

Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem

Addendum op de woonvisie 2018-2025



Lochem,
Vastgesteld door de gemeenteraad op 8 maart 2022
Aangepast op 12 december 2022 (prijssegmenten)

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Inleiding	2
1. Actuele ontwikkelingen en kaders	3
1.1 Bevolkingsontwikkeling	3
1.2 Situatie op de woningmarkt 2021	3
1.3 Woonagenda Cleantech regio 2020	4
1.4 Volkshuisvestelijke prioriteiten voor woningcorporaties.....	5
2. Herijking strategische uitgangspunten Woonvisie 2018-2025.....	6
2.1 Woningbouw voor woonbehoefte en leefbare kernen	6
2.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	7
3. Concrete keuzes woningbouwprogrammering 2021 en verder	9
3.1 Woningbouwaantallen en plancapaciteit	9
3.2 Verdeling aantallen over de kernen en locaties.....	10
3.3 Doelgroepen, betaalbaarheid en programma	12
4. Instrumentarium	15

Inleiding

Niet eerder was het in Nederland zo moeilijk om een woning te bemachtigen. Er is een woningtekort door het groeiend aantal huishoudens en achterblijvende woningbouw. De prijzen van koopwoningen stijgen, de wachttijd voor een sociale huurwoning loopt op en de doorstroming stagneert. Vooral starters en kwetsbare groepen hebben grote moeite om een plek te vinden om hun leven op te bouwen.

Deze crisis op de woningmarkt speelt ook in de gemeente Lochem. Bij het opstellen van de Woonvisie Lochem 2018-2025 was het geplande aantal nieuwbouwwoningen groter dan de verwachte groei van het aantal huishoudens. De werkelijkheid is anno 2021 anders. De aantrekkingskracht van onze regio is gestegen, er komen meer mensen wonen dan er vertrekken. De bevolking en het aantal huishoudens groeien harder dan verwacht. Naast het woningtekort zijn ook de betaalbaarheid en leefbaarheid in wijken belangrijke thema's.

Regionale woningbouwafspraken

Eind 2020 heeft de Cleantech Regio daarom nieuwe woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. Voor Lochem is een bandbreedte vastgesteld van 600 tot 1.300 woningen in de periode 2021-2030. De gemeente Lochem heeft gekozen om te sturen op de bovenkant van deze bandbreedte.

Addendum bij de woonvisie Lochem 2018-2025

De extra woningbouwopgave vraagt om herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025. Aanpassingen zijn nu nodig in de hoofdstukken 3 (Leefbare kernen), 4 (Betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen) en 8 (Kernvisies). In 2022 wordt een woonzorgvisie opgesteld en dan zal ook het hoofdstuk Wonen met zorg worden herzien. Mogelijk volgt dan ook een aanvulling over het huisvesten van mensen met een tijdelijke huisvestingsvraag, zoals arbeidsmigranten en spoedzoekers.

Deze notitie 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' is een addendum bij de Woonvisie Lochem 2018-2025. Zo blijft de woonvisie een samenhangend document over de nieuwbouw, de bestaande woningvoorraad en wonen en zorg. Hieraan toetsen we woningbouwplannen en het is het vertrekpunt voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

Hoofdstuk 1 beschrijft kort de actuele ontwikkelingen.

Hoofdstuk 2 bevat een herijking van de strategische uitgangspunten van de Woonvisie Lochem 2018-2025, specifiek op de onderdelen 'Leefbare kernen' en 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen'.

Hoofdstuk 3 gaat in op de concrete keuzes. Welke gemeente zijn we, aantal woningen, verdeling over de kernen, programmering naar type en prijs, doelgroepen en uitgangspunten voor locatiekeuzes.

Hoofdstuk 4 beschrijft het huidige en nog te verkennen instrumentarium om de doelstellingen rond woningbouw te bereiken.

Kernvisies wonen en Wvg

De vertaling naar de kernen vindt plaats via Kernvisies wonen; daarin staat de opgave qua aantal en programma per kern en concrete keuzes voor locaties. Het voorontwerp is in 2021 besproken met inwoners en organisaties. Na het vaststellen van dit addendum krijgt dit proces een vervolg in ontwerp-Kernvisies wonen die ter inzage gelegd en daarna vastgesteld door de gemeenteraad.

De bestaande plancapaciteit en de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zijn in de gemeente Lochem onvoldoende. In 2021 zijn vooruitlopend op de Kernvisies wonen zoeklocaties benoemd, en is voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

1. Actuele ontwikkelingen en kaders

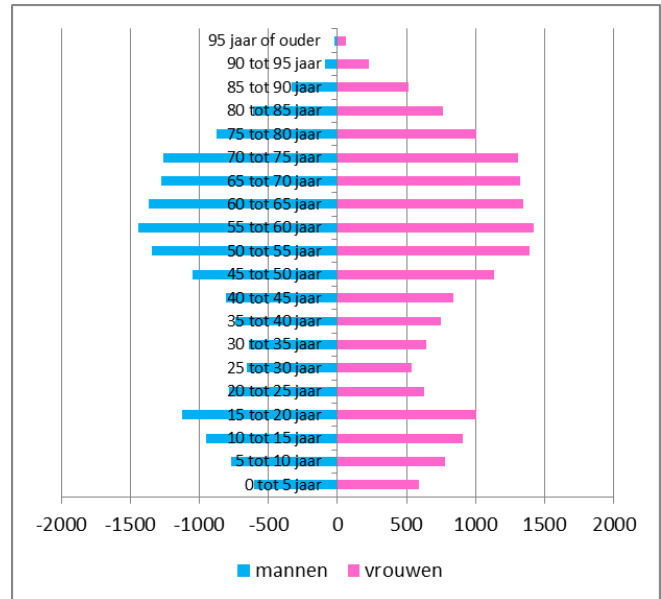
Het woonbeleid en de woningbouwstrategie van de gemeente Lochem staat niet op zichzelf. Het hangt samen met overkoepelende kaders en afspraken. We bespreken hier de belangrijkste ontwikkelingen en beleidskaders sinds 2018.

1.1 Bevolkingsontwikkeling

De *Woonmonitor gemeente Lochem van oktober 2021* beschrijft de situatie op de woningmarkt in Lochem van medio 2021. Dit zijn de belangrijkste conclusies.

In de gemeente Lochem woonden op 1-1-2021 33.948 inwoners. Opvallend is het grote aantal 50-plussers en het lage aandeel 20 tot 45-jarigen, en daarmee ook het kleine aantal kinderen tot 15 jaar.

Bijzonder is daarom dat na een aantal jaren van bevolkingsdaling er sinds 2016 sprake is van bevolkingsgroei. Het vestigingsoverschot is groter dan het sterfteoverschot. Alleen in de leeftijdsgroep 18 tot 25 jaar is er een vertrekoverschot; deze leeftijdsgroep vertrekt overwegend naar (studenten)steden. In de leeftijdsgroepen tot 18 jaar en van 30 tot 75 jaar is er een vestigingsoverschot. Dit neemt de laatste drie jaar sterk toe. Het aantal huishoudens groeit nog sterker. De huishoudgrootte is steeds kleiner door toename van 1- en 2-persoonshuishoudens. Het gemiddelde huishoudinkomen is hoog.



Conclusie is dat Lochem toenemende aantrekkingskracht heeft als woongemeente voor diverse leeftijdsgroepen.

1.2 Situatie op de woningmarkt 2021

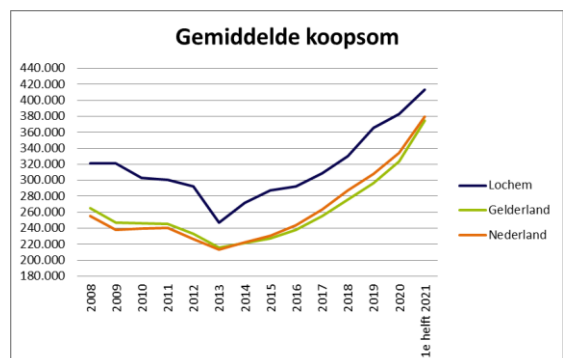
Woningvoorraad

In de gemeente Lochem staan per 1-1-2021 15.165 woningen. Het aandeel koopwoningen is groot (71%), het aandeel corporatiewoningen is laag (19%) en 10% is overige huur.¹

Verreweg de meeste woningen zijn eengezinswoningen (84%), 16% is een meergezinswoning/appartement. Op 1-1-2021 stond in 4,6% van de woningen niemand ingeschreven in het BRP; dat hoeft overigens niet te betekenen dat een woning niet in gebruik is. Driekwart van de woningen staat in een kern, waarvan Lochem verreweg het grootst is. Een kwart van de woningen staat in het buitengebied.

Koopwoningmarkt

De druk op de koopwoningmarkt is ongekend groot. Er is meer vraag dan aanbod. Woningen zijn snel verkocht, kopers bieden meer dan de vraagprijs en de prijzen stijgen in alle woningtypen. De gemiddelde koopprijs in Lochem is hoog. Dat komt omdat er in Lochem veel vrijstaande woningen staan. De gemiddelde koopprijs van



¹ Vergelijk: Nederland: 57% koop, 29% corporatiewoningen en 14% overige huur
COROP-regio Achterhoek: 66% koop, 24% corporatiewoningen en 10% overige huur

een vrijstaande woning lag in de eerste helft van 2021 boven de € 600.000. Makelaars verwachten dat het aantal transacties zal dalen, mensen durven hun woning niet te koop te zetten, omdat er geen andere woning is te vinden.

Zorgwekkend is de betaalbaarheid. In de eerste helft van 2021 had slechts 8% van de verkochte woningen een prijs onder € 200.000. Dit komt ook door het lage aandeel rijwoningen en appartementen in de koopsector. In de eerste helft van 2021 was de gemiddelde prijs van een rijwoning boven € 280.000 en van een appartement boven € 250.000. Onder € 250.000 is nagenoeg geen nieuwbouw mogelijk. Dit is een landelijke ontwikkeling, een gevolg van het landelijke woningtekort, maar ook omdat de rente laag is.

Huurwoningmarkt

De huurwoningmarkt in Lochem is relatief klein. De corporaties bezitten per 1-1-2021 2.741 woningen, een marktaandeel van 19%. Daarnaast zijn er ruim 1.600 overige huurwoningen, overwegend particulier bezit en zorgvastgoed.

Woningcorporatie	Aantal woningen per 1-1-2021 in gemeente Lochem (bron: min. BZK)
Viverion	1.678
IJsseldal Wonen	901
Habion	60
Woonbedrijf Ieder1	59
Mooiland	43
TOTAAL	2.741

De jaarcijfers over 2020 van de corporaties laten zien dat het aantal woningzoekenden stijgt. Het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen neemt toe. De vraag is vooral afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, er zijn weinig gezinnen die een huurwoning zoeken. Qua leeftijd is er vooral vraag van mensen tot 55 jaar; bij hen is vooral een grondgebonden woning geliefd. De trend is dat de vraag van 65-plussers naar een huurwoning toeneemt.

Jaarlijks komen zo'n 150 tot 160 sociale huurwoningen vrij, waarvan tweederde in de kern Lochem. Vrijkomende woningen worden voor meer dan 90% toegewezen aan de doelgroep van beleid (tot € 40.024, prijspeil 2021). Van alle actief woningzoekenden lukte het in 2020 slechts een klein deel om een woning te vinden: 9% bij Viverion, 18% bij IJsseldal. Gemiddeld hebben nieuwe huurders ongeveer 10 maanden actief gezocht. Nieuwe huurders komen vooral uit Lochem of omliggende gemeenten, slechts een klein deel is verhuurd aan mensen van elders. Naast het huisvesten van lage inkomens hebben de corporaties een belangrijke functie in het huisvesten van statushouders, uitstroom beschermd wonen en uitstroom maatschappelijke opvang en wonen met zorg.

Over de particuliere huurmarkt is geen informatie beschikbaar.

1.3 Woonagenda Cleantech regio 2020

Eind 2020 is de Woonagenda van de Cleantech regio (CTR) geëvalueerd en herijkt. De woningbehoefte voor de regio is aanzienlijk hoger dan de prognose die voor de Regionale Woonagenda 2018 is gebruikt. Het gaat om een stijging van meer dan 40% over een periode van tien jaar. Er zijn nieuwe woningbouwafspraken gemaakt. Deze zijn in maart 2021 door Gedeputeerde Staten van Gelderland als addendum op de Woonagenda 2018 vastgesteld.

Tot 2030 verwacht de regio – inclusief Deventer - tussen de 14.000 en 21.000 woningen te bouwen. Voor de gemeente Lochem is voor de bouwopgave een bandbreedte afgesproken van 600 tot 1.300 woningen in de periode 2020-2030. Dit is als volgt opgebouwd:

Opbouw bandbreedte bouwopgave Lochem	Aantal woningen
Woningbouwbehoefte op basis van PRIMOS-huishoudenprognose 2020	600
Volledig inlopen woningtekort	394
Maatwerkafpraak i.v.m. onnauwkeurigheid prognose kleine gemeenten	300
TOTAAL LOCHEM (afgerond)	1.300

Naast de woningbouwopgave worden in 2021 en 2022 drie andere thema's gezamenlijk uitgewerkt: De positionering van de Cleantech Regio in de landelijke verstedelijkingsopgave, de huisvesting van arbeidsmigranten en gezamenlijk ervaringen delen rond betaalbaar bouwen.

1.4 Volkshuisvestelijke prioriteiten voor woningcorporaties

De Woonvisie Lochem 2018-2025 is het vertrekpunt voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De corporaties brengen jaarlijks een 'bod' uit op de woonvisie. Daarbij zijn ze verplicht om ook de volkshuisvestelijke prioriteiten van het ministerie van BZK te betrekken.

Eind 2020 heeft de minister van BZK de zes prioriteiten van de corporatiesector voor de periode van 2021-2025 bekend gemaakt. Deze zijn, in willekeurige volgorde:

- Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
- Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
- Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking
- Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
- Investeren in leefbaarheid - door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

Ten opzichte van de oude prioriteiten is het bijdragen aan de bouwopgave en het huisvesten van spoedzoekers prominenter benoemd. Het investeren in leefbaarheid is nieuw toegevoegd.

2. Herijking strategische uitgangspunten Woonvisie 2018-2025

De Woonvisie Lochem 2018-2025 benoemt vier hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid:

1. Leefbare kernen (woningbouw)
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen
3. Woningverbetering en duurzaamheid
4. Wonen met zorg

Gezien de huidige situatie op de woningmarkt is het nodig de strategische uitgangspunten voor leefbare kernen/woningbouw en betaalbaarheid op onderdelen te herzien.

2.1 Woningbouw voor woonbehoefte en leefbare kernen

Lochem is een fijne gemeente om in te wonen. De prachtige landschappen, aantrekkelijke dorpen en stad Lochem met veel voorzieningen, de ligging nabij de A1 en diverse steden maken de gemeente Lochem tot een gewilde woongemeente. Het is ruim wonen in Lochem, driekwart van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande en 2/1kapwoningen. In Nederland is een verhuisbeweging gaande van west naar oost. Deze trend zien we al langer, en was in 2020 in de regio Stedendriehoek groter dan ooit.²

Het groene, natuurlijke landschap is ons visitekaartje, de kernen zijn verbonden en verweven met dit landschap. De stad Lochem is de hoofdkern met veel voorzieningen, waaronder een treinstation. De zeven dorpen zijn levendig met een eigen karakter, een sterk verenigingsleven, een passend voorzieningenaanbod en bovenal een fijn woon- en leefklimaat voor ieder die hier wil wonen. Onze inwoners benoemden bij het participatietraject rond de omgevingsvisie de kernkwaliteiten van gemeente Lochem: Natuur en landschap, rust en ruimte en 'dorps' wonen:

Welke drie woorden komen als eerste in u op als u aan wonen, leven en/of werken in gemeente Lochem denkt?



Wat zijn voor u twee positieve punten van het wonen, leven en/of werken in gemeente Lochem?



Strategische uitgangspunten

1. Woningbouw is enerzijds bedoeld om te voorzien in de woonbehoefte van inwoners en mensen die zich hier willen vestigen en is anderzijds gericht op leefbare kernen.
2. We willen een adaptieve woningbouwprogrammering, waarin ruimte is om in te spelen op veranderende marktomstandigheden. Daarbij baseren we ons zowel op prognoses als actuele ontwikkelingen in vraag en aanbod.
3. Bij de nieuwbouwpoging hebben we speciale aandacht voor de volgende doelgroepen:
 - (1) jongeren die graag in het dorp willen blijven wonen,
 - (2) ouderen die behoefte hebben aan passende huisvesting,
 - (3) jonge gezinnen die in de gemeente Lochem willen blijven wonen of zich willen vestigen.

² Zie: *Komen en Gaan*, inzicht in de verhuisbewegingen. Onderzoek uitgevoerd door RIGO Research en Advies in opdracht van de Provincies Gelderland en Overijssel.

4. Daarnaast is er behoefte aan
 - (4) nieuwe woonvormen en bouwvormen (denk aan kleine betaalbare woningen, collectieve woonvormen, klein en zelfvoorzienend wonen, circulair bouwen en tiny houses),
 - (5) huisvesting voor bijzondere doelgroepen (b.v. statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang en uitstroom beschermd wonen).
5. De opgave aan institutionele woonvormen (vooral verzorgings- en verpleeghuizen, jeugdzorg en beschutte woonvormen voor mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking) en de huisvesting van flexwerkers en arbeidsmigranten valt buiten de Primos-huishoudensprognose en daarmee buiten de reguliere woningbouwopgave. Dit onderdeel wordt in 2022 herijkt.
6. Woningen die nu gebouwd worden staan er voor lange tijd. We blijven kritisch op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen qua plattegrond, uitstraling en woonmilieu. Bij appartementen en grondgebonden gelijkvloerse woningen letten we specifiek op de geschiktheid voor mensen die minder mobiel worden en zorg nodig hebben.
7. We koesteren de kwaliteiten van ons landschap en onze groene kernen. Toevoegen van woningen vraagt om zorgvuldige inpassing en vindt bij voorkeur in bebouwde gebieden plaats. Waar dat niet (voldoende) kan zoeken we naar uitbreidingslocaties. Ook dan sluiten we aan bij het landschap.

2.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen

We zijn een gemeente met relatief weinig sociale huurwoningen en veel vrijstaande dure koopwoningen. We vinden het belangrijk dat er ook voldoende woningen beschikbaar zijn voor mensen voor wie het moeilijker is om een passende woning te vinden, zoals starters en huishoudens met een laag inkomen.

De strategische keuzes uit 2018 staan nog steeds. Het is echter moeilijker geworden om een betaalbare koopwoning te vinden en ook de druk op de huurmarkt is toegenomen. Voor lage inkomens en middeninkomens³ is een koopwoning in de huidige markt nauwelijks betaalbaar, tenzij er sprake is van vermogen. De meeste starters in de gemeente Lochem oriënteren zich in eerste instantie op eengezinswoningen met voldoende slaapkamers. Door gebrek aan aanbod ontstaat nu ook belangstelling voor appartementen en kleinere woonoplossingen.

De grens voor betaalbare woningen is in 2018 bepaald op de huurtoeslaggrens voor huurwoningen en € 190.000 voor koopwoningen. De prijs voor koopwoningen is niet meer realistisch. De leencapaciteit is door de lage rente flink toegenomen en de bouwkosten gestegen. Om in dit segment te bouwen, moet grond goedkoop worden aangeboden en onder de marktwaarde worden verkocht. Dan profiteert alleen de eerste eigenaar. Herziening van de doelstellingen voor betaalbaarheid is nodig. Daarnaast moet sterker ingezet worden op het bevorderen van doorstroming, zodat betaalbare huur- en koopwoningen vrijkomen.

Strategische uitgangspunten

1. We erkennen dat we uitstroom van jonge huishoudens vanwege studie of werk niet tegen kunnen houden. Daar staat tegenover dat we de woonvraag bedienen van de (terugkerende) gezinnen die in Lochem willen (komen) wonen.
2. Voor starters en lage inkomens en middeninkomens zonder vermogen is het moeilijk om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden. We zetten voor deze doelgroepen in op drie sporen:
 - Bouwen
 - Bevorderen doorstroming in de bestaande woningvoorraad
 - Instrumentarium om een woning (tijdelijk) betaalbaar te krijgen.Concrete keuzes leest u op pagina 13.
3. We sturen op doorstroming van ouderen uit de gemeente Lochem die naar een levensloopgeschikte huur- of koopwoning willen verhuizen. Daarbij gaat het zowel om grondgebonden gelijkvloerse woningen als om appartementen. Het is daarbij van belang dat deze

³ Zie pagina 12 voor actuele inkomensgrenzen

woningen in de toekomst ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen. Zie de concrete keuze 3 in paragraaf 3.3.

4. We sturen op een sociale huurwoningvoorraad die zowel nu als in de toekomst voorziet in de woonbehoefte van huishoudens met een laag inkomen, huishoudens met een middeninkomen die niet kunnen kopen, statushouders en kwetsbare doelgroepen. Daarbij hanteren we een zoektijd van maximaal één jaar.
5. De gemeente stuurt op het realiseren van de woningbouwopgave. Het specifiek inzetten van instrumentarium is gericht op de en om de beschikbaarheid en betaalbaarheid is legitiem voor segmenten die noch de marktpartijen noch de woningcorporaties oppakken. Randvoorwaarden:
 - Legitiem: In te zetten financiële steun is gericht op langjarige betaalbaarheid en niet op bevoordeling van de eerste eigenaar of de ontwikkelende partij. Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun en het is wettelijk toegestaan.
 - Voorkomen/beperken van een prijsopdrijvend effect.
 - Verhuisbelemmering voorkomen, we stimuleren doorstroming.
 - Efficiënt en effectief. De baten wegen op tegen de kosten van het instrument, het is uitvoerbaar en handhaafbaar.
 - Kwaliteitsborging. Een woning staat er voor lange tijd. We hebben aandacht voor toekomstbestendigheid.

Zie hoofdstuk 4.

3. Concrete keuzes woningbouwprogrammering 2021 en verder

3.1 Woningbouwaantallen en plancapaciteit

Het Primos-prognosemodel van ABF Research is al decennialang het vertrekpunt voor het berekenen van de woningbouwopgave op regionaal en gemeentelijk niveau. De prognose is gebaseerd op de nationale bevolkings- en huishoudensprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), de verwachte woningbouwplannen van de gemeenten en de regionale trends in het recente verleden.

Trends uit het verleden zijn niet altijd garantie voor de toekomst. Het prognosemodel kent een aantal onzekerheden, waaronder migratie. Sinds 2015 groeit het inwonertal van de gemeente Lochem weer. Het binnenlandse en buitenlandse migratiesaldo is hoger dan het sterfteoverschot. Deze trend zien we al wat langer, maar was in 2020 hoger dan ooit. Lochem is een aantrekkelijke gemeente om te wonen, vanwege de ruimte, rust, het landschap, de voorzieningen en gunstige ligging ten opzichte van de A1.

Ook economische en (geo)politieke ontwikkelingen en onverwachte omstandigheden zoals de uitbraak van COVID-19 werken door in de woningmarkt, maar laten zich slecht voorspellen. Zo levert ook de jaarlijkse taakstelling in het huisvesten van statushouders een extra woningbehoefte op.

Eind 2020 is in de Cleantech Regio een nieuwe bandbreedte afgesproken voor woningbouw in de periode 2020 tot 2030. Voor Lochem is dit 600 tot 1.300 woningen. Dit is gebaseerd op Primos 2020, en gecorrigeerd met een maatwerkafpraak vanwege hogere binnenlandse migratie. Aan de bovenkant van de bandbreedte is het woningtekort volledig ingelopen. Dit is uiteraard een risico, voor een goede marktwerking is een klein woningtekort gewenst. In deze aantallen is echter nog geen rekening gehouden met de positionering van de Cleantech Regio in de landelijke verstedelijkingsopgave en woningbehoefte. Het is daarom gewenst om bij te sturen als de woningmarktomstandigheden dat vragen.

	BANDBREEDTE 2018 2018 tot 2027		BANDBREEDTE 2020 2020 tot 2030	
	op basis huishoudensgroei PRIMOS 2016	inclusief inlopen woningtekort en maatwerk	op basis huishoudensgroei PRIMOS 2020	inclusief inlopen woningtekort en maatwerk*
Apeldoorn	3.400	5.600	4.850	7.950
Brummen	650	700	600	900
Deventer**			PM	PM
Epe	450	755	1.025	1.350
Heerde	350	400	200	475
Lochem	600	875	600	1.300
Voorst	775	975	800	975
Zutphen	700	1.325	1.750	2.700
TOTAAL	6.925	10.630	9.825	15.650

*Maatwerkafspraken 2020: +50 voor Brummen, +200 voor Heerde, +300 voor Lochem en +150 voor Voorst

**Afspraak Deventer is met de provincie Overijssel

Concrete keuzes woningbouwaantallen en plancapaciteit

1. We sturen nu op het realiseren van **1.300 woningen** in de periode 2021-2030. Dit is de bovenkant van de bandbreedte die in 2020 is afgesproken in de Cleantech Regio.
2. We willen **flexibiliteit** houden in de woningbouwprogrammering om in te spelen op veranderingen in de woningmarkt. Dat doen we door:
 - a. **Rekening houden met planuitval en vertraging in plannen.** We zoeken plancapaciteit voor 130% van de woningbouwopgave (1.700 woningen).
 - b. **Fasieren van plancapaciteit, zodat er mogelijkheid is voor herprogrammering, versnelling of verdere fasering.** Hiervoor monitoren we de woningmarktontwikkelingen en doen we periodiek kwalitatief woononderzoek.

- c. **Meer grip door de gemeente zelf op woningbouwplannen door een actief grondbeleid.** In 2021 is op diverse percelen voorkeursrecht gevestigd.
- d. **Voorzienbaarheid creëren als bouwplannen niet worden gerealiseerd.** Denk aan termijnen voor indienen van het plan in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Of aan een wijzigingsbevoegdheid in het omgevingsplan om een bouwmogelijkheid te verwijderen als binnen een bepaalde termijn na inwerkingtreding van het plan geen aanvraag om een woning te mogen bouwen is ingediend of niet is gestart met de bouw.

3.2 Verdeling aantallen over de kernen en locaties

Bouwen in alle kernen

In onze visie op wonen gaan we uit van 'sterke kernen en een vitaal platteland'. Bij sterke, leefbare kernen gaat het vooral om aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen, een evenwichtige bevolkingsopbouw en sociale samenhang. In kleine kernen is behoud van jongeren en het aantrekken van gezinnen belangrijk voor instandhouding van school en verenigingsleven. Daarom verdelen we de bouwopgave over de kernen.

Bestaande plancapaciteit

De gemeente Lochem kent per november 2021 plannen voor 760 woningen. Het aantal 'harde' plannen (fase 1 en 2) is in 2021 gestegen van 260 naar 438 woningen. De plannen in fase 3 t/m 5 zijn nog onzeker, we mogen er niet vanuit gaan dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Fase	Eind 2020	1-11-2021	Vershil
1 = onherroepelijk bestemmingsplan	220	278	58
2 = vastgesteld bestemmingsplan	40	160	120
3 = ontwerp bestemmingsplan	141	34	-107
4 = concept plan ingediend	153	191	38
5 = initiatief, nog geen plan ingediend	145	97	-48
Totaal	699	760	61

In de tabellen hieronder is de verdeling van de huidige plannen per kern weergegeven.

Geplande woningbouw	Almen	Barchem	Eefde	Epse	Exel	Gorssel	Harfsen	Joppe	Laren	Lochem	Gemeente
Situatie eind 2020	22	40	159	7	9	38	36	10	17	361	699
Actuele situatie	22	39	130	7	11	42	44	19	41	405	760
Vershil	0	-1	-29	0	2	4	8	9	24	44	61

Fase	Almen	Barchem	Eefde	Epse	Exel	Gorssel	Harfsen	Joppe	Laren	Lochem	Gemeente
1 = onherroepelijk bestemmingsplan	11	16	95			3	17	1	6	129	278
2 = vastgesteld bestemmingsplan							1		5	154	160
3 = ontwerp bestemmingsplan		6		7			1		2	18	34
4 = concept plan ingediend			17	26	11	11	25	1	6	94	191
5 = initiatief, nog geen plan ingediend	11		9			28		17	22	10	97
Eindtotaal	22	39	130	7	11	42	44	19	41	405	760

Om het aantal van 1.700 woningen in de plancapaciteit te bereiken, zoeken we voor 900 tot 1.000 woningen locaties. Wij verwachten daarvan 200 tot 300 woningen op inbreidings- of transformatielocaties te realiseren. Uit ervaring weten wij dat zulke plannen jaarlijks gemiddeld tot 20-30 woningen opleveren. Dit aantal verdelen wij niet vooraf over de kernen. Dit betekent een resterende opgave voor 700 tot 800 nieuwe woningen in de gemeente tot en met 2030 op locaties buiten de bestaande bebouwingscontouren.

De verdeling over de kernen volgt via de Kernvisies wonen, op basis van al bestaande ideeën, voor zover nog niet als initiatiefplan opgenomen, bevolkingsontwikkelingen, de marktsituatie en ruimtelijke mogelijkheden. De kern Lochem zien we als belangrijkste kern, waar de meeste woningen een plek moeten krijgen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het zoeken naar locaties hanteren we de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Onze voorkeur gaat uit naar transformatielocaties in de kernen, dan inbreiden en dan uitbreidingslocaties buiten bestaand bebouwd gebied. We zijn zuinig op groen in de kernen, in de meeste kernen moeten we uitwijken naar uitbreidingslocaties om in de behoefte te voorzien.

In de uitbreidingslocaties streven we naar groen en 'dorps' wonen. Dit vertaalt zich in een relatief lage woningdichtheid, landschappelijke inpassing met aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie, ruimte voor ontmoeting en aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuren. Bij uitleglocaties verkennen we de mogelijkheden voor natuurinclusieve verstedelijking.

Concrete keuzes verdeling over kernen en locaties

1. We gaan uit van een verdeling van de nieuwbouwoopgave over alle kernen. Uitwerking vindt plaats in de Kernvisies wonen. De verdeling over de kernen vindt plaats op basis van:
 - al bestaande ideeën, voor zover nog niet als initiatiefplan opgenomen;
 - bevolkingsontwikkelingen zoals vergrijzing, verhuizing;
 - de marktsituatie, incl. de opgaven in sociale huur;
 - ruimtelijke mogelijkheden.
2. Bij het zoeken naar locaties volgen we de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij verdere verstedelijking hebben we aandacht voor de landschappelijke inpassing en natuur.

3.3 Doelgroepen, betaalbaarheid en programma

Doelgroepen

In de strategische uitgangspunten staat dat we er willen zijn voor alle doelgroepen die een woning nodig hebben. Het accent ligt op jongeren, jonge gezinnen en ouderen. Daarnaast is er een huisvestingopgave voor bijzondere doelgroepen (b.v. statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang en uitstroom beschermd wonen) en vraag naar nieuwe woonvormen (bv. collectieve woonvormen, circulaire bouw of klein zelfvoorzienend leven).

Betaalbaarheid voor lage en middeninkomens

Voor de lagere inkomens een deel van de middeninkomens is het moeilijk een woning te vinden die goed bij hun budget past en financieerbaar is. Om nu en in de toekomst in de woonvraag van lage inkomens te voorzien, sturen we op betaalbaarheid van een deel van de nieuwbouwwoningen.

Definities inkomens, huurprijsgrenzen en kooprijzen 2022

Inkomensdoelgroepen

Voor de definities van de inkomensgroepen sluiten we aan bij de regels voor de huurwetgeving voor 2022.

	Alleenstaand	Meerpersoonshuishoudens
Lage inkomens (corporatiedoelgroep)	Tot € 40.765	Tot € 45.014
Lage middeninkomens	€ 40.765 tot € 47.077	€ 45.014 tot € 54.478
Hoge middeninkomens	€ 47.077 tot € 55.500	€ 54.478 tot € 74.000
Hoge inkomens	Vanaf € 55.500	Vanaf € 74.000

Huursector

- **Inkomensdoelgroep woningcorporaties 2022:** tot € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens. Er is beperkt ruimte voor toewijzing boven deze grenzen.
- **Huurtoeslagdoelgroep:** eenpersoons tot AOW-leeftijd: tot € 24.075; meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: tot € 32.675; eenpersoonsouderen: tot € 23.975, meerpersoonsouderen: tot € 32.550.
- **Huurprijsgrenzen 2022:**
 - Kwaliteitskortingsgrens (ook huurtoeslaggrens tot 23 jaar): € 442,46
 - Aftoppingsgrens laag (voor 1- en 2-persoonshuishoudens): € 633,25
 - Aftoppingsgrens hoog (voor 3- en meerpersoonshuishoudens): € 678,66
 - Huurtoeslaggrens / liberalisatiegrens: € 763,47
 - Middeldure huur: tot circa € 1100,-
- **Toewijzingsregels 2022:**
 - Passend toewijzen van de huurtoeslagdoelgroep. 95% van de gehuisveste huurtoeslagdoelgroep moet een woning hebben gekregen onder de aftoppingsgrens
 - 92,5% moet toegewezen worden aan de inkomensdoelgroep. De 7,5% vrije toewijzing mag verhoogd worden naar 15% als dit vastligt in de prestatieafspraken.

Koopsector

De definitie van betaalbare koop is niet specifiek omschreven; wel zijn er diverse grenzen voor regelingen.

- **NHG (Nationale Hypotheek Garantie):** NHG-kostengrens 2022: € 355.000. Vanaf de invoering van de Omgevingswet in 2022 is dit landelijk de maximale grens voor sociale koop.
- **Gelderse subsidie regeling Betaalbaar bouwen:** beschikbaar in 2021 voor woningen tot € 250.000
- **De gemeente Lochem** kijkt voor de betaalbaarheid ook naar het aanbod versus de leencapaciteit. Deze is hieronder indicatief weer gegeven (starter, 25 jaar, hypotheek voor 30 jaar, rente 1,3%/20 jaar vast, geen financiële verplichtingen). In de huidige markt is het moeilijk om in de rood en oranje gekleurde prijklassen een woning te vinden.

Indicatie leencapaciteit nov. 2021 Bronnen: nhg.nl (tot NHG-grens) en ikbenfrits.nl (vanaf NHG)	Alleenstaand	Meerpersoonshuishoudens (beiden 50% van het inkomen)
Lage inkomens (corporatiedoelgroep)	Tot € 187.000	Tot € 207.000
Lage middeninkomens	€ 187.000 tot € 217.000	€ 207.000 tot € 257.000
Hoge middeninkomens	€ 217.000 tot € 262.000	€ 257.000 tot ca. € 387.000
Hoge inkomens	Vanaf € 262.000	Vanaf ca. € 387.000

In de Woonvisie Lochem 2018-2025 is opgenomen dat minimaal 30% van de nieuwbouwproductie plaatsvindt in het betaalbare segment. Hierbij ging het om huurprijzen tot de huurtoeslaggrens en voor de koopwoningen was € 190.000 als grens gekozen. De beoogde doelgroep voor betaalbare koopwoningen bestaat vooral uit koopstarters met een middeninkomen. Zij zijn primair gericht op volwaardige eengezinswoningen. Door de gestegen bouwkosten, de schaarste aan grondstoffen, bouwmaterialen en arbeidskrachten is het nauwelijks mogelijk om in deze prijsklasse de gevraagde kwaliteit te bouwen. Het bedrag voor de koopwoningen moet herijkt worden.

Definities

We benaderen de definitie voor betaalbare koopwoningen op basis van de leencapaciteit van startende middeninkomens. Daarbij maken we onderscheid tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens, We kiezen voor 3 segmenten op basis van afgeronde bedragen. *NB: Op 12 december 2022 heeft de raad besloten het prijspeil van 2022 te bevriezen en niet mee te laten bewegen met de NHG-kostengrens.*

- **Goedkope koop: tot € 220.100.** In deze prijsklasse zal het gaan om kleine of oudere rijwoningen of appartementen en andere kleine woonvormen, gericht op alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens. De vraag is wel of het toevoegen van nieuwe woningen in dit segment voldoende aansluit bij de woonwens van de doelgroep en of dit woningen oplevert waaraan langjarig behoefte is.
- **Betaalbare koop: tussen € 220.100 en € 266.250.** In dit segment gaat het vooral om bestaande en nieuwe rijwoningen en mogelijk appartementen voor doorstromende ouderen.
- **Middeldure koop: tussen € 266.250 tot € 355.000.** In dit segment ligt het accent op grotere rijwoningen, hoekwoningen en 2¹-kapwoningen. Daarnaast ook op levensloopgeschikte woningen (grondgebonden of appartementen).

Strategie per inkomensgroep

De **lage inkomensgroep /corporatiedoelgroep** is vooral aangewezen op een sociale huurwoning. In de huidige woningmarkt is een koopwoning nauwelijks bereikbaar, tenzij sprake is van vermogen of financiële hulp van familie. Strategie voor deze doelgroep:

- Zorgen voor voldoende sociale huurwoningen
- SVn-starterslening

Voor de doelgroep **lage en hoge middeninkomens** zetten we drie strategieën in:

- Nieuwbouw van goedkope en betaalbare koopwoningen. We verkennen de behoefte aan middenhuur.
- Sturen op doorstroming in de bestaande betaalbare koop- en huurwoningvoorraad. Daarbij gaat het vooral om het bouwen voor jonge gezinnen die een volgende stap in de wooncarrière willen maken en bouwen voor ouderen die een levensloopgeschikte huur- of koopwoning zoeken.
- SVn-starterslening en mogelijk ander gemeentelijk instrumentarium. Zie hoofdstuk 4.

Levensloopgeschikte woningen

De bouw van levensloopgeschikte woningen, in het bijzonder voor de groep 65-plussers verdient in de programmering aandacht. Onder een levensloopgeschikte woning verstaan we een woning die goed bereikbaar is, toegankelijk en doorgankelijk. De woning is goed bereikbaar zonder lange loopafstanden. Er is op acceptabele loopafstand plek voor stalling van auto of b.v. een scootmobiel. De basisruimten zijn zonder traplopen te bereiken. Eventueel kunnen er extra ruimtes op een verdieping aanwezig zijn. Daarnaast is een levensloopgeschikte woning goed doorgankelijk (met rollator of rolstoel) en is zo ingedeeld dat er goed zorg geleverd kan worden.

Het realiseren van dit soort woningen kan doorstroming op gang brengen in de huur- en koopsector. Bewoners die nu groot wonen en (op termijn) kleiner zouden willen, maar wel levensloopbestendig, laten veelal een grotere gezinswoning achter die voor starters of jonge gezinnen interessant kan zijn. Daarnaast is er behoefte aan woonvormen met zorg, ook zonder (zware) Wlz-indicatie.

De gemeente zal de bouw van levensloopbestendige woningen in de nieuwe woonlocaties stimuleren en hierop sturen. Als richting houden we 30% van de plancapaciteit aan. Dit kan zowel in de koop als huur zijn en in verschillende prijsklassen. Locaties nabij centrumvoorzieningen zijn met name interessant voor mensen, vaak ouderen, met afnemende of verminderde mobiliteit. Daarnaast streven we naar 30% woningen die eenvoudig levensloopgeschikt zijn te maken.

Woonprogramma dat aansluit bij de kern

Het woonprogramma per kern is opgenomen in de voorontwerp-Kernvisies wonen (2021). Uitgangspunt is dat het programma aansluit bij de (toekomstige) woonbehoefte van inwoners en mensen die in de kern willen (gaan) wonen. Aan de orde komen:

- Verdeling koop – huur
- Prijsklassen
- Woningtypen (eengezins/grondgebonden – meergezins/appartementen)
- Levensloopgeschikte woningen

Dit woonprogramma is dynamisch en wordt periodiek per kern bijgesteld n.a.v. ontwikkelingen in de woningmarkt, consultaties bij dorpsraden en inwoners, ervaring bij lopende bouwprojecten en is ook afhankelijk van de beschikbare locaties. We monitoren en sturen bij als dat nodig is.

Er is zorg of de nieuwbouw wel voldoende aansluit en terecht komt bij de inwoners van de kern. Het geven van voorrang aan eigen inwoners is juridisch niet toegestaan. In het instrumentarium (hoofdstuk 4) gaan we hier nader op in.

Innovatieve woonvormen

We krijgen steeds meer vragen om innovatieve woonvormen. Deels van eigen inwoners, deels van groepen van buiten de gemeente. We zien hierin twee trends.

De eerste trend is de behoefte aan collectieve woonvormen met gelijkgestemden. Soms ingegeven door de wens om samen voor elkaar te zorgen en gemeenschappelijke activiteiten te ondernemen (b.v. een Knarrenhof of met meer generaties bij elkaar wonen) of uit financiële overwegingen.

De tweede veel voorkomende woonvraag is ingegeven door duurzaam wonen met een lage footprint en een hoge mate van zelfvoorzienendheid in energie en/of voedselvoorziening. Voorbeelden hiervan zijn tiny houses of een ecowijk. De gemeente Lochem biedt ruimte aan deze woonvormen, binnen de financiële en ruimtelijke kaders die ook voor andere woningen gelden. Ook bij deze wensen volgen we de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het realiseren van dit soort wooninitiatieven in het buitengebied is niet mogelijk. Een voorwaarde is dat de woningvragers zelf op professionele wijze hun plan ontwikkelen. Bij het instrumentarium in hoofdstuk 4 geven we aan wat mogelijk is qua ondersteuning.

Concrete keuzes doelgroepen, betaalbaarheid en programma

1. We bouwen voor diverse doelgroepen, enerzijds om doorstroming te bereiken, anderzijds om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Sturing is nodig om in de huisvesting van lage inkomens en middeninkomens te voorzien.
2. Qua prijsklasse sturen we op *(NB: Aangepast op 12 december 2022)*:
 - **Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen** (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€ 763,47 in 2022) en koopwoningen **tot € 220.100**).
 - **Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment** (tussen € 220.100 en € 266.250).
 - **20% tot 30% in het middeldure koopsegment** (tussen € 266.250 en € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast bereiken we met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad.
 - **30% tot 40% in het dure koopsegment** boven de € 355.000.De behoefte aan middenhuur vraagt om nader onderzoek.
3. We streven naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). De woningen liggen bij voorkeur nabij voorzieningen. Daarnaast streven we er naar dat nog eens 30% van de nieuwbouw eenvoudig levensloopgeschikt is te maken door de bewoner. Appartementen zijn bij voorkeur gelijkvloers en bereikbaar met lift.
4. In elke kern wordt een Kernvisie wonen opgesteld. Hierin staat het woonprogramma dat past bij de actuele opgave in de kern en de woonwensen van mensen die daar willen wonen. Dit is een dynamische opgave, die periodiek wordt geactualiseerd.
5. De gemeente Lochem biedt mogelijkheden voor innovatieve woonvormen binnen de kaders die ook voor andere bouwplannen gelden.

4. Instrumentarium

Uitgangspunt is dat gemeentelijk instrumentarium dat ingrijpt op betaalbaarheid of zeggenschap over de woning alleen wordt ingezet als marktpartijen en corporaties niet in de opgaven voorzien. Daarbij gaat het vooral op sturen op betaalbaarheid (koop en huur), levensloopgeschiktheid, aansluiting bij de wensen van de inwoners van de kernen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Randvoorwaarden:

- Legitiem: In te zetten financiële steun is gericht op langjarige betaalbaarheid en niet op bevoordeling van de eerste eigenaar of de ontwikkelende partij. Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun en het is wettelijk toegestaan.
- Voorkomen/beperken van marktverstoring (prijsoptdrijvend effect, of juist nadeel voor bestaande huiseigenaren) een prijsopdrijvend effect.
- Verhuisbelemmering voorkomen, we stimuleren doorstroming.
- Efficiënt en effectief. De baten wegen op tegen de kosten van het instrument, het is uitvoerbaar, breed toepasbaar, handhaafbaar en financieel haalbaar.
- Kwaliteitsborging. Een woning staat er voor lange tijd. We hebben aandacht voor toekomstbestendigheid.

Concrete keuzes instrumenten

1. Hieronder een – niet uitputtend - overzicht van mogelijke instrumenten. De zwart gekleurde instrumenten hanteren we nu al of willen we verder gaan verkennen. Dit krijgt een vervolg via een apart raadsvoorstel.
(*Amendement:*) De raad ontvangt z.s.m., doch uiterlijk begin tweede helft 2022, een integraal voorstel van het college met een complete uitwerking van het aangevuld met ten minste het instrumentarium genoemd onder overweging 6 van dit amendement (De raad wil graag bij het “instrumentarium” over de volle breedte kaders kunnen stellen. Dus zowel de “zwarte” als de “blauwe”, als (nog) niet door het college genoemde instrumenten.).
Instrumentarium wat niet op kan wachten op het integrale voorstel wordt eerder, versneld, naar de raad gebracht.
2. (*Amendement:*) Bij woningbouw, op het moment dat wettelijke regels het toestaan, op gronden in bezit van of ingebracht door de gemeente Lochem, voorrang verlenen aan inwoners en sociaal en economisch gebonden personen van de gemeente Lochem, waarbij de NHG-grens als richtsnoer zal gelden.

	Instrument	Beoogd doel			
		Betaalbaarheid	Levensloop-geschiktheid	Aansluiting bij wensen inwoners	Bijzondere doelgroepen
Grondbeleid	Gemeente verwerft zelf grondposities via aankoop, Wvg, onteigening	X	X	X	X
	Korting op de grondprijzen voor sociale huur en sociale koop	X			X
	Gronden beschikbaar stellen voor CPO	X		X	
	Vereveningsfonds	X			X
	PM: Grond uitgeven in erfpacht	X			
	PM: Verkoop van woningen met korting / terugkoopbeding via KoopGarant/ KoopStart	X			
.....					
Privaatrechtelijk	Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars	X	X	X	
	Voorzienbaarheid creëren (realisatietermijn) om flexibiliteit te houden	X	X	X	X
	PM Marketing / verkoop via lokale media			X	
	PM Antispeculatiebeding en kettlingbeding voor zelfbewoningsplicht	X		X	
.....					
Woonbeleid / financiële ondersteuning	Sturing op basis van woonvisie	X	X	X	X
	Regie op woningbouwprogrammering	X	X	X	X
	Prestatieafspraken met corporaties	X	X	X	X
	SVn-Starterslening	X			
	Flexwonen				X
	PM: Leegstandsverordening / Stimuleren beter benutten leegstaand vastgoed				X
.....					
Ruimtelijke ordening	Tijdelijke ontheffing bestemmingsplan				X
	Woningsplitsing buitengebied		X	X	
	PM: Woningsplitsing in de kernen	X	X	X	
	PM: Kleine kavels met kwaliteitsbeperkingen	X			
	PM: Doelgroepenverordening en bestemmingsplan	X			
.....					