

ANTERIEURE OVEREENKOMST

4.1.4

4.1.4

EN**LOCHEMSEWEG, PERCEEL AMNOO B 2753****Harveschen B.V., Gerechtigden en Gemeente Lochem**

DATUM OVEREENKOMST : 11 de 5.1.2e

ZAAKNUMMER : 2020-

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

Overwegingen	
Artikel 1 Definities en Begrippen	
Artikel 2 Doel van de overeenkomst	
Artikel 3 Planologische procedure	
Artikel 4 Taken en verantwoordelijkheden van partijen	
Artikel 5 Maatregelen en voorzieningen	
Artikel 6 Parkeren	
Artikel 7 Bouw- en Woonrijp maken	
Artikel 8 Kostenverhaal	
Artikel 9 Planschade	
Artikel 10 Overdracht van rechten en verplichtingen	
Artikel 11 Gewijzigde wet- en regelgeving	
Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming	
Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden	
Artikel 14 Geschillen	
Artikel 15 Inwerking treden, duur, tussentijdse beëindiging, ontbinding en nietigheid van de Overeenkomst	
Artikel 16 Overlegstructuur	
Artikel 17 Bekendheid met de inhoud van deze overeenkomst	
Artikel 18 Bijlagen en overige slotbepalingen	

DE ONDERGETEKENDEN:

I.

De **gemeente Lochem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelend in Lochem, aan de Hanzeweg 8, te dezen krachtens artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door plaatsvervangend afdelingshoofd, 5.1.2e handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente d.d. 5 december 2023 met nummer 2020-174132,

hierna te noemen "**de Gemeente**";

en

II.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, **Harveschen B.V.**, 5.1.2e, 5.1.2e Harfsen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 5.1.1e, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door RJR Holding B.V. (5.1.2e) enig aandeelhouder en in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurders 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e allen gezamenlijk bevoegd.

hierna te noemen: "**(de) Initiatiefnemer**";

en

III.

5.1.2e wonend aan de 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e, wonend aan de 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e als gelijke gerechtigden van het perceel, kadastraal bekend Almen AMNOO B 2753, kadaster identificatie 5.1.2e te Harfsen waarop de gemeente op 29 september 2021 een voorkeursrecht heeft gevestigd,

hierna te noemen: "**Gerechtigden**"

De Gemeente, Initiatiefnemer en Gerechtigden hierna gezamenlijk te noemen: "**(de) Partijen**";

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Initiatiefnemer en Gerechtigden woningbouw in Harfsen, in 2 fasen, willen realiseren.
2. Gemeente en Gerechtigden zich ervan bewust zijn dat op het moment van ondertekening van deze overeenkomst Gerechtigden nog bezig zijn met de overdracht van hun perceel in een andere juridische entiteit om aansprakelijkheid in privé te kunnen ondervangen, zodat 5.1.2e en 5.1.2e niet in privé aansprakelijk gesteld kunnen worden, uit welke hoofde dan ook. Dit is ook nimmer de bedoeling van dit contract.
3. 4.1.4
4.1.4 4.1.4. Het Plangebied omvat tevens een perceel dat in het buitengebied van Harfsen is gelegen (Projectgebied 2).
4. 4.1.4
- 5.

6. Gerechtigden zijn eigenaar van de grond gelegen in het buitengebied aan de Lochemseweg te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 2753, zoals met kleur oranje is aangegeven op de kaart in **bijlage 1**.

7. 4.1.4 [redacted]
8. [redacted]

9. De gemeente in principe medewerking wil verlenen aan de ontwikkeling maar slechts wanneer in het totale Plangebied 5.1.2e Projectgebied 2) uitvoering wordt gegeven aan het addendum (12-12-2022) van de Woonvisie 2018-2025 (**bijlage 3**).

10. 4.1.4 5.1.2e [redacted]

11. 4.1.4 5.1.2e [redacted]
4.1.4 4.1.4 [redacted]
4.1.4 en schetsontwerp versie 02 d.d. 01-08-2023 projectgebied 2.

12. De ontwikkeling is in strijd is met de huidige bestemmingen. Voor de ontwikkeling van de bouwplannen (in twee fasen) dienen de vigerende bestemmingsplannen te worden herzien.

13. Initiatiefnemer en Gerechtigden wensen de medewerking van de Gemeente voor het doorlopen van de vereiste planologische procedures, waarbij vooreerst afspraken worden gemaakt met betrekking 4.1.4 5.1.2e [redacted]

14. Initiatiefnemer en Gerechtigden wensen fase 2 (Projectgebied 2) in samenhang met initiatieven van de gemeente en/of derden te ontwikkelen.

15. Dat vanuit het Woningbouwprogramma (Woonvisie 2018 – 2025 + addendum 12 december 2022)) de ontwikkeling voor het gehele Plangebied dient te bestaan uit:

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€ 5.1.2f in 2022) en koopwoningen tot € 5.1.2f);¹
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (tussen € 5.1.2f en € 5.1.2f);¹
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen € 5.1.2f en € 5.1.2f). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast bereiken we met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad ¹
- 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de € 5.1.2f .

Initiatiefnemer en Gerechtigden kunnen hieraan voldoen wanneer 5.1.2e Projectgebieden, in onderlinge samenhang, worden gerealiseerd.

16. 4. 5.1.2e [redacted]

17. Fase 2, van het Plangebied kan niet worden bestempeld als een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Voor dit Plangebied gaat de Omgevingswet gelden. Afspraken over de te verhalen plankosten door de gemeente volgen wanneer dit plan voldoende concreet is. Afspraken over de algemene voorzieningen zullen nader worden besproken.

18. 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking met gevolgen voor de wettelijke procedures om te komen tot realisatie van beide bouwplannen en het daarmee samenhangende kostenverhaal.

¹ De bedragen in het addendum zijn gebaseerd op het prijspeil december 2022. Indien de gemeenteraad op enig moment deze bedragen aanpast wordt op het moment van realisatie rekening gehouden met dat aangepaste prijspeil.

19. Gelet op het vorenstaande wensen Partijen de afspraken over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder gekomen wordt tot de (her)ontwikkeling en realisatie van het 4.1.4 5.1.2e en de ontwikkeling van Bouwplan Fase 2 binnen het Plangebied 4.1.4 en Projectgebied 2) vast te leggen in onderliggende anterieure overeenkomst.
20. De Gemeente zegt in principe haar medewerking toe aan de ontwikkeling van het initiatief.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 - Definities en begrippen

1. In de overeenkomst worden de hiernavolgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

“**Bestemmingsplan**”: het bestemmingsplan dat verwezenlijking van 5.1.2e 5.1.2e planologisch mogelijk maakt.

“**Bouwplan**”: een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening dan wel een bouwactiviteit zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid onder a van de Omgevingswet (welke 1 januari 2024 in werking treedt).

5.1.2e 5.1.2e

“**Bouwplan Fase 2**”: bestaat uit het voor rekening en risico van Initiatiefnemer en Gerechtigden ontwikkelen en realiseren van een nog nader aantal te bepalen woningen in Projectgebied 2, zodanig 5.1.2e 5.1.2e wordt voldaan aan artikel 4 lid 4 van deze overeenkomst.

“**Bouwrijp maken**”: de werkzaamheden die nodig zijn om het Plangebied geschikt te maken voor bebouwing, in hoofdzaak en voor zover van toepassing in ieder geval bestaande uit: sloop van te verwijderen opstallen c.q. verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels, (aanleg, verlegging en verzwarend van) kabels en leidingen inclusief bijbehorende voorzieningen. Verwijdering c.q. inpassing van archeologische resten, verwijdering van explosieven en munitie, sanering van de bodem en het grondwater (conform de eisen van het ter zake bevoegde gezag), terreinophoging c.q. ontgraving, aanleg van riolering, inclusief infiltratiesystemen voor de opvang van hemelwater, aanleg van (bouw)wegen en (aansluitpunten voor) (bouw)stroom en (bouw)water, openbare verlichting, alles conform de geldende wet- en regelgeving en in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende onroerende zaken geschikt zijn voor de beoogde inrichting, bebouwing en gebruik.

5.1.2e

“**Exploitatiegebied**”, 5.1.2e

- 4.1.4
- 4.1.4

5.1.2e

5.1.2e

4.1.4

“**Kostenverhaal**”: het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, zijnde een financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening voor vergoeding in aanmerking komt.

“**Omgevingsvergunning**”: een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die de ruimtelijke (her)ontwikkeling van het exploitatiegebied mogelijk maakt.

“**Openbaar gebied**”: de om het plangebied liggende gemeentegronden met een openbaar karakter, met inbegrip van alle daarbinnen boven- en ondergrondse voorzieningen van openbaar nut.

“**Overeenkomst**”: deze anterieure overeenkomst.

“**Plangebied**”: het gebied, omvattende:

- 4.1.4
-
- het perceel gelegen aan de 5.1.2e te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 2753.

“**Planschade**”: de schade als bedoeld in artikel 6.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

4.1.4

5.1.2e

“**Projectgebied 2**”: Fase 2 gelegen aan de Lochemseweg (b), kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B 2753.

“**Voorzieningen van openbaar nut**”: de onder- en bovengronds te realiseren voorzieningen in het openbaar gebied binnen het exploitatiegebied 4.1.4 en Projectgebied 2), waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra (incl. trafo's) en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, straatmeubilair en straatverlichting, groenvoorzieningen, waterpartijen et cetera, mits en voor zover in het exploitatiegebied van toepassing;

Afspraken over algemene voorzieningen in Projectgebied 2 worden nader besproken.

“**Woonrijp (maken)**”: het aanleggen van voorzieningen in het plangebied, zoals in ieder geval de bovengrondse afwerking van de infrastructuur zoals bestrating, groen- en/of watervoorzieningen, verlichting, straatmeubilair, afrasteringen, wegen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, putten, openbare verlichting(sinstallaties), brandkranen inclusief het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen e.d. Afspraken over algemene voorzieningen in Projectgebied 2 worden nader besproken.

2. De hiervoor vermelde definities kunnen zonder verschil in inhoudelijke betekenis zowel in meervoud als in het enkelvoud worden gehanteerd.

Artikel 2 - Doel van de overeenkomst

Partijen leggen in deze Overeenkomst gemaakte afspraken vast over:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

.2e

- a. het voor rekening en risico door Initiatiefnemer en Gerechtigden Bouw- en Woonrijp maken van het plangebied, in twee fasen. 4.1.4 5.1.2e Fase 2 Projectgebied 2;
- b. het voor rekening en risico door Initiatiefnemer en Gerechtigden ontwikkelen en realiseren van de twee Bouwplannen binnen het Plangebied, alsmede alle aansluitingen en aanpassingen in of ten behoeve van het omliggende openbaar gebied en de bij deze ontwikkeling en realisatie behorende voorbereidende handelingen en werkzaamheden, waaronder – doch niet uitsluitend – het (laten) opstellen van Bestemmingsplannen (dan wel Omgevingsplan) en het zorgdragen voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen;
- c. de door de Initiatiefnemer en Gerechtigden in acht te nemen inhoudelijke eisen bij de realisatie van de bouwplannen;
- d. het door de Initiatiefnemer en Gerechtigden in acht te nemen woningbouwprogramma;
- e. het kostenverhaal conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 4.1.4 5.1.2e (bijlage 4);
- f. het kostenverhaal conform de Omgevingswet voor de realisatie van Fase 2.

Artikel 3 - Planologische procedure

1. De initiatiefnemer en Gerechtigden verplichten zich om voor eigen rekening en risico alle ten behoeve van het Bestemmingsplan (dan wel Omgevingsplan) en de aan te vragen (Omgevings)vergunningen vereiste onderzoeken te (laten) verrichten.
2. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties en evenmin als het college van burgemeester en wethouders besluit de vergunningen niet te verlenen of de gemeenteraad besluit het Bestemmingsplan (dan wel Omgevingsplan) niet vast te stellen.
3. Indien het door inspraak, zienswijzen of anderszins publiekrechtelijk gezien noodzakelijk is om af te wijken van een Bouwplan, treden partijen in overleg over wijziging van dat Bouwplan.

Artikel 4 - Taken en verantwoordelijkheden van partijen

1. Partijen informeren elkaar regelmatig gedurende alle stadia van ontwikkeling en treden welwillend met elkaar in overleg.
2. De Gemeente verplicht zich tegenover de Initiatiefnemer om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van de Overeenkomst, zorg te dragen voor het voeren van de benodigde planologische procedures en spant zich tevens in om te komen tot onherroepelijke (Omgevings)vergunningen, onverminderd het bepaalde in lid 7 van dit artikel.
3. Initiatiefnemer en Gerechtigden verrichten voor eigen rekening en risico alle ten behoeve van de aan te vragen vergunningen vereiste onderzoeken. Indien door inspraak, zienswijzen, bezwaren of anderszins publiekrechtelijk gezien aanvullende onderzoeken nodig zijn worden deze door of namens en voor rekening en risico van Initiatiefnemer en Gerechtigden uitgevoerd.

4. Initiatiefnemer en Gerechtigden verplichten zich uitvoering te geven aan het Woningbouwprogramma (Woonvisie 2018 – 2025 + addendum 12 december 2022). De ontwikkeling voor het gehele Plangebied dient te bestaan uit:
- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€ 5.1.2f in 2022) en koopwoningen tot € 5.1.2f),
 - Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (tussen € 5.1.2f en € 5.1.2f),
 - 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen € 5.1.2f en € 5.1.2f). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast bereiken we met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad.
 - 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de € 5.1.2f
- Indexering en prijsconsequenties toepasbaar.
5. Met ondertekening van deze overeenkomst geven Initiatiefnemers en Gerechtigden aan akkoord te gaan met de in artikel 4.4 benoemde opgave voor het Plangebied. Deze afspraak is ook van toepassing op eventuele overdracht van rechten en plichten uit hoofde van deze overeenkomst aan derden, e.e.a conform artikel 10 van deze overeenkomst.
6. 4.1.4 5.1.2e
5.1.2e
overeenkomst en welke consequenties dat heeft voor het woninbouwprogramma voor Fase 2. Dit document wordt als addendum aan deze overeenkomst gevoegd en is bindend voor de ontwikkeling 4.1. 5.1.2e Fase 2.
7. 4.1.4 5.1.2e
5.1.2e
8. Initiatiefnemer en Gerichtigden verplichten zich tegenover de Gemeente om onder hun verantwoordelijkheid en voor hun rekening en risico het Bouwplan Fase 2 binnen het Plangebied te (her)ontwikkelen en te realiseren. De realisatie van het Bouwplan Fase 2 vangt niet eerder aan dan nadat de in artikel 8 bedoelde bijdrage(n), voor zover reeds verschuldigd, door Initiatiefnemer en Gerechtigden volledig aan de Gemeente is/zijn voldaan en de vereiste Omgevingsvergunning is verleend en in werking is getreden.
9. Initiatiefnemer en Gerechtigden verbinden zich, indien, voor zover en zodra het Bestemmingsplan (dan wel Omgevingsplan) onherroepelijk is, of zoveel eerder in overleg met gemeente en voor eigen risico van Initiatiefnemer en Gerechtigden, een complete aanvraag Omgevingsvergunning voor de Bouwplannen in te dienen. Voor de behandeling van de benodigde vergunning(en) brengt de Gemeente leges in rekening conform de alsdan geldende legesverordening(en) van de Gemeente.

Artikel 5 - Maatregelen en voorzieningen

Uit de onderzoeken bedoeld in artikel 4 lid 3 van deze Overeenkomst kunnen maatregelen en voorzieningen volgen die door Initiatiefnemer en Gerechtigden getroffen moeten worden om realisatie van de Bouwplannen mogelijk te maken. Onder maatregelen en voorzieningen wordt onder meer verstaan, archeologische opgravingen, bodemsanering, verrichten van grondwerken, mitigerende maatregelen t.a.v. flora en fauna, de aanleg van voorzieningen waaronder bijvoorbeeld voor de afvoer van regenwater. Deze voor de realisatie van het

Bouwplan benodigde maatregelen en voorzieningen -alsmede de instandhouding daarvan- zijn voor rekening en risico van de Initiatiefnemer en Gerechtigden. Middels boete en kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen en/of het vestigen van zakelijk recht moet het bepaalde in het vorige lid ook voor de overdracht van rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst aan derden worden geborgd.

Artikel 6 - Parkeren

4.1.4

2. Initiatiefnemer en Gerechtigden realiseren in Fase 2 op eigen terrein in Projectgebied 2 een nog nader te bepalen aantal parkeerplaatsen in relatie tot het aantal te bouwen woningen. Een aantal dat voortvloeit uit de "Nota parkeernormen 2020". Middels boete en kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen en/of het vestigen van zakelijk recht moet het bepaalde in dit artikellid (2) ook bij overdracht van rechten en verplichtingen aan derden uit hoofde van deze overeenkomst worden geborgd. Initiatiefnemer en Gerechtigden verstrekken op eerste verzoek van de Gemeente hen kosteloos een exemplaar van de tussen de Initiatiefnemer en Gerechtigden en hun rechtsopvolgers gesloten overeenkomst(en).

Artikel 7 - Bouw- en Woonrijp maken.

1. Initiatiefnemer en Gerechtigden dragen voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouw en -Woonrijp maken van het Plangebied alsmede alle aansluitingen en aanpassingen in of ten behoeve van het omliggende openbaar gebied.
2. Partijen stemmen in gezamenlijk overleg de in de lid 1 bedoelde werkzaamheden met elkaar af.
3. Initiatiefnemer en Gerechtigden herstellen schade aan het openbaar gebied en voorzieningen in (de omgeving van) het Plangebied wanneer deze schade het gevolg is van door of in opdracht van hen in het kader van het Bouwplan verrichte werkzaamheden.
4. Initiatiefnemer en Gerechtigden dragen zorg voor de aanleg van alle voor de Bouwplannen benodigde (nuts)voorzieningen. Alle kosten, die de nutsbedrijven verbinden c.q. de Gemeente verbindt aan de te maken huisaansluitingen met betrekking tot een Bouwplan (5.1.2e 4.1.4 Fase 2: dienen hierover nog nadere afspraken gemaakt te worden.)
5. Initiatiefnemer en Gerechtigden zorgen er gedurende de realisatie van een Bouwplan (5.1.2e en Fase 2) voor dat het bouwverkeer volgens door de Gemeente voorafgaand aan te duiden rijroutes van en naar de werkkuitvoeringslocaties binnen het Plangebied wordt geleid. Dit om beschadigingen aan het Openbaar gebied te voorkomen en de verkeersveiligheid te waarborgen. De kosten voor de aanduiding en de eventuele kosten voor de aanleg van de bouwroute komen voor rekening van Initiatiefnemer en Gerechtigden.

6. Initiatiefnemer en Gerechtigden zijn verantwoordelijk voor de bouwplaatsinrichting van een Bouwplan 4 5.1.2e Fase 2). Indien daarvoor gemeentegrond nodig is kan dat slechts nadat daarover tussen Partijen vooraf overeenstemming is bereikt. Partijen leggen hun afspraken over het gebruik van gemeentegronden schriftelijk vast in een separate gebruiksovereenkomst.
7. Realisatie van een Bouwplan 5.1.2e Fase 2) kan ertoe leiden dat schade wordt toegebracht aan eigendommen van de Gemeente c.q. derden. Initiatiefnemer en Gerechtigden verplichten zich tegenover de Gemeente om vóór aanvang van de (bouw)werkzaamheden een vooropname te (laten) maken van het Openbaar gebied (inclusief de wegen) en na realisatie een eindopname. De Gemeente ontvangt een exemplaar van zowel de vooropname(s) als de eindopname(s).
8. Initiatiefnemer en Gerechtigden hebben een zorgplicht. Dit houdt in dat bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden al zodanige (voorzorg)maatregelen worden genomen, dat schade zoveel mogelijk wordt voorkomen of beperkt. Daaronder valt ook het afsluiten van verzekeringen met een voldoende dekking. Op eerste verzoek van de Gemeente verstrekken Initiatiefnemer en Gerechtigden de polis(sen) daarvan.
9. Initiatiefnemer en Gerechtigden zijn aansprakelijk voor schade, die door en/of door hen in opdracht werkzame derden tijdens de realisatie van een Bouwplan 5.1.2e Fase 2) is veroorzaakt aan de bouwroutes en overige eigendommen van de Gemeente en derden, tenzij deze schade geen aantoonbaar verband heeft met de realisatie van een Bouwplan.

Artikel 8 - Kostenverhaal

1.

4.1.4

5.1.2e

Voor het Bouwplan Fase 2, Projectgebied 2 volgt in later stadium een specificatie en grondslag voor de vergoeding van de (plan)kosten door Initiatiefnemer en Gerechtigden welke nader worden vastgelegd in een addendum dat aan deze overeenkomst wordt gevoegd.

4.1.4

5.1.2e

3. Indien Initiatiefnemer en Gerechtigden niet tijdig aan de hen in dit artikel vastgelegde betalingsverplichting voor 5.1.2e fase 2 voldoen, zijn zij met ingang van de datum waarop zij in verzuim zijn, de wettelijke handelsrente verschuldigd. Het feit dat zij de wettelijke handelsrente aan de Gemeente voldoen, laat onverlet de verplichting tot betaling van de overeengekomen Exploitatiebijdrage zoals overeengekomen in lid 1 van dit artikel.
4. De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting. Indien echter blijkt dat de kosten waarvoor verhaal plaatsvindt, alsnog een met omzet belaste prestatie betreft, wordt de omzetbelasting

5.1.2e

5.1.2e

mer

door Initiatiefnemer en Gerechtigden op eerste verzoek van de Gemeente alsnog voldaan.

5. Ontbinding of beëindiging van deze Overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de Gemeente gehouden is enig door Initiatiefnemer en Gerechtigden 4.1.4 5.1.2e fase 2 ten tijde van de ontbinding of beëindiging reeds betaald bedrag aan hen te restitueren. Opeisbare maar nog niet door de Initiatiefnemer en Gerechtigden betaalde bedragen blijven verschuldigd.
6. Partijen beogen door middel van deze Overeenkomst een regeling te treffen voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied in twee fasen en het daarbij behorende kostenverhaal zoals nader vastgelegd in artikel 6.24 van de Wro dan wel de Omgevingswet. Initiatiefnemer en Gerechtigden doen hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid hetgeen zij uit hoofde van hun contractuele verplichtingen aan de Gemeente zijn verschuldigd, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling wordt gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is, aan het bedrag dat zij aan de Gemeente verschuldigd zijn. De in dit artikel vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek.
7. 4.1.4 5.1.2e 4.1.4 Voor Fase 2 geldt de Omgevingswet. De kosten, niet zijnde leges, verbonden aan die procedure(s) worden vastgelegd in nog nader op te stellen addendum bij deze overeenkomst.
8. Betaling van de Exploitatiebijdrage als genoemd in lid 1 van dit artikel laat onverlet dat Initiatiefnemer en Gerechtigden leges zijn verschuldigd voor de verlening van vergunningen. En ook eventuele kosten voor nutsvoorzieningen, kosten voor vervolgonderzoeken en/of maatregelen en kosten voor planschade, moeten vergoeden. 4.1.4 4.1.4 5.1.2e en de nog in later stadium te bepalen bijdrage Fase 2. 5.1.2e

9. 4.1.4

Artikel 9 – Planschade

1. Initiatiefnemer en Gerechtigden betalen aan de Gemeente het totale bedrag van de Planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit 4.1.4 5.1.2e dan wel Omgevingsplan (Fase 2).
2. Onder het totale bedrag zoals omschreven in artikel 9 lid 1 vallen tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand (tenzij de gemeente dekking heeft onder een rechtsbijstandspolis) en andere deskundige bijstand; de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag en de gemaakte kosten voor het inhuren van een extern en onafhankelijk planschadebureau. Een en ander overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 6.5 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. De Gemeente stelt Initiatiefnemer en Gerechtigden schriftelijk in kennis van een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade die voortvloeit uit het Bestemmingsplan. De Gemeente betreft

5.1.2e

5.1.2e

Initiatiefnemer en Gerechtigden bij de behandeling van de aanvraag op de wijze zoals voorgeschreven in de op dat moment vigerende gemeentelijke Planschadeverordening voor tegemoetkoming in Planschade.

4. De Gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in Planschade die voortvloeit uit het Bestemmingsplan, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan Initiatiefnemer en Gerechtigden mee.
5. Ter uitvoering van het in het eerste lid bepaalde verplichten Initiatiefnemer en Gerechtigden zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN-nummer: 5.1.2e ten name van de Gemeente Lochem, onder vermelding van "Planschadekosten 5.1.2e of onder vermelding van planschadekosten fase 2
6. Het staat Initiatiefnemer en Gerechtigden vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend (hierna: de verzoeker), te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen Initiatiefnemer en Gerechtigden en de verzoeker tot overeenstemming dan betaalt Initiatiefnemer en Gerechtigden het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Initiatiefnemer en Gerechtigden sturen aan de Gemeente een bewijs van betaling.

Artikel 10 - Overdracht van rechten en verplichtingen

Initiatiefnemer en Gerechtigden dragen niet zonder overleg en schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over aan derden. Goedkeuring kan alleen op zwaarwegende gronden worden onthouden.

Artikel 11 - Gewijzigde wet- en regelgeving

Bij strijdigheid van de inhoud van deze Overeenkomst met geldende wet- en regelgeving prevaleert de in de Overeenkomst opgenomen regeling, tenzij hierdoor strijd met dwingend recht ontstaat. Aanpassingen van de Overeenkomst, die noodzakelijk zijn als gevolg van wijziging van wet- en of regelgeving kunnen nooit tot schadeplichtigheid van de Gemeente leiden.

Artikel 12 - Toerekenbare tekortkoming

Ingeval één van Partijen in gebreke is, in de nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst, en een redelijke termijn na ingebrekestelling is verstreken, is de andere Partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de in gebreke blijvende Partij onmiddellijk te ontbinden.

Artikel 13 - Onvoorziene omstandigheden

1. Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.

2. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede Partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 15 van de Overeenkomst.

Artikel 14 - Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland locatie Zutphen.

Artikel 15 – Inwerkingtreding, duur, tussentijdse beëindiging, ontbinding en nietigheid van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst treedt pas in werking nadat namens het College wordt besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en de Overeenkomst namens de Gemeente en Initiatiefnemer en Gerechtigde is ondertekend. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze Overeenkomst. Indien de Overeenkomst niet tot stand komt, kan de Gemeente niet gehouden worden tot het vergoeden van enige schadevergoeding of compensatie van welke aard of onder welke naam ook.
2. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Plangebied te ontwikkeler 4.1.4 5.1.2e Bouwplan Fase 2 te realiseren. De Overeenkomst eindigt wanneer Partijen alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn nagekomen en aldus alle overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst of naar aanleiding van de Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
3. Iedere Partij is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst en door middel van een aangetekend schrijven tussentijds te beëindigen indien:
 - a. de andere partij, ondanks ingebrekestelling, in verzuim is in de nakoming van haar verplichting(en) uit hoofde van de Overeenkomst. In geval van een ingebrekestelling zal de tekortkomende partij een redelijke termijn van tenminste vier (4) weken worden verleend om de betreffende verplichting(en) alsnog na te komen;
 - b. initiatiefnemer en/of gerechtigden in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd;
 - c. initiatiefnemer en/of gerechtigden zijn rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst zonder toestemming van de Gemeente aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd;
 - d. partijen onderling ontbinding overeenkomen;
 - e. 4.1.4
 - f. het overleg zoals bedoeld in artikel 4 lid 6 van deze overeenkomst tot de conclusie leidt dat een financieel haalbare ontwikkeling niet mogelijk is.
4. Het in lid 3 van dit artikel onder a bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.
5. In het geval deze Overeenkomst op welke (wettelijke of contractuele) grond dan ook wordt ontbonden, dan wel op enige andere wijze wordt beëindigd, dan wel sprake is van nietigheid

van (enig deel van) deze Overeenkomst, ontstaat er geen verplichting voor de Gemeente om eventuele reeds door Initiatiefnemer en Gerechtigden aan de Gemeente betaalde bedragen als genoemd in de artikelen 8 (Kostenverhaal) en 9 (Planschade) te restitueren, terwijl reeds verschuldigde/opeisbare bedragen als genoemd in artikel 9 (Planschade) na ontbinding of andersoortige beëindiging voorts alsnog dienen te worden voldaan.

6. Beëindiging of ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden middels een schriftelijke verklaring aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.
7. Indien vast komt te staan dat een bepaling uit deze Overeenkomst nietig is, blijft de Overeenkomst voor het overige in stand. Omtrent de nietige bepaling treden Partijen in overleg teneinde een rechtsgeldige oplossing te vinden die zoveel als mogelijk aansluit bij de inhoud en de strekking van deze Overeenkomst.
8. Conform de Wet Bibob zal de Gemeente het Bibob-beleid toepassen op de Ontwikkeling. De Gemeente kan deze overeenkomst onmiddellijk opschorten, ontbinden, of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot een vergoeding van eventuele schade, indien blijkt dat er sprake is van een zodanig ernstig gevaar op grond van artikel 3 van de Wet Bibob.

Artikel 16 - Overlegstructuur

1. Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen, die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst, middels de in lid 2 genoemde aanspreekpunten.
2. Als wederzijdse aanspreekpunten worden benoemd:
Initiatiefnemer: 5.1.2e
Gerechtigden: 5.1.2e
Gemeente: 5.1.2e

Artikel 17 - Bekendheid met de inhoud van deze overeenkomst

Initiatiefnemer en gerechtigden verklaren dat zij voordat zij deze Overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente hebben ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van de Overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.

Artikel 18 – Bijlagen en overige slotbepalingen

1. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
Bijlage 1: Plangebied 5.1.2e Lochemseweg Harfsen
Bijlage 2: Impressies 5.1.2e Lochemseweg Harfsen
Bijlage 3: Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem; addendum op de woonvisie 2018 – 2025
Bijlage 4: Kostenverhaal 4.1.4 Harfsen
2. De aanhef, overwegingen en de bijlage(n) maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst.
3. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en publiekrechtelijke instrumenten worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarvoor in de plaats

gekomen dan wel daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en publiekrechtelijke instrumenten zoals deze luiden na een wetswijziging.

4. 4.1.4 5.1.2e
5. Daar waar ter uitvoering van deze Overeenkomst publiekrechtelijke besluitvorming aan de orde is, wordt met Gemeente (mede) bedoeld op het bevoegde orgaan van de Gemeente (het College of de Raad). In zoverre moet deze Overeenkomst als bevoegdheidsovereenkomst worden beschouwd.
6. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen bij of krachtens deze Overeenkomst.
7. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van Initiatiefnemer en Gerechtigden wordt verlangd, zijn de conform het Handelsregister tot vertegenwoordiging van Initiatiefnemer en Gerechtigden bevoegde personen daartoe bevoegd, behoudens andersluidende ondernemingsrechtelijke of statutaire voorschriften of afwijkende regelingen bij of krachtens deze overeenkomst.

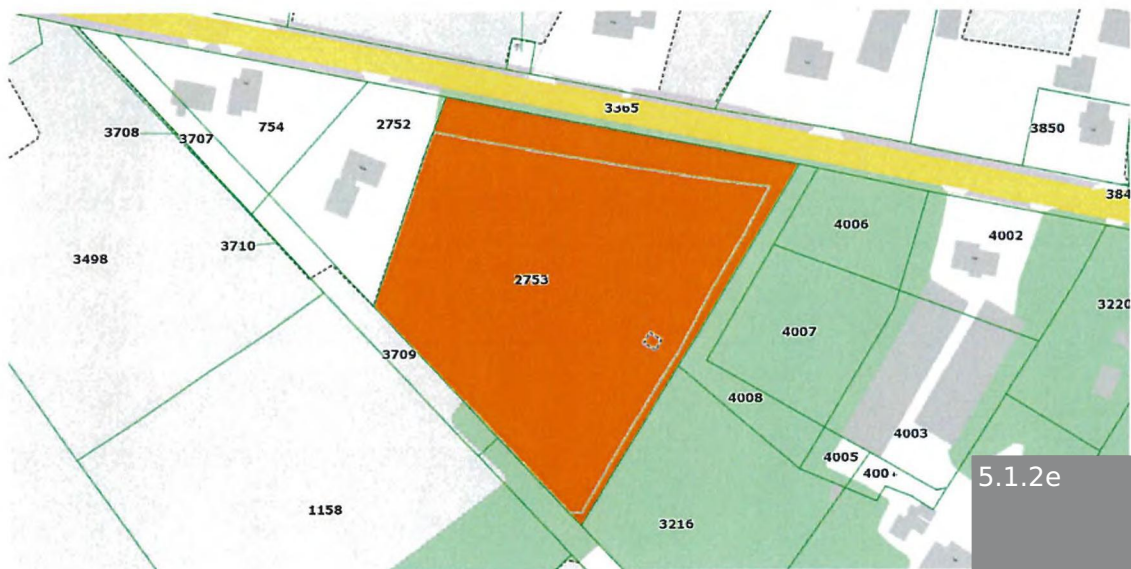
A 5.1.2e m op 11 december 2023,
5.1.2e
In
G
D 5.1.2e
5.1.2e

Bijlage 1: 4.1.4 5.1.2e en 2 5.1.2e Harfsen

5.1.2e

4.1.4

5.1.2e



Fase 2

5.1.2e

5.

Bijlage 2: Impressies ^{A 1 A}
5.1.2e **2 Lochemseweg Harfsen**

5.1.2e
5.1.

4.1.4



4.1.4

5.1.2

5.1.2e



























4.1.4







4.1.4





5.1.2e

5.1.2e

Situatie schaal 1:1000 totaal 20 lage segment en 5 vrije kavels
B2246, Harfsen locatie 5.1.2e, versie 01





5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

grond 8 spanner schaal 1:100

sen locatie 5.1.2e, versie 01





type A
 BVÖ=45m²
 GO=41,5m²

type B
 BVÖ=44m²
 GO=41,5m²

type B
 BVÖ=44m²
 GO=41,5m²

type C
 BVÖ=58m²
 GO=51,5m²

5.1.2e

5.1.2e

Verdieping 8 spanner schaal 1:100

B2246, 5.1.2e locatie 5.1.2e, versie 01







5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e

5.1

5.1.2e



5.1.2e

Bijlage 3: Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem; addendum op de woonvisie 2018 – 2025

Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem

Addendum op de woonvisie 2018-2025



Lochem,
Vastgesteld door de gemeenteraad op 8 maart 2022 (5.1.2e)
Aangepast op 12 december 2022 (prijssegment)

5.1.2e

Inhoudsopgave

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

Inleiding

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

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

Regionale woningbouwafspraken

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

Addendum bij de woonvisie Lochem 2018-2025

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

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

Hoofdstuk 1 beschrijft kort de actuele ontwikkelingen.

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

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

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

Kernvisies wonen en Wvg

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

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

1. Actuele ontwikkelingen en kaders

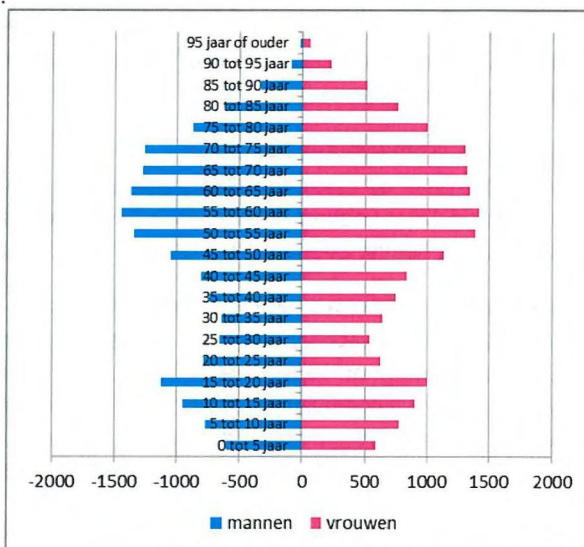
Het woonbeleid en de woningbouwstrategie van de gemeente Lochem staat niet op zichzelf. Het hangt samen met overkoepelende kaders en afspraken. We bespreken hier de belangrijkste ontwikkelingen en beleidskaders sinds 2018.

1.1 Bevolkingsontwikkeling

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

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

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



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

1.2 Situatie op de woningmarkt 2021

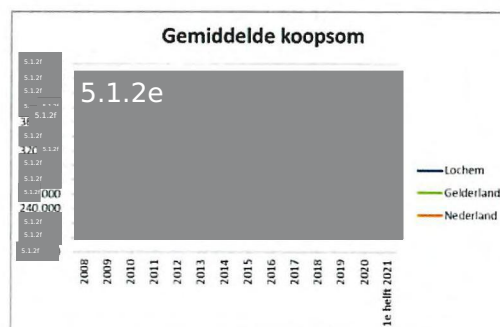
Woningvoorraad

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

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

Koopwoningmarkt

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



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

een vrijstaande woning lag in de eerste helft van 2021 boven de € 5.1.2f. Makelaars verwachten dat het aantal transacties zal dalen, mensen durven hun woning niet te koop te zetten, omdat er geen andere woning is te vinden.

Zorgwekkend is de betaalbaarheid. In de eerste helft van 2021 had slechts 8% van de verkochte woningen een prijs onder € 5.1.2f. Dit komt ook door het lage aandeel rijwoningen en appartementen in de koopsector. In de eerste helft van 2021 was de gemiddelde prijs van een rijwoning boven € 5.1.2f en van een appartement boven € 5.1.2f. Onder € 5.1.2f is nagenoeg geen nieuwbouw mogelijk. Dit is een landelijke ontwikkeling, een gevolg van het landelijke woningtekort, maar ook omdat de rente laag is.

Huurwoningmarkt

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

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

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

Jaarlijks komen zo'n 150 tot 160 sociale huurwoningen vrij, waarvan tweederde in de kern Lochem. Vrijkomende woningen worden voor meer dan 90% toegewezen aan de doelgroep van beleid (tot € 5.1.2f prijspeil 2021). Van alle actief woningzoekenden lukte het in 2020 slechts een klein deel om een woning te vinden: 9% bij Viverion, 18% bij IJsseldal. Gemiddeld hebben nieuwe huurders ongeveer 10 maanden actief gezocht. Nieuwe huurders komen vooral uit Lochem of omliggende gemeenten, slechts een klein deel is verhuurd aan mensen van elders. Naast het huisvesten van lage inkomens hebben de corporaties een belangrijke functie in het huisvesten van statushouders, uitstroom beschermd wonen en uitstroom maatschappelijke opvang en wonen met zorg. Over de particuliere huurmarkt is geen informatie beschikbaar.

1.3 Woonagenda Cleantech regio 2020

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

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

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

5.1.2e

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

1.4 Volkshuisvestelijke prioriteiten voor woningcorporaties

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

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

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

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

2. Herijking strategische uitgangspunten Woonvisie 2018-2025

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

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

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

2.1 Woningbouw voor woonbehoefte en leefbare kernen

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

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

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



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



Strategische uitgangspunten

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

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

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

2.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen

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

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

De grens voor betaalbare woningen is in 2018 bepaald op de huurtoeslaggrens voor huurwoningen en € 5.1.2f voor koopwoningen. De prijs voor koopwoningen is niet meer realistisch. De leencapaciteit is door de lage rente flink toegenomen en de bouwkosten gestegen. Om in dit segment te bouwen, moet grond goedkoop worden aangeboden en onder de marktwaarde worden verkocht. Dan profiteert alleen de eerste eigenaar. Herziening van de doelstellingen voor betaalbaarheid is nodig. Daarnaast moet sterker ingezet worden op het bevorderen van doorstroming, zodat betaalbare huur- en koopwoningen vrijkomen.

Strategische uitgangspunten

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

³ Zie pagina 12 voor actuele inkomensgrenzen

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

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

Zie hoofdstuk 4.

5.1.2e

3. Concrete keuzes woningbouwprogrammering 2021 en verder

3.1 Woningbouwaantallen en plancapaciteit

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

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

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

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

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

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

**Afspraak Deventer is met de provincie Overijssel

Concrete keuzes woningbouwaantallen en plancapaciteit

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

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

3.2 Verdeling aantallen over de kernen en locaties

Bouwen in alle kernen

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

Bestaande plancapaciteit

De gemeente Lochem kent per november 2021 plannen voor 760 woningen. Het aantal 'harde' plannen (5.1.2e en 2) is in 2021 gestegen van 260 naar 438 woningen. De plannen in fase 3 t/m 5 zijn nog onzeker, we mogen er niet vanuit gaan dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

5.1.2e	Eind 2020	1-11-2021	Vershil
1 = onherroepelijk bestemmingsplan	220	278	58
2 = vastgesteld bestemmingsplan	40	160	120
3 = ontwerp bestemmingsplan	141	34	-107
4 = concept plan ingediend	153	191	38
5 = initiatief, nog geen plan ingediend	145	97	-48
Totaal	699	760	61

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

Gepande woningbouw	Almen	Barchem	5.1.2e	Exel	Gorssel	5.1.2e	Lochem	Gemeente			
Situatie eind 2020	22	40	159	7	9	38	36	10	17	361	699
Actuele situatie	22	39	130	7	11	42	44	19	41	405	760
Vershil	0	-1	-29	0	2	4	8	9	24	44	61

5.1.2e	Almen	Barchem	5.1.2e	Exel	Gorssel	5.1.2e	Lochem	Gemeente			
1 = onherroepelijk bestemmingsplan	11	16	95			3	17	1	6	129	278
2 = vastgesteld bestemmingsplan							1		5	154	160
3 = ontwerp bestemmingsplan		6		7			1		2	18	34
4 = concept plan ingediend		17	26		11	11	25	1	6	94	191
5 = initiatief, nog geen plan ingediend	11		9			28		17	22	10	97
Eindtotaal	22	39	130	7	11	42	44	19	41	405	760

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Concrete keuzes verdeling over kernen en locaties

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

3.3 Doelgroepen, betaalbaarheid en programma

Doelgroepen

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

Betaalbaarheid voor lage en middeninkomens

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

Definities inkomens, huurprijsgrenzen en kooprijzen 2022		
Inkomensdoelgroepen		
Voor de definities van de inkomensgroepen sluiten we aan bij de regels voor de huurwetgeving voor 2022.		
	Alleenstaand	Meerpersoonshuishoudens
Lage inkomens (corporatiedoelgroep)	Tot € 40.765	Tot € 45.014
Lage middeninkomens	€ 40.765 tot € 47.077	€ 45.014 tot € 54.478
Hoge middeninkomens	€ 47.077 tot € 55.500	€ 54.478 tot € 74.000
Hoge inkomens	Vanaf € 55.500	Vanaf € 74.000
Huursector		
<ul style="list-style-type: none"> Inkomensdoelgroep woningcorporaties 2022: tot € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens. Er is beperkt ruimte voor toewijzing boven deze grenzen. Huurtoeslagdoelgroep: eenpersoons tot AOW-leeftijd: tot € 24.075; meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: tot € 32.675; eenpersoonsouderen: tot € 23.975, meerpersoonsouderen: tot € 32.550. Huurprijsgrenzen 2022: <ul style="list-style-type: none"> Kwaliteitskortingsgrens (ook huurtoeslaggrens tot 23 jaar): € 442,46 Aftoppingsgrens laag (voor 1- en 2-persoonshuishoudens): € 633,25 Aftoppingsgrens hoog (voor 3- en meerpersoonshuishoudens): € 678,66 Huurtoeslaggrens / liberalisatiegrens: € 763,47 Middeldure huur: tot circa € 1100,- Toewijzingsregels 2022: <ul style="list-style-type: none"> Passend toewijzen van de huurtoeslagdoelgroep. 95% van de gehuisveste huurtoeslagdoelgroep moet een woning hebben gekregen onder de aftoppingsgrens 92,5% moet toegewezen worden aan de inkomensdoelgroep. De 7,5% vrije toewijzing mag verhoogd worden naar 15% als dit vastligt in de prestatieafspraken. 		
Koopsector		
De definitie van betaalbare koop is niet specifiek omschreven; wel zijn er diverse grenzen voor regelingen.		
<ul style="list-style-type: none"> NHG (Nationale Hypotheek Garantie): NHG-kostengrens 2022: € 355.000. Vanaf de invoering van de Omgevingswet in 2022 is dit landelijk de maximale grens voor sociale koop. Gelderse subsidie regeling Betaalbaar bouwen: beschikbaar in 2021 voor woningen tot € 250.000 De gemeente Lochem kijkt voor de betaalbaarheid ook naar het aanbod versus de leencapaciteit. Deze is hieronder indicatief weer gegeven (starter, 25 jaar, hypotheek voor 30 jaar, rente 1,3%/20 jaar vast, geen financiële verplichtingen). In de huidige markt is het moeilijk om in de rood en oranje gekleurde prijsklassen een woning te vinden. 		
Indicatie leencapaciteit nov. 2021 Bronnen: nhg.nl (tot NHG-grens) en ikbenfrits.nl (vanaf NHG)	Alleenstaand	Meerpersoonshuishoudens (beiden 50% van het inkomen)
Lage inkomens (corporatiedoelgroep)	Tot € 187.000	Tot € 207.000
Lage middeninkomens	€ 187.000 tot € 217.000	€ 207.000 tot € 257.000
Hoge middeninkomens	€ 217.000 tot € 262.000	€ 257.000 tot ca. € 387.000
Hoge inkomens	Vanaf € 262.000	Vanaf ca. € 387.000

5.1.2e

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

Definities

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

- **Goedkope koop: tot € 220.100.** In deze prijsklasse zal het gaan om kleine of oudere rijwoningen of appartementen en andere kleine woonvormen, gericht op alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens. De vraag is wel of het toevoegen van nieuwe woningen in dit segment voldoende aansluit bij de woonwens van de doelgroep en of dit woningen oplevert waaraan langjarig behoefte is.
- **Betaalbare koop: tussen € 220.100 en € 266.250.** In dit segment gaat het vooral om bestaande en nieuwe rijwoningen en mogelijk appartementen voor doorstromende ouderen.
- **Middeldure koop: tussen € 266.250 tot € 355.000.** In dit segment ligt het accent op grotere rijwoningen, hoekwoningen en 2[^]1-kapwoningen. Daarnaast ook op levensloopgeschikte woningen (grondgebonden of appartementen).

Strategie per inkomensgroep

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

- Zorgen voor voldoende sociale huurwoningen
- SVn-starterslening

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

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

Levensloopgeschikte woningen

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

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

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

Woonprogramma dat aansluit bij de kern

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

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

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

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

Innovatieve woonvormen

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

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

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

Concrete keuzes doelgroepen, betaalbaarheid en programma

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

4. Instrumentarium

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

Randvoorwaarden:

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

Concrete keuzes instrumenten

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

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

5.1.2e

5.1.2e

Gemeentelijke kosten

prijspeil 2023

versie februari 2023

5.1.2e

Werzaamheden:

urenkostenUurtarif**Historische kosten planvoorbereiding**

5.1.2f

Ruimtelijke Ontwikkeling & Verkeer

5.1.2f

stedelijk, voorbereiding algemeen	5	€	5.1.2f
stedelijk, beoordeling stedenbouwkundig plan	0	€	5.1.2f
stedelijk, beoordeling bestemmingsplan + begeleiding procedure	25	€	5.1.2f
advisering milieu	5	€	5.1.2f
<u>Totaal RO</u>		€	5.1.2f

Civiel & Groen

100,00

advisering groen, incl beplantingsplan	0	€	5.1.2f
advisering water	3	€	5.1.2f
advisering civiel overig	3	€	5.1.2f
interne toets VO, DO en bestek			
projectleiding			
Directievoering en toezicht			
Vooroplevering BRM, WRM			
Verwerken revisiegegevens			
Oplevering BRM, WRM			
<u>Totaal Openbare Werken (OW)</u>		€	5.1.2f

Financiën

100,00

opstellen (anterieure) overeenkomsten	4	€	5.1.2f
<u>Totaal financiën:</u>		€	5.1.2f

Totale gemeentelijke kosten, exclusief index

5.1.2f

Indexering

5.1.2b

5.1.2e

5.1.2e

Totale gemeentelijke kosten, inclusief index

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 26, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4, 8, 10, 55, 56, 59, 70

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	70
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 62, 69
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	26, 55