

# Wooncrisis ook in Hattem

## *Hoe gaan de partijen in Hattem ermee om? Waar blijft de Kansgelijkheid?*

### Eerst wat feiten

In Hattem wonen er ca. 12 200 inwoners, in ca. 5300 woningen.

Na het gereedkomen van Assenrade is er weinig bijgebouwd.

Meer dan 10 jaar na de planning wordt er gebouwd op 't Veen. Dat is heel goed, maar is erg duur en het heeft veel te lang geduurd. De eerste 120 woningen worden in kleine plukjes nu gebouwd.

Volgens het woningbehoefteonderzoek van een paar jaar geleden, zouden er ca. 600 woningen nodig zijn voor de Hattemse woningbehoefte. In de Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle staat aangegeven dat er behoefte is tot 80.000 woningen voor de komende 20 jaar. Hattem "staat ingeroosterd" voor 2000 woningen. Veel mensen zoeken een huis, en daar moeten we solidair, mee en voor zijn.

### Dan wat zijn de wensen en verlangens van de verschillende politiek partijen in Hattem, in hun verkiezingsprogramma's en/of is gezegd bij behandeling van de Omgevingsvisie?

- HattemCentraal en PvdA/GroenLinks, willen de komende 20 jaar, niet meer dan 600 woningen bouwen en alleen binnen de bebouwde kom.
- De ChristenUnie en het CDA willen de komende 20 jaar, 1100 woningen bouwen. Alleen het CDA wil een deel daarvan bouwen in een enkel uitleg gebied.
- De VVD is nu niet vertegenwoordigt in de raad en het is niet helder hoeveel en waar zij woningen willen bouwen.
- D66 wil de komende 20 jaar de 'gevraagde' en benodigde 2000 woningen bouwen, En wil daarbij een substantieel deel realiseren buiten de bebouwde kom.

### Aanvullende feiten

Bouwprogramma's blijken in de praktijk altijd te bestaan uit 'harde' en 'zachte' plannen.

(een 'hard' plan gaat vrijwel zeker door; een 'zacht' plan is behoorlijk onzeker/ gaat ook vaak niet door)

Dat blijkt ook uit de landelijke voornemens. De minister wil elk jaar meer dan 100.000 woningen bouwen. In de praktijk komt het meestal niet verder dan 60 tot 65.000 woningen.

Ervaringscijfer leert dat er bij bouwen binnen de bebouwde kom, het zogenaamde 'inbreiden' er ca. 40 % wegvalt als 'zachte' plannen. Buiten de bebouwde kom, het zogenaamde 'uitbreiden' kost meestal niet meer dan 30% als 'zachte' plannen.

In de meest recente gegevens van het CBS staat bij geplande woningen in Hattem:

Geplande woningen 610; Harde plannen 240 ; Zachte plannen 370 woningen. Dus dat schiet niet op !

### Wat betekend dit in de praktijk

HattemCentraal: 600 won. minus 40% = 360 woningen in 20 jaar. Dus 18 woningen per jaar.

PvdA/GL: 600 won. minus 40% = 360 woningen in 20 jaar. Dus 18 woningen per jaar.

ChristenUnie: 1100 won. minus 40% = 660 woningen in 20 jaar. Dus 33 woningen per jaar.

CDA: 1100 won. minus 30% = 770 woningen in 20 jaar. Dus ca 38 woningen per jaar.

VVD onbekend.

D66: 2000 won. minus 30% = 1400 woningen in 20 jaar. Dus 70 woningen per jaar.

### En wat kost een huis? Verkoopprijs woningen 2021 in onze regio

Hattem € 437.300 = 31% meer dan 2020

Heerde € 404.400 = 15% meer dan 2020

Zwolle € 363.100 = 15% meer dan 2020

Oldebroek € 349.400 = 9% meer dan 2020

Kortom door het mooie Hattem, de ligging en het te weinig bouwen en de grote vraag schieten de prijzen de lucht in en is het voor Hattemers steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden.

### Waarom inbreiden of uitbreiden?

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) schrijft in een studie van eind 2020

“BINNEN- EN BUITENSTEDELIJK BOUWEN IN NEDERLAND: EEN REFLECTIE” onder meer:

#### Argumenten voor bouwen buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied:

- Uitbreiding kan helpen het tempo van het bouwen van nieuwe woningen te versnellen.
- Sommige doelgroepen willen een ruime grondgebonden woning. Deze zijn schaars in de stad en daardoor duur.
- Sommige doelgroepen willen wonen in een groene omgeving. Groen in de stad is beperkt. Uitzicht op stedelijk groen vanuit hoogbouw is niet hetzelfde als groen wonen op maaiveld.
- Mensen gaan waarschijnlijk vaker thuiswerken, dus dicht bij de stad wonen voor werk wordt minder belangrijk.
- Het is goedkoper en gemakkelijker te ontwikkelen. Geen vervuilde grond, geen bedrijven die uitgekocht moeten worden, geen bestaande infrastructuur die omgeleid moet worden en minder complexe inspraak.
- Het laat ruimte over voor groen in de stad, waardoor het daar gemakkelijker is om te werken aan klimaatbestendigheid en gezondheid.
- Buiten stedelijk ontwikkelen levert grotere grondwaardestijgingen op en die kunnen worden gebruikt voor investeringen in klimaat, energie, natuur en mobiliteit

#### Het PBL, schrijft verder: Hoe af te wegen, wat te kiezen?

“De afweging tussen voor- en nadelen van binnen- en buiten stedelijk bouwen is uiteindelijk een **politieke**. Op basis van verschillende waardepatronen kan een verschillend gewicht worden toegekend aan de argumenten voor en tegen.”

De politiek keuze van de huidige coalitiepartijen: De ChristenUnie, De PvdA/GroenLinks en het CDA, èn oppositiepartij HattemCentraal is: weinig bouwen en met name binnen de bebouwde kom. Dus weinig woningen, steeds duurder en steeds minder kansen voor de Hattemers.

D66 is het daar zeer mee oneens. Wij willen meer, veel meer bouwen. En substantieel buiten de bebouwde kom. Dus goedkoper en veel meer kansen voor de Hattemers.

#### Waar bouwen in Hattem, wat voegt het toe en voor wie wordt gebouwd?

Dat is het grote mysterie. In het lijstje van wethouder Schipper (CU), staan 1230 woningen opgesomd. Maar bij nadere bestudering moeten daar meer dan de helft van worden afgetrokken. Want sommige projecten zijn namelijk al klaar, anderen zijn buitengewoon onzeker of het is vervangende woningbouw zoals Lippenoordweg, de Hof van Blom of de Bongerd. Dus geen toevoeging aan de woningvoorraad.

D66 wil meer bouwlocaties buiten de huidige bebouwde kom. Er daar is ruimte genoeg voor. Denk eens aan de polder tussen Assenrade en het spoor, of tussen spoor en de A28 en de meeste ruimte is in de polder tussen de A28 en de gemeentegrens met Zalk.

#### Waarom is bouwen in de polder een goede optie?

Alleen bouwen binnen de bebouwde kom is duur, kost veel tijd, gaat vaak ten koste van groen en is vrijwel altijd veel duurder. Goedkope sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen lukt dan niet. Er wordt vaak gezegd dat bouwen in de polder, ten koste van het groen gaat. D66 is het daar maar zeer ten dele mee eens. De Hattemer polder liggen in of vlak bij Natura200 gebieden. De veeteelt bedrijven stoten in de regel te veel stikstof uit. Er staat landelijk beleid in de steigers om boeren- bedrijven uit te kopen. Of hen te stimuleren voor een nieuw verdienmodel. Een verdienmodel is bijvoorbeeld een zonneveld exploiteren, met veel overheidssubsidie. In de Omgevingsvisie is de gemeente op dit punt onduidelijk en dubbel: enerzijds de polder groen en open houden, maar anderzijds de polder toch aanwijzen als ‘zoekgebied’ voor zonnevelden. Dat is geen heldere visie, geen helder kader voor de toekomst van Hattem.

### Wat willen de Hattemse partijen? En D66?

De coalitiepartijen, Christen Unie, CDA en PvdA/GroenLinks vragen in een motie bij de behandeling van de Omgevingsvisie om in de polder het toelaten om 15 ha, dus 150.000 m<sup>2</sup> te bestemmen voor zonnevelden. Met de aanduiding 'energietuin' moet het dan groen lijken. Dat is creatief taal gebruik. En deugt dus niet. Landelijk beleid en kaders zijn nodig.

Nu vind D66 alternatieve energie ook erg belangrijk. Maar om de schaarse Hattemse grond daarvoor te gebruiken is onverstandig. Het is erg nodig, en D66 zegt dat al geruime tijd er moet landelijk Ruimtelijke Ordeningsbeleid komen. Bijvoorbeeld in de vorm van een op te stellen 5<sup>e</sup> Nota RO. Waar komen windturbines, waar zonnevelden, waar/of niet komen data-centers, waar blijven de landbouwpolders, waar wordt (groot- of midden-schalig) woningbouw gepland. Want zonder sturing van het rijk is het nooit mogelijk om de gewenste/de nodige 1 à 1,2 miljoen huizen te bouwen.

Over de 15 ha polderland die CU, CDA en PvdA/GroenLinks beschikbaar willen stellen voor grootschalige zonnevelden, hoe zo groen? Het volgende. Zijn zonnevelden belangrijker dan huizen? Op 15 ha, met ca. 30 woningen per ha. Betekend dat er ca. 450 woningen in de polder mogelijk zijn. Er waar kijk je nu het liefste naar? Een groot zonneveld, of een buurtschap van de omvang van Zalk?

D66 wil de woningzoekende Hattemers wel echte betaalbare **Kansgelijkheid** bieden.

En daarbij groen en ruimte in de bebouwde kom behouden, de ruimtelijke kwaliteit in bebouwd Hattem versterken. En ook de ruimtelijke kwaliteit in de polder behouden en versterken. Dat kan met kleinschalige buurtschappen en niet met grootschalig zonnevelden.

Hattem – 7 maart 2021

Voor D66 -- Ir. Dick Vergunst  
Stedenbouwkundige/  
Volkshuisverster