



# ***Woonvisie 2012 - 2020***



# **Woonvisie Lochem 2012 – 2020**

Gemeente Lochem

Vastgesteld: 8 juli 2013 – 2012-023392

Auteur: 5.1.2e (gemeente Lochem)



## Inhoudsopgave

	<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Waarom een woonvisie?	5
1.2	Totstandkoming woonvisie	5
1.3	Opzet van de woonvisie	5
<b>2.</b>	<b>Algemene ontwikkelingen</b>	<b>6</b>
2.1	Inleiding	6
2.2	Ontwikkelingen die van invloed zijn op de Nederlandse woningmarkt	7
2.3	Demografische ontwikkelingen in de afgelopen jaren	7
2.4	Demografische prognoses gemeente Lochem	11
2.5	Huidig beleid	13
2.6	Krimp?	16
<b>3.</b>	<b>Beleidsmatige uitgangspunten</b>	<b>18</b>
3.1	Inleiding	18
3.2	Regionaal woningbouwprogrammering	18
3.3	Voorzien in Lochemse woningbehoefte	18
3.4	Bouwen voor de kernen	18
3.5	Inbreiden boven uitbreiden	18
3.6	Herstructurering en stedelijke vernieuwing	19
3.7	Lef in wonen: ruimte voor vernieuwende woonconcepten	19
3.8	Wonen in het buitengebied	19
<b>4.</b>	<b>Uitwerking naar doelgroepen</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Starters	21
4.3	Huishoudens met een laag inkomen	21
4.4	Huishoudens met een midden inkomen	22
4.5	Senioren en zorgvragers	23
4.6	Gezinnen en kleine huishoudens jonger dan 55 jaar	23
4.7	Statushouders en asielzoekers	23
4.8	Huisvesting uitstroom vrouwenopvang	24
4.9	Woonwagengewoners	24
4.10	Opvang dak- en thuislozen	24
<b>5.</b>	<b>Relatie tussen wonen, welzijn en zorg</b>	<b>25</b>
5.1	Inleiding	25
5.2	Masterplan Wonen, welzijn en zorg	25
5.3	Scheiden van wonen en zorg	25
5.4	Toegankelijkheid van woningen	26
5.5	Wonen met een plus	27
5.6	Wonen ten behoeve van mantelzorg	27
5.7	Toegankelijkheid openbare ruimte en openbare gebouwen	27
<b>6.</b>	<b>Plannen en (her)bouwen</b>	<b>28</b>
6.1	Inleiding	28
6.2	Kwantitatieve opgave	28
6.3	Kwalitatieve opgave	28
6.4	Overzicht van woningbouwplannen	30
6.5	Duurzaamheid	31
6.6	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	32

<b>7.</b>	<b>Uitvoering woonbeleid</b>	<b>33</b>
7.1	Inleiding	33
7.2	Overleg met partners	33
7.3	Woonplatform Lochem	33
7.4	Uitvoeringsprogramma	34
7.5	Rollen gemeente	34
7.6	Financiën	34

#### **BIJLAGEN BIJ DE WOONVISIE**

Bijlage 1	Kerngerichte uitwerking
Bijlage 2	Woningbouwplanning
Bijlage 3	Uitvoeringsprogramma
Bijlage 4	Inspraaknotitie



# Voorwoord

Met de voorliggende Woonvisie geeft de gemeente Lochem op hoofdlijnen haar woonbeleid voor de periode tot 2020 weer. Samen met de ruimtelijke structuurvisie 2012-2020 ontstaat zo een samenhangend kader voor de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente Lochem.

De woningmarkt verkeert momenteel in een moeilijke fase: door de onzekere economische situatie en de dalende huizenprijzen stellen hun mensen hun verhuisplannen uit. Dit heeft ook zijn effect op de nieuwbouw: sinds het begin van de economische crisis is de woningbouwproductie aanzienlijk gedaald. Ook de woningcorporaties hebben het lastig: maatregelen van het Rijk, zoals de verhuurdersbelasting, en de sterk verminderde leencapaciteit beperken de investeringsmogelijkheden van de corporaties fors. De aandacht verschuift daarmee naar de bestaande woningvoorraad. Voor nieuwbouw is weinig tot geen ruimte meer.

Een belangrijke vraag is hoe de woningmarkt in de huidige situatie zo kan worden gefaciliteerd dat investeringen blijven doorlopen en daadwerkelijk in de woonvraag van mensen wordt voorzien. De gemeente Lochem wil hier een actieve rol in spelen en daarmee invulling geven aan het agendapunt "Lef in Wonen", zoals benoemd in de Toekomstvisie Lochem 2030. Door ruimte te geven aan nieuw woonconcepten, naast nieuwe zorgconcepten en particulier opdrachtgeverschap, wil de gemeente interessant worden voor duurzame vernieuwing in de bouw. Daar hoort nadrukkelijk ook duurzaam bouwen en duurzaam renoveren bij. Dit draagt niet alleen bij aan de doelstelling om een klimaatneutrale gemeente te worden, maar leidt ook tot lagere woonlasten. Duurzaam renoveren betekent ook dat woningen zodanig worden aangepast dat het voor ouderen mogelijk blijft om zolang mogelijk veilig en comfortabel in hun woning te blijven wonen. Onder de naam "Wonen met een plus" is de gemeente in samenwerking met een aantal partners gestart met een project om mensen bewust te maken van de mogelijkheden om hun woning aan te passen en daarmee toekomstbestendig te maken.

De gemeente Lochem wil de komende tijd benutten om in gesprek te gaan met partners om te zien op welke wijze wonen in Lochem anders kan worden gefaciliteerd. De gemeente zal daartoe corporaties, makelaars, projectontwikkelaars en zorgpartijen uitnodigen. Ook op regionaal niveau wordt nagedacht op welke wijze de woningmarkt weer in beweging kan worden gebracht en in de daadwerkelijke woonvraag kan worden voorzien.

De gemeente Lochem wil in de uitvoering van het woonbeleid stimulerend, maar bovenal faciliterend zijn. Bestaande regels en beleidskaders moeten daarbij gezien worden als middel om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Ze zijn nadrukkelijk niet bedoeld als knellend harnas die goede en creatieve ontwikkelingen dwarsbomen. Waar dit ervaren wordt mag van de gemeente Lochem een flexibele en coöperatieve houding worden verwacht bij het aanpassen en flexibeler maken van kaders en het mogelijk maken van nieuwe initiatieven op het gebied van wonen.

Jan Kottelenberg  
*Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen*

# Inleiding

## 1.1 Waarom een woonvisie?

Deze visie beschrijft het gemeentelijke beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. Wonen vormt een belangrijk aspect in het gemeentelijke beleid. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem. Bovendien biedt de woonvisie handvatten om voor de uitvoering van het woonbeleid.

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

Een visie op wonen is noodzakelijk om de diverse ambities te realiseren. De in deze visie opgenomen uitgangspunten zijn dan ook leidend in de beoordeling van de plannen zoals die worden aangereikt vanuit de markt of de eigen organisatie. Lochem beoordeelt plannen op basis van deze woonvisie en maakt transparant als binnen het besluitvormingsproces andere belangen voorrang krijgen. Zo kunnen bijvoorbeeld de exploitatie of het karakter van het plangebied aanleiding geven om af te wijken van het geformuleerde beleid. Bij de nadere invulling van concrete projecten dient in het oog gehouden te worden in hoeverre afgeweken wordt van de woonvisie. Van belang daarbij is dat het totale woningbouwprogramma in overeenstemming is met het in deze visie geformuleerde beleid. Om deze reden zijn de woonvisie en het concrete woningbouwprogramma van elkaar gescheiden, waarbij het woningbouwprogramma flexibel is en waar nodig wordt bijgesteld. Het opleveren en vaststellen van een woonvisie is geen eindproduct van het woonbeleid. Het vormt de basis om samen met de partijen die actief zijn op de woningmarkt de gemeenschappelijke ambities te realiseren.

## 1.2 Totstandkoming woonvisie

De woonvisie is tot stand gekomen binnen de gemeentelijke organisatie. Daarnaast zijn de in de gemeente werkzame corporaties IJsseldal Wonen en Viverion bij de totstandkoming betrokken. Het proces is als volgt geweest:

- De verwachte trends en ontwikkelingen en de kwalitatieve woonvraag zijn verkend in de analysefase. Uit deze analyse zijn de belangrijkste thema's voor het woonbeleid afgeleid.
- Een eerste concept van de woonvisie is op ambtelijk niveau besproken met IJsseldal Wonen en Viverion in september 2012;
- Een definitief concept is begin december in een bestuurlijk overleg besproken met de corporaties;
- In januari 2013 is de ontwerp woonvisie ter inzage gelegd, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

## 1.3 Opzet van de woonvisie

Deze woonvisie is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de algemene ontwikkeling op de Nederlandse woningmarkt en de demografische ontwikkeling van de gemeente Lochem in de afgelopen jaren en in de toekomst.
- Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de belangrijkste beleidsmatige uitgangspunten voor het woonbeleid van de gemeente Lochem.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende doelgroepen van beleid.
- In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de relatie tussen wonen, welzijn en zorg, waarbij de vraag centraal staat hoe mensen zo lang en comfortabel mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de woningbouwplannen, zowel ten aanzien van nieuwbouw als herstructurering.
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 uiteen gezet hoe de uitvoering van het beleid zal gaan plaatsvinden.



## 2. Algemene ontwikkelingen

### 2.1 Inleiding

Bij de ontwikkeling van woonbeleid is het van belang om zicht te hebben op de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt, de demografische ontwikkelingen in Lochem in de afgelopen jaren, de demografische prognoses voor de gemeente Lochem en het bestaande beleid op nationaal, provinciaal en regionaal niveau.

Duidelijk is dat de Nederlandse woningmarkt momenteel een moeilijke periode kent. Door de economische crisis zijn mensen zeer terughoudend in het kopen van een nieuwe woning. Het aantal verkopen is aanzienlijk gedaald, woningen staan een stuk langer te koop en de huizenprijzen dalen.

### 2.2 Ontwikkelingen die van invloed zijn op de Nederlandse woningmarkt

#### *Structurele verandering van de Nederlandse woningmarkt?*

De huidige onzekere economische situatie en de huidige situatie op de woningmarkt roept de vraag op of het functioneren van de Nederlandse woningmarkt niet structureel aan het veranderen is. Tot dusver was de Nederlandse woningmarkt nadrukkelijk een doorstromersmarkt. Dankzij de steeds maar stijgende huizenprijzen wisten huishoudens met gebruikmaking van de overwaarde van het huis door middel van verhuizingen een wooncarrière op te bouwen. Nu de prijzen dalen, en het onzeker is of in de toekomst de prijzen weer in dezelfde mate zullen stijgen als voorheen, worden de mogelijkheden om een wooncarrière op te bouwen kleiner. Huishoudens zullen wellicht minder gauw en minder vaak verhuizen. Juist als ook jonge en kapitaalkrachtige gezinnen terughoudender zullen zijn bij het verhuizen, zal de binnenlandse migratie naar Lochem kleiner kunnen worden. Dit kan gevolgen voor de woningbouwopgave van de gemeente Lochem hebben.

#### *Economische crisis*

De economische crisis heeft duidelijk gevolgen voor de woningmarkt:

- De economische crisis zorgt voor terughoudendheid van inwoners om te verhuizen. Het aantal woningtransacties en de huizenprijzen zijn fors gedaald.
- De financiering van een koopwoning is per 1 augustus 2011 beperkt door striktere regels die hypotheekverstrekkers hanteren. Dit zorgt ervoor dat starters en middeninkomens minder mogelijk hebben voor de koop van een eigen woning of de koop van een andere, duurdere woning.
- Voor nieuwe hypotheekleningen geldt vanaf 1 januari 2013 dat de hypotheekrenteaf trek alleen nog mogelijk is bij hypotheekleningen die gedurende de looptijd volledig en annuïtair worden afgelost.
- De gemiddelde inkomenspositie van inwoners is verminderd.
- De toenemende bezuinigingen bij overheden en organisaties, en de beperking van investeringsmogelijkheden van bedrijven, werkt onder meer door in de mate van projectontwikkeling en de financiële ondersteuningsmogelijkheden voor inwoners.

#### *Veranderingen in de (sociale) huursector*

Het regeerakkoord Rutte II en de aankomende Herzieningswet toegelaten instellingen lijken aanzienlijke gevolgen voor de woningcorporaties, en daarmee voor de huursector te hebben. Zo is in het regeerakkoord overeengekomen dat de woningcorporaties een verhuurdersheffing moeten gaan betalen. Dit gaat ten koste van de kasstromen van woningcorporaties en daarmee ook van investeringen van corporaties in onder meer nieuwbouw, wijkaanpak en verbetering en verduurzaming van bestaande woningen. Inmiddels heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting aangegeven vanaf 2014 de faciliteringsruimte voor goedkope geborgde leningen voor de corporatiesector te bevriezen. Dit betekent dat woningcorporaties per 2014 nauwelijks nog nieuwe geborgde leningen kunnen aangaan, waardoor de investeringsmogelijkheden aanzienlijk worden beperkt.

De aankomende Herzieningswet toegelaten instellingen vervangt het huidige Besluit beheer sociale huursector en het Besluit centraal fonds voor de volkshuisvesting. Met de nieuwe wet veranderen de regels over intern en extern toezicht op de corporaties. Op een aantal punten worden de corporaties beperkt in hun takenpakket. Het meest ingrijpende is echter dat zij hun woningvoorraad moeten splitsen in een sociaal deel (met huren tot € 681,-) en een "marktdeel" (met marktconforme huren). Dit vloeit voort uit de beslissing van de Europese Commissie dat corporaties 90% van hun vrijkomende woningen moet toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 34.000,-. Bij de splitsing van de

woningvoorraad mogen corporaties een nog nader door de minister te bepalen deel van de sociale huurwoningvoorraad "overhevelen" naar het deel van de woningvoorraad dat bestemd is voor de middeninkomens.

Het nieuwe huurbeleid is gericht op het onaantrekkelijker maken van het zogenaamde scheef wonen. Scheef wonen is de benaming voor de praktijk dat mensen in een sociale huurwoning blijven wonen, terwijl ze inmiddels een duurdere woning kunnen betalen. Het gaat onder meer om een extra verhoging per 1 juli 2013, bovenop de inflatiecorrectie, van maximaal 4% voor bewoners met een jaarinkomen van meer dan € 43.000,- en een extra verhoging van 2% voor huishoudens met een jaarinkomen tussen € 33.614,- en € 43.000,-, en 1,5% voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614,-. De inflatie over 2012 was 2,5%.

## 2.3 Demografische ontwikkelingen in de afgelopen jaren

### 2.3.1 Ontwikkeling van het aantal woningen

Op 1 januari 2012 telde de gemeente Lochem 14.058 woningen. De woningvoorraad heeft zich de afgelopen jaren als volgt ontwikkeld:

Woningbouwproductie in de jaren 2007 tot en met 2012		
	Aantal woningen per 31-12	Netto toename (gebouwd minus gesloopt)
2006	13369	
2007	13567	198
2008	13778	211
2009	13905	127
2010	13987	82
2011	13995	8
2012	14058	63
<b>Totaal</b>		<b>689</b>

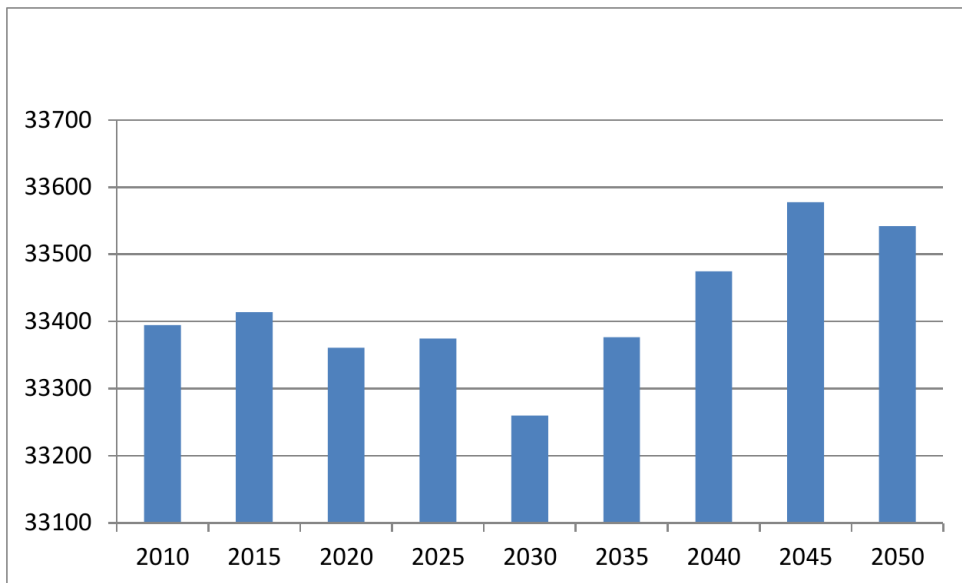
Zoals blijkt uit het overzicht is de woningbouwproductie de laatste jaren sterk teruggelopen. Op basis van verleende vergunningen en in aanbouw zijnde woningen is de verwachting dat de netto woningtoename in 2013 op het niveau van 2010 uitkomt.

### 2.3.2 Ontwikkeling van het aantal inwoners

Op 1 januari 2013 telde de gemeente Lochem 33.321 inwoners, van wie 21% jonger dan 19 jaar en 22% ouder dan 65 jaar. De bevolking heeft zich de afgelopen jaren als volgt ontwikkeld:

	Aantal inwoners per 31-12	Toename
2006	32.837	
2007	33.066	229
2008	33.313	247
2009	33.395	82
2010	33.278	- 117 (afname)
2011	33.263	- 15 (afname)
2012	33.321	58
<b>Totaal</b>		<b>484</b>





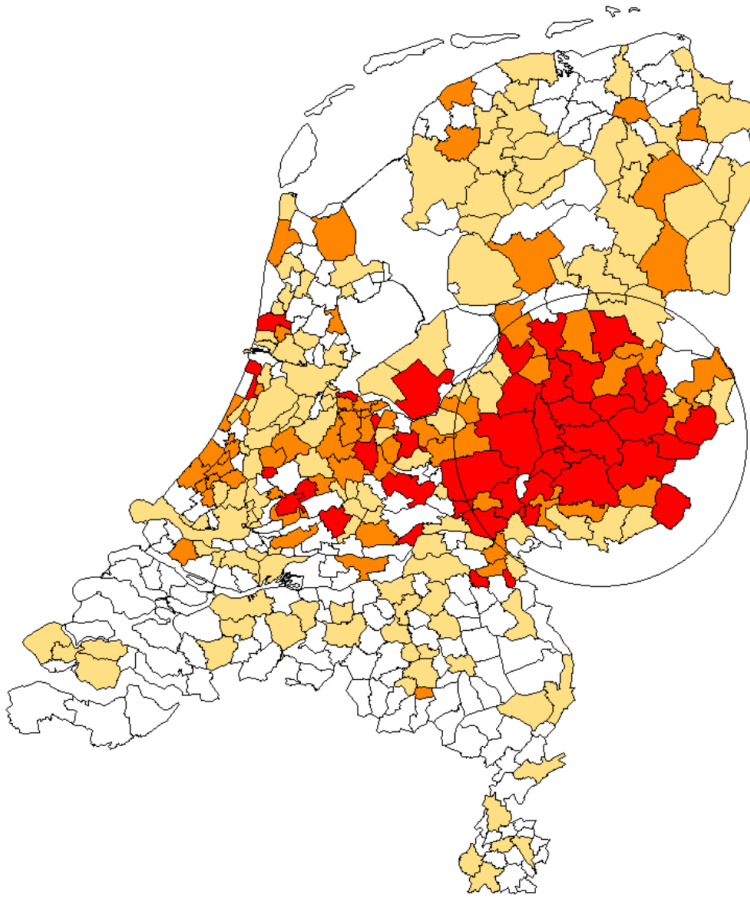
Verwachte ontwikkeling bevolking gemeente Lochem (bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2012)

### 2.3.3 Geboorten en sterften, vestiging en vertrek

Om een beeld te geven waar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren uit voort komt, wordt hieronder een overzicht gegeven van de geboorte-, sterfte, vestiging- en vertrekcijfers in de jaren 2008 tot en met 2012.

	2008	2009	2010	2011	2012
Geboorten	273	233	244	232	228
Sterften	328	361	369	333	373
<b>Saldo</b>	<b>- 55</b>	<b>- 128</b>	<b>- 125</b>	<b>- 101</b>	<b>-145</b>
Vestiging	1532	1451	1332	1352	1541
Vertrek	1221	1241	1324	1266	1338
<b>Saldo</b>	<b>+ 311</b>	<b>+ 210</b>	<b>+ 8</b>	<b>+ 86</b>	<b>+203</b>
Totaal	+ 256	+ 82	- 117	- 15	+ 58

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat de bevolking van Lochem groeit vanwege een positief migratiesaldo. Dit is overigens een fenomeen dat zich al sinds halverwege de jaren zeventig voor doet. Het positieve migratiesaldo (vestigingsoverschot) komt vooral door verhuizingen naar Lochem vanuit het kerngebied, dat in de hierna volgende afbeelding omcirkeld is. Binnen het kerngebied wordt vooral vanuit de steden (Deventer en Apeldoorn) meer naar Lochem toe verhuisd dan andersom. Voor Berkelland, Hof van Twente en Bronckhorst geldt juist dat hier vanuit de gemeente Lochem meer naar toe wordt verhuisd dan andersom.

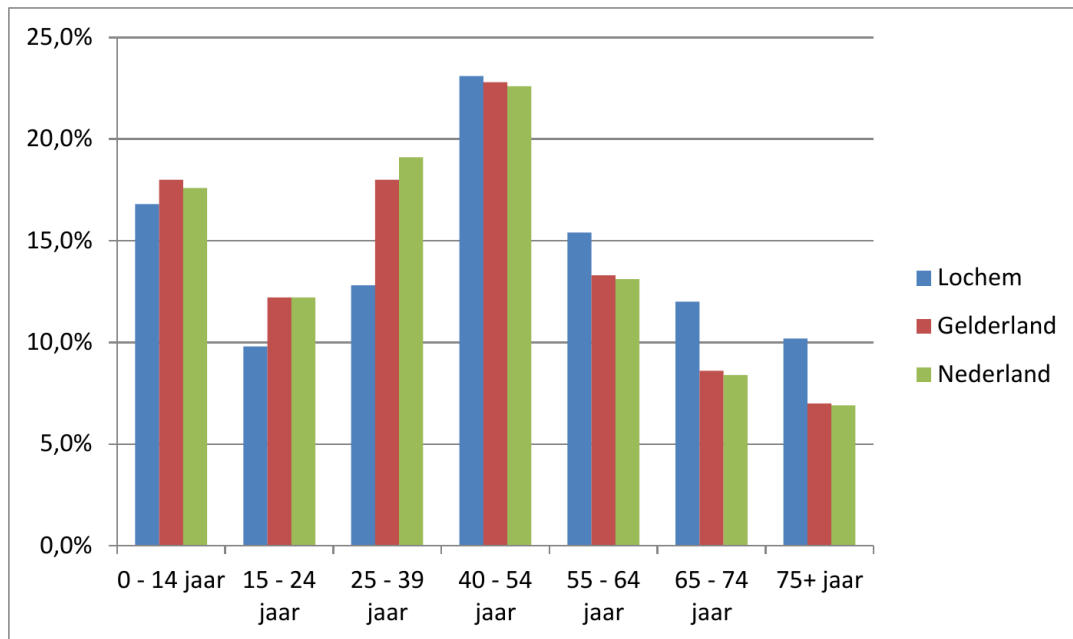


*Verhuisbewegingen naar gemeente Lochem (Bron: WDM)*

Van buiten het kerngebied komen er absoluut gezien veel huishoudens naar Lochem vanuit de grote gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Daarnaast is er een aantal gemeenten, dat verder van Lochem aflight en van waaruit relatief veel verhuizingen komen zoals Bloemendaal, Castricum, Amersfoort, Tiel, Laren (NH) en Boskoop.

Het zijn vooral jongeren die de gemeente Lochem verlaten, veelal om te gaan studeren. Dit blijkt ook uit de hierna volgende grafiek waarin de bevolkingsopbouw van Lochem, Gelderland en Nederland is weergegeven. Lochem blijft in de categorieën 15-24 en 25-39 jaar behoorlijk achter bij Gelderland en Nederland. Uit het aandeel 65+ kan worden afgeleid dat de gemeente Lochem een stuk meer vergrijsd is dan de rest van Gelderland en Nederland.





Bevolkingsopbouw Nederland, Gelderland en gemeente Lochem per 1 januari 2010

### 2.3.4 Ontwikkeling aantal kinderen

In het kader van de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke structuurvisie heeft de gemeente Lochem onderzoek laten verrichten naar de demografische ontwikkeling van de gemeente. Hieruit blijkt dat volgens de modellen het aantal kinderen sterk zal dalen, terwijl de groep waaruit die kinderen worden geboren volgens de modellen nauwelijks daalt of zelfs wat toeneemt.

Op 1 januari 2011 telt de gemeente Lochem 3.162 inwoners in de leeftijd tussen 4 en 12 jaar en 5.339 inwoners in de vruchtbare leeftijd (20 tot 40 jarigen). Volgens de Primos-prognose 2009 zullen er in 2025 2.689 kinderen in de basisschoolleeftijd zijn en 5.299 inwoners in de vruchtbare leeftijd. Dit betekent dus een daling van het aantal basisschoolleerlingen van 15% terwijl het aantal inwoners in de vruchtbare leeftijd slechts met 1% daalt. Het verwachte geboorteaantal in de jaren 2014 tot en met 2021 ligt rond de 250 geboortes per jaar. In de jaren 2000 tot en met 2007 lag het aantal geboortes rond de 320 per jaar. Een verschil dus van 70 geboortes per jaar! Ter indicatie: het aantal geboorten in 2012 bedroeg 228, in 2011 232, in 2010 244, in 2009 233 en in 2008 273 geboorten.

Er zijn een tweetal redenen voor de afname van het aantal kinderen:

- 1) Het aantal vrouwen dat kinderen krijgt daalt.
- 2) Het gemiddelde aantal kinderen per vrouw neemt af.

#### *Het aantal vrouwen dat kinderen krijgt daalt*

De 5.339 inwoners van de gemeente Lochem in de vruchtbare leeftijd vormen momenteel 2.137 huishoudens. De in 2025 verwachte 5.299 inwoners in de vruchtbare leeftijd zullen naar verwachting 1.972 huishoudens gaan vormen. Vooral in de groep 20 tot 30 jarigen is er een duidelijk verschil aanwezig. Er wordt dus in de prognose van uitgegaan dat de jongeren in Lochem pas op latere leeftijd een huishouden gaan vormen. Zij zullen dus langer thuis blijven wonen of langer op kamers blijven wonen dan momenteel het geval is. Minder huishoudens in de vruchtbare leeftijdscategorie zal ervoor zorgen dat er ook minder kinderen geboren worden.

#### *Het gemiddeld aantal kinderen per vrouw neemt af*

Niet alleen zullen naar verwachting minder huishoudens in de vruchtbare leeftijd gevormd gaan worden, de samenstelling van de huishoudens zal ook anders zijn. Zo zal het aandeel alleenstaanden en eenouder gezinnen toenemen en het aandeel samenwonend zonder kinderen en samenwonend met kinderen afnemen. Over het algemeen ligt het kindertal in eenoudergezinnen lager dan in traditionele gezinnen. Meer eenoudergezinnen heeft tot gevolg dat er minder kinderen per gezin geboren worden.

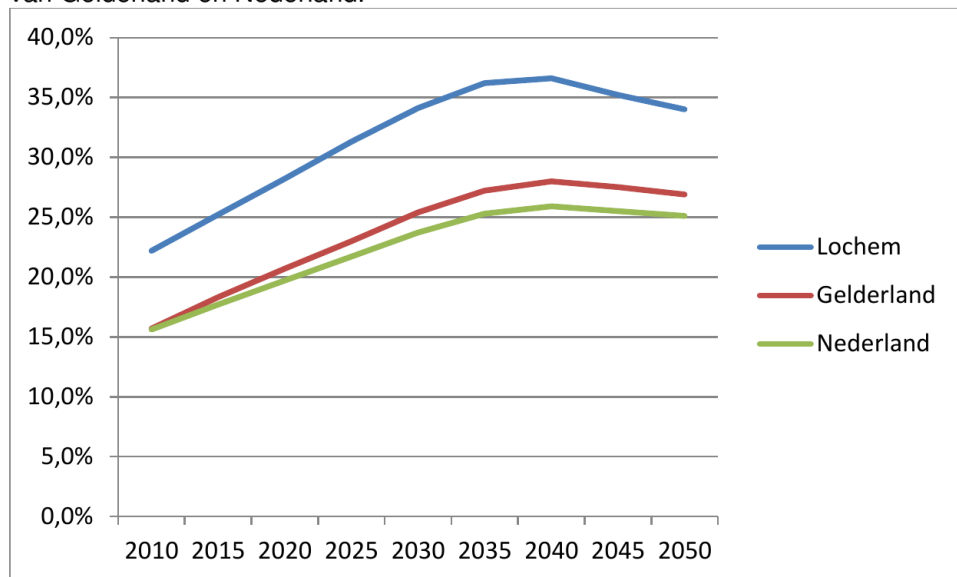
Vergeleken met Gelderland en Nederland is Lochem overigens geen uitzondering wat betreft de dalende trend in geboorten en het gelijk blijven van het aantal personen in de vruchtbare leeftijd. Wel

neemt het aantal geboorten in Lochem sterker af dan in Gelderland en Nederland. Hiervoor zijn een tweetal redenen:

- 1) Lochem liep enigszins achter bij de landelijke trend aangaande de afname van het aantal kinderen. In de meer verstedelijkte gebieden is de afname al eerder ingezet, Lochem volgt nu alsnog de landelijke trend.
- 2) Op provinciaal en landelijk niveau is er sprake van een temperend effect op het totale beeld doordat er ook gebieden zijn waar de verwachting is dat het aantal geboortes min of meer gelijk zal blijven of zelfs zal toenemen. Dit temperende effect ontbreekt in Lochem.

### 2.3.5 Ontwikkeling aantal senioren

Het aandeel 65-plussers is in de gemeente Lochem zeer hoog, en zal ook hoger blijven dan in de rest van Gelderland en Nederland.



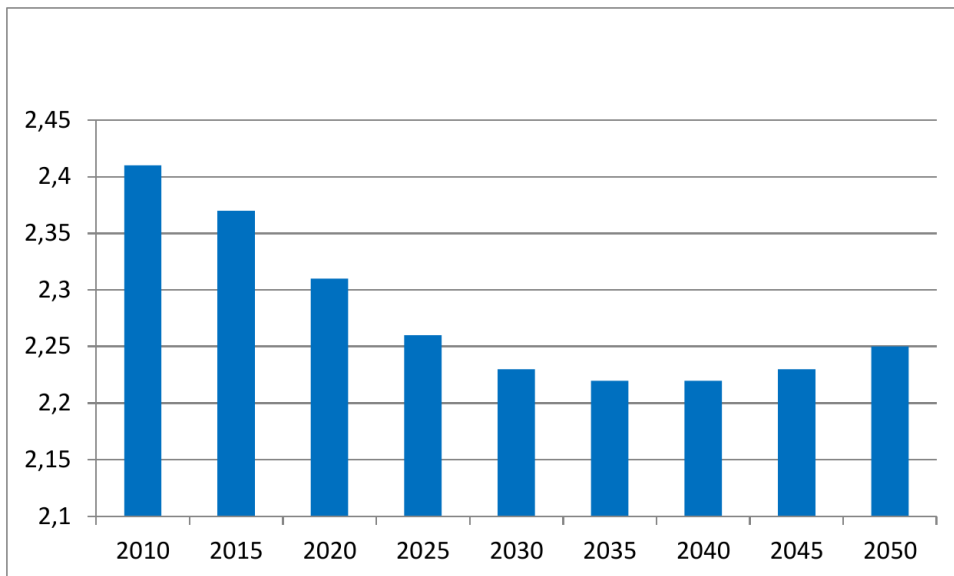
Ontwikkeling aandeel 65-plussers in Lochem, Gelderland en Nederland (bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2012 en CBS)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat Lochem sterk vergrijsd is. Dat is niet nieuw; Lochem kent al heel lang een vergrijsde bevolkingssamenstelling. Uit een analyse van verhuisbewegingen blijkt dat er weinig 65-plussers naar Lochem verhuizen.

## 2.4 Demografische prognoses gemeente Lochem

Om een goed woningbouwprogramma voor de komende jaren te kunnen ontwikkelen, is het van belang om een zo scherp mogelijk inzicht in de te verwachten demografische ontwikkelingen, en de consequenties daarvan voor de woningbehoefte, te hebben. Hierbij is gebruik gemaakt van bevolkingsprognoses. Een prognose is een verkenning op basis van modelmatige versimpelingen van de werkelijkheid, waarbij de uitkomsten afhangen van de veronderstellingen die in het model worden gestopt. Prognoses komen zelden helemaal uit. Dat komt doordat de veronderstellingen die in het model gestopt worden nooit precies uitkomen.

De behoefte aan woningen wordt niet alleen bepaald door de ontwikkeling van de bevolking, maar ook door de huishoudensgrootte. Al jaren is er sprake van zogenaamde gezinsverdunding. Dit betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens afneemt. Hierdoor kan er zelfs ondanks een beperkte afname van de bevolking sprake zijn van een behoefte aan nieuwe woningen. Uit het rapport "Bevolkingsprognose Gelderland 2012" blijkt dat de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland zal afnemen van 2,24 personen per huishouden in 2010 naar 2,10 personen per huishouden in 2050. In Gelderland ligt de gemiddelde huishoudensgrootte iets hoger, namelijk op 2,34 in 2010. In 2050 zal dit gedaald zijn naar 2,16 personen per huishouden. In de gemeente Lochem bedraagt de gemiddelde huishoudensgrootte per 1 januari 2012 2,38 personen per huishouden.



Ontwikkeling huishoudensgrootte gemeente Lochem (bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2012)

De gemeente Lochem heeft gebruik gemaakt van de twee gangbare landelijke prognosemodellen: Primos en Pearl. Niet alleen de prognosemodellen laten verschillende uitkomsten zien, ook de edities van de prognoses. Hieronder zijn de resultaten voor de gemeente Lochem van de meest recente prognoses van Primos en Pearl weergegeven. Het gaat daarbij om de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens omdat die bepalend zijn voor de woningbehoefte.

Prognose	Groei woningbehoefte gemeente Lochem in de periode 2010 tot en met 2019	Gemiddelde woningbehoefte per jaar
PEARL 2011	+ 700 (vanaf 2012)	88
Primos 2011	+ 695	70
<i>Kwalitatief Woonprogramma 3 (*), gebaseerd op Primos 2007</i>	+ 825	83
<i>Bevolkingsprognose Gelderland 2012</i>	+ 610	61

(\* ) Het Kwalitatief Woonprogramma 3 is feitelijk geen prognose maar een beleidsdocument. In paragraaf 2.5.2 wordt nader ingegaan op het Kwalitatief Woonprogramma 3.

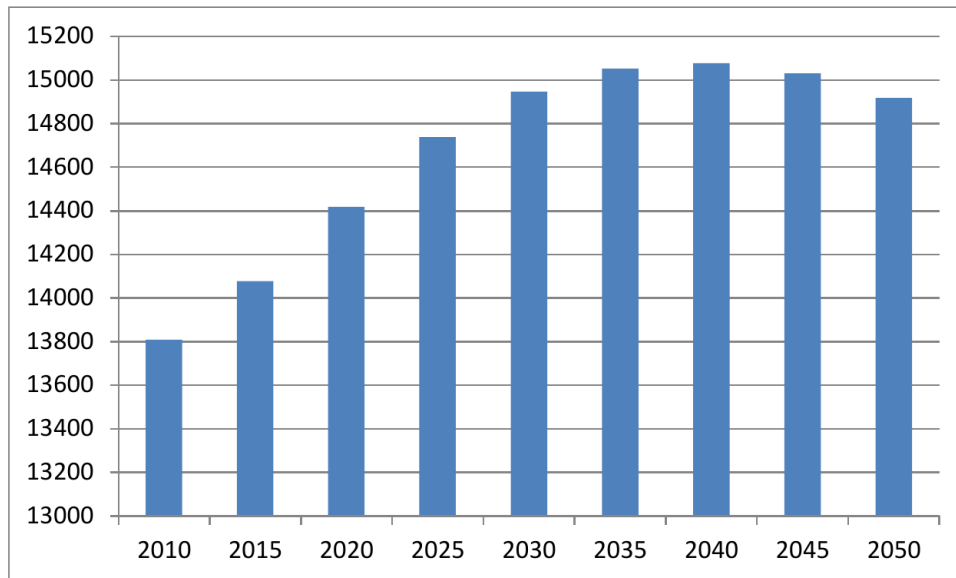
Het bovenstaande geeft aan dat er weliswaar verschillen zijn tussen de prognoses, maar dat deze verschillen niet heel erg groot zijn. Desondanks is het verstandig om een flexibel woningbouwprogramma te ontwikkelen zodat indien nodig teruggeschakeld dan wel bijgeschakeld kan worden. Veel zal naar verwachting afhangen van de economische crisis en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het is echter een misverstand dat de huidige stagnatie op de woningmarkt betekent dat er geen behoefte meer is aan uitbreiding van de woningvoorraad. De ingezakte verkoop en bouwproductie gaan op een gegeven moment knellen. De demografie trekt zich namelijk maar heel beperkt iets aan van de economische crisis. Als de woningvoorraad niet of nauwelijks meer toeneemt, wordt de huishoudensvorming hierdoor gefrustreerd. Jongeren blijven noodgedwongen langer bij hun ouders woningen. Scheidingen worden uitgesteld of gescheiden mensen trekken bij familie in. De aanwas van huishoudens zal dan worden vertraagd en op korte termijn zal de huishoudensontwikkeling achterblijven bij de prognose. Daar zit wel enige rek in, maar op een gegeven moment zal die groep hun woonwensen toch willen waarmaken en alsnog willen verhuizen naar een eigen woning. Door daar nu niet op te anticiperen ontstaat er in de toekomst weer echte, kwantitatieve woningnood.

Gezien de huidige stagnatie op de woningmarkt is het denkbaar dat er momenteel een stuwmeer aan verhuiscapaciteit doorstromers aan het ontstaan is, dat op een gegeven moment weer leeg stroomt. Om doorstromers weer in beweging te krijgen moet eerst het vertrouwen in de woningmarkt weer herstellen. Vrijwel zeker is daarvoor ook een prijscorrectie noodzakelijk. Deze correctie is momenteel gaande. Het is niet waarschijnlijk dat de toekomstige woningmarkt even dynamisch zal zijn al voor de



crisis. Wat een stabielere woningmarkt, waarbij mensen minder vaak verhuizen en de wooncarrière rustiger verloopt, betekent voor het aantal huishoudens dat van elders naar de gemeente Lochem komt is onduidelijk. Wel is duidelijk dat veranderingen in de binnenlandse migratie gevolgen hebben voor de woningbehoefte in de gemeente Lochem. Ook deze onzekerheid maakt een flexibel woningbouwprogramma noodzakelijk.

De huishoudensontwikkeling voor de gemeente Lochem zoals die wordt voorzien in de Bevolkingsprognose Gelderland 2012 geeft weer hoe de woningbehoefte zich tot 2050 naar verwachting ontwikkelt:



*Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Lochem (bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2012)*

De prognose van de provincie Gelderland blijft tot 2020 achter bij de andere prognoses, maar voorziet een nog behoorlijk behoefte tot 2040, waarna het aantal huishoudens alsnog gaat dalen. In de periode 2010 - 2040 wordt een groei met 1278 huishoudens verwacht. Uiteraard is de onzekerheid voor de lange termijn groot.

## 2.5 Huidig beleid

### 2.5.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijke beleid van het Rijk heeft nauwelijks gevolgen voor de gemeente Lochem. Dat geldt echter niet voor de huidige ingrepen op woningmarkt, zoals de beperking van de hypotheekrenteaftrek, de verhuurdersheffing en de huurverhogingen..

### 2.5.2 Provinciaal beleid: Kwalitatief woonprogramma 2010 – 2019

Het Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP 3) is een door de provincie vastgesteld beleidsdocument. De provincie ziet het als haar verantwoordelijkheid oplossingen voor problemen op de woningmarkt te bevorderen. Zij doet dat in het belang van de Gelderse burgers en vooral van de zwakkere partijen op de woningmarkt. Daarom stimuleren zij regionale samenwerking tussen gemeenten en samenwerking van gemeenten met woningcorporaties. Het KWP 3 is onderdeel van het beleidskader 'Keuzevrijheid & Identiteit', Woonvisie Gelderland. Het KWP 3 richt zich op de periode 2010 tot en met 2019. Tien jaar vooruitblikken is nodig vanwege de lange voorbereidingstijd van bouwplannen.

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het KWP 3 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Voor de regio Stedendriehoek is uitgegaan van een netto toevoeging (nieuwbouw minus sloop) van 8.500 woningen in de periode 2010 tot en met 2019 (exclusief Deventer).

*Het KWP 3 is gebaseerd op het landelijk woningbehoefteonderzoek, het Woon Onderzoek Nederland 2006 (WoON 2006). Woningbehoefteonderzoek krijgt vooral betekenis wanneer het is gekoppeld aan een recente bevolkingsprognose. Voor het KWP 3 is de Primos-prognose 2007 gebruikt.*

*Aangezien de woningmarkt voornamelijk een regionale markt is, heeft de provincie een analyse op basis van WoON 2006 en Primos 2007 van de woningmarkten van de zes verschillende Gelderse regio's laten maken (ABF Research, september 2008). Dit heeft geleid tot een "ideaal" woningbouwprogramma voor de zes Gelderse regio's (het Referentiekader), waarmee de woningbehoefte tot 2019 optimaal bediend kan worden. Bij de referentiecijfers is ervan uitgegaan dat in 2019 in Gelderland het gehele woningtekort is ingelopen.*

*Jaarlijkse monitoring, tussentijdse evaluatie van het KWP en periodiek aanpassen van de KWP-cijfers aan de meest recente woningbehoeftecijfers zorgen ervoor dat rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen als krimp, vergrijzing en individualisering en met ontwikkelingen in de woningmarkt.*

Uit bovenstaand kader blijkt dat het KWP 3 is gebaseerd op inmiddels behoorlijk oude bevolkingsprognoses. De provincie Gelderland, de regio Stedendriehoek en de gemeente Lochem realiseren zich dit. Recentere bevolkingsprognoses geven, zoals blijkt uit paragraaf 2.4, echter niet een dusdanig ander beeld dat de provincie Gelderland op dit moment aanleiding ziet om het KWP 3 bij te stellen.

#### Regionale Programmering Wonen 2015-2025

De provincie Gelderland gaat in samenwerking met de regio's in 2013 en 2014 werken aan een regionale programmering wonen voor de periode 2015-2025. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van de nieuwe prognose van Primos (2013). Deze regionale programmering zal naar verwachting leiden tot een aanpassing van de regionale woningbouwcijfers en de binnen regionale programmering.

#### **2.5.3 Regionaal beleid**

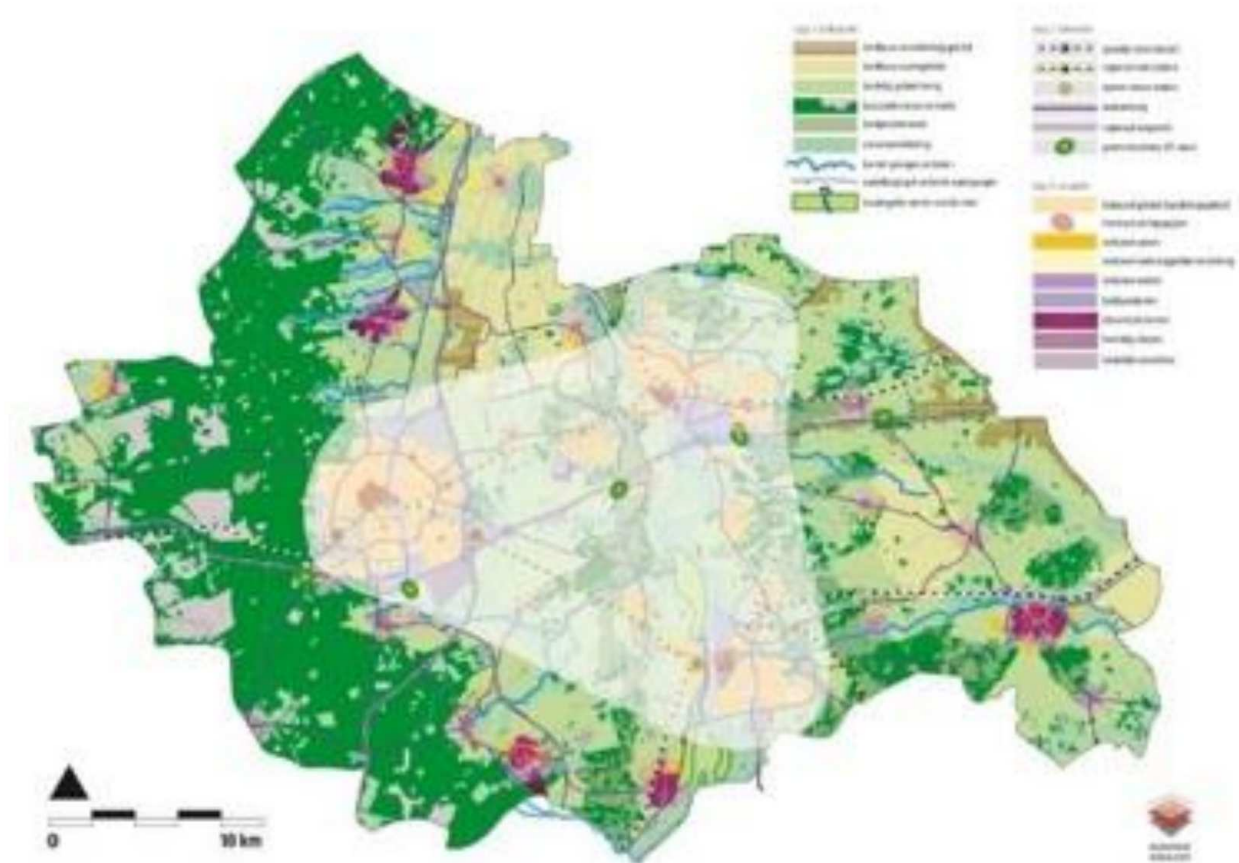
De regionale afstemming eindigt niet bij de vaststelling van het dit KWP 3. Zeker onder de nog altijd lastige woningmarktomstandigheden is het voor alle betrokken partijen belangrijk om de lokale woonprogramma's goed op elkaar af te stemmen. Richtpunt daarbij is de regionale woonopgave zoals in dit KWP3 is opgenomen. Binnenregionale programmering en fasering van de woningbouw is een belangrijk middel om de woningbouw op een goed niveau te houden.

De regio Stedendriehoek heeft een verkenning uitgevoerd naar de consequenties die het KWP 3 zou hebben voor het regionale woningbouwprogramma. Uit die verkenning heeft de regio conclusies getrokken die vertaald zijn in werkafspraken om te komen tot een regionale woningbouw-programmering. Kern van de afspraken is dat de regio vanaf 2012 wil komen tot een adaptieve vorm van woningbouwprogrammering. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- KWP 3 biedt het kwalitatieve referentiekader voor de woningbehoefte op de langere termijn dat vooralsnog bij de regionale woningbouwprogrammering zal worden gehanteerd.
- Voor de binnenregionale verdeling van de netto groei is voor de Gelderse gemeenten in de Stedendriehoek een verdeelsleutel ontwikkeld die gebaseerd is op de aandelen in de woningvoorraad per 1 januari 2011. Voor de omvang van eventueel benodigde strategische reserve wordt uitgegaan van 30% van de netto toevoeging. Als ruimtelijk kader gelden de Regionale Structuurvisies voor het Bundelingsgebied en de Voorlanden van de Stedendriehoek.
- Ten behoeve van de regionale woningbouwprogrammering zullen feitelijke ontwikkelingen van de woningvoorraad en de woningmarkt worden gemonitord. De regio onderhoudt daarmee een regionale woningbouwanalyse.
- Er wordt vastgehouden aan de in de regionale structuurvisies genoemde ruimtelijke uitgangspunten:
  - 75% van de toename van de woningvoorraad zal in het Bundelingsgebied moeten liggen (en dus 25% in de Voorlanden);
  - minstens 45% van de toename van de woningvoorraad zal plaats moeten vinden op binnenstedelijke locaties (en dus maximaal op nieuwe locaties buiten het bestaande stedelijke gebied).
- De regionale agenda bij de woningbouwprogrammering wordt in beeld gebracht.



- Regio en provincie gaan twee jaar lang gezamenlijk experimenteren met adaptief programmeren. De provincie neemt daarbij de rol van “marktmeester” voor haar rekening; dat wil zeggen een rol waarbij zij scherp let op het tot stand komen van een regionale agenda.
- Centraal op de regionale agenda en bij het adaptief programmeren staat de regionale planningslijst.



*Kaart regio Stedendriehoek met daarin aangegeven het bundelingsgebied (licht gekleurd) en de Voorlanden (bron: Regionale Structuurvisie De Voorlanden van de Stedendriehoek)*

### Flexibel programmeren

In verband met de toenemende onzekerheden over de ontwikkeling van de woningbehoefte in de toekomst stelt het Planbureau voor de Leefomgeving voor om veel flexibeler te gaan plannen. Voor de langere termijn zou daarbij minder moeten worden vastgelegd en veel meer moeten worden gedacht in bandbreedten en mogelijke toekomst. Dat laatste moet het mogelijk maken om flexibel in te kunnen spelen op ongewisse ontwikkelingen. Programmering van de ruimte zou zich vervolgens moeten richten op kortere perioden en gemakkelijk aanpasbaar moeten zijn op actuele ontwikkelingen in de vraag. Monitoring is daarbij een belangrijk instrument om met de ontwikkeling van die vraag in de pas te blijven. De regio Stedendriehoek denkt op grond hiervan, dat het niet verstandig is om prognoses te hanteren als dwingend kader waarbinnen zich de ontwikkeling van de woningvoorraad dient te voltrekken volgens een strak bepaalde regionale planningslijst. Veel meer zullen zulke cijfers (en nu zijn dat de cijfers van KWP 3) moeten dienen als ingang voor het opsporen van regionale knelpunten en daarmee als motor voor het bedenken van regionale strategieën. Monitoring van zowel de feitelijke vraagontwikkeling als van de toevoegingen aan de woningvoorraad moet een flexibele (aan de actualiteit aanpasbare) regionale woningbouwprogrammering dragen.

De input vanuit Lochem voor het regionale woningbouwprogramma vormt tevens het uitgangspunt voor de woningbouwontwikkeling in Lochem in de periode 2010 tot en met 2019.

#### 2.5.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van deze woonvisie en een ruimtelijke structuurvisie 2012 – 2020 wordt het bestaande kwalitatief woonprogramma 2007 en de visie Wonen en Werken 2007 – 2015 vervangen. Bij de ontwikkeling van deze woonvisie en de nieuwe ruimtelijke structuurvisie is rekening gehouden met het beleid van het Rijk, de provincie en de regio en met de Toekomstvisie Lochem 2030.

## 2.6 Krimp?

### 2.6.1 Ontwikkeling na 2020

Het leven houdt niet op na 2020 en het is dan ook van belang om verder te kijken. De moeilijkheid daarbij is dat de onzekerheid in prognoses toeneemt naarmate je verder in de tijd komt. Wel is duidelijk dat op een gegeven moment de positieve migratie de negatieve bevolkingsaanwas niet meer overtreft en de bevolking in Lochem gaat dalen. In 2010 en 2011 heeft zich dit al in beperkte mate voorgedaan. Een daling van de bevolking hoeft echter nog niet te betekenen dat er geen behoefte meer is aan nieuwe woningen. Lochem, maar ook een groot deel van de rest van Nederland, heeft te maken met gezinsverdunding. Dit betekent dat er steeds minder mensen in één huishouden samenleven en er daarmee gemiddeld in een woning ook steeds minder mensen wonen. De behoefte aan nieuwe woningen door gezinsverdunding is nu nog groter dan de verminderde behoefte aan nieuwe woningen door een afname van de bevolking. Er kan dus sprake zijn van een bevolkingsdaling zonder dat dit leidt tot een dalende woningbehoefte. Dit fenomeen doet zich de komende tijd in Lochem voor.

Voor de toekomst, en dan hebben we het naar verwachting over de periode na 2035, wordt voor Lochem een daling van het aantal huishoudens verwacht doordat de gezinsverdunding stopt en het saldo van natuurlijke aanwas en migratie negatief wordt. Dit betekent dat op een gegeven moment de behoefte aan extra woningen wegvalt en de aandacht in de woningbouw verschuift naar vervanging van verouderde woningen in de bestaande voorraad. Tegelijkertijd wordt dan voor Lochem echter een toename van het aantal inwoners verwacht. Deze toename komt doordat vele, soms forse eengezinswoningen in de gemeente vrij komen doordat ouderen komen te overlijden en vervolgens bewoond gaan worden door jonge gezinnen. Het gemiddelde aantal mensen per huishoudens neemt dan toe en daarmee groeit de Lochemse bevolking. Op een gegeven moment zal deze "huishoudensverdijking" tot stilstand komen en zal de bevolking in de gemeente weer gaan dalen. Het is mogelijk dat dit pas omstreeks 2050 gaat gebeuren.

### 2.6.2 Krimp in perspectief

Een daling van de bevolking, ofwel "krimp" heeft vaak een negatieve bijklank en wordt geassocieerd met vergrijzing, een dalende woningbehoefte, leegstand en een afkalvend voorzieningenniveau. Bevolkingskrimp manifesteert zich echter op verschillende manieren en heeft niet altijd negatieve gevolgen.

Bureau PAU en bureau Louter, die onderzoek hebben verricht naar de situatie in de gemeente Lochem, hanteren het begrip *bevolkingskrimp* voor de combinatie van bevolkingsdaling en afnemend arbeidsperspectief en voorzieningenniveau. Zij beschouwen daarom gemeenten als Haren, Bloemendaal en Blaricum, ondanks een dalende bevolking, niet als krimpgemeenten. Lochem behoort tot dezelfde categorie als Haren, Bloemendaal en Blaricum: welvarend, vergrijsd met mooie woningen in een prachtige omgeving. Bij deze gemeenten gaat het er meer om of er sprake is van toename van het aantal huishoudens dan de schommelingen in het aantal inwoners. Vanwege het ruime uitgavenpatroon van deze huishoudens komen de voorzieningen niet onder druk te staan zoals in andere krimpgebieden, en is soms zelfs uitbreiding nodig. Hoe anders ligt dat in bijvoorbeeld de gemeente Delfzijl, waar er sprake is van afnemende bevolking van 7.000 personen in de afgelopen 10 jaar tijd, waar ook het aantal huishoudens daalt, het kernwinkelapparaat met een vijfde is ingekrompen en reeds meer dan 1000 woningen gesloopt zijn.

#### Situatie gemeente Lochem

Voor Lochem geldt dat de natuurlijke groei negatief is. Echter, het aantal huishoudens groeit vanwege de binnenlandse migratie. Daarbij trekt Lochem vooral welvarende huishoudens aan, wat positief is voor het draagvlak van voorzieningen en de leefbaarheid in de gemeente. Volgens de landelijke prognose modellen zal Lochem de komende jaren een beetje krimpen en vervolgens weer gaan groeien. De beperkte bevolkingsdaling in 2010 en 2011 hoeft dus geen enkel probleem te zijn. Uit de analyses blijkt dat er de komende jaren nog gebouwd kan worden in Lochem. Voor de periode na

2020 worden de vooruitzichten onzekerder omdat de verschillende modellen aanzienlijk uiteenlopen. Voorsnog houdt de gemeente Lochem voor de periode 2020 – 2030 nog rekening met een ontwikkeling van het aantal huishoudens. Al zal deze naar verwachting lager uitvallen dan de verwachte toename met circa 825 woningen in de periode 2010 tot en met 2019.



## **3 Beleidsmatige uitgangspunten**

### **3.1 Inleiding**

Vanuit de hiervoor geschetste algemene ontwikkelingen zijn beleidsmatige uitgangspunten geformuleerd. Deze beleidsmatige uitgangspunten zijn zelfbindend, oftewel: de gemeente heeft zich aan deze uitgangspunten te houden. Voor andere partijen bieden de uitgangspunten helderheid over hoe de gemeente omgaat met nieuwe initiatieven.

### **3.2 Regionale woningbouwprogrammering**

In paragraaf 2.5.3 is het regionale woonbeleid en de regionale woningbouwprogrammering uiteengezet. Deze vormen een uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke ruimtelijke en woonbeleid.

Uit de analyse blijkt dat de binnenregionale verdeling zich goed verhoudt tot de verwachte huishoudensontwikkeling voor Lochem op basis van de meest recente prognoses van Pearl en Primos. Zoals gezegd vormt de binnenregionale verdeling vooralsnog het kwantitatieve referentiekader. Ontwikkelingen op de woningmarkt en/of nieuwe prognoses kunnen aanleiding geven om het referentiekader bij te stellen. Zo heeft de provincie Gelderland inmiddels aangegeven met regio's, gemeenten en woningcorporaties in gesprek te willen gaan over nieuwe woningbouwafspraken per 2015, met 2025 als horizon. Ook de regio erkent de noodzaak om de voor de regionale woningbouwprogrammering gehanteerde Primos-prognose 2007 te actualiseren. Een nieuwe woningbehoefteprognose zullen de regiogemeenten en de provincies Gelderland en Overijssel gezamenlijk opstellen.

Deze woonvisie geeft geen blauwdruk voor het aantal te realiseren woningen in de periode 2012 – 2020. Wel bieden de prognoses een redelijkerwijs te verwachten productie. Adaptief programmeren veronderstelt een flexibel woningbouwprogramma. Dit flexibele woningbouwprogramma stelt de gemeente Lochem niet alleen, maar in samenspraak met de andere partners in de regio, zoals corporaties, makelaars, en projectontwikkelaars.

### **3.3 Voorzien in Lochemse woningbehoefte**

Een uitgangspunt van beleid is dat de gemeente Lochem inspeelt op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De Lochemse bevolking ontwikkelt zich al sinds halverwege de jaren zeventig doordat mensen van elders zich in de gemeente vestigen. Het aantrekken van mensen van elders is geen doel op zich, maar wanneer Lochem uitgaat van een migratiesaldo nul zal de bevolking direct gaan dalen vanwege het sterfteoverschot in de gemeente. De gemeente Lochem kiest er dan ook voor om ook ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen. De gemeente Lochem kiest er echter niet voor om concurrerende woonmilieus te ontwikkelen met als doel om mensen vanuit andere gemeenten in de Stedendriehoek naar Lochem te halen. De regionale afstemming is hierbij van belang.

### **3.4 Bouwen voor de kernen**

De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat. Het gaat daarbij om de behoefte van zowel mensen die nu al in de betreffende kern wonen als om mensen die graag in de betreffende kern komen wonen. Door woningen in de verschillende kernen te blijven bouwen kan de bevolking en daarmee het voorzieningenniveau vooralsnog op peil worden gehouden.

Uitgangspunt bij het bouwen voor de kernen is dat de kern Lochem, vanwege haar fors groter omvang dan de andere kernen, de grootste opgave voor nieuwbouw kent.

### **3.5 Inbreiden boven uitbreiden**

De provincie Gelderland en de regio Stedendriehoek hanteren in hun beleid het principe inbreiding boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties. Dit betekent echter niet dat helemaal geen uitbreidingslocaties worden gerealiseerd. In een aantal kernen wordt onvoldoende ruimte gezien op inbreidingslocaties om in de woningbehoefte te voorzien. Wel ziet de gemeente Lochem gezien de

verwachte huishoudensontwikkeling en de in de verdere toekomst verwachte daling van het aantal huishoudens om een aantal eerder aangewezen zoeklocaties buiten bestaand stedelijk gebied niet meer op te nemen omdat het niet aannemelijk is dat deze nog nodig zijn.

Het uitgangspunt inbreiding boven uitbreiding betekent ook niet dat iedere open plek in de kernen in aanmerking komt voor woningbouw. Locaties kunnen niet geschikt zijn omdat ze dicht tegen bestaande woningen of bedrijvigheid zijn gelegen, omdat er geen goede aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur kan worden gecreëerd, of omdat het kwalitatief hoogwaardige open plekken betreft die van belang zijn voor de kwaliteit van de kern. Daarnaast zullen nadrukkelijk keuzes gemaakt moeten worden in de locaties die nog wel ontwikkeld kunnen worden. De verwachte woningbehoefte is kleiner dan de capaciteit die alle mogelijk geschikte uitbreidings-, inbreidings- en herstructureringslocaties samen herbergen.

### **3.6 Herstructurering en stedelijke vernieuwing**

Nu in de gemeente Lochem de grenzen aan de groei van het aantal huishoudens aan de horizon verschijnen, zal de aandacht in de woningbouw verschuiven van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt, naarmate de mogelijkheden om de voorraad uit te breiden kleiner worden, steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet er voor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.

Het bovenstaande kan betekenen dat zich in de toekomst meer aandacht ontstaat voor herstructurering van vrijkomende locaties en stedelijke vernieuwing waarbij verouderde buurten vernieuwd worden. Dergelijk projecten dragen nadrukkelijk bij aan het behoud van kwalitatief goede kernen en zijn dan ook van belang voor de leefbaarheid in de kernen. De gemeente Lochem wil ook nadrukkelijk de ruimte hebben voor woningbouw op locaties die in aanmerking komen voor herstructurering en stedelijke vernieuwing.

### **3.7 Lef in wonen: ruimte voor vernieuwende woonconcepten**

De gemeenteraad van Lochem heeft in april 2011 de Toekomstvisie Lochem 2030 vastgesteld. Met deze toekomstvisie wil de gemeente Lochem vooruit kijken om voorbereid te zijn op de toekomst. Ten behoeve daarvan zijn een zevental trends benoemd, die vervolgens zijn vertaald in een strategische agenda. Een van de agendapunten is "Lef in wonen". De gemeente Lochem heeft als doelstelling dat in 2030 voor zowel jongeren als senioren ieder een tweetal onderscheidende woonconcepten zijn uitgewerkt.

Het bovenstaande betekent dat Lochem in haar woonbeleid rekening houdt met en ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten. Voorwaarden die daarbij worden gesteld is dat het concept vernieuwd is en energieneutraal is. Daartegenover staat dat aan het concept architectonische vrijheid wordt toegekend en dat qua woningbouwprogramma alleen de eis wordt gesteld dat het voor starters dan wel senioren is.

Door ruimte te geven aan andere woonconcepten en architectonische vrijheden, naast nieuwe zorgconcepten en particulier opdrachtgeverschap, wordt het gebied interessant voor duurzame vernieuwing in de bouw. Tevens wordt via slim duurzaam bouwen en verbouwen sterk ingezet op een andere doelstelling: Lochem klimaatneutraal in 2030. Waarbij een lager energieverbruik ook tot lagere woonlasten leidt. Kortom, Lochem wil voor een in alle opzichten duurzame aanpak in het bouwen zorgen. Dat leidt tot woningen die niet alleen energiezuinig zijn, maar ook voor alle doelgroepen voldoende toekomstbestendigheid bieden.

### **3.8 Wonen in het buitengebied**

Afgezien van enkele uitbreidingslocaties aangrenzend aan de kern plant de gemeente Lochem geen bouwopgave in het buitengebied. Wel blijft er ruimte voor vrijkomende agrarische bedrijven om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen. Een en ander conform het beleidskader voor functieverandering "Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit".

Inmiddels is de ervaring dat niet op alle plekken woningbouw mogelijk is op grond van het beleid voor functieverandering. Om vrijkomende agrarische bedrijven op deze locaties toch mogelijkheden voor functieverandering te bieden wordt de ontwikkeling van clusterlocaties onderzocht. Het gaat daarbij in eerste instantie om een locatie aan de noordkant van de kern Exel.

Ook door middel van het splitsen van woningen in het buitengebied met een inhoud van meer dan 900 m<sup>3</sup> kunnen onder voorwaarden nieuwe woningen in het buitengebied worden gecreëerd.

Voor het overige is woningbouw in het buitengebied niet toegestaan.

## 4 Uitwerking naar doelgroepen

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de woonvisie verder uitgewerkt naar de verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Wat wensen de onderscheiden doelgroepen en hoe wordt daar invulling aan gegeven. Daarbij wordt elke doelgroep kort geïntroduceerd, worden knelpunten weergegeven evenals mogelijke oplossingsrichtingen. Per doelgroep worden beleidsuitgangspunten benoemd.

### 4.2 Starters

Onder starters worden op de eerste plaats onzelfstandig wonenden verstaan. Zij zijn inwonend bij ouders of wonen op kamers en willen de eerste zelfstandige stappen op de woningmarkt zetten. Daarnaast is er een grote groep huishoudens die gestart is in een huurwoning en wil doorstromen naar de koopsector. Dit zijn de zogenaamde koopstarters.

Starters hebben de afgelopen jaren moeite gehad om toe te treden tot de woningmarkt. Dit komt vooral door de sterk gestegen prijzen in de koopsector en de wachttijden in de sociale huursector. Dit speelt in de meeste gebieden in Nederland. Daar komt in de huidige tijd bij dat banken steeds terughoudender zijn in het verstrekken van hypotheeklen. Vooral starters ondervinden hier hinder van omdat zij veelal nog beschikken over een lager inkomen.

De gemeente Lochem heeft haar woonbeleid de afgelopen jaren nadrukkelijk gericht op starters. Er zijn dan ook in veel kernen starterswoningen bijgekomen. Bovendien zijn er momenteel nog een aantal projecten in voorbereiding en uitvoering die voorzien in starterswoningen. De gemeente Lochem richt zich hiermee nadrukkelijk op de vestiging van de jongere leeftijdsgroepen, waaronder jonge gezinnen en jongeren die een gezin willen vormen. Het woningaanbod moet daarbij qua grootte, type, situering, eigen buitenruimte, inrichting van de woonomgeving en prijsstelling aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen. De gemeente Lochem wil daarmee voorkomen dat starters bij gebrek aan passende huisvestingsmogelijkheden de gemeente verlaten. Starters zijn immers van groot belang voor een vitale ontwikkeling van de gemeente. Zij zorgen niet alleen voor een goede menging van jong en oud(er) in de kernen, maar nemen veelal ook actief deel aan het lokale verenigingsleven en zorgen in de dorpen voor draagvlak voor de aanwezige voorzieningen. Kortom: starters zijn van belang voor (het behoud van) de leefbaarheid in de kernen.

De aandacht voor jonge leeftijdsgroepen en specifiek gezinnen blijft. Toch is er aanleiding om terughoudend te zijn in het toevoegen van starterswoningen in het echt goedkope segment. Het aandeel jongeren van het totale aantal huishoudens in de gemeente Lochem is relatief klein. De leeftijdsklassen 17-24 jaar, 25-29 jaar en 30-39 jaar zijn duidelijk ondervertegenwoordigd. Bovendien zet de afname van het aandeel jongeren, de zogenaamde ontgroening, door. Daarnaast vertrekken jongeren uit Lochem vanwege studie en werk of vanwege het voorzieningenniveau dat in mindere mate aansluit bij de wensen van jongeren. Uit onderzoek van WDM is gebleken dat de voorraad rijwoningen redelijk in lijn ligt met de vraag, met daarbij de opmerking dat er aan rijwoningen in de koopsector een klein tekort is, terwijl er in de huurwoningen een klein overschot is. Naar verwachting zal dit verschil de komende jaren worden opgelost. Woningcorporaties Viverion en IJsseldal Wonen verwachten voor de toekomst een overschot aan rijwoningen in de sociale huursector en zijn voornemens een deel van deze voorraad te verkopen. Op deze manier komen er goedkope rijwoningen (< € 170.000,-) op de koopmarkt die bij uitstek geschikt zijn voor starters. Gezien de huidige economische ontwikkelingen wordt wel aanleiding gezien om het veronderstelde overschot en de verkoop daarvan te monitoren. Indien de verwachtingen niet uitkomen dienen mogelijk alsnog meer goedkope starterswoningen te worden gebouwd.

Toch zal er ook in de komende jaren aandacht blijven voor starters. Zeker in dorpen waar het aanbod aan betaalbare woningen beperkt is. Wel is daarbij van belang dat nieuwe betaalbare woningen voldoende kwaliteit hebben en voldoende toekomstbestendig zijn. Het blijft dan ook zoeken naar een evenwicht tussen betaalbaarheid en kwaliteit.

### 4.3 Huishoudens met een laag inkomen

Een van de belangrijkste doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroepen van beleid. Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun woonbehoefte voorzien en vormen

dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente, Viverion en IJsseldal Wonen. Het gaat hier om huishoudens met een bruto inkomen tot € 34.085,- per jaar (peil 2012). Op basis van afspraken tussen het Rijk en "Europa" moeten corporaties minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een bruto inkomen tot € 34.085,- per jaar (peil 2012). Dit wordt ook wel de primaire doelgroep genoemd. Het gevolgen hiervan is dat huurders blijven zitten omdat zij elders niet meer in aanmerking komen voor een woning, de doorstroming vermindert en er daardoor minder kansen zijn voor anderen.

De corporaties voorzien beiden in de periode tot 2025 een afname van de primaire doelgroep en daarmee een afname van het aantal benodigde huurwoningen. Dit geeft aanleiding om een deel van het woningbestand te verkopen. Omdat het veelal gaat om goedkope woningen met een prijs onder de € 170.000,- zijn deze bij uitstek geschikt voor starters op de woningmarkt. Bij de verkoop van een deel van het bestand zullen de ontwikkelingen op de woningmarkt en met betrekking tot de Europese regelgeving nadrukkelijk worden gevolgd. Indien blijkt dat er meer huurwoningen nodig blijven, zullen er minder woningen worden verkocht. Dat neemt niet weg dat in de nieuwbouw rekening gehouden dient te worden met een aanbod aan goedkope koopwoningen vanuit de corporaties om een overaanbod te voorkomen.

Uit het strategisch voorraad beleid van de corporaties blijkt dat er niet alleen verkocht zal worden. IJsseldal Wonen geeft aan het huidige woningbouwprogramma tot 2015 af te ronden en daarna de inzet te richten op herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Viverion zal zich de komende jaren in belangrijke mate richten op verkoop. Voor de Zuiderenk zal een gebiedsvisie worden opgesteld. De verbetering die Viverion daar voor ogen heeft is gericht op het doorbreken van de eentonigheid, het verbeteren van de krappe stedenbouwkundige structuur en het verbeteren van de sociale structuur. Daarnaast wil Viverion gaan investeren in het verbeteren van de energieprestaties van haar woningen, onder andere in de Noorderbleek. Viverion heeft geen actuele nieuwbouwplannen voor de kernen Lochem, Barchem en Laren.

#### **4.4 Huishoudens met een midden inkomen**

Zoals aangegeven in paragraaf 4.3 dienen corporaties minimaal 90% van hun vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een bruto inkomen tot € 34.085,- per jaar. Dit betekent dat mensen met een midden inkomen (tussen de € 34.000,- en € 43.000,-) minder kans hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daar komt bij dat huishoudens met een midden inkomen als gevolg van de strengere hypotheekvereisten moeilijk voldoende hypotheek kunnen krijgen om een woning te kopen. Het rest dan de particuliere huurmarkt. Er is echter nog nauwelijks aanbod aan huurwoningen in het prijssegment van € 650,- tot circa € 850,- per maand in de gemeente Lochem. Toch zijn er lichtpunten:

- Steeds meer beleggers stappen in de Nederlandse huurwoningmarkt. Kennelijk wordt er in de huidige markt wel mogelijkheden gezien om een solide rendement te halen uit huurwoningen.
- Inmiddels is duidelijk geworden dat de Europese Commissie toestemming geeft om maximaal 20%, in plaats van 10%, van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een midden inkomen. Dit biedt kansen voor de midden inkomers. Wel stelt de Commissie als voorwaarde dat van die 20% de helft van de woningen bedoeld is voor huishoudens met een maximaal inkomen van € 38.000,-.

Tegenover de hierboven genoemde lichtpunten staat de verhuurdersbelasting die het kabinet Rutte II gaat invoeren. Het is nog onvoldoende duidelijk wat dit structureel betekent voor de huurwoningmarkt. Voor de korte termijn is duidelijk dat de investeringsmogelijkheden van corporaties aanzienlijk afnemen.

De gemeente Lochem wil de ontwikkeling van huurwoningen in het prijssegment van € 650,- tot € 850,- graag stimuleren door voorrang te geven aan de ontwikkeling van dergelijke huurwoningen. Het kan daarbij zowel gaan om grondgebonden huurwoningen als om huurappartementen. Bij huurappartementen is het daarbij van belang dat ze goed toegankelijk zijn voor mensen met een lichamelijke beperking, waaronder senioren.



#### **4.5 Senioren en zorgvragers**

De nu al grote groep senioren in de gemeente Lochem zal de komende jaren blijven stijgen. Het aandeel huishoudens bestaande uit 65-plussers zal groeien van 32,7% in 2012, via 37,4% in 2020 naar 42,2% in 2030. De groep wordt groter, maar het karakter ervan zal veranderen. Het gaat meer en meer om een mondige, gezonde en actieve groep, die zolang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen. De grote groep (welvarende) ouderen is van belang voor de gemeente Lochem. Om deze groep goed te bedienen is het van belang het woningaanbod af te stemmen op de wensen van de senioren. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad die momenteel nog onvoldoende is toegerust op de groeiende groep senioren. Er dient flexibel en aanpasbaar gebouwd te worden, zodat mensen meerdere fasen van hun leven in dezelfde woning kunnen doorbrengen. Deze woningen worden wel levensloopbestendige wonen genoemd. Het consumentenkeurmerk Woonkeur is hierbij een goed instrument. Daarnaast kan gedacht worden aan het verruimen van de bebouwingmogelijkheden in bestemmingsplannen, zodat een slaapkamer en/of badkamer beneden zonder problemen gerealiseerd kan worden.

Er zijn ouderen die de voorkeur geven aan een bijzondere woonvorm. Het gaat dan om wonen in een zelfstandige woning, maar toch met anderen in hetzelfde gebouw, met een gemeenschappelijke ruimte waar dan gezamenlijk activiteiten kunnen worden ondernomen. Bij een dergelijke bijzondere woonvorm zijn ook andere voorzieningen onder één dak of in een naastgelegen steunpunt gehuisvest. In nagenoeg alle kernen zijn dergelijke voorzieningen aanwezig. Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg geeft aan dat er een grote behoefte is aan verzorgd wonen. De gemeente Lochem staat open voor de ontwikkeling van meer van dergelijke woonvormen. In het bijzonder als er sprake is van een vernieuwend woonconcept voor senioren.

Daarnaast is het van belang om goed te kijken naar de locaties waar voor ouderen geschikte woningen worden gebouwd. Dit in verband met de bereikbaarheid van de voorzieningen. In toenemende mate lukt het ook om voorzieningen, vooral zorg, bij de senioren thuis te krijgen. Daarbij is nabijheid in zekere mate van belang.

#### **4.6 Gezinnen en kleine huishoudens jonger dan 55 jaar**

Uit de analyse van WDM en PAU blijkt dat de gemeente Lochem het voor wat betreft de groei van het aantal huishoudens vooral moet hebben van de binnenlandse migratie. Veelal gaat het daarbij om welgestelde gezinnen die zich vestigen in vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De mogelijkheid om groter te wonen, is voor huishoudens uit andere gemeenten een aantrekkelijke eigenschap van Lochem. De gemeente Lochem wil echter niet alleen ruimte bieden aan vestigers, maar ook doorstromers die nu al in de gemeente wonen. Door deze groep goed te bedienen komen er voor starters geschikte woningen vrij en kunnen vooral gezinnen aan Lochem worden gebonden. Dit betekent dat er voor de komende jaren een belangrijke opgave ligt in het bouwen van voldoende eengezinswoningen in het middeldure (€ 170.000 tot € 250.000,-) en het dure (> € 250.000,-) segment.

#### **4.7 Statushouders en asielzoekers**

Vluchtelingen die in Nederland komen, kunnen asiel aanvragen. Als zij erkend worden als vluchteling, kunnen zij een verblijfsvergunning krijgen. Zij hebben dan als statushouder recht op huisvesting in Nederland. Elke gemeente in Nederland krijgt een zogenaamde taakstelling: naar rato van het aantal inwoners moet de gemeente elk halfjaar een bepaald aantal statushouders huisvesten. De gemeente Lochem heeft met Viverion en IJsseldal Wonen afspraken gemaakt over het huisvesten van statushouders. Door een combinatie van factoren is het niet altijd gelukt om de taakstelling in te vullen:

- De lage mutatiegraad van sociale huurwoningen waardoor er niet altijd tijdig geschikte woningen beschikbaar zijn;
- Het feit dat de aanwezige huurwoningen voor het overgrote deel bestaan uit eengezinswoningen terwijl de populatie in de asielzoekerscentra voor het overgrote deel bestaat uit alleenstaanden.
- Het feit dat asielzoekers vaak niet in een dorp worden gehuisvest willen worden omdat ze dan te ver van andere vluchtelingen met dezelfde nationaliteit af wonen.

De gemeente en de corporaties blijven zich inzetten om de taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders in te vullen. Om de integratie van statushouders goed te laten verlopen werken de gemeente en corporaties samen met Stichting Vluchtelingenwerk Lochem.

#### **4.8 Huisvesting uitstroom vrouwenopvang**

Om te voorkomen dat er in de regio Stedendriehoek tekorten ontstaan in de capaciteit van de regionale vrouwenopvang zijn er in de regio afspraken gemaakt met de corporaties over het toewijzen van urgentiewoningen aan cliënten van de regionale vrouwenopvang. Voor de gemeente Lochem gaat het om 2 woningen per jaar die als urgentiewoning aan een cliënt van Hera beschikbaar gesteld zouden moeten worden. Dit betekent niet dat cliënten automatisch doorschuiven naar de woningen van de corporaties. Hera zal in de meeste gevallen cliënten aanspreken op hun eigen kracht, via hun eigen netwerk en andere mogelijke mogelijkheden om zelf een woonruimte te vinden.

De gemeente Lochem zal met de corporaties in de prestatieafspraken nadere afspraken maken over het beschikbaar stellen van urgentiewoningen voor deze doelgroep.

#### **4.9 Woonwagengewoners**

De gemeente Lochem kent twee locaties voor woonwagens. Deze plaatsen liggen aan de Reeveerweg in Harfsen en de Holterweg in Laren. Het gemeentelijke beleid is erop gericht om geen nieuwe woonwagens of woonwagenlocaties toe te staan. De bestaande woonwagenlocaties mogen in de huidige omvang blijven bestaan.

#### **4.10 Opvang dak- en thuislozen**

Het Rijk heeft 43 centrumgemeenten aangewezen die verantwoordelijk zijn voor de bijstandsverlening aan zwervende daklozen. Deventer is centrumgemeente voor Zutphen, Lochem, Olst-Wijhe en Raalte. In de gemeente Lochem is een tijdelijke opvang gevestigd in Almen. De afgelopen tijd is in overleg met de corporaties en de gemeente Zutphen gezocht naar een nieuwe locatie nabij Eefde. Omdat de beoogde locatie uiteindelijk ongeschikt werd geacht, dient nu naar een nieuwe locatie te worden gezocht.

## 5. Relatie tussen wonen, welzijn en zorg

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de vraag centraal hoe mensen zo lang en comfortabel mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt ingegaan op die groepen die niet meer in staat zijn om zelfstandig thuis te wonen en dan ook zorg aan huis nodig hebben dan wel zijn aangewezen op woonvoorzieningen een zorginfrastructuur of op woonzorgvoorzieningen waar 24-uurs zorg binnen het gebouw beschikbaar is.

### 5.2 Masterplan wonen, welzijn en zorg

Het Masterplan wonen, welzijn en zorg vormt een gezamenlijke visie van in Lochemse werkzame partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Dit masterplan is uitgewerkt in de in 2009 vastgestelde nota "De Lochemse kernen in woonzorg-perspectief". In deze nota is verschillende informatie verzameld over verschillende woonvormen en voorzieningen op het terrein van wonen, welzijn en zorg in de verschillende kernen.

Een van de belangrijkste discussies uit de nota is dat veel ouderen de stap naar verzorgd wonen overslaan. Onder verzorgd wonen wordt verstaan: *"Volledig zelfstandige woningen die extern en intern toegankelijk zijn (alle primaire voorzieningen zijn zonder buiten- of binnentrap te bereiken en rolstoelgeschikte, en bovendien is externe zorginfrastructuur (een zorgsteunpunt en een ontmoetingsruimte) in de nabijheid (maximaal 500 meter afstand). Deze zorginfrastructuur maakt het mogelijke woonzorgappartementen aan te bieden met zorg op afroep. In deze woonvorm is geen sprake van 24-uurszorg met toezicht."*

Feitelijk zijn drie ontwikkelingen te zien die het verklaarbaar maken waarom veel ouderen uit de kernen de stap naar verzorgd wonen overslaan:

1. De zorgorganisaties in Lochem kunnen in iedere kern langer zwaardere vormen van zorg aan huis leveren en de zorg op afroep (binnen maximaal 20 minuten ter plekke) garanderen (extramuralisering);
2. Het ontbreken van 24-uurs nabije zorg in de kernen doet ouderen besluiten langer in de eigen woning te blijven.
3. In het kader van het scheiden van wonen en zorg wordt de financiering van zorg en huisvesting gescheiden. Meer mensen zullen een indicatie krijgen waarin geen financiering van 24-uurstoezicht is afgesproken, waardoor meer mensen er voor zullen kiezen om langer zelfstandig te blijven wonen.

### 5.3 Scheiden van wonen en zorg

In het kader van het scheiden van wonen en zorg wordt de financiering van zorg en huisvesting gescheiden. Zorginstellingen ontvangen alleen nog de zorgcomponent en cliënten betalen zelf de huisvesting. Nieuwe cliënten die in 2012 nog in aanmerking zouden komen voor een licht zorgzwaartepakket (ZZP 1 en 2) en een indicatie voor zorg in een instelling (intramuraal) krijgen in 2013 een indicatie voor zorg thuis (extramuraal). Dit betekent dat mensen langer in hun huidige woning blijven wonen, waar zij zorg aan huis krijgen. In de toekomst worden ook de zorgzwaartepakketten 3 en 4 geëxtramuraliseerd.

Het extramuraliseren van de zorgzwaartepakketten 1 t/m 4 heeft gevolgen voor (nieuwe) cliënten, zorginstellingen, corporaties, zorgverzekeraars en gemeenten. De omvang van deze gevolgen is op dit moment nog niet goed in te schatten, maar het is wel duidelijk dat de extramuralisering verschuivingen teweeg brengt naar andere domeinen en ook risico's met zich meebrengt. In reacties van verschillende overkoepelende organisaties wordt onder andere op het volgende gewezen:

- Mensen zullen langer thuis (extramuraal) blijven wonen en voor wat betreft huishoudelijke hulp, woningaanpassing, hulpmiddelen en dergelijke onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) vallen. Als de begeleiding overkomt, en mogelijk ook verzorging en/of verpleging, vallen ze ook daarvoor onder de Wmo.
- Het is de vraag of de woningvoorraad voldoende geschikt is voor zelfstandig wonen met zorg; in zorginstellingen is vaak sprake van woonunits van 15 tot 45 m<sup>2</sup>, ingericht voor eenpersoonshuishoudens.
- De laatste jaren zijn nieuwe beschermde woonvormen ontstaan waarbij 24-uurstoezicht en aanwezigheid van personeel is afgesproken. Financiering vanuit de zzp's 1 en 2 vervalt per

2013 wat tot gevolg heeft dat cliënten een extramurale indicatie krijgen, waarin geen financiering van 24-uurs begeleiding/bekostiging is opgenomen.

De extramuralisering heeft ook voor de gemeente Lochem gevolgen. In de gemeente Lochem zijn een groot aantal bijzondere woongebouwen gevestigd. Het daarbij om bejaardentehuizen, verpleeghuizen, inrichtingen voor mensen met een verstandelijke beperking, gezinsvervangende tehuizen, een jeugdinternaat, en een opvangcentrum voor dak- en thuislozen.

In de nota "De Lochemse kernen in woonzorg-perspectief" is per kern het aanbod en de behoefte aan gewoon wonen, voor ouderen potentieel geschikte woningen, verzorgd wonen, beschermd wonen en intramuraal verblijf weergegeven. Uit de cijfers blijkt een duidelijke concentratie van beschermd en intramuraal wonen in Eefde, Gorssel en Lochem, waarbij er bovendien in Gorssel en Lochem sprake is van een overschot.

Gezien de huidige ontwikkelingen ten aanzien van extramuralisering is het van belang om in beeld te brengen wat voor gevolgen de scheiding van wonen en zorg heeft in de gemeente Lochem. Het gaat daarbij om de woningbehoefte, de behoefte aan intramurale plaatsen en de behoefte aan steunsystemen op het gebied van welzijn en zorg. De gemeente wil dit graag in overleg met partners in het WWZ-netwerk uitwerken.

De gemeente Lochem verwacht dat als gevolg van de extramuralisering veel zorgaanbieders de komende jaren in beweging zullen komen en hun woonzorggebouwen gaan herontwikkelen. Veel woonzorggebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Naar verwachting zal bij de herontwikkeling het aantal intramurale plaatsen in Lochem en Gorssel verminderen, deels ten gunste van regulier wonen en deels ten gunste van decentralisatie waarbij ook in andere kernen beschermd wonen en intramuraal verblijf wordt aangeboden. Dit houdt ook verband met het streven om over te gaan naar meer kleinschalige woonvoorzieningen. Deze kleinschaligheid heeft echter zijn grenzen: de ondergrens ligt om bedrijfseconomische redenen veelal bij 20-24 wooneenheden. Hierdoor is het niet in alle kernen in de gemeente Lochem mogelijk om een woonzorggebouw te realiseren.

De gemeente Lochem ziet voor zichzelf een regisserende, maar ook stimulerende en faciliterende rol weggelegd waar het gaat om scheiden van wonen en zorg. Stimulerend en faciliterend waar het gaat om het in beeld krijgen van de gevolgen van de scheiding van wonen en zorg, regisserend waar het gaat om de herontwikkeling van bestaande woonzorggebouwen. Naast de al in de gemeente Lochem gevestigde zorgaanbieders, melden zich ook andere zorgaanbieders die een positie op de Lochemse markt willen krijgen. De gemeente Lochem staat hiervoor open, maar net als op de reguliere markt dient een overaanbod voorkomen te worden door als gemeente te sturen op locaties en planinvulling.

## **5.4 Toegankelijkheid van woningen**

Nu de in de nota "De Lochemse kernen in woonzorg-perspectief" geraamde behoefte aan verzorgd wonen niet wordt bevestigd door de vraag is deze behoefte toegevoegd aan het segment "gewoon wonen". Dit past ook binnen het scheiden van wonen en zorg. De totale vraag naar geschiktere woningen en woonvormen naar ouderen neemt niet af, en bedroeg op peildatum 2008 voor de periode tot en met 2015 1145 woningen. Inmiddels is duidelijk dat dit geraamde aantal hoger ligt dan de verwachte nieuwbouw in de periode. Om te voorzien in voldoende voor ouderen geschikte, levensloopbestendige woningen dient er bij nieuwbouw nadrukkelijk aandacht te zijn voor de toegankelijkheid van woningen. De bouw van woningen onder Woonkeur draagt bij aan het aanbod van toegankelijke woningen. Woonkeur is een certificaat voor nieuwbouwwoningen. Het certificaat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid.

Met de corporaties zijn onder de naam "Wonen met kwaliteit" werkafspraken gemaakt over de kwaliteitseisen waaraan de door de woningcorporaties nieuw te realiseren woningen zullen voldoen. Deze kwaliteitseisen welke zijn gebaseerd op de eisen van Woonkeur hebben in belangrijke mate betrekking op de toegankelijkheid van de woningen. Doel hiervan is om te voorzien in levensloopbestendige sociale huurwoningen.

## **5.5 Wonen met een plus**

Met betrekking tot toegankelijkheid dient niet alleen de aandacht uit te gaan naar nieuw te bouwen woningen. Ook in de bestaande woningvoorraad kan een slag gemaakt worden zodat ouderen langer zelfstandig en comfortabel in hun woningen kunnen blijven. Dit kan worden gedaan door het opplussen van woningen.

Opplussen is het door middel van fysieke ingrepen aanpassen, verbeteren en meer geschikt maken van woningen voor ouderen en mensen met een functiebeperking zodat zij langer zelfstandig en comfortabel in hun woning kunnen blijven wonen. Ook domotica, ofwel thuishetchnologie, kan hierbij helpen.

De gemeente Lochem investeert in een meerjarenproject Wonen met een plus gericht op bewustwording van 55-plussers over hun woonsituatie. Wanneer mensen zich meer bewust zijn van hun woonsituatie en de mogelijkheden om die te veranderen naar hun eigen wensen en eisen, wordt de zelfredzaamheid van deze mensen groter. Dit betekent dat ouderen langer veilig en comfortabel zelfstandig kunnen blijven wonen. Bewustwording gebeurt door informatievoorziening over de mogelijkheden tot woningaanpassingen en toepassing van domotica.

Het project doet een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van mensen als het gaat om de eigen woonsituatie. Het project biedt dan ook uitsluitend aan minima een subsidie voor woningaanpassingen, wel kunnen ouderen door middel van een bezoek aan huis van een van de vrijwilligers van Stichting Ouderenwerk Lochem een advies op maat krijgen ten aanzien van opplussen.

## **5.6 Wonen ten behoeve van mantelzorg**

Nu er binnen de bestaande woningvoorraad onvoldoende geschikte woningen aanwezig zijn om de verdere vergrijzing op te kunnen vangen, en mensen vanwege de scheiding van wonen en zorg gedwongen worden langer zelfstandig te blijven wonen, is het gemakkelijker maken van het gebruik van mantelzorgwoningen een middel om zorg aan huis te kunnen bieden of zorgbehoevenden in de directe nabijheid van de mantelzorger te kunnen laten wonen. Daarbij wordt ook gedacht aan het mogelijk maken van flexibele mantelzorgwoningen. Als uitwerking van deze woonvisie zal een beleidsnotitie mantelzorgwoningen worden opgesteld,

## **5.7 Toegankelijkheid openbare ruimte en openbare gebouwen**

De gemeente Lochem heeft als doel dat ouderen, chronisch zieken en mensen met een lichamelijk, psychische of verstandelijke beperking kunnen participeren in de samenleving. Hiertoe zijn naast informatie, advies en ondersteuning, en individuele voorzieningen, ook aangepaste woningen en goed toegankelijke openbare ruimten en gebouwen noodzakelijk.

De aanpassing van woningen heeft aandacht via het project Wonen met een plus, het is echter ook van belang dat de openbare ruimte en openbare gebouwen goed toegankelijk zijn omdat hiermee voor een ieder de kansen om deel te nemen aan de samenleving worden vergroot. Omdat iedere kern verschillend is, dient per kern te worden beoordeeld welke maatregelen nodig zijn om de toegankelijkheid te verbeteren. De komende jaren zal dit per kern en in overleg met partners, zoals de dorpsraden, worden opgepakt. Tegelijkertijd dient gerealiseerd te worden dat de financiële middelen om daadwerkelijk de toegankelijkheid aan te pakken beperkt zijn.



## 6. Plannen en (her)bouwen

### 6.1 Inleiding

Het woningbouwprogramma is een belangrijk onderdeel van het te voeren ruimtelijke en woonbeleid. Zoals al toegelicht streeft de gemeente Lochem, in samenwerking met de provincies Gelderland en Overijssel en haar collega-gemeenten in de regio Stedendriehoek, naar een regionaal adaptief woningbouwprogramma. Het in dit hoofdstuk weergegeven programma is dan ook geen programma dat tot en met 2020 vast ligt. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de nu bestaande kennis en inzicht. Demografische en economische ontwikkelingen kunnen aanleiding geven om het (regionale) woningbouwprogramma aan te passen. Als daar aanleiding voor is zal in regionaal verband een nieuw woningbouwprogramma worden opgesteld en ter vaststelling aan de gemeenteraden worden aangeboden. Het hier verwoordde woningbouwprogramma wordt daarmee vervangen.

Wanneer een beeld wordt gegeven van het woningbouwprogramma voor de komende jaren, dient zich ook de vraag aan waar deze woningen zullen worden gebouwd. Ook daarvan wordt een beeld gegeven in dit hoofdstuk. In de structuurvisie wordt niet alleen een beeld gegeven van de naar verwachting te bebouwen locaties, ook potentiële bouwlocaties worden in beeld gebracht. De gedachte hierbij is dat er voldoende ruimte is geormerkt ten behoeve van woningbouw. Niet alleen voor de geraamde behoefte tot en met 2020, maar ook voor de periode daarna.

### 6.2 Kwantitatieve opgave

De nieuwbouwambitie voor de gemeente Lochem omvat voor de periode 2010 tot en met 2019 netto 825 woningen. Van dit aantal zijn er in 2010 netto 82 woningen gerealiseerd, in 2011 8 woningen, en in 2012 63 woningen. Daarnaast hanteert de gemeente in de woningprogrammering conform de regionale afspraken een strategische reserve van 30%. Een zekere mate van overcapaciteit in de programmering is verantwoord omdat de ervaring leert dat een deel van de plancapaciteit niet, of niet binnen de voorgestelde termijn, wordt uitgevoerd. In totaal komt daarmee het programma op maximaal 1026 woningen. De nieuwbouwambitie komt uit op 83 woningen per jaar. Sloopplannen zijn hier nauwelijks in meegenomen: in de voorziene woningbouwplannen is van sloop slechts in zeer geringe mate sprake.

De komende jaren zal de woningbehoefte nadrukkelijke worden gevolgd opdat het woningbouwprogramma op basis van nieuwe inzichten tijdig kan worden bijgesteld.

### 6.3 Kwalitatieve opgave

Naast de vraag hoeveel woningen er gebouwd moeten worden, is ook de vraag wat voor soort woningen er gebouwd moeten worden van belang. Het KWP 3 geeft een referentiekader voor de regio Stedendriehoek. In het referentiekader wordt onderscheid gemaakt tussen een netto en een bruto kader. Het netto referentiekader gaat in op nieuwbouw minus sloop, het bruto referentiekader uitsluitend op nieuwbouw. Omdat in het gemeentelijke woningbouwprogramma ook de sloop wordt betrokken, is hieronder uitsluitend het netto referentiekader weergegeven. Het referentiekader ziet er als volgt uit:

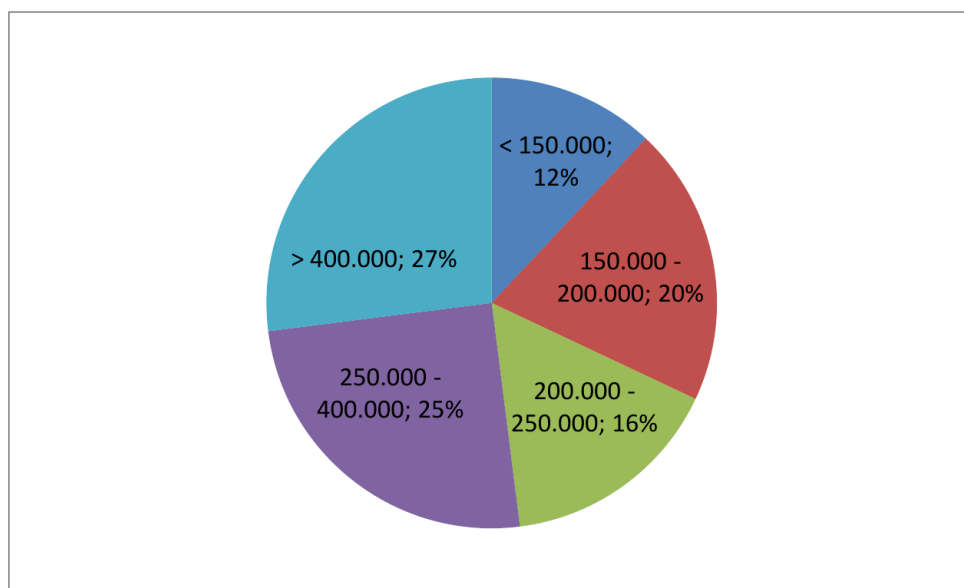
	Referentiekader netto
<b>Huur*</b>	<b>12%</b>
Goedkoop (≤ € 535,91)	22%
Betaalbaar (€ 535,91 - € 681,02)	-11%
Duur (> € 681,02)	1%
<b>Koop</b>	<b>88%</b>
Goedkoop (≤ € 170.000,-)	9%
Middelduur (€ 170.000,- - € 250.000,-)	69%
Duur (> € 250.000,-)	10%
<b>Betaalbaar**</b>	<b>20%</b>

\* Vanaf 2013 ligt de aftoppingsgrens voor 1 en 2-persoonshuishoudens op € 535,91 per maand en de huurliberalisatiegrens of huurtoeslaggrens op € 681,02 per maand.

\*\* Optelsom van goedkope en betaalbare huur en goedkope koop.

In het woningbouwprogramma wordt steeds uitgegaan van een netto opgave. Dit geeft aanleiding om naar het referentiekader netto te kijken. Het gaat hier nadrukkelijk om een regionaal beeld. Er zijn diverse redenen om voor Lochem een andere kwalitatieve opgave aan te houden:

- Op basis van eigen onderzoek verwachten de corporaties tot 2025 een overschot aan sociale huurwoningen. Door een deel van het bezit, naar verwachting circa 400 woningen, te verkopen verdwijnt dit overschot. De verkoop creëert een aanzienlijk aanbod aan goedkope koopwoningen. Terughoudendheid bij de nieuwbouw van goedkope koopwoningen is dan ook op zijn plaats.
- De corporaties zullen nog maar in zeer beperkte mate sociale huurwoningen realiseren. Wanneer de verkoop van het overschot aan sociale huurwoningen goed loopt, zullen de corporaties nog wel toevoegingen in kwalitatieve zin doen.
- Uit een analyse van DWM blijkt dat er vooral vraag is naar vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen in de koopsector. Ook naar appartementen en zelfstandige bejaardenwoningen is vraag.
- Het wordt aannemelijk geacht dat de verhouding in de vraag naar middeldure en dure woningen enigszins opschuift in de richting van de middeldure woningen nu er duidelijk sprake is van een forse daling in de huizenprijzen.
- In onderstaande tabel is een beeld gegeven van de WOZ waarde-verdeling van de woningen waar naar toe is verhuisd in de gemeente Lochem in de periode 2006 tot en met 2010. Hieruit kan worden herleid dat 52% is verhuisd naar een dure woning (> € 250.000,-), circa 28% naar een middeldure woning (€ 170.000 - € 250.000,-) en circa 20% naar een goedkope woning (< € 170.000,-).



Op grond van het bovenstaande lijkt de volgende kwalitatieve verdeling reëel. Hierbij is gezocht naar een goede verhouding tussen het regionale referentiekader, de vraag naar woningen in Lochem in de periode 2006 – 2010 en de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Gezien de huidige onzekerheden op de woningmarkt, en de noodzaak om flexibel te programmeren, is een bandbreedte aangehouden.

• Goedkoop (< € 170.000,- + huur < € 681,02)	25 - 30%
• Middelduur (€ 170.000,- - € 250.000,-)	35 - 40 %
• Duur (> € 250.000,- + huur > € 681,02)	30 - 40 %

Deze kwalitatieve verdeling geldt voor het totale woningbouwprogramma van de gemeente Lochem. Op het niveau van de afzonderlijke locaties kan hier van worden afgeweken om per locatie een passend programma te kunnen bieden. De juiste woning op de juiste plek is hierbij het motto. Ook voor de kwalitatieve verdeling geldt dat een goede monitoring van de ontwikkelingen op zijn plaats is, zodat tijdig kan worden bijgestuurd.

## 6.4 Overzicht van woningbouwplannen

### 6.4.1 Woningbouwprogramma 2012

In bijlage 2 is het huidige woningbouwprogramma 2013 opgenomen.

#### Categorieën

Het woningbouwprogramma is onderverdeeld in een aantal categorieën. Verschillende plannen zijn verdeeld over verschillende categorieën omdat deze gefaseerd worden uitgevoerd.

- Categorie 1.1: dit betreft de in 2010 opgeleverde woningen.
- Categorie 1.2: dit betreft de in 2011 opgeleverde woningen.
- Categorie 1.3: dit betreft de in 2012 opgeleverde woningen.
- Categorie 1.4: dit betreft de in 2013 opgeleverde woningen. Deze worden begin 2014 ingevuld.
  
- Categorie 2.1: dit betreft vergunde woningen waarvan de verwachting is dat ze in 2013 worden opgeleverd.
- Categorie 2.2: dit betreft vergunde woningen waarvan de verwachting is dat ze in 2014 worden opgeleverd.
- Categorie 2.3: dit betreft overige vergunde woningen.
  
- Categorie 3.1: dit betreft woningen die naar verwachting in de periode tot 2020 worden gerealiseerd en die in zogenaamde harde plannen (vastgestelde bestemmingsplannen) is vervat.
- Categorie 3.2: dit betreft woningen die naar verwachting in de periode tot 2020 worden gerealiseerd en die in zogenaamde zachte plannen (alle fases voor vaststelling van een bestemmingsplan) is vervat.
  
- Categorie 4.1: dit betreft woningen die naar verwachting in de periode vanaf 2020 worden gerealiseerd en die in zogenaamde harde plannen (vastgestelde bestemmingsplannen) is vervat.
- Categorie 4.2: dit betreft woningen die naar verwachting in de periode vanaf 2020 worden gerealiseerd en die in zogenaamde zachte plannen (alle fases voor vaststelling van een bestemmingsplan) is vervat.
  
- Categorie 5: dit betreft woningen die uit de planvoorraad zijn gehaald of naar verwachting pas na 2030 worden gerealiseerd. De gemeente heeft dergelijke plannen (nog) niet in beeld.

#### Planfases

Per plan is ook aangegeven in welke planfase deze verkeerd:

1. Dit betreft plancapaciteit in onherroepelijke bestemmingsplannen, waartegen geen bezwaar of beroep meer kan worden aangetekend;
2. Dit betreft plancapaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen, waartegen nog wel beroep kan worden aangetekend;
3. Dit betreft plancapaciteit in ontwerp bestemmingsplannen of in vastgestelde bestemmingsplannen die nog moeten worden uitgewerkt of gewijzigd om woningbouw mogelijk te maken;
4. Dit betreft in voorbereiding zijnde plancapaciteit, waarvan de eerste plancontouren al duidelijk zijn.
5. Dit betreft plannen die nog moeten worden ontwikkeld.

#### Binnen- of buitenstedelijk

Voor elke plan is aangegeven of het in bestaande bebouwd gebied of buiten bestaand bebouwd gebied is gelegen.

#### Bundeling of Voorlanden

Voor elk plan is ook aangegeven of het gelegen is in het bundelingsgebied van de regio Stedendriehoek (voor Lochem het grondgebied van de voormalige gemeente Gorssel) of in de Voorlanden (resterende grondgebied gemeente Lochem).

#### **6.4.2 Kerngerichte uitwerking**

De gemeente Lochem kent diverse kernen met een eigen identiteit. Het woonbeleid dat in deze visie is uitgewerkt geldt voor de gehele gemeente Lochem. De concrete uitvoering zal echter niet binnen elke kern op deze manier kunnen plaatsvinden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de eigen mogelijkheden van de afzonderlijke kernen. In bijlage 1 is het woonbeleid dan ook per kern uitgewerkt, daarbij is onderscheid gemaakt tussen Barchem en Zwiep, Eefde, Epse en Joppe, Gorssel, Harfsen en Kring van Dorth, Laren en Exel, en Lochem.

Per kern wordt inzicht gegeven in de bevolkingsopbouw, de omvang van de bestaande woningvoorraad, de bestaande voorraad sociale huurwoningen en het ambitieniveau voor de periode 2010 tot en met 2019, waarbij ook aandacht is voor de periode van 2020. Per locatie is een inschatting van de plancapaciteit weergegeven, nadere uitwerking van de plannen kunnen tot aanpassing van de capaciteit leiden. Vanwege de geringe omvang van Kring van Dorth, Joppe, en Zwiep zijn deze niet apart opgenomen. In deze dorpen/buurtschappen is geen woningbouw voorzien, behalve als gaat om initiatieven ten aanzien van functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing en woningsplitsing.

#### **6.5 Duurzaamheid**

In de Toekomstvisie Lochem 2030 is het streven geuit om in 2030 een fors aantal woningen van voor 2010 te hebben voorzien van nieuwe energie- en waterconcepten en generatiebestendig te hebben gemaakt. Doelstelling is om Lochem een van de meest energiezuinige gemeenten van Nederland te maken. Om de doelstelling te bereiken wordt een klimaatplan uitgewerkt. Uitvoering is beoogd in samenwerking met diverse partners, waar onder burgers en bedrijven. Een coöperatieve vereniging van bewoners, bedrijven en instellingen als Lochem Energie is een voorbeeld van samenwerking van diverse partijen.

In het wonen kan onderscheid worden gemaakt tussen bestaande woningen en nieuwbouw. Voor bestaande woningen geldt een andere en weerbarstige uitdaging dan voor nieuwbouw. Gezien de beperkte woningbouwopgave ten opzichte van de bestaande woningen richt de aandacht zich de komende jaren op de bestaande bouw.

Het uitgangspunt voor de bestaande woningen is dat in 2030 alle bestaande woningen goed geïsoleerd zijn en dat 90% van de woningen (grotendeels) voorziet in zijn eigen energievoorziening, zowel in warmte als in elektriciteit. Op dit moment is het nog niet mogelijk om op grote schaal maatregelen door te voeren die bijdragen tot het behalen van de doelstellingen. Wel worden op individueel niveau door huiseigenaren maatregelen doorgevoerd. Het grootschalig renoveren van bestaande wijken staat echter nog in de kinderschoenen. Naar verwachting zal de haalbaarheid van grootschalige collectieve investeringen de komende jaren toenemen. Dit komt door een aantal ontwikkelingen. De verwachting is dat:

- De energieprijzen zullen (blijven) stijgen;
- De prijzen van installaties zullen dalen;
- Financieringsvormen voor verduurzaming zullen toenemen;
- Technologische ontwikkelingen leiden tot nieuwe of verbeterde technieken;
- Op internationaal gebied normen en verplichtingen opgelegd zullen worden (o.a. op het gebied van energielabels).

In het verduurzamen van de bestaande bouw is een belangrijke rol weggelegd voor de woningcorporaties. Wederzijdse afspraken over de verduurzaming zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Daarnaast zoeken de partijen elkaar steeds meer op om projecten op elkaar af te stemmen. Zo loopt er momenteel een pilotproject in samenwerking met Viverion met betrekking tot duurzaam renoveren in de Zuiderenk in Lochem. De gemeente Lochem wil ook elders grootschalige renovaties waar een grote winst ten aanzien van duurzaamheid wordt geboekt stimuleren.

De strategie is om ons zoveel mogelijk voor te bereiden op de periode dat grootschalige verduurzaming haalbaar is. Een belangrijk uitgangspunt is dat we ons richten op grote stappen: beter 20% van de huizen 80% energiezuiniger gemaakt dan 80% van de huizen 20% energiezuiniger. Als nu 20% van de huizen goed is aangepakt kan in een later stadium de overige 80% op dezelfde ingrijpende wijze worden gerenoveerd. Wanneer bij 80% van de huizen slechts een beperkte verduurzaming heeft plaatsgevonden is het veel moeilijker om deze huiseigenaren nogmaals te laten

investeren in duurzame maatregelen of is er sprake van een desinvestering wanneer de eerder genomen maatregel(en) moeten worden verwijderd ten behoeve van effectievere maatregelen.

Om huiseigenaren te overtuigen van nut en noodzaak van de grootschalige aanpak zoekt de gemeente actief naar enthousiaste eigenaren, geschikte woningen van de woningstichtingen en geschikte bedrijfspanden binnen de gemeente om deze strategie verder uit te werken. De aangepakte woningen dienen dan als voorbeeld.

## **6.6 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap**

Om te komen tot kwalitatief passende woningen en woonmilieus zijn keuzevrijheid en identiteit belangrijke thema's. Hierbij staan de woonwensen van de burger centraal; het karakteristieke van een wijk of straat is daarbij ook van belang. Om projecten te realiseren die beter aansluiten bij de wensen en behoeften van bewoners kan (collectief) particulier opdrachtgeverschap een goed instrument zijn. Hiervan is sprake als één of meer particulieren grond verwerven en zelf bepalen met welke partijen de woning gerealiseerd wordt. De gemeente Lochem biedt graag ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en wil dat waar mogelijk stimuleren door begeleiding aan te bieden.



## 7. Uitvoering woonbeleid

### 7.1 Inleiding

Deze visie geeft de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Lochem weer. Om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren zijn acties noodzakelijk. Het realiseren van het woonbeleid is zonder samenwerking met de partners op het gebied van wonen, zoals de woningcorporaties en projectontwikkelaars niet mogelijk. De uitvoering is namelijk in hoge mate de taak van deze partijen. De gemeente heeft een sturende, regisserende rol wat betreft de uitvoering van het woonbeleid. Daarnaast heeft de gemeente een agenderende, stimulerende, verbindende en voorwaarden scheppende rol om te zorgen dat gestelde doelen tot uitvoering komen. De gemeente wil hiertoe samenwerken met alle partners op het gebied van wonen, ook waar het gaat om een nadere uitwerking van beleid.

### 7.2 Overleg met partners

#### 7.2.1 Corporaties

De gemeente Lochem heeft een prestatieovereenkomst afgesloten met de corporaties IJsseldal Wonen en Viverion. Het nieuwe woonbeleid, maar ook het strategisch voorraad beleid dat beide corporaties hebben ontwikkeld worden hierin betrokken. Regelmatig wordt op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg gevoerd met de woningcorporaties over de uitvoering van beleid en gemaakte afspraken. Jaarlijks zal gezamenlijk verslag worden gedaan van de voortgang in de uitvoering van de gemaakte afspraken.

#### 7.2.2 Marktpartijen

Met marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, streeft de gemeente naar afspraken over aantallen en typen woningen binnen een woningbouwproject. Levensloopbestendigheid en duurzaamheid zijn daarin eveneens belangrijke thema's.

#### 7.2.3 Wonen-Welzijn-Zorg Netwerk

Partijen die zich in de gemeente Lochem bezig houden met wonen, welzijn en zorg hebben zich verenigd in het Wonen-Welzijn-Zorg Netwerk (WWZ-netwerk). In het WWZ-netwerk zijn de volgende partijen vertegenwoordigd: Carion, Sensire, Sutfene, Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé (De Hoge Weide), MEE-Oost-Gelderland, Zorggroep St. Maarten, Zozijn, Pro-Senectute (Tusselerhof), Viverion, IJsseldal Wonen, Stichting Ouderenwerk Lochem, huisartsen en de gemeente Lochem.

#### 7.2.4 Wmo-raad

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) draagt gemeenten op voorwaarden te scheppen voor een lokale samenleving waarin elke burger, jong of oud, arm of rijk, met of zonder beperkingen mee kan doen.

De onafhankelijke Wmo-raad geeft gevraagd en ongevraagd advies aan de gemeente Lochem over gemeentelijk beleid. De leden van de Wmo-raad volgen gemeentelijk beleid actief en kritisch, stellen vragen en signaleren knelpunten. Ook denken zij mee over de toekomst en doen voorstellen voor verbetering en vernieuwing. [Het belang van burgers staat daarbij voorop.](#)

#### 7.2.5 Regio Stedendriehoek

Op regionaal niveau participeert de gemeente Lochem in het overleg over wonen in de regio Stedendriehoek. In dit overleg zijn de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen vertegenwoordigd, evenals de provincies Gelderland en Overijssel. In het overleg vindt de regionale afstemming en monitoring plaats over het woningbouwprogramma

### 7.3 Woonplatform Lochem

Deze woonvisie mag geen statisch document worden. Dit is de reden dat de gemeente Lochem partijen die betrokken zijn bij het wonen in Lochem uit wil nodigen te participeren in een woonplatform. In een dergelijk woonplatform kan, bijvoorbeeld 1 x per jaar, overleg worden gevoerd over wonen in Lochem in het algemeen en de uitvoering van het woonbeleid. Uitkomsten van dit overleg kunnen een rol spelen bij afspraken maar vormt ook input voor het monitoren van de woonvisie.

## 7.4 Uitvoeringsprogramma

In het uitvoeringsprogramma (bijlage 3) wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die de gemeente Lochem wil nemen, en de activiteiten die zij wil ontplooiën, al dan niet in samenwerking met partners, om te komen tot uitvoering woonbeleid. De maatregelen en activiteiten zijn per thema op een rij gezet waarbij tevens wordt aangegeven welke rol de gemeente Lochem voor zichzelf ziet weggelegd en welke partners de gemeente wil betrekken in de uitvoering. Tevens is aangegeven in welke gevallen de gemeente Lochem financiële middelen wil inzetten om tot uitvoering te komen.

## 7.5 Rollen gemeente

De gemeente Lochem wil graag vooraf duidelijkheid scheppen over haar rol in projecten en processen. Deze gemeente is al lang geen organisatie meer die beleid opstelt en vervolgens zelf uitvoert. De ontwikkeling en uitvoering van projecten wordt steeds meer in samenspraak met andere partijen ontwikkeld en in sommige gevallen ligt de coördinatie en uitvoering geheel bij andere partijen.

We zien drie basisrollen voor de gemeente Lochem in regionale samenwerking. Niet alleen voor de samenwerkende overheden, maar evenzeer voor de ondersteuning door partners. De drie basisrollen zijn:

### **Initiëren en agenderen – “anderen vragen”**

De gemeente Lochem vervult hierin een initiërende en agenderende rol, eventueel ondersteund door belanggroepen, maatschappelijke organisaties en private partijen. Vooral om lokale opgaven en wensen op de agenda van hogere overheden en private partijen te krijgen.

### **Coördineren en investeren – “zelf doen”**

Dit zijn de opgaven waarvoor de gemeente Lochem zelf “aan de lat” staat vanuit een coördinerende en investerende rol, in proces, inzet en zo mogelijk middelen. Niet alleen, maar zo mogelijk in dialoog en met steun van de betrokken partners.

### **Stimuleren en faciliteren – “anderen helpen”**

Dit betreft opgaven die primair ingevuld en uitgevoerd kunnen worden door samenwerkende partijen. Vaak gaat dat niet vanzelf en kan hulp of ondersteuning van de gemeente Lochem vanuit een stimulerende en faciliterende rol uitkomst bieden. Dat kan de gemeente zelf doen of zo mogelijk onder regie overlaten aan andere regionale partners.

De rol en rolopvatting kunnen verschillen per opgave: soms vraag je het aan andere om het te doen, sommige opgaven moet of kan je zelf doen, en soms hoeft je alleen andere te helpen om het te doen. Dat laat overigens onverlet dat de gemeente ook formele wettelijke taken en verantwoordelijkheden heeft. Rechtsgelijkheid en rechtszekerheid zijn hierin belangrijke uitgangspunten. Naarmate er meer samengewerkt wordt met andere partijen vervult de gemeente vaker een informelere rol. Dit zal ertoe leiden dat nog wel eens gezocht moet worden naar evenwicht tussen de formele rol en de informele rol in de samenwerking.

## 7.6 Financiën

De rollen van de gemeente in het woonbeleid is beschreven in de voorgaande paragraaf. De gemeente wil nadrukkelijk ook faciliterend zijn, zodat anderen mede het woonbeleid kunnen realiseren. Met behulp van diverse geldstromen kan het woonbeleid worden uitgevoerd. Het gaat daarbij om grondexploitaties voor afzonderlijke (woningbouw)projecten, subsidies, en geld van andere partijen. De gemeente Lochem beschikt bovendien over een Reserve Wonen die tot stand is gekomen via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing en de Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw. Beide regelingen zijn inmiddels beëindigd. Vanuit de Reserve Wonen is door de gemeenteraad inmiddels een bedrag van € 90.000,- beschikbaar gesteld voor het project “Wonen met een plus”.

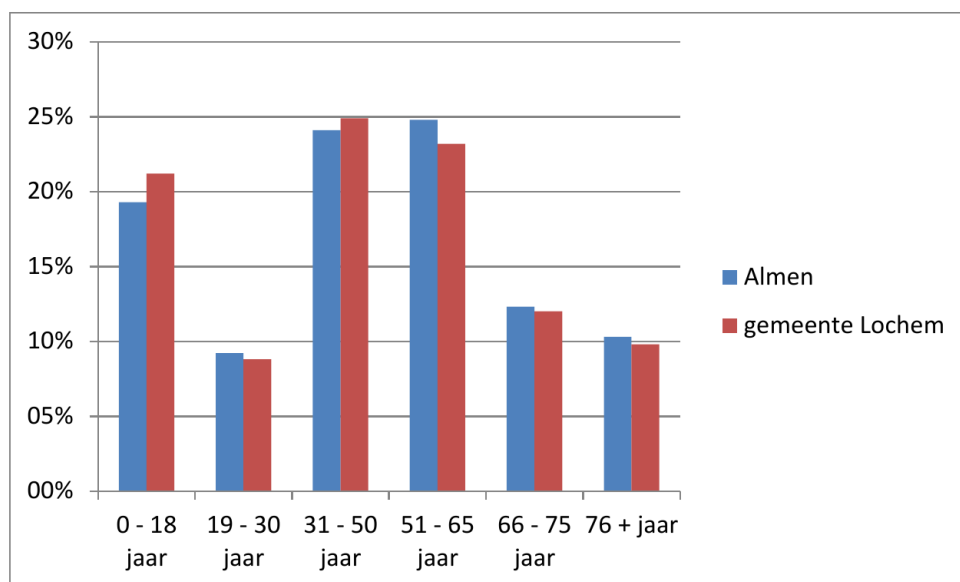
De gemeente Lochem wil uitvoering geven aan het agendapunt “Lef in wonen” uit de Toekomstvisie Lochem 2030 door onderzoek naar de mogelijkheden tot de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten, en de ontwikkeling daarvan te faciliteren. Daartoe wordt een bedrag van € 100.000,- gereserveerd uit de Reserve Wonen. Daarnaast wil de gemeente collectief particulier opdrachtgeverschap stimuleren door de begeleiding daarvan te faciliteren. Daartoe is een bedrag van € 50.000,- gereserveerd uit de Reserve Wonen. In beide gevallen betekent dit dat het college kan

beslissen over de besteding van deze middelen. Over de besteding van het resterende deel van de Reserve Wonen dient de gemeenteraad te beslissen.

# Bijlage 1: Kerngerichte uitwerking

## 1. Almen

### Leeftijdsofbouw



### Woningvoorraad

Totale woningvoorraad	Dorpskern: Buitengebied: Totaal:	343 woningen 159 woningen 502 woningen
Sociale voorraad (huur < € 664,-)	Bestaande bezit IJsseldal Wonen Verkoop bestand bezit IJsseldal Wonen	65 woningen 10 woningen

### Woningbouwlocaties

#### *Almen-Zuid, fase 1*

Plancapaciteit	15 woningen
Uitvoering gepland	2011 - 2015
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Inmiddels zijn 7 woningen opgeleverd. Er zijn nog een aantal kavels beschikbaar.

#### *Almen-Zuid, fase 2*

Plancapaciteit	14 woningen
Uitvoering gepland	2015 - 2020
Stand van zaken	Procedurefase
Toelichting	Betreft het voorheen genoemde plangebied Almen-Zuid, fase 2a. De gronden zijn verworven door de gemeente Lochem. Uitvoering is afhankelijk van voortgang kaveluitgifte in fase 1.

#### *Almen-Zuid, zoekgebied*

Plancapaciteit	Circa 14 woningen
Uitvoering gepland	Eventueel na 2020
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Betreft het voorheen genoemde plangebied Almen-Zuid, fase 2b. De locatie

Woonvisie Lochem 2012 – 2020

Vastgesteld 8 juli 2013 – besluitnummer 2012-023392

	geldt als zoekgebied die pas in aanmerking komt voor woningbouw nadat Almen-Zuid fase 1 en 2 zijn gerealiseerd en nog sprake van een behoefte aan extra woningen in Almen. Bovendien dient te zijner tijd een keuze worden gemaakt tussen deze locatie en het zoekgebied Almen-Noord.
--	---

*Almen-Noord, zoekgebied*

Plancapaciteit	Circa 14 woningen
Uitvoering gepland	Eventueel na 2020
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	De locatie geldt als zoekgebied die pas in aanmerking komt voor woningbouw nadat Almen-Zuid fase 1 en 2 zijn gerealiseerd en nog sprake van een behoefte aan extra woningen in Almen. Bovendien dient te zijner tijd een keuze worden gemaakt tussen deze locatie en het zoekgebied Almen-Zuid.

*Topwood-terrein*

Plancapaciteit	Circa 6 woningen
Uitvoering gepland	2013 - 2016
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Betreft mogelijke herontwikkeling van vrijgekomen bedrijfslocatie aan de Scheggedijk. Vooralsnog wordt gedacht aan de ontwikkeling van 6 vrijstaande woningen op ruime kavels.

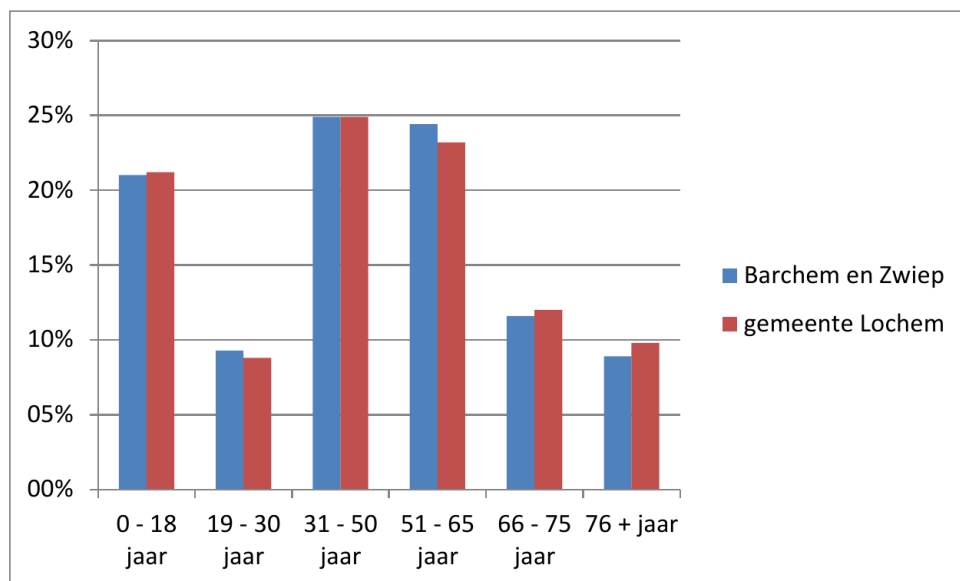
Herstructurering

Een potentiële herstructureringslocatie is de locatie van de sporthal aan de Torenstraat, mocht deze vrij komen na clustering van de sportvoorzieningen.



## 2. Barchem en Zwiep

### Leeftijdsopbouw



### Woningvoorraad

Totale woningvoorraad	Dorpskern: Buitengebied: <b>Totaal:</b>	394 woningen 335 woningen <b>729 woningen</b>
Sociale voorraad (huur < € 664,-)	Bestaand bezit Viverion Verkoop bestaand bezit Viverion	86 woningen 27 woningen

### Woningbouwlocaties

#### *Barchem-Zuid (Zuydzicht)*

Plancapaciteit	35 woningen
Uitvoering gepland	2012 - 2014
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Woningbouwplan is in uitvoering. Er zijn nog een aantal kavels en woningen beschikbaar. Gezamenlijk plan van particuliere eigenaar en de gemeente Lochem.

#### *Borculoseweg/Soerinkweg*

Plancapaciteit	2 woningen
Uitvoering gepland	2012 - 2015
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Betreft een bouwlocatie in particulier eigendom. Bestemmingsplan staat 2 vrijstaande woningen toe.

#### *Borculoseweg*

Plancapaciteit	6 woningen
Uitvoering gepland	2015 - 2020
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Betreft een bouwlocatie in particulier eigendom.

#### *Barchemsebos*

Plancapaciteit	6 woningen
Uitvoering gepland	2015 - 2020

Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Enige woningbouw in het Barchemsebos wordt mogelijk geacht. Betreft een bouwlocatie in particulier eigendom.

*Zuidzijde Barchemsebos ten oosten van Ruurloseweg, zoekgebied*

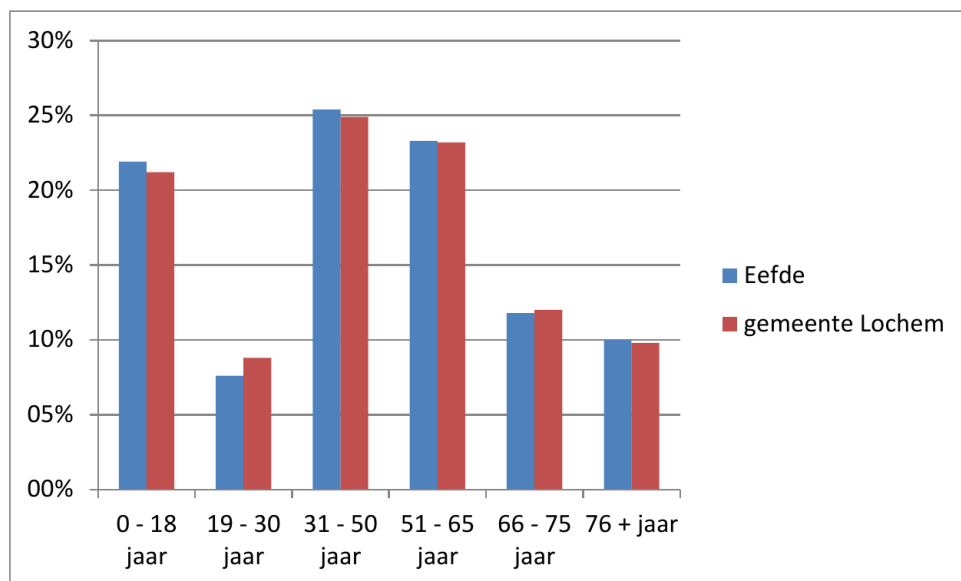
Plancapaciteit	Nader te bepalen
Uitvoering gepland	Eventueel na 2020
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	De locatie aan de zuidzijde van het Barchemsebos, ten oosten van de Ruurloseweg, wordt beschouwd als een zoeklocatie die pas in aanmerking komt voor ontwikkeling indien andere locaties zijn afgerond en er niet door middel van herstructurering van bestaande locaties in de woningbehoefte van Barchem kan worden voorzien.

Herstructurering

In Barchem zijn nog geen concrete herstructureringslocaties in beeld. Wel heeft Viverion in haar strategisch voorraadbeleid aangegeven een gebiedsvisie te willen opstellen voor 10 seniorenwoningen aan de Kerklaan.

### 3. Eefde

#### Leeftijdsofbouw



#### Woningvoorraad

Totale woningvoorraad	Dorpskern: Buitengebied: <b>Totaal:</b>	1452 woningen 359 woningen <b>1811 woningen</b>
Sociale voorraad (huur < € 664,-)	Bestaand bezit IJsseldal Wonen Verkoop bestaand bezit IJsseldal Wonen	339 woningen 54 woningen

#### Woningbouwlocaties

##### Boedelhof

Plancapaciteit	2 woningen
Uitvoering gepland	Afhankelijk van verkoop
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Er zijn nog twee kavels beschikbaar.

##### De Grooterf

Plancapaciteit	4 woningen
Uitvoering gepland	2012-2014
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Er zijn nog vier half vrijstaande woningen beschikbaar

##### Kompas-Kruitbosch

Plancapaciteit	Circa 15 woningen
Uitvoering gepland	2014-2018
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Locatie is gelegen aan de Dr. v.d. Hoevenlaan. Betreft herontwikkeling van vrijgekomen locatie en bebouwing.

##### Rustoordlaan/Kokstraat

Plancapaciteit	Circa 9 woningen
Uitvoering gepland	2014-2016
Stand van zaken	Onderzoeksfase

Toelichting	Betreft herontwikkeling aan de Rustoordlaan 16-18. Betreft herontwikkeling van voormalige slagerij en naastgelegen woning.
-------------	--

*Kazerneterrein*

Plancapaciteit	20 - 65 woningen
Uitvoering gepland	2014-2023
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Het betreft de herontwikkeling van het terrein van de Detmerskazerne tot woon-/werkgebied.

*Eefde-Noord, zoekgebied*

Plancapaciteit	Circa 65 woningen
Uitvoering gepland	Afhankelijk van herontwikkeling Kazerneterrein tot woningbouwlocatie
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Deze locatie geldt als zoekgebied die pas in aanmerking komt voor woningbouw indien er geen woningbouw plaats vindt op het Kazerneterrein, of indien er na realisatie van het Kazerneterrein nog behoefte is aan extra woningen in Eefde. In beide gevallen dient te zijner tijd een keuze gemaakt te worden tussen deze locatie en Eefde-Zuid. Bij een ontwikkeling na realisatie van het Kazerneterrein gaat herstructurering van bestaande locaties voor.

*Eefde-Zuid, zoekgebied*

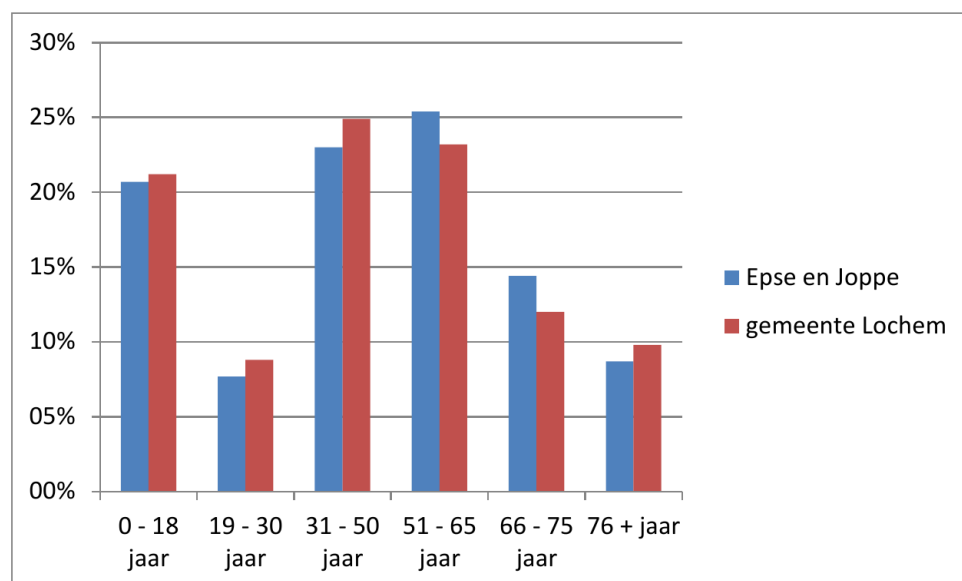
Plancapaciteit	Circa 40 - 60 woningen
Uitvoering gepland	Afhankelijk van herontwikkeling Kazerneterrein tot woningbouwlocatie
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Deze locatie geldt als zoekgebied die pas in aanmerking komt voor woningbouw indien er geen woningbouw plaats vindt op het Kazerneterrein, of indien er na realisatie van het Kazerneterrein nog behoefte is aan extra woningen in Eefde. In beide gevallen dient te zijner tijd een keuze gemaakt te worden tussen deze locatie en Eefde-Noord. Bij een ontwikkeling na realisatie van het Kazerneterrein gaat herstructurering van bestaande locaties voor.

Herstructurering

In Eefde zijn afgezien van de locatie Kompas-Kruitbosch momenteel geen concrete herstructureringslocaties in beeld.

## 4. Epse en Joppe

### Leeftijdsofbouw



### Woningvoorraad

Totale woningvoorraad	Dorpskern Epse: Dorpskern Joppe: Buitengebied Epse: <b>Totaal:</b>	578 woningen 161 woningen 224 woningen <b>963 woningen</b>
Sociale voorraad (huur < € 664,-)	Bestaand bezit IJsseldal Wonen Verkoop bestaand bezit IJsseldal Wonen	81 woningen 7 woningen

### Woningbouwlocaties

#### *Waterdijk-West*

Plancapaciteit	Circa 80 woningen
Uitvoering gepland	2014 - 2022
Stand van zaken	Procedurefase
Toelichting	Uitbreidingslocatie aan de noordwestzijde van Epse. Plan voorziet in de realisatie van een gemengd woningbouwprogramma waarmee voor de komende jaren kan worden voorzien de woningbehoefte van Epse. Het plangebied is in eigendom van een projectontwikkelaar.

### Herstructurering

In Epse en Joppe zijn momenteel geen concrete herstructureringslocaties in beeld.



## 5. Gorssel

### Woningbehoefte Gorssel

Er is in Gorssel relatief weinig betaalbare woonruimte voor jongeren en jonge gezinnen. Als het dorp voor jongeren en starters aantrekkelijk wil blijven, zal (vooral door doorstroming) voor betaalbare woonruimte moeten worden gezorgd. De groep met middeninkomens kan niet voldoende doorstromen vanwege het tekort aan huurwoningen in het hogere segment. Er komen daardoor onvoldoende goedkopere gezinshuurwoningen vrij. Inmiddels wordt in Grooterkamp door IJsseldal Wonen wel voorzien in een aantal koop- en huurwoningen voor starters en jongeren.

Er zijn ouderen die behoefte hebben aan aangepaste koopwoningen in de duurdere sector. Daarvoor is in het bestaande woningbestand niet voldoende aanbod. Er zal meer behoefte komen aan levensloopbestendige woningen in de duurdere huur- en koopsector. Gorssel en omgeving lenen zich bovendien, mede gezien het feit dat het voorzieningspeil hoog is, uitstekend voor nieuwe woonvormen voor (hulpbehoevende) ouderen met een bovengemiddeld bestedingspatroon.

In de behoefte aan (levensloopbestendige) huurwoningen in de duurdere sector voor ouderen die kleiner willen wonen maar niet meer willen/kunnen kopen wordt met de nieuwbouw op De Borkel deels voorzien. De behoefte aan levensloopbestendige woningen voor lagere en middelhoge inkomens wordt gedeeltelijk vervuld op de locatie Grooterkamp. Daardoor komen goedkopere bestaande woningen vrij voor starters en jongeren.

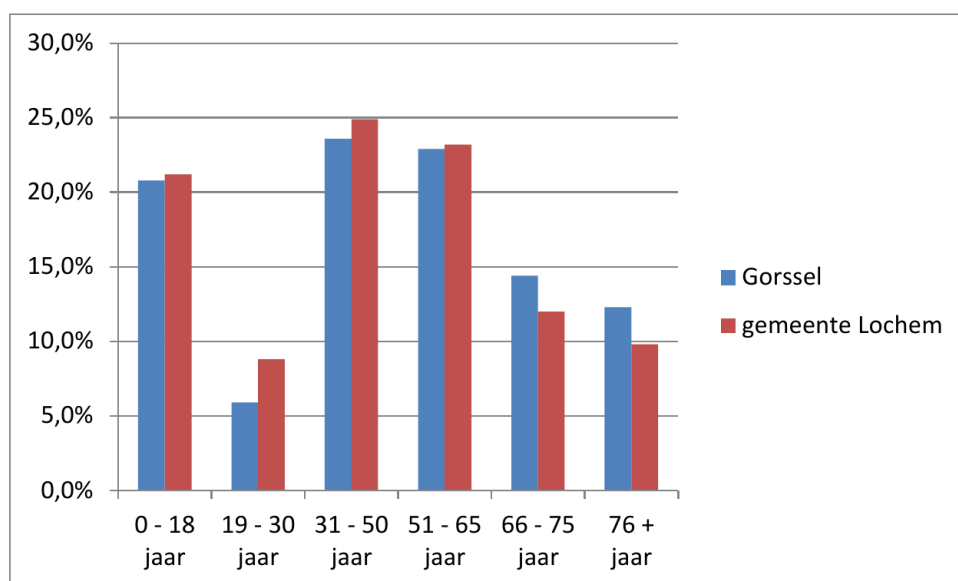
### Woningbouwlocaties

Bij de in de bijlage genoemde woningbouwlocaties ontbreekt de hierboven genoemde nieuwbouw op het terrein van De Borkel (Habion). Het betreft een plancapaciteit van 45 zelfstandige huurappartementen in de vrije sector, die zich nu in de uitvoeringsfase bevindt. De voltooiing is gepland in de herfst van 2014.

Verder wordt in de bijlage onder 'woningbouwlocaties' genoemd het zoekgebied Gorssel-Oost. De benaming Gorssel-Oost is niet correct. In de Structuurvisie 2012-2020 en in het Dorpsplan Gorssel 2013-2017 wordt dit gebied aangeduid als "een zoekgebied aansluitend aan Gorssel-Noord". De toelichting bij dit zoekgebied geeft de gewenste situatie correct weer: kleinschalig, mits er behoefte is, herstructurering gaat voor.

Verder kan nog genoemd worden de "oude" Bloemenkamp aan de Beukenlaan. Dit gebouw, eigendom van woningcorporaties Habion, leent zich goed voor herstructurering. Plannen hieromtrent zijn, voor zover bij de dorpsraad bekend, nog niet gemaakt.

### Leeftijdsopbouw



Het staafdiagram toont de leeftijdsopbouw van de bevolking in de kern Gorssel ten opzichte van die van de gehele gemeente Lochem. De sterke vergrijzing en ontgroening van Gorssel komt hier tot uitdrukking

## Woningvoorraad

Totale woningvoorraad	Dorpskern: Buitengebied: <b>Totaal:</b>	1505 woningen 203 woningen <b>1708 woningen</b>
Sociale voorraad (huur < € 664,-)	Bestaand bezit IJsseldal Wonen Verkoop bestaand bezit IJsseldal Wonen	361 woningen 40 woningen

## Woningbouwlocaties

### *Groeterkamp*

Plancapaciteit	80 woningen
Uitvoering gepland	2012-2017
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Op de locatie worden 40 goedkope woningen in huur en koop gerealiseerd in twee fasen. De eerste fase is gestart in 2012, de tweede start in 2015. Hiernaast worden 40 bouw kavels uitgegeven. De locatie is particulier eigendom.

### *De Borkel*

Plancapaciteit	78 woningen
Uitvoering gepland	2012-2015
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Woonzorgcentrum De Borkel wordt momenteel herontwikkeld, waarbij sprake is van sloop en nieuwbouw. De huidige 68 intramurale wooneenheden worden vervangen door 24 intramurale wooneenheden en 78 zelfstandige appartementen waar zorg aan huis kan worden geleverd.

### *Ketenboschweg/Dommerholtsweg*

Plancapaciteit	2 - 6 woningen
Uitvoering gepland	2013-2020
Stand van zaken	Procedurefase voor 2 woningen, onderzoeksfase voor de overige woningen.
Toelichting	Een kleinschalige inbreiding met vrijstaande woningen aan de rand van Gorssel. In een eerste fase worden 2 woningen aan de Dommerholtsweg gerealiseerd. Indien er behoefte is, kunnen nog circa 4 woningen in een tweede fase volgen.

### *Zoekgebied aansluitend aan Gorssel-Noord*

Plancapaciteit	Circa 20 woningen
Uitvoering gepland	Na realisatie Groeterkamp
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	De locatie geldt als zoekgebied. Gaat om kleinschalige ontwikkeling op open plekken en mits aansluitend op bestaande infrastructuur en passend in de bestaande ruimtelijke en groene omgeving. Er dient nog sprake te zijn van een behoefte aan extra woningen, bovendien gaat herstructurering van bestaande locaties voor. Indien uitbreiding aan de orde is dient een afweging te worden gemaakt tussen deze locatie en het zoekgebied Gorssel-Oost.

### *Zoekgebied Gorssel-Oost (Kamperweg-Joppelaan-Nikkelsbergweg-Veldhofstraat)*

Plancapaciteit	Circa 20 woningen
Uitvoering gepland	Na realisatie Groeterkamp
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	De locatie geldt als zoekgebied. Gaat om kleinschalige ontwikkeling op open plekken en mits aansluitend op bestaande infrastructuur en passend in de bestaande ruimtelijke en groene omgeving. Er dient nog sprake te zijn van

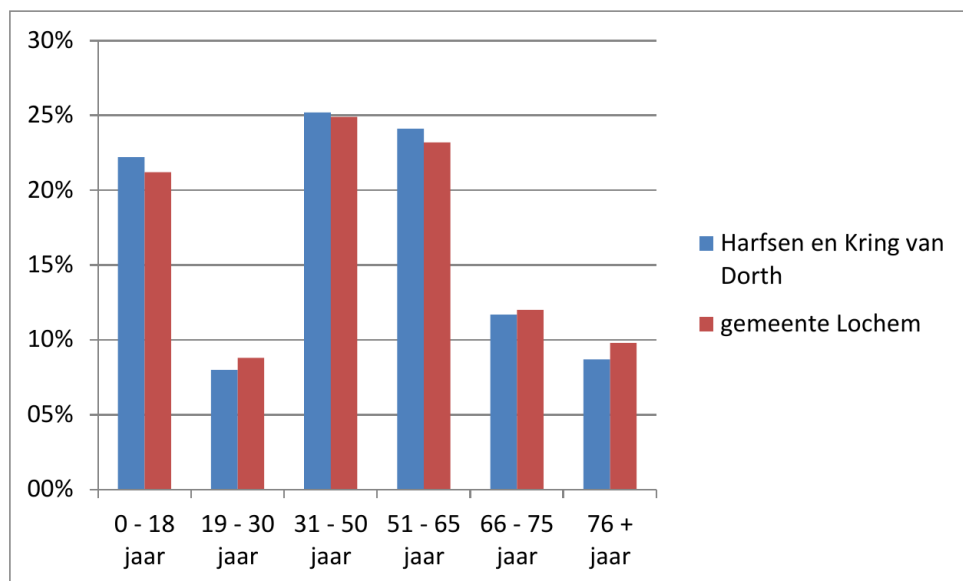
	een behoefte aan extra woningen, bovendien gaat herstructurering van bestaande locaties voor. Indien uitbreiding aan de orde is dient een afweging te worden gemaakt tussen deze locatie en het zoekgebied aansluitend aan Gorssel-Noord.
--	---

#### Herstructurering

Mogelijke herstructureringslocaties zijn de “oude” Bloemenkamp aan de Beukenlaan en de Poststraat 7. IJsseldal Wonen zet in op herstructurering van een zestal woningen aan het Wielewaalpad in de periode na 2015. Andere herstructureringslocaties zijn momenteel niet in beeld.

## 6. Harfsen en Kring van Dorth

### Leeftijdsofbouw



### Woningvoorraad

Totale woningvoorraad	Dorpskern Harfsen: Kring van Dorth: Buitengebied Harfsen: <b>Totaal:</b>	355 woningen 105 woningen 303 woningen <b>763 woningen</b>
Sociale voorraad (huur < € 664,-)	Bestaand bezit IJsseldal Wonen Verkoop bestaand bezit IJsseldal Wonen	63 woningen 6 woningen

### Woningbouwlocaties

#### *Reeverweg-West*

Plancapaciteit	Circa 70 woningen
Uitvoering gepland	2014-2023
Stand van zaken	Procedurefase
Toelichting	

#### *Reeverweg-Oost, zoekgebied*

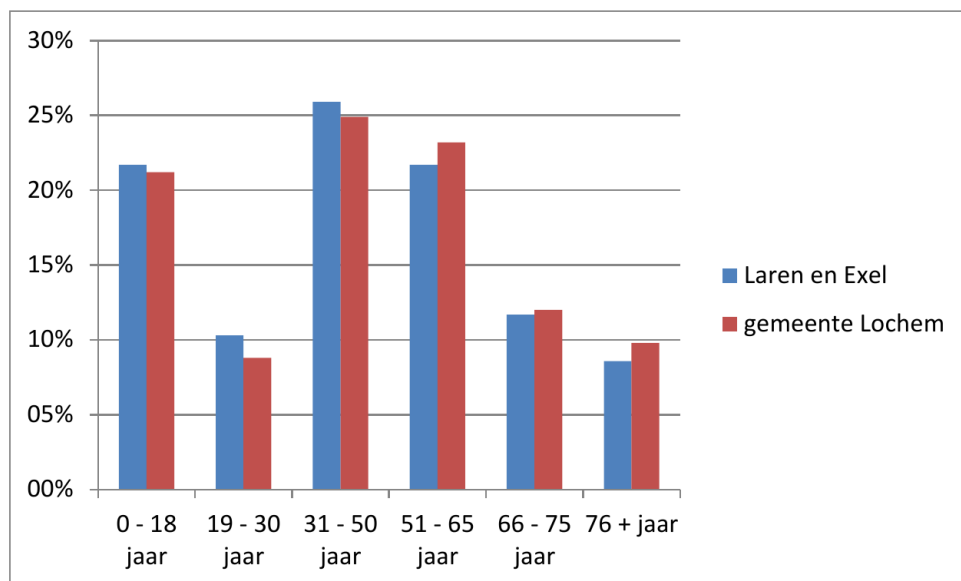
Plancapaciteit	Nader te bepalen
Uitvoering gepland	Na realisatie Reeverweg-West
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	De locatie geldt als zoekgebied, die pas voor ontwikkeling in aanmerking komt na realisatie van Reeverweg-West en er nog behoefte is aan extra woningen in Harfsen. Herstructurering van bestaande locaties gaat voor. Eventuele ontwikkeling blijft beperkt tot lintbebouwing aan de Reeverweg.

### Herstructurering

Mogelijke herstructureringslocaties zijn de locaties Buitenlust en kerk. Ten aanzien van woningbouw op deze locaties ligt de nadruk op woningen voor senioren.

## 7. Laren en Exel

### Leeftijdsopbouw



### Woningvoorraad

Totale woningvoorraad	Dorpskern Laren: Exel: Buitengebied Laren: Buitengebied Exel: <b>Totaal:</b>	765 woningen 43 woningen 675 woningen 86 woningen <b>1569 woningen</b>
Sociale voorraad (huur < € 664,-)	Bestaand bezit IJsseldal Wonen Verkoop bestaand bezit IJsseldal Wonen	172 woningen 17 woningen

### Woningbouwlocaties

#### *Zutphenseweg 18*

Plancapaciteit	10 woningen
Uitvoering gepland	2014-2018
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Herontwikkeling voormalige lagere landbouwschool.

#### *Rengersweg tussen 2 en 6*

Plancapaciteit	5 woningen
Uitvoering gepland	2013-2014
Stand van zaken	Definitiefase
Toelichting	Betreft invulling met 5 starterswoningen naast de Welkoop en de dierenartsenpraktijk aan de Rengersweg.

#### *Laren IV*

Plancapaciteit	Circa 75 woningen
Uitvoering gepland	2014-2022
Stand van zaken	Definitiefase
Toelichting	Locatie is in particulier eigendom. Gemeente en ontwikkelaar werken samen met initiatief Noorder Esch (collectief particulier opdrachtgeverschap).



*Laren V, zoekgebied*

Plancapaciteit	Nader te bepalen
Uitvoering gepland	Na realisatie Laren IV
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	De locatie geldt als zoekgebied, die pas voor ontwikkeling in aanmerking komt na realisatie van Laren IV en andere genoemde locaties en er nog behoefte is aan extra woningen in Harfsen. Herstructurering van bestaande locaties gaat voor.

*Exel 't Veld fase II*

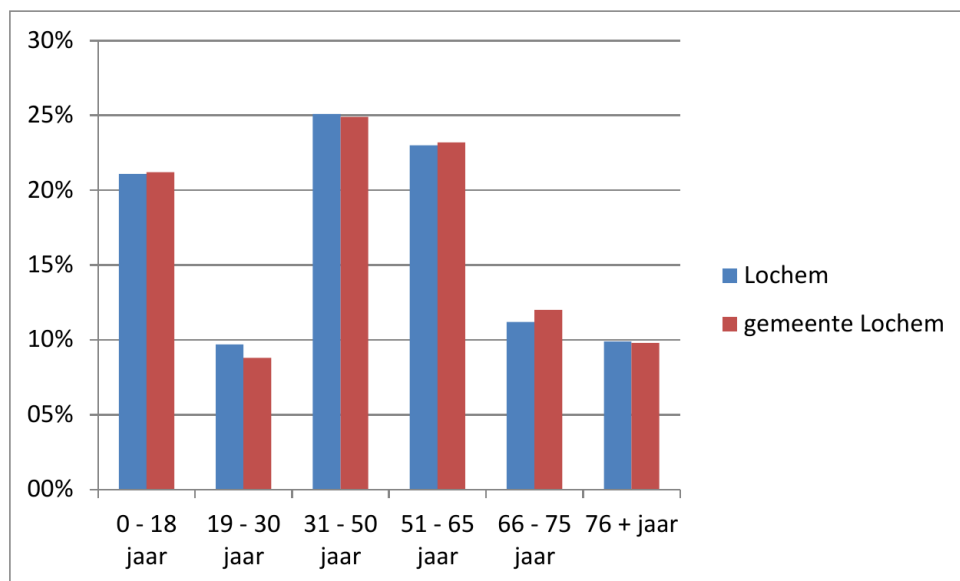
Plancapaciteit	5 woningen
Uitvoering gepland	2012 - 2015
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Bouwlocaties is in gemeentelijke eigendom. Er zijn nog een aantal kavels beschikbaar.

*Exel, clusterlocatie woningen beleid Functieverandering Agrarische Bedrijven*

Plancapaciteit	Circa 10 woningen
Uitvoering gepland	2014 - 2020
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Betreft een locatie naast de basisschool ten behoeve van de bouw van woningen in het kader van het beleid Functieverandering Agrarische Bedrijven, die niet op de vrijkomende locatie zelf kunnen worden gerealiseerd. De locatie van de basisschool wordt in de ontwikkeling meegenomen.

## 8. Lochem

### Leeftijdsofbouw



### Woningvoorraad

Totale woningvoorraad	Dorpskern Lochem: Buitengebied Lochem: <b>Totaal:</b>	5544 woningen 406 woningen <b>5950 woningen</b>
Sociale voorraad (huur < € 664,-)	Bestaand bezit Viverion Verkoop bestaand bezit Viverion	1464 woningen 235 woningen

### Woningbouwlocaties

#### *Etalage naar de Toekomst*

Plancapaciteit	Circa 280 woningen
Uitvoering gepland	2014-2024
Stand van zaken	Procedurefase
Toelichting	Het gaat hier om het bedrijventerrein Hanzeweg, waarvan het oostelijk deel tussen de Haalmansweg en de Stationsweg onder de naam Etalage naar de Toekomst wordt omgevormd naar een hoogwaardig woon- en werkgebied.

#### *Lochem-Oost, zoekgebied*

Plancapaciteit	Nader te bepalen
Uitvoering gepland	Eventueel na 2024
Stand van zaken	Onderzoeksfase
Toelichting	Deze locatie geldt als zoekgebied die pas in aanmerking komt voor woningbouw indien er geen woningbouw plaats vindt in de Etalage naar de Toekomst, of indien er na realisatie van Etalage naar de Toekomst nog behoefte is aan extra woningen in Lochem. Bij een ontwikkeling na realisatie van Etalage naar de Toekomst gaat herstructurering van bestaande locaties voor.

#### *Molengronden II*

Plancapaciteit	10 woningen
Uitvoering gepland	2011-2015
Stand van zaken	Uitvoeringsfase

Toelichting	Er zijn nog enkele kavels voor vrijstaande woningen te koop.
-------------	--

#### *Van Disselweg-Bosweg*

Plancapaciteit	24 woningen
Uitvoering gepland	2010-2014
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Er zijn nog enkele kavels te koop. Plancapaciteit kan worden verruimd bij eventuele verhuizing van St. Jozef omdat deze gronden dan ook in de ontwikkeling worden betrokken.

#### *Kastanjelaan*

Plancapaciteit	13 woningen
Uitvoering gepland	2010-2013
Stand van zaken	Afrondingsfase
Toelichting	Er zijn nog enkele woningen beschikbaar.

#### *Zuiderwal-Schoolstraat*

Plancapaciteit	5 woningen
Uitvoering gepland	2012-2015
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	In verkoop

#### *De Cloese*

Plancapaciteit	maximaal 17 woningen
Uitvoering gepland	2014-2020
Stand van zaken	Definitiefase
Toelichting	Gaat om de ontwikkeling van vrijstaande woningen op ruime kavels rondom het kasteel.

#### *Terrein Manege de Luchte*

Plancapaciteit	16 woningen + woonzorggebouw
Uitvoering gepland	2014-2018
Stand van zaken	Definitiefase
Toelichting	Gaat om herontwikkeling van het vrijgekomen terrein van manege De Luchte.

#### *Albert Hahnweg 227*

Plancapaciteit	6 woningen
Uitvoering gepland	2012-2015
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	In verkoop

#### *Polsvoort*

Plancapaciteit	Circa 40 woningen
Uitvoering gepland	2015-2025
Stand van zaken	Definitiefase
Toelichting	Op de gronden van het bedrijf Polsvoort aan de Zutphenseweg wordt een herontwikkeling van het totale terrein voorgestaan. Het gaat daarbij om de benzinepomp, de bedrijfsgebouwen en het achterliggende weiland. Realisatie is afhankelijk van het beëindigen van de benzinepomp en de bedrijfsactiviteiten.

#### *Hoek Haalmansweg-Tramstraat*

Plancapaciteit	7 woningen
Uitvoering gepland	2013-2014
Stand van zaken	Uitvoeringsfase
Toelichting	Betreft een plan voor 7 appartementen.

#### *Reudink-terrein*

Plancapaciteit	Circa 20 woningen
Uitvoering gepland	2013-2020
Stand van zaken	Definitiefase
Toelichting	Betreft herontwikkeling van het voormalige veevoederbedrijf en omliggende gronden.

#### Herstructurering

De verwachting is dat diverse locaties in de kern Lochem in de komende periode in aanmerking komen voor herstructurering vanwege de verhuizing van diverse functie en het vrijkomen van gebouwen. Ook is er oog voor de kwaliteit van bestaande wijken. Zo gaat woningcorporatie Viverion een gebiedsvisie maken voor de Zuiderenk en wordt nagedacht over het verduurzamen van de Noorderbleek.

Mogelijke herstructureringslocaties zijn onder andere:

- Vrijkomende schoollocaties (Meester G. Propschool, Prins Hendrikschool en RK Basisschool Sint Joseph);
- Het gemeentekantoor aan de markt;
- Het Rabobank-kantoor aan de markt.





**BIJLAGE 2: WONINGBOUWPLANNING**

Kern	Wijk	Naam	Categorie-indeling	Planfase (1,2,3,4,5)	Binnen (Bi) of Buitenstedelijk (Bu)	Bundeling (B) of Voorlanden (V)	Nieuwbouw				Onttrekkingen				Netto Toevoeging				Nieuwbouw			Onttrekkingen <sup>2)</sup>			Netto Toevoeging			Ontwikkelingen								
							Huur		Koop		Huur		Koop		Huur		Koop		Eengezins (laagbouw)	Meergezins (gestapeld)	Totaal bruto	Eengezins (laagbouw)	Meergezins (gestapeld)	Totaal onttrekking	Eengezins (laagbouw)	Meergezins (gestapeld)	Totaal netto									
							Sociale Huur	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur	Sociale Huur (< € 664)	Middelduur (€ 664 - € 850)	Duur (> € 850)	Goedkoop (< € 170.000)	Middelduur laag (€ 170.000 - € 210.000)											Middelduur hoog (€ 210.000 - € 250.000)	Duur (> € 250.000)	Sociale Huur	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur laag	Middelduur hoog
Lochem		Etalage naar de Toekomst	3.1	2	Bi	V		20	10		10	30	30				3		20	10		10	30	27	70	30	100	3		3	67	30	97	Wijzigingsbevoegdheid		
Lochem		Molengronden II	3.1	1	Bi	V							7											7	7		7				7		7			
Lochem		Van Disselweg - Bosweg	3.1	1	Bi	V							4											4	4		4				4		4			
Buitengebied		FAB / splitsing	3.2	5	Bu	V/B							15											15	15		15				15		15			
Diversen		Herstructurering / kleinschalige inbreiding	3.2	5	Bi	V/B				6	12	24	18						6	12	24	18		40	20	60				40	20	60		60		
Almen		Almen- Zuid fase 2	3.2	3	Bu	V					3	2	2								3	2	2	7	7		7				7		7			
Almen		Landgoed De Rees	3.2	3	Bu	V							4										4	4		4				4		4		4		
Barchem		Barchemsebos	3.2	5	Bi	V							6										6	6		6				6		6		6		
Barchem		Borculoseweg/Soerinkweg	3.2	5	Bi	V					2	4									2	4		6	6		6			6		6		6		
Eefde		Kapperallee 28-30	3.2	3	Bi	B							2										2	2		2				2		2		2		
Eefde		Kazerneterrein	3.2	5	Bi	B				10	5	10	15								10	5	10	15	40		40			40		40		40		
Eefde		Kompas / Kruitbos	3.2	5	Bi	B						8	7										8	7	15		15			15		15		15		
Eefde		Rustoordlaan / Kokstraat	3.2	5	Bi	B				3	2	4									3	2	4	9	9		9			9		9		9		
Epse		Waterdijk-West	3.2	3	Bi	B				20	8	16	10								20	8	16	10	54		54			54		54		54		
Gorssel		Ketenboschweg / Dommerholtweg	3.2	5	Bi	B							4										4	4		4				4		4		4		
Gorssel		Poststraat 7	3.2	5	Bi	B						4											4		4	4				4		4		4		
Harfsen		Herstructurering Centrum	3.2	5	Bi	V					6	6											6	6		12	12			12		12		12		
Harfsen		Reeverweg-West	3.2	4	Bu	V				12	9	9	20								12	9	9	20	50		50			50		50		50		
Laren		Laren IV	3.2	5	Bu	V				12	8	10	9								12	8	10	9	39		39			39		39		39		
Laren		Zutphenseweg 18	3.2	5	Bi	V				2	2	2	4								2	2	2	4	10		10			10		10		10		
Lochem		Gasfabriekterrein Julianaweg	3.2	3	Bi	V							4										4	4		4				4		4		4		
Lochem		Terrein Manege De Luchte	3.2	3	Bi	V				6	5	1	4								6	5	1	4	16		16			16		16		16		
Lochem		De Cloese	3.2	5	Bu	V							9										9	9		9				9		9		9		
Lochem		Markt - overig	3.2	5	Bi	V							15										15		15					15		15		15		
Lochem		Bosweg	3.2	2	Bi	V		45				8	9										45	17	45	62				17	45	62		62		
Lochem		Nieuwegeweg / Badhuisweg	3.2	5	Bi	V							2										2	2		2				2		2		2		
Lochem		Polsvoort	3.2	5	Bi	V					10	15	15										10	15	15	40		40			40		40		40	
Lochem		Reudink	3.2	5	Bi	V					6	6	8										6	6	8	20		20			20		20		20	
Lochem		Tusselerhof	3.2	5	Bi	V			15														15		15					15		15		15		
Lochem		Zuiderbleek / Aldi	3.2	5	Bi	V							6										6	6		6				6		6		6		
Lochem		Etalage naar de Toekomst	4.1	2	Bi	V		10	15		20	35	40	60							10	15	20	35	40	60	120	60	180		120	60	180		180	
Buitengebied		FAB / splitsing	4.2	5	Bu	V/B							15										15	15		15				15		15		15		
Almen		Almen-Zuid fase 2	4.2	3	Bu	V						4	3										4	3	7				7		7		7			
Epse		Waterdijk-West	4.2	3	Bu	B				8	6	8	6								8	6	8	6	28		28			28		28		28		
Eefde		Kazerneterrein	4.2	5	Bi	B					4	6	10										4	6	10	20		20			20		20		20	
Gorssel		Uitbreiding Oost	4.2	5	Bu	B						10	10										10	10	20		20			20		20		20		
Harfsen		Reeverweg-West	4.2	4	Bu	V					4	6	10										4	6	10	20		20			20		20		20	
Laren		Laren IV	4.2	5	Bu	V				8	10	12	10								8	10	12	10	40		40			40		40		40		
Lochem		De Cloese	4.2	5	Bu	V							8										8	8		8				8		8		8		

• versnellingen • vertragingen • onevenwichtigheden • knelpunten op de woningmarkt

**BIJLAGE 2: WONINGBOUWPLANNING**

Nieuwbouw							Onttrekkingen							Netto Toevoeging							Nieuwbouw			Onttrekkingen <sup>2)</sup>			Netto Toevoeging		
Huur			Koop				Huur			Koop				Huur			Koop				Eengezins (laagbouw)	Meergezins (gestapeld)	Totaal bruto	Eengezins (laagbouw)	Meergezins (gestapeld)	Totaal onttrekking	Eengezins (laagbouw)	Meergezins (gestapeld)	Totaal netto
Sociale Huur	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur	Sociale Huur	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur	Sociale Huur	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur									

Optelling naar categorie																															
<b>1 gerealiseerd</b>																															
1.1	opgeleverd 2010	26	0	0	0	0	23	51	6	0	0	0	0	0	15	20	0	0	0	0	23	36	69	31	100	21	0	21	48	31	79
1.2	opgeleverd 2011	10	0	4	0	0	1	22	23	0	0	0	0	0	6	-13	0	4	0	0	1	16	29	8	37	29	0	29	0	8	8
1.3	opgeleverd 2012	12	0	0	16	3	2	30	0	0	0	0	0	0	3	12	0	0	16	3	2	27	48	15	63	3	0	3	45	15	60
1.4	opgeleverd 2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	48	0	4	16	3	26	103	29	0	0	0	0	0	24	19	0	4	16	3	26	79	146	54	200	53	0	53	93	54	147
<b>2 vergund en start bouw</b>																															
2.1	vergund, bouw gestart, oplevering 2013	17	78	0	0	33	4	44	0	64	0	0	0	0	17	14	0	0	33	4	44	90	86	176	0	64	64	90	22	112	
2.2	vergund, bouw gestart, oplevering 2014	0	0	0	17	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	25	35	7	42	0	0	0	35	7	42	
2.3	overig vergund, bouw nog niet gestart	13	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	5	18	0	18	0	0	0	18	0	18	
	subtotaal	30	78	0	17	33	4	74	0	64	0	0	0	0	17	14	0	30	33	4	74	143	93	236	0	64	64	143	29	172	
<b>3 2010-2019</b>																															
3.1	hard	0	20	10	0	18	35	126	0	0	0	0	0	0	3	0	20	10	0	15	33	120	179	32	209	3	0	3	176	30	206
3.2	zacht	0	45	30	71	78	125	177	0	0	0	0	0	0	0	0	45	30	71	78	125	177	415	111	526	0	0	0	419	107	526
	subtotaal	0	65	40	71	96	160	303	0	0	0	0	0	0	3	0	65	40	71	93	158	297	594	143	735	3	0	3	595	137	732
<b>4 2020-2029</b>																															
4.1	hard	0	10	15	20	35	40	60	0	0	0	0	0	0	0	10	15	20	35	40	60	120	60	180	0	0	0	120	60	180	
4.2	zacht	0	0	0	16	24	46	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	24	46	72	158	0	151	0	0	0	158	0	158	
	subtotaal	0	10	15	36	59	86	132	0	0	0	0	0	0	0	10	15	36	59	86	132	278	60	331	0	0	0	278	60	338	
	totaal planvoorraad 2010-2019	78	143	44	104	132	190	480	29	64	0	0	0	0	27	36	79	44	117	129	188	450	883	290	1.171	56	64	120	831	220	1.051
	totaal planvoorraad 2010-2029	78	153	59	140	191	276	612	29	64	0	0	0	0	27	36	89	59	153	188	274	582	1.161	350	1.502	56	64	120	1.109	280	1.389
<b>5 uit planvoorraad (na 2030)</b>																															
5.1	hard	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2	zacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.3	overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal generaal	78	153	59	140	191	276	612	29	64	0	0	0	0	27	36	89	59	153	188	274	582	1.161	350	1.502	56	64	120	1.109	280	1.389

## BIJLAGE 3: UITVOERINGSPROGRAMMA

Maatregelen / activiteiten	Rol gemeente	In samenwerking met	Financiële inzet	Uitvoeringsperiode
<b>Lef in Wonen</b>				
1. Bieden van ruimte voor, het faciliteren van onderzoek naar de mogelijkheden tot, en het faciliteren van de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten.	Initiëren en agenderen + Stimuleren en faciliteren	Marktpartijen, dorpsraden	€ 100.000,-	continue
<b>Doelgroepen van het woonbeleid</b>				
2. Bedienen van primaire doelgroep: monitoren van vraag en aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen.	Stimuleren en faciliteren	Corporaties, marktpartijen, regio	nee	jaarlijkse monitoring en evaluatie
3. Bedienen secundaire doelgroep (middeninkomens) door voorrang te geven aan de ontwikkeling van middeldure huurwoningen.	Initiëren en agenderen + Stimuleren en faciliteren	Corporaties en marktpartijen	nee	continue
4. Grondprijnsbeleid: om de bouw van goedkope woningen te bevorderen hanteert de gemeente in nieuwbouwprojecten een kavelprijs van € 25.000,- exclusief BTW.	Coördineren en investeren		Via grondexploitaties	continue
5. Evaluatie en voortzetting starterslening. Het is bekend dat door de huidige economische situatie de banken terughoudender zijn geworden in het verstrekken van hypotheekleningen. Vooral starters, die veelal nog een lager inkomen hebben, hebben hierdoor minder kansen om een positie op de woningmarkt te verwerven. De gemeentelijke starterslening kan hierbij helpen. Met deze lening kunnen starters een beroep doen op de gemeente Lochem om dat deel van de hypotheek dat zij niet bij een bank kunnen lenen te financieren. De uitvoering van de regeling gebeurt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. De corporaties Viverion en IJsseldal Wonen leveren ook een financiële bijdrage aan de startersregeling. In 2013 wordt de starterslening uitvoerig geëvalueerd, en indien nodig wordt de regeling bijgesteld.	Coördineren en investeren	Corporaties	Indien nodig	2013
6. Stimulering collectief particulier opdrachtgeverschap door het bieden van ondersteuning.	Stimuleren en faciliteren	Dorpsraden en marktpartijen	€ 50.000,-	continue
7. Voortzetting van beleid om in te zetten op levensloopbestendigheid van nieuwe woningen. In aanvulling op afspraken met corporaties ook afspraken maken met particuliere ontwikkelaars over levensloopbestendigheid van nieuw te bouwen woningen.	Initiëren en agenderen	Marktpartijen	nee	uitwerking in 2013
8. Bevorderen kwaliteit nieuwe woningen die aansluit bij de vraag van doorstromers (zoals stimuleren energiezuinige woningen, duurdere huurwoningen en toegankelijke woningen).	Initiëren en agenderen + Stimuleren en faciliteren	Corporaties en marktpartijen	nee	continue
9. Inventarisatie van mogelijkheden voor stimuleren doorstroming van senioren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij nieuwbouw en herstructurering;</li> <li>- Senioren verleiden tot verhuizen naar geschikte woning;</li> <li>- Informeren / bewust maken van senioren om tijdig keuzes te maken: maatregelen treffen in huidige woning of verhuizen;</li> <li>- In beeld brengen woonwensen senioren</li> </ul>	Stimuleren en faciliteren	Corporaties, marktpartijen, partners WWZ-netwerk	nader te bepalen	2014
<b>Woningbouwprogrammering</b>				
10. Toevoegen van woningen met een kwalitatief toegevoegde waarde (zowel ruimtelijk als qua woning) door het continue monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt.	Coördineren en investeren + Initiëren en agenderen	Regio, corporaties, marktpartijen, dorpsraden	nee	continue
11. Kritische sturing op toevoeging van nieuwe woningen vanuit de wetenschap dat de toevoeging van extra woningen eindig is. Mede door monitoring van woningbouw, vergunningverlening, ontwikkeling capaciteit in bestemmingsplannen en woningbehoefte.	Coördineren en investeren	Regio, corporaties	nee	continue
12. Bijstelling woningbouwprogramma indien nieuwe inzichten daarom vragen. Waar nodig schrappen of inkrimpen van nieuwbouwplannen.	Coördineren en investeren	Regio, marktpartijen	nee	tweejaarlijks
13. In samenwerking met regio ontwikkelen van een Regionale Programmering Wonen 2015 - 2025	Stimuleren en faciliteren	Regio	nee	2013-2014
14. Opzet woonplatform met als doel om samen met partners op het gebied van wonen in Lochem ontwikkelingen, vraagstukken en oplossingsrichtingen te bespreken.	Initiëren en agenderen	Marktpartijen, corporaties, dorpsraden, partners WWZ-netwerk	nader te bepalen	2013
<b>Relatie tussen wonen, welzijn en zorg</b>				
15. In overleg met partners WWZ-netwerk de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg in beeld brengen, zowel ten aanzien van de woningbehoefte, de behoefte aan intramurale plaatsen en de behoefte aan steunsystemen op gebied van welzijn en zorg. Op basis van de resultaten maatregelen benoemen en waar mogelijk uitvoeren.	Coördineren en investeren + Stimuleren en faciliteren	Partners WWZ-netwerk, Wmo-raad, dorpsraden, regio	nader te bepalen	2013-2014
16. Project 'Wonen met een plus': bewust maken van mensen van de mogelijkheden om de woning zodanig aan te passen dat ze langer comfortabel en veilig thuis kunnen blijven wonen.	Stimuleren en faciliteren	Partners WWZ-netwerk	€ 90.000,- (geaccordeerd)	2012-2016

17. In beeld brengen van maatregelen die op kern-/wijkniveau nodig zijn om de toegankelijkheid van de openbare ruimte en openbare gebouwen te verbeteren.	Coördineren en investeren	Wmo-raad, WWZ-netwerk, dorpsraden	nee	
18. Ontwikkeling beleid ten aanzien van mantelzorgwoningen	Coördineren en investeren	Wmo-raad, WWZ-netwerk	geen	2013
<b>Duurzaam wonen</b>				
19. Informeren en bewustwording van inwoners ten behoeve van het treffen van energiebesparende maatregelen. Hiervoor is een provinciale subsidie woningisolatie beschikbaar. Voor wat betreft bewustwording wordt aangehaakt bij het project Wonen met een plus.	Stimuleren en faciliteren	SOL, LochemEnergie	Ja, inzet nader te bepalen.	2013-2016
20. Bestaande bouw: bij huurwoningen gelden de prestatieafspraken met de corporaties over energielabeling. Daarnaast zijn de corporaties momenteel in overleg met LochemEnergie over de plaatsing van zonnepanelen op huurwoningen, waarbij de huurders ook de panelen huren.	Initiëren en agenderen	Corporaties, Lochem Energie	nee	2013-2014
21. Stimuleren van grootschalige renovaties waar een grote winst ten aanzien van duurzaamheid wordt geboekt. Momenteel wordt in samenwerking met Viverion gestart met betrekking tot duurzaam renoveren in de Zuiderenk.	Initiëren en agenderen + Stimuleren en faciliteren	Corporaties, woningeigenaren, LochemEnergie	€ 94.000,- via regiocontract	2013-2014

## **Bijlage 4:      Inspraaknotitie**



## 1. Inleiding

De ontwerp Woonvisie Lochem 2012-2020 heeft van 31 januari tot en met 13 maart 2013 ter inzage gelegen. In totaal hebben 8 insprekers een inspraakreactie ingediend. In deze inspraaknotitie zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Door de volgende insprekers is een inspraakreactie ingediend:

1. [redacted] ingekomen 12 maart 2013;
2. [redacted], ingekomen 13 maart 2013;
3. [redacted], ingekomen 13 maart 2013;
4. [redacted] en [redacted], ingekomen 13 maart 2013;
5. [redacted], ingekomen 18 februari 2013;
6. [redacted], ingekomen 18 februari 2013;
7. [redacted] en [redacted], ingekomen 26 februari 2013
8. [redacted], ingekomen 19 februari 2013.

## 2. Samenvatting en beantwoording ingekomen inspraakreacties

- 1) [redacted]

### ***Inspraakreactie***

Het valt het WWZ-netwerk op dat er geen inkomensgegevens in de woonvisie zijn opgenomen. De inkomens- (en vermogens-) situatie bepaalt echter in grote mate welke mogelijkheden mensen hebben om in hun huisvestings- en zorgvraag te voorzien. Het zijn dan ook belangrijke gegevens die tevens de keuzes bepalen die in de woonvisie te maken zijn.

Het WWZ-netwerk waardeert het dat in de woonvisie aandacht is besteed aan wonen met welzijn en zorg. Voor het betreffende hoofdstuk is ruim geput uit het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg. Weliswaar is het masterplan formeel niet aangepast, de gegevens zijn echter danig verouderd. Het WWZ-netwerk had het op prijs gesteld als het netwerk, of tenminste enkele zorg- en welzijnsorganisaties betrokken waren geweest bij de voorbereiding van dit hoofdstuk. Dan had er meer actualiteit in aangebracht kunnen worden en meer visie op de toekomst.

Het feit dat het kabinet de mensen met een zorgzwaartepakket (zzp) 1 tot en met 4 zelfstandig wil laten wonen, heeft nogal wat consequenties. Dat vraagt om meer geschikte zelfstandige woningen alsmede om steunsystemen voor deze kwetsbare mensen op het niveau van wijk of dorp. Zeker voor kwetsbare groepen geldt dat de randvoorwaarden op orde moeten zijn willen zij kunnen blijven participeren in de samenleving.

De extramuralisering van de zzp's 1 tot en met 4 heeft grote gevolgen voor het vastgoed van intramurale zorgorganisaties. Het WWZ-netwerk vraagt zich af of het vastgoed wordt omgezet in regulier wonen, of er meer, kleine of goedkope appartementen bij komen, en of er extra binnenstedelijke bouwlocaties ontstaan. Het WWZ-netwerk constateert dat de veranderingen in de ZZP's vermeld worden in de woonvisie maar dat daaraan nog geen

consequenties of uitwerkingen aan worden verbonden. Het WWZ-netwerk wordt graag bij een dergelijke uitwerking en visieontwikkeling betrokken worden. Tevens adviseert het WWZ-netwerk om de burgers meer te betrekken bij de uitwerking van de woonvisie.

In het hoofdstuk Wonen, Welzijn en Zorg van de woonvisie wordt vrijwel alleen aandacht besteed aan senioren, terwijl er ook andere groepen zorgvragers zijn die bijzondere woonvormen vragen, zoals mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking. In dat opzicht is het goed dat er aandacht is voor mantelzorgwoningen. Het beleid voor mantelzorgwoningen mag wat het WWZ-netwerk betreft ruim worden opgezet zodat mensen aan- en bijgebouwen kunnen realiseren ten behoeve van een mantelzorgrelatie. Ook in permanente vorm.

Het WWZ-netwerk onderstreept het belang van opplussen en toegankelijkheid van de openbare ruimte en openbare gebouwen. Steeds meer mensen zullen in hun eigen woning oud worden of te maken krijgen met beperkingen en daar zelf hun maatregelen voor moeten nemen. Dat laat onverlet dat iedereen eigen keuzes maakt in hun woonsituatie. Het gemeentelijke huisvestingsbeleid dient voor alle groepen voldoende waarborgen te bieden dat mensen hun eigen keuzes kunnen realiseren.

Het WWZ-netwerk biedt aan om samen te werken aan een visie op wonen met welzijn en zorg. Er staan grote verandering op de rol, zorgorganisaties hebben daarin deels hun eigen strategische keuzes te maken, maar samen optrekken in de visie en uitwerking kan daarbij behulpzaam zijn.

#### ***Antwoord gemeente***

Het is een terechte opmerking dat de inkomenssituatie in grote mate bepaald welke mogelijkheden mensen hebben om in hun huisvestings- en zorgvraag te voorzien. De gemeente beschikt echter niet over inkomensgegevens waardoor het niet mogelijk is om deze in de visieontwikkeling te betrekken.

De gemeente erkent dat een goede visie op wonen, welzijn en zorg niet te ontwikkelen is zonder dat partners hierin betrokken worden. Duidelijk is dat er in het samenspel van wonen, welzijn en zorg sprake is van een onderlinge verbondenheid en afhankelijkheid. Vanuit de gemeente is er ook het voornemen om een discussiebijeenkomst te organiseren over het thema scheiden van wonen en zorg. Vanwege een te volle agenda is dat nog niet gelukt. Gezien de nadrukkelijke relatie tussen de ruimtelijke structuurvisie en de woonvisie is de ontwikkeling van de woonvisie toch doorgezet opdat beide documenten tegelijkertijd ter vaststelling aan de raad kunnen worden aangeboden. Dit met de erkenning dat de woonvisie op sommige punten nadere uitwerking behoeft. Hier is in hoofdstuk 5 van de woonvisie nader op in gegaan.

De woonvisie beoogt niet de visie op wonen, welzijn en zorg te zijn. Daarvoor legt de woonvisie teveel de nadruk op het aspect wonen. Wel beoogt de woonvisie een beeld te geven van de vraagstukken die momenteel spelen en van de wijze waarop de gemeente deze vraagstukken tegemoet wil treden. De gemeente treedt graag met het WWZ-netwerk in overleg om de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg in beeld te brengen. Het gaat daarbij zowel om de gevolgen voor de woningbehoefte, de behoefte aan intramurale plaatsen en de behoefte aan steunsystemen op gebied van welzijn en zorg. Op basis van deze uitwerking kunnen vervolgens maatregelen worden benoemd en waar mogelijk ook worden uitgevoerd.

Het beleid voor mantelzorgwoningen vormt een uitwerking van de woonvisie, die na vaststelling van de woonvisie zal worden opgepakt.

De gemeente deelt de visie van het WWZ-netwerk dat de randvoorwaarden voor kwetsbare groepen op orde moeten zijn, willen zij kunnen blijven participeren in de samenleving. Het bieden van voldoende geschikte zelfstandige woningen en het project "wonen met een plus" draagt bij aan de invulling van de randvoorwaarden. Veel randvoorwaarden hebben echter een relatie met de beleidsvelden welzijn en zorg.

De gemeente Lochem heeft de gevolgen van de extramuralisering voor het vastgoed van intramurale zorgorganisaties nog niet in beeld. Duidelijk is dat de woonvraag door het scheiden van wonen en zorg in kwantitatieve zin niet verandert: mensen hebben nog altijd een woonruimte nodig. In welke mate mensen ervoor kiezen om langer in hun huidige woning te blijven wonen, of de overstap te maken naar een (huur)appartement met nabije zorg achter de hand, is nog niet duidelijk. De gemeente wil hier graag over in gesprek met de betrokken zorgorganisaties en het WWZ-netwerk. Tevens ziet de gemeente hierin een rol weggelegd voor de dorpsraden.

De gemeente Lochem ziet voor zichzelf een faciliterende rol weggelegd waar het gaat om de woonvraag van mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking. Het gaat daarbij enerzijds om het scheppen van ruimtelijke voorwaarden zodat zorgpartijen kunnen voorzien in de woonvraag van deze mensen, anderzijds gaat het om de uitwerking van beleid ten aanzien van mantelzorgwoningen.

Het WWZ-netwerk is van mening dat het gemeentelijke huisvestingsbeleid voor alle groepen voldoende waarborgen dient te bieden dat mensen hun eigen keuzes kunnen realiseren. De gemeente Lochem deelt deze mening. Het realiseren van eigen keuzes draagt immers bij aan de zelfredzaamheid van de bewoners van Lochem. Wel stelt de gemeentelijk Lochem daarbij vanuit zorg voor de omgeving ruimtelijke kaders.

De gemeente Lochem gaat graag in op het aanbod van het WWZ-netwerk om samen te werken aan een uitwerking van de woonvisie met betrekking tot het thema scheiden van wonen en zorg. De gemeente waardeert de constructieve inbreng van het WWZ-netwerk en hecht aan het samen optrekken op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

## 2) 5.1.2e

### ***Inspraakreactie***

Insprekers merken op dat de Woonvisie en de Structuurvisie samen een duidelijk beeld geven van de ruimtelijke ambities van de gemeente Lochem. De dorpsraad Gorssel heeft de volgende opmerkingen bij de Woonvisie 2012-2020:

#### Algemeen

##### *Lef in wonen*

De dorpsraad concludeert dat de gemeente een actieve rol wil spelen bij het faciliteren van de woningmarkt in de huidige situatie. Daarmee wordt invulling gegeven aan het agendapunt "Lef in wonen" zoals benoemd in de Toekomstvisie Lochem 2030. De gemeente Lochem wil daartoe corporaties, makelaars, projectontwikkelaars en zorgpartijen uitnodigen. De dorpsraad stemt in met deze initiatieven en wordt graag bij de verdere ontwikkelingen betrokken.

##### *Vergrijzing en krimp*

De dorpsraad concludeert dat er volgens de regio voor de gehele gemeente Lochem nog behoefte is (rekening houdend met de nodige overcapaciteit) aan ruim duizend extra woningen in de periode 2020-2030. De dorpsraad vraagt zich af of die hoeveelheid van duizend woningen niet te ambitieus is. De dorpsraad dringt er sterk op aan om de vinger

aan de pols te houden en, als de krimp doorzet, tijdig voor aangepaste scenario's te kiezen.

#### *Nieuwbouw in de kernen*

De dorpsraad constateert tot zijn genoegen dat bij het bieden van ruimte voor nieuwbouw in de kernen er rekening gehouden zal worden met de eigen mogelijkheden van de afzonderlijke kernen. Dat geldt ook voor de vaststelling dat een aantal eerder aangewezen zoeklocaties buiten bestaand stedelijk gebied niet meer opgenomen wordt, omdat het niet aannemelijk is dat deze nog nodig zijn. De dorpsraad merkt hierbij op dat in de kern Gorssel volgende de Structuurvisie en het dorpsplan Gorssel geen sprake kan zijn van inbreiding, anders dan vervanging van bestaande woningbouw (herstructurering).

#### *Sociale huurwoningen*

De dorpsraad vraagt zich af welke consequenties het openstellen van de huurmarkt in de westelijke kernen via Woonkeus kan hebben. Woningzoekenden in de regio Stedendriehoek hebben via Woonkeus immers toegang tot sociale huurwoningen in de westelijke kernen in de gemeente Lochem. Er is een mogelijkheid bepaalde woningen te bestemmen voor woningzoekende uit de eigen kern, maar dat is geen algemene regel. Betekent dit dat eventuele nieuwbouw of herstructurering, door dit systeem van woningtoewijzing, bestemd kan worden voor inwoners van buiten de kern. Met andere woorden: worden dan niet alleen de huurders vanuit de Stedendriehoek 'verdeeld', maar wordt ook de woningbouw gespreid? Het overschot aan huurwoningen wordt zo inderdaad 'opgelost', maar dat mag niet ten koste gaan van de beschikbaarheid voor huurders die binnen of naar de eigen kern willen verhuizen. De woonvisie stelt immers het opvangen van de eigen behoefte centraal. Volgens de dorpsraad is 'Woonkeus' strijdig met dit principe en daarover wil de dorpsraad graag de mening van de gemeente vernemen.

#### Kerngerichte uitwerking: Gorssel

De dorpsraad vindt de kerngerichte uitwerking voor Gorssel erg summier. Hierbij zou een verklarende tekst moeten worden opgenomen, die de woningbehoefte van de kern duidelijker in beeld brengt. De dorpsraad doet hiertoe in zijn zienswijze een voorstel, waarbij tevens enkele correcties en aanvullingen op de tekst in de bijlage zijn aangegeven:

#### *Leeftijdsopbouw*

Het staafdiagram toont de leeftijdsopbouw van de bevolking in de kern Gorssel ten opzichte van die van de gehele gemeente Lochem. De sterke vergrijzing en ontgroening van Gorssel komt hier tot uitdrukking

#### *Woningbehoefte Gorssel*

Er is in Gorssel relatief weinig betaalbare woonruimte voor jongeren en jonge gezinnen. Als het dorp voor jongeren en starters aantrekkelijk wil blijven, zal (vooral door doorstroming) voor betaalbare woonruimte moeten worden gezorgd. De groep met middeninkomens kan niet voldoende doorstromen vanwege het tekort aan huurwoningen in het hogere segment. Er komen daardoor onvoldoende goedkopere gezinshuurwoningen vrij. Overigens is in Grooterkamp door IJsseldal Wonen wel voorzien in een aantal koop- en huurwoningen voor starters en jongeren. Er zijn ouderen die behoefte hebben aan aangepaste koopwoningen in de duurdere sector. Daarvoor is in het bestaande woningbestand niet voldoende aanbod. Er zal meer behoefte komen aan zorgwoningen, aanleunwoningen en levensloopbestendige woningen in de duurdere huur- en koopsector. Gorssel en omgeving lenen zich, mede gezien het feit dat het voorzieningspeil hoog is, uitstekend voor nieuwe woonvormen voor (hulpbehoevende) ouderen met een bovengemiddeld bestedingspatroon.

De behoefte aan (levensloopbestendige) huurwoningen in de duurdere sector voor ouderen die kleiner willen wonen maar niet meer willen/kunnen kopen is in Gorssel duidelijk aanwezig. Hierin wordt met de nieuwbouw voor senioren op De Borkel deels voorzien. De behoefte aan

levensloopbestendige woningen voor lagere en middelhoge inkomens wordt gedeeltelijk vervuld op de locatie Grooterkamp. Daardoor komen goedkopere bestaande woningen vrij voor starters en jongeren.

#### *Woningbouwlocaties*

Bij de in de bijlage genoemde woningbouwlocaties ontbreekt de hierboven genoemde nieuwbouw op het terrein van De Borkel (Habion). Het betreft een plancapaciteit van 45 zelfstandige huurappartementen in de vrije sector, die zich nu in de uitvoeringsfase bevindt. De voltooiing is gepland in de herfst van 2014.

Verder wordt in de bijlage onder 'woningbouwlocaties' genoemd het zoekgebied Gorssel-Oost. De benaming Gorssel-Oost is niet correct. In de Structuurvisie 2012-2020 en in het Dorpsplan Gorssel 2013-2017 wordt dit gebied aangeduid als "een zoekgebied aansluitend aan Gorssel-Noord". De toelichting bij dit zoekgebied geeft de gewenste situatie correct weer: kleinschalig, mits er behoefte is, herstructurering gaat voor.

Verder kan nog genoemd worden de "oude" Bloemenkamp aan de Beukenlaan. Dit gebouw, eigendom van woningcorporaties Habion, leent zich goed voor herstructurering. Plannen hieromtrent zijn, voor zover bij de dorpsraad bekend, nog niet gemaakt.

#### Concrete uitwerking

De dorpsraad is benieuwd naar de concrete uitwerking van deze woonvisie en dringt er bij de gemeente op aan blijvend betrokken te worden bij de planvorming en uitvoering.

#### **Antwoord gemeente**

##### *Lef in wonen*

De gemeente hecht aan de inbreng van de dorpen waar het gaat om de kerngerichte invulling van het agendapunt "Lef in wonen". Tezijnertijd zullen de dorpsraden ook worden uitgenodigd om mee te praten over de uitwerking.

##### *Vergrijzing en krimp*

De gemeente heeft niet het beeld willen oproepen dat er nog een behoefte is aan ruim 1000 extra woningen in de periode 2020-2030. Op basis van de huidige beschikbare informatie (Bevolkingsprognose Gelderland 2012, zie paragraaf 2.4) wordt een huishoudensontwikkeling, en daarmee woningbehoefte van 1284 woningen verwacht. Er vanuit gaande dat er conform de regionale afspraken circa 825 woningen in de periode 2010 t/m 2019 worden gerealiseerd, blijven er nog circa 450 over voor de periode vanaf 2020. Dat lijkt op dit moment een reële ambitie. Gezien de demografische ontwikkelingen lijkt een grotere ambitie niet reëel. Zoals aangegeven in de woonvisie zullen we de ontwikkeling van de behoefte aan nieuwe woningen de komende jaren blijven volgen. Dit doen we op regionaal niveau in samenwerking met de provincie.

##### *Nieuwbouw in de kernen*

De gemeente volgt de dorpsraad in haar visie dat in de kern Gorssel, met het oog op het behoud van open, groene plekken in het dorp, geen sprake kan zijn van inbreiding, anders dan bij vervanging van bestaande bebouwde functies (herstructurering). Er zijn dan ook een tweetal zoekzones aan de noordoost-zijde van Gorssel aangewezen. Vooralsnog gaat herstructurering voor uitbreiding.

##### *Sociale huurwoningen*

De woonruimteverdeling via Woonkeus Stedendriehoek betekent inderdaad dat ook inwoners van buiten de kern Gorssel in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning in Gorssel. Dit past binnen de regionale benadering van de woningmarkt en binnen het uitgangspunt van recht van vrije vestiging. Dit met de kanttekening dat voor een deel van de sociale huurwoningen sprake moet zijn van dorpsbinding. De gemeente Lochem heeft echter niet de indruk dat het regionale systeem van woonruimteverdeling zal leiden tot een andere verdeling van de woningbouw in de regio. Evenmin is de



gemeente Lochem van mening dat het systeem ertoe leidt dat mensen uit de eigen kern minder kans hebben om een woning in hun te bemachtigen. Door IJsseldal Wonen verstrekte cijfers (april 2013) wijzen uit dat van de 6 in Gorssel in 2013 aangeboden woningen, er 4 zijn toegewezen aan een huishouden uit Gorssel, 1 aan een huishouden afkomstig uit de rest van de gemeente Lochem, en 1 aan een huishouden afkomstig van buiten de regio Stedendriehoek.

#### Kerngerichte uitwerking Gorssel

De gemeente dankt de dorpsraad voor haar constructieve bijdrage om de kerngerichte uitwerking nader uit te werken en zal deze opnemen in de uitwerking voor Gorssel. De gemeente zal de dorpsraad betrekken bij verdere planvorming en uitvoering.

### 3) 5.1.2e

#### ***Inspraakreactie***

De Wmo-raad geeft aan het interessant te vinden dat de gemeente ruimte wil geven aan nieuwe duurzame woon- en zorgconcepten, al dan niet in particulier opdrachtgeverschap. Het draagvlak zou daarbij kunnen worden verhoogd als naast corporaties, makelaars, projectontwikkelaars en zorgpartijen ook de dorpsraden een plek krijgen in het gesprek over het faciliteren van flexibele woningbouwprogramma's in Lochem.

De Wmo-raad is van mening dat een aantrekkelijk vestigingsklimaat niet alleen afhankelijk is van beschikbare, op omvang en leefstijl afgestemde woningen, maar voor een belangrijk deel ook van de omgeving. De eisen aan de leefbaarheid in de kernen krijgen volgens de Wmo-raad niet voldoende gewicht in de woonvisie. De Wmo-raad vindt het van belang dat duidelijkheid wordt verschaft aan de partners, met wie de gemeente de woonvisie wil uitvoeren, over de eisen die de gemeente stelt.

Het voorzieningenniveau is van cruciaal belang voor woonplezier. De Wmo-raad mist een duidelijke visie op de basis-infrastructuur die hoort bij keuze voor inbreiding, zoals voldoende parkeergelegenheid, groen en speelruimte voor kinderen en een plek voor ontmoeting. Naast samenhang met de ruimtelijke structuurvisie zou wat betreft de Wmo-raad ook de visie op welzijn integraal onderdeel van de woonvisie moeten zijn. Zo zullen mensen die hun woning opplussen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen vroeg of laat een beroep doen op ondersteuning. De Wmo-raad is ook benieuwd naar de aangekondigde beleidsvisie op mantelzorgwoningen.

De Wmo-raad concludeert dat er meer kleinere woningen/appartementen beschikbaar moeten zijn in het hogere segment met het daarbij behorende kwalitatief bovengemiddeld woonzorg- en voorzieningenniveau indien de gemeente een wat oudere doelgroep met een bovengemiddeld inkomen wil aantrekken.

De Wmo-raad beveelt aan om samen met de dorpsraden en inwoners in de kernen een gedegen inventarisatie te maken van de bestaande en gewenste situatie met betrekking tot de toegankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid van de openbare ruimte.

Het is voor de Wmo-raad onduidelijk hoe de gemeente in het woningbouwprogramma rekening wil houden met de categorie inwoners met een ondersteuningsbehoefte en hun behoefte aan geschikte woningen.

#### ***Antwoord gemeente***

De gemeente deelt de visie van de Wmo-raad dat het goed is om ook de dorpsraden een plek te geven in het gesprek over het faciliteren van flexibele woningbouwprogramma's in Lochem.



Het behoud en de ontwikkeling van de leefbaarheid in der kernen is inderdaad belangrijk om de aantrekkelijkheid van de kernen als woonplaats te waarborgen. Leefbaarheid is in de visie van de gemeente echter geen kwestie van eisen stellen, maar van samen en in overleg zoeken naar en benutten van kansen. De gemeente wil voorwaarden scheppen, en zo min mogelijk voorwaarden stellen.

Het voorzieningenniveau op planniveau, zoals parkeergelegenheid, groen en speelruimte, krijgt aandacht bij de planontwikkeling. De gemeente Lochem beschikt bovendien over beleid ten aanzien van speelvoorzieningen, groen en parkeren. De gemeente Lochem ziet een visie op welzijn niet als (integraal) onderdeel van de woonvisie, maar als een nevenschiktelijke visie met een zelfde importantie. Beide visies dienen elkaar aan te vullen. De Wmo-raad zal nog worden betrokken in de ontwikkeling van het beleid voor mantelzorgwoningen.

De gemeente heeft niet als doel om een oudere doelgroep met een bovengemiddeld inkomen van buiten Lochem aan te trekken. Wel ziet de gemeente Lochem dat deze groep al is vertegenwoordigd in de gemeente en dat er kansen zijn om woonconcepten te ontwikkelen die in de woonbehoefte van deze groep te voorzien. De gemeente wil dan ook ruimte bieden voor dergelijke woonconcepten. De gemeente benadrukt dat niet alleen woonconcepten voor ouderen met een bovengemiddeld inkomen aandacht verdienen.

In paragraaf 5.7 van de woonvisie wordt ingegaan op de toegankelijkheid van de openbare ruimte en de beoordeling daarvan per kern.

De gemeente maakt in haar beleid onderscheid tussen reguliere woningen, waar al dan niet zorg aan huis wordt verstrekt, en woonzorggebouwen waar veelal zware zorg wordt verleend en van zelfstandige bewoning geen sprake is. Met de ontwikkeling van nieuwe woningen is rekening gehouden in de woningbouwprogrammering. Dit geldt niet voor woonzorggebouwen omdat de daarin aanwezige eenheden niet als woning worden beschouwd. De gemeente realiseert zich dat de extramuralisering van de zorgzwaartepakketten 1 tot en met 4 ertoe leidt dat er verschuiving zal plaatsvinden van onzelfstandige wooneenheden naar reguliere woningen. Duidelijk is dat de woonvraag door het scheiden van wonen en zorg in kwantitatieve zin niet verandert: mensen hebben nog altijd een woonruimte nodig. In welke mate mensen ervoor kiezen om langer in hun huidige woning te blijven wonen, of de overstap te maken naar een (huur)appartement met nabije zorg achter de hand, is nog niet duidelijk. De gemeente wil hier graag over in gesprek met de betrokken zorgorganisaties en het WWZ-netwerk.

4) 5.1.2e 5.1.2e **en** 5.1.2e 5.1.2e

#### ***Inspraakreactie***

Insprekers bezitten ieder een perceel grond achter de Joppelaan 64 dat aansluit op een daarnaast gelegen weilandje dat wordt omsloten door de Nikkelsbergweg en de Veldhofstraat. Ze zien op grond van de uitgangspunten die in de woonvisie zijn opgenomen mogelijkheden om op hun percelen enkele woningen te bouwen te realiseren. Op de kaartbijlage zijn bedoeld percelen gearceerd weergegeven.

Insprekers gaan in op de beleidsuitgangspunten dat de provincie Gelderland en de regio Stedendriehoek het principe "inbreiding boven uitbreiding" hanteren, en ook de gemeente Lochem de voorkeur uitspreekt voor inbreidingslocaties. Echter niet alle locaties zijn zomaar geschikt voor inbreiding omdat sommigen kwalitatief hoogwaardige open plekken betreffen die van belang zijn voor de kwaliteiten van de kern.

Insprekers zien hun perceel juist geschikt als kleinschalige inbreidingslocatie voor enkele woningen in de bestaande kern. Ze verzoeken de locaties op te nemen als woningbouwlocatie. Dat zou een eerste stap kunnen zijn naar een planologische invulling om te kunnen komen tot de bouw van enkele woningen op deze locatie.

#### **Antwoord gemeente**

In tegenstelling tot wat insprekers veronderstellen is het gebied aan de oostzijde van Gorssel, ten zuiden van de Joppelaan in de ontwerp-structuurvisie beschouwd als een gebied gelegen buiten de kern Gorssel. Het gebied wordt dan ook niet aangemerkt als inbreidingslocatie.

In de huidige structuurvisie Wonen en Werken 2007 – 2015 is het gebied ten zuiden van de Joppelaan aangewezen als zoekzone voor woningbouw. In de ontwerp ruimtelijke structuurvisie Lochem 2012-2020 en de ontwerp woonvisie Lochem 2012-2020 is dit niet meer het geval. Vanuit de terughoudendheid ten aanzien van het benutten van open, groene plekken binnen de huidige bebouwde kom van Gorssel (inbreiding) en om te kunnen voorzien in de eventuele behoefte aan nieuwe woningen in de kern Gorssel, wordt aanleiding gezien om het gebied tussen de Kamperweg – Joppelaan – Nikkelsbergweg – Veldhofstraat alsnog op te nemen als zoekgebied. Zowel de woonvisie als de structuurvisie zullen hier op worden aangepast.

Aanwijzing als zoekgebied maakt woningbouw op deze locatie nog niet vanzelfsprekend. Ontwikkeling is pas aan de orde indien het plan Grooterkamp is gerealiseerd en er nog sprake is van een behoefte aan woningen. Bovendien gaat herstructurering van bestaande locaties voor. Indien uitbreiding wel aan de orde is, dient eerst een afweging te worden gemaakt tussen deze locatie en de locatie aansluitend aan Gorssel-Noord. Bij eventuele ontwikkeling gaat het om een kleinschalig woningbouwproject (maximaal 20 woningen) dat past binnen de bestaande ruimtelijke groene context. In een ontwikkeling zullen bovendien niet uitsluitend de percelen van insprekers worden betrokken.

5)

5.1.2a 5.1.2a

#### **Inspraakreactie**

De inspraakreactie heeft betrekking op zowel de Structuurvisie als de Woonvisie. Beide hebben ter inzage gelegen.

Volgens beide visies blijft Eefde-Noord aangewezen als zoekgebied voor woningbouwlocatie, mede afhankelijk van de herontwikkeling van het kazerneterrein. Is er na realisatie van het kazerneterrein nog behoefte aan extra woningen in Eefde, dan zal te zijner tijd een keuze gemaakt moeten worden tussen Eefde-Zuid en Eefde-Noord.

Eefde-Noord kenmerkt zich als een mooie, landelijke en landschappelijke afronding van het dorp Eefde in het landschappelijke beekdal met agrarische bedrijven. Deze agrarische bedrijven beperken door hun centrale ligging het ontwikkelen van het zoekgebied. Ook dragen deze bedrijven bij aan het landelijk, plattelandskarakter. Eefde Noord vormt een mooie entree tot het dorp Eefde.

Gezien de recente ruimtelijke veranderingen en ontwikkelingen rondom Eefde-West, pleiten inspreker ervoor de structuur- en woonvisie voor dit gebied te heroverwegen. Dit zal kansen bieden om de aangetaste ruimtelijke kwaliteit van de westelijke dorpsrand te verbeteren.

Insprekers vragen de gemeente zich te bezinnen op het behoud van het dorpse, landelijke karakter zoals in Eefde-Noord.

**Antwoord gemeente**

De structuur- en woonvisie bestrijken de planperiode tot 2020, maar geven tegelijkertijd een doorkijk in de periode daarna. Dit geldt ook voor eventuele woningbouw in het gebied Eefde-Noord.

In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie staat voor Eefde-Noord duidelijk aangegeven dat deze uitbreidingsmogelijkheid pas na 2020, mogelijkerwijs aan de orde zal zijn. In de toelichting staat dat in de planperiode tot 2020 de nadruk ligt op een aantal inbreidingslocaties in het dorp te weten de Rustoordlaan/Kokstraat, Kompas Kruitbos en het kazerneterrein. Deze ontwikkelingen hebben voorrang op andere potentiële uitbreidingslocaties als Eefde-Zuid en Eefde-Noord. Een en ander zal ook in de woonvisie worden benadrukt.

De gemeente is van mening dat de structuur- en woonvisie weliswaar duidelijkheid biedt voor de periode tot 2020, maar ook een doorkijk moet blijven bieden voor de periode daarna. Ondanks dat het doorgaan van die doorkijk onzeker is en de uitvoering mogelijkerwijs niet aan de orde zal komen. Dat laat echter onverlet dat indien er wel sprake zal zijn van een grote(re) woningbehoefte en de inbreidingslocaties geen oplossing meer bieden, gedacht wordt aan Eefde-Noord als mogelijke uitbreidingslocatie. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om Eefde-Noord als zoekzone te schrappen.

6)

5.1.2e

**Reactie**

Inspraakreactie is gelijklopend aan nr. 5.

**Antwoord gemeente**

Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie nr. 5.

7)

5.1.2e

5.1.2e

en

5.1.2e

5.1.2e

**Reactie**

De inspraakreactie heeft betrekking op zowel de structuurvisie als de woonvisie.

Gesteld wordt dat Eefde-Noord een zoekgebied voor woningbouw blijft. Als na realisatie van het kazerneterrein er nog behoefte is aan extra woningen in Eefde dan zal te zijner tijd een keuze gemaakt moeten worden tussen Eefde-Zuid en Eefde-Noord.

In aanvulling op de reactie van inspreker op de Structuurvisie wonen werken 2007-2015, geeft inspreker de actuele situatie weer van zijn melkveebedrijf. Dit bedrijf is gelegen in Eefde-Noord, de locatie is aangeduid als zoekgebied voor woningbouw. Dit zorgt wederom voor onduidelijkheid. Sinds 2007 is het bedrijf flink uitgebreid in aantal dieren en gebouwen en ook voor de toekomst blijven ontwikkelingsmogelijkheden belangrijk. Door woningbouw in een klein gedeelte van Eefde Noord wordt het bedrijf van inspreker ingepakt. Volgens de regelgeving moet de nodige afstand aangehouden worden, maar er ontstaat toch een onwenselijke en belemmerende situatie.

Na 2007 zijn er veel ruimtelijke ontwikkelingen geweest rondom de kern Eefde en ook voor de komende jaren zullen nog veel veranderingen plaatsvinden. De dorpsrand van Eefde-Noord heeft nu een mooie en gewaardeerde landschappelijke uitstraling. Inspreker is van mening dat als er een keuze gemaakt moet worden voor een uitbreidingslocatie, de genoemde feiten en ontwikkelingen kansen bieden om de ruimtelijke kwaliteit van alle

dorpsranden te verbeteren. Heroverweging van de bestaande visie op de uitbreidingslocaties is hiervoor noodzakelijk.

**Antwoord gemeente**

De structuurvisie bestrijkt de planperiode tot 2020, maar geeft tegelijkertijd een doorkijk in de periode daarna. Dit geldt ook voor eventuele woningbouw in het gebied Eefde-Noord. In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie staat voor Eefde-Noord duidelijk aangegeven dat deze uitbreidingsmogelijkheid pas na 2020, mogelijk erwijs aan de orde zal zijn. In de toelichting staat dat in de planperiode tot 2020 de nadruk ligt op een aantal inbreidingslocaties in het dorp te weten de Rustoordlaan/Kokstraat, Kompas Kruitbos en het kazerneterrein. Deze ontwikkelingen hebben voorrang op andere potentiële uitbreidingslocaties als Eefde-Zuid en Eefde-Noord. Een en ander zal ook in de woonvisie worden benadrukt.

De gemeente is van mening dat de structuurvisie weliswaar duidelijkheid biedt voor de periode tot 2020, maar ook een doorkijk moet blijven bieden voor de periode daarna.. Ondanks dat het doorgaan van die doorkijk onzeker is en de uitvoering mogelijk erwijs niet aan de orde zal komen. Dat laat echter onverlet dat indien er wel sprake zal zijn van een grote(re) woningbehoefte en de inbreidingslocaties geen oplossing meer bieden, gedacht wordt aan Eefde noord als mogelijke uitbreidingslocatie.

Specifiek voor de situatie van inspreker geldt dat bij de eventuele keuze voor de zoekzone Eefde-Noord voor woningbouw, altijd rekening gehouden zal moeten worden met de rechten van het bedrijf van inspreker. Er zal bijvoorbeeld voldoende afstand in acht genomen moeten worden, zodat geen nadelige effecten kunnen ontstaan voor de bedrijfsvoering. Een andere mogelijkheid is dat er sprake zal zijn van een financiële vergoeding. Zoals gemeld is het echter in deze fase nog geenszins duidelijk of en in welke mate gebruik zal worden gemaakt van de zoekzone Eefde-Noord. Inspreker kan dan ook het bedrijf continueren en indien wenselijk uitbreiden, los van deze mogelijk toekomstige discussie.

8)

5.1.2e

**Reactie**

Inspraakreactie is gelijkloidend aan nr. 7.

**Antwoord gemeente**

Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie nr. 7.





Postbus 17, 7240 AA Lochem  
T (0573) 28 92 22

E [info@lochem.nl](mailto:info@lochem.nl)  
I [www.lochem.nl](http://www.lochem.nl)

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2 59 61 64 65 66 67 68