



Woonvisie Lochem 2018-2025





Lochem, 3 september 2018

Auteur: drs. J.M. van der Wee

Gemeente Lochem
Postbus 17, 7240 AA Lochem
(0573) 28 92 22
www.lochem.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Voorwoord	7
1. Inleiding	9
1.1 Prettig wonen in de gemeente Lochem	9
1.2 Actueel beeld	9
1.3 Totstandkoming van de woonvisie	10
1.4 Opbouw van de woonvisie	11
2. Onze visie op wonen	13
2.1 Hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid	13
2.2 Leefbare kernen	14
2.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	14
2.4 Woningverbetering en duurzaamheid	1
2.5 Wonen met zorg	17
3. Leefbare kernen	19
3.1 Huidige situatie	19
3.2 Waar willen we naartoe?	20
3.3 Wat gaan we daarvoor doen?	23
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen	25
4.1 Huidige situatie	25
4.2 Waar willen we naartoe?	27
4.3 Wat gaan we daarvoor doen?	30
5. Woningverbetering en duurzaamheid	31
5.1 Huidige situatie	31
5.2 Waar willen we naar toe?	32
5.3 Wat gaan we daarvoor doen?	35
6. Wonen met zorg	37
6.1 Huidige situatie	37
6.2 Waar willen we naar toe?	38
6.3 Wat gaan we daarvoor doen?	41
7. Uitvoering	42
8. Kernvisies	43
8.1 Lochem & Zwiép	44
8.2 Gorssel	47
8.3 Eefde	50
8.4 Laren & Exel	53
8.5 Epse & Joppe	56
8.6 Barchem	59
8.7 Almen	62
8.8 Harfsen & Kring van Dorth	65
Bijlagen	
1. Begrippenlijst	68
2. Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Lochem	69
3. Korte weergave reacties op besprekversie Woonvisie	70
4. Raadsbesluit Woonvisie Lochem 2018-2025 pagina	74
5. Raadsvoorstel Woonvisie Lochem 2018-2025 pagina	75
6. Motie lange termijn visie zoekzones woningbouw	76
7. Motie alternatieve woningen	77
8. Afwegingskader woningbouw gemeente Lochem	78



Samenvatting

Voor u ligt de Woonvisie Lochem 2018-2025. Deze visie geeft weer waar de gemeente Lochem zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. Het doel is ervoor te zorgen dat de gemeente Lochem een fijne gemeente blijft om in te wonen. Voor mensen die nu al in de gemeente wonen, maar ook voor mensen die zich hier willen vestigen.

Er doet zich een aantal ontwikkelingen voor die aanleiding geven om een nieuwe woonvisie te maken.

- Met de herziening van de Woningwet per 1 juli 2015 zijn er nieuwe spelregels voor de sociale huursector vastgelegd. Gemeenten hebben nu de mogelijkheid om in hun woonbeleid thema's te benoemen waarop de woningcorporaties dienen te presteren. De woningcorporaties dragen bij aan de uitvoering van het gemeentelijke beleid. Dit maakt het van belang om te beschikken over actueel woonbeleid.
- Binnen de Cleantech Regio is in samenspraak met de provincie Gelderland het Afsprakenkader Woningbouw-programmering Stedendriehoek 2015-2024 vastgesteld. Het afsprakenkader geeft richting aan de wijze waarop omgegaan wordt met de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad.
- De verdere scheiding van wonen en zorg, niet alleen voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen zoals cliënten uit de geestelijke gezondheidszorg en de gehandicaptenzorg. Hierdoor moeten verschillende kwetsbare groepen mensen langer zelfstandig thuis wonen. Dit stelt niet alleen eisen aan het aanbod van woningen, maar ook aan de zorg voor deze mensen.
- De groeiende aandacht voor duurzaamheid: niet alleen in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad. De komende jaren zullen steeds hogere eisen met betrekking tot energiebesparing worden gesteld aan de woningvoorraad, zowel in de nieuwbouw, als in de bestaande bouw. Inmiddels wordt ook gesproken over het aardgasvrij maken van woningen.

Vanuit deze ontwikkelingen zijn een viertal hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid benoemd:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen: hierbij gaat het erom dat de woningvoorraad en de nieuwbouwplannen aansluiten bij de wensen van de consument, zowel op de korte als op de lange termijn. Daarbij is het van belang dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor mensen voor wie het vanwege hun inkomen moeilijk is om een passende woning te vinden.
2. Leefbare kernen: hierbij gaat het om gerichte toevoeging van woningen in alle kernen van de gemeente Lochem. Dit met als doel de vraag van de mensen die in de gemeente willen blijven wonen te bedienen, evenals de vraag van huishoudens die zich willen vestigen in de gemeente. Een drietal doelgroepen hebben daarbij specifieke aandacht: (1) jongeren die graag in de kern waar ze zijn opgegroeid willen blijven wonen, (2) ouderen die behoefte hebben aan passende huisvesting, en (3) jonge gezinnen die in de gemeente Lochem willen blijven wonen of zich willen vestigen.
3. Wonen met zorg: hierbij gaat het om het faciliteren van senioren in het langer thuis wonen. Enerzijds door informatievoorziening over hoe zij veilig en comfortabel langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen, anderzijds door het bieden van een geschikt woningaanbod voor senioren die wel willen verhuizen. Voor mensen die aangewezen zijn op zorg kijken we samen met bestaande woon-zorgaanbieders wat nodig is om het bestaande woon-zorgvastgoed te laten aansluiten bij de huidige eisen en wensen. Daarnaast staan we open voor nieuwe, kleinschalige woon-zorginitiatieven die de lokale vraag bedienen en bij voorkeur invulling geven aan bestaande locaties.

4. Woningverbetering en duurzaamheid: hierbij gaat het toekomstig bestendig maken van de woningvoorraad. Dit betekent dat we het energiegebruik van woningen willen terugdringen door bewoners te stimuleren hun woning te isoleren, hun bewustzijn over hun energieverbruik te vergroten en zelf energie op te wekken. Ook willen we de ontwikkeling van woningen bevorderen die kunnen meebewegen met de veranderende woonvoorkeuren van mensen. Dit vereist woningen die levensloopgeschikt dan wel aanpasbaar zijn.

De visie focust op de rol van het wonen in de algehele ambitie om onze gemeente aantrekkelijk te houden. Het op peil houden van de leefbaarheid van de kernen speelt daarin een belangrijke rol. Daarvoor is meer nodig dan alleen een aantrekkelijke woningvoorraad met een breed aanbod aan woningen, dat is afgestemd op de wensen van de consumenten. Goed wonen vereist dat mensen zich prettig, veilig en gezond voelen in hun directe woon-omgeving. Hiermee raakt wonen aan een breed scala aan andere thema's:

- ✓ De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte: Goed wonen veronderstelt dat de openbare ruimte schoon is, en een verzorgde indruk maakt. Ook is het van belang dat mensen zich veilig kunnen bewegen in de openbare ruimte, ook als ze minder goed ter been zijn, opdat iedereen de basisvoorzieningen goed kan bereiken.
- ✓ Een prettige woonomgeving veronderstelt een aanbod aan basisvoorzieningen: het gaat hier onder andere om winkels, gezondheidszorg, onderwijs, de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en sportvoorzieningen.
- ✓ Om ook op de lange termijn prettig te kunnen wonen is een duurzame woonomgeving van belang. Duurzaam in de zin dat woningen goed zijn geïsoleerd en daarmee minder energie vereisen om ze warm te houden, waar mogelijk zelf energie opwekken en in de toekomst niet meer afhankelijk zijn van aardgas om mee te verwarmen en op te koken. Op deze manier draagt de woningvoorraad steeds minder bij aan de klimaatverandering en raakt de woningvoorraad niet meer afhankelijk van de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen. Ook vereist een duurzame woonomgeving dat we voorbereid zijn op klimaatverandering, die gepaard gaat met meer hitte, perioden van droogte, maar ook zware buien.
- ✓ Ook met de zorg is er een relatie. De Rijksoverheid verlangt van mensen dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als ze met lichamelijke of psychische beperkingen te maken hebben. Dit vereist een goede zorg aan huis, evenals goede begeleiding, van professionele zorgverleners en van mantelzorgers. Ondersteuning van mantelzorgers is weer van belang om ervoor te zorgen dat zij het langer en beter volhouden.
- ✓ Bij veiligheid gaat het om brandveiligheid en het moeilijker maken van inbraak in woningen. Maar het gaat er ook om het voorkomen en aanpakken van overlast.

Een deel van de thema's krijgt direct een plaats in benoemde actiepunten. Anderen zijn gekoppeld aan andere beleidsvisies van de gemeenten en de acties die daarin benoemd zijn.

Deze woonvisie komt tot stand in een periode dat de woningmarkt weer volop in beweging is. Dat merken we aan de toenemende verkoop en bouw van woningen, en het toenemende aantal initiatieven voor nieuwe planontwikkelingen. Tegelijkertijd zien we naar de toekomst toe een afronding van de opgave om de woningvoorraad te vergroten. Dat vereist dat we nu al kritisch omgaan met nieuwe initiatieven en zorgvuldig afwegen of de goede woningen op de juiste plek worden gebouwd.

In de Woonvisie worden per hoofdpunt van het woonbeleid actiepunten benoemd. De komende jaren gaan we deze acties uitvoeren. We doen dat als gemeente niet alleen. Graag werken we samen met onze inwoners, de woningcorporaties, investeerders en zorginstellingen om de gemeente Lochem nog aantrekkelijker te maken om te wonen!

Voorwoord

“Goed wonen betekent niet achterover leunen!”

Het gaat goed in de gemeente Lochem! In verschillende kernen worden woningen gebouwd en gerenoveerd. De woningmarkt is volop in beweging. Lochemers geven aan dat zij erg tevreden zijn over het wonen in onze gemeente. Dat houden we natuurlijk graag zo, zowel voor de huidige inwoners als voor mensen die graag hier willen komen wonen. Iedereen moet zich hier immers thuis kunnen voelen en mee kunnen doen. Maar dat betekent niet dat we achterover kunnen leunen.

Om te behouden wat goed is, moeten we oog blijven houden voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, nu en in de toekomst. De woningmarkt verandert. Dat geldt ook voor de positie van de woningcorporaties en de veranderde relatie tussen de gemeente en de corporaties. De behoefte aan betaalbare woningen, de woonwensen en de scheiding van wonen en zorg zijn belangrijke aandachtspunten. En wat dacht u van woningverbetering en het slim omgaan met de energie die we gebruiken, zodat wij onze ambities voor de energietransitie kunnen waarmaken?

In de Woonvisie Lochem 2018-2025 geven we weer waar de gemeente Lochem zich op het gebied van wonen de komende jaren op wil richten. De visie kwam tot stand dankzij vele gesprekken met Lochemers en met onze partners op het gebied van wonen: de woningcorporaties Viverion en IJsseldal Wonen, de huurdersorganisaties, de dorpsraden, makelaars, projectontwikkelaars en Stichting Welzijn Lochem.

Als gemeente kunnen we het niet alleen. Graag wil ik iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan de totstandkoming van deze woonvisie. Het zou mooi zijn als we in 2025 tegen elkaar kunnen zeggen dat het onverminderd fijn is om in de gemeente Lochem te wonen. Daarom roep ik u tegelijkertijd op om ons te helpen deze woonvisie om te zetten in acties, zodat wij samen met de kernen het woonprogramma kunnen uitvoeren.

Bert Groot Wesseldijk

Wethouder Financiën, Ruimte en Sport



Molengronden Lochem

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 woonbuurten 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 vergrijst

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 uitstoot van broeikasgassen meer is. Het vereist niet alleen een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, maar vraagt 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

Huishoudensprognoses¹ 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 ervoor te zorgen dat er niet te veel woningen worden gebouwd en er in de toekomst leegstand ontstaat, of mensen hun woning niet meer verkocht krijgen. Maar ook om ervoor te zorgen dat kwalitatief de goede woningen worden gebouwd. Het gaat daarbij om een energetisch duurzame woningvoorraad. Maar ook het gaat 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 Cleantech regio² 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 woonbehoefteonderzoek³ samen met de woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion. De resultaten van het onderzoek zijn in juni 2017 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 woningcorporaties IJsseldal Wonen en de huurdersbelangenvereniging IJsseldal, Viverion en de huurdersorganisatie Lochem, de dorpsraden, Stichting Welzijn Lochem en de Wmo-raad. Ook is de concept-woonvisie toegestuurd aan een aantal woonzorgpartijen.

¹ Primos-prognose 2016

² Regio Stedendriehoek bestaande uit de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen

³ Woningmarktonderzoek Lochem, Companen, 30 maart 2017

Op deze manier is een breed scala aan partners, die betrokken zijn bij het thema wonen, in de gelegenheid gesteld om inbreng te leveren. De bespreekversie van de Woonvisie heeft van 19 oktober tot en met 16 november 2017 voor iedereen ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om te reageren. Van de mogelijkheid is alleen door Vereniging Almens Belang gebruikgemaakt.

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. Ook met de Nota Mobiliteit is er een relatie waar het gaat in het bieden van toegankelijke looproutes naar en rondom voorzieningen. 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. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 werken we deze hoofdpunten uit, waarbij steeds drie vragen worden beantwoord: wat is de huidige situatie?, waar willen we naartoe? en wat gaan we daarvoor doen? In hoofdstuk 7 geven we ten slotte 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.

Leefbare kernen	• Nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. • Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen. • Leefbare kernen.
Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	• Woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen. • Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen. • Voldoende aanbod van sociale huurwoningen. • Huisvesting van specifieke doelgroepen.
Woningverbetering en duurzaamheid	• Energietransitie. • Woningverbetering en verduurzaming in de particuliere sector. • Woningverbetering en verduurzaming in de sociale huursector. • Faciliteren van lokale initiatieven.
Wonen met zorg	• Geschikt woningaanbod voor ouderen. • Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. • Herontwikkeling bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. • Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven. • Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

2.2 Leefbare kernen

De stad Lochem beschikt over een 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 huishoudensverdunding⁴ en vergrijzing, maar ook economische: door schaalvergroting en internet winkelen 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 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. Dat geldt ook voor mensen die door een laag inkomen minder zelfredzaam zijn. Gelukkig is het noaberschap in de kleine kernen nog nadrukkelijk aanwezig, maar het vraagt ook om het faciliteren van de 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 meer om door middel van de bouw van nieuwe woningen de bevolking op peil te houden. Dat geldt niet alleen voor de gemeente Lochem.

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 kijken veel kritischer naar de kwaliteit van de woningen die we toevoegen. Nu het einde van de woningbouwopgave langzamerhand in zicht komt, is het van belang dat woningen worden gerealiseerd die daadwerkelijk aansluiten bij de behoefte van onze (toekomstige) bewoners. Het gaat daarbij om het vinden van een evenwicht tussen de vraag vanuit de markt op de korte termijn en de behoefte op de (middel)lange termijn.
- Bij de nieuwbouwopgave 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, en (3) 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.

⁴ Huishoudensverdunding is het kleiner worden van de gemiddelde huishoudensgrootte.



Gerenvoerde woningen Noorderbleek Lochem

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 middeldure huursector. In dit segment is in de gemeente Lochem een beperkt aanbod. Voor huishoudens met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056⁵ zijn deze woningen echter nog te duur. Corporaties hebben beperkte ruimte om deze inkomensgroep te huisvesten in sociale huurwoningen met een huur tussen de € 640,14 en € 710,68⁶.

Ook een deel van de senioren heeft interesse in de particuliere huur: Zij hebben de wens om hun eengezinswoning te verkopen om vervolgens een appartement te huren. Ook voor deze groep is het aanbod beperkt.

In de koopsector is het goedkope aanbod in de nieuwbouw beperkt. We gingen daarbij uit van een prijs van maximaal € 170.000. 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 prijs categorie € 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 nieuwbouw woning de energielasten bij gelijkblijvend gedrag lager zijn dan in een oudere woning. De behoefte aan echt goedkope koopwoningen (< € 170.000) kan op 3 manieren worden ingevuld: (1) Door aanbod in de bestaande woningvorraad, (2) door verkoop van sociale huurwoningen, en (3) door specifiek op een kern gericht onderzoek naar de vraag naar kleine koopwoningen.

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. Om te voorkomen dat zij elders een woning zoeken, is het van belang dat er een voldoende aanbod van dergelijke woningen is. Enerzijds door aanbod in nieuwbouwplannen, anderzijds in de bestaande woningvorraad. Dit laatste kan worden bevorderd door – met name voor senioren die nog een ruime eengezinswoning bewonen – alternatieven te bieden waarmee ze verleid worden om door te stromen. Het gaat dan met name om voor senioren geschikte woningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen in zowel de koop- als huursector.

⁵ Prijspeil 2018

⁶ Prijspeil 2018

Strategische keuzes:

- 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 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 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 voldoende aanbod van huurwoningen voor mensen met een middeninkomen. Samen met de woningcorporaties onderzoeken we of hiervoor een deel van hun woningbezit kan worden ingezet, zonder dat dit ten koste gaat van hun primaire doelgroep. Indien nodig gaan we met ontwikkelende partijen in gesprek over de bouw van particuliere huurwoningen, waarbij het vooral om appartementen gaat.

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. De energietransitie in de bebouwde omgeving rust op drie pijlers: (1) efficiënt gebruik van beschikbare fossiele brandstoffen, (2) energiebesparing door isolatie van gebouwen, en (3) gebruik van duurzaam opgewekte energie.

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. Een eerste belangrijk aandachtspunt is terugdringing van het energieverbruik door isolatie van woningen.
- De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om direct te sturen op verduurzaming. Wel kan de gemeente een faciliterende rol spelen door haar inwoners en bedrijven van informatie te voorzien en daarmee hun bewustzijn over energieverbruik en de mogelijkheden tot energiebesparing te vergroten. De gemeente heeft hiertoe energicoaches opgeleid die via Lochem Energie 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.
- We sturen aan op aardgasvrij wonen. Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad. Ook hier is informatievoorziening van belang om voor mensen inzichtelijk te maken wat er staat te gebeuren en wat zij kunnen doen om hun woning (geleidelijk) voor te bereiden op verwarmen en koken zonder aardgas.
- 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.

2.5 Wonen met zorg

De gemeente Lochem vergrijst. Dit heeft gevolgen voor het wonen. De meeste ouderen wonen in een (grote) een-gezinswoning en willen dat graag zo lang mogelijk blijven doen. Ouderen moet 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 woon-zorgvastgoed. 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.



Er zijn ook senioren die wel willen verhuizen. Deze mensen willen we zo goed mogelijk bedienen door te stimuleren dat er een passend woningaanbod is. Als het gaat om de ontwikkeling van nieuwe woningen voor senioren geven we prioriteit aan de herontwikkeling van bestaand woon-zorgvastgoed, 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 weten hoe ze zo lang mogelijk veilig en comfortabel in hun huidige woning kunnen blijven wonen.
- Senioren met een verhuishwens faciliteren we 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 woon-zorgvastgoed heeft prioriteit bij de ontwikkeling van voor senioren geschikte woningen.
- We staan positief tegenover nieuwe, kleinschalige woon-zorginitiatieven, met name als ze de lokale vraag bedienen. Het uitgangspunt is dat het gaat om kwalitatief hoogwaardige woonconcepten, die bij voorkeur een nieuwe invulling geven aan bestaande locaties.
- Voor het huisvesten van andere zorgdoelgroepen leveren we maatwerk, afgestemd op de (zorg)behoefte van onze inwoners.



Dorpsplein Eefde

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. 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.

Veranderende woonbehoeften: vergrijzing en toename kleine huishoudens

Lochem behoort tot de meest vergrijsde 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, veelal oudere 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 duurdere 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 verhuigeneigdhed 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 – rond de tijd dat zij hun werkzame leven beëindigen – ervoor kiest om naar de gemeente Lochem te verhuizen. De fraaie, rustige omgeving speelt daarbij een belangrijke rol.

Leefbaarheid en voorzieningen in de kernen

De leefbaarheid van Lochem is goed. Op de landelijke leefbarometer⁷ 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. Veel mensen zullen zich goed redden in een kleine kern met beperkte voorzieningen. Voor ouderen en mensen met een laag inkomen is dat lastiger, omdat zij om lichamelijke of financiële redenen minder mobiel zijn. Daarnaast signaleren we dat er niet overal sprake is van een spreiding van bewoners met sociale problemen. 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 hieraan 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, de verdere vergrijzing, en het groeiende aantal een- en tweepersoonshuishoudens vragen om een andere kijk op nieuwbouw. We zetten meer in op een kwalitatieve benadering van de nieuwbouw, waarbij we nadrukkelijk kijken welke type woningen we voor welke doelgroepen nog moeten toevoegen.

De aantallen en het programma in de harde nieuwbouwplannen⁸ 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 plancapaciteit⁹ 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. Het uitgangspunt voor de kleine kernen is dat we deze niet op slot zetten, maar ruimte bieden voor gerichte toevoeging van woningen die aansluit bij de behoefte vanuit de kern zelf. Hiertoe reserveren we ruimte in de nog te benutten plancapaciteit. Het kan daarbij ook gaan om al in voorbereiding of uitvoering zijnde plannen.

⁷ www.leefbaarometer.nl

⁸ Woningbouw die mogelijk is op basis van vastgestelde bestemmingsplannen en verleende vergunningen.

⁹ Woningbouwplannen die zich in de voorbereidende fase bevinden.

Voor de toetsing van onze nieuwbouwplannen is voor de Cleantech regio een afsprakenkader kwalitatieve woningbouwprogrammering opgesteld. 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 veranderingen in de vraag naar woningen. We concentreren ons op een kwalitatieve sturing waarbij we een evenwicht zoeken tussen de marktvraag 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.



Levensloopbestendige woningen Albert Hahnweg Lochem

Geschied 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 voldoende 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 ook op de langere termijn betaalbaar blijven.

Ook voor (terugkerende, jonge) gezinnen wil Lochem een aantrekkelijk woningaanbod bieden. In veel, met name de grotere plannen, hebben we dan ook ruim te 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) woon-zorgoplossingen zijn we terughoudend in het toelaten van nieuwe initiatieven. Vanuit het beeld dat het bestaande woon-zorgvastgoed 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 omvang van de veronderstelde behoefte aan intramurale woon-zorg op de middellange termijn nog tamelijk onzeker is, steken we voor nieuwe initiatieven in op kleinschalige en flexibel om te vormen woon-zorgconcepten. Voor de ontwikkeling van nieuwe grootschalige woon-zorgcomplexen 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. Het blijft een opgave om die informatie via verschillende kanalen te geven, zodat zo veel mogelijk mensen worden bereikt.

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 van de kernen. 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. Het creëren van doorstroming is daarbij een middel om te voorzien in de woonbehoefte van die bewoners.

De beperkte ruimte in de woningbouwprogrammering vereist 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. Sloop van bestaande sociale huurwoningen en nieuwbouw in een andere buurt kunnen hieraan een bijdrage leveren.



Winkelgebied Hoofdstraat Gorssel

3.3 Wat gaan we daarvoor doen?

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

- We hanteren een 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. Hiervoor nemen we een reservering op in de woningbouwprogrammering.
- Het benutten of de herontwikkeling van bestaand vastgoed gaat voor inbreiding, inbreiding gaat voor woningbouw op uitbreidingslocaties. Het toevoegen van woningen in het buitengebied is niet aan de orde, tenzij het gaat om en bouwrecht dat voortkomt uit de sloop van vrijkomende agrarische gebouwen.
- 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 om herontwikkeling te faciliteren.
- 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.
- 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 en onze partners 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 eengezinswoningen in diverse prijsklassen om gezinnen voldoende kansen te geven om een passende woning te vinden.
- We gaan met onze woningcorporaties in overleg om scherp te krijgen hoe we spreiding van bewoners met sociale problematiek kunnen bewerkstellingen.



Rijwoningen 't Erf Almen

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. Deze woningvoorraad is als volgt samengesteld¹⁰:

Koopsector	64%
Sociale huursector	19%
Particuliere huursector	17%

De particuliere huursector bestaat uit diverse type verhuurders; van particulieren die hun woning (tijdelijk) verhuren, tot kleine particuliere pandeigenaren en grote vastgoedinvesteerders. Ook qua huurprijs is de particuliere huurwoningenvoorraad divers.

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: passend toewijzen. Alleen huishoudens met een inkomen tot € 36.798 komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Keerzijde is dat er een tekort wordt verwacht aan eengezinswoningen voor de midden-inkomens. Deze doelgroep is vaak aangewezen op middeldure huurwoningen in de vrije huursector.

Opbouw van de sociale huurwoningenvoorraad

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 Cleantech regio ligt het aandeel sociale huurwoningen in Lochem (19%), lager dan in de overige gemeenten.

¹⁰ Woningmarktonderzoek Lochem, Companen, maart 2017

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 af toppingsgrens¹¹ 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				IJsseldal Wonen			
	huidige huur		streefhuur		huidige huur		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 gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Dit geldt voor IJsseldal Wonen. Viverion heeft zijn eigen woonruimteverdeelsysteem. 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 huurtoeslaggrens¹² en de inkomensgrens voor sociale huur (€ 36.798) en de lage middeninkomens (€ 36.798 tot € 41.056) maken enkel aanspraak op duurdere sociale huurwoningen – met een huur boven de € 640,14 per maand – respectievelijk huurwoningen in de vrije sector.

Beschikbaarheid van middeldure huurwoningen

Uit het Woningmarktonderzoek Lochem komt naar voren dat in de meeste leeftijdsgroepen een meerderheid van de huishoudens 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 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. Beleggers zijn tot dusver maar beperkt bereid om te investeren in middeldure huurwoningen in Lochem.

¹¹ Zie bijlage 1 voor toelichting

¹² Inkomensgrens verschilt per type huishouden



Particuliere huurwoningen Waterdijk-West Epse

4.2 Waar willen we naartoe?

De woonvraag van lage inkomens en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen

Huishoudens met een inkomen tot € 36.798 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 beperkt.

De gemeente Lochem ziet in het verwachte overschot aan sociale huurwoningen kansen om het aanbod in de goedkope koopsector te vergroten. De corporaties kunnen er namelijk voor kiezen sociale huurwoningen te verkopen. Ook hebben woningcorporaties in beperkte mate ruimte om hun vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan middeninkomens. Wel is er aanleiding om terughoudend te zijn in het verkleinen van de hoeveelheid beschikbare sociale huurwoningen voor de lage inkomens: de inschatting van de toekomstige behoefte aan corporatiewoningen vertoont een bandbreedte. De behoefte 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 scheefwoners¹³ wordt teruggebracht, dan zijn in de toekomst minder sociale huurwoningen nodig. Viverion en IJsseldal Wonen hebben aangegeven goedkoop scheef 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 sociaaleconomisch eenzijdige wijken ontstaan.

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.

¹³ Goedkope scheefwoners: huishoudens die met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen

Vergroting van het betaalbare koopwoningaanbod

In de woningbouwprogrammering is ruimte gereserveerd voor de toevoeging van goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 190.000,-. Met de toevoeging van deze woningen bieden we huishoudens met een midden-inkomen, 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. Om die reden wordt de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen verhoogt van € 170.000 naar € 190.000.

De komende jaren blijven we inzetten op de bouw van koopwoningen in het goedkope segment tot € 190.000. Of er ook nog behoefte is aan het echt betaalbare segment (tot € 170.000) – waarmee we specifiek starters en mensen met een laag inkomen uit de kernen zelf willen bedienen – willen we samen met de kernen onderzoeken. 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).



Nieuwbouw sociale huurwoningen Harfsen

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 meteen 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 monitoren we. 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 terugschroefd.

Ook heeft de gemeente samen met IJsseldal Wonen en Viverion 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. Het geldt ook voor 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 - en deze ook uitvoeren - 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.

Woonwagbewoners

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 "Woonwagbewoner zoekt standplaats" van de Nationale Ombudsman verschenen. In het rapport wordt geconcludeerd dat woonwagbewoners – 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 woonwagbewoners 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.

De conclusies van de Nationale Ombudsman vormen voor de gemeente Lochem geen aanleiding om direct ruimte te geven aan woonwagenbewoners die zich willen vestigen in de gemeente Lochem. De gemeente Lochem ziet aanleiding om het afstammingsbeginsel toe te passen: het beginsel dat een standplaats of woonwagen die vrijkomt weer beschikbaar komt, maar alleen voor mensen die afstammen van oude woonwagenbewoners. Dat geldt voor bestaande standplaatsen, maar ook voor eventuele nieuwe: uitsluitend mensen die afstammen van woonwagenbewoners die in de gemeente Lochem wonen kunnen een verzoek doen voor een standplaats. Nieuwe standplaatsen zijn op voorhand niet beschikbaar. Gezien het ontbreken van een duidelijke behoefte aan nieuwe standplaatsen gaat de gemeente ook niet actief nieuwe standplaatsen ontwikkelen.

4.3 Wat gaan we daarvoor 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 voor de middeninkomens – 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. Daarbij maken we ook afspraken over wat we onder redelijke grenzen verstaan.
- Viverion en IJsseldal Wonen huisvesten statushouders conform de met gemeente gemaakt afspraken. Indien er volgens de taakstelling meer statushouders gehuisvest moeten worden dan het aantal dat is afgesproken met de corporaties, levert de gemeente een bijdrage aan de huisvesting van statushouders.
- Om ervoor te zorgen dat de uitstroom van mensen vanuit beschermd wonen naar de wijken goed verloopt ontwikkelt de samen met partners een lokaal actieplan. Met die partners – die betrokken zijn bij de huisvesting, zorg en dagbesteding van mensen met psychische problemen – wordt vervolgens ook uitvoering gegeven aan het actieplan.



Gerenoveerde woningen Zuideren

5. Woningverbetering en duurzaamheid

5.1 Huidige situatie

Duurzaamheidsambities gemeente Lochem

De gemeente Lochem heeft – net als de gehele Cleantech regio – 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 het energiezuiniger maken van de woningvoorraad.

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 verdiencapaciteit 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 huurwoningenvoorraad

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 2021 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-Holt 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 aanspraak worden gemaakt op een plek in een woonzorginstelling, waarin wonen en zorg met elkaar verbonden zijn. Deze ontwikkelingen vragen om woningen 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".

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 comfort verhogende 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



Zonnepanelen op huurwoningen IJsseldal Wonen

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. In AEDES¹⁴ verband is inmiddels afgesproken dat woningcorporaties in 2018 een plan maken hoe zij kunnen komen tot een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

De monitoring van het energieverbruik in renovatiewijken - zonder dat de privacy wordt aangetast - kan leiden tot betere inzichten in het effect van renovatiemaatregelen. Deze informatie kan door woningcorporaties en de gemeente worden gebruikt in de communicatie over de effecten van verduurzaming in toekomstige projecten. Monitoring helpt ook de gebruikers van een woning in het bewustzijn worden van de besparingsmogelijkheden door middel van aanpassing van het eigen gedrag.

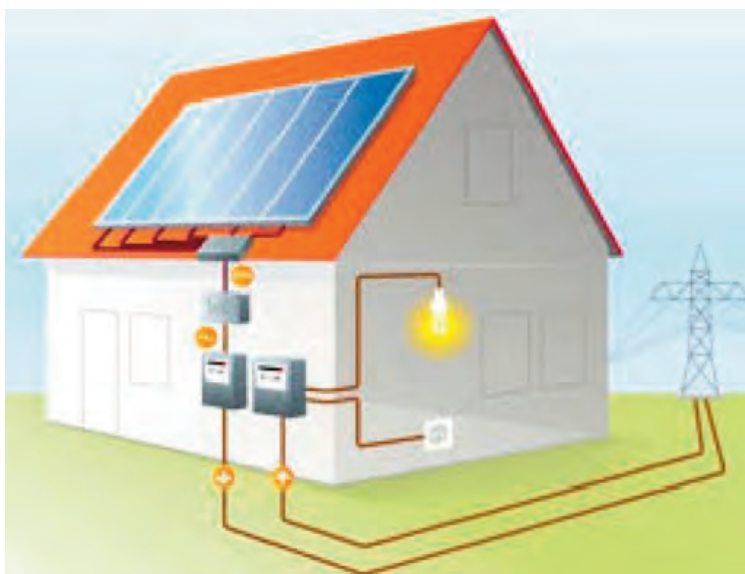
¹⁴ AEDES is de branchevereniging van woningcorporaties

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 (bewoners)collectieven die willen werken aan kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad zowel waar het gaat om het verduurzamen, als om het levensloopbestendiger maken van woningen.

Energietransitie

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 III 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.”*¹⁵ Inmiddels heeft de Tweede Kamer besloten dat nieuwbouwwoningen geen aansluiting voor aardgas meer krijgen.



Terugdringing dan wel het compleet afstappen van het aardgasgebruik vereist 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.

¹⁵ Energieagenda, naar een CO₂-arme energievoorziening, Ministerie van Economische Zaken

De gemeente Lochem heeft een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om aardgasloze woningen te introduceren, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw¹⁶. 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 te concretiseren. Voor nu heeft de gemeente Lochem de volgende ambities als het gaat om de gastransitie in relatie tot wonen:

- Om voor te sorteren op een aardgasvrije toekomst gaan we in de nieuwbouw uit van het principe “ja, tenzij”. Dat wil zeggen dat ieder nieuwbouwproject voor woningbouw, waarvan de uitvoering nog moet starten, in principe aardgasvrij wordt aangelegd. Indien er belemmeringen worden geconstateerd, wordt eerst onderzocht of deze kunnen worden weggenomen voordat wordt besloten om toch aardgas te introduceren in nieuwbouwwoningen.
- Bij renovatieprojecten in de bestaande bouw doen we steeds de check of er geen verbetermaatregelen worden genomen waar we later spijt van krijgen. 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 daarvoor 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.
- We faciliteren (bewoners)collectieven die initiatieven starten zowel op het gebied van verduurzaming, als om het levensloopbestendiger maken van woningen.
- Op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid van aardgasloze woningen formuleren we ambities ten aanzien van aardgasloos wonen. In de nieuwbouw steken we in op aardgasvrije woningen, tenzij zich hierin onoverkomelijke belemmeringen voordoen.
- Via ons ruimtelijke beleid stimuleren we duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen.

¹⁶ Warmtetransitie, verkenning naar mogelijkheden voor aardgasvrije wijken in de gemeente Lochem



Woonzorggebouw 't Talma Laren

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 Lochem¹⁷

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

Uit het woningmarktonderzoek volgt dat ouderen maar in beperkte mate verhuis geneigd zijn. 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. 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. Consequentie is dat mensen behoefte krijgen aan woningaanpassingen, installatie van domotica en zorg aan huis.

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 veronderstelde voorkeur vooral voortkomt uit de verhuiskeuzes van ouderen van de afgelopen jaren, rijst de vraag of dit niet mede komt door het tamelijk beperkte aanbod van appartementen in de gemeente Lochem. Signalen uit de markt wijzen erop dat er wel degelijk een vraag is naar appartementen.

75-plussers hebben bij verhuizing een voorkeur voor huren. Ook in deze doelgroep is de grondgebonden (senioren)-woning volgens het woningmarktonderzoek 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 ook ervaring op gedaan met het aanpassen van woningen voor mensen met (beginnende) dementie.

¹⁷ Bron: Woningbehoefte Stedendriehoek, ABF Research, december 2015

Verzorgd wonen en intramurale opname voor ouderen

De regelgeving rond wonen en zorg is aangescherpt en bepaalt dat uitsluitend mensen met een zware zorgvraag nog aanspraak kunnen 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 (zorg met verblijf), 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 groeit. De vraag naar zorg met verblijf daalt in de eerste jaren als gevolg van veranderde regelgeving, maar stijgt op den duur weer als gevolg van de verdere vergrijzing van de bevolking.

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 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?

Geschiedt 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 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 op de langere termijn vereisen eveneens 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.



Woongebouw Het Station Barchem

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 woon-zorgvastgoed. Op korte termijn is er een overcapaciteit in het aanbod intramurale woon-zorg. 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 functie-wijziging 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 woon-zorgvastgoed hebben met hun vastgoed. Om dit beeld te krijgen wil de gemeente met alle woon-zorgaanbieders 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 woon-zorgvastgoed.



Woonzorgcomplex De Borkel Gorssel

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 dergelijke voorzieningen is om een volwaardig woon-zorggebouw 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 leidt 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 en deze uit te voeren.

6.3 Wat gaan we daarvoor doen?

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

- Locaties in de centra van de kernen, 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 woon-zorginitiatieven 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, om duidelijk te krijgen of er voldoende aanbod is van voor senioren geschikte woningen in de sociale huursector.
- 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 woon-zorgvastgoed geven we prioriteit aan de herontwikkeling van het bestaande woon-zorgvastgoed.
- Om nieuwe initiatieven voor woon-zorgvastgoed goed te kunnen afwegen gaan we met woon-zorgaanbieders in de gemeente in gesprek om een beeld te krijgen van hun huidige en toekomstige aanbod.
- We ontwikkelen samen met onze partners een lokaal actieplan beschermd wonen en geven daar vervolgens gezamenlijk uitvoering aan. Waar nodig maken we concrete afspraken.



7. Uitvoering

7.1 Uitvoering

De in deze woonvisie benoemde acties worden de komende jaren uitgevoerd. Hiertoe wordt na vaststelling van de woonvisie een uitvoeringsagenda ontwikkeld waarin de acties verder worden uitgewerkt: wat gaan we precies doen, met wie pakken we dat op, en wanneer?

In de uitvoeringsagenda geven we per jaar welke acties worden opgepakt. Het kan daarbij ook gaan om acties die nog niet benoemd zijn in de woonvisie, maar wel bijdragen aan de verwezenlijking van de benoemde strategische keuzen.



8. Kernvisies

In dit hoofdstuk geven we een beknopte visie op ieder e kern. Daarbij gaan we in op de woningbouwopgave voor de periode tot 2025, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Voor iedere kern is steeds het volgende inzichtelijk gemaakt:

- De woningvoorraad per 1 januari 2017;
- De in de jaren 2010 tot en met 2016 gebouwde woningen;
- De geraamde kwantitatieve behoefte;
- De huidige woningbouwplannen;
- De geraamde kwalitatieve behoefte, afgezet tegen het kwalitatieve programma op basis van de huidige woningbouwplannen.

De geraamde kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte is op basis van het Woningmarktonderzoek Lochem 2017. De geraamde behoefte is steeds afgerond op vijftallen, hierdoor kunnen verschillen optreden tussen de kwantitatieve behoefte en de kwalitatieve behoefte.



Impressie appartementen Rabobank-pand Markt Lochem (L&O Architecten)

8.1 Lochem & Zwiep

Woningvoorraad		
Totale woningvoorraad per 1-1-2017	Dorpskern:	5.613
	Buitengebied:	437
	Totaal:	6.050
Sociale voorraad (huur < 710,68)	Bezit Viverion:	1.435

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 2014 is de woningvoorraad in Lochem met 1,7% 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/Haalmansweg:	8 woningen
• Nieuwstad 12 t/m 16:	10 woningen
• FAB:	8 woningen
• Kastanjelaan/Pillinkhof:	4 woningen
• Van Disselweg/Bosweg:	3 woningen
• Molengronden (Graanweg/Koedijk):	4 woningen
• De Cloese:	17 woningen
• Reudink-terrein:	20 woningen
• Nieuweweg:	2 woningen
• Markt, Rabobank-kantoor:	18 woningen
• Terrein Meester Propschool:	11 woningen
• Terrein Prins Hendrikschool:	8 woningen
• Terrein Polsvoort:	50 woningen
• Kop van Oost:	150 woningen
• Hanzepoort:	34 woningen
• Bosweg, locatie St Josef:	33 woningen
• Hanzepoort, fase 2:	30 woningen

Realisatie 2015	3
Realisatie 2016	10
Vergund	26
Programma hard 2017 – 2025	36
Programma zacht 2017 – 2025	288
TOTAAL 2015 – 2025*	363
Programma 2025 – 2030	63
TOTAAL 2015 – 2030	426
Verschil met behoefte	+ 166

*Op basis van de huidige woningbouwplannen groeit de woningvoorraad in Lochem en Zwiep met 6,0% in de periode 2015 tot en met 2024.

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verskil 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)	76	-24
Koop vrijstaand (> € 275.000)	106	+41
Koopappartement	58	+43
TOTAAL	426	

Woonopgaven Lochem

- In Lochem ligt de focus op woningbouwontwikkeling door herontwikkeling van bestaand vastgoed, hoofdzakelijk in het centrum en langs de ontsluitingswegen naar het centrum.
- Nieuwe uitbreidingslocaties zijn bij gelijkblijvende omstandigheden niet aan de orde.
- Gezien de al bestaande overmaat aan plannen is het van belang om duidelijk te sturen op nieuwe woningbouwplannen.



Rijwoningen Grooterkamp Gorssel

8.2 Gorssel

Woningvoorraad

Totale woningvoorraad per 1-1-2017	Dorpskern:	1.636
	Buitengebied:	203
	Totaal:	1.839
Sociale voorraad (huur < 710,68)	Bezit IJsseldal Wonen:	369

Terugblik

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

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 2014 is de woningvoorraad in Gorssel met 5,9% 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:	7 woningen
• FAB:	2 woningen
• Poststraat 7:	6 woningen
• Reservering binnenstedelijk:	40 woningen

Realisatie 2015	27
Realisatie 2016	8
Vergund	15
Programma hard 2017 – 2025	9
Programma zacht 2017 – 2025	0
TOTAAL 2015 – 2025*	59
Programma 2025 – 2030	42
TOTAAL 2015 – 2030	101
Verschil met behoefte	+ 51

*Op basis van de huidige woningbouwplannen groeit de woningvoorraad in Gorssel met 3,3% in de periode 2015 tot en met 2024.

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Vershil 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)		-10
Huurappartementen sociaal (< € 710)		+10
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)		-5
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)		-15
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	6	-4
Koop 2 [^] 1 kap (middel)duur (> € 190.000)	6	-4
Koop vrijstaand (> € 275.000)	36	+1
Koopappartement		0
Nader te bepalen	40	
TOTAAL	101	

Woonopgaven Gorssel

- Voor de korte termijn wijst het woningmarktonderzoek op een behoefte aan extra woningen. Vanaf 2025 wordt een forse teruggang verwacht. Die kan verklaard worden vanuit het gegeven dat Gorssel qua leeftijdsopbouw de oudste kern is. Gezien de aantrekkingskracht van de kern Gorssel en haar omgeving wordt aangenomen dat de woningbehoefte zich na 2020 niet zo negatief zal als ontwikkelen als dat wordt geraamd in het woningmarktonderzoek.
- Gezien de nog bestaande behoefte aan extra woningen is een reservering opgenomen voor 40 woningen bovenop de al bestaande plannen. Invulling van deze behoefte wordt in eerste instantie gezocht in bestaande bebouwd gebied door middel van herstructurering van bestaande panden.
- Het woningbouwprogramma voor de reservering is nog niet ingevuld. Gezien de geraamde behoefte lijken er kansen te liggen voor middeldure huurwoningen, zowel eengezinswoningen als appartementen, en goedkope koopwoningen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt geen behoefte aan koopappartementen, terwijl het beeld bestaat dat hier wel een vraag naar is.



Nul-op-de-meter woningen Kompas-Kruitbos Eefde

8.3 Eefde

Woningvoorraad

Totale woningvoorraad per 1-1-2017	Dorpskern:	1.479
	Buitengebied:	366
	Totaal:	1.845
Sociale voorraad (huur < 710,68)	Bezit IJsseldal Wonen:	320

Terugblik

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

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 2014 is de woningvoorraad in Eefde met 3,1% 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

*Op basis van de huidige woningbouwplannen groeit de woningvoorraad in Eefde met 6,6% in de periode 2015 tot en met 2024.

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verskil 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	

Woonopgaven Eefde

- Voor Eefde wordt nog een aanzienlijke woningbehoefte verwacht. Daaraan wordt voor een belangrijk deel tegemoetgekomen door de al in voorbereiding en in uitvoering zijnde plannen. Beperkte ruimte in de Lochemse woningbouwprogrammering vereist terughoudendheid ten aanzien van nieuwe plannen.
- Aandachtspunten zijn eengezins rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen, vrijstaande woningen en koopappartementen. Beperkte ruimte hiervoor kan worden gevonden door herontwikkeling van bestaande panden.



Huurappartementen Rengershof Laren

8.4 Laren & Exel

Woningvoorraad Laren:

Totale woningvoorraad per 1-1-2017	Dorpskern:	808
	Buitengebied:	685
	Totaal:	1.493
Sociale voorraad (huur < 710,68)	Bezit Viverion:	168

Woningvoorraad Exel:

Totale woningvoorraad per 1-1-2017	Dorpskern:	43
	Buitengebied:	86
	Totaal:	129
Sociale voorraad (huur < 710,68)	Bezit Viverion:	0

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Laren & Exel:

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Aantal woningen per 1 januari	1.561	1.565	1.569	1.574	1.574	1.579	1.606	1.622	
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 2014 is de woningvoorraad in Laren en Exel met 1,2% 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

• Schoneveld:	42 woningen
• Meester Kolkplein:	10 woningen
• FAB:	22 woningen
• Kloosterweg 5:	2 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	9 woningen

Realisatie 2015	27
Realisatie 2016	16
Vergund	54
Programma hard 2017 – 2025	36
Programma zacht 2017 – 2025	23
TOTAAL 2015 – 2025*	156
Programma 2025 – 2030	2
TOTAAL 2015 – 2030	158
Verschil met behoefte	-12

*Op basis van de huidige woningbouwplannen groeit de woningvoorraad in Laren en Exel met 9,9% in de periode 2015 tot en met 2024.

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Vershil 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)	2	+2
Huurappartementen (middel)duur (> € 710)	9	+4
Koop eengezins goedkoop (< € 190.000)	41	+11
Koop rij (middel)duur (> € 190.000)	4	-1
Koop 2 ¹ kap (middel)duur (> € 190.000)	24	-16
Koop vrijstaand (> € 275.000)	58	-37
Koopappartement	18	+18
TOTAAL	156	

Woonopgaven Laren & Exel

- Met de lopende en op handen zijnde projecten worden er voldoende betaalbare rijwoningen en appartementen ontwikkeld.
- Aandacht dient uit te gaan naar de ontwikkeling van (middel)dure eengezins huurwoningen. Wel is het daarbij van belang om eerst de behoefte in Laren te peilen.
- Er lijkt nog een grote behoefte te zijn aan twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. Terughoudend is op zijn plaats gezien de beperkte ruimte in de Lochemse woningbouwprogrammering. Er wordt dan ook niet ingezet op de ontwikkeling van nieuwe plannen.
- Een eventuele extra opgave- voortkomend uit de behoefte vanuit de kern zelf – wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden.



Twee-onder-een-kap woningen Waterdijk-West Epse

8.5 Epse & Joppe

Woningvoorraad

Totale woningvoorraad per 1-1-2017	Dorpskern Epse:	625
	Dorpskern Joppe	161
	Buitengebied:	226
	Totaal:	1.012
Sociale voorraad (huur < 710,68)	Bezit IJsseldal Wonen:	80

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 2014 is de woningvoorraad in Epse en Joppe met 0,2% 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

*Op basis van de huidige woningbouwplannen groeit de woningvoorraad in Epse en Joppe met 8,6% in de periode 2015 tot en met 2024..

Huidige woningbouwplannen afgezet tegen geraamde behoefte (kwalitatief)

Behoefte		Verskil 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	

Woonopgaven Epse & Joppe

- Met de huidige plannen wordt qua aantallen woningen in de geraamde behoefte voorzien. Dit geeft aanleiding om geen nieuwe plannen te ontwikkelen.
- Een eventuele extra opgave – voortkomend uit de behoefte vanuit de kern zelf – wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden.



Zuydtzicht Barchem

8.6 Barchem

Woningvoorraad Barchem:

Totale woningvoorraad per 1-1-2017	Dorpskern:	414
	Buitengebied:	318
	Totaal:	732
Sociale voorraad (huur < 710,68)	Bezit Viverion:	82

Terugblik

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

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 2014 is de woningvoorraad in Barchem met 3,8% 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

• Borculoseweg 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	37
TOTAAL 2015 – 2025*	2
Programma 2025 – 2030	2
TOTAAL 2015 – 2030	39
Verschil met behoefte	-36

*Op basis van de huidige woningbouwplannen groeit de woningvoorraad in Barchem met 5,1% in de periode 2015 tot en met 2024.

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	

Woonopgaven Barchem

- De geraamde woningbehoefte voor Barchem wordt nogal fors gevonden, gezien de ligging van Barchem ten opzichte van de Achterhoek waar zich nauwelijks nog een huishoudensgroei voor doet. Voor Barchem wordt er dan ook voor gekozen om de bestaande plannen voort te zetten. Er wordt nu geen reden gezien om in te zetten op de ontwikkeling van nieuwe plannen.
- Een eventuele extra opgave – voortkomend uit de behoefte vanuit de kern zelf – wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden.



Seniorenwoningen Almen-Zuid I

8.7 Almen

Woningvoorraad Almen:

Totale woningvoorraad per 1-1-2017	Dorpskern:	355
	Buitengebied:	167
	Totaal:	522
Sociale voorraad (huur < 710,68)	Bezit IJsseldal Wonen:	65

Terugblik

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

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
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 ^e 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 2014 is de woningvoorraad in Almen met 2,6% 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:	1 woning
• Staringweg (StaAl):	3 woningen
• Landgoed de Rees:	2 woningen

Realisatie 2015	5
Realisatie 2016	2
Vergund	8
Programma hard 2017 – 2025	17
Programma zacht 2017 – 2025	0
TOTAAL 2015 – 2025*	32
Programma 2025 – 2030	1
TOTAAL 2015 – 2030	33
Verschil met behoefte	+13

*Op basis van de huidige woningbouwplannen groeit de woningvoorraad in Almen met 6,3% in de periode 2015 tot en met 2024.

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		

Woonopgaven Almen

- Aangezien de bestaande woningbouwplannen de ger aamde behoefte overstijgen wordt geen aanleiding gezien om nieuwe plannen te ontwikkelen. De bestaande plannen worden wel afgerond.
- Een eventuele extra opgave - voortkomend uit de behoefte vanuit de kern zelf – wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden en eventueel inbreiding.
- IJsseldal Wonen overweegt de herontwikkeling van de gemeenschappelijke ruimte in De Linde tot 2 seniorenwoningen.

Schriftelijke reactie Almen

Vereniging Almens Belang (VAB) heeft schriftelijk gereageerd op de woonvisie. De VAB vindt het niet wenselijk om nieuwe bouwplannen tot 2025 voor Almen tot nul terug te brengen. Dit komt niet ten goede aan de leefbaarheid van het dorp. Ook in de periode 2002-2012 is er niet of nauwelijks bijgebouwd, waardoor er geen aanbod is om de doorstroming te bevorderen. Almen ziet graag dat er ruimte is voor nieuwbouw van koop- en huurwoningen voor starters, gezinnen en senioren. Op nieuwe locaties, maar ook door het opvullen van open plekken of het vervangen van bestaande woningbouw.

Reactie Gemeente Lochem

De gemeente Lochem erkent het belang van woningbouw voor het behoud van de leefbaarheid. De prognoses van de huishoudensontwikkeling geven echter aanleiding om terughoudend te zijn met het toevoegen van nog meer woningen dan nu gepland. We willen namelijk ook voorkomen dat mensen op de lange termijn hun woning niet meer verkocht krijgen omdat er sprake is van te veel aan woningen. Dit wil niet zeggen dat de gemeente Lochem Almen “op slot” wil zetten qua nieuwe plannen. Daar waar woningbouw kan bijdragen aan het invullen van een woonbehoefte vanuit de kern zelf, wil de gemeente Lochem extra ruimte bieden voor herontwikkeling van bestaande panden in de kern en eventueel inbreiding. Dit geldt overigens niet alleen voor Almen, maar ook voor andere kernen. De gemeente neemt hiervoor een reservering op in de woningbouwprogrammering. Graag gaat de gemeente Lochem met Almen het gesprek aan over de woningbehoefte vanuit de kern waarin met de huidige plannen niet voorzien wordt.



Buitenlust Harfsen

8.8 Harfsen & Kring van Dorth

Woningvoorraad Harfsen & Kring van Dorth:

Totale woningvoorraad per 1-1-2017	Dorpskern:	355
	Buitengebied:	318
	Totaal:	161
Sociale voorraad (huur < 710,68)	Bezit IJsseldal Wonen:	779

Terugblik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat er in de laatste jaren is gebouwd in Harfsen & Kring van Dorth:

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 2014 is de woningvoorraad in Harfsen en Kring van Dorth met 1,6% 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
- Heideveld: 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

*Op basis van de huidige woningbouwplannen groeit de woningvoorraad in Harfsen en Kring van Dorth met 13,7% in de periode 2015 tot en met 2024.

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?

- Met het plan Heideveld wordt in belangrijke mate voorzien in de behoefte aan woningen in Harfsen. Er wordt geen aanleiding gezien om een nieuw plan te ontwikkelen.
- Een herontwikkeling van de locatie Buitenlust is uit ruimtelijk oogpunt wenselijk. Woningbouw kan bijdragen aan het vinden van een goede nieuwe invulling van de locatie. Hiervoor is een reservering van 10 woningen (appartementen) opgenomen.
- Een eventuele extra opgave – voortkomend uit de behoefte vanuit de kern zelf – wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden.

Bijlage 1. Begrippenlijst

Herstructurering	Herontwikkeling van een bebouwde locatie, waarbij de bestaande bebouwing wordt 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	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. • De kwaliteitskortingsgrens bedraagt in 2017 € 417,34. • De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt in 2018 € 597,30. • De aftoppingsgrens voor drie- en eenpersoonshuishoudens bedraagt in 2018 € 640,14.
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 (2018). 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 € 36.798.
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056.
Hogere inkomens	Huishoudens met een inkomen boven de € 41.056.
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	Woning- voorraad 1-1-2010	Woning- voorraad 1-1-2015	Toename % 2010 t/m 2014	Woning- voorraad 1-1-2025	Toename % 2015 t/m 2024	Toename % 2010 t/m 2024
Lochem & Zwiep	5.934	6.037	1,7%	6.400	6,0%	7,9%
Eefde	1.785	1.840	3,1%	1.962	3,1%	9,9%
Gorssel	1.704	1.804	5,9%	1.863	3,3%	9,3%
Laren & Exel	1.561	1.579	1,2%	1.735	9,9%	11,1%
Epse & Joppe	962	964	0,2%	1.047	8,6%	8,8%
Harfsen & KvD	759	771	1,6%	877	13,7%	15,5%
Barchem	702	729	3,8%	766	5,1%	9,1%
Almen	499	512	2,6%	544	6,3%	9,0%
TOTAAL	13.906	14.236	2,4%	15.180	6,6%	9,2%

Woningbouw (realisatie) 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	

Bijlage 3. Korte weergave reacties op besprekversie Woonvisie

Inleiding

Met verschillende partijen is op basis van de besprekversie van de woonvisie gesproken over de woonopgaven in de gemeente Lochem. Hierna volgt een korte weergave van de gesprekken met de volgende partijen:

- Vereniging Almens Belang
- Wakker Laorne
- Vereniging Contact Barchem
- Dorpsraad Gorssel
- Plaatselijk Belang Harfsen
- Belangenvereniging Exel en omstreken
- Dorpsraad Eefde
- Stichting Welzijn Lochem
- Viverion en Huurdersorganisatie Lochem
- IJsseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging IJsseldal
- Wmo-raad.

Vereniging Almens Belang

Vereniging Almens Belang maakt zich sterk over het op peil houden van de aanwezige voorzieningen. Daarvoor is het van belang dat jongeren in de gelegenheid zijn om in Almen te blijven wonen. Woningen voor jongeren zijn dan ook gewenst. Ook bestaat er de wens van een appartementengebouw voor starters en senioren. De gemeente Lochem is gezien de geraamde behoefte niet voornemens om naast de bestaande woningbouwplannen nieuwe plannen te ontwikkelen. Vereniging Almens Belang vreest dat dit een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid van het dorp. Nieuwbouw kan ook de doorstroming op gang brengen. De gemeente Lochem wil wel ruimte blijven bieden voor woningbouw om in de behoefte vanuit de kern te voorzien. Het gaat daarbij in eerste instantie om herontwikkeling van bestaande gebouwen.

Wakker Laorne

In Laren wordt met de in uitvoering zijnde plannen behoorlijk voorzien in de woningbehoefte. Met de initiatieven van een aantal Larense ondernemers om bestaande panden te herontwikkelen tot appartementen wordt het aanbod betaalbare en middeldure appartementen – ook in de huursector – vergroot. De gemeente blijft bekijken of nieuwe ontwikkelingen – die vaak in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan – aansluiten bij de woningbehoefte.

Waar het gaat om verduurzaming hebben een aantal mensen in Laren het initiatief genomen om te onderzoeken of een bestaande wijk aardgasvrij gemaakt kan worden.

Vereniging Contact Barchem

Vereniging Contact Barchem geeft aan dat er behoefte is aan kwalitatief betere sociale huurwoningen. Ook lijkt er vanuit starters op de woningmarkt een vraag te zijn naar huurwoningen en zijn er stoppende agrariërs die graag een bungalow in het dorp willen huren.

Dorpsraad Gorssel

De in het woningmarktonderzoek veronderstelde teruggang in de woningbehoefte vanaf 2025 wordt door de dorpsraad en de gemeente niet herkend. Gorssel wordt gezien als een sterke kern met een aantrekkende werking op mensen van buiten de gemeente. De dorpsraad vindt het dan ook wonderlijk dat nota bene in een van de meest aantrekkelijke kernen van de gemeente, de geringste woningbehoefte aan de orde zou zijn. De dorpsraad ontwikkelt een nieuwe woonvisie. Gorssel is vanouds een dorp met een relatief grote toestroom van buiten de gemeente, zoals het woningmarktonderzoek ook laat zien. Naar verwachting komt in het nieuwe dorpsplan ook aan de orde in welke mate het dorp nog verder wil groeien.

In de ruimtelijke structuurvisie is ervoor gekozen om de bestaande groene plekken in de kern te vrijwaren van woningbouw. Om die reden is voor Gorssel in de structuurvisie een zoekgebied voor woningbouw aansluitend aan de kern opgenomen. De verwachting is dat de huidige geraamde woningbehoefte prima kan worden ingevuld binnen de kern door middel van herstructurering van bestaand vastgoed, waarbij de toekomst van de bestaande (verouderde) accommodaties wellicht ook mogelijkheden biedt. Een van de aandachtspunten daarbij is de ontwikkeling van ruime koopappartementen voor de huisvesting van senioren, die nu nog in een ruime eengezinswoning in en om Gorssel wonen.

Plaatselijk Belang Harfsen

In Harfsen wordt met het plan Heideveld in belangrijke mate in de woningbehoefte voorzien. Een belangrijke opgave ligt in de herontwikkeling van de locatie Buitenlust. De gemeente houdt rekening met de ontwikkeling van appartementen om de herontwikkeling te stimuleren. De indruk bestaat dat er in beperkte mate sprake is van een behoefte aan appartementen. Plaatselijk Belang Harfsen ziet graag dat jongeren meer kansen krijgen op de woningmarkt, met name in de huursector. IJsseldal Wonen geeft aan de mogelijkheden tot invoering van jeugdcontracten – waarbij jongeren voor een bepaalde tijd een sociale huurwoning kunnen huren – te gaan onderzoeken.

Belangenvereniging Exel en omstreken

De Belangenvereniging Exel en omstreken geeft aan dat het nog niet is gelukt om de 4 rijwoningen in 't Veld fase 2 te ontwikkelen. Inmiddels zijn aan aantal geïnteresseerden elders gaan wonen. Het blijkt dan ook lastig om de 4 woningen te ontwikkelen. Aan de andere kant zijn wel een aantal bewoners van Exel op zoek naar een sociale huurwoning; Die zijn er echter niet meer in Exel.

Dorpsraad Eefde

Eefde was ten tijde van het gesprek bezig met de ontwikkeling van een nieuw dorpsplan. Het dorpsplan is inmiddels klaar. Wat betreft woningbouw is met name het plan op het kazerneterrein van belang. Hiermee wordt een belangrijke impuls gegeven aan de woningbouw in Eefde. Daarnaast beschikt Eefde nog over een aantal plekken voor kleinere woningbouwontwikkelingen. Of daarmee in de behoefte wordt voorzien is lastig om te stellen: we kennen de (toekomstige) vraag immers niet. De mogelijkheden tot verduurzaming van woningen zijn nog niet benut: op veel daken is nog ruimte voor zonnepanelen om zelf energie op te wekken. Een subsidie op zonnepanelen zou daarbij kunnen helpen. Het begint echter bij energiebesparing: de dorpsraad stelt voor om de energicoaches actiever in te zetten in Eefde zodat bewoners hier hun voordeel mee kunnen doen.

Stichting Welzijn Lochem (SWL)

- SWL constateert dat er sprake is van een samenhang tussen de woonvisie en andere visies en stelt voor om te verwijzen naar aansluitend beleid.
- SWL constateert dat de woonvisie veel actiepunten bevat en adviseert hierin een prioritering aan te brengen.
- Bij het informeren en bewust maken van mensen gaat het ook om het zo breed mogelijk ontsluiten van informatie: nog niet iedereen is aangesloten op internet.
- Waar het gaat om het creëren van gemengde wijken kan sloop en nieuwbouw van een ander woningtype daaraan bijdragen.
- Het is goed om bij de verduurzamingsopgave ook oog te hebben voor energiearmoede: mensen met een laag inkomen zijn niet berekend op stijgende energielasten.
- SWL constateert dat mensen met een laag inkomen die wonen in een plaats zonder voorzieningen het moeilijk hebben: zij hebben vaak niet de middelen om naar een kern met voorzieningen te reizen.
- SWL vraagt ook aandacht naar de groep huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens voor sociale huur. Deze groep lukt het meestal niet om een woning te vinden in de vrije sector.
- SWL doet de suggestie om onderzoek te doen naar wat nodig is om langer zelfstandig thuis te wonen.

Viverion en Huurdersorganisatie Lochem

- Partijen zijn het eens dat van belang is om te blijven investeren in woningaanpassingen voor ouderen om het langer thuis wonen te faciliteren. Daar staat tegenover dat er nog maar weinig gebruik gemaakt wordt van de bestaande mogelijkheden. Het is van belang dat de informatievoorziening hierover op orde is.
- Vanuit het streven naar gemengde wijken overweegt Viverion in te zetten op sloop van woningen en nieuwbouw elders. Een besluit hierover is echter nog niet genomen, en de mogelijkheden daartoe dienen nader te worden onderzocht. Aangezien Lochem buiten het kernwerkgebied van Viverion ligt, dient voor nieuwbouw op een andere locatie wel een ontheffing te worden gevraagd aan de Minister.
- Partijen zijn het eens dat terughoudend omgegaan moet worden met de veronderstelde behoefte aan middeldure huurwoningen. Een deel van de middelhoge inkomens heeft moeite om een middeldure huur op te brengen. Woningcorporaties hebben ruimte om 10% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan mensen met een middelhoog inkomen. In 2018 maakt Viverion de afweging of de doelgroep waarop ze zich richt, moet worden bijgesteld.
- Viverion ziet met het groeiende aandeel één- en tweepersoonshuishoudens een toenemende behoefte aan kleinere woningen voor één- en tweepersoons huishoudens. Vanuit diezelfde ontwikkeling overweegt Viverion om kleinere woningen terug te bouwen in geval van sloop en nieuwbouw.
- De huurdersorganisatie vraagt aandacht voor woningverbetering van huurwoningen voor senioren met lage inkomens, opdat zij langer thuis kunnen blijven wonen.

Ijseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging Ijseldal

- Ijseldal Wonen is van mening dat er in de besprekversie enige onbalans zit als het gaat om het bouwen in de kleine kernen. In de woonvisie is het volgende opgenomen: “kleinschalige, maar gerichte toevoegingen kunnen een belangrijke bijdrage leveren, met name waar het gaat om het voorzien in de woonbehoefte van de eigen bewoners”. Uit de uitwerking per kern blijkt echter dat er voor een aantal kernen niet meer gebouwd gaat worden. De ruimte om te bouwen is namelijk beperkt. De leefbaarheid van de kernen bestaat uit het meer dan alleen het woningaanbod. Het bijbouwen van woningen is dan ook niet doorslaggevend voor de leefbaarheid.

- Voor jongeren gaat het om de kansen op de woningmarkt als ze zich daadwerkelijk melden. Nu wordt vaak al bij voorbaat aangenomen dat er behoefte is aan huisvesting voor jongeren. Het is dan ook van belang om te onderzoeken wie er daadwerkelijk in de kern wil blijven wonen en wat voor woning dan gewenst en haalbaar is. Daarbij is het ook goed om na te gaan of er in de nieuwbouw daadwerkelijk behoefte is aan woningen met een vrij op naam prijs tot € 170.000. IJsseldal Wonen is bereid om te onderzoeken of een voorrangsregeling voor jongeren haalbaar en zinvol is.
- Wat betreft de middeninkomens is het goed om de behoefte samen met de woningcorporaties te onderzoeken.

Wmo-raad Lochem

- De Wmo-raad vraagt aandacht voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen. De Wmo-raad geeft aan dat het aandeel ouderen onder de alleenstaanden toeneemt.
- Het is belangrijk dat informatievoorziening niet alleen digitaal beschikbaar is, omdat er nog veel mensen zijn die niet aangesloten zijn op internet.
- De Wmo-raad ondersteunt het streven naar een mix van doelgroepen in wijken om eenzijdige wijken te voorkomen.
- Waar het gaat om de spreiding van de GGZ-doelgroep (geestelijke gezondheidszorg) is het ook van belang om tussenvormen tussen zelfstandig en beschermd wonen, waarbij mensen samen kunnen wonen, te onderzoeken. Dat geldt ook voor samen wonen in panden die moeilijk verkocht kunnen worden.



2018-112477

De raad van de gemeente Lochem

Gelezen het voorstel van het college van 8 mei 2018, nummer 2018-112477, betreffende **Woonvisie Lochem 2018-2025 en Afwegingskader woningbouw**;

Gehoord de beraadslagingen;

BESLUIT

1. De Woonvisie Lochem 2018-2025 vast te stellen.
2. Het Afwegingskader woningbouw gemeente Lochem vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Lochem in zijn openbare vergadering van 3 september 2018.

de griffier,

mw. M. Veenbergen

de voorzitter,

S.W. van 't Erve

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling:	Ruimte	Kenmerk:	2018-112477
Informatie bij:	Jop van der Wee	Vergadering:	25 april 2018
Onderwerp:	Woonvisie Lochem 2018-2025 en Afwegingskader woningbouw		
		Portefeuillehouder:	B.J. Groot Wesseldijk

Voorstel

1. De raad voorgesteld de Woonvisie Lochem 2018-2025 vast te stellen.
2. De raad voorgesteld het Afwegingskader woningbouw gemeente Lochem vast te stellen

Inleiding

De huidige Woonvisie Lochem 2012-2020 is in juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Sindsdien hebben zich verschillende ontwikkelingen voorgedaan die het noodzakelijk maken het woonbeleid te actualiseren. In de Woonvisie Lochem 2018-2025 is het geactualiseerde woonbeleid verwoord.

Daarnaast is het Afwegingskader woningbouw gemeente Lochem ontwikkeld. Met het afwegingskader is bedoeld om woningbouwplannen goed en steeds op dezelfde wijze te kunnen afwegen. Op het niveau van de Cleantech regio zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen per gemeente in de periode 2015 tot en met 2024. Maar is ook afgesproken veel nadrukkelijker kwalitatief te programmeren. De regionale afspraken dwingen de gemeente om woningbouwplannen goed af te wegen. Het aantal woningbouwplannen dat we momenteel in beeld hebben, overstijgt de behoefte. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. Niet alleen om er voor te zorgen dat er niet teveel worden gebouwd worden en er in de toekomst leegstand ontstaat. Maar ook om er voor te zorgen dat de goede woningen op de goede plek worden gebouwd.

Tevens is één van de aandachtsvelden het energiezuiniger maken van de woningvoorraad. De bebouwde omgeving is in Lochem verantwoordelijk voor ongeveer 40% van de totale CO₂-uitstoot. 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.

Beoogd maatschappelijk effect

Met de Woonvisie Lochem 2018-2025 wordt duidelijk wat de gemeente Lochem de komende jaren wil bereiken op het gebied van wonen en welke acties daarvoor worden ingezet.

Met het Afwegingskader woningbouw gemeente Lochem wil de gemeente inzichtelijk maken op welke wijze de afweging tot stand komt om wel of geen medewerking te verlenen aan een woningbouwplan.

Financiële consequenties

Er zijn op dit moment geen financiële consequenties verbonden aan het voorstel. Met de ontwikkeling van een uitvoeringsprogramma – na vaststelling van de woonvisie – wordt ook een voorstel gedaan over de inzet van middelen uit de bestaande Reserve Wonen.

Argumenten

1.1 Een nieuwe woonvisie is wenselijk

Sinds de vaststelling van de Woonvisie Lochem 2012-2020 hebben zich verschillende ontwikkelingen voorgedaan, die er voor zorgen dat de bestaande woonvisie niet meer actueel is en die het wenselijk maken om een nieuwe woonvisie vast te stellen. Het gaat daarbij om de volgende ontwikkelingen:

1. De herziening van de Woningwet per 1 juli 2015. Met deze herziening zijn er nieuwe spelregels voor de sociale huursector vastgelegd. De gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun woonbeleid thema's te benoemen waarop de woningcorporaties dienen te presteren. De woningcorporaties dragen bij aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid. Het is dan ook van belang om te beschikken over actueel woonbeleid.



MOTIE	
Raadsvergadering:	3 september 2018
Onderwerp:	Lange termijn visie zoekzones woningbouw
Agendapunt:	Woonvisie Lochem 2018 – 2025 en Afwegingskader woningbouw
Indiener: Mede-indiener:	Gemeentebelangen VVD, MML, PvdA, CDA
De raad van Lochem in vergadering bijeen, gehoord de beraadslagingen, Overwegende dat: 1. Binnen de Cleantechregio in samenspraak met de Provincie Gelderland het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek is vastgesteld. 2. De basis van deze afspraken de Primos cijfers 2016 zijn. Deze zijn bepaald met trendprognose op basis van de ontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar. 3. Deze cijfers na 10 jaar niet representatief zijn voor de langere termijn door de toen heersende recessie, dat zijn weerslag in de woningbouw en woningvraag kende. 4. Provincie Gelderland in februari 2018 in een factsheet heeft laten weten dat voor de Achterhoek de grootste opgave er ligt om de bestaande voorraad passend te maken voor de toekomst. Te veel nieuwbouw kan hier leiden tot devaluatie van bestaande woningen. 5. In nagenoeg alle dorpskernen en de stad Lochem mogelijk inbreidingslocaties uitgeput raken. 6. De dorpsraden desondanks vragen na te denken over uitbreiding woningbouwplannen, maar dat dit ook voor de kern Lochem geldt. 7. Het college schriftelijk heeft aangegeven dat een afweging plaats vindt in de omgevingsvisie.	
Verzoekt het college: 1. Op basis van huidige en nieuwe trendprognoses de behoefte naar nieuwe zoeklocaties voor woningbouw voor lange termijn te onderzoeken in de gehele gemeente Lochem. 2. Deze lange termijn visie uiterlijk in 2021 aan de gemeenteraad ter besluitvorming aan te bieden. En gaat over tot de orde van de dag.	
Besluit:	Aangenomen (23V-0T)
Datum besluit:	3 september 2018

MOTIE	
Raadsvergadering:	3 september 2018
Onderwerp:	Alternatieve woningen
Agendapunt:	Woonvisie Lochem 2018 - 2025
Indiener:	MmL
Mede-indiener:	D66, GroenLinks
De raad van Lochem in vergadering bijeen, gehoord de beraadslagingen, Overwegende dat: 6. het College een uitgebreide meerjaren-visie op wonen in de gemeente Lochem heeft geformuleerd; 7. hierin allerlei ontwikkelingen geduid worden zoals het verkleinen van gezinssamenstellingen en de inherente behoefte aan kleinschaliger wonen; 8. hierbij ook gerefereerd wordt aan het feit dat starters het regelmatig lastig hebben om een betaalbare woning te vinden mede met het oog op de hoogconjunctuur; 9. de toekomstvisie 2030 Lochem verbindt Prachtig 'Lef in wonen' benoemt; 10. deze meerjaren-visie desondanks vooral de bekende paden lijkt te willen bewandelen; 11. een innovatieve aanpak prima ondersteunend kan zijn aan de meer traditionele elementen van de woonvisie; 12. alternatieve woningen zoals z.g. tiny houses (maximaal 50 m2, in beginsel niet gebouwd op een vaste fundering, 'stichtingskosten' veelal ruim beneden de E 50.000,-), containerwoningen, Yurts, ecologisch duurzaam gebouwde en andere innovatie woonvormen een creatieve, betaalbare en snelle oplossing kunnen bieden aan vermoedelijk jonge (nieuwe) inwoners (en mogelijk zorgbehoevenden dan wel -verleners); 13. tiny houses etc. veelal zelfvoorzienend zijn met als bijkomend voordeel dat er geen of nauwelijks afhankelijkheden zijn zoals een (dure) aansluiting op openbare nutsvoorzieningen; 14. de gemeente Lochem zich hier als een Eigenzinnige en innovatieve gemeente mee kan profileren; 15. tiny houses etc. de welhaast perfecte invulling zouden kunnen vormen van het motto van de coalitie 'dichtbij, duurzaam, doen!' Roept het college op om in uitwerking van de Woonvisie ook en nadrukkelijk aandacht te besteden aan de mogelijkheid om binnen de gemeente Lochem op korte termijn ruimhartig mogelijkheden te bieden voor de realisatie van alternatieve woningen, al dan niet in de vorm van een pilot. En gaat over tot de orde van de dag.	
Besluit:	Aangenomen (23V-0T)
Datum besluit:	3 september 2018

Afwegingskader woningbouw gemeente Lochem

1. Inleiding

De gemeente Lochem is een fijne, gemeente om te wonen. Inwoners waarderen de rustige woonomgeving, de vele ruimte en het groen, en de bereikbaarheid tot de steden. Daarnaast kent de gemeente Lochem een grote diversiteit aan dorpen met een eigen karakter. Om de leefbaarheid van die dorpen zoveel als mogelijk in stand te houden, biedt de gemeente ruimte voor woningbouw in alle kernen. Het gaat daarbij niet alleen het bouwen van voldoende woningen. Ook de kwaliteit van de woningen is van belang om een toekomstbestendige woningvoorraad te krijgen.

Ontwikkelingen

De woningmarkt is in beweging. Na jaren van crisis is de markt, ook in Lochem, aangetrokken. Bestaande woningen worden sneller verkocht, de woningbouw verloopt voorspoedig en marktpartijen zien kansen voor nieuwe ontwikkelingen. Ook op plekken waar al jaren geprobeerd wordt woningbouw te realiseren, komt er concrete beweging in de ontwikkeling. De gemeente volgt deze ontwikkelingen met belangstelling en wil graag ruimte geven aan goede woningbouwplannen die bijdragen aan de kwaliteit van de gemeente Lochem als woonplek. Het gaat daarbij niet alleen om de ruimtelijke kwaliteit, maar ook om een duurzame ontwikkeling van de gemeente. Duurzaam in de zin van terugdringen van het energiegebruik, maar ook in de zin van ontwikkeling van een woningvoorraad die toekomstbestendig is en kan meebewegen met de behoefte van bewoners.

Aanleiding voor dit afwegingskader

Juist dit afwegingskader gaat over de huidige ontwikkelingen op de Lochemse woningmarkt. Aan de ene kant vragen diverse initiatieven om ruimte om woningen te bouwen, terwijl aan de andere kant de grenzen aan de groei van de woningvoorraad in zicht komen. Duidelijk is dat het totaal aan woningbouwplannen dat we momenteel in beeld hebben, de behoefte overstijgt. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. Niet alleen om er voor te zorgen dat er niet teveel woningen gebouwd en er in de toekomst leegstand ontstaat, maar ook om ervoor te zorgen dat de goede woningen worden gebouwd. Dit afwegingskader is bedoeld om hierin heldere keuzes te maken. De gemeente Lochem wil transparant zijn in de wijze waarop keuzes tot stand komen. De afweging om wel of geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een bepaald woningbouwplan moet helder zijn en gebeuren op basis van begrijpelijke argumenten.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de ruimte die er is op de Lochemse woningmarkt. De gewenste ontwikkelingsrichting voor de gemeente Lochem wordt in hoofdstuk 3 uiteengezet. Het afwegingskader zelf komt in hoofdstuk 4 aan de orde. De werkwijze voor de afweging van woningbouwplannen wordt in hoofdstuk 5 beschreven.

2. Ruimte op de Lochemse woningmarkt

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimte die er is op de Lochemse woningmarkt. Deze ruimte wordt bepaald door een drietal kaders:

1. De afspraken die de Cleantech regio met de provincie heeft gemaakt over het aantal te bouwen woningen in het Gelderse deel van de regio en per gemeente.
2. De Ladder voor duurzame verstedelijking.
3. De actuele ontwikkelingen op de Lochemse woningmarkt in relatie tot de veronderstelde woningbehoefte zoals deze naar voren komt uit het woningmarktonderzoek Lochem 2017.

Afsprakenkader woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024

Als gemeente willen we ruimte geven aan plannen die in de markt kansrijk zijn, maar ook bijdragen aan de woonbehoefte op de langere termijn. Bij gemeentelijke medewerking aan nieuwbouwplannen is het wettelijk verplicht om aan te tonen dat er voldoende behoefte is. Elke vijf jaar maken we binnen de Cleantech regio nieuwe kwantitatieve afspraken met de provincie. Voor de periode 2015 tot en met 2024 is een nieuw afsprakenkader vastgesteld dat uitgaat van 860 woningen voor Lochem. Het afsprakenkader is gebaseerd op een “tussenversie” van de Primos-prognose 2014.

Naast deze kwantitatieve afspraak bevat het afsprakenkader nog een aantal andere uitgangspunten:

- Het aantal van 860 woningen betreft de maximaal aan te houden netto harde plancapaciteit in de periode 2015 tot en met 2024. De verantwoordelijkheid om de planvoorraad hierop af te stemmen ligt bij de afzonderlijke gemeenten. De harde plancapaciteit wordt gevormd door de mogelijkheden die vastgestelde bestemmingsplannen bieden om woningen te bouwen.
- Het cijfer van 860 woningen heeft betrekking op de netto toevoeging aan de woningvoorraad. Dat wil zeggen: de bruto toename door nieuwbouw of toevoeging anderszins minus sloop en onttrekking anderszins.
- Het staat gemeenten vrij om te werken met een reservecapaciteit aan zachte woningbouwplannen.
- Kwalitatief sturen:
 - Gemeenten zijn primair verantwoordelijk om hun eigen individuele planvoorraad in evenwicht te houden en daarbij kwalitatieve criteria in te zetten: vanuit marktinzichten in combinatie met afweging van maatschappelijke en ruimtelijke belangen.
 - Op regionaal niveau is in samenwerking met de markt en de provincie Gelderland een kwalitatieve analysemethode ontwikkeld. Deze systematiek is een hulpmiddel dat regiogemeenten kunnen gebruiken bij programmeringskwesties of onderlinge afstemming wanneer nodig.
 - Transformatie-initiatieven met maatschappelijke opgaven: planinitiatieven gericht op transformatie hebben vaak betrekking op uitzonderlijke gebouwen, locaties en woonmilieus. Ze bedienen primair een maatschappelijke opgave en kunnen onderdeel uitmaken van majeure, kwalitatief prioritaire gebiedsontwikkelingen. Zo dragen ze bij aan de leefbaarheid, bescherming van cultuurhistorische waarde en ruimtelijke kwaliteit op beeldbepalende plekken. Bijkomend belang is dat ze kansen kunnen bieden voor bijzondere doelgroepen en niches in de markt.
 - Bijzondere huisvestingsopgaven: In de praktijk ontstaan nieuwe huisvestingsopgaven voor specifieke doelgroepen. Recente voorbeelden zijn de huisvestingsopgave voor statushouders, en de transitie in het wonen met zorg (extramuralisering, langer zelfstandig thuis wonen).
 - Inzet sturingsinstrumenten: de hiervoor genoemde bepalingen voor adaptief programmeren bieden flexibiliteit en bepaalde vrijheden, maar mogen niet tot vrijblijvendheid en misbruik leiden. Regiogemeenten spannen zich in om tijdig en effectief bij te sturen in de lokale woningbouwprogrammering. Waar nodig wordt ook overtollige harde plancapaciteit actief teruggedrongen.
 - Monitoring: regiogemeenten en provincie monitoren jaarlijks de gerealiseerde woningen, de meest actuele prognosecijfers, de ontwikkeling van de harde en zachte planvoorraad.

Rijksbeleid – Ladder voor duurzame verstedelijking

Op Rijksniveau is de ladder voor duurzame verstedelijking van invloed op de woningbouwprogrammering. De ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Kort samengevat stelt de ladder dat voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw, goed moet worden onderbouwd. Dit betekent dat ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te bevatten. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de onderbouwing een motivering van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkelingen op de woningmarkt in relatie tot de woningbehoefte

Naast algemene trends op de (middel)lange termijn zoals vergrijzing en de toename van het aandeel kleinere huishoudens, zijn er actuele ontwikkelingen:

- Er is de afgelopen twee jaar sprake van marktherstel. Voor de korte termijn is de vraag of de herstelcijfers in transacties wijzen op een incidentele inhaalslag of doorzettende groei.
- Het marktherstel komt nog maar weinig tot uitdrukking in de woningbouwproductie. Dit komt met name door achterblijven van het nieuwbouwaanbod in de kern Lochem. Makelaars wijzen op het ontstaan van een verkopersmarkt in de kern Lochem. Het achterblijven van het aanbod in de kern Lochem komt met name doordat wordt ingezet op een beperkt aantal grotere woningbouwplannen die gepaard gaan met een transformatieopgave. Deze plannen kennen een grote voorbereidingstijd.
- Het Rijksbeleid van (verdere) extramuralisering leidt er ook in Lochem dat ouderen in Lochem langer thuis moeten blijven wonen. In veel gevallen willen mensen ook zo lang mogelijk in hun woning blijven wonen.

Actuele woningbouwontwikkeling in de gemeente Lochem is als volgt: In 2015 en 2016 zijn netto 162 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Samen met het aantal vergunde woningen (circa 190 per 1 juli 2017), en het aantal woningen in harde en zachte plannen is er sprake van een plancapaciteit van circa 1000 woningen voor de periode tot en met 2024. Feitelijk is de capaciteit nog groter omdat ook de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen nog mogelijkheden bieden om woningen te bouwen. We spreken hier van verborgen plancapaciteit. Er is dus sprake van een overcapaciteit ten opzichte van de regionale afspraken. Het doorschuiven van plannen tot na 2024 heeft geen zin omdat op basis van de prognose vanaf 2025 nauwelijks meer behoefte is aan extra woningen. Dit betekent dat nadrukkelijker keuzes gemaakt moeten worden.

Woningmarktonderzoek Lochem 2017

In samenwerking met de woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion heeft de gemeente Lochem in 2017 door bureau Companen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Uit dit woningmarktonderzoek komt naar voren dat er nog een behoefte is aan de volgende toe te voegen woningen (zie onderstaande tabel). Omdat dit een momentopname betreft, zien wij dit als richtinggevend instrument en niet als vast gegeven.

Woonbehoefte 2015-2030 op basis van Primos2016-prognose

	Totaal	Almen	Barchem	Eefde	Epse & Joppe	Gorssel	Harfsen & KvD	Laren & Exel	Lochem
2015-2020	545	25	30	105	30	100	70	90	95
2020-2025	260	0	30	45	20	-10	25	55	95
2025-2030	110	-5	15	30	0	-40	15	25	70
TOTAAL	915	20	75	180	50	50	110	170	260
HUUR									
eengezins sociaal	-150	-5	-10	-25	-5	-30	-15	-15	-45
eengezins particulier	120	0	10	25	5	10	15	15	40
appartementen sociaal	-45	0	0	-10	0	-10	0	0	-25
appartementen particulier	40	0	0	10	0	5	0	5	20
KOOP									
eengezins goedkoop	180	0	15	35	10	15	15	30	60
rij (middel)duur	70	0	5	15	5	10	5	5	25
2^1 kap (middel)duur	245	5	15	50	5	10	20	40	100
vrijstaand	410	15	40	65	25	35	70	95	65
appartement	20	0	0	5	0	0	0	0	15
TOTAAL	890	15	75	170	45	45	110	175	255

N.B.: Door afrondingen kan de som niet gelijk zijn aan de gepresenteerde totalen.

3. Ontwikkelingsrichting wonen in Lochem

Ruimtelijke structuurvisie 2012-2020

De gemeente Lochem heeft in de Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020 beleid geformuleerd omtrent wonen. In de structuurvisie is vastgelegd dat we kiezen voor een verdeling van de woningbouwopgave over de diverse kernen, waarbij het accent ligt op de kern Lochem. Daar waar voldoende, kwalitatief goede bouwmogelijkheden zijn in bestaande bebouwd gebied gaat inbreiding boven uitbreiding. In een aantal kernen zijn echter niet of nauwelijks mogelijkheden om woningen te realiseren in bestaand bebouwd gebied. Hier worden dan ook nieuwe uitbreidingslocaties ontwikkeld. Woningbouw in het buitengebied is niet aan de orde, behalve waar het gaat om woningbouw in het kader van het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische gebouwen. Voor de gehele gemeente geldt een inzet op een levensloopbestendige woningvoorraad per kern. Bouwprojecten sluiten aan bij de maat en schaal van de kern.

Woonvisie Lochem 2018-2025

Onze visie op gewenste nieuwbouwwontwikkelingen hebben we vastgelegd in de Woonvisie Lochem 2012-2020. De woonvisie geeft richting aan de kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering. Het gaat daarbij vooral om voorzien in de Lochemse woningbehoefte, waarbij ook aandacht is voor huishoudens die zich in de gemeente Lochem willen vestigen. Het beleid blijft zich richten op woningbouw in alle kernen. Qua doelgroepen ligt de nadruk op:

- Starters die in de gemeente Lochem willen blijven wonen.
- Huishoudens met een laag inkomen: Voldoende aanbod aan sociale huurwoningen.
- Huishoudens met een midden inkomen: in samenwerking met de corporaties onderzoeken of het toekomstige veronderstelde overschot aan sociale huurwoningen kan worden ingezet voor de midden inkomens. En het stimuleren van de ontwikkeling van huurwoningen in het prijssegment van € 710-tot € 900,-, waarbij het gaat om zowel grondgebonden woningen als huurappartementen.
- Senioren: het bevorderen van de ontwikkeling van levensloopbestendige eengezinswoningen en appartementen voor senioren in de centra van de kernen.
- Gezinnen met kinderen: ruimte bieden aan gezinnen met kinderen die zich (opnieuw) willen vestigen in de gemeente Lochem door de ontwikkeling van middeldure en dure koopwoningen, en door doorstroming van ouderen die in ruime eengezinswoningen woningen te bevorderen.

Per kern zijn woningbouwlocaties benoemd. Een deel van de benoemde locaties is inmiddels (vrijwel) gerealiseerd, een deel is in aanbouw, een deel in voorbereiding.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering

In het regionale afsprakenkader van de Cleantech regio is vastgelegd dat de gemeente Lochem maximaal 860 woningen mag toevoegen in de periode 2015 tot en met 2024. Dit sluit aan op de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in dezelfde periode.

De kwalitatieve toetsing van onze nieuwbouwplannen doen we volgens de methode van adaptief programmeren. Dit betekent dat de gemeente binnen de bestaande kaders steeds afwegingen maakt op basis van actuele inzichten en ontwikkelingen op de woningmarkt, in combinatie met beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de woonvisie en de woonbehoefte op de (middel)lange termijn. In het regionaal afsprakenkader van de Cleantech regio is daartoe een gezamenlijk kader voor de analyse van projecten of locaties afgesproken. Kern van het kader is dat inzicht bestaan in de kwalitatieve aspecten van een omgeving en van het wonen specifiek. In feite gaat het dan om de ruimtelijke en volkshuisvestelijke kwaliteit en de identiteit van een plek. De projecten of locaties worden geanalyseerd op hun kwaliteiten. Dit loopt via een beleidsas en een consumentenass, die elk hun eigen criteria hebben.

		BELEIDSAS →	
		positief	negatief
CONSUMENTENAS ↓	positief	Doorzetten	Flexibiliseren
	negatief	Faseren/knippen	(voorlopig) stoppen en herprogrammeren

De beleidsas bestaat uit criteria om de afweging te kunnen maken hoe een plan kwalitatief scoort. Deze criteria komen voort uit ruimtelijke- en volkshuisvestelijke kwalificaties en zijn gebaseerd op de huidige inzichten daarover, zoals deze op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau vastliggen. Vervolgens kan aan die criteria een waardeoordeel gegeven worden. Door beide assen te vullen ontstaat inzicht in de kwalitatieve woningbouwprogrammering en lichten de prioritaire projecten op. Dit gebeurt lokaal. Gemeenten maken daarin hun eigen keuzes. Vervolgens vindt regionale afstemming plaats, mede op basis van het kwantitatieve kader. De woningbouwprogrammering is weerbaarstig en de vraag kan in de markt in verloop van de tijd veranderen. Dit vraagt om heldere flexibiliteitsbepalingen en mogelijkheden om tussentijds bij te sturen.

Ruimtelijke en maatschappelijke belangen

Prognoses ten aanzien van de huishoudensontwikkeling laten zien dat de grenzen aan de huishoudensgroei – en daarmee ook aan de behoefte aan extra woningen – in zicht komen. De verwachting is nu dat na 2030 niet of nauwelijks nog extra woningen nodig zijn. Dit geeft aanleiding om kritisch te zijn ten aanzien van nieuwe woningbouwinitiatieven. De centrale vraag is dan ook:

“Welke woningbouwinitiatieven dragen het meest bij aan de ontwikkeling van de gemeente Lochem? Welke gebieden hebben voorrang, wat zijn binnen deelgebieden in de gemeente de belangrijkste plekken voor woningbouwontwikkeling?”

In de Woonvisie Lochem 2018-2025 en de Ruimtelijke Structuurvisie Lochem 2012-2020 heeft de gemeente Lochem beleid geformuleerd over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lochem op het gebied van wonen. In de structuurvisie zijn voor vrijwel elke kern een aantal zoekgebieden aangewezen die mogelijk in aanmerking komen voor woningbouw. Gezien de geraamde huishoudensontwikkeling en de daaraan gekoppelde woningbehoefte en de reeds in uitvoering en in voorbereiding zijnde woningbouwplannen wordt er niet of nauwelijks nog noodzaak gezien om deze zoekgebieden in de toekomst aan te spreken. Onze energie richt zich dan ook op het bestaande bebouwde gebied. Woningbouwontwikkeling kan namelijk bijdragen aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten en daarmee aan de verbetering van de leefkwaliteit in de gemeente Lochem. Het gaat daarbij op de eerste plaats om transformatie van bestaand bebouwd gebied, en op de tweede plaats om het benutten van open plekken. Aan uitbreidingslocaties wordt uitsluitend nog medewerking verleend indien er een aantoonbare behoefte is die niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Dit uitgangspunt sluit aan bij de Ladder voor duurzame verstedelijking die wettelijk moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Criteria

Bij de afweging van woningbouwinitiatieven gaat het er om dat de juiste woning op de juiste plek wordt gerealiseerd. Bij de juiste woning gaat het om de afweging van zowel de marktvraag (afzetbaarheid op de korte termijn) als om de behoefte (woning draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad). Bij de juiste plek gaat het er om dat woningbouw bijdraagt aan het behoud, dan wel de versterking van de bestaande leefkwaliteit in de gemeente Lochem. De vraag daarbij is: in welke deelgebieden van de gemeente biedt woningbouw een kwaliteitsimpuls voor de gemeente?

Met als uitgangspunt dat transformatie gaat boven inbreiding, en inbreiding boven uitbreiding kan woningbouw het beste worden toegevoegd in de volgende gebieden:

- Binnenstad Lochem + ontsluitingswegen
- Centra overige kernen
- Etalage naar de Toekomst
- Transformatie van bestaand vastgoed buiten het centrum
- Herinvulling historische bebouwing (gemeentelijke en rijksmonumenten)
- Open plekken in bestaande bebouwd gebied
- In voorbereiding of ontwikkeling zijnde uitleggebieden

Binnenstad Lochem + ontsluitingswegen

De Binnenstad van Lochem is een in potentie aantrekkelijk gebied dat helaas in toenemende mate te maken heeft met structurele leegstand van winkel- en commercieel vastgoed. Wonen als functie is een welkom alternatief voor deze leegstaande panden. De leefbaarheid en het economisch functioneren van de binnenstad kan op die manier een impuls krijgen.

Ook transformatie van vastgoed naar wonen langs de belangrijkste ontsluitingswegen naar de binnenstad (Tramstraat-Julianaweg, Graaf Ottoweg en Nieuwstad) kunnen bijdragen aan een aantrekkelijkere entree van de Binnenstad. Het dient wel te gaan om de transformatie van de hoofdbebouwing, opdat daadwerkelijk een ander beeld ontstaat.

Zowel in de binnenstad als langs de ontsluitingswegen biedt woningbouw aan mensen de mogelijkheid om te wonen in de directe nabijheid van culturele, winkel-, horeca- en maatschappelijke voorzieningen.

Centra overige kernen

Ook in de centra van de overige kernen kan transformatie van vastgoed naar wonen bijdragen aan een aantrekkelijkere omgeving en het voorkomen van wel oplossen van structurele leegstand.

Etalage naar de Toekomst

Het gaat hier om de transformatie van het bedrijventerrein aan de Hanzeweg tot een woon(-werk)gebied onder de noemer Etalage naar de Toekomst. Het gebied bestaat feitelijk uit twee delen: (1) de Kop van Oost ten oosten van het gemeentehuis, en (2) het westelijk deel, gelegen tussen het gemeentehuis en de Haalmansweg.

Transformatie van bestaand vastgoed buiten het centrum

Op enkele plekken buiten de centra is er eveneens sprake van leegstand of toekomstige leegstand, dan wel van – in een woonomgeving - minder gewenste bedrijvigheid. Woningbouw kan bijdragen aan het oplossen van knelpunten en daarmee een kwaliteitsimpuls geven aan de bestaande woonomgeving. Vanuit de wens om appartementen te ontwikkelen in de directe nabijheid van centrumvoorzieningen, wordt voor plekken buiten het centrum en de benoemde ontsluitingswegen naar de Binnenstad aangestuurd op grondgebonden woningen.

Herinvulling monumentale gebouwen

De gemeente Lochem is rijk aan gemeentelijke en rijksmonumenten. Het onderhoud van deze monumenten is kostbaar terwijl de subsidies beperkt zijn. Door de mogelijkheid te bieden om – in beperkte mate – woningen te ontwikkelen in monumenten kunnen inkomsten worden gegenereerd voor de instandhouding van deze monumenten.

Open plekken in bestaand bebouwd gebied

Daar waar transformatie van bestaand vastgoed onvoldoende mogelijkheden biedt om in de woonbehoefte van een kern te voorzien, is er aanleiding om open plekken in bestaand bebouwd gebied te benutten.

In voorbereiding of ontwikkeling zijnde uitleggebieden

In Lochem is een beperkte aantal uitleggebieden in uitvoering of in voorbereiding. Het gaat om onderstaande gebieden. Nieuwe uitleggebieden zijn uitsluitend aan de orde indien aantoonbaar niet in de woonbehoefte kan worden voorzien door middel van transformatie dan wel inbreiding.

- Almen: Zuid fase 1
- Almen: Het Erf (Zuid fase 2)
- Harfsen: Heideveld
- Laren: Schoneveld
- Epse: Waterdijk-West (vrijwel gereed)
- Gorssel: Groterkamp (vrijwel gereed)
- Barchem: Barchem-Zuid

Pluspunten op een locatie

Aanvullend op de hiervoor aangegeven gebiedscriteria kan een initiatief een plus genereren ten opzichte van andere initiatieven indien de volgende doelen worden gediend:

- **Duurzaamheid:** het initiatief draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om energieneutraal te zijn in 2030. Dit betekent dat aardgasvrije nul-op-de-meter woningen worden ontwikkeld.
- **Particuliere huur:** het initiatief voorziet in de ontwikkeling van particuliere huurwoningen, met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2018) en € 900,- per maand.
- **Toegankelijkheid:** het initiatief voorziet in toegankelijke woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere mensen die te maken krijgen met fysieke beperkingen..

4. Afwegingskader

De lokale verfijning van het adaptief programmeren geeft de gemeente Lochem vorm in een afwegingskader. Hiermee kan zij kwalitatief sturen op nieuwbouwplannen. De gemeente wil plannen die zo maximaal mogelijk bijdragen aan de gemeentelijke ambities, prioriteit geven bij de ontwikkeling. Aan de hand van beleidsuitgangspunten uit de woonvisie kan worden beoordeeld in hoeverre een nieuwbouwplan bijdraagt aan de gemeentelijke ambities.

Hoe nieuwe planinitiatieven een afweging krijgen beschrijft dit hoofdstuk. Stapsgewijs doorloopt het initiatief in een stroomdiagram de criteria uit eerdere hoofdstukken.

1. Is er kwantitatief ruimte?

Is er een behoefte voor het gebied waar het plan onderdeel van uitmaakt? Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende gebieden: Barchem, Lochem, Laren & Exel, Harfsen & Kring van Dorth, Epse & Joppe, Gorssel, Eefde en Almen. Het buitengebied wordt toebedeeld aan de verschillende gebieden op basis van de CBS-wijkindeling.

2. Is er sprake van een ruimtelijke urgentie?

- Is er sprake van transformatie van structureel (> 2 jaar) leegstaand vastgoed of vastgoed dat leeg komt te staan binnen de centra van de kernen en langs de ontsluitingswegen van de binnenstad Lochem?
- Draagt transformatie bij aan een kwaliteitsverbetering van de binnenstad Lochem en haar ontsluitingswegen?
- Is er sprake van behoud of versterking van bestaand vastgoed van cultuurhistorische waarde (Rijks- of gemeentelijk monument).
- Is er sprake van transformatie / herstructurering van bestaande hindergevend bedrijvigheid in een overwegend woongebied?
- Is er sprake van het benutten van open plekken in bestaande stedelijk gebied omdat door middel van transformatie niet in de woningbehoefte kan worden voorzien?

3. Is er een kwalitatieve woonbehoefte?

- Sluit het plan aan bij de het type woonmilieu in de bestaande voorraad en versterking van het huidige woonmilieu?
- Sluit het plan qua woningtype aan op de (middel)lange termijn woonbehoefte?
- Sluit de prijssegmentering aan op de (middel)lange termijn woonbehoefte?
- Is er sprake van een afzetbaarheid in de markt op korte termijn (< 3 jaar)?
- Voorziet het plan in een tekort aan huisvesting voor (kwetsbare) doelgroepen?

4. Is er een alternatief?

- Minder woningen?
- Andere fasering?
- Andere functie?

5. Herprogrammeren bij niet realiseren

In alle gevallen wordt in het bestemmingsplan dat de woningbouw mogelijk maakt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de mogelijkheid om woningen te bouwen wordt teruggedraaid indien niet binnen 3 jaar na in werking treding van het bestemmingsplan met de bouw is gestart. Hiermee kan ruimte worden gecreëerd voor nieuwe, kwalitatief goede plannen.

5. Werkwijze

Aanvragen die binnen komen worden op basis van het stappenschema getoetst. Dit betekent dat de aanvragen gemotiveerd ingediend moeten worden:

1. De behoefte op de (middel)lange termijn moet worden aangetoond. Het gaat dus niet alleen om de actuele marktvraag.
2. Voor welke doelgroep wordt gebouwd?
3. Welke type woningen wordt gebouwd (huur/koop, appartement/grondgebonden, prijsklasse).
4. Ligt de locatie in prioritair gebied? Vraagt de locatie om een herontwikkeling? Is er een ruimtelijke meerwaarde?
5. Is er op de locatie een maatschappelijke meerwaarde?

De gemeente monitort het aantal woningen dat per jaar wordt opgeleverd. Ook is de woningmarkt onderhevig aan veranderingen en invloeden van buiten af. Te denken aan bijvoorbeeld:

- Demografische ontwikkelingen
- Economische ontwikkelingen
- Ontwikkelingen van doelgroepen

Deze variabelen kunnen van invloed zijn op de programmering. Om hier op in te kunnen spelen wordt adaptief geprogrammeerd. Ook kan het nodig zijn om het programma te herijken door alternatieven zoals faseren of invulling via een andere functie te onderzoeken. Om flexibel op veranderingen in te kunnen spelen zijn de bouw-mogelijkheden die via bestemmingsplannen worden vastgelegd niet meer oneindig houdbaar, maar worden er wijzigingsmogelijkheden opgenomen om bouwtitels die niet gerealiseerd worden via wijzigingsbevoegdheden weer weg te bestemmen.

