

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling: Ruimte Kenmerk: 2024-299368
informatie bij: 5.1.2e Vergadering: 26 maart 2024
Portefeuillehouder: M. Eggink
Onderwerp: **Woonmonitor 2023 en actualiseren woonbeleid**

Voorstel

1. Kennisnemen van de woonmonitor 2023, inclusief diverse actuele ontwikkelingen, wetten en wetsvoorstellen (Bijlage 1).
2. Kennisnemen van het woononderzoek door Companen (Bijlagen 2a en 2b).
3. Vaststellen van wijzigingen in het woonbeleid (kaders):
 - a. Aanpassen prijsgrenzen in het addendum op de woonvisie 2018-2025.
 - b. Sturing op het woningprogramma per type woningbouwproject.
4. Kennisnemen van de wijze waarop het college de motie 'Ruimte voor particuliere initiatieven (tijdelijke) woningbouw' van 22 mei 2023 wil uitvoeren.
5. Kennisnemen van de voortgang van de uitvoering van het amendement bij de woonvisie om een volledig uitgewerkt instrumentarium om te kunnen sturen op betaalbaarheid:
 - a. Overzicht van de huidige sturingsinstrumenten.
 - b. Voortgang motie '8.1 Verruiming mogelijkheden woningsplitsing' (4 juli 2022).
 - c. Toepassen motie 'Zelfbewoningsplicht' (8 maart 2023).
 - d. Verkenning koopinstrumenten in regionaal verband.
 - e. In regionaal verband de mogelijkheden van de Huisvestingswet onderzoeken.
6. Kennisnemen van de speerpunten van het college voor de jaarschijf 2025 van de samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties:
 - Woonruimteverdeling (de verplichte urgentieregeling, voorrang en doorstroming).
 - De rol in de woonzorgopgave voor met name ouderen.
 - De aanpak van de energietransitie.

Inleiding

Hierbij ontvangt u een aantal documenten met daarin de voortgang en actuele ontwikkelingen in het woondossier en voorstellen voor actualisering. Daarmee geven we invulling aan de jaarcyclus die is afgesproken n.a.v. uw motie 'Dynamische woonvisie' van 8 maart 2022. Afgesproken is dat het woonbeleid jaarlijks wordt voorzien van een actuele stand van zaken (woonmonitor) met een voorstel voor wijziging als daar noodzaak voor is.

Leeswijzer: Het college is zich bewust van de veelheid aan informatie bij dit raadsvoorstel. Zowel inhoudelijk als qua politieke keuzes en wetgeving is het woondossier complex en dynamisch. In dit voorstel komen alle fasen van de jaarcyclus (plan-do-check-act) van het woonbeleid aan de orde:

- Punt 1 en 2: De woonmonitor en het woningmarktonderzoek geven inzicht in de voortgang en de woningmarktsituatie ('check').
- Punt 3: het aanpassen van het addendum vloeit hier uit voort ('act' en tegelijkertijd 'plan')
- Punt 4, 5 en 6: Het instrumentarium, inclusief de samenwerkingsafspraken met de corporaties geven inzicht hoe het college uitvoering wil geven aan de uitvoering van de woonopgaven ('do').

We geven u in overweging om hier een aparte raadsavond aan te wijden, om dit in samenhang te bespreken. Hieronder een samenvatting.

De **woonmonitor** en het **woningmarktonderzoek** van Companen geven inzicht in de situatie op de woningmarkt. Er is een woningtekort én een mismatch tussen vraag en aanbod. Voor mensen met een laag inkomen of middeninkomen is het moeilijk om een betaalbare woning te vinden. De

gemeente Lochem heeft met het grote aandeel vrijstaande koopwoningen voor hen weinig te bieden. De gemiddelde koopsom in Lochem was in 2023 bijna € 504.000.

Onze bevolkingsopbouw kenmerkt zich door vergrijzing en ontgroening. Bijna 30% van onze inwoners is 65 jaar of ouder (landelijk 20,5%), terwijl de beroepsbevolking klein is. Voor ouderen is er weinig aanbod aan appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Daardoor stagneert de doorstroming. De uitdaging is om te zorgen voor nieuwe woonconcepten voor ouderen én voor aanbod om jongere huishoudens te behouden en aan te trekken. Deze speerpunten zijn uitgewerkt in de woonzorgvisie Lochem (vastgesteld in januari 2024).

Daarnaast is er een toenemende vraag naar woonruimte voor diverse aandachtsgroepen, zoals ouderen met een zorgbehoefte, statushouders, Oekraïners en arbeidsmigranten.

De netto plancapaciteit is 1.699 woningen, ruim voldoende voor de resterende opgave tot en met 2030 (1.074 woningen). Het aandeel harde plannen is echter slechts 19%. Bij harde plannen zijn de wettelijke procedures doorlopen en is juridische zekerheid dat het woningbouwplan gerealiseerd kan worden. Het risico op vertraging is groot. Aanpassing van de **prijsklassen in het addendum** is gewenst, met meer **richting voor het woningbouwprogramma** op projectniveau. Met het huidige inzicht is de uitvoering van de motie **'Ruimte voor particuliere initiatieven (tijdelijke) woningbouw'** beperkt mogelijk, en zal zich richten op lage inkomens, middeninkomens en woon(zorg)concepten voor ouderen.

Het Rijk heeft de regie op de volkshuisvesting hernomen. De Nationale Woon- en Bouwagenda wordt wettelijk verankerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Op 7 maart 2024 is het wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. Tegelijkertijd ging het bijbehorende ontwerpbesluit en de conceptregeling in consultatie. Ook andere wetsvoorstellen liggen bij de Tweede Kamer. De sturingsmogelijkheden voor de verschillende overheden veranderen hierdoor. Op 7 maart 2022 vroeg uw raad via een amendement op de woonvisie om een volledig uitgewerkt **instrumentarium** om te kunnen sturen op betaalbaarheid. Met de vele wetswijzigingen op komst, geeft het college inzicht in de huidige instrumenten en de instrumenten die mogelijk volgen. Belangrijke punten voor de jaarschijf 2025 van de afspraken met de corporaties zijn: woonruimteverdeling (de verplichte urgentieregeling, voorrang en doorstroming), de rol in de woonzorgopgave voor met name ouderen en de aanpak van de energietransitie.

Met dit raadsvoorstel geven we gevolg aan de volgende moties:

- 'Ruimte voor particuliere initiatieven (tijdelijke) woningbouw' (22 mei 2023). In voorstel 4 geven we aan hoe we met deze motie om willen gaan.
- 'Input gemeenteraad bij samenwerkingsafspraken woningcorporaties' (27 maart 2023). In het raadsmemo bij de jaarschijf 2024 staat het proces voor 2025. Deze is in de beeldvormende tafel van 15 januari besproken. In voorstel 6 leggen we de speerpunten voor 2025 aan u voor.

In de loop van dit jaar kunt u de volgende raadsstukken verwachten:

- Uitvoering motie 'Prioritering woningbouw' (8 mei 2023).
- Uitvoering motie 'M 8.1 Verruiming mogelijkheden woningsplitsing' (4 juli 2022).
- Uitvoering motie 'Pré-mantelzorg' (28 januari 2024).
- Besluitvorming over de regionale woondeal 2.0.

Beoogd maatschappelijk effect

Een woonbeleid dat aansluit bij de actuele behoefte (aantal, betaalbaarheid en kwaliteit) en uitvoerbaar is in de actuele marktomstandigheden en uitvoering geeft aan de woningbouwambities uit de woonvisie en het addendum.

Financiële consequenties

Het voorstel heeft niet direct financiële gevolgen voor de gemeente, wel indirect.

Naarmate de regie van de overheid toeneemt, nemen de kosten toe. Het uitwerken, implementeren en uitvoeren van extra instrumenten vraagt om extra ambtelijke capaciteit en gezamenlijke kosten bij regionale uitvoering. Als de opgave in de sociale huur naar 30% van het woningbouwprogramma gaat, heeft dit consequenties voor de financiële haalbaarheid van bouwplannen en de grondexploitatie.

Elk woningbouwplan heeft een doorlooptijd en vraagt ambtelijke capaciteit en kost geld.

Argumenten

1.1 De jaarlijkse woonmonitor geeft inzicht in de woningmarkt, de uitvoering van het woonbeleid en de nieuwe ontwikkelingen.

De woonmonitor blikt terug op het jaar 2023 en kijkt vooruit naar nieuwe ontwikkelingen. Daarmee is het een belangrijk document in de 'plan-do-check-act' jaarcyclus van het woonbeleid. Voor de raad geeft het inzicht in de resultaten en de uitvoering van het woonbeleid. Daarnaast geeft de woonmonitor input voor actualiseren van de beleidsdoelen en beleidskaders.

De tabel hieronder geeft inzicht in de voortgang van de woningbouwopgave 2021 t/m 2023. In de goedkope, betaalbare en middeldure segmenten bleef de nieuwbouw achter. De nieuwe plannen, waaronder de uitleglocaties die in de kernvisies wonen zijn aangewezen hebben dit programma wel in zich. De aanlooptijd voor nieuwe bouwplannen is echter lang.

	Opgave 2021 t/m 2030	Opleveringen 2021 t/m 2030					Resterende opgave 2024 t/m 2030
		2021	2022	2023	Totaal	%	
Huur sociaal (260 corporaties, 46 particulier)	306	21	0	20	41	11%	
Huur middelduur tot 1.000	pm	9	1	2	12	3%	
Huur duur > € 5.1.2f	pm	4	8		12	3%	
Huur onbekend			14	18	32	8%	
Koop goedkoop tot € 5.1.2f (uitwisselbaar met sociale huur)	pm	6	2		8	2%	
Koop betaalbaar (€ 5.1.2f - € 5.1.2f), minimaal	260	2	1		3	1%	
Koop middelduur (€ 5.1.2f - € 5.1.2f), minimaal	260	36	20	15	71	18%	
Koop duur (> € 5.1.2f), maximaal	474	83	37	79	199	51%	
Koop onbekend			1	1	2	1%	
Overige mutaties			8		8	2%	
Totaal bruto opgave en realisatie	1.300	161	92	135	388	100%	912
Bij: flexwoningen	97				-		97
Bij: compensatie ontrekkingen		25	25	15	65		65
Totaal netto opgave en realisatie	1.397	136	67	120	323		1.074
Benodigde plancapaciteit 2024 t/m 2030 (130%)							1.396

Tabel 1: voortgang woningbouw 2021 t/m 2023

1.2 Er is voldoende plancapaciteit, maar het risico op vertraging is groot.

De woningnood bleef in 2023 groot. In 2023 zijn 135 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd en 15 woningen onttrokken. Er is in de meeste segmenten ruim voldoende plancapaciteit tot en met 2030. De snelheid waarmee deze uitgevoerd worden is echter onzeker, zie hierna bij de paragraaf risico's en kanttekeningen.

Met name de voortgang van betaalbare woningbouw voor lage inkomens en middeninkomens is in Lochem een aandachtspunt. In dit segment ligt de prioriteit, ook voor nieuwe plannen. Om de bouwstroom in dit segment financieel haalbaar te maken en op gang te houden is het nodig om de prijssegmenten uit het addendum aan te passen. Daarbij is het van belang om rekening te houden met de leencapaciteit van deze inkomensgroepen.

1.3 De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is niet gerealiseerd. Nieuwe maatregelen zijn nodig.

Er zijn 43 statushouders gehuisvest, de taakstelling was 73. Deze achterstand van 30 gaat mee naar 2024. Een belangrijke oorzaak is het grote aantal alleenstaande statushouders, waardoor er veel huizen nodig zijn. Problemen in de asielketen en gebrek aan geschikt woningaanbod spelen ook mee. Het is gewenst dat er snel nieuwe maatregelen komen, zoals flexwoningen en de mogelijkheid dat meerdere statushouders samen een woning delen.

1.4 De energietransitie komt op stoom.

De cijfers over verduurzaming zijn beschikbaar over het jaar 2022. Het beeld is dat dit in 2023 in een versnelling kwam. Veel mensen gingen aan de slag met isoleren, de aanschaf van zonnepanelen en (hybride) warmtepompen. De vraag naar elektriciteit neemt toe. Het elektriciteitsnet raakt op steeds meer plekken vol. Het voorkomen van piekbelasting in de winter en op zomerse dagen is een thema.

2.1 Het woningmarktonderzoek van Companen geeft inzicht in het woningtekort en de kwalitatieve mismatch in de bestaande woningvoorraad.

Het onderzoeksrapport is opgesteld door Companen in opdracht van de woningcorporaties Viverion, IJsseldal Wonen, Habion en de gemeente. Het woningmarktonderzoek is een waardevol naslagwerk en bevestigt de inzichten. De factsheets geven inzicht in de huishoudens en de woningvoorraad per kern.

Er is een woningtekort in bijna alle prijssegmenten en zowel in de huur als in de koop. Daarnaast is er een mismatch tussen vraag en aanbod. De aanbevelingen zijn herkenbaar (zie pagina 11 en ook pagina 44). In veel segmenten liggen opgaven. Er zijn meer woningen nodig voor de vergrijzende bevolking, betaalbaarheid is een aandachtspunt en het stimuleren van doorstroming is gewenst. Van belang is om nieuwbouw in samenhang te zien met maatregelen in de bestaande sociale huurvoorraad.

3a.1 Aanpassing van de prijsgrenzen uit het addendum is nodig vanwege de verhoging van de landelijke betaalbaarheidsgrens, de gestegen bouwkosten en de marktwaardeontwikkeling.

Te strakke eisen aan de betaalbaarheid zorgen ervoor dat projecten niet meer van de grond komen. De landelijke grens voor betaalbare koopwoningen is verhoogd naar € 390.000. Hiermee wil het Rijk de woningbouw op gang houden. Voor veel woningzoekenden is dit echter een prijs die niet meer financieerbaar is. Daarom heeft de gemeente Lochem ook opgaven in lagere prijssegmenten geformuleerd. Door deze aan te houden is er ook aanbod voor lage en middeninkomens. Door deze segmenten te verhogen komen we tegemoet aan de bouwkostenstijging en de gestegen marktprijzen. Daarnaast blijkt uit het marktonderzoek van Companen een grote opgave in vrije sector huurappartementen (middenhuur en duur), met name voor ouderen. Deze opgave is voor ouderen uitwisselbaar met de betaalbare en middeldure koopwoningen.

Definities gemeente Lochem	Beoogde doelgroep	Huidig addendum	Voorstel aanpassing
Sociale huur	Corporatiedoelgroep	T/m € 5.1.2f	€ 5.1.2f
Middenhuur	Tot circa 5.1.2f (1,5x modaal + ouderen)	In het addendum was nog geen opgave en prijsklasse benoemd (in afwachting onderzoek Companen).	T/m € 5.1.2f
Dure huur	M.n. ouderen en inkomens boven 1,5x modaal		Vanaf € 5.1.2f
Goedkope koop	Lage inkomens	T/m € 5.1.2f	T/m € 5.1.2f
Betaalbare koop	Lage middeninkomens tot ca. 1,5x modaal	€ 5.1.2f t/m € 5.1.2f	€ 5.1.2f t/m € 5.1.2f
Middeldure koop	Hoge middeninkomens	€ 5.1.2f t/m € 5.1.2f	€ 5.1.2f t/m € 5.1.2f
Dure koop	Hoge inkomens	Vanaf € 5.1.2f	Vanaf € 5.1.2f

Tabel 2: Prijssegmenten, doelgroepen huidig addendum en voorstel aanpassing.

3a.2 De procentuele verdeling van de segmenten in de woningprogrammering wijkt af van het Wetsvoorstel versterking Regie Volkshuisvesting.

Het wetsvoorstel beoogt tweederde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur in de programmering. Dit sluit niet aan bij de wensen van de inwoners van Lochem. Ook de lage inkomens en de lage middeninkomens zijn in Lochem georiënteerd op een koopwoning. De wens is daarom om de huidige systematiek voort te zetten, waarbij er ook opgaven liggen in koopsectoren onder de € 390.000.

Ontwerpbesluit Wet versterking regie volkshuisvesting	Wens Lochem: ook goedkopere koopklassen en uitwisselbaarheid met sociale huur
30% sociale huur	30% goedkoop (sociale huur + koopwoningen tot € 5.1.2f)
37% betaalbaar (middenhuur t/m € 5.1.2f en koopwoningen tot € 5.1.2f, prijspeil 2024).	20% betaalbaar laag: middenhuur t/m € 5.1.2f + koop tot € 5.1.2f 17% betaalbaar hoog: koop € 5.1.2f - € 5.1.2f
33% duur (huur boven € 5.1.2f en koop boven € 5.1.2f)	33% duur (huur boven € 5.1.2f en koop boven € 5.1.2f)

Tabel 3: Voorstel wijziging prijsklassen in addendum

De raad is bevoegd om dit nu vast te stellen en het addendum hierop aan te passen. Het college neemt dit als uitgangspunt mee naar de regionale woondeal 2.0. die in maart 2025 wordt gesloten. Aandachtspunt is dat als het wetsvoorstel wordt aangenomen, alsnog bestuurlijk afstemming nodig is met de regio en toestemming van provincie en Rijk. Het is dan niet zo maar toegestaan om strengere

betaalbaarheidseisen te stellen, vanwege het risico op een rem op de woningbouw. Op gemeenteniveau is afwijking van het ontwerpbesluit mogelijk als er sprake is van een regionaal afwijkende woningmarkt. We kunnen dit in Lochem onderbouwen vanuit het hoge aandeel vrijstaande woningen, de geringe beschikbaarheid van koopwoningen voor de middeninkomens en sterke vergrijzing en daarmee geringe aanwezigheid van de aandachtsgroepen in de sociale huur. Hierover is inmiddels contact met de provincie.

3b.1 De beoogde programmering qua prijsklassen hangt af van het type woningbouwproject.

De opdracht van het Rijk is om tweederde in het betaalbare segment te realiseren (zie hiervoor). Deze opdracht geldt op gemeenteniveau. Het college van Lochem wil zoveel mogelijk dit ook op kernniveau realiseren. Niet in elk woningbouwproject is differentiatie naar verschillende prijsklassen en eigendomsverhouding mogelijk. Bijvoorbeeld omdat het project te klein is of omdat hoge kosten gemaakt moeten worden voor sloop of sanering. Om helderheid te geven aan ontwikkelende partijen is het voorstel om aan het addendum van de woonvisie toe te voegen wat het vertrekpunt is voor de prijssegmentering per type woningbouwproject. We maken onderscheid naar aantal woningen en naar transformatieprojecten/bouwen op een leeg terrein. Daarbij blijft er altijd ruimte voor maatwerkoplossingen. Zo mag een project ook 100% sociale huur zijn. Of afwijken omdat er een ander maatschappelijk probleem met het project wordt opgelost. Het college stelt voor om onderstaande tabel toe te voegen aan het addendum.

Type plan	Omvang plan	goedkoop	betaalbaar laag	betaalbaar hoog	duur
Kleine plannen	t/m 4 woningen	maatwerk			
Transformatielocaties (pandtransformatie of woningbouw na sloop)	5 t/m 11 woningen	min. 50%			max. 50%
	12 t/m 24 woningen	min. 70%			max 30%
	vanaf 25 woningen	min. 70%, kansen sociale huur benutten			max 30%
Bouwen op leeg terrein	5 t/m 11 woningen	35%		35%	30%
	12 t/m 24 woningen	35%		35%	30%
	vanaf 25 woningen	35%	15%	20%	30%
Zorgvastgoed	divers	Aansluiten bij landelijke regelgeving en woonzorgvisie Lochem			
CPO		Maatwerk, uitgangspunt CPO is gerichtheid op betaalbaarheid, onderlinge zorg			

4.1 Er is kwantitatief voldoende plancapaciteit tot en met 2030.

In het addendum bij de woonvisie is vastgelegd dat we sturen op 130% plancapaciteit. De opgave 2023 t/m 2030 is nog 1.074 woningen. Daarvoor is een plancapaciteit nodig van 1.400 (130%). Om dit moment zijn de bekende woningbouwplannen goed voor ongeveer 1.700 woningen. Dit is ruimschoots voldoende. Kwantitatief is het daarom niet nodig om op zoek te gaan naar meer plannen. De vertragende factoren (netcongestie, beperkte ambtelijke capaciteit, hoge bouwkosten en bezwaarprocedures) zijn groot. We mogen er niet zomaar vanuit gaan dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Daarnaast is er ook nog een woningbouwopgave na 2030. Daarom ziet het college de overcapaciteit aan plannen niet als een probleem. Daarnaast is er ook een opgave na 2030.

4.2 Er is kwalitatief een tekort aan woningbouwplannen voor lage inkomens en middeninkomens en woonvormen gericht op professionele en/of informele zorg. Onder voorwaarde dat het elektriciteitsnet dit aan kan, neemt het college nieuwe initiatieven in deze segmenten in behandeling.

Ondanks de overcapaciteit, zien we dat tot 2029 in een aantal segmenten tekorten zullen ontstaan of dat realisatie te lang op zich laat wachten. De ruimte voor nieuwe projecten is echter ongewis, zolang er geen duidelijkheid is wat het elektriciteitsnet nog aan kan. Het college gaat daarom niet actief op zoek naar nieuwe locaties. Wel neemt zij nieuwe initiatieven in behandeling, waar een aanzienlijk deel is gericht op lage inkomens (sociale huur en goedkope koop), lage middeninkomens (segment tot € 5.1.2f) en woonconcepten voor ouderen (zorg). Daarnaast wordt invulling gegeven aan de moties over woningsplitsing en pré-mantelzorg.

5.1 Het college gaat door met de inzet van het huidige instrumentarium. Publiekrechtelijk wacht het college de nieuwe wetswijzigingen af.

Type instrument	Instrument
Beleid	Woonvisie en addendum, met sturing op aantallen, eigendom en prijsklassen
	Kernvisies wonen: uitwerking woonvisie op kernniveau
	Woonzorgvisie, vastgesteld 29 januari 2024
Publiekrechtelijk	PM (in afwachting van nieuwe wetgeving)
Privaatrechtelijk	Samenwerkingsafspraken woningcorporaties en huurdersorganisaties
	Anterieure overeenkomsten (grond van derden) en realisatieovereenkomsten (grond gemeente)
Financieel	Grondbeleid, grondprijzenbrief
	SVn-starterslening en SVn-Toekomstbestendig wonenlening

5.2 Het college werkt daarnaast in 2024 beleidsvoorstellen uit om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.

De uitvoering van de motie 'M 8.1 Verruiming mogelijkheden woningsplitsing' (4 juli 2022) krijgt u in het derde kwartaal van 2024 aangeboden. Voor het vierde kwartaal is een voorstel gepland voor de uitvoering van de motie 'Pré-mantelzorg' (28 januari 2024). Daarnaast is dit jaar het bevorderen van doorstroming in de sociale huursector geagendeerd met de woningcorporaties.

5c.1 Zelfbewoningsplicht nemen we op in anterieure overeenkomsten

In de huidige vastgoedmarkt is het voor veel woningzoekenden niet gemakkelijk om aan een betaalbare woning te komen. Deze krapte doet zich momenteel vooral voor in het goedkopere en middeldure segment van de markt. Door het grote aantal 'starters' dat op zoek is naar woonruimte stijgen de prijzen snel en de verwachting is dat dit nog aanhoudt. De stijgende prijzen en het tekort aan woonruimte maakt ook dat er in deze markt winst te behalen is voor (particuliere) beleggers.

Ter voorkoming van speculatie van woningen door met name beleggers geldt een zelfbewoningsplicht voor de goedkope en middeldure koopwoningen de duur van 5 jaar. Deze plicht wordt privaatrechtelijk via de (anterieure) overeenkomst opgelegd met een kettingbeding. De koper van een dergelijke woning legt zich vast om binnen 1 maand na oplevering van de woning zichzelf op het desbetreffende adres in te schrijven voor een vastgestelde termijn. Indien toch blijkt dat het gekochte niet door de eigenaar wordt bewoond is de eigenaar de gemeente een boete verschuldigd. Er gelden uitzonderingen bij echtscheiding, overlijden partner, verandering van werkkring, faillissement en medische redenen. Deze verplichting wordt opgenomen en uitgewerkt in de (anterieure) overeenkomst.

5d.1 De mogelijkheden voor specifieke koopproducten wordt regionaal onderzocht.

Bij het bespreken van de mogelijkheden voor het instrumentarium heeft de raads werkgroep gevraagd om ook een koopconstructie te onderzoeken. Daarbij gaat het om constructies waarbij een koper de woning tegen een prijs onder de marktwaarde kan kopen. Het verschil tussen de marktwaarde en de aankoopprijs blijft eigendom van de oorspronkelijke aanbieder. Daarbij is ook sprake van risicodeling en waardedeling. Dit is complexe materie, waar we als kleine gemeente niet op toegerust zijn. In 2024 wordt in regioverband onderzocht of er samen met andere gemeenten kansen liggen.

5e.1 Het toepassen van de mogelijkheden van de Huisvestingswet vraagt afstemming met regio en Provincie.

De Huisvestingswet biedt diverse mogelijkheden om te zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Het biedt de volgende instrumenten aan gemeenten:

- Regels over de toewijzing van huurwoningen en (sinds 1-1-2024) nieuwbouwoopwoningen tot € 5.1.2f en de urgentievolgorde voor woningzoekenden (huisvestingsverordening).
- Een vergunning invoeren om woningen te wijzigen: bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte (huisvestingsverordening).
- Maatregelen om toeristische verhuur te voorkomen of beperken.
- De instelling van de opkoopbescherming om tegen te gaan dat woningen opgekocht worden.

In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat elke gemeente een urgentieverordening moet opstellen. Dit wordt in regio Stedendriehoek-verband opgepakt. Daarbij is een optie om ook de andere mogelijkheden te onderzoeken. Toewijzingsregels zijn alleen mogelijk

voor 'zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden'. Hiervoor is afstemming met de regio en provincie vereist. De uitvoering van de Huisvestingswet vraagt veel organisatie en ambtelijke capaciteit. Het levert geen extra woningen op. Het college verwacht in 2025 met een voorstel te komen.

6.1 Speerpunten bij de jaarschijf 2025 van de samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties gaan met name over woonruimteverdeling, de woonzorgopgave voor met name ouderen en de aanpak van de energietransitie.

- Afspraken over het inzetten van de 15% vrije toewijzingsruimte voor lage middeninkomens (uit cijfers blijkt dat de corporaties nauwelijks gebruik maken van de tijdelijke regeling om 5% vrije toewijzingsruimte).
- Gemeenten en corporaties werken gezamenlijk aan de verplichte urgentieverordening. Daarnaast gezamenlijk de wenselijkheid van toepassing van de Huisvestingswet (m.n. voorrang voor eigen inwoners en mensen met vitale beroepen) onderzoeken, en de mogelijkheden om doorstromers voorrang te geven.
- Gezamenlijk met woningcorporaties én zorgorganisaties in de ouderenzorg vervolgstappen maken in de uitvoering van de woonzorgvisie.
- De aanpak van de energietransitie in wijken met sociale huurwoningen.

Risico's en kanttekeningen

Dit document bevat veel beleidsvoornemens, in een tijd van wijzigende wetgeving en veel onzekerheden. Er is spanning tussen doelen en uitvoering. Het Versnellingssteam woningbouw van de provincie Gelderland ondersteunt de gemeente Lochem bij de uitvoeringsstrategie. Hiervoor is Arcadis ingehuurd om hierin te adviseren. Het rapport verwachten we medio april. Daarnaast hebben we te maken met externe factoren:

1. Netcongestie en energie-infra

De vraag naar duurzame elektriciteit groeit veel sneller dan de transportcapaciteit. Hierdoor neemt de netcongestie snel toe. Het uitbreiden van de infrastructuur kost veel tijd, menskracht en geld. Netcongestie wordt dus een groeiend probleem komende jaren, zowel op hoogspanning (TenneT) als op laagspanning in de wijken. De beschikbare capaciteit op onderstations is beperkt. Dit zal een rem geven op nieuwbouw en verduurzaming van woningen. We zijn veelvuldig in overleg met Liander om meer inzicht te krijgen en alternatieve oplossingen te verkennen.

2. Beperkte ambtelijke capaciteit

Vanwege de grotere opgave is voor de woningbouw is extra ambtelijke capaciteit nodig. De provincie heeft bij het Rijk aangekaart dat er structureel extra geld nodig is. Daarnaast is er landelijk een tekort aan personeel in de hele keten van ruimtelijke ordening (projectleiders, RO-ers, vergunningverleners en toezicht/handhaving). We benutten zo mogelijk de inhoudelijke en financiële ondersteuning die de provincie ons biedt.

3. Juridisch: Wetgeving kan Lochems woonbeleid doorkruisen.

Het Rijk neemt steeds meer regie op de volkshuisvesting. Doelen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda worden omgezet in nieuwe wetgeving. Zie hoofdstuk 7 uit de woonmonitor. De Wet versterking regie volkshuisvesting, de Wet betaalbare huur, de Wet vaste huurcontracten en de Wet goed verhuurderschap zijn nieuwe instrumenten van het Rijk. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden voor een 'eigen' Lochems woonbeleid. Tegelijkertijd geeft het nieuwe mogelijkheden om te sturen op programma, snelheid en doelgroepen.

4. Onrendabele toppen

Diverse plannen stagneren door onrendabele toppen. In 2023 is het gelukt om voor een project aan de Nieuwstad een Startbouwimpuls binnen te halen. Tot op heden hebben we nog geen projecten kunnen indienen voor de Woningbouwimpuls. Er is echter nog geen zicht op een vervolg vanuit het rijk.

5. Bezwaarprocedures

Veel woningbouwprojecten vertragen door langdurige beroepsprocedures. Het rijk wil via de Wet versterking regie volkshuisvesting de gang naar de rechter versnellen voor aan te wijzen categorieën woningbouwprojecten. Zo doet de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak, wordt het beroep versneld behandeld en moeten de redenen van het beroep binnen de beroepstermijn zijn ingediend.

Bij vergunningverlening komt er daarnaast één gang naar de rechter in plaats van twee. Zo is veel sneller duidelijk of een plan kan doorgaan. De tijdwinst kan oplopen tot een jaar. Het is nog onzeker of de Tweede en Eerste Kamer hiermee instemmen.

Uiterlijke besluitneming

We geven de raad in overweging mee om een aparte raadsavond over dit voorstel in te plannen. Besluitvorming is gewenst vóór 1 juli. Als de raad nieuwe kaders mee wil geven voor de jaarschijf 2025, dan is het nodig dat dit vóór 1 juli is gedaan. Daarnaast vragen ontwikkelaars om de nieuwe programmering en prijssegmenten.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt het addendum aangepast. Tevens start het overleg over de jaarschijf 2025. Ondertussen wordt verder gewerkt aan de nieuwe instrumenten en de regionale woondeal 2.0.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd: De volgende stukken liggen voor u ter inzage:

Bijlage 1 Woonmonitor over het jaar 2023
Bijlage 2 Woningmarktonderzoek Lochem 2023
Bijlage 2a: Factsheets gemeente Lochem
woningmarktonderzoek

Lochem 9 april 2024,

Burgemeester en wethouders van Lochem,

5.1.2e
secretaris

S.W. van 't Erve
burgemeester

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 8
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	3, 4, 5, 6