

Woonvisie Lochem 2018-2025

Bespreekstuk

1. Inleiding

1.1 Prettig wonen in de gemeente Lochem

De gemeente Lochem is een fijne gemeente om in te wonen. Dankzij haar ligging dichtbij de A1 en diverse steden, met prachtige landschappen en een grote diversiteit aan woonmilieus en kernen, is de gemeente Lochem een aantrekkelijke woonplek voor vele verschillende typen huishoudens. Veel inwoners van Lochem kiezen ervoor om in de gemeente te blijven wonen of komen in een latere fase van hun leven weer terug, nadat ze vanwege studie of werk een tijd ergens anders hebben gewoond. Maar Lochem heeft ook een grote aantrekkingskracht op mensen van buiten. Dit blijkt uit het gegeven dat al decennialang zich meer mensen in Lochem vestigen dan dat er vertrekken. Met name jonge gezinnen en mensen die aan het einde van hun werkzame leven zijn, verhuizen vanuit de omliggende steden en vanuit plaatsen elders in het land naar de gemeente Lochem.

Natuurlijk willen we dat de gemeente Lochem een aantrekkelijke woonplek blijft. Voor iedereen die al in de gemeente Lochem woont, maar ook voor iedereen die nog in Lochem wil komen wonen. Deze woonvisie geeft weer hoe we dat willen bereiken.

1.2 Actueel beeld

De gemeente Lochem vergrijs

De bevolking van Lochem wordt ouder. Dat geldt overigens voor heel Nederland, maar in Lochem is het aandeel 65-plussers hoger dan in de rest van Gelderland en Nederland. Er is een aantal redenen waarom de bevolking steeds ouder wordt:

- Mensen worden steeds ouder. Waar eerder vooral het aandeel 65-plussers toenam, zal dat de komende tijd ook gaan gelden voor het aantal 85-plussers.
- De babyboomgeneratie, die een grote groep vormt in onze gemeente, wordt ouder. Deze generatie is nu tussen de 60 en 70 jaar.
- Het aandeel jongeren neemt af. Dit komt enerzijds doordat het gemiddeld aantal kinderen dat een vrouw krijgt afneemt, en anderzijds doordat het aantal vrouwen dat kinderen krijgt daalt.

Mensen blijven langer zelfstandig wonen

De rijksoverheid stuurt aan op extramuralisering van de zorg. Dit wil zeggen dat mensen minder snel terecht kunnen in een intramurale instelling: een verzorgings- of verpleeghuis of beschermd woonvorm. Deze maatregelen treffen ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening.

Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor het bieden van opvang van jongeren die niet thuis kunnen wonen en het bieden van beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische

aandoening. In samenspraak met zorginstellingen, woningcorporaties en andere gemeenten in de omgeving maken we afspraken over het woningaanbod voor deze doelgroepen. Voor ouderen betekent het dat zij langer zelfstandig in hun woning zullen wonen, waar nodig met verzorging, ondersteuning en/of fysieke aanpassingen in en om de woning. Steeds meer is dit ook de wens van de mensen zelf, maar soms is het noodgedwongen.

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker thema

Door de uitstoot van broeikasgassen, zoals CO₂, verandert het klimaat. Deze gassen verhinderen dat de warmte van de zon weg kan waardoor de aarde opwarmt. Door de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen kan de opwarming van de aarde - en daarmee ook de schadelijke gevolgen daarvan - worden beperkt. De gemeente Lochem wil hieraan een bijdrage leveren door te streven naar klimaatneutraliteit in 2030. Onder klimaatneutraliteit wordt verstaan dat er per saldo geen overschot van de emissie van broeikasgassen meer is. Het vergt niet alleen een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, maar vergt ook andere manieren van denken en doen. Ook op het gebied van wonen. Inmiddels is hier vanuit het gemeentelijke uitvoeringsprogramma Klimaat & Energie al aandacht voor. Deze aandacht zal de komende jaren verder toenemen.

De resterende woningbouwcapaciteit vereist een goede afweging

Huishoudensprognoses laten zien dat er tot ongeveer 2030 nog een behoefte is aan extra woningen, maar dat daarna de grenzen aan de groei van de woningvoorraad al snel in zicht komen. Het totaal aan woningbouwplannen, dat we momenteel in beeld hebben, overstijgt de verwachte behoefte. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. Niet alleen om er voor te zorgen dat er niet teveel woningen worden gebouwd en er in de toekomst leegstand ontstaat, maar ook om ervoor te zorgen dat kwalitatief de goede woningen worden gebouwd. Het gaat daarbij ook om een duurzame woningvoorraad, zowel in energetisch opzicht als om het vermogen om woningen aan te passen aan de eisen die consumenten stellen aan hun woning in de verschillende fasen van hun leven. Met de gemeenten in de regio Stedendriehoek en de provincie Gelderland maken we afspraken over de woningbouwopgave in de regio, zowel kwantitatief als kwalitatief.

1.3 Totstandkoming van de woonvisie

Het proces om te komen tot een woonvisie is begonnen met het laten verrichten van een woonbehoefteonderzoek samen met de woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion. De resultaten van het onderzoek zijn gepresenteerd aan de gemeenteraad, de dorpsraden en de huurdersbelangenverenigingen.

Vervolgens is een concept-woonvisie opgesteld. Dit concept is nadrukkelijk bedoeld als een bespreekstuk. Aan de hand van de concept-woonvisie zijn gesprekken gevoerd met de gemeenteraad, woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion, huurdersorganisatie Lochem en huurdersbelangenvereniging IJsseldal, de dorpsraden en Stichting Welzijn Lochem. Ook is de concept-woonvisie toegestuurd aan de Wmo-raad, de in gemeente Lochem werkzame woonzorgpartijen, de projectontwikkelaars en bouwbedrijven die in Lochem momenteel een woningbouwproject onder handen hebben, en de belangrijkste in de gemeente werkzame makelaars. Op deze manier wordt een breed scala aan partners, die betrokken zijn bij het thema wonen, in de gelegenheid gesteld om inbreng te leveren.

In de woonvisie leggen we verbinding met meerdere beleidsterreinen binnen de gemeente. Als het gaat om zorg heeft de woonvisie relatie met het in voorbereiding zijnde Ouderenbeleid en de

regionale visie Beschermd Wonen. Op het gebied van duurzaamheid is een verbinding gelegd met het Uitvoeringsprogramma Klimaat en Energie. En als het gaat om woningbouw ligt er een relatie met het Regionaal Afsprakenkader Woningbouw en de ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020. De komende jaren zal deze woonvisie ook een relatie krijgen met de in het kader van invoering van de Omgevingswet te ontwikkelen omgevingsvisie.

1.4 Opbouw van de woonvisie

In de komende vijf hoofdstukken geven we onze visie op wonen in de gemeente Lochem. In hoofdstuk 2 geven we een overkoepelend beeld van de strategische keuzes die we maken. We presenteren in dit hoofdstuk vier hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid: (1) leefbare kernen, (2) beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen, (3) woningverbetering en duurzaamheid, en (4) wonen met zorg. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 werken we deze hoofdpunten uit, waarbij steeds drie vragen worden beantwoord: (1) wat is de huidige situatie?, (2) waar willen we naar toe?, en (3) wat gaan we daarvoor doen?. In hoofdstuk 7 geven we tenslotte voor elke kern een beknopte visie op het gebied van wonen.

Na het vaststellen van de woonvisie door de gemeenteraad werken we de woonvisie uit in een uitvoeringsprogramma. In deze agenda nemen we telkens voor een jaar vooruit de concrete acties op die we – vaak samen met partners – in dat jaar uitvoeren. Zo houden we steeds goed zicht op de realisatie van onze ambities en de actualiteit van de woonvisie.

2. Onze visie op wonen

Lochem is een prettige gemeente om te wonen. Lochem is groen, bereikbaar, biedt veel werkgelegenheid en ligt dicht bij diverse stedelijke centra. Bovendien beschikt Lochem over levendige kernen met een eigen karakter en een goed voorzieningenaanbod. Dit zijn belangrijke kwaliteiten die we graag willen behouden en waar mogelijk versterken.

2.1 Hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid

We zien vier hoofdpunten in het gemeentelijke woonbeleid die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025:

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

In onderstaand schema vatten we de hoofdpunten en de strategische keuzes daarbij samen. In de volgende paragrafen werken we deze hoofdpunten uit. Om vervolgens in de hoofdstukken 3 tot en met 6 een uitgebreide toelichting te geven op de hoofdpunten.

SCHEMA VORMGEVEN!!!

Leefbare kernen	<ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw naar behoefte door een kwalitatieve benadering• Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen• Leefbare kernen
Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	<ul style="list-style-type: none">• De woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen• Vergroting van het betaalbare koopwoningenaanbod• Voldoende aanbod van sociale huurwoningen• Huisvesting van specifieke doelgroepen
Woningverbetering en duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none">• Woningverbetering en verduurzaming in de particuliere sector• Woningverbetering en verduurzaming in de sociale huursector• Faciliteren van lokale initiatieven• Gastransitie
Wonen met zorg	<ul style="list-style-type: none">• Geschikt woningaanbod voor ouderen• Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen• Herontwikkeling bestaand woonzorg vastgoed heeft prioriteit• Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven• Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen

2.2 Leefbare kernen

De stad Lochem beschikt over divers aanbod aan woonomgevingen en voldoende voorzieningen. Toch staan hier, net als in de kleinere kernen, de voorzieningen onder druk. Dit heeft demografische redenen, zoals huishoudensverdunding en vergrijzing, maar ook economische: door schaalvergroting en internetwinkelen staat het winkelaanbod onder druk. De verwachting is dat er in de toekomst een scherper onderscheid zal ontstaan tussen de grote kernen met een breed voorzieningenaanbod en kleine, aantrekkelijke woonkernen met een eigen profiel. Dat is voor inwoners die mobiel zijn niet zozeer een probleem, maar inwoners die minder mobiel zijn, worden steeds meer afhankelijk van familie, vrienden en dorpsgenoten. Gelukkig is het noaberschap in de kleine kernen nog nadrukkelijk aanwezig, maar het vraagt ook om het faciliteren van zorg voor elkaar.

Ook door maatregelen op het gebied van wonen kan de leefbaarheid in de kernen worden gestimuleerd. Woningbouw is er daar een van. Bij het bouwen van woningen gaat het steeds meer om kleinschalige toevoegingen in bestaand bebouwd gebied, waarbij kritisch wordt gekeken dat het goede type woningen wordt toegevoegd. Op de langere termijn lukt het overigens niet om door middel van de bouw van nieuwe woningen de bevolking op peil te houden.

Strategische keuzes:

- ❖ Er is ruimte om te bouwen in de dorpen. Het gaat daarbij met name om het bedienen van de vraag van mensen die in het dorp willen blijven wonen, maar we staan ook open voor nieuwkomers. Het gaat daarbij om kleinschalige toevoegingen die van meerwaarde zijn, omdat ze het bestaande aanbod aanvullen.
- ❖ We zetten in op een veel kwalitatievere benadering van woningbouwplannen. Nu het einde van de woningbouwopgave langzamerhand in zicht komt, is het van belang dat die woningen worden gerealiseerd die daadwerkelijk aansluiten bij de behoefte van onze (toekomstige) bewoners. Het gaat daarbij om het vinden van een evenwicht tussen de vragen vanuit de markt op de korte termijn en de behoefte op de (middel)lange termijn.
- ❖ Bij de nieuwbouwopgave hebben we speciale aandacht voor verschillende doelgroepen. Speciale aandacht gaat uit naar huisvesting van jongeren die graag in het dorp willen blijven, ouderen die behoefte hebben aan passende huisvesting, en jonge gezinnen die in de gemeente Lochem willen blijven wonen of zich willen vestigen.

2.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen

We vinden het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor mensen voor wie het moeilijker is om een passende woning te vinden. Het gaat daarbij vooral om starters en huishoudens met een lager inkomen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er de komende jaren een overschot ontstaat aan sociale huurwoningen. Dat betekent niet dat de voorraad sociale huurwoningen zondermeer kan worden ingekrompen. Momenteel komen in de huursector woningen maar beperkt vrij vanwege een lage mutatiegraad. Bovendien zorgen passend toewijzen, de instroom van statushouders en extramuralisering in de zorg voor beperkte kansen, met name voor huishoudens die instromen in de sociale huursector.

Er is ook een groep die een te hoog inkomen heeft om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar ook moeite hebben om een hypotheek te krijgen om een woning te kunnen kopen. Deze mensen zijn aangewezen op de particuliere huursector. Binnen deze sector is het

aanbod in de gemeente Lochem beperkt, vooral als het gaat om eengezinswoningen. Ook een andere groep heeft interesse in de particuliere huur: sommige senioren hebben de wens om hun eengezinswoning te verkopen om vervolgens een appartement te huren. Ook voor deze groep is het aanbod beperkt.

Ook in de koopsector is het goedkope (< €170.000) aanbod beperkt. In de praktijk blijkt het, door de stijgende bouwkosten en de hogere energie-eisen, moeilijk om een goedkope woning te bouwen die voldoet aan de woonwensen van de consument. Dit terwijl de woningen in de prijscategorie € 170.000 tot € 190.000 momenteel goed worden verkocht en ook de startersmarkt bedienen. We vinden het dan ook redelijk om de grens van wat we nog beschouwen als goedkope koopwoning te verleggen naar € 190.000. Een overweging die hierbij meespeelt is dat in een nieuwbouwwoning de energielasten bij gelijkblijvend gedrag lager zijn dan in een oudere woning. Wel zien we nog een beperkte opgave voor de bouw van kleinere woningen die wel voor onder de € 170.000 kunnen worden aangeboden.

Tenslotte is het ook van belang om aandacht te hebben voor gezinnen met kinderen die zich (opnieuw) willen vestigen in Lochem. Deze doelgroep richt zich veelal op de middeldure en dure koopsector. Hoewel hiervoor voldoende plannen worden ontwikkeld, is het wel van belang ervoor te zorgen dat hier een zo constant mogelijk aanbod in de nieuwbouw wordt geleverd. Juist deze huishoudens zijn van belang voor de leefbaarheid in de kernen. Indien er voor de doelgroep geen aanbod is, zoeken zij elders een woning.

Strategische keuzes:

- ❖ We erkennen dat we uitstroom van jonge huishoudens vanwege studie of werk niet tegen kunnen houden. Daar staat tegenover dat we woonvraag bedienen van de gezinnen die in Lochem willen (komen) wonen.
- ❖ Voor de jongeren die in de gemeente willen blijven wonen, is het van belang om maatwerk te leveren. We faciliteren de bouw van betaalbare koopwoningen met een koopprijs tot € 190.000. Daarnaast onderzoeken we wat de behoefte is aan kleinere koopwoningen met een koopprijs tot € 170.000.
- ❖ We blijven de woningcorporaties aanspreken op hun belangrijke rol in het huisvesten van huishoudens met een inkomen tot € 35.739, ook als het gaat om statushouders en mensen met een psychiatrische aandoening.
- ❖ We sturen op een voldoende aanbod van passende huisvesting voor ouderen die in een reguliere woning willen blijven wonen. De aandacht gaat daarbij uit naar appartementen en grondgebonden nul-treden woningen. Het is daarbij van belang dat deze woningen in de toekomst aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen.
- ❖ We zetten in op een vergroting van het aanbod aan particuliere huurwoningen, zowel waar het gaat om grondgebonden eengezinswoningen als om appartementen.

2.4 Woningverbetering en duurzaamheid

We vinden een duurzame ontwikkeling van onze gemeente van belang. De gemeente Lochem streeft naar klimaatneutraliteit in 2030. Tegenover toekomstige generaties zijn we verplicht om zorgvuldig om te gaan met onze aarde. Het is duidelijk dat broeikasgassen – en in het bijzonder CO₂ – verantwoordelijk zijn voor klimaatverandering. Lochem wil een bijdrage leveren aan de gezamenlijke inspanning die nodig is om de effecten daarvan zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast krijgen we te

maken met stijgende energiekosten door het schaarser worden van fossiele brandstoffen. De kosten van energie zullen een steeds groter deel uitmaken van de woonlasten. Ook om die reden is het verminderen van energieverbruik van woningen van belang. De meeste winst in energiebesparing valt te behalen in de bestaande woningvoorraad. De prioriteit ligt dan ook bij de verbetering van bestaande woningen, of in geval van een slechte uitgangspositie sloop en herbouw.

Strategische keuzes:

- ❖ Ten aanzien van de duurzaamheidsopgave zijn de resultaten voor het grootste deel te boeken binnen de bestaande woningvoorraad en in veel mindere mate in nieuwbouw. We zetten zowel in op woningverduurzaming in de particuliere sector als in de sociale huursector.
- ❖ De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om te sturen op verduurzaming. Een belangrijk accent ligt in het bewust maken van mensen over hun energieverbruik en de mogelijkheden voor energiebesparing. De gemeente heeft hiertoe energiecoaches opgeleid die door bewoners gratis kunnen worden ingezet voor een voorlichting bij de particulier thuis. Dit initiatief is zowel voor huurders als voor woningeigenaren geschikt.
- ❖ Als gemeente faciliteren we bewoners(collectieven) die initiatieven ontplooiën op het gebied van duurzaamheid.
- ❖ Een duurzame woningvoorraad betekent ook dat deze mee kan bewegen met de veranderende woonvoorkeuren van mensen. De gemeente wil dan ook sturen op de levensloopgeschiktheid en aanpasbaarheid van woningen.
- ❖ We sturen aan op aardgasvrij wonen. Eerst in de nieuwbouw en vervolgens ook in de bestaande woningvoorraad.

2.5 Wonen met zorg

De gemeente Lochem vergrijst. Dit heeft gevolgen voor het wonen. De meeste ouderen wonen in een (grote) eengezinswoning en willen dat graag zo lang mogelijk blijven doen. Maar feitelijk moeten ouderen ook steeds langer thuis blijven wonen. Door de extramuralisering van de zorg komen mensen pas in een later stadium in aanmerking voor een plek in een instelling waar wonen en zorg aan elkaar gekoppeld zijn. Dit heeft ook gevolgen voor de aanbieders van woonzorgvastgoed. Ze worden gedwongen om hun vastgoed op andere wijze aan te bieden, of te herontwikkelen omdat het niet meer aan de eisen aan de huidige tijd voldoet.

De gemeente Lochem heeft samen met partners op het gebied van wonen en zorg al ruime ervaring met het bewust maken van senioren over hoe zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen door aanpassingen te doen aan de woning: Wonen met een plus.

Maar er zijn ook senioren die wel willen verhuizen. Deze mensen willen we zo goed mogelijk bedienen door te stimuleren dat er een passend woningaanbod wordt geboden. Als het gaat om de ontwikkeling van nieuwe woningen voor senioren, geven we prioriteit aan de herontwikkeling van bestaand woonzorg-vastgoed en bieden we graag ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven.

Strategische keuzes:

- ❖ We blijven inzetten op informatievoorziening over woningaanpassingen onder de noemer Wonen met een plus, opdat senioren in staat zijn zo lang mogelijk veilig en comfortabel in hun huidige wonen kunnen blijven wonen.
- ❖ Senioren met een verhuiscens faciliteren we zo goed mogelijk door te sturen op de ontwikkeling van een geschikt woningaanbod voor senioren. Het gaat daarbij om herontwikkeling van bestaand vastgoed in de centra van alle kernen en nieuwbouw binnen de Kop van Oost in Lochem. Het gaat daarbij niet alleen om appartementen, maar ook om grondgebonden levensloopbestendige woningen.
- ❖ Herontwikkeling van bestaand woonzorg vastgoed heeft prioriteit bij de ontwikkeling van voor senioren geschikte woningen.
- ❖ We staan positief tegenover nieuwe, kleinschalige woonzorginitiatieven. Het uitgangspunt is dat het gaat om kwalitatief hoogwaardige woonconcepten, die bij voorkeur een nieuwe invulling geven aan bestaande locaties. In de basis dienen de concepten de lokale vraag te bedienen, maar het is ook inzetbaar voor senioren die willen terugkeren.
- ❖ Voor het huisvesten van andere zorgdoelgroepen leveren we maatwerk, afgestemd op de (zorg)behoefte van onze inwoners.

3. Leefbare kernen

3.1 Huidige situatie

Vraag naar woningen blijft

Ook in de komende jaren blijft er in de gemeente Lochem nog een vraag naar nieuwe woningen. De prognoses voor de gemeente Lochem voorzien een behoefte aan 860 extra woningen in de periode 2015 tot 2025. Deze behoefte komt vooral voort uit het kleiner worden van huishoudens en een positief migratiesaldo. We verwachten dat we de komende jaren jaarlijks circa 85 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. De meeste van deze woningen maken onderdeel uit van al bestaande of in voorbereiding zijnde plannen.

De ervaring leert dat een deel van de plancapaciteit uiteindelijk niet gerealiseerd wordt. Dit geeft aanleiding om in de woningbouwplanning extra ruimte aan te houden. Een aanzienlijk deel van de nieuwbouwplannen richt zich op Lochem, omdat daar de vraag het grootst is. Maar ook in de andere kernen is nadrukkelijk nog ruimte voor nieuwbouw.

Tegenover de bouw van 860 woningen staat een verwachte toename van de bevolking met circa 100 mensen. Oorzaak van deze ontwikkeling is de gezinsverdunding: de gemiddelde huishoudensgrootte wordt steeds kleiner, door de komst van steeds meer 1- en 2-persoonshuishoudens.

Veranderende woonbehoeften: vergrijzing en toename kleine huishoudens

Lochem behoort tot de meest vergrijzde gemeenten van Gelderland en Nederland. De vergrijzing zet de komende jaren door, waarbij met name het aandeel 75-plussers aanzienlijk toeneemt. Daarnaast zet ook de huishoudensverdunding verder door: het aandeel gezinnen met kinderen daalt, terwijl het aantal 1- of 2-persoonshuishoudens groeit.

Vergrijzing en gezinsverdunding hebben gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte. Een groot deel van de huidige woningvoorraad bestaat uit ruime vrijstaande woningen, vaak bewoond door senioren. Dit woningtype is aantrekkelijk voor financieel gearriveerde stellen van buiten de regio, gezinnen en terugkeerders naar de gemeente. Dit zijn huishoudens die graag naar Lochem komen. Daar staat tegenover dat veel senioren graag zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen. Dit betekent dat er een blijvende vraag naar duurere eengezinswoningen wordt verwacht. De verdergaande huishoudensverdunding vraagt echter ook om aandacht voor geschikte woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Zeker ook om de jongeren die in de gemeente willen blijven wonen een geschikte woonruimte te kunnen bieden.

Veranderende woonwensen van ouderen

De nieuwe generatie ouderen is vitaler, beschikt vaker over een eigen woning en is steeds vaker vermogender dan voorgaande generaties. Ouderen zitten op de top van hun wooncarrière en hebben specifieke wensen als het gaat om wonen. De verhuisgeneigdheid is laag: de meeste ouderen zijn tevreden en willen in hun eigen woning oud worden. Ouderen die bewust verhuizen omdat zij lichamelijke ongemakken voorzien, behoren tot de preventieve verhuizers. Dit is een kleine groep. Over het algemeen zijn dit "jonge ouderen" in de leeftijd van 55 tot 65 jaar. Wanneer zij verhuizen, hebben zij behoefte aan een woning met voldoende ruimte, weinig onderhoud, nabij voorzieningen, niet te hoge woonlasten, en in de eigen vertrouwde omgeving. Al is er ook een groep ouderen die er

- rond de tijd dat zij hun werkzame leven beëindigen – voor kiest om naar de gemeente Lochem te verhuizen. De fraaie, rustige omgeving speelt daarbij een belangrijke rol.

Met name het inspelen op de woonwensen van preventieve verhuizers vraagt om nieuwe denkwijzen in het woningaanbod voor senioren.

Leefbaarheid en voorzieningen in de kernen

De leefbaarheid van Lochem is goed. Op de landelijke leefbaarometer van de Rijksoverheid wordt de leefbaarheid in de gemeente bestempeld als “zeer goed”. Kanttekening daarbij is dat de voorzieningen onder het landelijk gemiddelde liggen. De kans is groot dat het voorzieningenaanbod in de toekomst verder onder druk komt te staan. Demografische ontwikkelingen leiden ertoe dat de vraag naar voorzieningen in kleinere kernen verandert. De grotere kernen zullen een breder voorzieningenaanbod hebben, terwijl de kleine meer en meer woonkernen worden. Iedere kern heeft haar eigen karakter.

Daarnaast signaleren we dat er niet overal sprake is van een spreiding van bewoners met sociale problematiek. Hoewel de gemeente Lochem geen grootstedelijke problematiek kent, zijn er wel degelijk wijken aan te wijzen waar in zekere mate sprake is van een concentratie. Maatregelen vanuit het rijk zoals het passend toewijzen en de uitstroom van mensen met psychische problemen uit beschermd wonen dragen hier aan bij.

3.2 Waar willen we naar toe?

Nieuwbouw naar behoefte door een kwalitatieve benadering

Het besef dat in de komende 10 tot 15 jaar de grens van de groei van de woningvoorraad wordt bereikt, en de veranderende bevolkingssamenstelling vragen een andere kijk op nieuwbouw. We zetten meer in op een kwalitatieve benadering van de nieuwbouw.

De aantallen en het programma in de harde nieuwbouwplannen liggen vast, worden gemonitord en uitgevoerd. Alleen wanneer plancapaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen gedurende lange tijd niet wordt benut, zullen we overgaan tot heroverweging van de plancapaciteit om plaats te maken voor andere, kwalitatief betere plannen. De invulling van zachte plancapaciteit is indicatief opgenomen in de woningbouwprogrammering en ligt niet vast.

In de gemeente Lochem kiezen we voor herontwikkeling van bestaand vastgoed (herstructurering) boven het benutten van open plekken in de kernen (inbreiding). Ook kiezen we voor inbreiding boven uitbreiding van de kernen. Een aanzienlijk deel van de plannen is geconcentreerd in de stad Lochem. Dit is logisch omdat dit ruimschoots de grootste kern is, waar de behoefte het grootst is. Het uitgangspunt voor de kleine kernen is dat we deze niet op slot zetten, maar ruimte bieden voor toevoeging van kwalitatief goede woningen. Hiertoe reserveren we ruimte in de nog te benutten plancapaciteit. Het kan daarbij ook gaan om al in voorbereiding of uitvoering zijnde plannen.

Voor de toetsing van onze nieuwbouwplannen is voor de regio Stedendriehoek een afsprakenkader kwalitatieve woningbouwprogrammering opgesteld. Het afsprakenkader draagt bij aan de verplichte onderbouwing van de woningbouwprogrammering. De regionale afspraken zijn gericht op een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, die past bij de actuele inzichten in de regionale woonbehoefte op de korte en lange termijn, met voldoende flexibiliteit om te kunnen inspelen op de dynamiek in de samenleving. We baseren ons op een kwalitatieve sturing waarbij we een evenwicht

zoeken tussen de markt vraag op de korte termijn en de woonbehoefte op de lange termijn. Volgens een aantal vastgestelde criteria, vastgelegd in het gemeentelijk afwegingskader woningbouw, toetsen we in hoeverre nieuwbouwplannen aansluiten bij de vraag vanuit woonconsumenten en de beleidsuitgangspunten.

Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen

In Lochem zetten we in op een divers woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van verschillende doelgroepen. Dit doen we deels door nieuwbouw, maar in de meeste gevallen binnen de bestaande woningvoorraad. Verreweg het grootste deel van de woningen staat er namelijk al.

We moeten accepteren dat veel jongeren wegtrekken. Maar het mag niet zo zijn dat jongeren die eigenlijk liever in de gemeente Lochem willen blijven wonen, wegtrekken omdat ze geen passende woonruimte in de gemeente kunnen vinden. Voor jongeren willen we dan ook een meer betaalbaar woningaanbod, zowel in de huur- als de koopsector. Om een duurzame toevoeging te doen aan de woningvoorraad dient het daarbij te gaan om kwalitatief hoogwaardige, maar kleine woonoplossingen. Hiermee kan tevens de bredere markt van eenpersoonshuishoudens worden bediend. Door in te steken op kleine woonoplossingen is tevens de kans groter dat deze woningen duurzaam betaalbaar blijven.

Ook voor (terugkerende, jonge) gezinnen wil Lochem een aantrekkelijk woningaanbod bieden. In veel, met name de grotere plannen, hebben we dan ook ruimte gereserveerd voor eengezinswoningen in diverse prijscategorieën.

Met het oog op de verdere vergrijzing vinden we het belangrijk ook voor ouderen een geschikt woningaanbod te bieden. De nadruk ligt daarbij op de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en appartementen in de centra van de grotere kernen en in de Kop van Oost in Lochem. In de kleinere kernen laten we ruimte voor kleinere initiatieven waarbij sprake is van herontwikkeling van bestaand vastgoed. Als het gaat om appartementen zien we ruimte voor zowel koop- als huurappartementen. Waar het gaat om (intramurale) woonzorgoplossingen zijn we terughoudend in het toelaten van nieuwe initiatieven. Vanuit het beeld dat het bestaande woonzorgvastgoed in de gemeente op termijn moet worden herontwikkeld om te voldoen aan de eisen van deze tijd, willen we hieraan prioriteit geven. Vanuit dit uitgangspunt en vanuit het beeld dat de veronderstelde toenemende behoefte aan intramurale woonzorg op de middellange termijn nog tamelijk onzeker is, steken we voor nieuwe initiatieven in op kleinschalige en flexibel om te vormen woonzorgconcepten. Voor de ontwikkeling van nieuwe grootschalige woonzorgcomplexen die voorzien in een gemeente overstijgende behoefte bieden we geen ruimte in Lochem.

Vanuit het besef dat veel ouderen het liefst zolang mogelijk in hun eigen woning en vertrouwde woonomgeving willen blijven wonen, blijven we inzetten op informatievoorziening aan ouderen over welke aanpassingen ze kunnen doen aan hun woning om zo lang mogelijk comfortabel en veilig thuis te kunnen blijven wonen: Wonen met een plus.

Leefbare kernen

De gemeente Lochem realiseert zich dat de kracht van de kernen zit in het noaberschap, de ondernemingszin en de betrokkenheid bij de leefbaarheid. Vanuit wonen kan hieraan een bijdrage worden geleverd door gerichte toevoeging van woningen. De gemeente wil dan ook in gesprek blijven met de kernen over de woningbouwopgave in de kernen. Ook nu het beeld is dat de

nieuwbouwmogelijkheden geleidelijk afnemen. Kleinschalige, maar gerichte toevoegingen kunnen een belangrijke bijdrage leveren, met name waar het gaat om het voorzien in de woonbehoefte van de eigen bewoners.

De beperkte ruimte in de woningbouwprogrammering vereist overigens dat we soms lastige keuzes moeten maken ten aanzien van wat we wel en niet doen. Het toevoegen van woningen is geen vanzelfsprekendheid meer. Waar beperkte ruimte is geven we de voorkeur aan herontwikkeling van bestaand vastgoed ten behoeve van de lokale woonbehoefte.

We willen mogelijk overlast door een sterke concentratie van bewoners met sociale problematiek voorkomen. Hiertoe gaan we met onze woningcorporaties in gesprek om scherp te krijgen hoe we spreiding van deze bewoners kunnen bewerkstelligen.

3.3 Wat gaan we daar voor doen?

Om uitvoering te geven aan de bovenstaande punten ondernemen we, in samenwerking met onze partners en bewoners, de volgende acties:

- ❖ We hanteren een primair kwalitatieve benadering van de woningbouw. Dit betekent dat we primair kijken of een woningbouwplan aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen.
- ❖ We bieden ruimte aan kleinschalige woningbouwinitiatieven die primair zijn gericht op de behoefte van de inwoners van de kern waarin het woningbouwinitiatief ligt.
- ❖ Het benutten of de herontwikkeling van bestaand vastgoed gaat voor inbreiding, inbreiding gaat voor woningbouw op uitbreidingslocaties.
- ❖ Voor de toevoeging van appartementen en levensloopbestendige woningen richten we ons op de centra van de kernen en het plangebied Kop van Oost in Lochem. Uitzondering hierop vormen de locaties van bestaand woonzorgvastgoed.
- ❖ Voortzetting van het project “Wonen met een plus” dat erop is gericht om ouderen te informeren over de wijze waarop zij hun woning kunnen aanpassen, zodat zij langer comfortabel en veilig in hun huidige woning kunnen blijven wonen.
- ❖ We gaan met de dorpen, woningcorporaties en makelaars in gesprek over de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en kleine huishoudens om een beter beeld te krijgen van de opgave.
- ❖ We blijven insteken op de ontwikkeling van ruime eengezinswoningen in diverse prijsklassen om gezinnen voldoende kansen te geven om een passende woning te vinden.
- ❖ We gaan met de huidige woonzorgpartijen in gesprek over hun opgaven ten aanzien van hun woonzorgvastgoed, om zo in beeld te krijgen wat de kansen zijn voor nieuwe, kleinschalige initiatieven. Dit vanuit het uitgangspunt dat de herontwikkeling van het bestaande woonzorgvastgoed prioriteit heeft boven het toevoegen van nieuw aanbod.
- ❖ We gaan met onze woningcorporaties in overleg om scherp te krijgen hoe we spreiding van bewoners met sociale problematiek kunnen bewerkstelligen.

4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen

4.1 Huidige situatie

Betaalbaarheid van het wonen in de gemeente Lochem

De woningvoorraad in Lochem bestaat uit circa 14.500 woningen (2017). Deze woningvoorraad is als volgt samengesteld:

Koopsector	64%
Sociale huursector	19%
Particuliere huursector	17%

De particuliere huursector bestaat uit diverse type verhuurders; van particulieren die hun vorige woning (tijdelijk) verhuren, tot kleine particuliere pandeigenaren en grote vastgoedinvesteerders. Ook qua huurprijs is de particuliere huurwoningenvoorraad divers. Het bestaat zowel uit woningen in het betaalbare, middeldure en dure huursegment.

Het lukt de woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion in het algemeen goed om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen. Voor de komende jaren wordt er zelfs een overschot verwacht, vooral eengezinswoningen. Dit overschot is het gevolg van de strenge toewijzingsnormen die sinds enkele jaren gelden in het sociale segment. Alleen huishoudens met een inkomen tot € 35.739 komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Keerzijde is dat er een tekort wordt verwacht aan eengezinswoningen in de vrije huursector voor de middeninkomens Deze doelgroep is vaak aangewezen op middeldure huurwoningen.

Opbouw van de sociale huurwoningvoorraad

In de gemeente Lochem zijn diverse woningcorporaties actief. De belangrijkste zijn Viverion en IJsseldal Wonen die respectievelijk 1.685 en 929 woningen beheren in de gemeente Lochem (2016). Alleen Viverion beheert een zestal woningen die niet tot de sociale huursector behoren. Binnen de regio Stedendriehoek ligt het aandeel sociale huurwoningen in Lochem (19%), lager dan in de overige gemeenten.

Kijken we naar de verdeling van het bezit van IJsseldal Wonen en Viverion, dan behoort veruit het grootste deel van de woningen tot de goedkopere huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 587 (2016). De huurprijzen van de woningen van IJsseldal Wonen liggen gemiddeld iets hoger dan die van Viverion, maar ook hier bevindt het grootste deel van de woningen zich onder de eerste aftoppingsgrens.

De gemiddelde mutatiegraad bij de sociale huurwoningen van IJsseldal Wonen en Viverion samen bedraagt 6 à 7%. Dit betekent dat jaarlijks zo'n 175 sociale huurwoningen vrijkomen. Dit aantal is relatief beperkt.

Sociale huurwoningen van IJsseldal Wonen en Viverion naar prijsklasse

	Viverion huidige huur		Viverion streefhuur		IJsseldal Wonen huidige huur		IJsseldal Wonen streefhuur	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
<€ 410	341	20%	108	6%	72	8%	37	4%
€ 410 - € 587	1.170	70%	1.304	78%	697	75%	717	77%

€ 587 - € 629	111	7%	171	10%	79	9%	156	17%
€ 629 - € 711	57	3%	96	6%	81	9%	19	2%
Totaal	1.679	100%	1.679	100%	929	100%	929	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Lochem, Companen, 30 maart 2017

Passend toewijzen

De Woningwet verplicht woningcorporaties woningen passend toe te wijzen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten worden gehuisvest in de goedkopere delen van de sociale huurwoningenvoorraad. Binnen de regio Stedendriehoek hanteren de woningcorporaties die zijn aangesloten bij Woonkeus Stedendriehoek een gezamenlijke toewijzingssystematiek. Dit geldt voor IJsseldal Wonen. Viverion heeft zijn eigen toewijzingssystematiek. Afhankelijk van het inkomen en de huishoudenssamenstelling mogen huishoudens reageren op vrijkomend woningaanbod van de corporaties. De huurtoeslagdoelgroep maakt enkel nog aanspraak op goedkope huurwoningen. De huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur (€ 35.739) en de lage middeninkomens (€ 35.739 tot € 39.874) maken enkel aanspraak op duurdere sociale huurwoningen respectievelijk huurwoningen in de vrije sector.

Beschikbaarheid van middeldure huurwoningen

Uit het Woningmarktonderzoek Lochem (maart 2017) komt naar voren dat in de meeste leeftijdsgroepen een meerderheid van de huishoudens die zich op de woningmarkt begeven een voorkeur hebben voor een koopwoning. Uitzondering hierop vormen de leeftijdsgroepen 18 tot en met 23 jaar en 75 jaar en ouder. Voor jongeren t/m 23 jaar zijn huurappartementen het belangrijkste gevraagde woonproduct, voor 75-plussers neemt de voorkeur voor appartementen in de huursector weliswaar aanzienlijk toe, maar ook bij hen valt op dat de meerderheid een grondgebonden woning kiest. Vooral eengezinswoningen in de huursector zijn populair. In de praktijk zal het daarbij vaak gaan om een grondgebonden seniorenwoning.

De verwachting is dat er een tekort zal ontstaan aan eengezinswoningen (en in mindere mate ook appartementen) in de vrije huursector. Terwijl de ontwikkeling van kleinere huurappartementen – veelal geschikt voor starters en andere één- en tweepersoonshuishoudens nog wel lukt, is de ontwikkeling van eengezinswoningen en appartementen in de middeldure huursector (€ 710 tot € 900) een stuk lastiger.

4.2 Waar willen we naar toe?

De woonvraag van lage inkomens en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen

Huishoudens met een inkomen tot € 35.739 kunnen voor een woning terecht bij de in de gemeente werkzame woningcorporaties. De groep huishoudens die meer verdient is veelal aangewezen op goedkope koopwoningen of particuliere huurwoningen. Het aanbod aan particuliere grondgebonden huurwoningen in de gemeente Lochem is echter zeer beperkt.

De gemeente Lochem ziet in het verwachte overschot aan sociale huurwoningen kansen om het aanbod in de goedkope koopsector en de vrije huursector te vergroten. De corporaties kunnen er namelijk voor kiezen sociale huurwoningen te verkopen of te verhuren in de vrije sector. Wel is er aanleiding om terughoudend te zijn in het verkleinen van de sociale huursector: de inschatting van de toekomstige behoefte aan corporatiewoningen vertoont een bepaalde bandbreedte. Deze is afhankelijk van de inkomensontwikkeling van huishoudens en van het beleid van de corporaties. Als de corporaties beleid voeren waarmee het aantal en aandeel goedkope scheefwoners (mensen die

met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen) wordt teruggebracht, dan zijn in de toekomst minder sociale huurwoningen nodig. Viverion en IJsseldal Wonen hebben aangegeven goedkoop schief wonen (vooralsnog) niet actief tegen te gaan. De gemeente Lochem ondersteunt dit beleid: enerzijds wordt hiermee in de woonbehoefte van de middeninkomens voorzien, anderzijds wordt hiermee voorkomen dat wijken ontstaan waarin uitsluitend mensen met een laag inkomen wonen.

Daarnaast willen we in beeld krijgen op welke wijze ontwikkelende partijen gestimuleerd kunnen worden om middeldure huurwoningen te bouwen, met name waar het gaat om eengezinswoningen.

Vergroting van het betaalbare koopwoningaanbod

In de woningbouwprogrammering is ruimte gereserveerd voor de toevoeging van goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 170.000,-. Met de toevoeging van deze woningen bieden we huishoudens met een middeninkomen, waaronder starters en jonge huishoudens, kansen om te kopen. De laatste jaren zien we dat door toenemende eisen ten aanzien van isolatie van de woningen en door stijgende bouwkosten het steeds lastiger wordt om kwalitatief goede eengezinswoningen voor onder de € 170.000 te realiseren. Nieuwbouw voor die prijs is nog wel mogelijk, maar veel woonconsumenten vinden de woningen dan te klein. Veel starters en jonge huishoudens kiezen liever voor een wat duurdere woning met een groter woonoppervlak. De ervaring is dat woningen met een prijs tot € 190.000 haalbaar zijn voor starters en andere jonge huishoudens. Starters kunnen daarbij een beroep doen op de starterslening.

De komende jaren blijven we inzetten op de bouw van koopwoningen in het goedkope segment tot € 190.000. Daarbij blijven we ook inzetten op het echt betaalbare segment (tot € 170.000) waarmee we specifiek starters en mensen met een laag inkomen uit de kernen zelf willen bedienen. Het is dan wel van belang dat deze woningen duurzaam betaalbaar blijven. Dat betekent dat de kwaliteit overeenkomstig de prijs is. Dit draagt bij aan de doorstroming. Uitgangspunt is dat in de gemeente Lochem minimaal 30% van de nieuwbouwproductie plaatsvindt in het betaalbare segment plaatsvindt (huur tot € 710 en V.O.N.-prijs onder de € 190.000). De ontwikkeling van echt betaalbare woningen (tot € 170.000) vraagt om maatwerk op kernniveau.

Voldoende aanbod van sociale huurwoningen

We vinden het belangrijk dat huishoudens passend worden gehuisvest, namelijk in een woning passend bij hun inkomen. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen moet aansluiten bij de vraag. Met IJsseldal Wonen en Viverion willen we afspraken maken over hoe de voorraad in de komende jaren verdeeld is over de verschillende huurprijsklassen.

Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens wijzen de woningcorporaties passend toe. Dat wil zeggen dat zij een woning aangeboden krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. De vraag van statushouders en zorgdoelgroepen wordt hierin meegenomen. De effecten die het passend toewijzen hebben op de slaagkansen en wachttijden binnen de sociale huursector willen we monitoren. Hoewel het woningmarktonderzoek uitwijst dat er voldoende sociale huurwoningen zijn, vinden we het ook van belang dat de slaagkansen en wachttijden voor alle huishoudenstypen en leeftijden binnen redelijke grenzen liggen.

De gehele bevolking van Lochem wordt ouder en dat geldt ook voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Dit maakt het van belang om aandacht te hebben voor geschiktheid van

woningen voor ouderen die te maken krijgen met fysieke beperkingen en/of dementie. IJsseldal Wonen experimenteert al met het positief stimuleren van ouderen om te verhuizen naar een passendere woning. We gaan in gesprek met de woningcorporaties om te onderzoeken of dit kan worden uitgebreid. Voor ouderen die niet geneigd zijn om te verhuizen, willen we afspraken maken met de woningcorporaties over het aanpassen van woningen. Dit kan echter niet altijd zonder huurverhogingen.

Huisvesting van specifieke doelgroepen

Statushouders

De Nederlandse gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders conform een door het Rijk opgelegde taakstelling. Omdat het grootste deel van de statushouders wordt gehuisvest binnen de sociale voorraad, kan dit leiden tot extra vraagdruk, vooral in het goedkope segment. Dit is vooral in de jaren 2015 en 2016 gebeurd. Om de druk op de sociale voorraad zoveel mogelijk te beperken hebben IJsseldal Wonen en Viverion de verkoop van woningen tijdelijk teruggedroefd.

Ook hebben we gezamenlijk een draaiboek ontwikkeld waarin alternatieve huisvestingsoplossingen zijn benoemd die kunnen worden ingezet wanneer de taakstelling weer hoger wordt. Het is geen automatisme meer dat de corporaties de huisvesting van statushouders volledig op zich nemen, ongeacht de hoogte van de taakstelling.

Mensen met psychische problemen

De extramuralisering van de zorg betekent niet alleen dat mensen met lichamelijke beperkingen en/of (beginnende) dementie langer thuis moeten blijven wonen, maar ook mensen die als gevolg van psychische problemen tot dusver terecht konden in een beschermde woonvorm. Ook deze mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning van de woningcorporatie, waarin ze met ambulante begeleiding zelfstandig moeten wonen. Zonder goede begeleiding zouden mensen met psychische problemen voor overlast in hun omgeving kunnen zorgen. Dat willen de woningcorporaties en de gemeente voorkomen. Het is daarom van belang dat goede afspraken worden gemaakt tussen verschillende partijen op het gebied van wonen, zorg en dagbesteding. De gemeente Lochem wil samen met deze partijen een lokaal actieplan ontwikkelen om ervoor te zorgen dat mensen die niet langer aanspraak kunnen maken op een plek in een beschermd woonvorm goed zelfstandig kunnen wonen en functioneren in de wijk.

Woonwagengewoners

Verspreid over de gemeente Lochem is een beperkt aantal standplaatsen voor woonwagens. In de Woonvisie Lochem 2013-2020 stond dat het gemeentelijk beleid erop is gericht om geen nieuwe woonwagens of woonwagenlocaties toe te staan. In het voorjaar van 2017 is het rapport “Woonwagengewoner zoekt standplaats” van de Nationale Ombudsman verschenen. In het rapport wordt geconcludeerd dat woonwagengewoners – specifiek Roma, Sinti en reizigers – een eigen culturele identiteit hebben. Deze erkenning brengt de verplichting met zich mee dat landen voor voldoende standplaatsen zorgen, zodat woonwagengewoners volgens hun tradities en culturele identiteit kunnen leven. In Nederland ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de gemeenten.

Uit het rapport blijkt dat niet zondermeer kan worden gesteld dat geen nieuwe woonwagens of woonwagenlocaties worden toegestaan, en daarmee Roma, Sinti en reizigers gedwongen worden in

een reguliere woning te wonen. Het rapport geeft dan ook aanleiding om het gemeentelijke beleid ten aanzien van woonwagens te herzien.

4.3 Wat gaan we daar voor doen?

Om uitvoering te geven aan bovenstaande punten ondernemen we, in samenwerking met onze partners en bewoners, de volgende acties:

- ❖ Al geplande goedkope koopwoningen realiseren in samenwerking met marktpartijen;
- ❖ In overleg met dorpsraden onderzoeken of er behoefte is aan de toevoeging van echt betaalbare koopwoningen in de kernen voor starters en andere bewoners;
- ❖ De gemeentelijke starterslening houden we in stand.
- ❖ In overleg met woningcorporaties onderzoeken of sociale huurwoningen kunnen worden ingezet in de middeldure huursector – mits er duidelijk sprake is van een overmaat in de sociale huursector.
- ❖ We onderzoeken op welke wijze andere partijen gestimuleerd kunnen worden tot de ontwikkeling van woningen in de middeldure huursector.
- ❖ We maken afspraken met de corporaties over de verdeling van hun woningvoorraad over de verschillende huurprijsklassen.
- ❖ We onderzoeken met de woningcorporaties of het stimuleren van ouderen om te verhuizen naar een passende woning kan worden uitgebreid.
- ❖ Tegelijkertijd onderzoeken we met de woningcorporaties op welke wijze huurwoningen geschikt gemaakt kunnen worden voor ouderen zodat zij langer in hun woning kunnen blijven wonen.
- ❖ We monitoren met de woningcorporaties de slaagkansen en wachttijden van woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale huursector. Waar nodig maken we aanvullende afspraken om ervoor te zorgen dat de slaagkansen en wachttijden binnen redelijke grenzen liggen.
- ❖ Viverion en IJsseldal Wonen huisvesten statushouders conform de met gemeente gemaakt afspraken. Indien de taakstelling hoger ligt dan die afspraken ligt er een verantwoordelijkheid voor de gemeente in de concrete huisvesting van statushouders.
- ❖ De gemeente ontwikkelt samen met partners, die betrokken zijn bij de huisvesting, zorg en dagbesteding van mensen met psychische problemen, een lokaal actieplan en vervolgens ook concrete afspraken om er voor te zorgen dat de uitstroom van mensen vanuit beschermd wonen naar de wijken goed verloopt.
- ❖ We herzien het gemeentelijke beleid ten aanzien van woonwagens, waarbij rekening wordt gehouden met mensenrechten en de lokale behoefte.

5 Woningverbetering en duurzaamheid

5.1 Huidige situatie

Duurzaamheidsambities gemeente Lochem

De gemeente Lochem heeft – net als de gehele regio Stedendriehoek – de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Dit betekent dat onze gemeente geen bijdrage meer levert aan het

opwarmen van de aarde. Om dat te bereiken moeten we zuiniger omgaan met energie. Dat kan door te isoleren, het stimuleren van het gebruik van zuinigere installaties, zelf energie op te wekken en door slim om te gaan met de energie die we opwekken/gebruiken. Dit geldt voor de industrie en de landbouw, het verkeer én voor de gebouwde omgeving waar ook de woningen toe behoren. Om uitvoering te geven aan deze ambitie heeft de gemeente het Uitvoeringsprogramma Klimaat & Energie opgesteld. Een van de aandachtsvelden is de gebouwvoorraad energiezuiniger maken.

De bebouwde omgeving is in Lochem verantwoordelijk voor ongeveer 40% van de totale CO₂-uitstoot. Hiertoe behoren onder andere woningen, kantoren, bedrijven en industriegebouwen. Het verwarmen van deze gebouwen kost veel energie en daar komt CO₂ bij vrij. Door te isoleren en slim te verbouwen zijn bestaande woningen energiezuiniger te maken. Nieuwbouwwoningen zullen energiezuinig ontworpen en gebouwd gaan worden. Duidelijk is dat het grootste deel van de duurzaamheidsopgave zich concentreert binnen de bestaande woningvoorraad. Immers, het aandeel nieuwbouw ten opzichte van de totale voorraad wordt steeds kleiner.

Binnen de bestaande woningvoorraad heeft bijna de helft van de woningen een energielabel C of hoger. Dit betekent dat er een flinke opgave ligt als het gaat om energetische woningverbetering.

Kwaliteit in de koopwoningvoorraad

In de gemeente Lochem behoren de meeste woningen tot de koopsector. Het verduurzamen van de woningvoorraad is om die reden sterk afhankelijk van de bereidheid van particuliere woningeigenaren tot het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Vaak hebben zij praktische of financiële bezwaren om dit te doen. Particuliere woningeigenaren zullen gestimuleerd moeten worden. De belangrijkste stimulans is de verdien capaciteit van energiebesparende maatregelen, maar ook goede informatievoorziening en het bieden van professionele ondersteuning bij het verduurzamen van de woning zijn van belang.

Kwaliteit in de huurwoningvoorraad

In de particuliere huursector stuit de gemeente op een vergelijkbare uitdaging als binnen de koopsector. De gemeente is afhankelijk van de bereidheid van particuliere verhuurders om hun bezit te verbeteren.

In de sociale huursector werken de woningcorporaties aan het verduurzamen van hun bezit. Het woningbestand van IJsseldal Wonen in de gemeente Lochem zit inmiddels gemiddeld op energielabel B. Daarmee voldoet IJsseldal Wonen in Lochem al aan de landelijk gemaakte afspraken om de voorraad sociale huurwoningen in 2020 gemiddeld op energielabel B te hebben. Viverion heeft inmiddels aangegeven te streven naar het behalen van gemiddeld energielabel A in 2025 voor haar gehele woningbestand (in Lochem, Rijssen-Holtten en Hof van Twente). De woningcorporaties reserveren geld voor het verbeteren van hun woningen en besteden bij groot onderhoud nadrukkelijk aandacht aan het combineren van ingrepen, zoals het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en asbestsanering.

Levensloopgeschiktheid en aanpasbaarheid

Het aantal ouderen neemt toe. In lijn met de landelijk trend wonen ouderen langer zelfstandig thuis, meestal omdat zij dit zelf willen, maar soms gedwongen door het rijksbeleid gericht op extramuralisering van de zorg. Alleen wanneer iemand zware zorg behoeft kan iemand aanspraak maken op een plek in een woonzorginstelling waarin wonen en zorg met elkaar verbonden zijn. Deze

ontwikkelingen vragen om woningen met een kwaliteit die ouderen in staat stelt tot op hoge leeftijd thuis te blijven wonen. Al dan niet met zorg aan huis. Binnen de bestaande woningvoorraad betekent dit dat woningen moeten worden aangepast. Vaak kan met eenvoudige ingrepen of installatie van domotica (thuis technologie) al veel worden bereikt. De gemeente Lochem werkt al lange tijd met een breed scala aan partners samen om mensen bewust te maken van wat zij zelf kunnen doen in en rondom hun woning om langer veilig en comfortabel thuis te kunnen blijven wonen. Dit onder de noemer “Wonen met een plus”. Ook is er binnen de gemeente Lochem inmiddels ervaring opgedaan met het aanpassen van woningen voor mensen met beginnende dementie.

Ook ouderen die willen verhuizen willen we geschikte woningen kunnen bieden. Daarbij is zeker ook aandacht voor ruime en levensloopbestendige woningen op een locatie nabij voorzieningen. Met dergelijke woningen willen we een duurzame toevoeging aan de woningvoorraad doen: de woningen dienen niet alleen geschikt te zijn voor de huidige ouderen, maar in de toekomst ook voor andere doelgroepen met andere woonwensen.

5.2 Waar willen we naar toe?

Woningverbetering in de particuliere sector

We zetten in op het verleiden van particuliere woningeigenaren tot het verduurzamen van hun bezit. Dit doen we enerzijds door bewustwording te stimuleren in samenwerking met partners. Zo zijn er vrijwillige energiecoaches opgeleid die mensen inzicht kunnen geven in hun verbruik en wat zij aan hun gedrag zouden kunnen veranderen. Daarnaast heeft de gemeente het proces gefaciliteerd waarin lokale bouw- en installatiebedrijven onder de noemer “Opgewekt Lochem” een samenwerkingscollectief hebben gevormd. Opgewekt Lochem is een aanspreekpunt voor particulieren die hun woning willen verduurzamen maar niet goed weten waar ze moeten beginnen.

Ook heeft de gemeente het initiatief genomen om een proef met het woningabonnement in te zetten. Het woningabonnement houdt in dat de eigenaren van woningen energiebesparende en comfortverhogende maatregelen kunnen treffen, zonder dat ze daar zelf in hoeven te investeren. De maatregelen worden betaald uit de bespaarde energiekosten gedurende een bepaalde tijd. Het woningabonnement is in Lochem tot stand gekomen in samenwerking met Opgewekt Lochem en Lochem Energie. Het woningabonnement is nog in ontwikkeling.

Tot slot heeft de gemeente Lochem de duurzaamheidslening ingesteld. Met de duurzaamheidslening willen we het nemen van duurzame maatregelen stimuleren door het bieden van een lening, waarmee tegen gunstige voorwaarden energiebesparende maatregelen aan een woning kunnen worden gefinancierd.

Woningverbetering in de sociale huursector

IJsseldal Wonen en Viverion zetten in op verduurzaming van hun woningvoorraad. IJsseldal Wonen zet in op een gemiddeld energielabel B in 2020 over haar hele woningbezit. In Lochem heeft IJsseldal Wonen die doelstelling inmiddels bereikt. De gemeente Lochem accepteert dat IJsseldal Wonen voorlopig haar aandacht richt op de verduurzaming van het woningbezit in de gemeente Voorst, wel maken we graag afspraken over de duurzaamheidsambities van IJsseldal Wonen over de periode na 2020. Viverion zet in op een gemiddeld energielabel A in 2025 over haar hele woningbezit.

Uitdaging is om de ambities te realiseren zonder dat dit leidt tot een stijging van de woonlasten. Het gaat daarbij om de huur en de energielasten samen. De verwachting is dat dit met de huidige doelstellingen nog wel lukt, maar dat het uitgangspunt onder druk komt te staan als ambities – al dan niet onder druk van landelijke regelgeving of afspraken – worden verstevigd. We gaan graag met de corporaties hierover in gesprek, mede in het licht van de stevigere ambitie die we als Lochem hebben om in 2025 klimaatneutraal te zijn.

De monitoring van het energieverbruik in renovatiewijken (zonder dat de privacy wordt aangetast) kan leiden tot betere inzichten in het effect van renovatiemaatregelen. Monitoring is tevens een instrument voor gebruikers van een woning om bewustwording te creëren voor de besparingsmogelijkheden door middel van het eigen gedrag.

Faciliteren van lokale initiatieven

Veel initiatieven rond duurzaamheid, woningverbetering en energieopwekking komen vanuit de samenleving. Als gemeente willen we hiervoor open staan en dit soort initiatieven stimuleren en ondersteunen. We zetten in op het actief stimuleren van groepen inwoners die willen werken aan kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad zowel waar het gaat om het verduurzamen, als om het levensloopbestendiger maken van woningen.

Aardgasvrij wonen

De energietransitie is de doelstelling van de Rijksoverheid om van fossiele brandstoffen over te stappen op volledig duurzame energiebronnen, zoals zonne- en windenergie. Een onderdeel van de energietransitie is de gastransitie: het steeds verder terugdringen van het aardgasverbruik. Dit wordt niet alleen ingegeven door klimaatdoelstellingen, maar ook door het gegeven dat de wereldwijde aardgasreserve langzamerhand uitgeput raakt. Het kabinet Rutte II wil dan ook het gebruik van aardgas verminderen. Hiertoe wil het kabinet aan de slag met de volgende maatregelen: *“In beginsel wordt er geen nieuwe gasinfrastructuur meer aangelegd in nieuwbouwwijken. We passen de Gaswet hierop aan. Daarmee wordt voorkomen dat de opgave nog groter wordt. We geven gemeenten de verantwoordelijkheid en de noodzakelijke bevoegdheden om op lokaal niveau in samenwerking met de netbeheerder, te besluiten over de lokale energievoorziening.”* (Energieagenda).

Terugdringing dan wel het compleet afstappen van het aardgasgebruik veronderstelt ook dat we stoppen met het verwarmen van woningen met aardgas en het koken op aardgas. Dit is een ingrijpende omslag. De gemeente Lochem loopt hier niet voor weg, maar realiseert zich ook dat de middelen op dit moment nog ontbreken om dwingend te sturen op de realisatie van aardgasloze nieuwbouwwijken. Ook zijn de kosten voor de introductie van aardgasloze verwarmingssystemen momenteel nog hoog. De verwachting is echter dat er snel veranderingen gaan optreden zowel in de wetgeving als in de prijs van alternatieve verwarmingssystemen waardoor het gemakkelijker en aantrekkelijker wordt om aardgasloze woningen te introduceren. De woningen worden tenslotte gebouwd voor de toekomst.

De gemeente Lochem voert een onderzoek uit naar de mogelijkheden om aardgasloze woningen te introduceren, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. De resultaten hiervan worden eind 2017 verwacht. Zowel de uitkomsten van het onderzoek, als veranderingen in wet- en regelgeving, en in de stand van en de kosten van de techniek kunnen aanleiding geven ambities aan te concretiseren. Voor nu heeft de gemeente Lochem de volgende ambities als het gaat om de gastransitie in relatie tot wonen:

- ❖ Voor ieder nieuwbouwproject wordt in overleg met de bij het project betrokken partijen onderzocht of deze gasloos kan worden gemaakt. Indien er belemmeringen worden geconstateerd, wordt eerst onderzocht of deze kunnen worden weggenomen alvorens wordt besloten om toch aardgas te introduceren in de nieuwbouwwoningen.
- ❖ Bij renovatieprojecten in de bestaande bouw doen we steeds de check of er geen verbetermaatregelen worden genomen waar we later spijt van krijg. Iedere woning die nu wordt aangepakt zal in de toekomst deel gaan uitmaken van een energieneutrale en aardgasloze toekomst. Dat vereist dat alleen maatregelen worden genomen die geen belemmeringen opleveren om deze woningen in de toekomst energieneutraal en aardgasloos te maken. Daarbij erkennen we dat het nu nog vaak niet haalbaar is om bestaande woningen nu al energieneutraal en aardgasloos te maken; omdat de kosten daarvoor te hoog zijn en/of omdat de techniek nog niet zover is om dat te doen. We sturen dus op het zetten van zinvolle tussenstappen op weg naar een klimaatneutrale woningvoorraad.

5.3 Wat gaan we daar voor doen?

Om uitvoering te geven aan de voorgaande punten ondernemen we, in samenwerking met onze partners en bewoners, de volgende acties:

- ❖ We gaan in gesprek met de woningcorporaties om afspraken te maken over de duurzaamheidsambities voor de periode na 2020. Daarin worden ook de woonlasten betrokken.
- ❖ We blijven inzetten op informatievoorziening richting bewoners die hun woning willen verduurzamen, door de inzet van zowel de energiecoaches als Opgewekt Lochem te blijven faciliteren. Ook Energieloketlochem.nl biedt lokale informatie over hoe energie kan worden bespaard in de woning.
- ❖ Op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid van aardgasloze woningen in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw formuleren we ambities ten aanzien van aardgasloos wonen.
- ❖ Door aanpassing van ons ruimtelijke beleid creëren we ruimere mogelijkheden voor duurzame energieopwekking.

6 Wonen met zorg

6.1 Huidige situatie

Vergrijzing en langer zelfstandig thuis wonen

De gemeente Lochem vergrijst. Het aandeel 65- en 75-plussers neemt de komende jaren flink toe.

Ontwikkeling aandeel 65- en 75-plusser in de gemeente Lochem

	2015	2020	2025
Aandeel 65-plussers	26%	29%	32%
Aandeel 75-plussers	12%	14%	17%

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de verhuisgeneigdheid van ouderen in de gemeente Lochem laag is. We volgen daarmee de landelijke trend waarin ouderen ervoor kiezen om langer zelfstandig thuis te wonen, meestal vrijwillig maar soms ook gedwongen door het rijksbeleid. Consequentie is dat mensen behoefte krijgen aan woningaanpassingen, installatie van domotica en zorg aan huis. Dit legt een flink beslag op de gemeentelijke Wmo-gelden.

Uit het woningmarktonderzoek volgt dat ouderen maar in beperkte mate verhuis geneigd zijn. Hoewel een substantieel aandeel aangeeft een verhuizing te overwegen, voegt in de gemeente Lochem maar 3% van de 55-plussers de daad bij het woord. De meeste senioren die verhuizen hebben een duidelijke voorkeur voor een grondgebonden woning, waarbij de voorkeur voor een koop- of huurwoning vrijwel gelijk is. De animo voor appartementen is opvallend laag. Omdat deze kleine voorkeur vooral voort komt uit de verhuiskeuzes van ouderen van de afgelopen jaren, rijst de vraag of dit niet mede komt door het tamelijk beperkte aanbod van appartementen. 75-plussers hebben bij verhuizing een voorkeur voor huren. Ook in deze doelgroep is de grondgebonden (senioren)woning het vaakst gewild.

Binnen de gemeente Lochem is inmiddels ruime ervaring opgedaan met het informeren van mensen over hoe zij hun woning zodanig kunnen aanpassen dat zij langer veilig en comfortabel thuis kunnen blijven wonen: Wonen met een plus. Op initiatief van IJsseldal Wonen en Stichting Welzijn Lochem is vervolgens ook ervaring op gedaan met het aanpassen van woningen voor mensen met (beginnende) dementie.

Verzorgd wonen en intramurale opname voor ouderen

De regelgeving rond wonen en zorg is aangescherpt en bepaalt dat enkel mensen met een zware zorgvraag nog aanspraak maken op een plaats in een zorginstelling (intramuraal verblijf). Dit betekent dat ouderen die intramuraal verblijven in de toekomst gemiddeld nog ouder zijn dan nu en dat in de instellingen een zwaarder accent komt te liggen op zorg.

Mensen met een lichte zorgvraag die voorheen aanspraak maakten op intramurale plaatsen, zijn nu aangewezen op reguliere huisvesting. Het merendeel van hen blijft zelfstandig wonen, waar nodig met woningaanpassingen en zorg aan huis. Een deel heeft behoefte aan een woonplek in meer beschutte woonomgevingen, ook wel verzorgd wonen genoemd. De vraag naar verzorgd wonen – en naar verwachting ook beschermd wonen – groeit. De vraag naar zorg met verblijf daalt in de eerste jaren als gevolg van veranderde regelgeving, maar stijgt op den duur als gevolg van de vergrijzing.

Doelgroep mensen met verstandelijke en/of fysieke beperking en doelgroep geestelijke gezondheidszorg

De verscherpte maatregelen rond wonen en zorg treffen naast ouderen ook mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Alle mensen met een behoefte aan zware zorg komen in aanmerking voor intramurale opname. Daarnaast hebben gemeenten de verantwoordelijkheid gekregen voor het bieden van opvang voor mensen met een psychiatrische aandoening.

In de klinische geestelijke gezondheidszorg wordt het aantal plaatsen fors afgebouwd (met circa 30%). Dit leidt gedurende een aantal jaren tot een verhoogde uitstroom uit deze voorzieningen. De precieze omvang is niet goed in te schatten. Een deel van de uitstroom zal bovendien naar beschermd wonen zijn waar de gemeenten verantwoordelijk voor zijn. Maar ook vanuit beschermd

wonen zal er sprake zijn van een uitstroom. Als gevolg van deze extramuralisering zullen in de toekomst meer mensen met een psychiatrische beperking zelfstandig (blijven) wonen. Dit vereist dat er wordt gezorgd voor een goede begeleiding en dagbesteding voor deze mensen, en een goede achtervang voor als het even niet lukt om zelfstandig te wonen.

6.2 Waar willen we naar toe?

Geschikt woningaanbod voor ouderen

Ouderen die willen verhuizen naar een geschikte woning willen we graag faciliteren. Zo sluiten we aan bij de woonwensen van deze groep ouderen en komen er woningen vrij voor jongere huishoudens. Op woningbouwlocaties die aansluiten bij de wensen van deze ouderen – vooral in de centra van de kernen en rondom de binnenstad van Lochem ontwikkelen we woningen die geschikt zijn voor deze doelgroep. Het gaat daarbij met name om levensloopbestendige woningen. Dat zijn woningen waarbij alle noodzakelijke voorzieningen op één verdieping kunnen worden gerealiseerd. Maar ook appartementen – zowel huur als koop – vormen een waardevolle toevoeging aan de voorraad. Aangezien oudere huishoudens steeds vaker een goed inkomen hebben en vermogen hebben opgebouwd, willen we geschikte woningen realiseren in verschillende prijsklassen. Dit vraagt om een goede afstemming met de markt. De vraag op de korte termijn en de behoefte termijn vereisen een goede afstemming. De woningen die nu voor ouderen worden gebouwd moeten op de langere termijn ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen.

In de kleinere kernen laten we ruimte voor kleinschalige initiatieven die primair gericht zijn op de woonvraag van ouderen die al in de kern wonen of er een binding mee hebben.

Met de woningcorporaties willen we in gesprek over de beschikbaarheid en toewijzing van woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren.

Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen

Het is eerder geconstateerd: De meeste ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen. We willen hen daarbij ondersteunen. Binnen het project Wonen met een plus zijn de afgelopen jaren vrijwillige woonadviseurs opgeleid om ouderen te informeren over de wijze waarop zij hun woning kunnen aanpassen opdat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. We blijven de inzet van deze woonadviseurs en de aansturing door Stichting Welzijn Lochem de komende jaren faciliteren. Daarnaast bieden we senioren die grotere woningaanpassingen willen doen de mogelijkheid om tegen gunstige voorwaarden via de gemeente een Blijverslening af te sluiten.

Herontwikkeling bestaand woonzorg vastgoed heeft prioriteit

De extramuralisering in de zorg legt druk op bestaand woonzorg vastgoed. Op korte termijn is er een overcapaciteit in het aanbod intramuraal woonzorg. Dit dwingt aanbieders om wooneenheden op andere wijze aan te bieden, maar ook na te denken over de toekomst van het bestaande vastgoed dat in sommige gevallen niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Transformatie van vastgoed is soms nodig om nieuwe functies ruimte kunnen bieden, zoals verzorgd wonen en wonen voor mensen met dementie. De gemeente Lochem wil de functiewijziging van bestaande verzorgingshuizen faciliteren, en waar nodig beperkingen in de ruimtelijke ordening wegnemen. Om dit goed te kunnen doen, vinden we het van belang om in beeld te hebben welke plannen eigenaren van woonzorgvastgoed hebben met hun vastgoed. Om hiertoe een beeld te krijgen wil de gemeente met alle woonzorgaanbieders in de gemeente in gesprek. Een duidelijk beeld geeft ook ruimte om nieuwe

initiatieven af te wegen tegen de behoefte en het bestaande en toekomstige aanbod van bestaande aanbieders, en daarmee prioriteit te geven aan de herontwikkeling van bestaand woonzorg vastgoed.

Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven

We signaleren een trend rond kleinschalige woonzorginitiatieven. Als gemeente vinden we dit soort initiatieven een verrijking van het woningaanbod. We willen initiatieven ondersteunen als zij worden gedragen door de lokale gemeenschap. We denken daar met name aan particuliere zorginitiatieven in kernen waar onvoldoende behoefte aan dergelijk voorzieningen is om een volwaardig woonzorggebouw te ontwikkelen.

Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen

Voor mensen met een verstandelijke beperking zetten we in het op het behoud van het bestaande aanbod. We zien dat het aanbod de lokale vraag overstijgt. Dit komt in belangrijke mate door Groot Hungerink in Eefde dat een gemeente overstijgende functie heeft.

De afbouw van de verblijfszorg in de geestelijke gezondheidszorg leiden tot extra druk op de sociale huurwoningenvoorraad. We houden hier de vinger aan de pols. Het is van belang dat de gemeente en haar maatschappelijke partners met elkaar blijven afstemmen. De regionale visie en het regionale actieplan Beschermd Wonen geven hier een eerste aanzet toe, maar het is ook van belang om op lokaal niveau afspraken te maken.

6.3 Wat gaan we daar voor doen?

Om uitvoering te geven aan bovenstaande punten ondernemen we, in samenwerking met onze partners en bewoners, de volgende acties:

- ❖ Locaties in de centra, in en rondom de binnenstad van Lochem en de locatie Kop van Oost zetten we in voor toevoeging van passende woningen voor ouderen, met name als het gaat om appartementen. Voor grondgebonden levensloopbestendige woningen is ook ruimte op andere locaties.
- ❖ We ondersteunen kleinschalige woonzorg initiatieven in de kleine kernen die gericht zijn op het bieden van huisvesting voor de lokale bewoners en voor mensen die een binding hebben met de kern.
- ❖ We blijven ouderen actief informeren over woningaanpassingen om langer comfortabel en veilig thuis te blijven wonen. Dit doen we door het project Wonen met een plus structureel te financieren.
- ❖ We gaan met de corporaties in gesprek over de beschikbaarheid en toewijzing van woningen die geschikt zijn voor senioren.
- ❖ We zetten de Blijverslening in, zodat mensen tegen gunstige voorwaarden hun woning kunnen aanpassen opdat zij daar langer kunnen blijven wonen.
- ❖ Als het gaat om de ontwikkeling van woonzorg-vastgoed geven we prioriteit aan de herontwikkeling van het bestaande vastgoed.
- ❖ Om nieuwe initiatieven voor woonzorg vastgoed goed te kunnen afwegen gaan we met alle woonzorgaanbieders in de gemeente in gesprek om een beeld te krijgen van hun huidige en toekomstige aanbod.

- ❖ We ontwikkelingen samen met onze partners een lokaal actieplan beschermd wonen en geven daar vervolgens gezamenlijk uitvoering aan. Waar nodig maken we concrete afspraken.

In de uitvoeringsagenda concretiseren we onze acties. We specificeren wat we gaan doen, met wie we dit (willen) oppakken en wanneer uitvoering plaats vindt.

7 Kernvisies

In dit hoofdstuk geven we een beknopte visie op iedere kern. Daarbij gaan we met in op de woningbouwopgave voor de periode tot 2025, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin.

7.1 Lochem

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Lochem:

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Aantal woningen per 1 januari	5.934	5.961	5.975	6.008	6.013	6.037	6.040	6.050	
Netto toegevoegd (nieuwbouw minus sloop)	27	14	33	5	24	3	10		116*
Kern	24	12	32	4	21	3	9		105
Buitengebied	3	2	1	1	3	0	1		11
Vrijstaand	10	4	11	1	2	2	2		32
2^1 kap	2	5	3	0	3	2	6		21
Rij	10	0	4	4	12	-4	0		26
Appartement	5	5	15	0	7	3	2		37
Koop	27	9	18	5	17	6	8		90
Huur	0	5	15	0	7	-3	2		26
Duur	12	9	11	1	4	7	8		52
Middelduur	15	1	10	4	16	0	2		48
Betaalbaar	0	4	12	0	4	-4	0		16

*In de periode 2010 tot en met 2016 is de woningvoorraad in Lochem met 2,0% gegroeid.

Geraamde behoefte

Woningbehoefte 2015 – 2020	95
Woningbehoefte 2020 - 2025	95
Woningbehoefte 2015 - 2025	190
Woningbehoefte 2025 - 2030	70
TOTAAL 2015 - 2030	260

Huidige woningbouwplannen

- ❖ Tramstraat/Haalmanweg: 8 woningen (gerealiseerd)
- ❖ Nieuwstad 12 t/m 16: 10 woningen (gerealiseerd)
- ❖ FAB: 8 woningen
- ❖ Kastanjelaan/Pillinkhof: 4 woningen
- ❖ Van Disselweg/Bosweg: 3 woningen
- ❖ Molengronden (Graanweg/Koedijk): 4 woningen (in aanbouw)
- ❖ De Cloese: 17 woningen
- ❖ Reudink-terrein: 16 woningen
- ❖ Nieuweweg: 2 woningen
- ❖ Markt, Rabobank-kantoor: 17 woningen

- ❖ Terrein Meester Propschool: 11 woningen
- ❖ Terrein Prins Hendrikschool: 8 woningen
- ❖ Kop van Oost: 150 woningen
- ❖ Hanzepoort: 34 woningen
- ❖ Bosweg, locatie St Josef: 33 woningen (wijzigingsbevoegdheid)
- ❖ Hanzepoort, fase 2: 30 woningen

Realisatie 2015	3
Realisatie 2016	10
Vergund	26
Programma hard 2017 – 2025	36
Programma zacht 2017 – 2025	283
TOTAAL 2015 – 2025	358
Programma 2025 – 2030	63
TOTAAL 2015 - 2030	421
Verschil met behoefte	+ 161

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoeftes		Verschil met behoefte
Huur eengezins betaalbaar	-45	
Huur eengezins (middel)duur	40	
Huurappartementen sociaal	-25	
Huurappartementen (middel)duur	20	
Koop eengezins goedkoop	60	
Koop rij (middel)duur	25	
Koop 2^1 kap (middel)duur	100	
Koop vrijstaand	65	
Koopappartement	15	
TOTAAL	255	
Programmering		
Huur eengezins betaalbaar (< € 710)	-4	+41
Huur eengezins (middel)duur (> € 710)	26	-14
Huurappartementen sociaal (< € 710)	18	+43
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)	41	+21
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)	75	+15
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	30	+5
Koop 2^1 kap (middel)duur (€ 190.000 tot € 275.000)	76	-24
Koop vrijstaand (> € 275.000)	112	+47
Koopappartement	47	+32
TOTAAL	421	

Wat gaan we doen?

Wordt ingevuld na consultatie van betrokken partijen.

7.2 Gorssel

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Lochem:

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Aantal woningen per 1 januari	1.704	1.707	1.708	1.710	1.796	1.804	1.831	1.839	
Netto toegevoegd (nieuwbouw minus sloop)	3	1	2	86	8	27	8		135*
Kern	3	0	2	86	8	27	8		134
Buitengebied	0	1	0	0	0	0	0		1
Vrijstaand	0	1	2	6	8	13	8		38
2^1 kap	0	0	0	4	0	0	0		4
Rij	0	0	0	27	0	14	0		41
Appartement	3	0	0	49	0	0	0		52
Koop	3	1	2	58	8	13	8		93
Huur	0	0	0	28	0	14	0		42
Duur	3	1	2	55	8	13	8		90
Middelduur	0	0	0	4	0	0	0		4
Betaalbaar	0	0	0	27	0	14	0		41

*In de periode 2010 tot en met 2016 is de woningvoorraad in Gorssel met 7,9% gegroeid.

Geraamde behoefte

Woningbehoefte 2015 – 2020	100
Woningbehoefte 2020 - 2025	-10
Woningbehoefte 2015 - 2025	90
Woningbehoefte 2025 - 2030	-40
TOTAAL 2015 - 2030	50

Huidige woningbouwplannen

- ❖ Ketenbosweg/Dommersholtsweg: 1 woning
- ❖ Grooterkamp: 6 woningen
- ❖ Hoofdstraat 59: 2 woningen
- ❖ Individuele woningen binnenstedelijk: 5 woningen
- ❖ FAB: 2 woningen
- ❖ Poststraat 7: 6 woningen
- ❖ Nijverheidsstraat 6-8: 2 woningen
- ❖ Reservering binnenstedelijk: 40 woningen

Realisatie 2015	27
Realisatie 2016	8
Vergund	14
Programma hard 2017 – 2025	10
Programma zacht 2017 – 2025	0
TOTAAL 2015 – 2025	59
Programma 2025 – 2030	42
TOTAAL 2015 - 2030	109
Verschil met behoefte	+59

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verschil met behoefte
Huur eengezins betaalbaar	-30	
Huur eengezins (middel)duur	10	
Huurappartementen sociaal	-10	
Huurappartementen (middel)duur	5	
Koop eengezins goedkoop	15	
Koop rij (middel)duur	10	
Koop 2^1 kap (middel)duur	10	
Koop vrijstaand	35	
Koopappartement	0	
TOTAAL	45	
Programmering		
Huur eengezins betaalbaar (< € 710)	13	+43
Huur eengezins (middel)duur (> € 710)	0	-10
Huurappartementen sociaal (< € 710)	0	+10
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)	12	+7
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)	0	-15
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	16	+6
Koop 2^1 kap (middel)duur (> € 190.000)	6	-4
Koop vrijstaand (> € 275.000)	42	+7
Koopappartement	10	+10
TOTAAL	109	

Wat gaan we doen?

Wordt ingevuld na consultatie van betrokken partijen.

7.3 Eefde

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Lochem:

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Aantal woningen per 1 januari	1.785	1.826	1.811	1.837	1.839	1.840	1.840	1.845	
Netto toegevoegd (nieuwbouw minus sloop)	41	-15	26	2	1	0	5		60*
Kern	39	-16	25	2	0	0	0		50
Buitengebied	2	1	1	0	1	0	5		10
Vrijstaand	7	2	2	2	1	0	0		14
2^1 kap	8	0	4	0	0	0	0		12
Rij	0	-17	20	0	0	0	0		3
Appartement	26	0	0	0	0	0	5		31
Koop	15	2	6	2	1	0	0		26
Huur	26	-17	20	0	0	0	5		34
Duur	7	2	2	2	1	0	5		19
Middelduur	8	0	4	0	0	0	0		12
Betaalbaar	26	-17	20	0	0	0	0		29

*In de periode 2010 tot en met 2016 is de woningvoorraad in Eefde met 3,4% gegroeid.

Geraamde behoefte

Woningbehoefte 2015 – 2020	105
Woningbehoefte 2020 - 2025	45
Woningbehoefte 2015 - 2025	150
Woningbehoefte 2025 - 2030	30
TOTAAL 2015 - 2030	180

Huidige woningbouwplannen

- ❖ Kompas-Kruitbos: 15 woningen
- ❖ FAB: 7 woningen
- ❖ Diversen binnenstedelijk: 7 woningen
- ❖ Rustoordlaan-Kokstraat: 8 woningen
- ❖ 't Barge: 5 woningen
- ❖ Kazerneterrein 80 woningen

Realisatie 2015	0
Realisatie 2016	5
Vergund	16
Programma hard 2017 – 2025	15
Programma zacht 2017 – 2025	86
TOTAAL 2015 – 2025	122

Programma 2025 – 2030	2
TOTAAL 2015 - 2030	124
Verschil met behoefte	-58

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verschil met behoefte
Huur eengezins betaalbaar	-25	
Huur eengezins (middel)duur	25	
Huurappartementen sociaal	-10	
Huurappartementen (middel)duur	10	
Koop eengezins goedkoop	35	
Koop rij (middel)duur	15	
Koop 2^1 kap (middel)duur	50	
Koop vrijstaand	65	
Koopappartement	5	
TOTAAL	170	
Programmering		
Huur eengezins betaalbaar (< € 710)	20	+45
Huur eengezins (middel)duur (> € 710)	0	-25
Huurappartementen sociaal (< € 710)	0	+10
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)	10	0
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)	31	-4
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	4	-9
Koop 2^1 kap (middel)duur (> € 190.000)	26	-24
Koop vrijstaand (> € 275.000)	33	+32
Koopappartement	0	-5
TOTAAL	124	

Wat gaan we doen?

Wordt ingevuld na consultatie van betrokken partijen.

7.4 Laren & Exel

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Lochem:

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Aantal woningen per 1 januari	1.432	1.436	1.440	1.445	1.445	1.450	1.477	1.493	
Netto toegevoegd (nieuwbouw minus sloop)	4	4	5	0	5	27	16		61*
Kern	2	0	0	0	3	24	16		45
Buitengebied	2	4	5	0	2	3	0		16
Vrijstaand	4	4	5	0	3	5	2		23
2^1 kap	0	0	0	0	2	4	4		10
Rij	0	0	0	0	0	7	10		17
Appartement	0	0	0	0	0	11	0		11
Koop	4	4	5	0	5	24	16		58
Huur	0	0	0	0	0	3	0		3
Duur	4	4	5	0	3	9	2		27
Middelduur	0	0	0	0	2	11	4		17
Betaalbaar	0	0	0	0	0	7	10		17

*In de periode 2010 tot en met 2016 is de woningvoorraad in Laren en Exel met 4,3% gegroeid.

Geraamde behoefte

Woningbehoefte 2015 – 2020	90
Woningbehoefte 2020 - 2025	55
Woningbehoefte 2015 - 2025	145
Woningbehoefte 2025 - 2030	25
TOTAAL 2015 - 2030	170

Huidige woningbouwplannen

- ❖ FAB: 16 woningen
- ❖ Schoneveld: 38 woningen
- ❖ Kloosterweg 5: 2 woningen
- ❖ Meester Kolkplein: 10 woningen
- ❖ Rengersweg 2a t/m 2f: 6 woningen
- ❖ Individuele woningen buitenstedelijk: 4 woningen
- ❖ Punt Ooldselaan/Deventerweg: 4 woningen
- ❖ Deventerweg 4-8: 10 woningen
- ❖ 't Veld II – Exel 6 woningen
- ❖ Schoollocatie Exel 7 woningen

Realisatie 2015	27
Realisatie 2016	16
Vergund	45
Programma hard 2017 – 2025	45
Programma zacht 2017 – 2025	14
TOTAAL 2015 – 2025	147
Programma 2025 – 2030	2
TOTAAL 2015 - 2030	149
Verschil met behoefte	-21

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verschil met behoefte
Huur eengezins betaalbaar	-15	
Huur eengezins (middel)duur	15	
Huurappartementen sociaal	0	
Huurappartementen (middel)duur	5	
Koop eengezins goedkoop	30	
Koop rij (middel)duur	5	
Koop 2^1 kap (middel)duur	40	
Koop vrijstaand	95	
Koopappartement	0	
TOTAAL	175	
Programmering		
Huur eengezins betaalbaar (< € 710)	0	+15
Huur eengezins (middel)duur (> € 710)	0	-15
Huurappartementen sociaal (< € 710)	0	0
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)	15	+10
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)	45	+15
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	0	-5
Koop 2^1 kap (middel)duur (> € 190.000)	22	-18
Koop vrijstaand (> € 275.000)	49	-46
Koopappartement	18	+18
TOTAAL	149	

Wat gaan we doen?

Wordt ingevuld na consultatie van betrokken partijen.

7.5 Epse & Joppe

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Lochem:

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Aantal woningen per 1 januari	962	963	963	964	964	964	994	1.012	
Netto toegevoegd (nieuwbouw minus sloop)	1	0	1	0	0	30	18		50*
Kern	2	0	0	0	0	30	17		49
Buitengebied	-1	0	1	0	0	0	1		1
Vrijstaand	1	0	1	0	0	3	3		8
2^1 kap	0	0	0	0	0	4	4		8
Rij	0	0	0	0	0	23	11		34
Appartement	0	0	0	0	0	0	0		0
Koop	1	0	1	0	0	30	18		50
Huur	0	0	0	0	0	0	0		0
Duur	1	0	1	0	0	7	7		16
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0		0
Betaalbaar	0	0	0	0	0	23	11		34

*In de periode 2010 tot en met 2016 is de woningvoorraad in Epse en Joppe met 5,2% gegroeid.

Geraamde behoefte

Woningbehoefte 2015 – 2020	30
Woningbehoefte 2020 - 2025	20
Woningbehoefte 2015 - 2025	50
Woningbehoefte 2025 - 2030	0
TOTAAL 2015 - 2030	50

Huidige woningbouwplannen

- ❖ FAB: 2 woningen
- ❖ Waterdijk-West: 34 woningen

Realisatie 2015	30
Realisatie 2016	18
Vergund	35
Programma hard 2017 – 2025	0
Programma zacht 2017 – 2025	0
TOTAAL 2015 – 2025	83
Programma 2025 – 2030	1
TOTAAL 2015 - 2030	84
Verschil met behoefte	+34

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verschil met behoefte
Huur eengezins betaalbaar	-5	
Huur eengezins (middel)duur	5	
Huurappartementen sociaal	0	
Huurappartementen (middel)duur	0	
Koop eengezins goedkoop	10	
Koop rij (middel)duur	5	
Koop 2^1 kap (middel)duur	5	
Koop vrijstaand	25	
Koopappartement	0	
TOTAAL	45	
Programmering		
Huur eengezins betaalbaar (< € 710)	0	+5
Huur eengezins (middel)duur (> € 710)	8	+3
Huurappartementen sociaal (< € 710)	0	0
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)	0	0
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)	39	+29
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	0	-5
Koop 2^1 kap (middel)duur (> € 190.000)	22	+17
Koop vrijstaand (> € 275.000)	15	-10
Koopappartement	0	0
TOTAAL	84	

Wat gaan we doen?

Wordt ingevuld na consultatie van betrokken partijen.

7.6 Barchem

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Lochem:

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Aantal woningen per 1 januari	702	705	704	723	727	729	731	732	
Netto toegevoegd (nieuwbouw minus sloop)	+3	-1	+19	+4	+2	+2	+1		30*
Kern	0	0	16	3	1	0	0		20
Buitengebied	3	-1	3	1	1	2	1		10
Vrijstaand	3	-1	4	2	2	2	1		13
2^1 kap	0	0	0	2	0	0	0		2
Rij	0	0	15	0	0	0	0		15
Appartement	0	0	0	0	0	0	0		0
Koop	3	-1	19	4	2	2	1		30
Huur	0	0	0	0	0	0	0		0
Duur	3	-1	4	4	0	2	1		13
Middelduur	0	0	0	0	2	0	0		2
Betaalbaar	0	0	15	0	0	0	0		15

*In de periode 2010 tot en met 2016 is de woningvoorraad in Barchem met 4,3% gegroeid.

Geraamde behoefte

Woningbehoefte 2015 – 2020	30
Woningbehoefte 2020 - 2025	30
Woningbehoefte 2015 - 2025	60
Woningbehoefte 2025 - 2030	15
TOTAAL 2015 - 2030	75

Huidige woningbouwplannen

- ❖ Borceloseweg 5: 1 woning
- ❖ FAB: 7 woningen
- ❖ Soerinkweg: 6 woningen
- ❖ Barchemse bos: 6 woningen
- ❖ Barchvenne: 16 woningen

Realisatie 2015	2
Realisatie 2016	1
Vergund	6
Programma hard 2017 – 2025	16
Programma zacht 2017 – 2025	12
TOTAAL 2015 – 2025	37
Programma 2025 – 2030	2
TOTAAL 2015 - 2030	39
Verschil met behoefte	-36

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verschil met behoefte
Huur eengezins betaalbaar	-10	
Huur eengezins (middel)duur	10	
Huurappartementen sociaal	0	
Huurappartementen (middel)duur	0	
Koop eengezins goedkoop	15	
Koop rij (middel)duur	5	
Koop 2^1 kap (middel)duur	15	
Koop vrijstaand	40	
Koopappartement	0	
TOTAAL	75	
Programmering		
Huur eengezins betaalbaar (< € 710)	0	+10
Huur eengezins (middel)duur (> € 710)	0	-10
Huurappartementen sociaal (< € 710)	0	0
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)	0	0
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)	10	-5
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	0	-5
Koop 2^1 kap (middel)duur (> € 190.000)	8	-7
Koop vrijstaand (> € 275.000)	21	-19
Koopappartement	0	0
TOTAAL	39	

Wat gaan we doen?

Wordt ingevuld na consultatie van betrokken partijen.

7.7 Almen

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Lochem:

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal woningen per 1 januari	499	498	502	509	510	512	517	519
Netto toegevoegd (nieuwbouw minus sloop)	-1	4	7	1	2	5	2	20*
Kern	0	0	7	0	0	5	0	12
Buitengebied	-1	4	0	1	2	0	2	8
Vrijstaand	-1	2	1	1	2	0	2	7
2^1 kap	0	2	0	0	0	2	0	4
Rij	0	0	6	0	0	3	0	9
Appartement	0	0	0	0	0	0	0	0
Koop	-1	4	1	1	2	5	2	14
Huur	0	0	6	0	0	0	0	6
Duur	-1	4	1	1	2	0	2	9
Middelduur	0	0	0	0	0	5	0	5
Betaalbaar	0	0	6	0	0	0	0	6

*In de periode 2010 tot en met 2016 is de woningvoorraad in Almen met 4,0% gegroeid.

Geraamde behoefte

Woningbehoefte 2015 – 2020	25
Woningbehoefte 2020 - 2025	0
Woningbehoefte 2015 - 2025	25
Woningbehoefte 2025 - 2030	-5
TOTAAL 2015 - 2030	20

Huidige woningbouwplannen

- ❖ Almen-Zuid I: 4 woningen
- ❖ Almen-Zuid, 't Erf: 14 woningen
- ❖ Scheggertdijk 82b: 1 woning
- ❖ FAB: 2 woningen
- ❖ Staringweg (StaAl): 3 woningen
- ❖ Landgoed de Rees: 2 woningen

Realisatie 2015	5
Realisatie 2016	2
Vergund	7
Programma hard 2017 – 2025	18
Programma zacht 2017 – 2025	0
TOTAAL 2015 – 2025	32
Programma 2025 – 2030	1
TOTAAL 2015 - 2030	33
Verschil met behoefte	+13

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verschil met behoefte
Huur eengezins betaalbaar	-5	
Huur eengezins (middel)duur	0	
Huurappartementen sociaal	0	
Huurappartementen (middel)duur	0	
Koop eengezins goedkoop	0	
Koop rij (middel)duur	0	
Koop 2^1 kap (middel)duur	5	
Koop vrijstaand	15	
Koopappartement	0	
TOTAAL	+15	
Programmering		
Huur eengezins betaalbaar (< € 710)	0	+5
Huur eengezins (middel)duur (> € 710)	0	0
Huurappartementen sociaal (< € 710)	0	0
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)	0	0
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)	7	+7
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	3	+3
Koop 2^1 kap (middel)duur (> € 190.000)	10	+5
Koop vrijstaand (> € 275.000)	13	-2
Koopappartement	0	0
TOTAAL		

Wat gaan we doen?

Wordt ingevuld na consultatie van betrokken partijen.

7.8 Harfsen & Kring van Dorth

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Lochem:

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Aantal woningen per 1 januari	759	762	763	765	766	771	775	779	
Netto toegevoegd (nieuwbouw minus sloop)	3	1	2	1	5	4	4		20*
Kern	0	0	0	1	0	0	0		1
Buitengebied	3	1	2	0	5	4	4		19
Vrijstaand	3	1	2	1	3	1	2		13
2^1 kap	0	0	0	0	2	0	2		4
Rij	0	0	0	0	0	3	0		3
Appartement	0	0	0	0	0	0	0		0
Koop	3	1	2	1	5	4	4		20
Huur	0	0	0	0	0	0	0		0
Duur	3	1	2	1	5	4	4		20
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0		0
Betaalbaar	0	0	0	0	0	0	0		0

*In de periode 2010 tot en met 2016 is de woningvoorraad in Harfsen en Kring van Dorth met 2,6% gegroeid.

Geraamde behoefte

Woningbehoefte 2015 – 2020	70
Woningbehoefte 2020 - 2025	25
Woningbehoefte 2015 - 2025	95
Woningbehoefte 2025 - 2030	15
TOTAAL 2015 - 2030	110

Huidige woningbouwplannen

- ❖ FAB: 23 woningen
- ❖ Het Hazenveld: 71 woningen
- ❖ Herontwikkeling Buitenlust: 10 woningen

Realisatie 2015	4
Realisatie 2016	4
Vergund	38
Programma hard 2017 – 2025	50
Programma zacht 2017 – 2025	10
TOTAAL 2015 – 2025	106
Programma 2025 – 2030	6
TOTAAL 2015 - 2030	112
Verschil met behoefte	+2

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verschil met behoefte
Huur eengezins betaalbaar	-15	
Huur eengezins (middel)duur	15	
Huurappartementen sociaal	0	
Huurappartementen (middel)duur	0	
Koop eengezins goedkoop	15	
Koop rij (middel)duur	5	
Koop 2^1 kap (middel)duur	20	
Koop vrijstaand	70	
Koopappartement	0	
TOTAAL	110	
Programmering		
Huur eengezins betaalbaar (< € 710)	6	+21
Huur eengezins (middel)duur (> € 710)	0	-15
Huurappartementen sociaal (< € 710)	0	0
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)	0	0
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)	24	+9
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	3	-2
Koop 2^1 kap (middel)duur (> € 190.000)	26	+6
Koop vrijstaand (> € 275.000)	43	-27
Koopappartement	10	+10
TOTAAL	112	

Wat gaan we doen?

Wordt ingevuld na consultatie van betrokken partijen.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Herstructurering	Herontwikkeling van een bebouwde locatie, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt en het terrein weer opnieuw bebouwd wordt, of de bestaande bebouwing een andere invulling krijgt.
Inbreiding	Het benutten van een open, onbebouwde plek binnen bestaand bebouwd gebied door deze te bebouwen.
Uitbreiding	Het bebouwen van een onbebouwde plek buiten de bestaande bebouwde kom grenzend aan bestaande bebouwing.
Aftoppingsgrens	<p>De aftoppingsgrens is een huurprijsgrens die van invloed is op de omvang van de huurtoeslag, maar sinds 1 januari 2016 ook wordt gebruikt in het passend toewijzen. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De kwaliteitskortingsgrens bedraagt in 2017 € 414,02. • De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoons-huishoudens bedraagt in 2017 € 592,55. • De aftoppingsgrens voor drie- en eerpersoonshuishoudens bedraagt in 2017 € 635,05.
Betaalbare koopwoning	Een koopwoning met een maximale koopprijs van € 190.000
Middeldure koopwoning	Een koopwoning met een koopprijs tussen de € 190.000 en € 275.000
Dure koopwoning	Een koopwoning met een koopprijs boven de € 275.000
Betaalbare huurwoning	Een huurwoning met een maximale huur van € 710,68 (2017). Dit is tevens de prijsgrens van een sociale huurwoning.
Middeldure huurwoning	Een huurwoning met een huur tussen de € 710 en € 900.
Dure huurwoning	Een huurwoning met een huur boven de € 900.
Lagere inkomens	Huishoudens met een inkomen tot € 35.739.
Midden inkomens	Huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739 en € 45.000.
Hogere inkomens	Huishoudens met een inkomen boven de € 45.000.
Kwalitatieve woningbouw-programmering	De planning van de nieuwbouwproductie van woningen waarbij primair wordt gekeken naar de kwaliteit van de te bouwen woningen. Het gaat daarbij om woningtypen en prijsklasse. Bij de programmering wordt de vraag vanuit de markt (dat wat de consument nu wil) verbonden met beleid (aan welke woningen is behoefte op de (middel)lange termijn?).

Bijlage 2 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Lochem

Kern	Netto toevoeging (nieuwbouw minus sloop) 2010 - 2016	Relatieve groei woningvoorraad 2010 – 2016	Woningbouw- programma 2015 - 2025	Relatieve groei woningvoorraad 2015 – 2025 op basis van huidige woningbouwprogramma
Lochem	116	2,0%	358	5,9%
Gorssel	135	7,9%	59	3,3%
Eefde	60	3,4%	122	6,6%
Laren & Exel	61	4,3%	147	9,3%
Epse & Joppe	50	5,2%	83	8,6%
Barchem	30	4,3%	37	5,1%
Harfsen & KvD	20	4,0%	106	13,8%
Almen	20	2,6%	32	6,2%
TOTAAL	492	3,5%	944	6,6%

Woningbouwprogramma 2010 tot en met 2016	Aantal	Aandeel
Kern	416	85%
Buitengebied	76	15%
Vrijstaand	148	30%
2^1 kap	65	13%
Rij	148	30%
Appartement	131	27%
Koop	381	77%
Huur	111	23%
Duur (koop > € 275.000 / huur > € 900)	246	50%
Middelduur (koop € 190.000 tot € 275.000 / huur € 710 tot € 900)	88	18%
Betaalbaar (koop < € 190.000 / huur < € 710)	158	32%
TOTAAL	492	