron: CBS, 2021

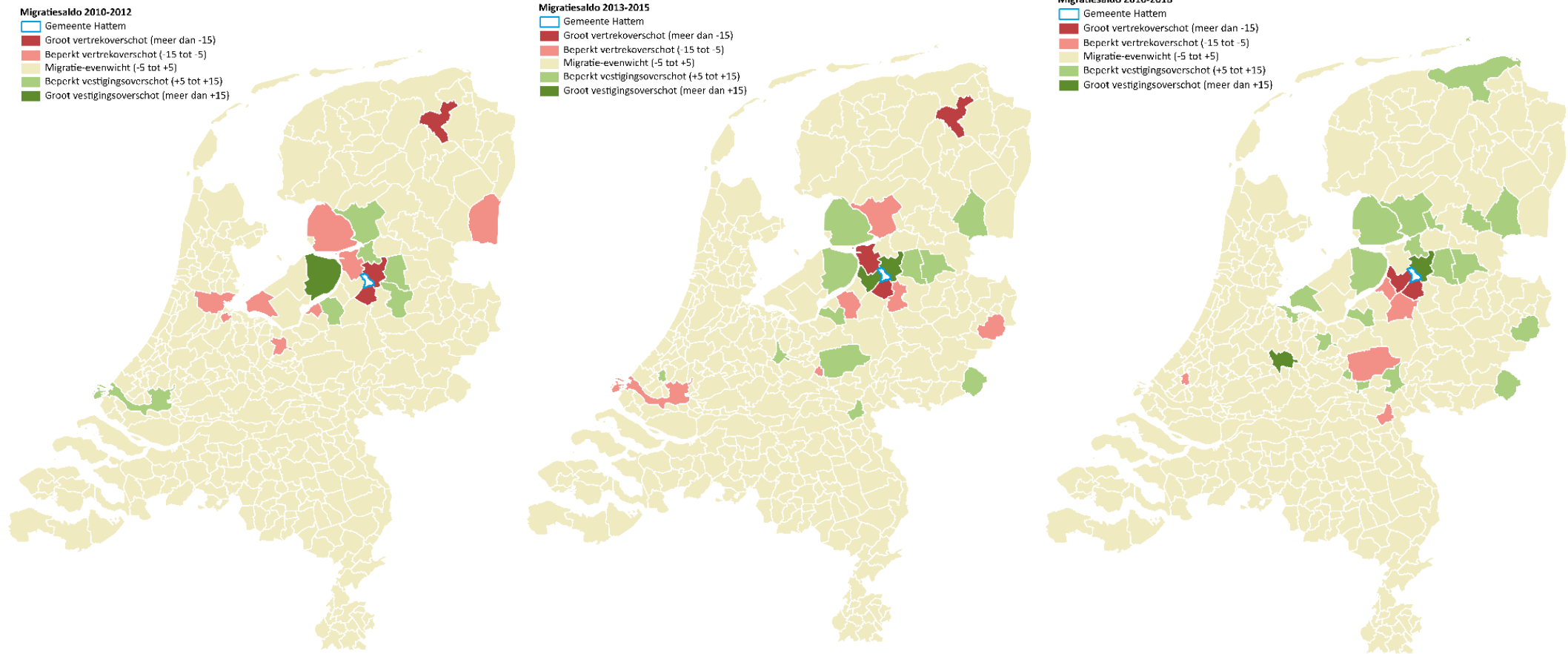
Vergelijk tussen gemeenten

In alle drie de gemeenten is de aantrekkingskracht op vestigende gezinnen groot. De gemeente Hattem verliest net als de gemeente Heerde per saldo meer jongeren tot 25 jaar. Dit is minder het geval in de gemeente Epe. De gemeente Hattem heeft net als de gemeente Heerde vooral een directe verhuisrelatie met omliggende gemeenten. Voor Heerde is de verhuisrelatie met de Flevolandse gemeenten ook aanwezig. Voor Hattem zien we juist een sterker positief migratiesaldo met de regio Zwolle. De gemeente Epe trekt daarnaast ook meer vestigers vanuit de randstad.

Figuur 2.6: Gemeente Hattem. Herkomstgemeenten vestigers (personen) 2010-2018



Figuur 2.7: Gemeente Hattem. Migratiesaldo vanuit herkomstgemeenten 2010-2018



3 Huidige woningvoorraad Hattem

Het grootste deel van de woningvoorraad in Hattem staat er al. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt daarmee steeds belangrijker. In dit hoofdstuk brengen we de huidige kwaliteit van de woningvoorraad in beeld. We zoomen hierbij specifiek in op kenmerken van de sociale huurvoorraad.

3.1 Woningvoorraad

Figuur 3.1: Gemeente Hattem. Woningvoorraad naar eigendom 2020

| | Hattem | |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| Huurvoorraad Triada | 1.215 | 24% |
| Overige corporatievoorraad | 75 | 1% |
| Totaal corporatievoorraad* | 1.290 | 25% |
| Particuliere huurvoorraad | 235 | 5% |
| Koop | 3.575 | 70% |
| Totaal | 5.100 | 100% |

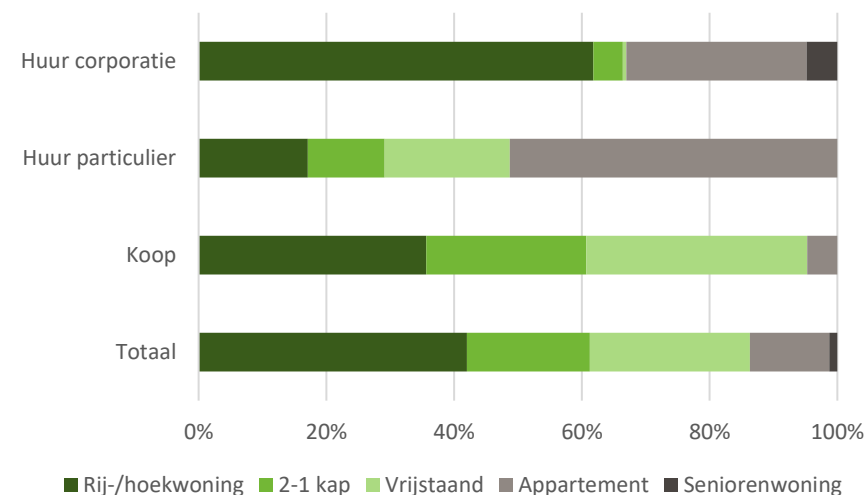
* DAEB voorraad Triada en totale (sociale) huurvoorraad overige corporaties
Bron: Registratie gemeente Hattem en corporatie Triada

Eind 2020 stonden er 5.100 woningen in de gemeente Hattem. Het aantal woningen is net wat hoger dan het aantal huishoudens in de gemeente. De verklaring hiervoor is dat niet elke woning bewoond wordt. Een aantal woningen staat bijvoorbeeld tussen verhuizingen leeg. Zeven op de tien woningen was een koopwoning.

Corporatie Triada heeft 1.215 woningen in de gemeente Hattem. Het bezit van Triada is afgenomen ten opzichte van het woningmarktonderzoek van 2017 met 90 woningen. Daarnaast zijn er nog circa 75 woningen van Habion. Circa 5% van de woningvoorraad is in het bezit van particuliere verhuurders.

De corporatievoorraad bestaat vooral uit rij-/hoekwoningen en appartementen. De koopvoorraad bevat juist veel tweekappers en vrijstaande woningen. In de particuliere huursector is dit meer verdeeld over de woonsegmenten.

Figuur 3.2: Gemeente Hattem. Huidige samenstelling woningvoorraad naar woningtype en eigendom



Bron: Gemeente Hattem, 2021

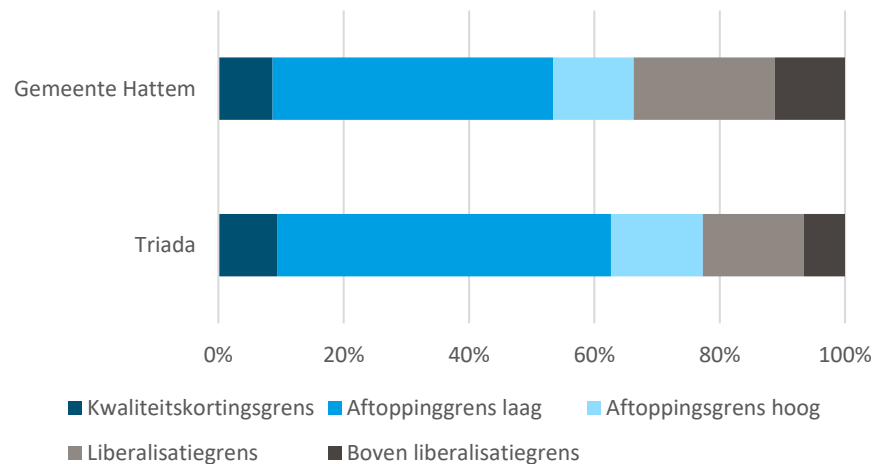
Kenmerken huurvoorraad Triada

De huurvoorraad van Triada bestaat voor circa 55% uit woningen geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden met potentieel recht op huurtoeslag. De meeste woningen hebben een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (56%). Dit zijn woningen tussen de € 442 en de € 633 (prijsspeil 2021). Op deze woningen doen vooral eenpersoonshuishoudens een beroep. 13% van de woningen heeft een huurprijs tussen de eerste en de tweede

aftoppingsgrens (€ 633 - € 678). Op deze woningen doen meerpersoonshuishoudens een beroep. Triada heeft naar verhouding wat meer woningen tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (23 % € 678 - € 752) en boven de liberalisatiegrens (11% > € 752) in Hattem dan in Epe en Heerde. Dit komt omdat Hattem naar verhouding meer eengezinswoningen heeft. De woningen die nu boven de liberalisatiegrens vallen, worden na mutatie weer bereikbaar verhuurt onder de liberalisatiegrens.

Het aandeel woningen tot de tweede aftoppingsgrens is in vergelijking met het vorige woningmarktonderzoek afgenomen (was 73%, nu 67%). Het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is licht afgenomen.

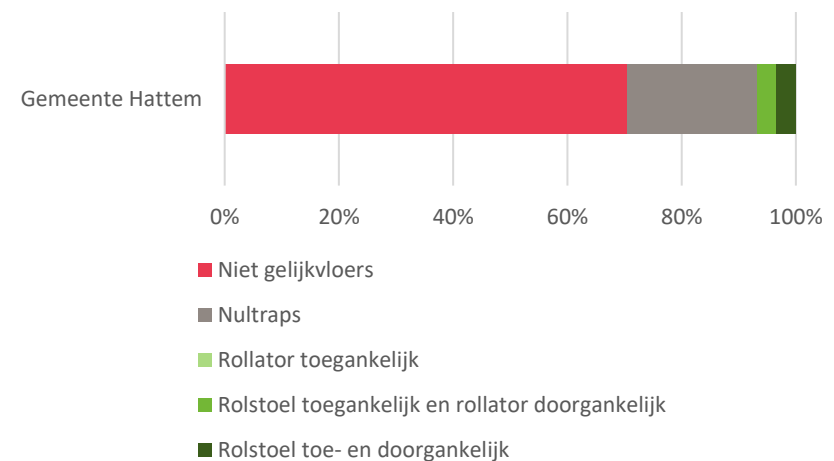
Figuur 3.3: Gemeente Hattem. Huurvoorraad Hattem en Triada (totaal Epe, Hattem en Heerde) naar prijssegment 2020



Bron: Triada, 2021

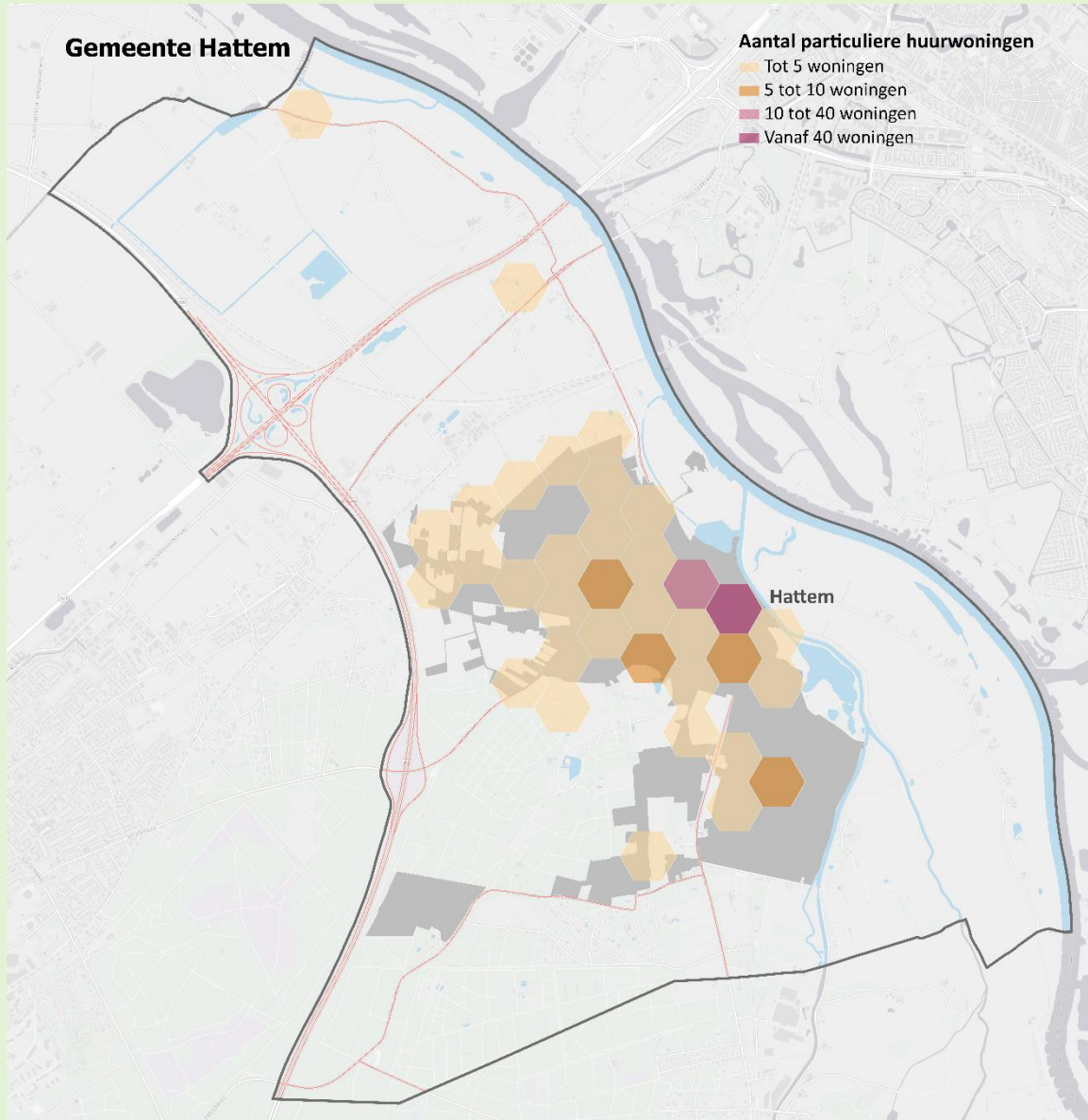
Het aantal levensloopgeschikte woningen is toegenomen van 22% in 2017 naar 29% in 2020. De stijging komt vooral door toevoeging van levensloopgeschikt nieuwbouwaanbod door Triada. Desalniettemin is nog 71% van de woningen niet gelijkvloers in de gemeente Hattem. Dit is hoger dan gemiddeld in het werkgebied van Triada (68% niet gelijkvloers). Gezien de toenemende vergrijzing in de gemeente ligt er een opgave om de huurvoorraad van Triada aan te laten sluiten bij de groeiende behoefte aan toegankelijke woningen.

Figuur 3.4: Gemeente Hattem. Huurvoorraad Triada naar levensloopgeschiktheid 2020



Bron: Triada, 2021

Kenmerken particuliere huurvoorraad



Het merendeel van de particuliere verhuurders in Hattem heeft tussen de drie en vijf woningen in bezit (circa 30 particuliere verhuurders). Het gaat hier veelal om particulieren die daarnaast een enkele woning verhuren. Er zijn naar verhouding minder kleine particuliere verhuurders met tot drie woningen in de verhuur dan in de gemeente Epe en Heerde. Er zijn 6 middelgrote particuliere verhuurders die 5 tot 20 woningen verhuren. Er zijn beperkt grote particuliere verhuurders actief in de gemeente Heerde. Het gaat om drie particuliere verhuurders die 20 tot 50 woningen verhuurd.

Circa de helft van de particuliere huurwoningen is geprijsd in het vrije marktsegment boven de € 752. Circa de 35% is een middenhuurwoning met een huurprijs tussen de € 737 en de € 950. De particuliere verhuurders zijn ook actief in het sociale huursegment. Circa een helft van de particuliere huurvoorraad is geprijsd tot de € 752.

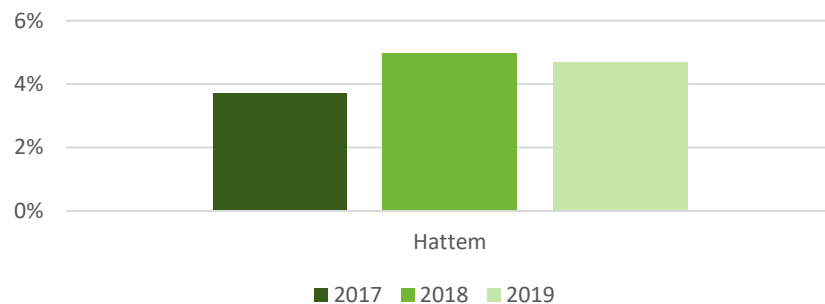
Vergelijk tussen gemeenten

In Hattem staan naar verhouding de minste woningen tot de tweede aftoppingsgrens in de drie gemeenten (Hattem 67%, Heerde 77%, Epe 81%). De afgelopen jaren is het aandeel woningen tot de tweede aftoppingsgrens afgenomen in alle drie de gemeenten. De relatieve afname van het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is in de gemeente Hattem het kleinst. De opgave voor Triada om woningen geschikt te maken, is groter in gemeenten Hattem en Heerde dan in de gemeente Epe.

3.2 Huidige marktdruk corporatiewoningen Triada

De mutatiegraad in de gemeente Hattem ligt de afgelopen jaren gemiddeld op 5%. Het aantal reacties op woningen van Triada lag in 2017 op gemiddeld 28 reacties op een woning. Vooral in 2019 en 2020 is het aantal reacties sterk toegenomen met circa 50 tot 80 reacties op een woning.

Figuur 3.5: Gemeente Hattem. Mutatiegraad



Bron: Triada, 2021

Figuur 3.6: Gemeente Hattem. Slaagkans vergeleken met andere gemeenten werkgebied Triada 2017-2020

| Slaagkans | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2017-2020 |
|-----------|------|------|------|------|-----------|
| Epe | 2,8% | 3,5% | 2,5% | 1,3% | -52% |
| Hattem | 3,1% | 3,0% | 2,5% | 1,8% | -43% |
| Heerde | 3,3% | 4,4% | 2,9% | 1,9% | -42% |
| Totaal | 3,0% | 3,6% | 2,6% | 1,6% | -47% |

Bron: Triada, 2021

De slaagkans van woningzoekenden is de afgelopen jaren afgenomen in de drie gemeenten. Dit komt in de gemeente Hattem deels door het afnemende woningaanbod in de afgelopen jaren. De slaagkans is in de gemeente Heerde en Hattem minder sterk afgenomen dan in de gemeente Epe. Desalniettemin hebben steeds meer woningzoekenden moeite om een sociale huurwoning te vinden.

Vergelijk tussen gemeenten

Woningzoekenden komen steeds lastiger aan een woning in de gemeente Hattem. De mutatiegraad ligt in de gemeente Hattem met 5% gemiddeld wat lager dan in Epe (6%), maar is hetzelfde als in de gemeente Heerde (ook 5%). Het aantal reacties ligt in Hattem en Heerde hoger dan in Epe. De slaagkans van woningzoekenden is in Hattem en Heerde juist hoger dan in Epe. In alle drie de gemeenten duiden de indicatoren erop dat de marktdruk op de sociale huursector stijgt.

4 Behoeft sociale huur Hattem

Als basis voor de woningbehoeftebepaling maken we gebruik van de prognose Gelderse variant Primos 2019. Dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Het vertrekpunt van deze prognose zijn de bekende woningbouwplannen tot 2025. Na 2025 wordt een trend van de afgelopen jaren doorgetrokken. Daarnaast houdt de prognose rekening met demografische ontwikkelingen; geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratieverwachtingen. Daarnaast houden we rekening met de woningdruk vanuit de regio Zwolle, wat invloed heeft op de woningvraag in de gemeente Hattem. Op basis van aannames voor de woningdruk in de regio Zwolle brengen we twee varianten voor de woningbehoefteontwikkeling in beeld.

4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De gemeente Hattem groeit naar verwachting de komende jaren vooral door natuurlijke aanwas (geboorte/sterfte). Sinds 2016 is groei van de binnenlandse migratie naar de gemeente afgenomen. Dit is ook terug te zien in een licht positief binnenlands migratiesaldo voor de komende jaren. Het buitenlands migratiesaldo zal de komende jaren naar verwachting in evenwicht blijven, ongeveer evenveel mensen vestigen zich in de gemeente dan er vertrekken. Op basis van de prognose stijgt het aantal inwoners tot 2030 met + 410 inwoners. Na 2030 zet deze groei naar verwachting nog door.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer de bevolkingsomvang bepalend, maar veel meer de huishoudensontwikkeling. Op basis van de prognose stijgt het aantal huishoudens tot 2030 met + 390 huishoudens. Het aantal inwoners in de gemeente Hattem groeit verhoudingsgewijs sterker dan de huishoudens (huishoudens + 3%, inwoners + 7%). Dit komt omdat de huishoudensgroei in

belangrijke mate bestaat uit gezinnen. De gemeente Hattem vergrijst, maar tegelijkertijd is het een aantrekkelijke gemeente voor gezinnen met kinderen.

Opvangen woningdruk Zwolle

De woningdruk in de regio Zwolle loopt op. Het is denkbaar dat de woningvraag in Zwolle mede opgevangen moet worden in de omliggende gemeenten, waaronder Hattem. Bij de maximumvariant brengen we inzicht in een potentiële woningbehoefte rekening houdend met het inlopen van een woningtekort van 2,4% in de regio Zwolle (Bron: Woningtekort ABF regio Zwolle 2020). Momenteel lopen er in de regio gesprekken om het woningtekort in de regio Zwolle met de regiogemeenten op te pakken. De huidige maximumvariant voor de woningbehoefte is een indicatie voor de mogelijke opgave vanuit de regionale woningdruk in Zwolle die Hattem kan opvangen. Afhankelijk van de te maken afspraken met de regiogemeenten en de ambities van de gemeente Hattem, kan de woningbehoefte hoger uitpakken.

Op basis van de minimumvariant ligt de woningbehoefte tot 2030 op + 390 woningen. Dit kan naar verwachting maximaal oplopen tot + 450 woningen (maximumvariant). Het deels opvangen van het woningtekort uit de regio Zwolle en daarmee gepaarde woningbouwopgave is hierin meegenomen. Als uitgangspunt voor de verdere analyses gebruiken we de minimumvariant als basis. Deze weerspiegelt een reëel minimumscenario voor de doorrekening van de behoefte aan sociale huur voor Hattem. De maximumvariant biedt daarnaast inzicht in de betekenis voor de gemeente Hattem als zij deels inzet op het opvangen van de woningbehoefte uit de regio Zwolle.

Tabel 4.1: Gemeente Hattem. Bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteprognose 2020-2035

| | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2020-2025 | 2025-2030 | Tot 2030 |
|--|--------|--------|--------|--------|-----------|-----------|----------|
| Bevolking | 12.170 | 12.370 | 12.580 | 12.880 | 200 | 210 | 410 |
| Huishoudens | 5.080 | 5.280 | 5.470 | 5.620 | 200 | 190 | 390 |
| Woningbehoefte (minimumvariant) | 5.080 | 5.280 | 5.470 | 5.620 | 200 | 190 | 390 |
| Woningbehoefte (maximumvariant) | 5.080 | 5.305 | 5.530 | 5.680 | 225 | 225 | 450 |

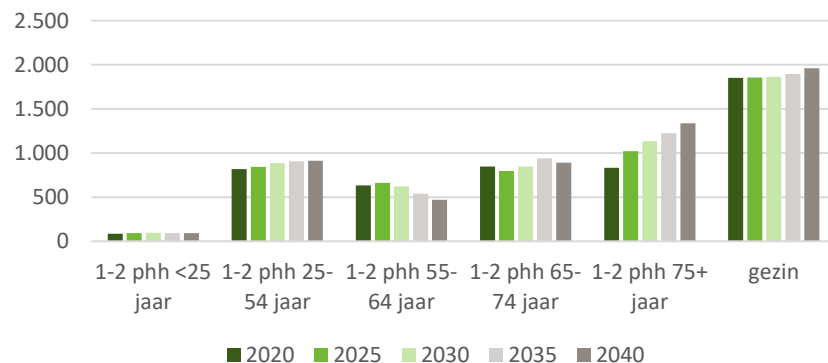
Bron: Gelderse variant Primos 2019, bewerkingen Companen 2021

Groeiend aantal gezinnen

Het aantal gezinnen in de gemeente Hattem groeit. Het is aantrekkelijk wonen in de gemeente Hattem voor gezinnen. Ook het aantal jonge huishoudens blijft naar verwachting stabiel in de gemeente.

Daarnaast heeft de gemeente ook te maken met vergrijzing. In de komende jaren neemt het aantal oudere alleenstaande huishoudens toe. Het aantal 75-plushuishoudens neemt naar verwachting met circa + 300 huishoudens toe 2030.

Figuur 4.1: Gemeente Hattem. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling en leeftijd Gelderse variant Primos 2019



Bron: Gelderse variant Primos, 2019

Vergelijk tussen gemeenten

In de gemeente Hattem ligt de woningbehoefte toename tot 2030 op + 8%. In de gemeente Epe ligt dit op een vergelijkbaar niveau. In Heerde ligt de woningbehoefte met circa 6% lager dan in Hattem en Epe. In alle drie de gemeenten speelt vergrijzing een belangrijke rol in de verwachte toename van het aantal benodigde woningen. In Hattem neemt het aantal gezinnen naar verwachting toe. In Epe zien we een gelijkblijvende ontwikkeling van het aantal gezinnen de komende jaren. In Heerde neemt het aantal gezinnen naar verwachting juist wat af.

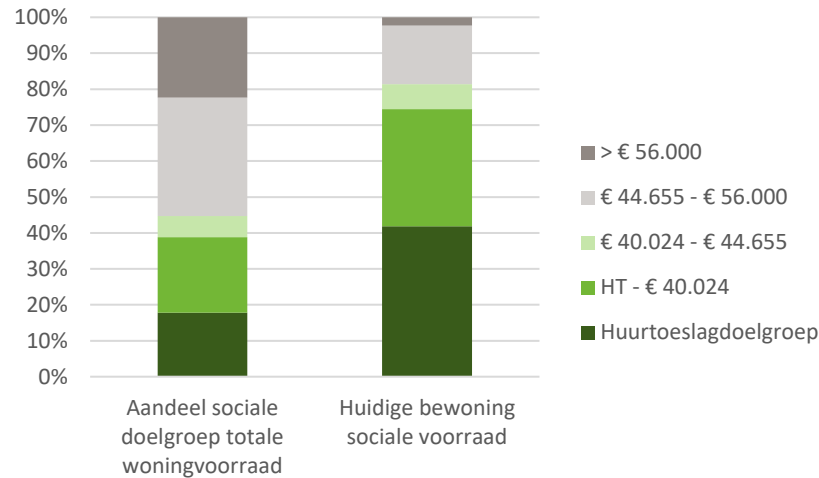
4.2 Behoeft sociale huur

Huidige situatie inkomensgroepen

Om inzicht te krijgen in de toekomstige behoefte aan sociale huur, brengen we eerst de huidige woonsituatie van verschillende inkomensgroepen in beeld. Circa 40% van de huishoudens in de gemeente Hattem heeft op basis van het inkomen recht op een sociale huurwoning. 18% heeft een inkomen met recht op huurtoeslag.

Lang niet ieder die behoort tot de doelgroep van de corporatie woont daadwerkelijk in een sociale huurwoning. De huidige sociale huurvoorraad wordt voor 74% bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). 16% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een middeninkomen (€ 44.655 - € 56.000). De scheefheid (huishoudens met inkomen boven de € 40.024) is afgenomen sinds het vorige woningmarktonderzoek van 2017, van 28% naar 26%.

Figuur 4.2: Gemeente Hattem. Links omvang sociale doelgroep in de totale woningvoorraad, rechts bewoning van inkomensgroepen in de sociale voorraad.



Bron: Lokale monitor Wonen, 2021.

Ontwikkeling behoefte sociale huur

Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens maken wij een inschatting van die behoefte. Wij richten ons hierbij allereerst op meetbare economische en demografische trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Hierbij kijken we naar de leeftijdsontwikkeling en huishoudenssamenstelling. In de toekomst zullen steeds meer eenpersoonshuishoudens in een corporatiewoning wonen.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generaties ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen

opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen voor deze groep daalt.

- **Effect van welvaartsgroei.** De afgelopen jaren zagen we een gestaag stijgende welvaartsgroei, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitsprak van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. Nederland bevindt zich met de huidige Coronacrisis in een recessie. De verwachting is dat het om een relatief korte periode zal gaan, mede omdat de recessie niet veroorzaakt wordt door economische redenen, maar door het stilleggen van de economie vanwege de volksgezondheid. De grote kosten die de overheid momenteel maakt om bedrijven op de been te houden, leiden op termijn naar verwachting tot grote bezuinigingen. Nu al verliezen veel jongeren en mensen met tijdelijke contracten hun baan. Ook loopt de werkloosheid naar verwachting de komende tijd op. In economisch mindere tijden neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning neemt dan toe. In dit onderzoek nemen we twee scenario's mee (0% en 0,4% koopkrachtontwikkeling). De verwachting is dat de komende jaren het aanhouden van het behoudende koopkrachtscenario van 0% een reëel uitgangspunt is. Op de lange termijn kan de economie (na effecten van bezuinigingen) mogelijk weer wat stabiliseren. Het scenario met 0,4% koopkrachtontwikkeling geeft hiervoor een realistisch beeld.

Tabel 4.2: Gemeente Hattem. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen woonachtig in sociale huur Woningbehoefte minimale woningbehoefteafspraken 2020-2035

| | 2020 | 2030 | | 2035 | |
|----------------------|------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | Huidige situatie | 0% scenario | 0,4% scenario | 0% scenario | 0,4% scenario |
| Huurtoeslagdoelgroep | 540 | 590 | 570 | 605 | 580 |
| HT - € 40.024 | 420 | 430 | 430 | 445 | 430 |
| € 40.024 - € 44.655 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| € 44.655 - € 56.000 | 210 | 240 | 240 | 240 | 245 |
| > € 56.000 | 30 | 30 | 30 | 35 | 35 |
| Totaal | 1.290 | 1.380 | 1.355 | 1.415 | 1.380 |

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Op basis van demografisch- en economisch ontwikkelingen zal de groep die behoefte heeft aan sociale huurwoningen in 2030 tussen de 1.355 en de 1.380 huishoudens zijn. In dat geval zal de huidige voorraad met + 65 tot + 90 woningen moeten toenemen. In 2017 lag de behoefte met + 55 tot + 90 woningen tussen 2017 en 2027 op een vergelijkbaar niveau. We zien echter dat de woningvoorraad tussen 2017 en 2021 is afgenomen met 90 woningen.

De doorkijk naar 2035 laat zien dat bij beide scenario's de vraag naar de benodigde voorraad naar verwachting nog toeneemt. Er is bij het stagnerende koopkracht scenario een beperkte inkomensstijging en huurders met een hoger inkomen zullen ook langer in een huurwoning blijven wonen. Daarnaast zal de vraag van de primaire doelgroep toenemen.

Naast de economische en demografische trends zijn er ook andere meer maatschappelijke trends van invloed op de woningbehoefte. Daarom scherpen

we de toekomstige vraag naar sociale huur aan op basis van de volgende uitgangspunten:

- **Scheefheid.** De mate van scheefheid van inkomensgroepen in de sociale huurvoorraad is van invloed op de benodigde voorraad. Als de scheefheid daalt zijn er meer woningen beschikbaar voor de sociale doelgroep. De afgelopen jaren is de scheefheid in de sociale huurvoorraad afgenomen. De verwachting is echter dat er altijd enige mate van scheefheid in de voorraad zal blijven. Tevens stukt de doorstroming van scheefwoners naar verwachting omdat zij in de huidige markt niet kunnen doorstromen naar betaalbare koopwoningen. Als aanname voor de behoefte aan sociale huurwoningen houden we de scheefheid voor de toekomst dan ook gelijk aan de huidige scheefheid.
- **Statushouders.** Het uitgangspunt voor de toekomst baseren we op de trend in taakstelling statushouders over de afgelopen jaren. Net als in het vorige woningmarktonderzoek van 2017 gaan we ervan uit dat de sociale huur deze taakstelling volledig faciliteert. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling voor de afgelopen jaren het geval te zijn geweest.
- **Uitstroom Beschermd Wonen.** Een deel van de zorgvragers vanuit een intramurale woonvorm zal de komende jaren naar verwachting uitstromen naar een zelfstandige woonruimte. De woonopgave die dit met zich meebrengt is onderzocht in de Regionale opgave BW 2020 voor de gemeenten in Oost-Veluwe. Daarbij is onderscheid gemaakt naar een minimum en een maximum bandbreedte. De minimale behoefte die hieruit voortkomt voor de gemeente Hattem is in dit woningmarktonderzoek meegenomen als opgave voor de sociale huur. Deze doelgroep heeft behoefte aan corporatiewoningen tot de kwaliteitskortingsgrens. De toekomstige vraag naar Beschermd Wonen is onzeker. Het is mogelijk dat de woningbehoefte vanuit deze doelgroep stijgt en zich

ontwikkelt volgens de maximumbandbreedte uit de Regionale opgave BW 2020. Het blijven monitoren van de behoefte en het tijdig kunnen bijsturen in de opgave is dan van belang.

- **Inloop lokaal woningtekort.** In de afgelopen vier jaar is de sociale huurvoorraad in Hattem afgenomen met 90 woningen. De signalen van nu (oplopende woningdruk) laten zien dat deze afname niet aansluit bij de behoefte. De afname van het aantal sociale huurwoningen is daarom opgenomen in de verhoogde woningbehoefte voor de komende jaren.

Op basis van de aanvullende uitgangspunten zal de benodigde sociale huurvoorraad in beide economische scenario's hoger uitvallen. In de volgende tabel zijn de effecten weergegeven.

Tabel 4.3: Gemeente Hattem. Benodigde sociale huurvoorraad bij woningbehoefte minimumvariant 2020-2035

| Woningbehoefte minimumvariant | 2020 | Tot 2030 | | Tot 2035 | |
|--|-------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | | Econ. Groei = 0% | Econ. Groei = +0,4% | Econ. Groei = 0% | Econ. Groei = +0,4% |
| Huidige corporatievoorraad | 1.290 | | | | |
| Toename behoefte | | | | | |
| + Groei doelgroep in sociale huur | | 125 | 100 | 60 | 50 |
| Afname behoefte | | | | | |
| - Generatie-effect | | -35 | -35 | -25 | -25 |
| Basisprognose | | 1.380 | 1.355 | 1.415 | 1.380 |
| Toename gecorrigeerde behoefte | | | | | |
| + Behoefte statushouders | | 30 | 30 | 40 | 40 |
| + Uitstroom Beschermd wonen (minimaal) | | 5 | 5 | 10 | 10 |
| + Inloop lokaal woningtekort | | 90 | 90 | 90 | 90 |
| Behoefte sociale huurvoorraad | | 1.505 | 1.480 | 1.555 | 1.520 |
| Saldo gecorrigeerde behoefte | | + 215 | + 190 | + 265 | + 230 |
| Aandeel sociale huur op totale woningbehoefte* | | 45% | 40% | 42% | 37% |

*inclusief compensatie voor onttrokken sociale huurwoningen 2017-2021

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Op basis van de uitgangspunten zal de benodigde sociale huurvoorraad in beide economische scenario's hoger uitvallen. Dat betekent dat de huidige voorraad van de gemeente Hattem, op basis van de aannames, toe moet nemen met + 190 tot + 215 woningen tot 2030. Na 2030 is er nog behoefte aan + 40 tot +50 woningen. Vooral het inlopen van het lokale woningtekort zorgt voor een verhoogde behoefte aan sociale huurwoningen. De behoefte vanuit statushouders versterkt daarnaast de vraag naar sociale huurwoningen. De vraag van statushouders is sterk afhankelijk van de ontwikkelingen van internationale migratiebewegingen. Neemt de migratie van het buitenland naar Nederland af, dan zal ook de behoefte aan sociale huur afnemen. De woningbehoefte vanuit uitstroom van Beschermd Wonen is voor de gemeente Hattem naar verwachting minder bepalend.

Effect woningtekort regio Zwolle

Bij de maximumvariant hanteren we aannames over de verdeling van de behoefte aan sociale huur. Een deel van dit woningtekort zal een vraag zijn naar sociale huurwoningen. Als aanname voor de benodigde sociale huurvoorraad nemen we de woonwensen van doelgroepen waar dit woningtekort is ontstaan. Het gaat vooral om een woningtekort bij jongeren en jonge gezinnen, die leidend zijn voor de behoeftebepaling aan sociale huurwoningen.

Naar verwachting heeft de maximumvariant beperkt invloed op de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Hattem. Bij de maximumvariant ligt de behoefte aan sociale huurwoningen circa 15 woningen hoger. Met de verhoogde woningvraag vanuit de regio Zwolle wordt naar verwachting vooral een vraag in de koopsector bediend.

¹ Waarbij we ervan uitgaan dat 100% van harde plancapaciteit, 100% van de zachte plannen in een gevorderd stadium en 50% van zachte plancapaciteit binnen de komende tien jaar gerealiseerd zal worden.

Huidige plannen voor uitbreiding voorraad

Op dit moment zijn er al diverse plannen (deels hard, deels in voorbereiding, deels zacht) om in de vraag naar sociale huurwoningen te voorzien. Zo zijn er twee plannen in ontwikkeling waarbij in totaal 70 sociale huurwoningen worden opgeleverd. Verder zijn er enkele zachte plannen, waarbij de verwachting wel is dat deze binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling komen (totaal 65 sociale huurwoningen). Tenslotte zijn er nog enkele zachte plannen die met name voor de periode vanaf 2023 zijn voorzien (totaal 70 sociale huurwoningen). In totaal gaat het daarbij om een plancapaciteit van 165 sociale huurwoningen (deels hard, deels zacht).

Als we deze harde en zachte plannen confronteren met de verwachte vraag, dan blijft er nog een restopgave voor de komende tien jaar van 25 tot 50 sociale huurwoningen¹ waar nog plannen voor moeten worden gemaakt.

Invloedrijke wet- en regelgeving

De afgelopen tijd zijn meerdere wetsvoorstellen gedaan die van invloed zijn (of gaan worden) op de werking van de sociale huursector. In deze paragraaf zetten we de belangrijkste wetsvoorstellen op een rij en geven aan wat de mogelijke gevolgen voor de kwantitatieve en/of kwalitatieve vraag aan sociale huur zijn.

Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting (2021)

Het Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting maakt het mogelijk om de huurprijs van een zelfstandige woning tijdelijk te bevriezen of te verlagen voor huurders die daarom vragen, bijvoorbeeld als gevolg van inkomensverlies. Zo kunnen woningcorporaties maatwerk leveren aan mensen die tijdelijk minder inkomen hebben of willen doorstromen naar een meer passende woning. Deze

huurkorting geldt voor een periode tot maximaal drie jaar. Met deze maatregel kunnen huurders met betalingsproblemen sneller geholpen worden, waardoor wellicht minder huisuitzettingen hoeven plaats te vinden. Mogelijk kan de maatregel tot meer doorstroming leiden, als verhuiscapaciteit huurders hiermee een extra stimulans krijgen om toch te verhuizen naar een iets duurder huurwoning (bijvoorbeeld omdat die woning groter of levensloopgeschikter is dan hun huidige woning).

Wet Eenmalige Huurverlaging (2021)

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Bijvoorbeeld als huurders over langere tijd te maken hebben gehad met inkomensdaling, of doordat zij in de woning kwamen wonen voordat passend toewijzen was ingevoerd. De regeling is van toepassing op huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Een huishouden dat in 2021 een huurverlaging heeft gekregen tot de aftoppingsgrens, mag dus ook geen huurverhoging krijgen per 1 juli 2021. In 2022 mag dat wel weer. Het gevolg van deze wet kan zijn dat de doorstroming wordt afgeremd. Voor dure scheefwoners is er nu minder aanleiding om te verhuizen naar een woning die beter past bij hun financiële mogelijkheden.

Motie huurbevrozing (2021)

In februari is een motie aangenomen om de huren eenmalig te bevroren. De bevrozing geldt voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties (dus ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen). Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn niet toegestaan. Deze maatregel kan drukken op de investeringsmogelijkheden van corporaties. Om

te zorgen dat het gelijk houden van de huren niet ten koste gaat van nieuwbouw of verduurzamingsopgave worden corporaties door het Rijk gecompenseerd. Omdat het om een eenmalige bevrozing gaat, lijkt de motie niet tot grote verschuivingen in kwantitatieve of kwalitatieve vraag te zorgen.

Tijdelijke afschaffing markttoets niet-DAEB investeringen (2021 t/m 2023)

Door een aanpassing van de Woningwet is per 1 januari 2021 geen markttoets meer nodig alvorens woningcorporaties niet-DAEB investeringen kunnen doen, zoals de bouw van middeldure huur, sociale koop of gemengde projecten. De afgelopen jaren is de vraag naar middeldure huur toegenomen, met name bij middeninkomens die vaak teveel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huur, maar te weinig voor een hypotheek. Door de verplichting van een markttoets bouwden corporaties in de praktijk zeer weinig in dit segment, ook als particuliere investeerders geen of weinig interesse toonden, omdat de gemeentelijke procedure vrijwel nooit werd opgestart. De afschaffing van de markttoets geldt vooralsnog voor een termijn van drie jaar. Als corporaties door deze afschaffing ook daadwerkelijk meer gaan investeren in middeldure huur kan dit mogelijk tot minder vraag naar sociale huur boven de aftoppingsgrenzen leiden. Midden- en hogere inkomens met een voorkeur voor huur zouden dan mogelijk eerder geneigd zijn om een middeldure huurwoning te betrekken, mits deze woningen snel beschikbaar zijn, niet te duur (< €1.000) en voorzien van de juiste kwaliteit.

Wetsvoorstel differentiatie inkomensgrenzen toewijzing sociale huur (vanaf 1 januari 2022)

Er ligt een wetsvoorstel om de huidige inkomensgrenzen voor toewijzing van sociale huur te differentiëren naar huishoudentype. In het voorstel zou de

tijdelijke 80-10-10 regeling² vervangen worden door een regeling waarbij 90% van de vrijkomende sociale huur wordt toegewezen aan de sociale doelgroep en 10% vrije ruimte aan overige inkomensgroepen blijft bestaan. De sociale doelgroep bestaat vanaf dan uit eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €35.938 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €43.126. De gedachte hierachter is dat de huishoudensgrootte invloed heeft op de bestedingsruimte. Daarmee houdt het nieuwe voorstel, meer dan het huidige systeem, rekening met de financiële mogelijkheden van bepaalde huishoudentypen. Zeker voor 2-persoonshuishoudens met een middeninkomen kan dit voorstel uitkomst bieden. Hun kansen op een sociale huurwoning worden hiermee vergroot. Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de €36.000 en €40.000 is de situatie omgekeerd. Zij maken volgens de huidige regeling nog veel kans op een sociale huurwoning, maar zijn vanaf volgend jaar aangewezen op de 10% vrije toewijzingsruimte. Daarnaast is het de vraag of de huidige inkomensgrenzen volstaan voor bijvoorbeeld grote gezinnen met een inkomen net boven de €43.000.

Tabel 4.4: Invloed van wetsvoorstellen op behoefte sociale huur

| Wet(s)voorstel | Wanneer? | Effect | kwantitatieve behoefte sociale huur | Effect kwalitatieve behoefte sociale huur |
|----------------------------------|----------------|---|-------------------------------------|--|
| Tijdelijke huurkorting | 2021 | Geen of beperkt effect | | lets meer vraag woningen > aftoppingsgrens |
| Enmalige huurverlaging | 2021 | Geen of beperkt effect | | lets minder vraag woningen > aftoppingsgrens |
| Motie huurbevrozing | 2021 | Geen of beperkt effect | | Geen of beperkt effect |
| Afschaffing markttoets niet-DAEB | 2021 t/m 2023 | Mogelijk lichte afname (op termijn) | | lets minder vraag woningen > aftoppingsgrens |
| Differentiatie inkomensgrenzen | Vanaf 1-1-2022 | Neemt iets af (doelgroep wordt kleiner) | | Minder vraag kleine woningen voor alleenstaanden |

Bron: Wetsvoorstellen, 2020-2022

² Corporaties moeten 80% van hun vrijkomende sociale huurvoorraad (de woningen met een huurprijs tot €752,33) toewijzen aan huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren (inkomensgroep tot €40.024). Daarnaast mogen corporaties 10% van de

Benodigde sociale huurvoorraad naar prijssegment

De doorvertaling van de benodigde sociale huurvoorraad naar prijssegment baseren we op de volgende uitgangspunten:

- Huidige inkomensverdeling
- Huidige corporatievoorraad naar prijssegment
- Huidige ontwikkeling huurtoeslaggroep en overige corporatiedoelgroep
- Huidig aandeel leeftijdsgroepen in sociale huurwoning
- Ontwikkeling leeftijdsgroepen op basis van demografische prognose

Op basis van deze uitgangspunten stellen we vast dat er de komende jaren geen aanvullende behoefte aan woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens is. De huidige woningvoorraad voorziet naar verwachting in de behoefte vanuit jongeren en de doelgroep die uitstroomt uit Beschermd Wonen. De doelgroep die uitstroomt uit Beschermd Wonen en gebruik maakt van de Opstapregeling is voor circa de helft jonger dan 23 jaar (periode 2019-2021).

De benodigde groei van de kernvoorraad valt in belangrijke mate in het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Corporaties huisvesten in toenemende mate kleine huishoudens met een laag inkomen, een belangrijke doelgroep voor woningen in dit prijssegment. De vraag naar woningen in het prijssegment tussen de aftoppingsgrenzen en tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens neemt in de gemeente Hattem ook toe.

vrijkomende woningen toewijzen aan de zogenoemde middeninkomens (een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655) en nog eens maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, ongeacht het inkomen.

Tabel 4.5: Gemeente Hattem. Benodigde sociale huurvoorraad toevoegingen naar prijssegment tot 2030

| | Hattem tot 2030 | |
|---------------|------------------|---------------------|
| | Econ. Groei = 0% | Econ. Groei = +0,4% |
| Tot € 442 | 0 | 0 |
| € 442 - € 633 | 110 | 95 |
| € 633 - € 678 | 50 | 45 |
| € 678 - € 752 | 55 | 50 |
| Totaal | 215 | 190 |

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Vergelijk tussen gemeenten

In de gemeente Hattem is de behoefte aan sociale huur 40 tot 44%. In absolute zin gaat het om de kleinste toename van het aantal sociale huurwoningen in de drie gemeenten. Procentueel is de woningbehoefte het hoogst van de drie gemeenten. In de gemeente Epe ligt de behoefte aan sociale huurwoningen op 24 tot 30% van de totale woningbehoefte. In Heerde ligt de behoefte aan sociale huurwoningen op 37 tot 42%. In Hattem en Heerde is een inhaalslag nodig in de benodigde sociale huurvoorraad, mede omdat de sociale huurvoorraad de afgelopen jaren is afgenomen. In de gemeente Epe is de sociale huurvoorraad in de afgelopen jaren juist toegenomen. De benodigde groei van de kernvoorraad valt in alle drie de gemeenten in belangrijke mate in het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens.

5 Kwalitatieve woningbehoefte Hattem

Ervaringen uit het verleden tonen aan dat woningzoekenden niet altijd de woning betrekken die ze bij enquêtes aangeven te zoeken. Andersom kunnen woningzoekenden feitelijk geen woning betrekken als dat aanbod niet beschikbaar is. Door feitelijk verhuisgedrag (CBS Microdata) te combineren met de verhuiscriteria (WoON2018) krijgen we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente.

Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met de doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens en meer ouderen, krijgen we een beeld van de veranderende verhoudingen van de woningmarkt in gemeente Hattem.

5.1 Verhuisgedrag en woonwensen

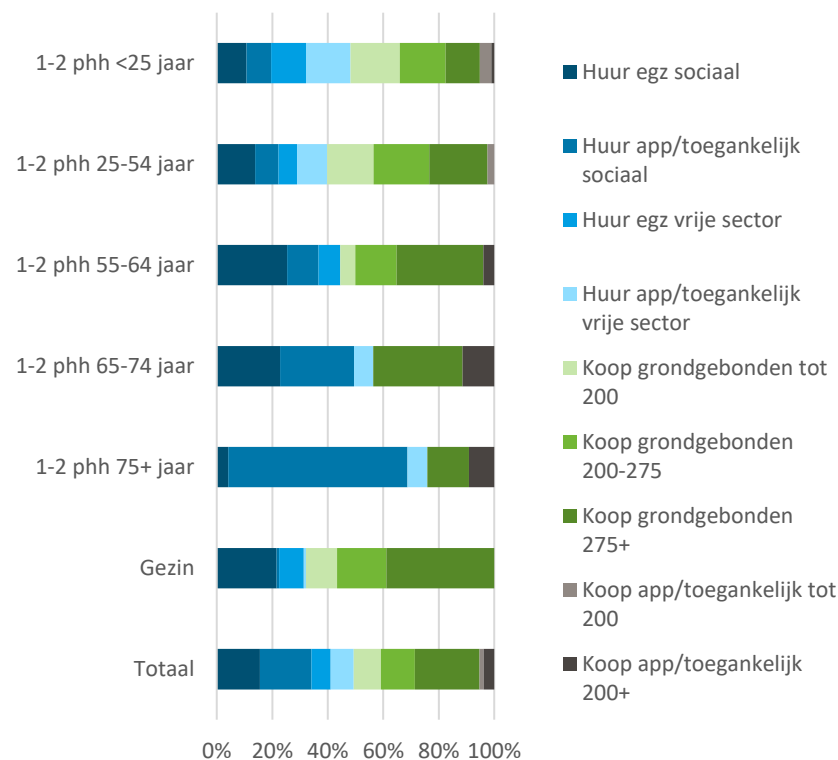
Een aantal groepen op de woningmarkt beïnvloeden de woningmarkt in sterke mate; starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen.

Starters/jonge huishoudens tot 25 jaar

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een eengezinswoning of in mindere mate een appartement in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden koopwoningen tot € 200.000, veelal maximaal € 275.000. Deze woningen zijn door de toegenomen woningdruk steeds beperkter aanwezig in Hattem.

Er zijn ook jongeren die zich richten op een particuliere huurwoning. Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen beperkt. Door de strenge hypotheekregels en het benodigde eigen geld voor de koop van een woning, vallen deze jongeren tussen wal en schip. Ouders kiezen er steeds vaker voor om financieel hun kind(eren) te steunen bij de koop van een woning.

Figuur 5.1: Gemeente Hattem. Gewenst woningprofiel



Bron: CBS Microdata en WoON2018

Gezinnen

Gezinnen geven de voorkeur aan tweekappers of vrijstaande woningen boven de € 275.000 tot circa € 400.000. Dit woningaanbod is al veel aanwezig in de gemeente Hattem. De jonge gezinnen zoeken nog wat vaker een woning tot € 275.000. Deze woningen zijn steeds minder beschikbaar in de gemeente Hattem. Niet elk gezin kan een koopwoning betalen. Zij doen een beroep op een grondgebonden woning in de corporatiesector of de vrije huursector.

Ouderen

Bij ouderen verschillen verhuiscriteria en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd van 55 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil wel naar een toegankelijker woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler dan de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met een tuintje of een fatsoenlijk balkon. Dan gaat het om appartementen of toegankelijke grondgebonden woning met een tuintje zowel in de huursector als in de koopsector. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning.

Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vrijwel alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan op de huursector in plaats van de koopsector, zowel sociale huur- als vrijesector huurwoningen.

5.2 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte

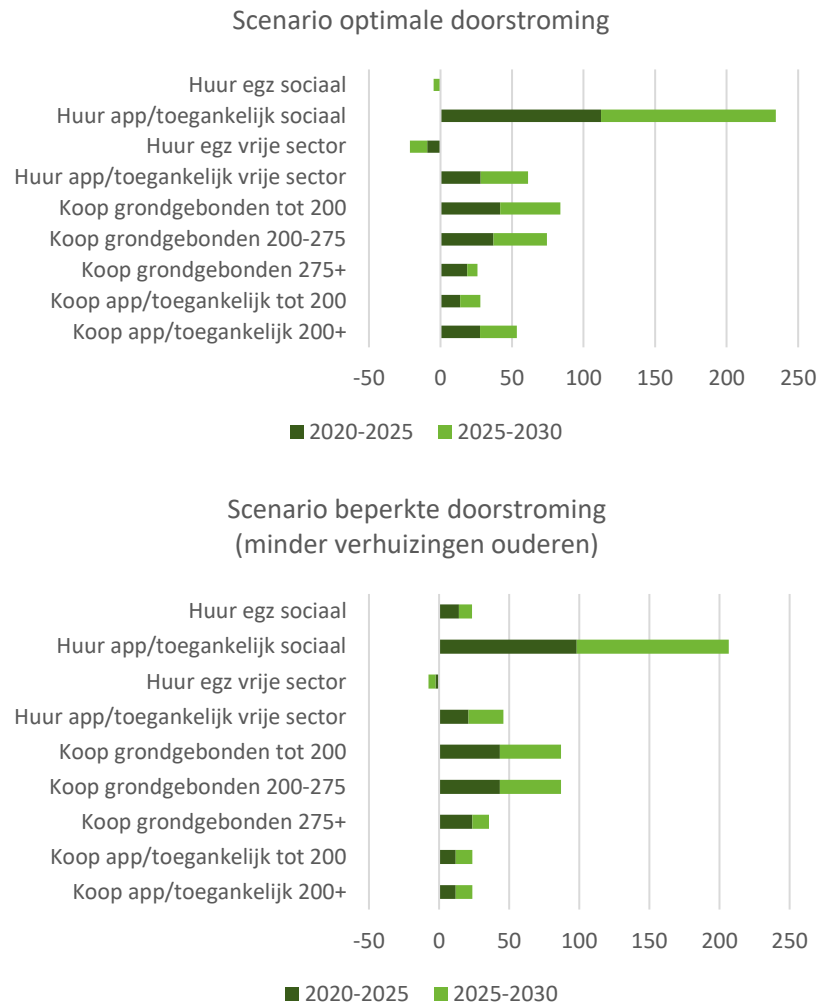
In de voorgaande paragrafen hebben we stilgestaan bij de verwachte kwantitatieve woningbehoefte, de behoefte aan sociale huurwoningen en de woonwensen. Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is vervolgens een doorrekening gemaakt van de verwachte kwalitatieve woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met de doorstroming op de woningmarkt en woningen die vrijkomen door verhuizing of overlijden.

We geven de woningbehoefte weer in twee scenario's;

1. **Optimale doorstroming:** Scenario waarin ouderen verhuizen naar de woning die men wenst. Dit zorgt ervoor dat er meer woningen vrijkomen voor starters, stellen en gezinnen. Dit scenario biedt kansen voor het verlagen van de woningdruk bij starters, stellen en gezinnen.
2. **Beperkte doorstroming:** Scenario waarin een deel van de verhuisgeneigde ouderen toch blijft wonen in de huidige woning. Dit zorgt ervoor dat minder woningen vrijkomen voor starters, stellen en gezinnen. Dit scenario vormt een risico voor het beschikbaar aanbod voor starters, stellen en gezinnen in de gemeente.

In de volgende figuren brengen we de fricties op de woningmarkt per scenario in beeld.

Figuur 5.2: Gemeente Hattem. Fricties vraag en aanbod voor twee scenario's 2020-2030



Bron: CBS Microdata en WoON2018, Woningbouwafspraken Epe en provincie, bewerking Companen 2021

Scenario optimale doorstroming

- Kwaliteitsvraag sociale huur:** In de huursector zien we een verschuiving van behoefte naar meer appartementen/toegankelijke woningen in plaats van eengezinswoningen. De behoefte aan eengezinswoningen neemt af door de toename van eenpersoonshuishoudens (veelal oudere huishoudens) in de sociale huurvoorraad. Er is vraag naar toegankelijke woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen met een tuintje zijn, als appartementen met balkon, dichtbij voorzieningen. Vooral in de sociale huurvoorraad voorzien we in sterkere mate vraag naar toegankelijk wonen, dan in de koopsector. Dit komt omdat voor de koopsector in sterkere mate de woningbehoefte van jongeren en gezinnen tot uitdrukking komt, die vooral behoefte hebben aan goedkope tot middeldure koopwoningen. In de koopsector is vooral vraag naar duurdere toegankelijke koopwoningen dichtbij voorzieningen.
- Tekorten in aanpalende segment vrije sector huur** We zien een beperkt tekort aan middenhuurwoningen. In de gemeente Hattem ligt dit accent sterker bij appartementen/toegankelijke woningen net als in Epe. In de gemeente Heerde zien we daarnaast ook een vraag naar eengezinswoningen in het middensegment. In de vrije sector huur ligt het zwaartepunt van de vraag bij middenhuurwoningen tussen de € 650 en de € 950; deels dus ook binnen het bereik van de sociale huur. Dit komt omdat voor een deel van de middeninkomens een huur boven de € 750 niet haalbaar is. De middenhuur is een belangrijk segment voor doelgroepen (veelal jonge huishoudens en spoedzoekers) die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur kan een oplossing bieden voor mensen die geen toegang hebben tot de sociale huur en de goedkope koopsector. Middenhuur is voor deze grootste vragersgroepen een tijdelijke oplossing. Een kleine groep zoekt het comfort van huren om zo geld vrij te maken om comfortabel van te leven.

- **Tekort aan betaalbare (koop)woningen:** Voor starters/jonge huishoudens op de markt gaat het vooral om betaalbaar woningaanbod. Bij voorkeur willen zij een grondgebonden woning in de huursector of de koopsector (tot € 200.000). We zien een sterke vraag naar deze woningen voor de toekomst door groei van jonge huishoudens. Door de gestegen druk op de woningmarkt zijn deze woningen beperkt beschikbaar. Een deel is bereid om voor een eengezinswoning langer te wachten, dat is zowel in de huur- als in de koopsector het geval. Een deel wijkt ook uit naar een appartement als zij daar de beschikking toe heeft.
- **Vraag naar middel(dure) koopsegment:** Gezinnen hebben vooral behoefte aan grondgebonden woningen tot € 275.000. Door de verwachte toename van het aantal gezinnen in de gemeente resulteert dit in een sterkere vraag naar grondgebonden woningen tot € 275.000. Door de gestegen woningprijzen ontbreekt dit aanbod. Een aantal gezinnen zoekt een woning tot maximaal € 400.000 met nieuwbouwkwaliteit.
- **Substitutie:** Vanwege het tekort aan aanbod in het ene segment (bijvoorbeeld toegankelijke sociale huurwoningen) en een aantrekkelijk alternatief in een ander segment (toegankelijke woningen in middenhuur of koopsector), kunnen substitutie-effecten spelen. Wanneer woningzoekenden een betere woning kunnen krijgen voor hetzelfde geld, kan de vraag verschuiven van huur naar koop of tussen middenhuur en sociale huur. Deze verschuiving is wel sterk afhankelijk van de financiële mogelijkheden van de woningzoekende. Vooral ouderen hebben de keuzemogelijkheden van huur naar koop vaker gezien het gespaarde vermogen dan jongere huishoudens die primair afhankelijk zijn van het betaalbare huursegment.

Scenario beperkte doorstroming

- **Blijvende vraag naar appartementen/toegankelijke woningen:** Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning wonen (met eventuele

aanpassingen aan de woning). Dit beperkt de doorstroming in de woningvoorraad. Jongeren en gezinnen kunnen beperkt doorstromen naar huurwoningen en betaalbare of middeldure koopwoningen. Wanneer ouderen minder doorstromen naar toegankelijke woningen blijft er alsnog een stevige vraag naar appartementen/toegankelijke woningen. Deze vraag is afkomstig van de toenemende groep jonge huishoudens die op zoek zijn naar betaalbaar woningsegment en daarom veelal een beroep doen op appartementen. In tegenstelling met Epe en Heerde verschuift de vraag van appartementen/toegankelijke woningen minder naar grondgebonden woningen in Hatterem. We zien wel een toename van de behoefte aan middeldure grondgebonden koopwoningen door beperkt vrijkomen van dit woningaanbod.

Vergelijk tussen gemeenten

In alle drie de gemeenten zien we een sterke vraag vanuit jongeren en ouderen naar toegankelijke huurwoningen. Het accent van de woningvraag ligt in Hatterem daarnaast in het goedkope en middeldure koopsegment. In de gemeente Epe zien we naast de vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen ook een sterke behoefte aan duurdere koopwoningen. In de gemeente Heerde is de vraag naar middeldure koopwoningen naar verhouding sterker aanwezig dan de goedkope koopwoningen, vanuit de doorstromingsvraag van stellen en gezinnen.