



Verslag van de Tafelgesprekken
van de raad van Lochem, gehouden op
maandag 17 januari 2022

Dit verslag is vastgesteld in de raadsvergadering van 31 januari 2022

P.T.H. de Boer
raadsgriffier

S.W. van 't Erve
voorzitter

Tafel 1																	
Datum Tafelgesprek	17 januari 2022																
Agendapunt	Strategische keuzes woningbouw																
Type Tafel	Beeldvormend																
Aanvang	19.45 uur																
Einde	21.30 uur																
Aanwezig:																	
Namens de raad	<table border="0"> <tr> <td>Gemeentebelangen:</td> <td>Dhr. J. Wesseldijk</td> </tr> <tr> <td>VVD:</td> <td>Dhr. J. de Vries</td> </tr> <tr> <td>GroenLinks:</td> <td>Dhr. B. Aiking</td> </tr> <tr> <td>CDA:</td> <td>Mw. C. Giesen</td> </tr> <tr> <td>PvdA:</td> <td>Dhr. J. Israel</td> </tr> <tr> <td>D66:</td> <td>Dhr. H. Harmsen</td> </tr> <tr> <td>Meedenken met Lochem:</td> <td>Dhr. L. de Goede</td> </tr> <tr> <td>Lochem Groen!:</td> <td>Dhr. C. Janssen</td> </tr> </table>	Gemeentebelangen:	Dhr. J. Wesseldijk	VVD:	Dhr. J. de Vries	GroenLinks:	Dhr. B. Aiking	CDA:	Mw. C. Giesen	PvdA:	Dhr. J. Israel	D66:	Dhr. H. Harmsen	Meedenken met Lochem:	Dhr. L. de Goede	Lochem Groen!:	Dhr. C. Janssen
Gemeentebelangen:	Dhr. J. Wesseldijk																
VVD:	Dhr. J. de Vries																
GroenLinks:	Dhr. B. Aiking																
CDA:	Mw. C. Giesen																
PvdA:	Dhr. J. Israel																
D66:	Dhr. H. Harmsen																
Meedenken met Lochem:	Dhr. L. de Goede																
Lochem Groen!:	Dhr. C. Janssen																
Meesprekers	<p>[Redacted], Dorpsraad Epse / Joppe</p> <p>[Redacted], buurt Bergweide</p> <p>[Redacted], Vereniging Contact Barchem</p> <p>[Redacted], Wakker Loarne</p> <p>[Redacted], bewoners Sportparkweg en Holterweg Laren</p> <p>[Redacted], Dorpsraad Eefde</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted], Mooi Laren Zuid</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted], Werkgroep Starterswoningen Harfsen</p> <p>[Redacted], Dorpsraad Gorssel</p>																
Schriftelijk	<p>[Redacted] (bijlage 13)</p> <p>[Redacted] (bijlage 14)</p> <p>Viverion en IJsseldal Wonen (bijlage 15)</p> <p>Initiatiefgroep Hof van Gorssel (bijlage 16)</p> <p>Mw. Varenhorst (bijlage 17)</p>																
College	Dhr. R. Bosch																
Ambtenaar	Dhr. [Redacted] Mw. [Redacted]																
Voorzitter	Dhr. E. Haverkort																
Griffier	Dhr. P. de Boer																
Aantal kijkers live	73 personen																
Beknopte weergave	<p>Dhr. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 1</p> <p>Dhr. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 2</p> <p>Dhr. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 3</p> <p>Dhr. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 4</p> <p>Dhr. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 5</p> <p>Mw. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 6</p> <p>Mw. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 7</p> <p>Dhr. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 8</p> <p>Mw. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 9</p> <p>Dhr. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 10</p> <p>Dhr. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 11</p> <p>Dhr. [Redacted] spreekt in volgens bijlage 12</p> <p>Zie verder het videoverslag.</p>																
Conclusie	Beeldvormend op politieke avond van 31 januari 2022																

Tafel 2		
Datum Tafelgesprek	17 januari 2022	
Agendapunt	Extra capaciteit voor invoering Omgevingswet	
Type Tafel	Beeldvormend	
Aanvang	19.45 uur	
Einde	20.15 uur	
Aanwezig:		
Namens de raad	Gemeentebelangen: VVD: GroenLinks: CDA: PvdA: D66: Meedenken met Lochem: Lochem Groen!:	Mw. M. Eggink Mw. R. Leliveld Mw. L. Sanders Dhr. P.B. ter Maat Dhr. H. Osterloh Mw. T. Pompe Dhr. B. Karssenberg -
Meesprekers	-	
College	Dhr. H. van Zeijts	
Ambtenaar	Dhr. ██████████ Mw. ██████████	
Voorzitter	Dhr. A. Dieperink	
Griffier	Mw. D. Klok	
Aantal kijkers live	13 personen	
Beknopte weergave	Zie verder het videoverslag	
Conclusie	Hamer- / stemstuk in raadsvergadering van 31 januari 2022	

Tafel 4		
Datum Tafelgesprek	17 januari 2022	
Agendapunt	Transitie warmte gemeente Lochem	
Type Tafel	Beeldvormend	
Aanvang	20.45 uur	
Einde	21.20 uur	
Aanwezig:		
Namens de raad	Gemeentebelangen: VVD: GroenLinks: CDA: PvdA: D66: Meedenken met Lochem: Lochem Groen!:	Dhr. T. Verwoerd Mw. K. ter Maat Dhr. W. Beekman Dhr. H. Datema Dhr. H. Brouwer Mw. T. Pompe Dhr. W. Langelier Mw. J. van Borrendam
Meesprekers	-	
College	Dhr. H. van Zeijts	
Ambtenaar	Mw. ██████████	
Voorzitter	Dhr. P.B. ter Maat	
Griffier	Mw. D. Klok	
Aantal kijkers live	5 personen	
Beknopte weergave	Zie verder het videoverslag	
Openstaande vraag	Waarom gaan we hier niet net als in Bronckhorst – ook een landelijke gemeente - al buurten van het aardgas afhalen? Zie bijlage 18.	
Conclusie	Hamer- / stemstuk in raadsvergadering van 31 januari 2022	

Bijlage 1. Inspraaknotitie Dhr. Beuving, Dorpsraad Epse / Joppe

Bijlage 2. Inspraaknotitie ██████████, buurt Bergweide

Inspraak woon visie en voorkeurs recht namens “Bergweide Bewoners” 17-1-2022.
Geachte Raad,

Onze mening is gebaseerd een uitgebreide studie van Raadsstukken, Achterhoeks migratiegratie statistieken, digitale vergadering, nationale TV programma's en een beperkte enquête onder gemeente bewoners.

Wij constateerden het volgende:

1. Landelijke groei aantal 65+ naar ruim 2 miljoen
2. Plaatselijk te kort aan levensbestendige kwaliteitswoningen met tuin
3. Ouderen worden steeds vitaler oud en willen niet allemaal naar een appartement
4. Door doorstroming komen er wel voldoende gezinswoningen beschikbaar
5. Groot tekort aan betaalbare woningen ca 70 m2 voor alleenstaanden en starters
6. Aankomende transitie in de Landbouw/veeteelt
7. Behoeftte aan woongemeenschappen in buitengebied. Hofjes met ca 6 woningen
8. Behoud van historisch unieke landschappen, zoals de Bergweide en Enk
9. Bewoners willen een aantrekkelijk werk en woongebied met veel groen en ruimte behouden.

Daaruit volgt samengevat dat de woonvisie van de Gemeente Lochem onvoldoende aansluit bij deze ontwikkelingen en behoeften.

Dat het aantal en soort te bouwen woningen in het belang van alle huidige inwoners versterkt kan worden indien:

Onze insteek is: Lochem op de lange termijn te versterken in het belang van alle inwoners door:

- Adequate bijdrage te leveren aan acute maar tijdelijke woningnood (slechts tot 2025!!).
- Lochemers hier houden en gelimiteerd Randstedelingen faciliteren.
- Door wat sterk is versterken en wat zwak is verbeteren.

Kracht van Lochem (inclusief kerkdorpen) handhaven:

- a) Historisch stadje met mooie wijken en historische villa's tussen Berg en Berkel
- b) Hoogwaardige natuur en landschap met natuurbeleving mogelijkheden.
- c) Vergezichten op geaccidenteerd stuwwallen landschap.

Bewijs: de gemiddelde m2 prijzen van woonruimte zijn hoger dan in omliggende gemeenten

1) **Zwakke van Lochem** opheffen:

- a) Te kort aan levensloopbestendige woningen op bgg met tuin.
Oudere bewoners van (te) ruime gezinswoningen willen naar kleinere woningen van hoge kwaliteit waardoor jonge gezinnen (20% uit randstad) deze huizen over kunnen nemen.
- b) Te kort aan goedkope koopwoningen voor jonge alleenstaanden of starters. Stel woningen/appartementen van 60-70 m2 tot max 270.000, -
- c) Ontwikkelingen agrarische bedrijven agv afname vlees- en melkproductie en CO2-reductie, waardoor bedrijven willen/moeten stoppen. Boeren ruimte bieden om “Boeren hofjes” te ontwikkelen met ruime erfbeplanting waardoor verval wordt tegengegaan en landschappelijke waarde toeneemt. Financieel aantrekkelijk voor stoppende boeren en voorzien in behoefte van kleine woongemeenschappen in het buitengebied.

Bewijs : Beperkte doorstroom ouderen, vertrek jongeren en langere wachtlijsten voor koop dan voor sociale woningen, druk op reductie stikstof uitstoot , behoefte aan vergroening en versterken landschap en biodiversiteit.

Woonbeleid wat, hoeveel, wanneer en voor wie?

Inwoners Achterhoek groeide in 2021 met 0,3% en zit na 13 jaar met 300.000 weer op het niveau van 2008. Iets lage woonbezetting per huis vereist wel enige groei.

- a) **Realistische** i.p.v. Randstedelijke groeicijfers en dus is 1700 in de gemeente Lochem veel te veel en daarmee is 100 nieuwe kavels in de stad Lochem met groei mogelijkheid naar 200 ruim voldoende.
- b) Woningen **uitsluitend** faciliteren voor starters, alleenstaande en doorstromende ouderen, waardoor doorstroming op gang komt
- c) **Infrastructureel en planologisch** voorbereiding voor de groei van 100 naar 200 kavels om deze betaalbaar te houden.
- d) Reeds nu rekening houden met vrijkomende **Locaties tussen Berkel en Twente** kanaal in nabijheid gemeentehuis als bedrijven daar verhuizen of verdwijnen
- e) Uittredende agrariërs de mogelijkheid bieden "**boerenerf hofjes**" te bouwen in vlak agrarisch gebied zodat hun woonboerderijen behouden blijven en vergroening plaats vindt.
- f) **Geaccidenteerd groen niet bebouwen** maar beschikbaar houden voor beleving en biodiversiteit versterking, waar ook verdien model toerisme en waarde behoud (alle) woningen en dus alle bewoners van Lochem gediend worden.
- g) **Versterking leefbaarheid** kleinere kernen in de gemeente Lochem d.m.v. in- en uitbreiding

Conclusie:

1) Wij zetten grote vraagtekens bij het aantal te bouwen woningen in de Kernvisie. Ons advies: Voorkeursrecht plaats Lochem beperken tot maximaal 200 woningen op een locatie.

2) Het volbouwen van unieke bergweide voorkomen i.v.m. integrale verarming van Lochem en zo een historisch blunder van formaat voor (ook) komende generaties voorkomen.

Inspraak 17 januari 2021

Goedenavond allemaal,

Namens Vereniging Contact Barchem, en de werkgroep Wonen, wil ik vanavond graag reageren en onze ervaringen en ideeën met u delen.

De gemeente Lochem is al enige tijd bezig met het voorbereiden van een woonvisie voor de komende jaren. Een onderwerp dat, zeker gezien de huidige woningmarkt, nogal wat uitdagingen in zich heeft. En het is niet voor niets dat de gemeenteraad d.m.v. een addendum toch nog wat aanpassingen in de procedure heeft willen doen.

Voorafgaande aan het proces is ons gevraagd mee te denken; welk type woningen zijn er nodig? Hoe zou je meer doorstroming kunnen krijgen? Hoe kun je jongeren in eigen dorp woonruimte bieden?

Hiervoor hebben we in Barchem een enquête uitgezet, waar maar liefst 180 reacties op binnen kwamen. Hierdoor hebben we voor onze kern een goed beeld van wat er leeft onder de inwoners voor wat betreft toekomstige woonwensen. De uitkomst hiervan is natuurlijk ook gedeeld met de gemeente.

Hoe mooi zou het zijn als deze informatie ook terug te vinden is in het toekomstige beleid. Uiteraard met de kennis die er binnen de gemeente hierover beschikbaar is.

Maar na het lezen van alle recente informatie blijven er nogal wat vragen over.

- Uit onderzoek blijkt een verdere vergrijzing van de gemeente in de komende 10 jaar. Dit zal de vraag naar levensbestendige woningen vergroten. Het is dan belangrijk meer dan genoemde 30 % van dit type woningen te bouwen. Het bevordert de doorstroming, waardoor er meer gezinswoningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen. Hierdoor hoeven er minder duurdere segment woningen gebouwd te worden.

- Daarnaast moet er meer aandacht komen voor starters. Dus betaalbare woningen, zowel huur als koop. Immers, de jongeren zijn hard nodig om in de toekomst de leefbaarheid in de kleine kernen op peil te houden. Iets wat juist de provincie Gelderland ook hoog in het vaandel heeft staan. Zie daarvoor het actieplan wonen van de provincie Gelderland met de 14 actiepunten.

- In plan is voorzien in maximaal 40% woningen in het dure segment. De afgelopen jaren hebben we gezien dat ontwikkelaars vooral dure woningen bouwen. Denk aan de nieuwe appartementen bij de Groene Jager, De Hertenkamp en de geplande woningen in het Barchems bos. Wat ons betreft zou de gemeente bij de uitbreidingsplannen voor de volle 100% moeten mikken op betaalbare woningen. Die dure woningen, die komen er wel, het zijn juist de betaalbare woningen waar we ons hard voor moeten maken.

-Sociale huurwoningen, we zien in ons dorp een huuraanbod van Viverion dat zich vooral kenmerkt door veel oudere, kleinere woningen die vaak niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. In toekomstige nieuwbouwplannen zal er meer ruimte (dus meer dan de huidige 5%) moeten komen voor sociale woningbouw. Goed voor starters en nodig voor de verduurzamingseisen van de overheid.

- Dan het buitengebied. Het is bekend dat de kernvisie in principe niet over het buitengebied gaat. Maar in Barchem staan ongeveer de helft van de woningen juist in dat buitengebied. En we weten en zien dat er de laatste jaren veel veranderd in het buitengebied. Er komt nogal wat agrarische bebouwing vrij door beëindiging van agrarische activiteiten. Het is van groot belang om hier een alternatieve invulling voor te vinden. Het voorkomt verpaupering en vestiging van illegale of zelfs criminele activiteiten. Naast de bestaande VAB regeling , met de mogelijkheid tot functieverandering, kan er ook meer worden meegedacht over woningsplitsing, deelerven en andere creatieve oplossingen. Hierdoor kunnen ook eigen inwoners(vaak jonge gezinnen) de kans krijgen in eigen omgeving te blijven wonen.

Het is een uitdaging om alle ambities de komende jaren tot uitvoering te brengen, rekening houdend met de lokale wensen.

De gemeente moet het uitgangspunt omarmen om vooral te bouwen voor eigen inwoners. En is de gemeente bereid om te onderzoeken of er bij toewijzing van nieuwe woningen voorkeur kan worden gegeven aan eigen inwoners. In diverse andere gemeenten blijkt dat namelijk wel te gaan lukken. Er zijn zo nog veel meer aandachtspunten op te noemen

We willen daarom ,als Vereniging Contact, graag in gesprek blijven om zo samen te zoeken naar de beste oplossingen voor de komende jaren en verder te bouwen aan een mooi, leefbaar dorp in de gemeente Lochem.

Dank voor uw aandacht.

Bijlage 4. Inspraaknotitie [REDACTED], Wakker Laorne

Laren, 17-01-2022

Betreft: inspreeknotitie Wakker Laorne Woonvisie

Beste raadsleden,

Daar ben ik weer, namens de belangenvereniging Wakker Laorne. Helaas moet ik zeggen, want tot onze spijt is er geen enkele vooruitgang geboekt met betrekking tot het thema Wonen in Laren. In het voorjaar en in het najaar 2021 hebben wij u hierover brieven gestuurd. De eerste brief naar het college en de tweede naar zowel het college als naar alle raadsleden. Slechts van 2 partijen hebben wij een reactie ontvangen. Van de overige fracties en het college hebben wij geen reactie ontvangen. U neemt ons als belangenvereniging blijkbaar niet erg serieus.

Al in onze brief van mei vorig jaar gaven wij aan ons ernstige zorgen te maken over het besluit van de gemeenteraad om nogmaals het debat te voeren over de uitgangspunten voor de woningbouw in de gemeente. Wij hebben toen al gewaarschuwd voor de vertraging voor Laren. De vaststelling van de woonvisie Laren zou immers direct na Almen plaatsvinden. Verder zal ik de brieven niet herhalen. Op verzoek stuur ik u deze graag nog eens toe.

Wij verwachten:

- een spoedige vaststelling van de woonvisie Laren, in ieder geval voor de verkiezingen
- aandacht voor betaalbare woningen specifiek voor jongeren. Alleen al in de groep 20-30 jarigen zijn er meer dan 100 geregistreerde woningzoekenden in Laren!
- een voldoende gevarieerd woningprogramma, de concept woonvisie is hiervoor een goede leidraad
- voorrang voor woningzoekenden met een sociale of economische binding met Laren
- aandacht voor zelfbewoningplicht en anti-speculatie beding

Bedankt voor uw aandacht namens alle woningzoekenden in Laren.

[REDACTED]
Voorzitter Wakker Laorne

Bijlage 5. Inspraaknotitie [REDACTED], bewoners Sportparkweg en Holterweg Laren

Inspreken 17 januari 2022
Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem
Addendum op de woonvisie 2018-2025
Geachte leden van de gemeenteraad Lochem

Intro

In september hebben we als buurt een uitgebreide reactie gegeven op de Kernvisie Laren. Ons inziens geeft het addendum onvoldoende antwoord op de punten die wij daarin hebben

genoemd. We hopen dan ook op een beter participatief proces, waarin u niet alleen met de

Dorpsraad spreekt, maar ook met andere betrokkenen.

Wij zijn niet tegen woningbouw in Laren. Nieuwbouw voor jongeren en levensloopbestendige woningen voor ouderen dragen bij aan de leefbaarheid van ons dorp.

Onze bezwaren gaan met name over die aspecten die leiden tot onnodige opoffering van onze groene ruimte, omdat de woningbouwaantallen veel te ruim genomen worden: er wordt in het addendum helaas nog steeds **met hagel geschoten**, in de hoop iets te raken. Het is beter om **gericht** te schieten (en daarvoor heeft de gemeente veel instrumenten tot haar beschikking), zodat we zorgen voor de benodigde woningen in Laren en vooral **óók** zeer

zorgvuldig omgaan met de toch al schaarse en juist zeer kostbare en gewaardeerde groene ruimte.

Ons pleidooi

Enerzijds.....

Het addendum kiest voor de aantallen woningen **permanent de bovengrens** van bandbreedtes en zet daar nog eens **een marge** bovenop:

- Woonagenda Cleantech (pag 4 addendum) geeft voor Lochem een bandbreedte van 600 tot 1300 te bouwen woningen. Lochem kiest de absolute **bovengrens: 1300 woningen**. Hierin zit ook 300 woningen opgenomen in verband met onnauwkeurigheid. Deze extra marge van 300 is nergens voor nodig.
- Er wordt plancapaciteit voor **130%** van de woningbouwopgave gezocht, om met deze **extra marge van 30%** rekening te houden met planuitval en vertraging, dat betekent dus 1700 woningen (pag. 9 addendum).

Dit is echter niet relevant voor Laren omdat het bedoeld is voor die locaties in Nederland waar nog afhankelijkheden zijn van andere investeringen die woningbouw mogelijk moeten maken. Vaak zijn dat grote infrastructurele werken (bijv. aansluiting op snelweg, onderdoorgangen, stations, lightrail), of oplossen van grote belemmeringen (bijv. stikstofproblematiek, of binnenstedelijke locaties waar eerst nog bodemsanering plaats moet vinden).

Al deze aspecten gelden ZEKER niet voor Laren. Hanteer dus voor Laren gewoon de 100%. Mochten ze wel gelden voor een andere kern, hanteer dan alleen dáár die 130%. Wederom gericht schieten dus, en niet met hagel.

Anderzijds.....

laat Lochem heel veel **mogelijkheden voor verlichting** van de woningbouwaantallen **liggen**:

- Het blijkt dat er 700 woningen **leegstaan** in de Gemeente. In het overzicht met

instrumenten op pagina 15 staat dat 'leegstands-verordening: stimuleren en beter benutten leegstaand vastgoed' nader onderzocht gaat worden.

Ons pleidooi: onderzoek éérst hoeveel woningen beschikbaar gemaakt kunnen worden voor de woningmarkt en verreken vervolgens pas de definitieve woningbouwaantallen. Dat zal zeker verlichting brengen op de aantallen die nieuw gebouwd moeten. Ook hier geldt dus weer: gericht schieten!

- We weten dat gemeente Lochem een **vergrijsde gemeenschap** heeft en dat dus het komende decennium heel wat woningen beschikbaar komen. (Wel mooi overigens dat er in het addendum aandacht is voor levensloopbestendige woningen).

Ons pleidooi: Breng deze aantallen eerst in beeld en verreken ze vervolgens: dat zal opnieuw verlichting brengen op de aantallen die nieuw gebouwd moeten. Gericht schieten ook nu weer dus!

- Als u **de Woonzorgvisie** wél op korte termijn maakt (itt het vooruit schuiven waar nu van wordt uitgegaan) leidt dat in de toch al vergrijsde gemeenschap tot nog meer doorstroming het komende decennium en dus opnieuw verlichting van de woningbouwaantallen: doen dus!!

- U sluit bij voorbaat uit dat er in het buitengebied woningen worden toegevoegd anders dan functieverandering van agrarische bebouwing.

Ons pleidooi: Dat is een gemiste kans! Er zijn zéker erven die met zorg voor ruimtelijke kwaliteit extra woningbouw kunnen bieden! Dus creëer in uw beleid de mogelijkheid voor **oplossingen op maat**. Ook hier geldt weer: gericht schieten.

- Voor Laren komt daar nog bij dat er eind 2021 **inbreidingsplannen** zijn voor méér woningen dan in september in de Kernvisie is vermeld. Het aantal nog te plannen woningen in Laren kan dus ook om deze reden fors omlaag (addendum tabel pagina 10). Tot slot, en zeer belangrijk:

De Gemeente heeft heel veel **instrumenten** tot haar beschikking om gericht te schieten, en

zo te komen tot de gewenste woningen. Zet dat dan ook in zodat er gericht geschoten kan worden.

Zo is er de roep van jongeren om woonruimte: de nood is NU hoog. Dit is een actuele vraag

waar dit addendum te weinig antwoord op geeft omdat de woningen op nieuwe locaties de eerste 5 jaar niet of nauwelijks beschikbaar zullen komen. Beter is het dan ook om in te zetten op het **bevoordelen van de eigen jeugd** door hen voorrang te geven bij de reeds lopende woningbouwprojecten. De gemeente heeft hier invloed op als het wil, gebruik die invloed dan ook.

Verder staan er legio instrumenten in het addendum in het overzicht op pagina 15.

Conclusie

Het aantal woningen als uitgangspunt voor Laren kan drastisch omlaag want

- enerzijds zijn de gehanteerde bovengrenzen en extra marge van 30% onzin
- anderzijds laat de gemeente vele mogelijkheden liggen voor verlichting van de woningbouwaantallen
- en tot slot heeft de gemeente efficiënt instrumentarium tot haar beschikking om gericht te schieten!

We zijn heel blij met onze gemeente met leefbare kernen in een prachtige groene ruimte. Laten we dus alleen bouwen wat nodig is, zodat we niet onnodig die kostbare groene ruimte

opofferen!

Dat is waar wij voor pleiten.

29 Bewoners Sportparkweg en Holterweg

Bijlage 6. Inspraaknotitie [REDACTED], Dorpsraad Eefde

Aan de leden van de gemeenteraad Lochem en B&W

Betreft: inspreeknotitie van de Dorpsraad Eefde

Onderwerp: Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem

Datum: 15 januari 2022

Verzonden: griffie@lochem.nl

Beste gemeenteraadsleden en B&W

De Dorpsraad Eefde is positief over het document Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem. Het geeft goede kaders voor het beoordelen van woningbouwplannen. Het is echter jammer dat dit document niet eerder beschikbaar was, bijvoorbeeld bij het bespreken van de kernvisies. Veel van de beleidskeuzes in dit document hebben invloed op de keuzes die in kernvisies zijn opgenomen. Het had wellicht ook van invloed kunnen zijn op de wijze waarop, de realisatie woningbouw en de verkoop van de woningen op de Detmar Kazerne terrein in Eefde, nu plaats vindt.

Een belangrijke vraag die de Dorpsraad Eefde heeft is: in hoeverre wordt het toetsingskader uit dit document en met name t.a.v. duurzame verstedelijking, doelgroepen en betaalbaarheid ook van toepassing bij lopende planontwikkeling (bijvoorbeeld Kokstraat Eefde). Concreet is onze vraag hoe hard zijn de toezeggingen van voorgenomen bouwprojecten. Kunnen de Strategische keuzes op een aantal punten (bijvoorbeeld woningdichtheid en groen) leiden tot aanpassingen.

Bijlage 7. Inspraaknotitie [REDACTED], bewoners Bloemenkamp in Gorssel

Items t.b.v. Inspraaksessie dd 17 januari

aan de gemeenteraad Gemeente Lochem

Wij missen de volgende elementaire punten in de concept woonvisie en aanvullende woonvisie:

Behoud/vervanging 39 sociale huurwoningen in Gorssel

- Concreet voorstel voor behoud cq vervanging van de 39 sociale huurwoningen in de Bloemenkamp

Groeiende en maatschappelijk onaanvaardbare leegstand

- Groeiende en voorspelbare en maatschappelijk niet acceptabele leegstand in de Bloemenkamp

Behoud beeldbepalende gebouwen

- Concrete visie en beleid op de waarde van het beeldbepalende gebouw van de Bloemenkamp en andere beeldbepalende gebouwen in onze gemeente zoals het behoud van de monumentale ijsselhoeven

Relatie Woonvisie – duurzaamheidsbeleid

- De o.i. noodzakelijke relatie tussen duurzaamheidsbeleid en Woonvisie in de gemeente Lochem ontbreekt

Visie en beleid t.a.v. onttrekken van sociale huurwoningen in Eefde (Beekweide) door Habon/VGZ

- Concrete visie en beleid op verdwijnen van sociale huurwoningen in Eefde (Beekweide).

Visie op rol en positie Habion en VGZ in het woningbouwbeleid van gemeente Lochem

- Visie van de gemeenteraad t.o.v. de rol en positie van Habion en VGZ in het woningbouwbeleid in de gemeente Lochem

[REDACTED]
Gorssel, 17 januari 2022

initiatiefnemer Petitie Steun de bewoners van de Bloemenkamp

Bijlage 8. Inspraaknotitie ██████████, Mooi Laren Zuid

Inspreken maandag 17 januari 2022 door ██████████, voorzitter MLZ
Gemeente Lochem, inzake opleggen WVG

Geacht college, leden van de raad

MLZ wil graag een duidelijke visie horen van de gemeenteraad inzake de woningbouw. We willen graag weten waar we over 5 – 10 jaar staan met dit onderwerp. Daarom wat kanttekeningen vanuit MLZ:

- Onderbouwing WVG: **We willen graag inzicht in de argumenten, omdat we willen weten welke gronden het opleggen van de WVG rechtvaardigt.**
Die zien we niet in de demografische ontwikkeling (uit cijfers van CBS en gemeente zelf)
 - in Lochem is de vergrijzing het hoogst van de hele achterhoek (30% > 60 jaar)
 - het aantal 0-jarigen t.o.v. het aantal 15-jarigen is het hoogst in Lochem (48%, gemiddelde= 40% > dit cijfer geeft aan dat aantal jongeren in de gemeente snel daalt)
 - geboortecijfer 2020 225, sterftcijfer 445Conclusie: er komen op termijn woningen vrij, bevolking krimpt, doorstroming is in zicht (zie ook cijfers over buurgemeente Bronckhorst, waar 6,6% krimp wordt verwacht)
Vraag: wat is de visie van het college op deze ontwikkeling?

Een andere doorkijk op de cijfers:

De bevolking van Lochem is tussen 2005 en 2021 gegroeid met 3,5% (van 32.816>33.984)
Het aantal woningen steeg in die tijd met 26% (van 14.903 > 18.809).

Met WVG wordt de woningvoorraad met 8% groter (1500 woningen), voor 1% verwachte groei (350) personen

Vraag: kan de gemeente aangeven welke doelstelling hiermee ingevuld wordt?

- Hanteren cijfers in de voortgang van de WVG-aanwijzing voor Laren
Het is in Laren bekend dat er nogal wat inbreidingsplannen zijn (plan Stegeman, voormalig Rabobankgebouw) en er meer ondernemers zijn die hun bedrijfspand willen omzetten in woningbouw. Hiermee kunnen zeker 50-60 woningen gerealiseerd in de kern. Daarnaast zullen in het buitengebied woningen met de FAB-regeling worden gebouwd.
Vraag: is met het opleggen van WVG rondom Laren rekening gehouden deze ontwikkeling?
Vraag: worden deze aantallen meegeteld in het resultaat (70 woningen voor Laren)?
- Proces: De inbreng van de aanwonenden en conclusies hierover zijn nog niet verwerkt en gedeeld. Veel inwoners hebben gereageerd, maar zijn als niet-belanghebbend buitenspel gezet, omdat zij geen grond-eigenaar zijn. Dit is laatste is zeker waar, maar de hier besproken plannen zijn feitelijk onlosmakelijk verbonden met de bouwplannen die op die stukken grond plaats gaan vinden.
De basis voor de bouwplannen vindt dus ook al in deze fase plaats, immers, eenmaal aangewezen en aangekocht heeft de gemeente een sterke motivatie om de bouw ook door te laten gaan op die locaties. De omwonende burgers, of ze nou in de tweede fase belanghebbend zijn of niet, staan dan voor een voldongen feit.
Vraag: Zijn er burgers die wilden inspreken maar deze kans niet gekregen hebben omdat ze afgeschrikt waren door de suggestie dat ze geen belanghebbende zouden zijn?

- Moment:
Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de besluitvorming nog even voor de verkiezingen erin moet worden gefietst, terwijl zorgvuldigheid in dit proces voorop zou moeten staan. Immers, bouwgrond onttrekken aan de prachtige natuur rond de kernen is onomkeerbaar!
Vraag: zijn er raadsleden die borg willen staan voor de zorgvuldigheid die dit proces vraagt?

Wij vertrouwen er op dat u de tijd neemt om met een transparant proces tot een afgewogen besluit met goede argumenten kunt komen.

Namens MLZ



Samenvatting van de zorg- en vraagpunten aan de Raad over het addendum en het participatieproces van de woon- en kernvisie.

1. Waar wil de gemeente naar toe?

De gemeente Lochem heeft het voornemen om in de periode tot 2030 ruim 1300 nieuwe woningen te bouwen, verdeeld over de kernen.

Vanuit de woonvisie en addendum wordt niet duidelijk waar de gemeente Lochem naar toe wil qua woonkwaliteit (duurzaamheid), leefbaarheid en woningverdeling binnen haar gemeente.

Vragen:

- Is het qua woningverdeling haar streven om aan te sluiten bij de verdeling zoals binnen de COROP-regio achterhoek: 66% koop, 24% corporatiewoningen en 10% overig huur of wil het aansluiten op het landelijke gemiddeld?
- Wordt de eis dat de nieuwe huizen 100% energieneutraal, klimaatadaptief en alleen met duurzame materialen gebouwd zullen worden?

Advies:

Bouw voor ouderen die willen doorstromen naar (luxere) appartementen, zodat er doorstroom ontstaat binnen de dorpskernen en daarmee op de woningmarkt.

Maak in het plan nieuwe woonvormen mogelijk zoals kangeroewoningen, mantelzorgwoning bij bestaande woning op de kavel, harmonica wonen, gemeenschappelijk wonen voor ouderen, tiny houses, etc.

Het opsplitsen van grotere woonkavels in twee eenheden biedt een mogelijkheid om extra woningen binnen de bebouwingsgrenzen te realiseren. De genoemde mogelijke afbreuk aan de ruimtelijke karakteristiek kan worden voorkomen door een regel in het bestemmingsplan op te nemen dat kavelsplitsing mogelijk is vanaf bepaalde grootte van de kavel.

2. Wat is de verdeelsleutel?

Wat is de verdeelsleutel; van het aantal nieuwe woningen over alle dorpskernen binnen de gemeente Lochem?

Op 25 mei 2021 heeft de Raad de motie 'Concrete keuzes woonvisie' aangenomen. Keuzes o.a. in aantallen, locaties, doelgroepen en type woningen per kern. Echter in het addendum staat hierover niets opgenomen, sterker nog de verdeling over de kernen in aantallen, doelgroepen en type woningen per kern worden in het geheel geen uitspraken gedaan. Dit wordt zoals aangegeven in het addendum doorgeschoven naar de kernvisies (blz. 10).

Naar onze mening kan je deze keuzen niet zomaar overlaten aan de bewoners van de kernen zelf. Wij voorzien dan heftige discussies/ strijd tussen de dorpskernen onderling en binnen de dorpskernen zelf over: *'Op welke locatie bouwen we het eerst? Hoeveel woningen in totaal? Voor welke doelgroep? en Welk woningtype?'* Zonder een duidelijk en goed onderbouwde aantallen per dorpskern op basis van een inventarisatie van bestaande ideeën, bevolkingsontwikkelingen, marktsituatie en ruimtelijke mogelijkheden per kern voorzien wij in het verder kernvisie-proces chaos en daarmee vertraging.

Ons advies: Het bepalen van het totaal aantal woningen, doelgroepen en type woningen per dorpskern behoort ook tot het strategisch kader van de woonvisie. Ons advies is dan ook om hierin keuzes te maken en deze alsnog op te nemen in het addendum.

3. Transformatie- en inbreidingslocaties

Fijn te lezen dat 'De woonvisie Lochem' uitgaat van 1. Transformeren als eerste voorkeur, dan inbreiden en 3. vervolgens eventueel uitbreidingslocaties.

Vooralsnog zijn alleen zoeklocaties in het buitengebied bekend gemaakt voor de verschillende dorpskernen. Gemist worden de zoeklocaties binnen de dorpsgrenzen (transformatielocaties en inbreidingslocaties). Locaties die ook mee moeten worden genomen in de totale woningbouw opgave per dorpskern. Denk hierbij ook aan de stikstof opgave die in de toekomst veel mogelijkheden bieden voor rood voor rood regeling.

Advies: Maak een extra inventarisatie slag naar mogelijke inbreidingslocaties samen met de inwoners van de verschillende dorpskernen

Advies: Tel transformatie- en inbreidingslocaties mee in de totale woningopgave.

4. Behouden karakteristieke elementen van dorpskernen

Om de mogelijkheden van inbreidingslocaties goed te kunnen wegen is het van belang is dat per dorpskern helder is welke gebieden binnen de dorpsgrenzen behoren tot de karakteristieke groenstructuur. We zien graag welke gebieden behoren tot de karakteristieke groenstructuur binnen de dorpskernen van gemeente Lochem. In een afbeelding kan deze groenlocaties worden aangewezen en daarmee toekomstige woonlocaties uitsluiten.

Advies: Leg deze waardevolle karakteristieke openplekken juridisch ruimtelijk vast.

We zijn het eens met de analyse van mRO om stedenbouwkundige kwaliteiten van dorpskernen en de zachte overgang naar het buitengebied moeten worden geborgd.

Advies: Naast het borgen van zachte overgang van nieuwe bebouwingsranden naar het buitengebied vragen we ook om het behoud van het bestaande stedenbouwkundige -en landschappelijke karakter van de huidige randen van de dorpkernen, welke nu grenzen aan het buitengebied.

- Behoud het stedenbouwkundige -en landschappelijke karakter van de huidige randen, welke nu grenzen aan het buitengebied zoals in mRO is benoemd. En legt dit vast in de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

5. Participatie

Nog veel onduidelijkheid over het vervolg m.b.t. kernvisies per dorpskern. Hoe ziet het proces rondom het vaststellen van de kernvisie er nu verder concreet uit? Wat is de verdere werkwijze? Wat zijn de momenten waarop bewonersparticipatie en inspraak hierop mogelijk is? Hoe zal er worden omgegaan met verschil van mening?

Advies: Bewoners dienen mee te kunnen beslissen over de kernvisie, dit betekent dat op diverse momenten in het proces inwoners de kans moeten krijgen om te reageren, maar ook ideeën in te brengen, zoals andere woonlocaties. Zorg ervoor dat deze momenten nu al helder in beeld zijn en wat er met de uitkomsten wordt gedaan. Gezien de vergrijzing in het dorp, zou meepraten in kleine buurtgroepen gepast zijn.

Advies: Maak vooraf duidelijk welke rol de raad in het vervolgproces kernvisies gaat vervullen.

Advies: Om mee te bewegen met veranderingen leg vooraf evaluatiemomenten vast in de visie.

Bijlage 10. Inspraaknotitie XXXXXXXXXX

2 punten:

1. Bouwen naar behoefte:

In de woonvisie gaat men uit dat er gebouwd wordt naar behoefte. Waarom wordt dan de nationale hypotheekgarantie genomen als basis voor het bepalen wat een betaalbare woning is. De nationale hypotheekgarantie is gekoppeld aan de marktprijzen van huizen. Op deze manier wordt de bouwtaak van de gemeente gekoppeld aan de markt.

Waarom gaat de gemeente niet uit van mediane woonlasten en mediane bruto inkomsten van burgers uit de gemeente. Uitgaan van gemiddelde cijfers geeft een vertekend beeld. Bijv. Als Elon Musk in deze vergadering aanwezig zou zijn en men het gemiddeld inkomen zou berekenen, dan zou iedereen hier miljonair zijn.

Je zou kunnen kijken naar de verandering in de tijd van mediane huizenprijzen en huurprijzen en de ontwikkeling van het mediane bruto-inkomen visueel gemaakt via histogrammen zodat de verdeling van inkomens over woningtypes inzichtelijker wordt. Op deze manier kun je trachten er achter te komen waar in de gemeente de pijn het grootst is. Want als er al gebouwd moet worden, dan moet het niet alleen op de juiste plek maar ook het juiste woningtype zijn. Bijvoorbeeld In Bijlage 2: Woningmonitor, p.7 worden de mutaties en het gemiddeld aantal reacties voor corporatiewoningen gegeven. Voor Eefde zouden er op 10 vrijgekomen woningen gemiddeld 100 reacties per woning geweest zijn, dus 1000 reacties voor 10 woningen. Eenzelfde beeld laat zich aanzien voor de meeste kleine kernen in Lochem. Er is dus een duidelijke behoefte aan sociale huur.

Een bijkomend punt is dat het inkomen dat overblijft nadat aan de woonlasten voldaan is, voldoende moet zijn voor een huishouden om fatsoenlijk van te leven rekening houdend met stijgende kosten van het levensonderhoud.

Mevr. Freeman heeft op 13 december j.l. aangegeven dat er nog een landelijk onderzoek komt om te bepalen wat de werkelijke woonbehoefte is. Men moet dus concluderen dat de Woonvisie en Update Woonvisie niet gebaseerd zijn op de werkelijke woonbehoeften.

2. Schaarste grond, veroorzaakt door wet- en regelgeving.

De wooncrisis wordt mede veroorzaakt door de schaarste aan grond. Deze schaarste op zijn beurt is veroorzaakt door wet- en regelgeving. Denk aan de "ladder van stedelijke verduurzaming". De regie over deze schaarse grond is vervolgens uit handen gegeven aan marktpartijen. Het is alsof de regie van de coronacrisis in handen gegeven wordt van bijvoorbeeld de horeca. Dan hadden we waarschijnlijk nooit lockdowns gehad maar in het beste geval ziekenhuizen met ontoereikende capaciteit en veel meer doden.

Zoals voormalig minister Ollongren zei: de regie moet teruggenomen worden door gemeenten. Ollongren had het over dat er weer actief grondbeleid moest worden gevoerd door de gemeenten. Dit actief grondbeleid zou moeten sturen op behoefte en niet op de markt. D.w.z. dat ruwe grondverwerving het domein moet zijn van de gemeenten zoals dat voor de Vinex-periode het geval was. Door marktpartijen toe te laten op de ruwe grondmarkt en de regie aan hun over te laten, betekent dat voornamelijk winstmaximalisatie en geen sociale doelen worden nagestreefd.

De gemeente zou de middelen die het tot haar beschikking heeft volledig moeten inzetten om "what ever it takes" de regie weer in handen te nemen. Dit houdt in dat naast actief grondbeleid, erfpacht, wet voorkeursrecht gemeente, grondbelasting er ook gedacht moet worden aan onteigening. De waardegrond waarop dat laatste zou kunnen gebeuren, zou niet meer op basis van de marktwaarde maar op basis van de gebruikswaarde moeten plaatsvinden. Dit is niet makkelijk maar we zitten in een crisis.

Conclusies enquête Starterswoningen Harfsen door Werkgroep Starterswoningen Harfsen

Tussen 1 en 23 december 2021 hebben wij een enquête gehouden onder mensen die interesse hebben om in Harfsen te komen wonen. In het totaal waren er 104 respondenten. Van die 104 hebben er 80 Ja geantwoord op de vraag: Wil je in Harfsen (blijven) wonen?. 24 mensen antwoordden Misschien en niemand antwoordde met Nee.

Meer dan de helft, 57 respondenten (54,8%), woont nu nog bij zijn/haar ouders/verzorgers. 66,3% van de ondervraagden woont nu in Harfsen/Kring van Dorth, maar er zijn ook verschillende mensen die van verder komen en terug willen naar Harfsen.

Verreweg de meeste respondenten zoeken een koopwoning, dat antwoord is ingevuld door 91,3% van de mensen. Ze konden echter wel meerdere keuzes invullen. Zo zijn 21 mensen geïnteresseerd in een huurwoning, 19 in een koopappartement en 14 in een huurappartement. 11 van de respondenten zijn actief zoekend naar een woning. Verder zijn er 25 die binnen 2 jaar een woning in Harfsen zoeken, 27 binnen 5 jaar en 31 binnen 10 jaar. Er is dus acuut meer vraag naar starterswoningen dan dat er aanbod is. Maar ook daarna blijft er een vraag naar betaalbare starterswoningen in Harfsen.

De helft van de respondenten is bekend met de kernvisie van Harfsen/Kring van Dorth. De reacties daarop lopen uiteen. Wat daarin opvalt is dat de meeste mensen die een reactie hebben achtergelaten over de kernvisie vinden dat er teveel mensen van buitenaf een huis in Harfsen bemachtigen, terwijl er jongeren zijn die geen woningen kunnen krijgen. Daardoor vertrekken de jongeren en dat is slecht voor de leefbaarheid van het dorp. Er zijn te weinig mogelijkheden voor starters om hier te blijven. Verschillende mensen vinden dat er een voorrangregeling moet komen voor jongeren die in Harfsen een huis willen kopen of huren. De huizen vinden mensen te groot/duur voor deze doelgroep. Dit trekt juist mensen van buitenaf aan en dan trekken de Harfsenaren aan het langste eind. Verder kwam meerdere malen naar voren dat men vindt dat er wat aan de kern van het dorp gedaan moet worden, met name Buitenlust. Dit is nu aftands en dat is een slecht uithangbord. Een mogelijkheid zou zijn om hier geld in te investeren en wellicht huurwoningen van te maken. Over het algemeen vinden de respondenten dat de kernvisie niet (genoeg) op de jongeren gericht is en hier zijn zorgen over.

Bij de vraag of mensen nog wensen input, wensen of opmerkingen hebben over starterswoningen in Harfsen komt dezelfde tendens naar voren. De respondenten willen meer betaalbare woningen voor starters. Ook voor 1 of 2 persoonshuishoudens, dus wat kleinere woningen voor minder geld. De leefbaarheid van het dorp staat echt op het spel, terwijl het duidelijk is dat jongeren steeds vaker willen blijven. Dat merken wij ook om ons heen. Waar de mensen die in Harfsen geboren zijn, en die nu rond de 32-36 jaar oud zijn, meer uit Harfsen weggetrokken, zien we dat de groepen die nu 20-32 zijn veel meer in Harfsen willen blijven. Ook zien we dat mensen die Harfsen hebben verlaten voor studie, nu weer interesse hebben terug te komen. Wat ons betreft zijn dit voorbeelden waaruit blijkt dat Harfsen in trek is bij jongeren in Harfsen.

Wij hebben ook de vraag gesteld wat de mensen ongeveer aan een volledige woning kwijt willen, en denken, te zijn. Hierin hebben wij onderscheid gemaakt in 4 categorieën. Daaruit kwamen de volgende resultaten:

	Maximale prijs volledige woning	Observaties
Gemiddelde totaal	€308.890	59
Tot 30 jaar, totaal	€297.766	47
Tot 30 jaar, alleen	€270.667	15
Tot 30 jaar, samen	€310.469	32
Tot 25 jaar, totaal	€277.885	26
Tot 25 jaar, alleen	€293.000	10
Tot 25 jaar, samen	€268.438	16

Wat we hierin zien is dat de maximale prijs van een volledige woning ongeveer rond de €300.000 ligt. Wanneer we kijken naar de kernvisie vanuit de gemeente voor Harsfen-Kring van Dorth, zien we dat 25% van de woningen in het lage segment valt (€220.000). 25% in het middeldure segment (€325.000) en 45% in het hoge segment (boven de €325.000). Daarvan zou dus het lage segment haalbaar zijn voor starters. Het middeldure segment wordt al erg lastig als je nagaat dat je er met de aankoop van de woning nog niet bent. Er komen dan nog zaken als badkamer, keuken, wc, vloer en meubels bij. Deze zijn dus voor starters al vrijwel onmogelijk om te kopen. Daarnaast is het aandeel van de woningen in het hoge segment, 45%, wat ons betreft wel heel hoog en uit verhouding. Wat wij ook missen in de kernvisie vanuit de gemeente is de mogelijkheid om voorrang te geven aan bewoners uit Harfsen. Dit zou wat ons betreft een groot voordeel zijn om de jongeren in Harfsen te houden.

Input Dorpsraad Gorssel (17-01-2022)

Strategische Keuzes

Vanuit de werkgroep Wonen Dorpsraad Gorssel willen wij de aandacht vestigen op onderstaande punten:

- De kernwaarde **`Leefbare kernen`** is de belangrijkste voorwaarde voor ontwikkeling woningbouw en het hiermee versterken van de bestaande situatie.
 - Woningbouw in Gorssel kan bijdragen aan het behouden of ontwikkelen belangrijke lokale voorzieningen.
 - Leefbaarheid moet ook betekenen dat starters en doorstromers de mogelijkheid krijgen om zich te vestigen in een passende woning in het eigen dorp.
 - De leefbaarheid van Gorssel wordt door veel inwoners herkend in de huidige situatie maar tegelijkertijd zijn er diverse (toekomstige) knelpunten die opgelost moeten worden.
 - Infrastructuur op enkele belangrijke locaties zoals rondom de supermarkt/trefpunt en ook in het centrum vragen om een visie richting de toekomst, toekomstige woningbouwprojecten kunnen daar in combinatie met een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling aan bijdragen. Woningbouw en vooral inbreidingslocaties moet daarom gekoppeld worden aan de gebiedsontwikkeling van die bewuste locaties!
 - Grotere woningbouwlocatie moeten bijdragen en voldoen aan de kernkwaliteiten, **natuur en landschap** en mogen vooral het dorpse karakter niet ondermijnen.
 - Bij de strategische keuzes moet ook naar de lange termijn worden gekeken, een duidelijke visie (die bijgesteld kan worden) richting bijvoorbeeld 2050 kan misschien leiden tot andere keuzes op de korte termijn. (2030)
 - De aanwezigheid van de N348 heeft een grote impact op de leefbaarheid en bereikbaarheid van het dorp, een masterplan (2050) voor deze weg kan zal feitelijk onderdeel moeten zijn van een de woningbouwplannen en daarmee de leefbaarheid van het dorp.

- **Betaalbaarheid en beschikbaarheid.**
 - De keuze van locaties zal van invloed zijn op de betaalbaarheid van de te bouwen wonen, hierbij zal betaalbaarheid bij oplevering en waardeontwikkeling van grote invloed zijn.
 - Bij een te krap bouwplan zal dit uiteindelijk ook weer invloed hebben op mutaties in de nabije toekomst.
 - De beschikbaarheid voor aan Gorssel en omstreken gebonden personen moet op èèn of andere manier gewaarborgd worden, een duidelijk omschreven **`voorkeursplan`** moet ervoor zorgen dat opgeleverde woningen uiteindelijk bij de oorspronkelijke beoogde doelgroep terecht komen.
 - Een **actief beleid** dat doorstroming bevordert met aandacht voor de specifieke woonwensen kan bijdragen aan het beschikbaar komen van bestaande woningen.
 - Een focus op de meest haalbare locaties kan bijdragen aan het versneld realiseren van woningen in de praktijk.

Deze input komt vanuit de werkgroep wonen waarin 5 inwoners van Gorssel vertegenwoordigd zijn, allen hebben ook meegewerkt aan de kernvisie wonen.

Bijlage 13. Schriftelijke bijdrage [REDACTED]

Strategie is een plan van aanpak om korte, middellange en lange termijn doelen te bereiken.

Doel is meer woningen te creëren.

Uitgangspunt is om dit te doen in gebieden waar het draagvlak het grootst is.

Prioriteit is geen schade aan flora en fauna te berokkenen. (paddenpoel en dassenburcht)

Hiernaast zou een strategische beslissing kunnen zijn geen woningen te plannen in het zo typerende Gelderse coulissen landschap. Met name naast een landgoed met een ecologische en monumentale waarde.

Gezien het aantal reacties (850 participanten) op het voorontwerp kernvisies wonen lijkt het ons voor Eefde van belang het aantal aan te wijzen gebieden opnieuw te inventariseren en te verruimen.

Voor ons lijkt een minimum aantal locaties per kern van 5 een ondergrens.

De keuze welk gebied per kerngebied is momenteel te beperkt.

[REDACTED]

Bijlage 14. Schriftelijke bijdrage

Geachte griffier,

Zou u namens mij onderstaande vragen kunnen inbrengen bij tafel 1.

Ik mis in al uw woningplannen een specifieke doelgroep uit de voormalige gemeente Gorssel:

Actieve senioren, 70 plus, nu wonend in een groot eigen huis in Gorssel, Joppe en Epse. Zij blijven graag wonen in deze mooie omgeving en zijn niet geïnteresseerd in huur of koopappartementen

met kleine balkons en hoge servicekosten & hoge VVE kosten.

Zij verhuizen dolgraag naar een vrijstaande semi bungalow, ca 150m² woonoppervlakte, beneden wonen en slapen, werk/hobbykamer, boven 2 logeerkamers + badkamer, garage, eigen

oprit, tuinberging etc

op een kavel van ca 700m² met een behapbare tuin.

Waarom laat de gemeente bouwkanalen voor deze groep liggen ?

* Recent kwam te koop aan de hoofdstraat in Gorssel een kavel van ca 3000m² met een bouwval.

Daarop had u 4 senior bungalows kunnen laten bouwen ! Er komt nu slechts één huis voor terug.

* Aan de Joppelaan in Joppe, met links en rechts bebouwing kwam recent 2 hectare kaal bos te koop.

Daarop had u een prachtig senior bungalowwijkje kunnen laten bouwen met ca 15-20 vrijstaande senior bungalows !

* Het Mogenzomp weilte in Gorssel is door u aangewezen voor gezinswoningen, in de rij of twee

onder één kap,

dicht op elkaar bouwen is het plan, dus ligt de buurt dwars.

Ook hier een gemiste kans voor laagbouw senioren woningen in mogelijk een hofjesvorm !

Ik besef dat u voor mijn woonwensen misschien wat bestemmingsplannen zou moeten aanpassen

maar dat

ligt in uw macht als bestuurders.

Een beetje doorstroming voor deze senioren groep betekent onderaan voor de doorstroming dat er

in mijn plannen

ca 40 starters/jonge gezinnen woningen vrij zouden kunnen komen.

De jeugd en de jonge gezinnen willen we graag behouden in Gorssel, anders vergrijzen we.

Sterkte met alle beraadslagingen.

Bijlage 15. Schriftelijke bijdrage Viverion en IJsseldal Wonen



Aan de raad
van de gemeente Lochem

Per mail aan griffie@lochem.nl

Woensdag, 12 januari 2022

Onderwerp: Inspraakreactie op addendum Woonvisie

Reactie IJsseldal Wonen en Viverion op addendum op de Woonvisie 2018-2025 gemeente Lochem

IJsseldal Wonen en Viverion hebben kennisgenomen van het addendum op de Woonvisie 2018-2025. Op basis van de beschreven trends en feiten treft u hieronder onze reactie aan waarbij we onze visie meegeven.

Woningmarktontwikkelingen

Het addendum geeft richting aan de visie van de gemeente op de lokale woningmarkt. Het sluit aan op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt en is een heldere aanvulling op de huidige woonvisie 2018 – 2025. De ontwikkelingen komen grotendeels overeen met de resultaten uit het periodieke woningmarktonderzoek dat de corporaties samen met gemeente uitvoeren. We zien op de woningmarkt de laatste jaren een stijging in de vraag naar huur- en koopwoningen. Het aantal actief woningzoekenden vertoont een stijgende trend. Tegelijkertijd is in het werkgebied van Viverion de zoekduur van woningzoekenden in de sociale huursector de afgelopen jaren, met een actieve zoekduur tussen de 6 en 12 maanden stabiel. Een actieve zoekduur onder de 6 maanden is risicovol met de kans op leegstand, een zoekduur boven de 12 maanden betekent een lagere, niet-acceptabele slaagkans voor woningzoekenden. Bij IJsseldal Wonen is de zoekduur door een lage mutatiegraad in 4 jaar wel gestegen van 8,5 naar gemiddeld 13,5 maanden in 2021.

Daarnaast groeit het aandeel kleine huishoudens sterk door vergrijzing, echtscheidingen en singles die zich vooral op de huurmarkt richten. Er komen daartegenover minder woningen vrij, onder meer doordat er weinig alternatieven zijn op de woningmarkt. Het effect van deze trends is dat de slaagkansen van woningzoekenden afnemen. Om inwoners uit de gemeente Lochem meer kansen te bieden maken we binnen onze mogelijkheden gebruik van een voorrangregeling voor woningzoekenden uit de (kleine) kernen waar een huurwoning vrijkomt.

Als het gaat om de sociale huurwoningmarkt zien wij in het addendum vijf partijen die actief zijn als woningcorporatie. Viverion en IJsseldal Wonen dragen met het maken van prestatieafspraken met de gemeente bij aan het realiseren van de woonvisie. Wij adviseren de gemeente Lochem om ook met de drie andere sociale huisvesters prestatieafspraken te maken opdat er een optimale bijdrage aan de woonvisie en daarmee aan de volkshuisvestelijke opgave wordt geleverd. Dit ten gunste van alle woningzoekenden inclusief de te huisvesten bijzondere doelgroepen zoals statushouders, uitstroom beschermd wonen, wonen met zorg en uitstroom maatschappelijke opvang. Ook adviseren wij om de particuliere markt in beeld te brengen om te kijken in hoeverre dit deel van de markt een bijdrage kan leveren.

Doorstroming

We hechten waarde aan een effectieve en efficiënte samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en marktpartijen als het gaat om doorstroming op de (sociale huur) woningmarkt. Doorstroming brengt verhuisketens op gang en draagt er toe bij om de juiste persoon in de juiste woning te huisvesten. De provincie ondersteunt de gemeente met middelen en de inzet van doorstroommakelaars.

Kernvisies

Wij vinden het belangrijk dat de gemeente per kern een goede toekomstvisie opstelt, en daarbij de inwoners en relevante partijen erbij betrekt. Dit gaat wat ons betreft verder dan alleen de nieuwbouwmogelijkheden. Het zou ook moeten gaan om leefbaarheid in wijken, langer zelfstandig thuis wonen, samenwerking wonen en zorg.

Sociale huur

In het addendum wordt aangegeven dat tenminste 20% in het betaalbare segment van sociale huur en koop moet liggen. De omvang van de uitbreidingsbehoefte voor sociale huurwoningen is per kern verschillend. In enkele kernen is er sprake van een grotere opgave dan de opgegeven 20%, en in andere kernen is sprake van een kleinere opgave. Het realiseren van de juiste hoeveelheden sociale huurwoningen in de juiste kernen zal met de gemeente dan ook een belangrijk gespreksonderwerp zijn.

Nieuwbouw

Met deze woningmarktsituatie is bouwen noodzakelijk om mensen binnen redelijke termijn een woonplek te bieden. In Eefde start IJsseldal Wonen dit jaar met de bouw van 20 eengezinswoningen in de sociale huur. Ook is de behoefte om in Gorsel het totaal aantal sociale huurwoningen uit te breiden vanwege de toenemende vraag én de aanwezige voorzieningen. Viverion is voornemens om in de kern Lochem ongeveer 40 klein toegankelijke en betaalbare sociale huurwoningen te realiseren. In de kleinere kernen is het meer maatwerk gericht op stabilisatie van de sociale huurwoningvoorraad. Realisatie kan alleen als er voldoende en betaalbare locaties ter beschikking staan, en op de juiste plekken zijn gelegen. Ook zijn de stijgende bouwrijzen, levertijden en capaciteit in de bouwsector aspecten die ons zorgen baren wat betreft beschikbaarheid en betaalbaarheid. Nieuwbouw dreigt door deze ontwikkelingen voor ons onbetaalbaar te worden en daarmee ook voor mensen met een beperkt inkomen waar wij het voor doen. De insteek om ook te kijken naar betaalbare locaties en woonconcepten steunen we van harte.

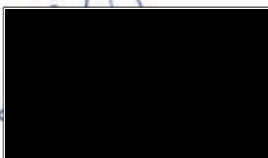
Levensloop geschikte woningen

Met de omschrijving van levensloopgeschikte woningen gaat men uit van een woning waar de basisvoorzieningen zonder trap bereikbaar zijn. Wij denken ook in de toekomst dergelijke woningen te bouwen, maar dat is slechts een gedeelte van de nieuwbouwoopgave. De samenstelling van ons woningbezit en de ontwikkeling van onze (huurders)doelgroepen bepalen in welke mate er levensloopgeschikte woningen in de toekomst beschikbaar moeten zijn. En als afgeleide kan bepaald worden, hoeveel woningen, naast de reeds beschikbare 'levensloopgeschikte' woningen, er aangepast kunnen worden en er tevens nieuw gebouwd moet worden. Wij hanteren andere uitgangspunten dan hetgeen is aangegeven in het addendum. Levensloopgeschikte woningen zijn ook woningen waarvan de 1^o verdieping goed toegankelijk is via een traplift. Het gestelde percentage van 30% is afhankelijk van de visie en vastgoedportefeuille per kern van de corporatie.

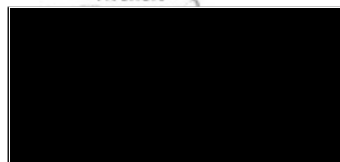
Resumerend

IJsseldal Wonen en Viverion steunen de actualisering van de Woonvisie middels het addendum. De woningmarkt is in beweging en we zien op korte en op middellange termijn dat extra woningaanbod nodig is om doorstroming te bevorderen en onze doelgroepen passend te huisvesten.

IJsseldal Wonen



Viverion



Bijlage 16. Schriftelijke bijdrage Initiatiefgroep Hof van Gorssel

Nieuwe woningen voor ouderen in de gemeente Lochem: het kán.... snel en goed!

Wanneer je activiteiten wilt ontplooien, ga je plannen maken. Maar wat als het maken van die plannen lang duurt, een visie niet compleet is en dit nooit zal zijn omdat alles altijd verandert? En alles afhankelijk is van regels, maar vooral van de inzet en de wil tot actie?

De gemeente Lochem kampt met woningtekorten. Zeker voor ouderen blijkt het aantal benodigde woningen zeer ontoereikend. De laatste 2 jaar staat de gemeente Lochem de bouw toe op twee locaties in Gorssel van ieder 3 huizen van elk 1 ha. Dat zijn 6 gezinnen op 6 ha grond! Het zijn echter géén betaalbare woningen met een prettige uitstraling voor de mensen in Gorssel.

Sinds vorig bestaat er een burgerinitiatief (deze plannen liggen bij de gemeente Lochem) met als doel de bouw van 30 levensloopwoningen in Gorssel op korte termijn op een klein terrein te verwezenlijken. Een gelijk idee wordt ook in Eefde ontwikkeld. Het gevecht met aannemers, bouwers en grondeigenaren is hier niet nodig, want De Knarrenhof met ruim 25.000 leden is de professionele Stichting die dit plan samen met de toekomstige bewoners ten uitvoer wil brengen aan de rand van Gorssel. De eigenaar van de grond heeft als motto 'niet voor winst, niet voor verlies' en stelt de grond beschikbaar voor een redelijke prijs. Het risico ligt bij De Knarrenhof en de gemeente hoeft alleen maar achter het plan te gaan staan. Bij realisering van dit plan zal de gemeente een voorbeeld zijn van de wijze waarop woningen voor ouderen in een groene dorpsomgeving gerealiseerd kunnen worden. Een woonomgeving waarbij het naboerschap weer tot leven komt met huizen die betaalbaar zijn in de sociale- en vrije sector en met koopwoningen.

Wij vragen u als partijleden dit plan te steunen. Hierbij ook uw gemeente te steunen door mee te denken en sturen, zodat dit plan binnen afzienbare tijd tot uitvoer kan worden gebracht. Een groot voordeel is tevens dat mensen die niet opgehokt willen zitten in appartementen, maar wel plezierig willen wonen, bereid zijn te verhuizen zodat andere woningen vrijkomen voor gezinnen in Gorssel en omgeving.

Naar voorbeeld van De Knarrenhof is het mogelijk op dezelfde basis ook woningen voor andere leeftijdsgroepen te realiseren, zoals een gezamenlijke hofjesbouw voor gezinnen, jongeren, starters en alleenstaanden (meergeneratiehof). De tijd tussen toestemming door de gemeente en het sleutelvrij opleveren van de woningen is voor de Knarrenhof 2 jaar. Dus als we dit jaar met het project starten, wonen er in 2024 tenminste 30 mensen gezamenlijk in een dorpshofje in Gorssel.

Wij vragen u nadrukkelijk mee te willen werken aan dit initiatief. Het zou mooi zijn Gorssel op de kaart te zetten als groeigemeente op basis van burgerinitiatieven, met passende, duurzame woningen, ook voor ouderen. Wij hopen op uw steun tijdens de komende gemeenteraadsverkiezingen.

Gorssel, 17 januari 2022

Initiatiefgroep Hof van Gorssel

Bijlage 17. Schriftelijke bijdrage [REDACTED]

Aan de gemeenteraadsleden van de gemeente Lochem

Hieronder vermeld ik een paar uitgangspunten welke naar mijn inziens belangrijk zijn m.b.t. het woonbeleid voor de gemeente Lochem:

-realiseer op korte termijn tijdelijke huizen op gemeentegrond voor het merendeel sociale huurwoningen en voor jongeren (zie b.v. gemeente oude IJsselstreek).

- de betaalbare sociale woningbouw moet socialer, creatiever en groener, dus LEEFBAARDER.

-geef bewoners initiatieven voor gezamenlijke woonvormen, de ruimte.

De gezamenlijke wijze van wonen kan bijdragen aan het welbevinden van het individuele bestaan.

U kunt altijd reageren op deze mail,

Bijlage 18. Openstaande vraag Tafel 4: Transitie warmte gemeente Lochem

Aanvullende/openstaande vragen Tafelgesprek	
Tafelgesprek:	17 januari 2022
Agendapunt:	Transitie warmte gemeente Lochem
Indiener:	LochemGroen!
Het college wordt verzocht de volgende vragen te beantwoorden:	
1. Waarom gaan we hier niet net als in Bronckhorst - ook een landelijke gemeente - al buurten van het aardgas afhaken?	
Toelichting (indien nodig):	
Toelichting	