



Woningmarktonderzoek Hattemerbroek

Ontwikkelaar IJsseldelta
Ontwikkeling B.V.

28-06-2019

Eindrapportage



DATUM 28-06-2019

TITEL Woningmarktonderzoek Hattemerbroek

ONDERTITEL Toets conform de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

OPDRACHTGEVER Ontwikkelaar IJsseldelta Ontwikkeling B.V.

AUTEUR(S) Mattijs Letteboer
Stefan Venema

PROJECTNUMMER 7778.101

STATUS Eindrapportage

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Achtergronden en centrale vraagstelling	4
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2	Locatieanalyse en plancapaciteit	6
3	Huidige beleidskaders	9
4	Woningbehoefte	11
4.1	Afbakening woningmarktregio	11
4.2	Kwantitatieve woningbehoefte	12
4.3	Kwalitatieve woningbehoefte	15
5	Conclusies	19

1 Inleiding

1.1 Achtergronden en centrale vraagstelling

Nieuwbouwontwikkeling Zuiderzeestraatweg, Hattemerbroek

Aan de Zuiderzeestraatweg in Hattemerbroek beogen de ontwikkelende partij IJsseldelta Ontwikkeling B.V. een plan voor 36 woningen te ontwikkelen in het sociale- en vrije koopsegment, in één of meerdere fasen te ontwikkelen. Een deel bestaat uit sociale koopwoningen. De overige woningen zijn vrije sector twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Voor de bestemmingsplanprocedure hebben de ontwikkelende partijen behoefte aan een gedegen onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Companen heeft een markttoets uitgevoerd conform de vereisten uit deze Ladder.

Het onderzoek dat wij hebben uitgevoerd heeft betrekking op de analyse of de woningbouwplannen voorzien in de woningbehoefte. Dit onderzoek geeft een antwoord op de volgende centrale onderzoeksvragen:

- Wat is de gewenste samenstelling van de kwalitatieve behoefte naar periode, woningtype en prijssegmenten?
- Hoe verhouden de huidige woningbouwplannen in Hattemerbroek zich tot de ontwikkeling van de woningbehoefte?

Opzet van het onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van een uitgebreide analyse van diverse bronnen. Zo zijn de demografische trends en de samenstelling van de woningvoorraad in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens. Analyse van de ontwikkelingen op de koopmarkt zijn gebaseerd op basis van gegevens van de NVM. Voor de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse, bestaande uit feitelijke verhuisbewegingen uit de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen hebben betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het recent verschenen WoON2018 onderzoek). Hierbij is een verdiepingsslag gemaakt op de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek gemeente Oldebroek 2017.

Tot slot zijn er een aantal gesprekken gevoerd met lokale marktkenners om de analyses kwalitatief te duiden en de lokale context aan te scherpen. Hiervoor zijn de volgende personen geïnterviewd:

- Gerrit Evink van Evink en Petrovic makelaars
- Hans het Lam van De Passende woning makelaardij

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro bepalen we of de nieuwbouwplannen worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied. En of er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte aan de ontwikkeling of dat er een uitgebreide laddertoets moet worden uitgevoerd waarbij ook moet worden bekeken of er alternatieve binnenstedelijke locaties zijn.

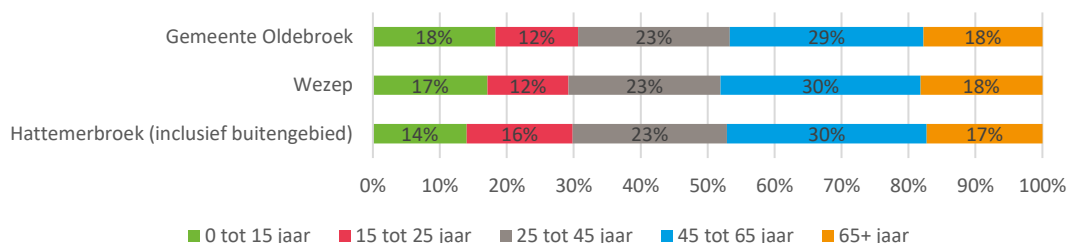
2 Locatieanalyse en plancapaciteit

In dit hoofdstuk zoomen we in op de specifieke achtergronden en kenmerken van Hattemerbroek. Hierbij gaan we in het bijzonder in op de samenstelling van de huidige bevolking en woningvoorraad, de ligging, bereikbaarheid van Hattemerbroek en de voorgenomen nieuwbouwprojecten.

Hattemerbroek heeft veel eenpersoonshuishoudens

Hattemerbroek is een relatief kleine kern in de gemeente Oldebroek. De inwoners hebben doorgaans een sterke binding met Hattemerbroek. Inclusief het buitengebied telt Hattemerbroek ongeveer 1.375 inwoners. Uit de gesprekken met de marktkenners blijkt dat het een kern is met een sterke sociale cohesie. De bevolkingsopbouw van Hattemerbroek komt sterk overeen met die van de gehele gemeente en de nabij gelegen kern Wezep. We zien wel dat Hattemerbroek iets meer jonge bewoners tussen de 15 en 25 jaar heeft (16%) in vergelijking met het gemeentelijk gemiddelde (12%). Over het algemeen zien we in de gehele gemeente Oldebroek dat de vergrijzing en voortschrijdende trend is (Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020). Ook binnen de kern Hattemerbroek heeft de vergrijzing een impact op de woningmarkt (Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020). Omdat ouderen steeds langer thuis wonen beperkt dit de doorstroom waardoor het aantal verkochte woningen stagneert. Het realiseren van nieuwbouw op de locatie Borst creëert weer nieuwe mogelijkheden op de woningmarkt in Hattemerbroek waardoor de doorstroom wordt bevorderd.

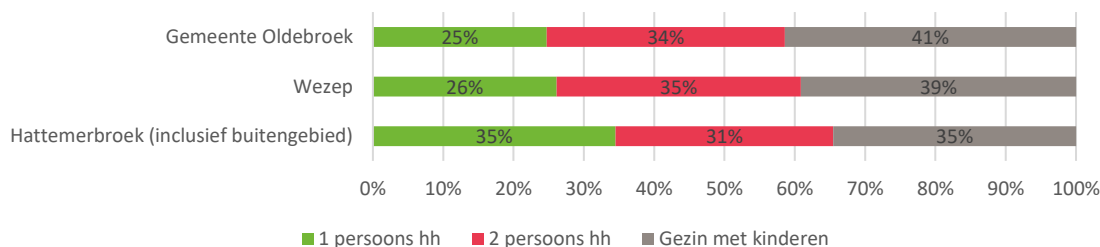
Figuur 2.1: Leeftijdsoopbouw bevolking Hattemerbroek in vergelijking tot de gemeente, 2019



Bron: CBS, 2019

Wat opvalt aan de huishoudenssamenstelling van Hattemerbroek is dat het aantal éénpersoonshuishoudens 10% boven het gemiddelde van de gemeente Oldebroek ligt. Het gemiddelde aantal personen per huishouden in Hattemerbroek (2,5) komt echter overeen met het gemeentelijke gemiddelde (2,5).

Figuur 2.2: Huishoudenssamenstelling Hattemerbroek in vergelijking tot de gemeente, 2019



Bron: CBS, 2019

De woningvoorraad: ruime en grote woningen

De woningvoorraad in Hattemerbroek telt ruim 400 woningen. De voorraad kenmerkt zich door een groot aandeel koopwoningen (69% van de totale voorraad). De gemiddelde woningwaarde bedraagt circa €231.000 en dit is iets lager dan het gemiddelde in de gemeente (€246.000). Uit interviews blijkt dat dit voornamelijk te wijten is aan de kwaliteit van de verkochte woningen. Ongeveer 90% van de voorraad zijn eengezinswoningen en het overige deel appartementen. In de afgelopen jaren heeft er slechts in beperkte mate nieuwbouw plaatsgevonden. Slechts 4% van de totale woningvoorraad van Hattemerbroek is vanaf het jaar 2000 opgeleverd (CBS, 2018; Kerncijfers Wijken en Buurten). Het verversen van de woningvoorraad is dus gewenst om de woonkwaliteit binnen Hattemerbroek te kunnen waarborgen.

Huidige nieuwbouwplannen in Hattemerbroek

Op dit moment zijn er 2 concrete initiatieven voor woningbouw in Hattemerbroek. In totaal gaat het om realisatie van 47 woningen. Het betreft de volgende projecten:

1. Het **plan locatie Borst** betreft de ontwikkeling van de locatie Borst aan de Zuiderzeestraatweg in Hattemerbroek. Op deze locatie worden de komende vijf tot tien jaar 36 woningen gebouwd in het sociale- en vrije koopsegment. De ontwikkeling bestaat uit maximaal zes fases. Bij veel vraag kunnen meerdere fases tegelijkertijd worden ontwikkeld. Een deel bestaat uit sociale koopwoningen. De overige woningen zijn vrije sector twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.
2. Het **plan de Driehoek** is een inbreidingslocatie aan de noordzijde van Hattemerbroek die moet voorzien in de realisatie van 11 woningen. Het is een gezamenlijk CPO project van een groep mensen die graag een woning willen bouwen in Hattemerbroek. De doelgroep is breed van starters tot doorstromers. Het betreft 11 woningen, verdeeld over 7 rijenwoningen, 1 twee-onder-een-kapwoning en 2 vrijstaande woningen.

Omdat het bij plan Borst gaat om een inbreidingslocatie hoeft er slechts een beperkte laddertoets uitgevoerd te worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte aan de ontwikkeling. De status van plan Borst als inbreidingslocatie kan worden opgemaakt uit het woningbouwprogramma van de gemeente Oldebroek uit 2018. Tevens blijkt uit het bestemmingplan Hattemerbroek Dorp 2005 dat de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied valt.

Figuur 2.1: Locatie nieuwbouwplannen Zuiderzeestraatweg in Hattemerbroek



Bron: Gemeente Oldebroek, 2018

Ligging Hattemerbroek

De gemeente Oldebroek is te verdelen in twee gebieden: ten westen van de A28 ligt de kern Oldebroek en het bijhorende buitengebied, ten oosten van deze snelweg ligt de kern Wezep met daarom heen het buitengebied en het dorp Hattemerbroek. Vanwege de ligging zijn inwoners uit Hattemerbroek sterk georiënteerd op Wezep, Zwolle en in iets mindere mate Hattem. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de verhuisbewegingen. Ondanks de bescheiden omvang van Hattemerbroek zijn er toch een aantal basisvoorzieningen aanwezig. Er is een voetbalclub, een basisschool, een fietsenwinkel, een café/cafetaria en een dorps huis. Voor dagelijkse boodschappen is men voornamelijk aangewezen op supermarkten in de kernen Wezep of Hattem. Zowel Wezep als Hattemerbroek worden ingeklemd tussen de A-28/A-50 en de spoorlijn Zwolle-Amersfoort. Hattemerbroek is goed te bereiken per auto. De nabijheid van de A50 speelt hier een belangrijke rol in. Het is mogelijk om binnen 15 minuten van Hattemerbroek naar Zwolle te rijden wat de ligging van het dorp uiterst geschikt maakt als uitvalsbasis voor forenzen die in Zwolle werken. Apeldoorn en Amersfoort liggen op respectievelijk 30 en 50 minuten reisafstand. De kern is ook prima bereikbaar met het openbaar vervoer, met de bus ben je binnen 20 minuten op het station van Zwolle en in 10 minuten op het station van Wezep. De bushalte ligt aan de Zuiderzeestraatweg pal tegenover de locatie waarop de nieuwbouw gerealiseerd moet worden.

3 Huidige beleidskaders

Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014

In 2014 hebben de gemeenten in de Regio Noord-Veluwe de regionale woonvisie opgesteld. In deze visie is beschreven dat gemeenten een lokaal woningbouwprogramma opstellen, binnen de kwantitatieve bandbreedte en op basis van het regionale afwegingskader om het programma inhoudelijk te onderbouwen. Deze woningbouwprogramma's vormen de basis voor de (sub)regionale afstemming. De uitgangspunten van de regionale woonvisie zijn door vertaald in de gemeentelijke woonvisie.

In de regionale woonvisie Noord-Veluwe hebben de gemeente Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Hattem en Heerde afspraken gemaakt op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. In deze visie is een kwantitatieve bandbreedte opgenomen voor woningbouw per gemeente. Voor de gemeente Oldebroek betreft het een groei van 420 tot 530 huishoudens in de periode tot 2025. In december 2016 zijn de woningbouwafspraken bijgesteld op basis van nieuwe prognoses, waarbij de reservecapaciteit is toebedeeld naar regiogemeenten. Dit heeft er toe geleid dat de ruimte voor woningtoevoegingen in de gemeente Oldebroek tot aan 2025 met +71 woningen is toegenomen (Woonvisie Harderwijk 2017-2027). Uiteindelijk betreft de woningbouwopgave tot 2025 dus 776 woningen voor de gemeente Oldebroek. De kwalitatieve opgave ziet er als volgt uit:

- Er is een beperkte uitbreidingsbehoefte aan duurdere huurwoningen.
- Er dreigt een overschot aan gewone koopwoningen (tussenwoningen)
- Groot toekomstig tekort aan duurdere koopwoningen (doorrekening woonwensen naar de toekomst).
- Huisvesten arbeidsmigranten. Het vraagstuk speelt het meest in de gemeente Putten, Oldebroek en in minder mate Nunspeet. Naar schatting gaat het om 2.500 tot 3.000 arbeidsmigranten in de regio wonen maar merendeel buiten regio werkzaam zijn.

Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020

De vigerende gemeentelijke Woonvisie stelt heldere kaders voor het woonbeleid voor de periode 2016 tot 2020. Er is nog geen nieuwe woonvisie die verder kijkt dan 2020. Centraal staat de doelstelling: Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek. De gemeente wil in de komende periode de komende doelstellingen bereiken:

- De slaagkansen van de verschillende doelgroepen moeten minimaal op het niveau van 2016 blijven.
- Er wordt uitgegaan van een (mogelijk tijdelijke) uitbreiding van de sociale voorraad.
- De doorstroming op de woningmarkt bevorderen.
- Ontwikkelen van (kleinschalige) plannen voor huurwoningen in de vrije sector.
- De woningvoorraad transformeren naar een duurzame, levensloopbestendige en betaalbare voorraad.
- Drie doelgroepen verdienen speciale aandacht:
 - Jongeren (tot 30 jaar): extra aandacht voor woningen en voorzieningen
 - Hoger opgeleiden: aantrekkelijke woningen in een mooie omgeving met divers aanbod aan werkgelegenheid, ruimte voor creatief ondernemerschap
 - Ouderen (55 plus): goede voorzieningen, de juiste zorg en de juiste woonvormen.

Aandacht voor ontwikkeling van de kernen vormen een rode draad in de gemeentelijke woonvisie. hierbij staat de betrokkenheid en inzet van de burger centraal. Het accent voor nieuwbouwontwikkeling ligt op

kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling waarbij de marktvraag leidend is. Ten aanzien van Hattemerbroek zijn de volgende accenten voor het wonen opgenomen.

- Onderzoek en voorbereiding Dorpsagenda
- Verdere ontwikkeling Woningbouw CPO-Plan Borst-Terrein Vika
- Onderzoek naar betere benutting van het dorpshuis en stimuleren bredere inzet voor het dorp, bijvoorbeeld als informatiepunt voor vragen over gezondheidszorg en energiebewustwording

4 Woningbehoefte

4.1 Afbakening woningmarktregio

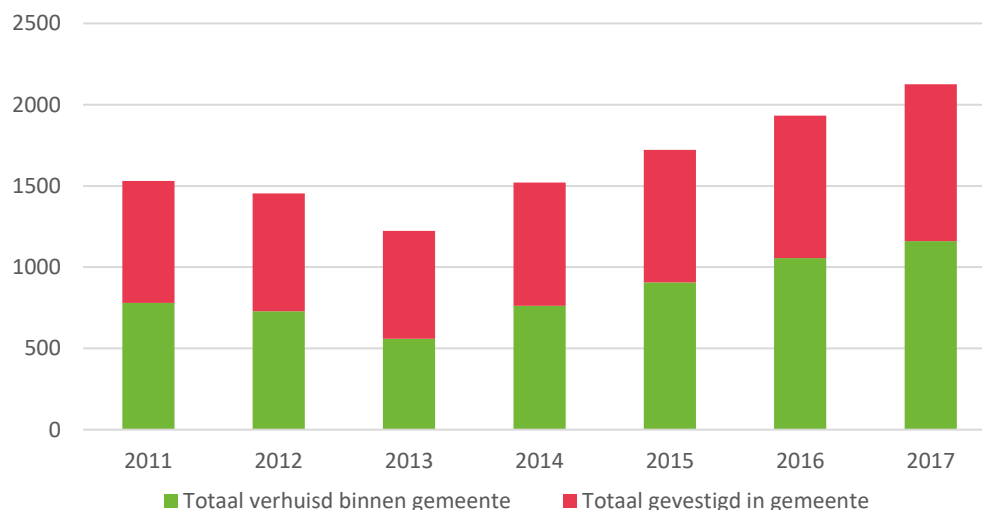
Uit cijfers van het CBS blijkt dat het totale aantal verhuizingen in de gemeente Oldebroek sinds 2013 weer toeneemt. Het aantal verhuizingen is in 2017 met 39% toegenomen t.o.v. 2011. (Groeifactor 1,3895).

Tabel 4.1 Verhuizingen binnen en naar de gemeente Oldebroek

	Gemeente Oldebroek						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Totaal verhuisd binnen gemeente	780	729	560	762	907	1055	1161
Totaal gevestigd in gemeente	750	725	663	759	814	878	965
Totaal aantal verhuizingen	1350	1454	1223	1521	1721	1933	2126

Bron: CBS, 2019

Figuur 2.2: Verhuizingen binnen en naar de gemeente Oldebroek



Bron: CBS, 2019

Voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is de afbakening van de marktregio een belangrijke vereiste. Het bepalen van de marktregio is een belangrijkste eerste stap, en dit baseren we op basis van verhuismbewegingen uit het verleden. De gemeente Oldebroek is een relatief 'open' gemeente en trekt veel mensen vanuit andere gemeenten aan. In de afgelopen periode vond circa 54% van de verhuismbewegingen binnen de gemeentegrenzen plaats. De gemeente trekt vooral mensen vanuit Elburg, Zwolle en in iets mindere mate uit Kampen.

Tabel 4.1: Verhuisde personen van en naar de gemeente Oldebroek, 2006-2016

	Gemeente Oldebroek	
	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Oldebroek	8.103	54%
Totaal vestiging in gemeente Oldebroek waarvan:	6.983	46%
• Afkomstig uit Elburg	1.229	8%
• Afkomstig uit Zwolle	862	6%
• Afkomstig uit Kampen	462	3%
• Afkomstig uit Hattem	307	2%
• Afkomstig uit Nunspeet	293	2%
• Afkomstig uit andere gemeente in Nederland	3.830	51%
Totaal aantal verhuizingen	15.086	100%

Bron: CBS Microdata, 2017

Als we inzoomen op Hattemerbroek dan valt op dat 16% van de verhuisbewegingen plaatsvond binnen de kern en dat 34% uit een andere kern binnen de gemeente kwam. Daarnaast valt op dat Hattemerbroek een sterke relatie heeft met de gemeente Zwolle. In de afgelopen jaren zijn tevens relatief veel mensen vanuit Hattem in Hattemerbroek komen wonen. Op basis van de gesprekken met de marktkenners concluderen we dat niet alleen mensen die een sterke sociale verbintenis met Hattemerbroek hebben in deze kern komen wonen. Veel mensen van buiten de gemeente zien Hattemerbroek vanwege de goede bereikbaarheid als de ideale plek om rustig te wonen terwijl ze elders in de regio blijven werken.

Tabel 4.3: Verhuisde personen van en naar Hattemerbroek, 2006-2016

	Hattemerbroek	
	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen Hattemerbroek	129	16%
Vestiging vanuit andere buurten gemeente Oldebroek	265	34%
Totaal vestiging in Hattemerbroek in gemeente Oldebroek waarvan:	394	50%
• Afkomstig uit Zwolle	92	12%
• Afkomstig uit Hattem	58	7%
• Afkomstig uit Heerde	15	2%
• Afkomstig uit andere gemeente Nederland	229	29%
Totaal aantal verhuizingen	788	100%

Bron: CBS Microdata, 2017

De analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren laten duidelijk zien dat inwoners uit Hattemerbroek sterk gericht zijn op Wezep en beduidend minder op Oldebroek en Oosterwolde. Van alle binnengemeentelijke verhuisbewegingen is vanuit Hattemerbroek circa 31% verhuisd binnen de kern. Hattemerbroek maakt in onderstaande tabel onderdeel uit van de kern Wezep. We kunnen dus concluderen dat huishoudens uit Hattemerbroek graag verhuizen binnen het eigen dorp. Daarnaast heeft Hattemerbroek ook een heel goed vestigingsklimaat binnen een sterk groeiende regio (zie hoofdstuk 4.2).

Tabel 4.4: Verhuisbewegingen tussen de kernen in Oldebroek en tussen buurt Hattemerbroek, 2006-2016

		Naar			
		Oldebroek	Oosterwolde	Wezep	Buurt Hattemerbroek (incl. buitengebied)
Vanuit	Oldebroek	78%	6%	15%	2%
	Oosterwolde	31%	62%	8%	0%
	Wezep	7%	1%	92%	7%
	Buurt Hattemerbroek (incl. buitengebied)	7%	0%	93%	31%

Bron: CBS Microdata, 2017

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Ontwikkeling op basis van bevolkings- en huishoudensprognose

Voor de kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op de meest recente huishoudensprognose van de Provincie Gelderland (2017). Deze prognose is immers leidend voor het maken van regionale woningbouwafspraken. We kijken hierbij naar de periode 2017-2030-2035. Op basis van de huidige leeftijdsverdeling in Hattemerbroek is een kern-specifieke doorrekening gemaakt.

Tabel 4.5: Huishoudensprognose gemeente Oldebroek en Hattermerbroek, 2018-2035

	2017	2020	2025	2030	2035	2017-2025	2017-2030
Gemeente Oldebroek	9.025	9.290	9.670	9.810	9.860	+645 (+7%)	+785 (+9%)
Kern Hattermerbroek	410	420	440	450	450	+30 (+7%)	+40 (+10%)

Bron: Provincie Gelderland 2017

Op basis van de provinciale prognose neemt het aantal huishoudens binnen de gemeente Oldebroek voor de periode tot en met 2025 toe met +645 huishoudens en in de periode tot en met 2030 met +785 huishoudens. Daarna neemt de groei met circa 50 woningen toe. Op basis van de huidige leeftijdsverdeling neemt het aantal huishoudens in Hattermerbroek toe met circa 30, en in de periode tot 2030 met circa 40 huishoudens. Dit komt neer op een groei van circa 4 woningen per jaar. Vanwege de vergelijkbare bevolkingssamenstelling gaat de relatieve groei van het aantal huishoudens in Hattermerbroek vrijwel gelijk op met de groei op gemeenteniveau. Let wel dat het hier gaat om een minimale ondergrens bepaald door de vraag vanuit de kern waarbij verder geen rekening wordt gehouden met de vestigingssom vanuit de regio. Op basis van de lokale demografische trends zal er voor de kern Hattermerbroek steeds meer nadruk gaan liggen op zijn relatie met Zwolle. Veel forenzen zullen zich in Hattermerbroek vestigen als gevolg van de druk op de markt in Zwolle.

Ligging in sterke groeiregio

Zoals eerder genoemd zal de vraag naar koopwoningen niet alleen uit de kern zelf komen maar ook vanuit de regio. Om een idee te geven van de groei in de regio en de mogelijke effecten voor de woningmarkt in Hattermerbroek hebben we naar de prognose van de woningmarktregio Zwolle¹. Binnen de gehele regio vind een groei van het aantal huishoudens plaats en een gedeelte van deze regionale vraag zal in de kern Hattermerbroek terecht komen gezien de optimale ligging ten opzichte van Zwolle.

Tabel 4.6: Huishoudensprognose gemeente Oldebroek en Hattermerbroek, 2018-2035

	2018	2020	2025	2030	2035	2018-2025	2018-2030
WM Zwolle	220424	224516	232193	238631	243000	+ 11770 (+5%)	+ 18200 (+8%)

Bron: Primos 2019

Huidige plancapaciteit

Op dit moment bedraagt de totale plancapaciteit in de gemeente Oldebroek 941 woningen. Hiervan vallen 436 woningen onder de noemer 'harde plancapaciteit'. Dit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld of onherroepelijk is. Daarnaast bedraagt de zachte plancapaciteit momenteel 505 woningen. Voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is de harde plancapaciteit leidend in de beoordeling. Vanuit het kader van de regio Noord-Veluwe is er ruimte voor een woonopgave van 776 woningen in de periode 2013 tot 2025 (Woonvisie Harderwijk 2017-2027). Binnen de gemeente zijn sinds het maken van deze afspraken 347 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in de periode 2013 t/m 2017 (CBS, 2019). In dezelfde periode worden er in de gemeente Oldebroek 157 woningen uit de voorraad onttrokken door onder andere sloop, samenvoeging of een verandering van de gebruikersfunctie. Als we het aantal woningonttrekkingen van de gerealiseerde nieuwbouw aftrekken hebben we een saldo van 192 woningen in de periode 2013 t/m 2017. Dit betekent dat de gemeente Oldebroek nog ruimte heeft voor 584 woningen ($776-192=584$), die reeds gedeeltelijk is ingevuld met een harde plancapaciteit van 436 woningen. Uiteindelijk is er vanuit het regionale kader voor de woningbouwopgave nog ruimte voor circa 148 nieuwe woningen ($584-436=148$).

¹ De volgende gemeenten maken deel uit van deze woningmarktregio; Dalfsen, De Wolden, Elburg, Hardenberg, Hattem, Heerde, Hellendoorn, Kampen, Meppel, Oldebroek, Ommen, Staphorst, Twenterand, Zwartewaterland en Zwolle.

Op basis van de huidige woningbehoefte concluderen we dat er in de gemeente Oldebroek nog ruimte is voor circa 300 woningen aan extra plancapaciteit in de periode tot 2030. De prognose geeft namelijk een groei van 785 huishoudens tot 2030 aan terwijl er binnen de gemeente een harde plancapaciteit van 436 woningen is opgesteld. Als we de harde plannen van de totale groei in huishoudens aftrekken komen we uit op een vrij ruimte van ongeveer 349 woningen. Aangezien het hier gaat om de behoefte vanaf 2017 moeten we vervolgens nog rekening houden met de 49 woningen die in 2017 binnen de gemeente zijn opgeleverd zodat we uiteindelijk een behoefte van 300 woningen overhouden. Deze vrije ruimte kan worden ingevuld door zachte plancapaciteit om te zetten in harde plannen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft als doel om efficiënt om te gaan met het ruimtegebruik en een optimale benutting van de ruimte in 'stedelijke' gebieden. Hierbij is de insteek om nieuwbouw, indien mogelijk, zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Van de huidige plancapaciteit ligt bijna 80% binnen bestaand stedelijk gebied. Van de huidige zachte capaciteit liggen 413 woningen binnen bestaand stedelijk gebied en 92 woningen buiten bestaand stedelijk gebied.

Tabel 4.7: Huidige plancapaciteit gemeente Oldebroek naar binnen en buiten bestaand stedelijk gebied, 2018

	Harde capaciteit	Zachte capaciteit	Capaciteit totaal
Binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding)	333	413	746
Buiten bestaand stedelijk gebied (uitbreiding)	103	92	195
Totaal	436	505	941

Bron: Woningbouwprogramma gemeente Oldebroek, december 2018

De totale plancapaciteit in Hattemerbroek bestaat uit 47 woningen. De 11 woningen die recent als onderdeel van CPO de Driehoek zijn opgeleverd worden hier meegerekend als harde plancapaciteit maar het is belangrijk om te vermelden dat deze woningen reeds zijn vergeven aangezien het een CPO betreft. Gelet op de woningbehoefte in Hattemerbroek is het noodzakelijk om zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit.

Tabel 4.8: Huidige plancapaciteit gemeente Oldebroek per kern, 2018

	Harde capaciteit	Zachte capaciteit	Capaciteit totaal
Oldebroek	67	205	272
't Loo	15	6	21
Wezep	275	109	384
Hattemerbroek	11	39	53
Oosterwolde	2	122	124
Noordeinde	5	0	5
Buitengebied	58	10	68
Totaal gemeente Oldebroek	436	491	927

Bron: Woningbouwprogramma gemeente Oldebroek, december 2018

Als we kijken naar de huidige locaties in Hattemerbroek dan zijn alle nieuwbouwplannen gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding). De mogelijkheden om binnen bestaand stedelijk gebied nieuwbouw te realiseren lijken dus voldoende te worden benut.

Tabel 4.9: Huidige plancapaciteit Hattemerbroek, 2018

	In- of uitbreiding	Harde capaciteit	Zachte capaciteit	Capaciteit totaal
Plan locatie Borst	Inbreiding	0	36	36
CPO De Driehoek	Inbreiding	11	0	11
Totaal Hattemerbroek		0	47	47

Bron: Woningbouwprogramma gemeente Oldebroek, december 2018

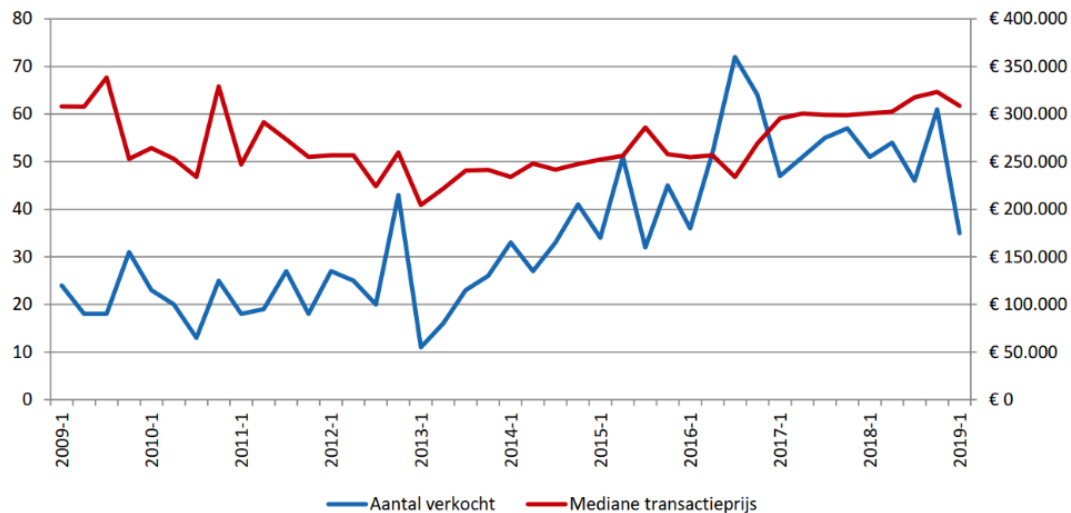
Daarnaast geldt dat het voor Hattemerbroek van belang is om de locatie Borst te realiseren om huishoudens te kunnen blijven binden aan de kern. Zoals we eerder constateerde zijn huishoudens uit Hattemerbroek gericht op Zwolle, Wezep en mindere mate Hattem. Als er in de komende jaren onvoldoende aanbod wordt gerealiseerd in Hattemerbroek is het zeer reëel om te veronderstellen dat een deel van de (jonge) huishoudens de gemeente zal verlaten. Het is van belang om deze huishoudens vast te houden zodat het voorzieningsniveau binnen de kern op peil blijft.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Verkooprijzen en aantal transacties nemen toe

Vanaf 2009 is het aantal woningtransacties jaarlijks toegenomen in de gemeente Oldebroek. In 2018 zijn er 212 woningen van eigenaar verwisseld. De verwachting is dat in 2019 dit aantal zelfs iets hoger zal liggen. Het prijsniveau en aantal transacties van woningen in de periode 2009-2019 (let op: 2009 t/m 1^e kwartaal van 2019) zijn hieronder weergegeven. Het gemiddelde prijsniveau van een woning bedraagt €294.000.

Figuur 4.1: Gemeente Hattemerbroek. Ontwikkeling aantal woningtransacties en koopsom 2009 t/m 1^e kwartaal 2019.



Bron: NVM (2019)

Ontwikkeling transacties naar type

In alle segmenten is de gemiddelde transactieprijs sterk gestegen. Hierbij valt overigens op dat vrijstaande woningen het sterkst zijn gestegen in prijs. Op dit moment bedraagt de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning circa €210.000 en van een hoekwoning €257.000. De prijs voor een twee-onder-één-kap woning bedraagt circa €273.000, en een vrijstaande woning heeft een gemiddelde transactieprijs van €416.700.

Tabel 4.2: Gemeente Oldebroek. Ontwikkeling transactiepreizen naar woningtype, 2013 t/m 2019

	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Tussenwoning	€ 170.600	€ 186.900	€ 185.000	€ 190.400	€ 210.000	23,1%
Hoekwoning	€ 208.000	€ 214.000	€ 233.500	€ 229.100	€ 257.500	23,8%
2-1 kap	€ 275.600	€ 256.300	€ 277.800	€ 279.300	€ 273.800	-0,7%
Vrijstaand	€ 370.500	€ 361.300	€ 390.400	€ 393.800	€ 416.700	12,5%

Bron: NVM (2019)

Het aantal transacties naar woningtype ziet er als volgt uit voor het jaar 2018. In het segment 'vrijstaand' zijn het afgelopen jaar de meeste huizen verkocht op de voet gevolgd door het segment '2-1 kappers'.

Tabel 4.3: Gemeente Oldebroek. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype, 2018 en 1^e kwartaal 2019

	2018	1 ^e kwartaal 2019
Tussenwoning	41	5
Hoekwoning	36	5
2-1 kap	47	10
Vrijstaand	85	13

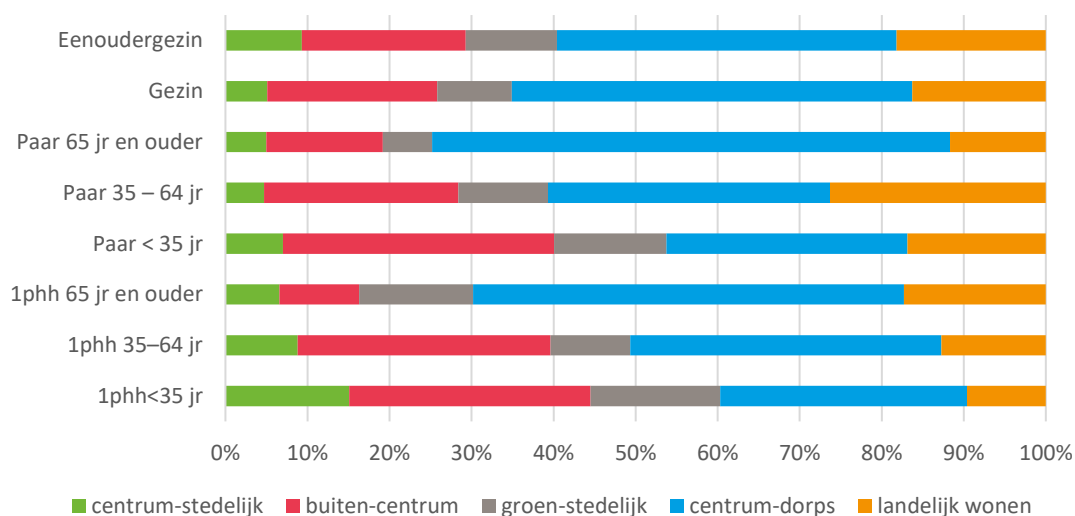
Bron: NVM (2019)

Woningmarktgedrag en woonwensen

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON), het grote landelijke onderzoek dat in opdracht van het Ministerie van BZK elke drie jaar door het CBS wordt uitgevoerd, geeft diepgaande informatie over het woningmarktgedrag en de verhuis- en woonwensen van Nederlanders. Omdat wij voor dit onderzoek “inzoomen” op weer een specifieke groep inwoners binnen de totale bevolking van de gemeente Oldebroek, maken we gebruik van een wat ruimer referentiegebied om de analyses op voldoende geënquêteerden te kunnen baseren. De gemeente Oldebroek maakt uiteraard onderdeel uit van dit referentiegebied.

Bij het raadplegen van WoON 2018 wordt duidelijk dat binnen het referentiegebied van Oldebroek het overgrote deel van de woningzoekenden aangeeft in een landelijk of centrum-dorps woonmilieu te willen wonen. Meer dan de helft van de woningzoekenden richt zich op deze locaties. Vooral gezinnen en oudere huishoudens hebben een voorkeur voor deze woonmilieus. De ontwikkeling van de Zuiderzeestraatweg speelt hierop in en past binnen deze kwalitatieve woningvraag.

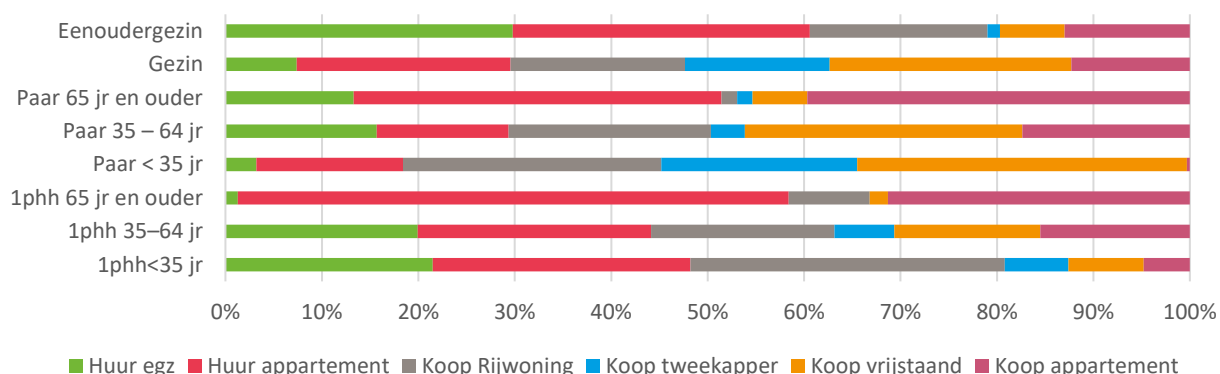
Figuur 4.3: Voorkeur woonmilieu uitgesplitst naar huishoudtype binnen referentiegebied gemeente Oldebroek



Bron: WoON 2018.

Tevens zien we dat de woonvraag onder jongere eenpersoonshuishoudens (48%) en oudere huishoudens (stellen 51%, 1phh 58%) zich vooral richt op de huursector. Ook eenoudergezinnen hebben een duidelijke voorkeur voor het huursegment (61%). Bij gezinnen en stellen zien we juist een voorkeur voor woningen in het koopsegment (gezinnen 71%, stellen tussen de 35-64 jaar 71% en stellen <35 jaar 82%). Binnen het koopsegment is de vraag naar vrijstaande woningen het grootst gevolgd door rijtjeswoningen. Bij analyse van het WoON 2018 zien we dus veel koopvraag, vooral bij stellen en gezinnen. De sociale huur komt doorgaans voornamelijk terecht in de hoofkernen zoals Wezep terwijl bij kleinere kernen de nadruk meer op de koopsector ligt.

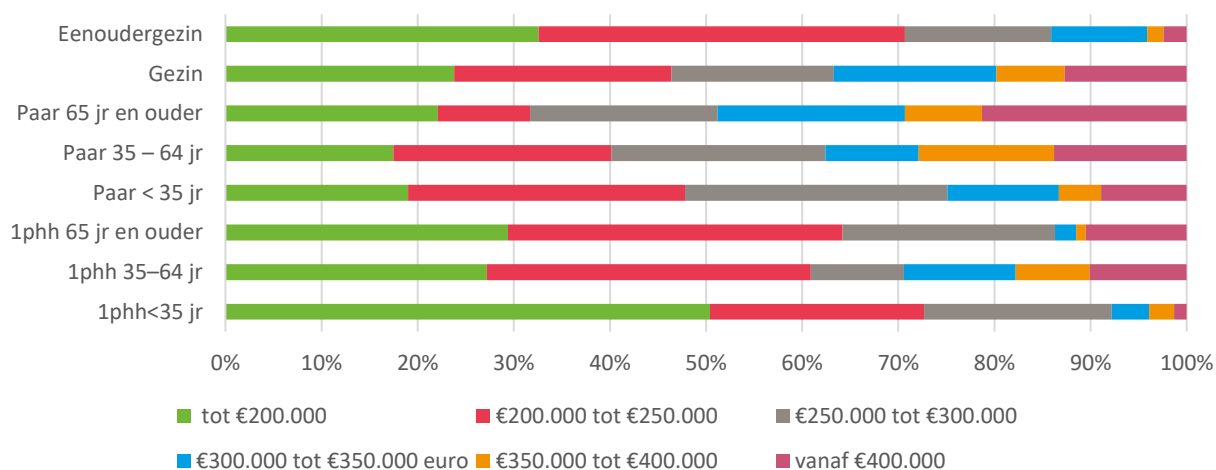
Figuur 4.4: Voorkeur woningtype uitgesplitst naar huishoudtype binnen referentiegebied gemeente Oldebroek



Bron: WoON 2018.

Hieronder zien we dat de gewenste kooprijzen lager liggen voor 1-persoons huishoudens jonger dan 35 en eenoudergezinnen. Huishoudens bestaande uit stellen van 65 jaar en ouder en doorstromers (tussen de 35 en 64) zijn bereid om de hoogste prijzen te betalen voor een koopwoning.

Figuur 4.5: Gewenste koopprijs uitgesplitst naar huishoudtype binnen referentiegebied gemeente Oldebroek



Bron: WoON 2018

Tot slot blijkt een ruime meerderheid van de verhuigeneigden open te staan voor mogelijke opties in het nieuwbouw segment. Bij hun zoektocht naar een nieuwe woning zouden ze het project aan de Zuiderzeestraatweg dus in overweging nemen.

Tabel 4.4: Overweging nieuwbouw bij zoektocht nieuwe woning binnen referentiegebied gemeente Oldebroek

Neemt u een woning in een nieuwbouwwijk mee in uw overweging?	
Zeker niet	14,7%
Misschien	54,1%
Zeker wel	31,2%

Bron: WoON 2018

Kwalitatieve vraag deelgebied Hattemerbroek

Vanuit het WoON 2018 blijkt dat de kwalitatieve vraag van gezinnen en stellen in de komende jaren sterk op het toevoegen van woningen in de koopsector. Het gaat hierbij om zowel twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en rijwoningen. In de koopsector is er met name aanvullende vraag naar goedkope en middeldure rijwoningen en tweekappers in vooral het middensegment. Daarnaast wordt er een behoorlijke extra vraag naar middeldure en duurdere vrijstaande woningen voorzien.

Op basis van de gemiddelde transactiecijfers van 2019 komen we tot de volgende prijsniveaus per woningtype:

- Rijwoningen tussen circa €200.000 en €220.000
- Hoekwoning tussen circa €250.000 en €270.000
- Twee-onder-een-kapwoningen tussen circa €275.000 en €295.000
- Vanaf circa €410.000

5 Conclusies

Samenvatting plan

IJsseldelta Ontwikkeling B.V. heeft het voornemen om circa 36 woningen te realiseren op de locatie Borst aan de Zuiderzeestraatweg in Hattemerbroek. De verwachting is dat de woningen op de locatie Borst vanaf 2019/ 2020 op de markt gebracht worden. Het plan bestaat uit een diversiteit aan woningtypen, zowel in het sociale- en vrije koopsegment. De woningen zijn vrije sector twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het plan voorziet daarmee in de behoefte van een brede doelgroep: starters op zoek naar een betaalbare koopwoning en doorstromers uit de regio.

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskaders

De ontwikkeling van de locatie Borst sluit aan bij de vigerende beleidskaders in de gemeente Oldebroek. De gemeente zet in op het bevorderen van doorstroming binnen de voorraad en het bouwen van woningen voor jongeren (Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020). Het huidige programma op de locatie Borst voorziet hierin. Vanuit de regionale woonvisie Noord-Veluwe is een netto woningbouwopgave geformuleerd van 776 woningen in de gemeente Oldebroek. Dit is geen absolute grens, maar een ambitie voor de periode 2013 tot 2025. Het accent ligt op het ontwikkelen van woningbouw in binnenstedelijk gebied.

Plan Borst betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Borst moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan Borst valt, volgens de begrenzing van bestemmingsplan Hattemerbroek Dorp 2005, binnen bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkeling plan Borst past binnen kwantitatieve opgave

Vanuit het kader van de regio Noord-Veluwe is er ruimte voor een netto bouwopgave van 776 woningen in de periode 2013 tot 2025 (Woonvisie Harderwijk 2017-2027). Binnen de gemeente zijn sinds het maken van deze afspraken 465 nieuwbouwwoningen gerealiseerd terwijl er 157 woningen aan de voorraad zijn onttrokken (CBS, 2019). Als we vervolgens rekening houden met de bestaande harde plancapaciteit van 436 woningen blijft er vanuit het regionale kader voor de woningbouwopgave uiteindelijk nog ruimte over voor circa 148 nieuwe woningen.

Op basis van de meest actuele huishoudensprognose van de Provincie Gelderland blijkt dat de huishoudensgroei ook na 2025 doorzet. De kwantitatieve behoefte bedraagt in de periode 2017-2030 in de gemeente Oldebroek 785 extra woningen (Bron: Provincie Gelderland 2017). Op dit moment bestaat de harde plancapaciteit in Oldebroek uit 436 woningen (Bron: Gemeente Oldebroek). Als we de harde plannen en recente opleveringen van de totale groei in huishoudens aftrekken komen we uit op een vrije ruimte van ongeveer 300 woningen.

Toets kwalitatieve behoefte

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor de gemeente Oldebroek in beeld gebracht. Hierbij is gekozen om de kwalitatieve vraag in beeld te brengen met actuele gegevens van het WoON 2018 en NVM. Op basis van de WoON-analyse zien we een duidelijke vraag naar koopwoningen alsook de

behoefte aan woningen in een centrum-dorps woonmilieu. In dit type woonmilieu richt de vraag zich sterk op twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Het voorgestelde bouwprogramma speelt in op de ontwikkeling van de kwalitatieve marktvraag in de gemeente Oldebroek. Het gevarieerde woningaanbod speelt daarmee goed in op de huisvesting van de starters en doorstromers.

Conclusie

De ontwikkeling van Borst (36 woningen) voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past (ruim) binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Het huidige planaanbod sluit in kwalitatieve behoefte aan op de marktvraag in de komende jaren. De locatie Borst is een binnenstedelijke locatie. Dit betekent dat op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking alleen gekeken hoeft te worden naar de woningbehoefte. Op basis van dit onderzoek concluderen we dat ontwikkeling van deze plannen inspeelt op de verwachte marktvraag in de komende jaren.