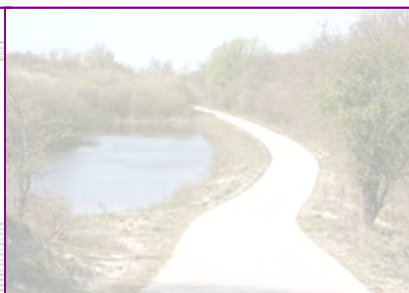




gemeente
Oost Gelre



Notitie Woningbouw Zieuwent

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	bladzijde
1. Inleiding	3
2. Beleid	4
2.1 De provinciale Woonvisie	4
2.2 Ruimtelijk beleid	4
2.3 Zoekzones Wonen en Werken bij Zieuwent	5
3. Ontwikkelingen in demografie en woningvoorraad	6
3.1 Zieuwent in relatie tot de gemeente Oost Gelre	6
3.2 Gemeente Oost Gelre in relatie tot de regio	9
3.3 Standpunt ProWonen	10
4. Recente en toekomstige ontwikkelingen	12
4.1 Recente ontwikkelingen	12
4.2 Locaties in Oost Gelre	12
4.3 Locaties in de kern	12
4.4 Relaties planontwikkeling	15
4.5 Externe factoren	15
4.6 Zorg	15
4.7 Nieuwe hypotheekregels per 2013	16
5. Conclusie	17

1. Inleiding

Voldoende woningen in alle kernen is een kernpunt in het beleid van de gemeente Oost Gelre. Het uitgangspunt is dat in alle kernen, waaronder de kleine kernen, voldoende woningen en bouwkavels beschikbaar zijn om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van de inwoners. Het beschikbaar zijn van bouwkavels moet natuurlijk wel in samenhang worden gezien met het aanbod op de bestaande woningmarkt. Naast de belangen van toetreders op de woningmarkt moet ook rekening worden gehouden met de huidige eigenaren van vastgoed en met plannen die al bestaan en waar ontwikkelaars en gemeente belangen hebben. Naast het ontwikkelbelang gaat het voor de gemeente ook om de kwaliteit van de leefomgeving. Dat betreft zowel de stedenbouwkundige kwaliteit als het bouwen op de goede plek. Binnen redelijke grenzen is het belangrijk toekomstige “rotte kiezen” te voorkomen. Dit laatste is in het licht van de demografische ontwikkelingen van groter belang dan het in de voorbije eeuw het geval leek te zijn, toen er vanuit de groei altijd wel ergens een ontwikkeling tot stand kon komen.

Door gemeenteraad en college is onderkend dat het van belang is om te zorgen voor een concurrerende grondprijs in de kleine kernen en om bijzondere uitgifte constructies mogelijk te maken. Onlangs heeft de gemeenteraad hier een beslissing over genomen waarmee de grondprijzen in alle kernen substantieel verlaagd zijn. Gestreefd wordt om taakstellende afspraken te maken met de woningbouwcorporatie ProWonen. Op dit aspect wordt nader ingegaan in de notitie.

De situatie in Zieuwent

Voor Zieuwent is door Zieuwents Belang aangegeven dat er behoefte aan woningen bestaat.

Zieuwents Belang heeft eind 2010 een enquête gehouden over de vraag naar woningen. Zieuwents Belang heeft inbreidingslocaties onderzocht en met ProWonen gekeken naar de mogelijkheden. De inbreidingslocaties bleken volgens Zieuwents Belang niet geschikt te zijn qua prijs/haalbaarheid. Recent is voor de woningzoekers/belangstellenden een voorlichtingsbijeenkomst en informatiebijeenkomst georganiseerd. Doel daarvan was in beeld te krijgen wat de concrete en harde vraag naar woningen in Zieuwent is. Die vraag bestaat uit mensen die binnen 2 jaar een nieuwe woning in Zieuwent willen betrekken. De resultaten hiervan zijn als volgt:

- 16 woningzoekenden, waarvan 7 alleenstaand en 9 met partner;
- 8 woningzoekenden zijn thuiswonend, 8 wonen gehuurd;
- de leeftijd van de woningzoekenden loopt van 23 tot 30 jaar;
- 8 woningzoekenden zoeken een huurwoning tot € 625;
- 8 woningzoekenden zoeken een koopwoning. Zij kunnen maximaal € 130.000 tot € 180.000 lenen.

De woningzoekenden hebben grote belangstelling om nieuwbouw te realiseren op de zoeklocaties aan de Kleuterstraat en de Werenfriedstraat. Zieuwents Belang concludeert dat de bestaande woningen voor de starters niet haalbaar/betaalbaar zijn. Ook vindt Zieuwents Belang het essentieel dat de starters in Zieuwent kunnen blijven wonen en dat er op korte termijn invulling gegeven wordt aan nieuwbouw op de zoeklocaties.

De huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen in de bevolking en op de woningmarkt vragen om een zorgvuldige afweging. Zeker als het gaat om uitbreidingslocaties. Dit heeft geleid tot deze notitie waarin gekeken is naar beleid, de huidige marktsituatie, toekomstige ontwikkelingen en mogelijke ontwikkelingslocaties in Zieuwent.

2. Beleid

2.1 De provinciale Woonvisie

In haar woonbeleid hanteert de provincie Gelderland twee belangrijke uitgangspunten:

- het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag van bewoners;
- goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor ouderen krijgen prioriteit.

De provincie pakt samen met gemeenten en corporaties het woonbeleid regionaal aan. Doel is dat het regionale aanbod zo goed mogelijk aansluit op de vraag.

Programmering per regio

De provincie Gelderland ondersteunt gemeenten en regio's bij het opstellen van een binnenregionale woningbouwprogrammering. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten, corporaties en andere ontwikkelaars de krachten bundelen. Goede fasering en prioritering zijn nodig om overcapaciteit, versnippering, onderlinge concurrentie en onrendabele investeringen tegen te gaan. Dit heeft geleid tot de Regionale Woonvisie Achterhoek, waarin de gemeenten afspraken hebben gemaakt over de verdeling van de regionale woningbehoefte. Hierin is voor Oost Gelre een woningbehoefte van 685 woningen opgenomen voor de periode 2010 tot 2020.

In december 2010 heeft de raad de Regionale Woonvisie Achterhoek vastgesteld samen met de Kwantitatieve invulling woningbouwprogramma Oost Gelre. Die laatste geeft een indicatieve verdeling van de woningbehoefte over de verschillende kernen binnen Oost Gelre. Hieruit blijkt dat er in de kern Zieuwent de komende periode nog woningen kunnen worden toegevoegd.

2.2 Ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

Sinds oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit vraagt voor uitbreidingslocaties om een onderbouwing in drie stappen.

- Stap 1 van die onderbouwing laat zien dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- In stap 2 wordt beschreven in welke mate de actuele regionale behoefte kan worden ingevuld binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio.
- Tot slot wordt in stap 3 beschreven in hoeverre in de behoefte wordt voorzien op locaties die passend ontsloten zijn voor verschillende middelen van vervoer.

Provincie

De provinciale structuurvisie dateert uit 2005. Op dat moment werd nog uitgegaan van een aanzienlijke toename van de woningbehoefte. Om die te accommoderen zijn in de streekplanuitwerking zoekzones voor uitbreiding van het stedelijk gebied aangewezen. Aansluitend aan de bebouwing van Zieuwent liggen twee zoekzones. Deze zijn op de volgende pagina beschreven.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) bevat regels voor de bestemmingsplannen van gemeenten. In de RVG zijn de beleidsuitspraken uit de provinciale structuurvisie verwerkt. Op de kaart verstedelijking van de RVG zijn bij Zieuwent de zoekzones wonen en werken uit het streekplan opgenomen. In de RVG wordt opgemerkt dat, hoewel de RVG in beginsel nieuwe verstedelijking in de zoekzone mogelijk maakt, tevens het bestaande beleid voor verstedelijking, zoals neergelegd in de streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, in acht moet worden genomen.

Gevolgen voor Oost Gelre

Op basis van de regels van Rijk en provincie, is een zorgvuldige beschrijving nodig van de actuele regionale behoefte en de locaties waar die behoefte kan worden ingevuld. Daarbij gaat de voorkeur nadrukkelijk uit naar locaties binnen het bestaand stedelijk gebied.

Afspraken regionaal verband en sturing

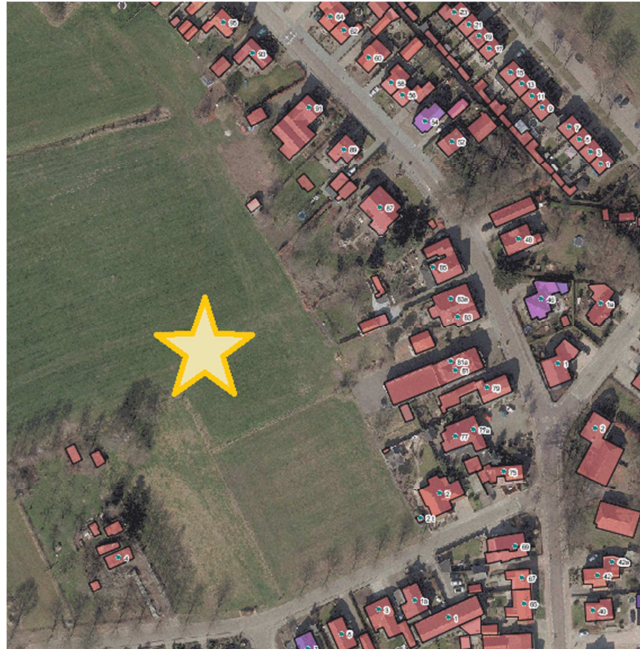
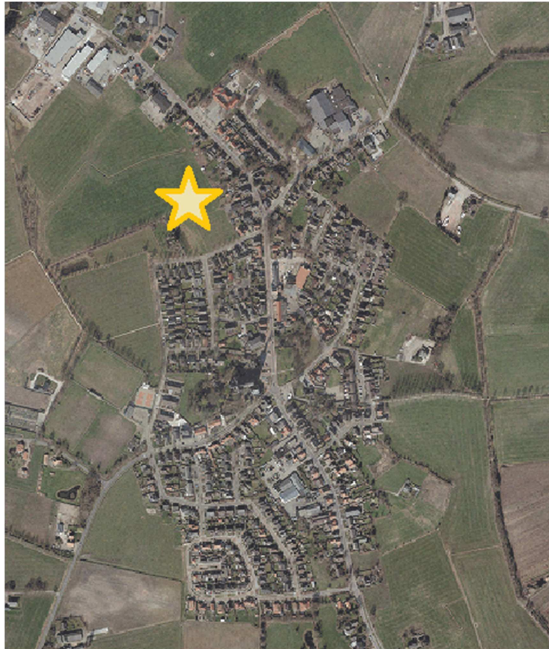
Door Zieuwents Belang is de opmerking (bij de conceptversie) geplaatst dat actieve sturing op zijn plaats is en dat er heldere afspraken gemaakt moeten worden met de woningbouwcorporaties. Sturing heeft bijvoorbeeld plaats gevonden door het mogelijk maken van de aanpassingen die zijn doorgevoerd in het plan Bongers, waardoor het plan uit een impasse is gehaald. De gemeente heeft alsmede een financiële bijdrage geleverd aan dit plan vanuit het fonds Stimulering Goedkope Woningbouw. De gemeente zorgt voor een sturing, of dat nu aanjagen of temperen is, afhankelijk van de marktsituatie. Het college zet zich momenteel in voor een herontwikkeling van de locatie Welkoop in Zieuwent.

Nadat de Regionale Woonvisie is vastgesteld, zijn in april 2011 de prestatieafspraken tussen de gemeenten en de woningcorporaties geactualiseerd. Daarin is onder andere afgesproken dat de gemeente samen met de corporaties en andere marktpartijen afspraken maakt over de uitbreiding van de woningvoorraad met 685 woningen tot 2020. Daarbij oog houdend voor wijzigende omstandigheden op de woningmarkt. Uitgangspunt is bouwen naar (de langjarige) behoefte met voldoende druk op de woningmarkt. De partijen zetten alleen in op nieuwbouw in de kleine kernen als het gezien de langjarige behoefte noodzakelijk is. Principeverzoeken voor nieuwe bouwprojecten die leiden tot extra woningen laat de gemeente in beginsel niet meer toe, mits dit verantwoord beargumenteerd wordt en onderbouwd wordt door het gemeentelijk-, regionaal-, provinciaal- en Rijksbeleid.

2.3 Zoekzones Wonen en Werken bij Zieuwent

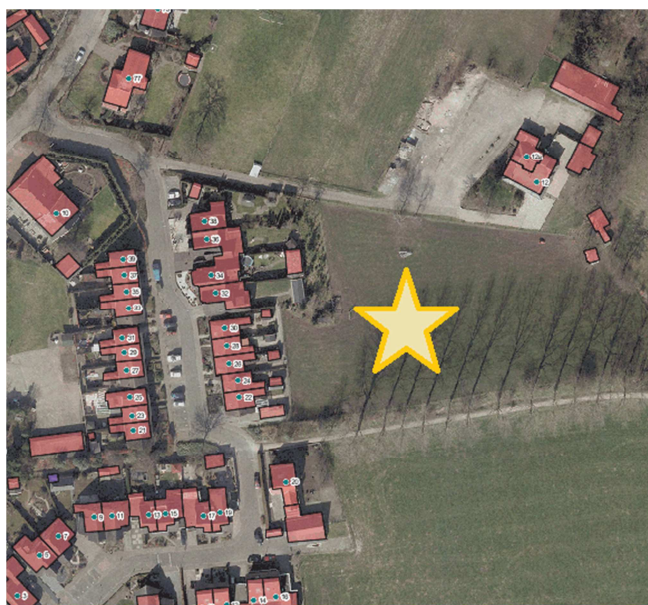
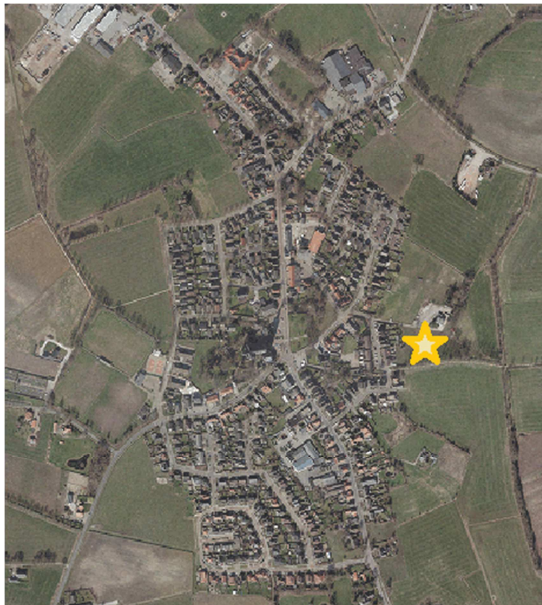
Locatie Werenfriedstraat

De locatie Werenfriedstraat ligt aan de noordrand van Zieuwent, achter de Dorpsstraat. De locatie ligt dichtbij een basisschool. Hij zou ingevuld kunnen worden met bebouwing in een lage dichtheid met ruimte voor groen.



Locatie Kleuterstraat

De locatie Kleuterstraat ligt aan de oostrand van Zieuwent. Deze locatie is kleiner dan de locatie Werenfriedstraat. Hieronder is de ligging te zien.



3. Ontwikkelingen in demografie en woningvoorraad

3.1 Zieuwent in relatie tot de gemeente Oost Gelre

Om de behoefte goed in beeld te brengen zijn een aantal parameters van groot belang. Zo is gekeken naar de bevolkingsontwikkeling, leegstand, aanbod en nieuwbouw.

Bevolking – aantal inwoners

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de bevolking weergegeven. Uit die tabel blijkt dat de bevolking van Oost Gelre over de periode 2011 – 2013 als geheel licht afneemt. De bevolking van Zieuwent neemt sterker af. Hieruit blijkt dat nieuwbouw niet leidt tot bevolkingsgroei. Zelfs in de grote kernen als Lichtenvoorde en Groenlo, waar de meeste woningbouw plaatsvindt, is sprake van een bevolkingsafname.

Door Zieuwents Belang is de opmerking geplaatst dat de afname van de bevolking in Zieuwent komt door het gebrek aan starterswoningen. Het bouwen van starterswoningen heeft echter in beperkte mate invloed op de totale bevolkingsomvang. De totale omvang van de bevolking is voor een groot deel afhankelijk van de demografische ontwikkelingen in de Achterhoek. De tendens is dat de bevolking de komende tijd zal afnemen. Zieuwent vormt hierop geen uitzondering.

Kern	Bevolking					
	1 jan. 2008	1 jan. 2009	1 jan. 2010	1 jan. 2011	1 jan. 2012	1 jan. 2013
Groenlo	10.045	10.046	10.000	9.998	9.992	9.927
Harreveld	1.381	1.377	1.379	1.419	1.421	1.440
Lichtenvoorde	12.755	12.875	12.942	12.997	13.035	12.966
Lievelde	1.508	1.495	1.478	1.486	1.466	1.445
Mariëvelde	852	862	868	867	872	884
Vragender	1.110	1.127	1.107	1.118	1.112	1.105
Zieuwent	2.189	2.181	2.184	2.159	2.107	2.109
Onbekend	32	46	70	73	0	0
Oost Gelre	29.872	30.009	30.028	30.117	30.005	29.876

Op basis van gemeentelijke bevolkingscijfers.

Leegstand – aantal woningen leeg

In onderstaand tabel staat het aantal woningen dat leeg staat. Uit deze tabel blijkt dat de leegstand in Zieuwent aanzienlijk sneller is toegenomen dan die in Oost Gelre als geheel. De sterke toename in leegstand, tussen 2011 en 2012, werd veroorzaakt doordat de cijfers van 2011 voortkomen uit de WOZ-administratie. In september 2011 zijn de GBA (gemeentelijke basisadministratie) en de BAG (basisadministratie persoonsgegevens) aan elkaar gekoppeld. De cijfers van 2012 en 2013 geven daardoor een nauwkeuriger beeld aan. Nooit bewoonde gebouwen en niet gerealiseerde woningen zijn hier niet in meegenomen. Alleen 'woningen' zijn meegerekend in dit geheel. Bij dergelijke overzichten is met name van belang om de tendens te analyseren. De afgelopen jaren zien wij in alle kernen een toename van de leegstand. Deze conclusies worden ook getrokken in regionaal verband.

Kern	Leegstand woningen		
	jan. 2011	jan. 2012	jan. 2013
Lichtenvoorde	71	95	98
Vragender	6	5	8
Harreveld	14	19	14
Zieuwent	8	22	28
Lievelde	6	16	14
Groenlo	80	128	125
Mariëvelde	5	9	5
Oost Gelre	190	294	292

Cijfers van 1 januari 2013 betreffen alleen woningen en bedrijfswoningen. Geen recreatiewoningen.

Aanbod – aantal bestaande woningen te koop

Onderstaande tabel laat het aantal te koop staande woningen per kern zien op basis van gegevens van enkele populaire websites. Uit de tabel blijkt dat het aantal te koop staande woningen in Zieuwent licht stijgt. Bij het interpreteren van de getallen uit deze tabel, dient rekening gehouden te worden met de huidige situatie op de woningmarkt. Er zijn mensen die eigenlijk pas over een paar jaar willen verhuizen, maar hun woning nu al te koop zetten omdat de verkoop in deze tijd lang duurt. Er zijn mensen die in elk geval een bepaalde opbrengst voor hun woning willen hebben, en totdat ze dat krijgen in de huidige woning willen blijven wonen. En er zullen mensen zijn die snel van de huidige woning af willen en daardoor bereid zijn met een lagere opbrengst genoegen te nemen. Onbekend is in welke mate dit van toepassing is op de woningen die in Zieuwent te koop staan. Uit de tabel blijkt wel dat er 2,5 keer zoveel bestaande woningen te koop staan als de harde vraag, die geïnventariseerd is door Zieuwents Belang. Het aanbod in Zieuwent past niet bij het wensbeeld van de woningzoekenden. Zelfs bij een lichte prijsverlaging van het woningaanbod zouden de woningzoekenden hun woning niet kunnen financieren.

Kern	Aantal bestaande woningen te koop				
	1 jan. 2012	1 apr. 2012	1 jul. 2012	1 okt. 2012	1 jan. 2013
Lichtenvoorde	161	179	188	200	194
Vragender	4	6	6	8	11
Harreveld	14	16	19	18	18
Zieuwent	40	42	41	43	44
Lievelde	38	36	32	34	34
Groenlo	178	200	193	207	207
Mariënveld	15	16	12	14	17
Oost Gelre	450	495	491	524	525

Op basis van funda.nl, jaap.nl en huizenzoeker.nl. Kavels en nieuwbouwwoningen zijn **niet** meegenomen.

Aanbod – aantal woningen te koop in prijsklassen

De vraagprijs van de te koop staande woningen staat in onderstaande tabel. Deze vraagprijs sluit niet goed aan bij de vraag naar woningen, zoals geïnventariseerd door Zieuwents Belang. Niet onderzocht is of deze vraagprijzen realistisch zijn in de huidige markt. In onderstaande tabel zijn naast de bestaande woningen, ook de beschikbare kavels en nieuwbouwwoningen in Zieuwent opgenomen.

Zieuwent te koop per 26 maart 2013	
Prijsklasse in euro's	Aantal
kavel	4
100.000 - 125.000	0
125.000 - 150.000	2
150.000 - 175.000	2
175.000 - 225.000	10
225.000 - 275.000	11
275.000 - 325.000	4
325.000 - 375.000	7
375.000 - 425.000	4
425.000 - 475.000	4
475.000 - duurder	3
Zieuwent	51

Op basis van funda.nl, jaap.nl en huizenzoeker.nl. Kavels en nieuwbouwwoningen zijn **wel** meegenomen.

Daarnaast zijn er nog bouw mogelijkheden in het kader van het VAB-beleid. Door principe toezeggingen en planmatige mogelijkheden is er ruimte om enkele woningen te realiseren.

3.2 Gemeente Oost Gelre in relatie tot de regio

Nieuwbouw – aantal nieuwbouwwoningen

Uit onderstaande tabel blijkt een terugloop van nieuwbouwwoningen tussen 2008 en 2012 in de gemeente Oost Gelre.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Beginvoorraad 1 januari	11.366	11.504	11.714	11.795	11.841	11.894
<i>Nieuwbouw</i>	146	233	82	67	53	51
Toevoeging anders	3	4	4	1	0	0
Onttrokken aan woningvoorraad	-4	0	0	0	0	0
Anders	-7	-29	-5	-22	0	0
Eindvoorraad 31 januari	11.504	11.712	11.795	11.841	11.894	11.945
Netto toevoeging	138	208	81	46	53	51
Bruto toevoeging	149	237	86	68	53	51

Op basis van CBS gereed gemelde woningen.

Bevolking – ontwikkeling inwoners

Uit de meest recente bevolkingsprognose (januari 2013) van de provincie Gelderland blijkt dat de bevolking van Oost Gelre de eerste jaren nog redelijk stabiel is en daarna gaat dalen.

Gemeente	Bevolkingsgroei per gemeente, Primos 2012, concept jan. 2013 (prov. Gelderland)					
	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039
Aalten	-46	307	394	126	-195	-389
Berkelland	-585	-919	-1.089	-1.060	-1.077	-1.318
Bronckhorst	-845	-681	-740	-740	-791	-985
Doetinchem	733	-72	-360	-790	-1.073	-1.467
Oost Gelre	47	-622	-504	-396	-287	-560
Oude IJsselstreek	-409	-742	-720	-611	-686	-904
Winterswijk	-103	-118	-37	47	-313	-380
Achterhoek	-1.208	-2.847	-3.056	-3.424	-4.422	-6.003

Gemeente	Totale bevolking, Primos 2012, concept jan. 2013 (prov. Gelderland)						
	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Aalten	27.500	27.326	27.633	28.027	28.153	27.958	27.569
Berkelland	44.978	44.372	43.453	42.364	41.304	40.227	38.909
Bronckhorst	37.751	36.935	36.254	35.514	34.774	33.983	32.998
Doetinchem	56.108	56.771	56.699	56.339	55.549	54.476	53.009
Oost Gelre	30.026	30.055	29.433	28.929	28.533	28.246	27.686
Oude IJsselstreek	39.897	39.499	38.757	38.037	37.426	36.740	35.836
Winterswijk	29.051	28.847	28.729	28.692	28.739	28.426	28.046
Achterhoek	265.311	263.805	260.958	257.902	254.478	250.056	244.053

Het werkelijke aantal inwoners van Oost Gelre per 1 januari 2013 bedraagt 29.876. De hierboven weergegeven prognose lijkt dus nog iets te rooskleurig. Tussen 2010 – 2040 neemt de bevolking van Oost Gelre af met 7,8%. Door Zieuwents Belang is de opmerking geplaatst dat het inwonersaantal slechts zeer beperkt afneemt. Het is in deze niet van belang om dit als “veel” of “weinig” te bestempelen. Ons inziens het van belang om te kijken naar de effecten die er bijvoorbeeld zijn voor de leefbaarheid, voorzieningen en de behoefte aan woningen. Uit andere regio's, waar de krimp al eerder heeft ingezet, blijkt dat een daling substantiële gevolgen kan hebben. De regio Achterhoek en de gemeente Oost Gelre zetten zich in om hier actief op in te spelen.

Woningvoorraad – ontwikkeling totaal aantal huishoudens

Het aantal huishoudens zal naar verwachting nog enigszins doorgroeien. Dat komt doordat er minder grote gezinnen en meer alleenstaanden komen.

Gemeente	Aantal huishoudens, Primos 2012, concept jan. 2013 (prov. Gelderland)						
	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Aalten	11.237	11.350	11.753	12.150	12.273	12.152	11.979
Berkelland	18.124	18.420	18.570	18.568	18.427	18.127	17.576
Bronckhorst	15.112	15.090	15.292	15.417	15.403	15.281	14.927
Doetinchem	24.216	25.224	25.926	26.370	26.388	26.116	25.621
Oost Gelre	11.953	12.241	12.380	12.519	12.538	12.489	12.381
Oude IJsselstreek	16.260	16.600	16.922	17.149	17.193	16.993	16.613
Winterswijk	12.347	12.454	12.766	13.039	13.154	13.043	12.834
Achterhoek	109.249	111.379	113.609	115.212	115.376	114.201	111.931

Conclusie demografische ontwikkeling

Uit de tabellen in dit hoofdstuk blijkt dat de vraag naar woningen in Zieuent zeker geen kwantitatieve vraag is. Er zijn veel meer woningen beschikbaar dan dat de huidige behoefte groot is. Wel is er een mismatch wat betreft de woningprijzen. De vraagprijs van de aangeboden woningen is hoger dan de maximale leencapaciteit van de woningzoekenden.

Dat leidt tot de vraag hoe aanbod bij elkaar kunnen worden gebracht. Op de achtergrond kan daarbij meespelen dat beide partijen (koper en verkoper) een niet helemaal realistisch beeld van de huidige marktwaarde van woningen hebben. De meeste te koop staande woningen zijn reeds in prijs gedaald en al zou alles bijvoorbeeld met 10-20% dalen dan nog zullen niet genoeg woningen betaalbaar zijn voor de woningzoekenden.

3.3 Standpunt ProWonen

Naast de koopwoningen staan er in Zieuent ook huurwoningen. Woningcorporatie ProWonen is hiervoor het eerste aanspreekpunt. Volgens ProWonen is er geen kwantitatieve opgave, wel een opgave in kwaliteitsverbetering van de huursector. Daarnaast is er discrepantie tussen woonwensen en realiteit.

Kwantiteit

De eerste vraag die volgens ProWonen op tafel ligt is of de vraag naar woningen opgevangen kan worden met bestaande woningen. ProWonen denkt dat dit wel kan. Er staan ongeveer 50 woningen in Zieuent te koop, waarvan ca. 10 woningen onder de € 200.000,-. Nieuwbouw zou de bestaande voorraad helemaal onverkoopbaar maken. Daarnaast komt er regelmatig huuraanbod beschikbaar onder de € 500,-. Dit zijn overwegend (voormalige) seniorenwoningen.

Kwaliteit

De tweede vraag is of de kwaliteit van het aanbod aansluit bij de vraag. In de koopsector is dit het geval, alleen lopen jongeren aan tegen de prijs/beperkte leencapaciteit. Hier zal de markt vroeg of laat zijn werk gaan doen. In de huur is een kwaliteitsslag nodig in de verouderde seniorenwoningen. Een tijdstip wordt echter niet genoemd. ProWonen zal eerst overleggen met zittende huurders, daarna pas met Zieuwents Belang.

Realistische woonwensen

Ervaringen met Bongers en met de huidige huur wijzen uit dat er zeer beperkt behoefte vanuit Zieuent is om te gaan huren. Ouderen kunnen hun woning niet kwijt. Starters hebben een hoge wensenlijst, die qua prijs niet realistisch is. Eigenlijk wil men een tweekapper of vrijstaand, en dan bij voorkeur nieuw en niet tussen ouderen in. Nieuwe huurwoningen zijn niet voor 500 euro te realiseren. Studio's zijn langjarig te riskant en ook duur.

ProWonen ervaart dat ouderen niet in beweging komen op de woningmarkt en ook jongeren afwachtend zijn. Door de politieke maatregelen in het regeerakkoord voor de corporatiesector, kunnen corporaties op dit moment geen investeringsbeslissingen voor de lange termijn nemen. Voor de korte termijn (3 jaar) heeft ProWonen geen ingrijpende plannen in Zieuent.

Woningbouwverenigingen zijn op dit moment terughoudend ten gevolge van het regeerakkoord, maar vooral door de krimp in de Achterhoek. Daardoor komt de nadruk vooral te liggen op de bestaande woningvoorraad. De corporaties, gemeenten en de provincie delen de mening dat de focus de komende jaren zal verschuiven naar renovatie, herstructurering, etc. Bij de Achterhoek2020 zijn werkgroepen gevormd die zich hiermee bezig houden. Door middel van Woongemak (opplussen woning), Achterhoek Duurzaam Verbouwen (bestaande voorraad verduurzamen) en andere projecten wordt de nadruk gelegd op de bestaande woningvoorraad. Onze inzet is om met ProWonen hier concrete afspraken over te maken. De resultaten hiervan worden terug gekoppeld aan Zieuwents Belang.

4. Recente en toekomstige ontwikkelingen

4.1 Recente ontwikkelingen

In Zieuwent zijn in de afgelopen jaren twee projecten ontwikkeld; plan Zegendijk en plan Bongers. Beide plannen zijn nog niet volledig verkocht. Er zijn nog woningen te koop in de prijsklasse tussen € 140.000 en € 200.000 . Tevens zijn er nog ontwikkelmogelijkheden voor 3 starterswoningen. De ontwikkeling van plan Bongers kwam niet goed van de grond. Er was onvoldoende vraag naar starterswoningen. Zieuwents Belang heeft gesprekken met ProWonen ten aanzien van plan Bongers zelf geïnitieerd en aangedrongen op participatie. Daarop werd het plan aangepast om woningbouw alsnog te kunnen realiseren. Het oorspronkelijke plan van 7 starterswoningen is hierop gewijzigd in 5 levensloopbestendige woningen. Echter was er weinig animo voor beide projecten vanuit de Zieuwentse bevolking. Dit blijkt ook uit paragraaf 3.3. Volgens Zieuwents Belang had dit te maken met de ligging van Bongers en andere factoren zoals: lawaai, stank, uitstraling en omgeving.

4.2 Locaties in Oost Gelre

Een marktvaart moet feitelijk regionaal benaderd worden, maar op zijn minst binnen de gemeente als geheel. Het is maatschappelijk en financieel onverantwoord om een nieuwe uitbreiding te laten ontwikkelen in een kern, terwijl in de omliggende kernen voldoende kavels voorhanden zijn. Wanneer de vraag alleen per kern benaderd wordt, dan ontstaat een tunnelvisie, waardoor de daadwerkelijke marktvaart ruimschoots overschat kan worden.

In de gemeente zijn op dit moment (starters)kavels voorhanden in Groenlo, Lichtenvoorde, Harreveld, Lievelede, Zwolle en Vragender. Diverse plannen zijn ontwikkeld de afgelopen jaren. Alle plannen bieden nog steeds voldoende ruimte voor starters. Het is bekend dat bijvoorbeeld in Lievelede en Vragender jongeren willen bouwen, maar nog geen medebouwer kunnen vinden. Het zou dan ook mooi zijn als deze jongeren elkaar opzoeken. Dit is in het belang van bouwactiviteiten en het behoud van jongeren in Oost Gelre. Ervaringen in recent ontwikkelde plannen in Lievelede en Vragender laten zien dat van de oorspronkelijk geïnterpreteerde vraag uiteindelijk maar een beperkt deel overbleef.

4.3 Locaties in de kern

In de kern van Zieuwent zijn op korte termijn en op lange termijn diverse inbreidingslocaties denkbaar. In deze paragraaf beschrijven wij kort de mogelijkheden.

a) verdunnen in de bestaande voorraad

Er zijn momenteel tal van kleinschalige projecten gaande waarbij er gekeken wordt om de bestaande woonvoorraad aan te passen. Hiermee wordt voorzien in een kwalitatieve verbetering en de voorraad wordt toegesneden op de eventuele marktvaart. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om het uitdunnen van een blok rijwoningen in aantrekkelijke twee-onder-een-kapwoningen en/of een leegstaande vrijstaande woning wordt omgezet in een twee-onder-een-kapwoningen. Dit soort mogelijkheden kunnen in Zieuwent bekeken worden. Wij zullen hierover in contact treden met ProWonen. Zieuwents Belang wordt geïnformeerd over de uitkomsten.

b) locatie Hoenderboom

De locatie is in het verleden in beeld geweest als woningbouwlocatie. Het bedrijf is gelegen in een woonwijk. Hiervoor zijn provinciale subsidies voor beschikbaar. Woningbouw wordt op korte termijn niet voorzien, echter is wel van belang om hier toekomstige ruimte voor te reserveren. Tijdens de productie van het voorliggende stuk is bouwbedrijf Hoenderboom failliet verklaard. De consequenties en mogelijkheden hiervan kunnen wij op dit moment nog niet inschatten. Het is in ieder geval op korte termijn (helaas) denkbaar geworden dat de bedrijfspanden structureel leeg komen te staan.

c) winkelpanden Zieuwent

Naast Groenlo en Lichtenvoorde is Zieuwent de enige kern met nog een klein winkelareaal. Dit is positief. Detailhandel staat ernstig onder druk en dit is een tendens die niet is tegen te houden. Dit zal ook consequenties hebben voor Zieuwent. In de Dorpsstraat staan nu nog diverse winkelpanden met bovenwoningen en op de begane grond een winkel. Wanneer een gedeelte van de detailhandel weg valt, zullen de pandeigenaren met de vraag komen voor een alternatieve invulling. Voor de levendigheid en het straatbeeld van Zieuwent is het in ieder geval essentieel dat het straatbeeld intact blijft. Wij verwachten dat de komende jaren vragen gaan komen voor herinvulling van winkelpanden, net als dat in andere kerkdorpen al eerder het geval is geweest. Het is dan ook van belang om hier ontwikkelingsruimte voor te hebben. Het is goed denkbaar om de winkelpanden al dan niet tijdelijk in te vullen met woningbouw. Prima geschikt voor goedkope huur.

d) locatie Bongers

De huidige locatie Bongers is nog niet volgebouwd. Hier kan op korte termijn voorzien worden in enkele starterskavels (3 tot 5 woningen). In overleg met de ontwikkelaar kan gekeken worden naar de verkaveling, zodat er aantrekkelijke kavels kunnen ontstaan. De ontwikkelaar is bereid de woningen aan te bieden voor een gunstige marktconforme prijs. Deze plannen worden momenteel voorbereid.

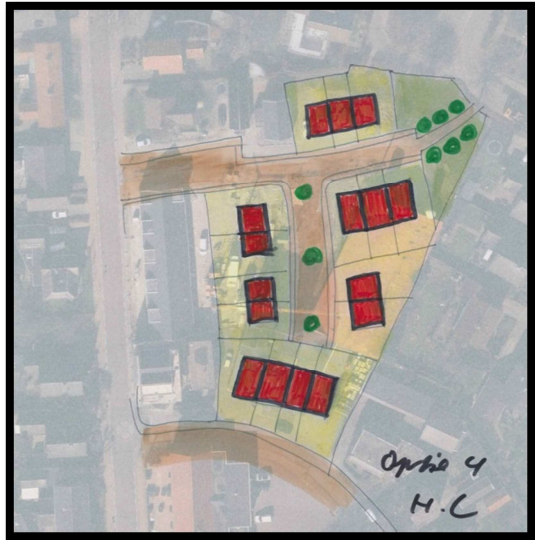
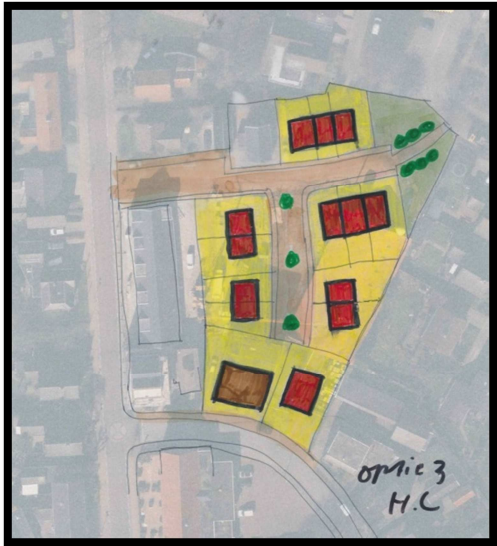
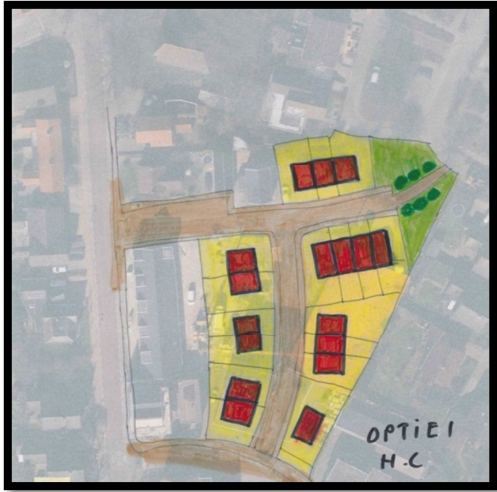
e) locatie Welkoop / Bongers 2

Het plan Bongers is momenteel nog niet uit ontwikkeld en kan pas volledig afgerond worden als de Welkoop gaat verplaatsen. De Welkoop heeft een wens uitgesproken voor verplaatsing. Het huidige pand voldoet niet aan de hedendaagse eisen waaraan een Welkoop dient te voldoen. Op initiatief van de Welkoop worden er momenteel gesprekken gevoerd over de verplaatsing. Het gaat hier dan om de nieuwe locatie, maar ook over de invulling van de huidige locatie. Door de verplaatsing van de Welkoop ontstaat er een kans om een mooie inbreidingslocatie te realiseren. Een herontwikkeling is kansrijk op relatief korte termijn. Daaruit blijkt dat er ruim 10 woningen kunnen worden toegevoegd. Op pagina 14 zijn een aantal mogelijke ideeën weergegeven. Dit zijn geen definitieve plannen. Om een indruk te krijgen van de mogelijkheden is een vingeroefening gedaan.

f. locatie De Prins

ProWonen heeft deze locatie ooit aangekocht voor ontwikkeling van woningbouw. Het perceel staat op dit moment te koop omdat ProWonen geen kansen / behoefte ziet voor nieuwbouw op deze plek. Desalniettemin is de locatie een mogelijkheid voor woningbouw al dan niet in combinatie met het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Kanttekening dient geplaatst te worden dat een inbreidingslocatie waarbij er een milieuknelpunt en/of verpaupering wordt tegen gegaan de voorkeur heeft.

Door Zieuwents Belang is aangegeven dat een aantal van de voorgestelde opties niet realistisch zijn. Ons inziens zijn er in Zieuwent op korte termijn diverse mogelijkheden voor woningbouw. Het college zal zich inzetten om een mogelijkheid te creëren voor woningbouw in Zieuwent binnen de bestaande kern. Ervaring leert, bijvoorbeeld in het geval van Gelre Metaal in Vragender, dat ook een inbreidingslocatie relatief snel gerealiseerd kan worden. Het is hierbij wel van belang dat Zieuwents Belang en de gemeente gezamenlijk optrekken om dit mogelijkheid te maken binnen de bestaande kern van Zieuwent.



4.4 Relaties planontwikkeling

Op korte termijn kan er in het plan Bongers voorzien worden in de eventuele marktvaart. Een uitbreiding aan de randen van Zieuwent veroorzaakt een negatief effect voor de hiervoor genoemde plannen. Het plan Bongers (nog 3 woningen mogelijk) kan niet afgerond worden en een verplaatsing van de Welkoop in combinatie met een herinvulling is niet meer aan de orde. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de winkelpanden in de Dorpsstraat. Een uitbreiding aan de randen zorgt er voor dat toekomstige inbreidingslocaties niet meer aan de orde zijn. Leegstand en verpaupering aan de meest beeldbepalende straat van Zieuwent (Dorpsstraat) dreigt hierdoor.

4.5 Externe factoren

De maatschappelijke omstandigheden zijn fundamenteel aan het wijzigen. Twee zaken zijn van groot belang voor de ontwikkeling van de kleinen kernen. Ten eerste gaat het om de demografische ontwikkelingen in de Achterhoek en de betekenis daarvan voor alle, en zeker voor de kleine, kernen. Naast de daling van het aantal inwoners speelt ook dat binnen de populatie vergrijzing optreedt. Dat vraagt om een duurzame ontwikkeling van het aantal, type en locatie van woningen.

Ten tweede is de economische structuur aan het veranderen. Dit betekent niet alleen voor de grote kernen het nodige (zie het Programma Stad Groenlo) maar ook voor de kleine kernen. Het winkelen via internet is niet beperkt tot alleen de grote steden, dit gebeurt eveneens op het platteland. Dat betekent dat naast de effecten van de demografische ontwikkeling ook op deze manier omzetten onder druk staan of komen te staan. Dit vertaalt zich in de prognose dat binnen afzienbare tijd een substantieel deel van de detaillisten hun nering zal opgeven. Hetzij bij gebrek aan economisch perspectief, hetzij bij gebrek aan een opvolger. Er is geen reden om aan te nemen dat Zieuwent hier een uitzondering op is. Dat betekent dat op enige termijn gaten vallen. Daarvan uitgaand, luistert het nauw waar ontwikkelingen gewenst dan wel mogelijk zijn.

Door Zieuwents Belang is aangegeven dat enig gevoel bij de leefbaarheid van een kleine kern hierbij op zijn plaats is. Dit erkennen wij zeker, daarom wil de gemeente ook voorzien in woningbouw in de kleine kernen binnen de bebouwde kom. De geschetste tendensen geven een beeld van de algemene ontwikkelingen zoals die plaats vinden.

Ook zijn de regels rond woningfinanciering aan verandering onderhevig. Daarover in paragraaf 4.7 meer. Zieuwents Belang geeft aan dat tijdens de voorlichting met de zoekers de veranderende regels met betrekking tot financiering duidelijk zijn gemaakt en het zoekprofiel er op afgestemd is.

4.6 Zorg

Tot voor kort was het mogelijk locaties in te vullen vanuit de behoefte aan wonen met zorg. De mogelijkheden in kleine kernen was vanuit bedrijfseconomisch oogpunt wellicht al twijfelachtig. Zeker is dat het met de veranderingen in de financiering van de zorg (zowel jeugdzorg als ouderenzorg) steeds moeilijker wordt om locaties te ontwikkelen voor wonen met zorg. Naast instellingen als Careaz en Marga Klompé zijn er tal van private zorgondernemers in de markt verschenen. Zowel in Groenlo als Lichtenvoorde zijn er of hebben er ontwikkelingen gespeeld. Vanuit die zijde is nog geen enkele belangstelling getoond voor de kleine kernen. Gevoeglijk mag worden aangenomen dat voor ontwikkelingen van locaties in de kleine kernen geen rekening gehouden kan worden met zorgpartijen die willen investeren in locaties.

4.7 Nieuwe hypotheekregels per 2013

Per 1 januari 2013 is er veel veranderd in de regels die gelden voor de hypotheek en de mogelijkheid om de rente te kunnen aftrekken. Een Kamermeerderheid besloot in 2012 al dat de rente van een nieuwe hypotheek vanaf 2013 alleen onder strikte voorwaarden mag worden afgetrokken. Dit is ook in het regeerakkoord vastgelegd. Verder heeft het nieuwe kabinet besloten dat de hypotheekrenteaftrek voor iedereen wordt beperkt, dus ook voor de bestaande gevallen.

Voor een hypotheek die vanaf 2013 wordt afgesloten geldt de renteaftrek alleen als deze in zijn geheel binnen 30 jaar wordt afgelost. De hypotheek moet een annuïteiten-hypotheek of een lineaire hypotheek zijn om voor aftrek in aanmerking te komen. Voor het fiscaal voordeel gelden in 2013 nog de treden van de inkomstenbelasting. Vanaf 2014 wordt het hoogste tarief van 52 procent elk jaar met 0,5 procent vermindert, totdat de maximale aftrek 38 procent bedraagt.

Verder wordt op termijn de maximale hypotheek ten opzicht van de waarde van de woning, de zogenaamde Loan To Value (LTV) ratio, verlaagd. Nu geldt nog een maximale hypotheek van 104% van de waarde van het huis plus 2% overdrachtsbelasting. Vanaf 2013 wordt dit met een procent per jaar afgebouwd, in 2018 bedraagt de LTV-waarde maximaal 100%.

Hypotheek 2013: voor- en nadelen

Het voordeel van de nieuwe regels voor de hypotheek is dat men nooit met een restschuld blijft zitten. Het nadeel is dat de maandlasten hoger worden, omdat er ook afgelost moet worden. Daardoor wordt het fiscale voordeel ook elk jaar iets minder, omdat er steeds minder rente betaald gaat worden.

Tabel: Maximale lening volgens NHG

	Hoogte inkomen					
	€ 22.500	€ 25.000	€ 27.500	€ 30.000	€ 32.500	€ 35.000
Maximale lening						
bij 6,00%, 30 jaar vast	€ 82.874	€ 100.769	€ 112.758	€ 123.008	€ 133.259	€ 143.510

5. Conclusies

- *De bevolking groeit niet meer, en neemt sneller af dan verwacht.*
Het aantal inwoners in Oost Gelre heeft in 2011 zijn top bereikt, en is vanaf dat moment gaan dalen. In Lieveelde en Zieuwent daalt de bevolking relatief het hardst. Het echte aantal inwoners daalt meer dan dat de PRIMOS-prognoses aangeven.
- *Het aantal huishoudens stijgt minder dan verwacht.*
De gezinsverdunding gaat door. Doordat de afname van de bevolking sneller gaat dan verwacht, zal het aantal huishoudens minder toenemen dan verwacht.
- *Er is meer aanbod dan vraag, maar niet in de goede prijsklasse.*
Het aanbod in Zieuwent is 2,5 keer zo groot als de geïnventariseerde vraag. Voor starters is het grootste deel van dit aanbod te duur. De leencapaciteit van starters zal zeker niet toenemen, gezien de nieuwe hypotheekregels.
- *Het Rijksbeleid maakt het realiseren van uitbreidingslocaties erg moeilijk.*
Het Rijk heeft de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Hierdoor ontstaat een sterke nadruk op het realiseren van oplossingen binnen de kern of binnen de beschikbare mogelijkheden in andere kernen.
- *ProWonen voegt geen huurwoningen toe.*
De wooncorporatie ProWonen heeft als standpunt dat geen huurwoningen en zorgwoningen worden toegevoegd in de kleine kernen. Daardoor zijn huurders aangewezen op de nu in Zieuwent beschikbare huurwoningen of op huurwoningen elders.
- *Locaties binnen de kern van Zieuwent bieden kansen.*
Binnen de kern komen naar verwachting locaties beschikbaar voor nieuwe woningen. Nu al kunnen op de locatie Bongers drie starterswoningen gebouwd worden. Er komen andere locaties beschikbaar, die vragen om een goede invulling.
- *Gezamenlijk met Zieuwents Belang optreden.*
Gezamenlijk met Zieuwents Belang op een inbreidingslocatie nieuwbouw realiseren voor starters. Dit kan zijn op de locatie Welkoop of andere mogelijke locaties. Uitbreidingslocaties zijn uitgesloten voor nieuwbouw. Hierbij kijkt men naar de mogelijkheden/locaties, zoals eerder vermeld in de notitie.
- *Ontwikkelaars en grondeigenaren actief benaderen.*
We zullen samen met Zieuwents Belang in gesprek gaan met de ontwikkelaar van Bongers om dit plan verder uit te werken. Ook met grondeigenaren waar inbreiding mogelijk is wordt contact gezocht. Zo zal er een plan uitgewerkt worden waar draagvlak voor is door dit samen op te pakken met Zieuwents Belang. Het aanbod moet afgestemd worden op de vraag/behoefte van de woningzoekenden.