



Papiermolen 5 Postbus 140 3990 DC Houten

tel: 030 693 60 00 fax: 030 693 60 01 KvK nr. 31042832

www.atrive.nl

Woonvisie Oost Gelre

Oost Gelre. Waar de Achterhoek wordt beleefd!

Gemeente Oost Gelre

Hans van den Moosdijk
Marlou Cuijpers
Inge van Rijswijk

Datum 22 september 2008
Referentie mvs/irij/asc/r/08.168
Projectnummer 70642



Voorwoord

Deze woonvisie is de eerste sinds het ontstaan van de gemeente Oost Gelre en vervangt het Masterplan Volkshuisvesting Lichtenvoorde en de Woonvisie Groenlo. Directe aanleiding voor het opstellen van een nieuwe visie was het verouderde onderzoek waarop het bestaand beleid is gebaseerd. De woningmarkt ontwikkelt zich snel. Prijzen van bouwen en wonen, vergrijzing, regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Allen factoren die de toekomst onzeker maken. Voorafgaande aan de visievorming hebben we daarom nieuw woningmarkt-onderzoek uit laten voeren.

Hoewel het Kwalitatief Woonprogramma 2 (KWP2) van de provincie Gelderland nog vigerend beleid is, hebben we op basis van nieuw woningmarkt-onderzoek aanleiding gezien om op onderwerpen af te wijken. Temeer omdat op het moment van het vaststellen van deze Woonvisie een start is gemaakt met KWP3.

Een belangrijke wijziging van beleid betreft de starters. We zetten ons in om deze groep te behouden in de gemeente door te zorgen voor passende huisvesting. De nadruk verschuiven we echter van de nieuwbouw naar de bestaande bouw. Door ontwikkelingen van de bouw-kosten, is de kwaliteit van een nieuwbouwwoning die betaalbaar is voor starters in onze ogen onvoldoende. We richten ons dan ook op het bevorderen van de doorstroming uit bestaande woningen die wel betaalbaar zijn voor starters en voldoende kwaliteit bieden.

Deze woonvisie hebben we opgesteld met medewerking van woningcorporaties ProWonen en De Woonplaats: twee belangrijke partners bij het wonen in Oost Gelre. Ook overige belang-houders, zoals ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen en vertegenwoordiging van bewoners hebben we betrokken bij het opstellen van de visie.

Met de “Woonvisie Oost Gelre, waar De Achterhoek wordt beleefd”, beschikken we over een beleidsdocument waarmee de komende jaren het wonen in onze gemeente op een hoger niveau brengen. Het blijft goed wonen in alle kernen van Oost Gelre.

Gemeente Oost Gelre, 18 augustus
Fons Hulshof, Wethouder

Inhoudsopgave

1	Visie, ambities en thema's	5
1.1	Visie	5
1.2	Ambities	6
1.3	Het tot stand komen van de woonvisie	8
1.4	Thema's en opzet Woonvisie	9
2	Beleidskaders	10
2.1	Streekplan Gelderland	10
2.2	Woonvisie provincie Gelderland	10
2.3	Het Kwalitatief Woonprogramma 2 (KWP2)	11
2.4	Aan KWP3 wordt gewerkt	12
2.5	Lokaal beleid	12
2.6	Woningmarktonderzoek 2008	13
2.7	De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening	14
3	Bevolkingsontwikkeling en nieuwbouwprogramma	15
3.1	Analyse	15
3.2	Doelstellingen	19
3.3	Maatregelen, instrumenten	21
4	Aandachtsgroep en kernvoorraad	23
4.1	Analyse	23
4.2	Doelstellingen	23
4.3	Maatregelen, instrumenten	24
5	Starters op de woningmarkt	25
5.1	Analyse	25
5.2	Doelstellingen	26
5.3	Maatregelen, instrumenten	27
6	Ouderen en zorgvragers	28
6.1	Analyse	28
6.2	Doelstellingen	31
6.3	Maatregelen, acties	32
7	Leefbaarheid in de dorpen en het buitengebied	33
7.1	Analyse	33
7.2	Doelstellingen	34
7.3	Maatregelen, acties	35

8 Duurzaam bouwen en energiebesparing	36
8.1 Analyse	36
8.2 Doelstellingen	37
8.3 Maatregelen en instrumenten	37
9 Evaluatie en monitoring	38
9.1 Doelstellingen	38
9.2 Maatregelen, acties	38
10 Activiteitenprogramma	40
Bijlage 1 Woningmarktanalyse	42
Bijlage 2 Totale woningbouwprogramma Oost Gelre 1-7-2008	45
Bijlage 3 Begrippen en afkortingen	47
Bijlage 4 Bronvermelding	50

1 Visie, ambities en thema's

1.1 Visie

Wonen in Oost Gelre is landelijk wonen in de levendige plaatsen Lichtenvoorde en Groenlo en de kleine kerkdorpen met voldoende aanbod aan kwalitatief goede woningen en voorzieningen om in alle fasen van het leven in de gemeente te kunnen blijven wonen.

Oost Gelre in de Achterhoek is een mooie groene woongemeente gelegen tussen het coulissenlandschap op het plateau van Winterswijk, het landgoederenlandschap van de Graafschap, het IJssellandschap, de Oude IJsselzone en Montferland. Wonen doen we in de twee hoofdkernen Groenlo en Lichtenvoorde en in de zes kleine kernen Vragender, Zieuwent, Lievelede, Harreveld, Mariënveld en Zwolle. We willen het rustige en groene karakter van onze gemeente de komende jaren versterken en zorgen voor voldoende woningen en voorzieningen. We beseffen daarbij wel dat niet in alle kernen het volledige aanbod aan voorzieningen haalbaar is. Het aantrekkelijke landelijke woonklimaat van Oost Gelre met veel activiteiten en evenementen voor alle leeftijdsgroepen willen we nadrukkelijk uitdragen. Allereerst in de Achterhoek, maar ook daar buiten. Daarnaast is in Oost Gelre ook hoogwaardige industrie aanwezig, en zorgt de combinatie van wonen en werken voor een veelzijdig leefklimaat.

Oost Gelre: Rustig en groen wonen in een omgeving waar veel te doen is



Groen, ruim en rustig wonen



Volop recreatiemogelijkheden
in de natuur



Evenementen zoals het
Bloemencorso in Lichtenvoorde

Wonen is een van de eerste levensbehoeften en daarom voor de gemeente Oost Gelre een van de belangrijkste beleidsthema's. Wij staan aan het roer om het woonbeleid vorm te geven. Wij bepalen het kader en dat doen we in deze woonvisie. We geven aan hoe het wonen in 2020 in al de woonkernen eruit ziet en wat we doen om dat te bereiken.

Tijdens de Raadscommissie Ruimte en Wonen van 20 mei 2008, hebben de leden de pluspunten van het wonen in Oost Gelre in de volgende kernbegrippen samengevat:

- Rust, Ruimte en Groen
- Veiligheid en gemeenschapszin
- Goed bereikbaar en geen files
- Goede voorzieningen
- Een bloeiende economie, voldoende recreatie en werkgelegenheid.

1.2 Ambities

We hebben de ambitie om woningen te bouwen voor **de vraag van de eigen bevolking** en niet om te bouwen om hiermee extra vestigers aan te trekken. Wel willen we potentiële vertrekkers verleiden hier te blijven wonen en geïnteresseerde vestigers houden we uiteraard niet tegen. We willen bij de nieuwbouw van woningen, maar ook bij verbetering van woningen, de nadruk leggen op ruim en kwalitatief goed wonen.

We houden rekening met een beperkte bevolkingsgroei voor de komende jaren (tot 2015) en een mogelijke krimp van de bevolking daarna. Hoewel dit door verdunning vooralsnog niet tot een afname van huishoudens leidt, betekent dit wel dat er een kwalitatieve druk op de woningmarkt gaat ontstaan. Minder in trek zijnde delen van de woningvoorraad kunnen onder druk komen te staan. We willen een **kwalitatieve verbeter slag** doorvoeren in de **bestaande woningvoorraad** (met name in de na-oorlogse wijken). We willen in overleg met de woningcorporaties bekijken welke slag we in de huursector kunnen maken. Dat kan door renovatie en verbetering, maar ook door vervangende nieuwbouw.

We willen de **doorstroming** op de woningmarkt **vergroten**. Dit willen we vooral bereiken door de nieuwbouw van woningen voor ouderen te bevorderen. Specifieke woningen voor deze doelgroep zijn er te weinig en de vraag neemt door de voortschrijdende vergrijzing alleen maar toe. Nieuwbouw van **woningen voor ouderen**¹ levert bovendien de langste verhuisketens op, dat wil zeggen dat er door verhuizing veel woningen vrijkomen die tegemoet komen aan de woonwensen van huishoudens die graag willen doorstromen.

We besteden bijzondere aandacht aan **duurzame woningbouw** en renovatie. We willen energiezuinig en duurzaam bouwen en maken ons sterk om hierin een stap verder te gaan dan de afspraken die zijn gemaakt met de provincie.

¹ Onder ouderen worden 55-plussers verstaan. We maken wel onderscheid in de woningbehoefte van de 55-75 jarigen en die van de 75-plussers. Zie ook hoofdstuk 6.

We willen dat iedere burger zo lang mogelijk optimaal kan blijven functioneren in een zelfgekozen woning en woonomgeving. Wij willen deze **keuzevrijheid** bevorderen door het creëren van een divers aanbod aan woningen en woonomgevingen. De keuzevrijheid kan uiteraard beperkt worden door persoonlijke omstandigheden.

We willen **het wonen in Oost Gelre nog aantrekkelijker maken**. Niet alleen door woningen te bouwen, maar ook door ons in te zetten voor saamhorigheid in de gemeente, daar waar mogelijk het voorzieningenniveau op peil te houden, de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren en de leefbaarheid in de kernen te bevorderen.

Ludgerhof in Lichtenvoorde winnaar Gelderse prijs voor Ruimtelijke Kwaliteit 2008

Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema voor Oost Gelre. Dit geldt ook voor de provincie Gelderland, die een prijs in het leven heeft geroepen om gemeenten en initiatiefnemers van bouwprojecten te stimuleren aandacht te hebben voor kwaliteit. Thema van deze tweede editie van de Gelderse Prijs, was 'functieverandering in stad en land'. De Ludgerhof in Lichtenvoorde kreeg in maart 2008 de prijs uitgereikt.



De Ludgerhof is een voormalig naoorlogs kerkgebouw uit de jaren 60 waarbij op verrassende wijze gebruik is gemaakt van het gebouw. Binnen de oude kerkmuur en tegen de oorspronkelijke lange zijmuren zijn de woningen gebouwd. Het is een in het oog springende architectuur waarbij veel aandacht is voor binnenkanten en buitenkanten. De context van en aansluiting met het dorp speelt mee.

We willen de kwaliteit **“landelijk wonen” meer uitdragen**. Dit is een unieke kwaliteit die wij te bieden hebben en die we willen behouden en versterken. We willen deze kwaliteit beter communiceren samen met de recreatieve mogelijkheden in onze gemeente. Hierin willen we een slag maken. Door het aanbieden van een aantrekkelijk woonmilieu willen we potentiële vertrekkers in Oost Gelre vasthouden en huishoudens die vanuit stedelijke gebieden op zoek zijn naar rustig en landelijk wonen aantrekken.

'Randschappelijk Wonen'

Kenmerkend voor landelijk wonen in Oost Gelre zijn diverse projecten waarbij 'Randschappelijk Wonen' wordt gecreëerd. Met Randschappelijk Wonen wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen en een oplossing gevonden voor de verbrokkelde dorpsrand. Randschappelijk Wonen houdt in dat clusters van woningen aan de rand van een dorp worden gecreëerd in het agrarisch gebied. Hierbij worden bij voorkeur voormalige boerenbedrijven omgebouwd tot woongebied waarbij de uitstraling van het boerenerf terug komt. De woningen worden onder moderne architectuur gebouwd, maar wel passend in het agrarisch gebied. Door afronding en opwaardering van de dorpsranden krijgt het dorp een zelfstandige identiteit en is het in het landschap duidelijker herkenbaar.



We willen het aanbod aan ***betaalbare en/of aangepaste woningen*** voor kwetsbare groepen op de woningmarkt voldoende groot houden. Het gaat daarbij niet alleen om huishoudens met lagere inkomens, maar ook om zorgvragers (ouderen en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking).

1.3 Het tot stand komen van de woonvisie

De woonvisie is een gemeentelijke beleidsnotitie. De gemeente Oost Gelre wil echter haar beleid niet eenzijdig opstellen. Daarom zijn allereerst de bewoners ondervraagd door middel van een woningmarktonderzoek. Een steekproef van de inwoners heeft via een enquête tevredenheid en woonwensen kunnen aangeven. Daarnaast zijn de twee corporaties De Woonplaats en ProWonen in het hele proces nauw betrokken geweest als deelnemers in de projectgroep. Tenslotte zijn ook overige partners betrokken bij de totstandkoming van deze visie. Op 1 juli 2008 is een woonmiddag georganiseerd waarvoor alle partijen die op een of andere wijze betrokken zijn bij het wonen in Oost Gelre zijn uitgenodigd. Tijdens deze middag is aan thematafels met deze vertegenwoordigers gediscussieerd over de thema's nieuwbouw, starters, ouderen en zorgvragers, leefbaarheid en duurzaam bouwen.

Partijen die bij de Woonmiddag aanwezig waren:

- Gemeente
- De Woonplaats
- ProWonen
- Huurdersverenigingen
- Makelaars
- Ontwikkelaars
- Dorpsbelangenverenigingen
- Zorg- en welzijnsorganisaties.

1.4 Thema's en opzet Woonvisie

Samen met vertegenwoordigers van De Woonplaats en van ProWonen is in aansluiting op de ambities een aantal centrale thema's op het gebied van wonen benoemd. De corporaties zijn betrokken bij het tot stand komen van deze woonvisie, omdat zij de belangrijkste partners zijn bij de uitvoering van het activiteitenprogramma.

De volgende thema's worden in de hoofdstukken 3 tot en met 9 behandeld:

Hoofdstuk 3: Bevolkingsontwikkeling en nieuwbouwprogramma.

Hoofdstuk 4: Aandachtsgroep en kernvoorraad.

Hoofdstuk 5: Starters op de woningmarkt.

Hoofdstuk 6: Ouderen en zorgvragers.

Hoofdstuk 7: Leefbaarheid in de dorpen en het buitengebied.

Hoofdstuk 8: Duurzaam bouwen en energiebesparing.

Hoofdstuk 9: Evaluatie en monitoring.

Per thema worden de belangrijkste kerncijfers op een rij gezet en doelstellingen en activiteiten geformuleerd. De achtergrondgegevens bij de analyses zijn in de bijlagen terug te vinden. Voorafgaand aan de themahoofdstukken worden in hoofdstuk 2 de belangrijkste beleidskaders beschreven. Hoofdstuk 10 vat tenslotte alle genoemde activiteiten samen in een overzicht en wijst op de aanknopingspunten voor het maken van afspraken en benoemt de rol die partijen in deze afspraken kunnen hebben.

2 Beleidskaders

2.1 Streekplan Gelderland

Met het 'Streekplan Gelderland 2005' kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk' en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. Met betrekking tot de Achterhoek en meer specifiek de gemeente Oost Gelre ziet de provincie de volgende belangrijke ontwikkelingen:

- Het regionale bedrijventerrein Laarberg in Groenlo wordt uitgebreid. Laarberg kan bedrijven accommoderen tot en met de milieuhinderlijke categorie 5 (ernstig vervuilende bedrijven zoals verffabrieken en autosloopbedrijven).
- De realisatie van de doortrekking van de N18 tussen Varsseveld en Enschede is belangrijk voor de bereikbaarheid van de regio, het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, behoud en versterking van natuur- en landschap en het verbeteren van de leefomgeving en de verkeersveiligheid door een gebundelde afwikkeling van het verkeer. De trajectnota/MER wordt in september 2008 ter inzage gelegd. Na afloop van de terinzagelegging zullen de verantwoordelijke ministers een besluit nemen over de toekomstige loop van de N18.
- Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de gemeenten – samenwerkend in de onderscheiden (WGR-) regio's – voorzien in een aanbod aan woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het KWP wordt periodiek bijgesteld om de afstemming tussen de (kwalitatieve) vraag en aanbod op de woningmarkt te actualiseren. Het meest recente programma is het KWP2 dat de periode 2005-2015 betreft.

2.2 Woonvisie provincie Gelderland

In haar woonvisie uit 2003, formuleert de provincie Gelderland de beleidsopgave voor de Achterhoekse gemeenten als volgt:

- de bouwproductie verhogen
- zeer veel levensloopbestendige of – liever nog - direct voor ouderen geschikte woningen bouwen. Ambitie-indicatie: minstens de helft van de totale nieuwbouw
- locaties in of nabij voorzieningencentra vrijwel uitsluitend bestemmen voor woningen geschikt voor ouderen
- herstructureringslocaties nabij stedelijke centra zoveel mogelijk benutten om het aanbod aan centrum(-stedelijk) wonen te vergroten. Dit geldt met name voor Doetinchem
- woningsplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen
- met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen!) meer meergezinswoningen bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen
- beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen. Ambitie-indicatie voor dure woningen: niet meer dan een kwart van de totale nieuwbouw
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

2.3 Het Kwalitatief Woonprogramma 2 (KWP2)

De beleidsopgaven uit paragraaf 2.2 zijn in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP2, december 2005) verder gekwantificeerd. Hier wordt geconstateerd, dat er een gezamenlijke inspanning van de gemeenten en woningcorporaties in de regio Achterhoek nodig is om de volgende doelen te bereiken:

- meer koopwoningen realiseren met een maximale koopprijs van € 160.000,- v.o.n. (ambitie voor regio 20% van het nieuwbouwprogramma)
- het aandeel duurdere huurwoningen vergroten (ambitie voor regio 9% van het nieuwbouwprogramma)
- het aandeel dure koopwoningen regionaal gelijk houden (maximaal 35% van het nieuwbouwprogramma)
- in het buitengebied het woonmilieu landelijk wonen primair realiseren middels functieverandering, hergebruik bestaande gebouwen en woningsplitsing (ambitie voor de regio Achterhoek: 90% van de te realiseren woningen in dit woonmilieu en secundair middels nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen)).

Monitoring

De (monitorings)rapportages 'Wonen in Gelderland' geven antwoord op de vraag of gemeenten, woningcorporaties en andere marktpartijen slagen in het nakomen van afspraken en voorzien in de regionale woningbehoefte. In september 2007 is de rapportage 'Wonen in Gelderland 2007' verschenen. Deze rapportage bevat informatie over de ontwikkelingen op de Gelderse woningmarkt in 2006 en een beschrijving van de stand van zaken per 1 januari 2007.

Belangrijke conclusies voor de regio Achterhoek:

- De Achterhoek heeft in 2005 en 2006 ruim voldoende huurwoningen opgeleverd en presteert op dit onderdeel van alle Gelderse regio's het best.
- Betaalbare woningen: het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw (tevens geschikt voor starters). De regio Achterhoek realiseerde als enige Gelderse regio in 2005 en 2006 wel haar regionale programma op dit onderdeel.
- In 2006 zijn er twee regio's waar de bevolkingsomvang is afgenomen: de Achterhoek en de Stedendriehoek. In 2005 was dat alleen nog de Achterhoek. De toenemende vergrijzing is een van de oorzaken voor deze afname in deze regio's, naast de afname van het buitenlandse migratiesaldo en een toename van de emigratie.

Het **nieuwe Coalitieakkoord "Gelderland maakt het verschil"** voor de periode 2007-2011 bevat over wonen de volgende doelstellingen:

- in deze periode gemiddeld 9.000 woningen per jaar bouwen in Gelderland (bedoeld is netto toevoeging)
- 45% van de nieuw te bouwen woningen als betaalbare huur- of koopwoning realiseren. Hiervoor nog eens € 10 miljoen extra inzetten (bovenop de € 20 miljoen die in de vorige collegeperiode beschikbaar was gesteld)
- 35% van de nieuw te bouwen woningen geschikt voor ouderen. Tevens aanpassing van de bestaande woningvoorraad bevorderen wat betreft duurzaamheid en levensloopbestendigheid
- stimuleren van de stedelijke vernieuwingsopgaven (herstructurering en transformatie) in kleine gemeenten. Hiervoor worden voor het eerst provinciale middelen beschikbaar gesteld, namelijk € 10 miljoen.

Deze doelstellingen zijn geheel in lijn met de doelstellingen uit het KWP2.

2.4 Aan KWP3 wordt gewerkt

Hoewel KWP2 nog volop in uitvoering is, is inmiddels een start gemaakt met het opstellen van het KWP3. Deze wordt naar verwachting eind 2009 vastgesteld.

2.5 Lokaal beleid

BANS klimaatconvenant

BANS staat voor BestuursAkkoord Nieuwe Stijl. Het bestuursakkoord houdt in dat het Rijk, provincies en gemeenten in halfjaarlijkse overleggen onderlinge afspraken maken over belangrijke beleidsthema's. In het BANS-klimaatconvenant hebben de overheden afgesproken zich meer in te zetten voor de reductie van broeikasgassen. Onder het BANS-1 subsidieprogramma konden lokale en regionale overheden voor de jaren 2004 tot en met 2008 subsidie aanvragen om hun klimaatbeleid te intensiveren.

De gemeente Oost Gelre neemt deel in het BANS-1 subsidieprogramma en is voornemens deel te nemen in de vervolgsubsidie. Na het BANS-klimaatconvenant is door SenterNovem een vervolgbijdrageregeling voor de jaren 2009 tot en met 2013 in het leven geroepen onder de naam Stimulering van Lokale Klimaatinitiatieven (SLoK). Om het klimaatbeleid in de komende jaren nog meer te kunnen borgen is de gemeente Oost Gelre voornemens een bijdrage in het kader van SLoK aan te vragen.

Prestatieafspraken

Verder zijn onlangs prestatieafspraken tussen de Gemeente Oost Gelre, ProWonen en De Woonplaats opgesteld (2007).

We doen het voor de burgers! 5 centrale ambities:

1. elke burger moet zo lang mogelijk optimaal kunnen functioneren in een zelfgekozen woning en woonomgeving
2. er moet gestreefd worden naar leefbare wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit
3. de stedelijke ontwikkelingen moeten duurzaam bevorderd worden
4. de keuzevrijheid van burgers op de woningmarkt moet worden vergroot
5. er moet samengewerkt worden met alle bij het wonen betrokken partijen.

2.6 Woningmarktonderzoek 2008

Begin 2008 is in opdracht van de gemeente Oost Gelre, De Woonplaats en ProWonen een woningmarktonderzoek uitgevoerd door ABF Research. De samenvatting is opgenomen in bijlage 1. Voor de analyses in de volgende hoofdstukken is veelvuldig gebruik gemaakt van de resultaten uit het onderzoek.

Conclusies Woningmarktonderzoek 2008

- Het bouwprogramma dat Oost Gelre heeft opgesteld komt kwalitatief (type woningen en eigendom) grofweg overeen met de vraag. Echter, het is wat betreft omvang aan de forse kant. Het is dus raadzaam om het bouwprogramma naar beneden bij te stellen. Bij het programma volgens Primos 2007² neemt Oost Gelre een evenredig aandeel in de regionale groei. Dit programma kan dus als richtlijn worden gehanteerd, waarbij dan voldoende woningen beschikbaar zijn om de groei van de eigen bevolking te kunnen huisvesten.
- Afstemming met andere gemeenten binnen de regio is aan te bevelen om te voorkomen dat er een te grote verruiming van de regionale woningmarkt ontstaat.

² Primos staat voor Prognose-, Informatie-, en Monitoring Systeem. Deze bevolkings- en huishoudens-prognose wordt jaarlijks door ABF Research opgesteld en is een veel gebruikte methode door onder andere gemeenten, provincies en ministeries.

- Bouwen voor de aandachtsgroep³ is (vrijwel) niet nodig, doordat de aandachtsgroep in de toekomst af zal nemen.
- De verdeling in het bouwprogramma naar type en eigendom komt in grote lijnen tegemoet komt aan de kwalitatieve vraag. Binnen deze accenten kan nog nader in detail onderzocht worden voor welke groepen de woningen gebouwd zouden moeten worden. Bijvoorbeeld: extra bouwen voor de aandachtsgroep als geheel lijkt niet nodig, maar wel voor groepen daarbinnen met specifieke woonwensen, zoals ouderen en starters.
- Er is vooral inspanning nodig voor het huisvesten van ouderen in ouderenwoningen. Hierdoor zal dan tevens doorstroming op de woningmarkt kunnen ontstaan.

2.7 De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingegaan. Deze nieuwe Wro maakt procedures korter en sneller, overzichtelijker en eenvoudiger. De nieuwe wet maakt duidelijk welke overheid – Rijk, provincie of gemeente – waarvoor verantwoordelijk is. Daarnaast is bepaald dat gemeentelijke bestemmingsplannen actueler moeten zijn en dat gemeenten beter moeten toezien op ruimtelijke ontwikkelingen (handhaving).

³ De aandachtsgroep zijn huishoudens met een relatief laag inkomen. Zie hoofdstuk 4 voor de exacte definitie.

3 Bevolkingsontwikkeling en nieuwbouwprogramma

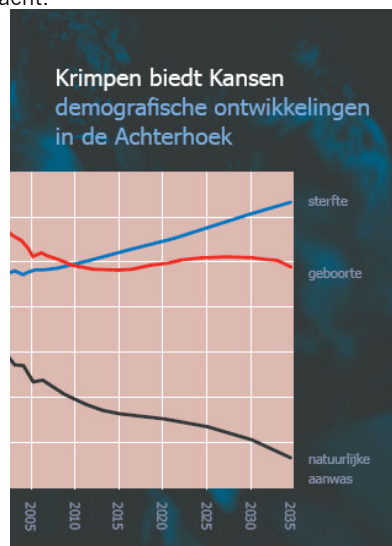
3.1 Analyse

Prognose bevolkingsontwikkeling tot 2015

We gaan uit van een woningbouwprogramma dat voldoende groot is om de groei van de woningbehoefte van de huishoudens in Oost Gelre te kunnen huisvesten (circa 640 woningen in de jaren 2007-2014; 80 woningen per jaar). De bevolking groeit dan nog beperkt: in de periode 2007-2014 komen er circa 360 inwoners bij en groeit het aantal huishoudens met circa 460. Het aantal huishoudens groeit harder dan de bevolking door een verdergaande gezinsverdunding. Was de gemiddelde woningbezetting in 2007 nog 2,61 personen per woning, in 2015 is dat naar verwachting gedaald tot 2,50.

Krimpen biedt kansen

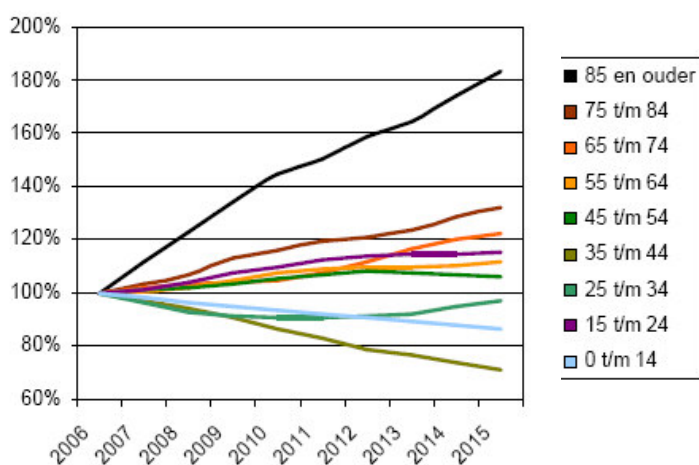
Op basis van prognosecijfers wordt de regio Achterhoek op zeer korte termijn geconfronteerd met demografische krimp en krimp van de beroepsbevolking. De regio is zich hiervan bewust en wil samen met de gemeenten nadenken over de gevolgen hiervan. Wel is duidelijk dat bevolkingskrimp niet alleen een negatief proces is. Het biedt ook kansen. Op 14 januari 2008 heeft de regio Achterhoek een symposium georganiseerd over de demografische ontwikkelingen. Ook heeft zij in april 2008 de brochure "Krimpen biedt kansen" uitgebracht.



"KRIMPEN BIEDT KANSEN: De groei is definitief voorbij. Daarom is een omslag in denken vereist: wie het groei-denken loslaat en zijn blik anders richt, kan gebruik maken van de kansen die de bevolkingsdaling óók biedt. De kwaliteit van leven hoeft door demografische krimp niet af te nemen, integendeel. Ook de welvaart zal naar verwachting blijven stijgen."

Als we kijken naar de dorpen, dan is in de afgelopen jaren de bevolking in absolute zin teruggelopen (krimp) in Harreveld, Lichtenvoorde en Lievelede. In Harreveld en Lievelede zijn de afgelopen jaren weinig woningen gebouwd en ook in Lichtenvoorde is in de jaren 2001 tot en met 2004 de bouwproductie achtergebleven. Ook speelde hier de sluiting van het asielzoekerscentrum mee. Er bestaat een duidelijk verband tussen de groei of krimp van de bevolking en het aantal gebouwde woningen.

Figuur 3.1. Gemeente Oost Gelre. Ontwikkeling bevolking naar leeftijdsklasse, scenario Primos 2007



Bron: Woningmarktonderzoek, 2008

De vergrijzing in Oost Gelre en de regio Achterhoek zal zich volgens prognoses sneller ontwikkelen dan landelijk. Dit heeft als oorzaak dat de groep 45- tot 64-jarigen momenteel boven het landelijk gemiddelde ligt. Een flink deel van dit cohort groeit de komende jaren door naar de leeftijdsklasse 55 – 74- jarigen (zie tabel 3.1.). Onder andere als gevolg hiervan neemt het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen de komende jaren fors toe (+ 690). Daarnaast zet de trend zich voort dat het aantal gezinnen met kinderen in de gemeente blijft dalen (-200).

Tabel 3.1. Gemeente Oost Gelre. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2007-2014 volgens Primosprognose 2007

Leeftijdsklasse	Bevolking	Huishoudentype	Huishoudens
0-14 jaar	-700	Alleenstaand	+ 180
15-24 jaar	+460	Eenoudergezin	- 30
25-34 jaar	+ 10	Samenwonend zonder kind	+510
35-44 jaar	-250	Samenwonend met kind	-200
45-54 jaar	+220	Totaal	+ 460
55-64 jaar	+440		
65-74 jaar	+520		
75-84 jaar	+410		
85 en ouder	+250		
Totaal	+ 360		

Bron: Woningmarktonderzoek, 2008

De gemeente Oost Gelre telt in vergelijking met de hele Achterhoek relatief veel gezinnen, met name in de kerkdorpen. Kleinere huishoudens (alleenstaanden en huishoudens zonder kinderen) zijn relatief sterk vertegenwoordigd in Groenlo en Lichtenvoorde.

Kwantitatieve woningbehoefte: 710 woningen tot 2015

Tussen 2000 en 2007 zijn er in Groenlo circa 400 woningen gebouwd en in Lichtenvoorde circa 100 woningen. In alle kerkdorpen samen zijn ongeveer 65 nieuwe woningen gebouwd. De sloop van woningen laat een vergelijkbaar beeld zien: voornamelijk in Groenlo en Lichtenvoorde, minder in de kerkdorpen. Het huidige gemeentelijke bouwprogramma van de Gemeente Oost Gelre, gaat uit van een groei van de woningvoorraad met 1.600 woningen tot 2015. In relatie tot de beperkte te verwachten huishoudensgroei (circa 460 huishoudens) volgens de Primospoggnose, is het wenselijk om het bouwprogramma neerwaarts bij te stellen.

Kijken we naar het huidige aandeel in de voorraad van de regio Achterhoek, dan zou Oost Gelre om dit zelfde aandeel in de Achterhoekse voorraad van 2015 vast te kunnen houden circa 640 woningen moeten bouwen. Deze extra 180 woningen zijn vooral bedoeld voor de in de komende jaren te verwachten vestigers⁴. We gaan voor de komende jaren (2007 tot en met 2014) dus uit van 640 nieuw te bouwen woningen en 70 woningen ter vervanging van te slopen woningen:

- 460 ten behoeve van de trendmatige groei van de woningbehoefte in Oost Gelre
- 180 woningen om het Oost Gelrese aandeel in de Achterhoekse woningvoorraad te kunnen handhaven
- 70 woningen ter vervanging van gesloopte woningen.

De netto uitbreiding van de woningvoorraad voor de hele gemeente Oost Gelre bedraagt dus circa 640 woningen (710 minus 70 woningen vervangende nieuwbouw).

Voor de verdeling van de 710 nieuw te bouwen woningen over de kernen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de trendmatige groei van de woningbehoefte met 460 woningen wordt in iedere kern zelf opgevangen, naar rato van het huidige aandeel huishoudens
- de groei met 180 woningen om het aandeel van Oost Gelre in de Achterhoekse voorraad op peil te houden wordt opgevangen in Groenlo en Lichtenvoorde en verdeeld naar rato van het huidige aandeel huishoudens
- de 70 woningen vervangende nieuwbouw zijn gebaseerd op een prognose van het aantal te slopen woningen. In de huidige bekende bouwplannen wordt rekening gehouden met 48 woningen die worden gesloopt (zie bijlage 2).

⁴ Ook al is er sprake van een vertrekoverschot de afgelopen jaren (meer vertrekkers dan vestigers), wil dat niet zeggen dat er geen vestigers zijn waarvoor woningen nodig zijn.

Tabel 3.2. Gemeente Oost Gelre. Kwantitatieve woningbouwprogramma 2007-2014 naar de kernen Groenlo, Lichtenvoorde en de kerkdorpen

	Nieuwbouw 2007-2014			Totaal
	Eigen behoefte	Regionale aandeel	Vervangende nieuwbouw	
Groenlo	165	80	25	270
Lichtenvoorde	200	100	30	330
Kerkdorpen	95	0	15	110
Totaal	460	180	70	710

Bron: Woningmarktonderzoek, 2008

Kwalitatieve woningbehoefte: vraagsaldi en doelgroepen

De samenstelling van het bouwprogramma van de Gemeente Oost Gelre laten we aansluiten bij de vraagontwikkeling die is gemeten in het woningbehoefteonderzoek. Het is echter niet altijd wenselijk om de gemeten woonwensen alleen in het nieuwbouwprogramma te realiseren. Er bestaan ook mogelijkheden binnen de bestaande voorraad die we optimaal willen benutten. Zo willen we bijvoorbeeld de verkoop van huurwoningen stimuleren om tegemoet te komen aan de vraag naar koopwoningen. Daarnaast is het wenselijk om bij nieuwbouw of veranderingen in de bestaande voorraad aan de wens van specifieke groepen te voldoen, die nu en in de toekomst minder makkelijk aan een woning kunnen komen (starters en ouderen).

Uitgangspunten van het kwalitatieve bouwprogramma

- de vraagsaldi uit het woningmarktonderzoek (woningmarktonderzoek Oost Gelre, bijlage 4, tabel 7)
- de woonwensen van de doelgroepen starters en ouderen (zie ook hoofdstukken 5 en 6)
- afspraken uit het KWP2 (zie hoofdstuk 2):
 - meer nadruk op sociale koopwoningen (< € 170.000,-),⁵
 - minder dure koopwoningen (> € 240.000,-).

De afspraak in de Uitvoeringsovereenkomst Stimuleringsbijdrage Goedkope Woningbouw om in de jaren 2007-2010 in totaal 284 goedkope woningen te realiseren⁶, wordt niet als uitgangspunt gehanteerd.

⁵ Prijspeil 2008, in KWP2 was de prijsgrens € 160.000,-

⁶ De gemeente Oost Gelre heeft zich verplicht in een overeenkomst met de provincie Gelderland in de jaren 2007 tot en met 2010 resp. 62, 74, 86 en 62 goedkope woningen te realiseren. Goedkope woningen zijn huurwoningen onder de liberalisatiegrens en koopwoningen onder de € 170.000,-. Bij realisatie wordt een subsidiebedrag van ongeveer € 3.700,- per woning ontvangen.

Tabel 3.3. Gemeente Oost Gelre. Samenstelling van het woningbouwprogramma 2007-2014

Woningtype	Groenlo		Lichtenvoorde		Kerkdorpen		Oost Gelre	
	Aantal	Procent	Aantal	Procent	Aantal	Procent	Aantal	Procent
Eengezins	200	74%	230	70%	100	91%	530	75%
- huur tot aftoppingsgrens	10	4%	10	3%	0	0%	20	3%
- huur boven aftoppingsgrens	25	9%	30	9%	15	14%	70	10%
- koop tot € 170.000	20	7%	25	8%	10	9%	55	8%
- koop € 170.000-240.00	40	15%	45	14%	20	18%	105	15%
- koop boven € 240.000	105	39%	120	36%	55	50%	280	39%
Meergezins	70	26%	100	30%	10	9%	180	25%
- huur tot aftoppingsgrens	10	4%	10	3%	0	0%	20	3%
- huur boven aftoppingsgrens	5	2%	10	3%	0	0%	15	2%
- koop tot € 170.000	10	4%	10	3%	5	5%	25	4%
- koop € 170.000-240.000	10	4%	15	5%	0	0%	25	4%
- koop boven € 240.000	35	13%	55	17%	5	5%	95	13%
TOTAAL	270	100%	330	100%	110	100%	710	100%

Bron: Woningmarktonderzoek, 2008

Dynamiek op de woningmarkt

We zijn ons ervan bewust dat de situatie op de woningmarkt dynamisch is. Bij het bepalen van het bouwprogramma in tabel 3.3 zijn we uitgegaan van de situatie op het moment van het woningmarktonderzoek in 2008. Ontwikkelingen gaan echter gewoon door. Bijvoorbeeld prijsstijgingen en bevolkingsontwikkeling kunnen aanleiding zijn voor het bijstellen van het programma. In de toekomst houden we de situatie op de woningmarkt dan ook nauwlettend in de gaten door periodiek te monitoren en woningmarktonderzoek uit te voeren.

Bijzondere doelgroepen

In Oost Gelre is één woonwagenterrein, aan de rand van Groenlo met drie woonwagens. Er is geen specifiek woonwagengebied meer. Hier is gezien de beperkte aantallen ook geen behoefte aan.

De gemeente Oost Gelre heeft een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Voor zowel de reguliere groep als de statushouders die onder de generaal pardonregeling vallen, voldoen we tot op heden aan deze taakstelling.

3.2 Doelstellingen

We willen goede en betaalbare woningen in een aantrekkelijk en groen woonmilieu aanbieden. Allereerst voor woningzoekenden uit de gemeente en bij belangstelling ook voor woningzoekenden van daarbuiten.

Onze doelstellingen:

Het bouwprogramma:

- We bouwen in de jaren 2007 tot en met 2014 circa 710 woningen. De verdeling over de dorpen is conform tabel 3.2. Deze aantallen zijn inclusief 70 nieuwe woningen ter vervanging voor sloop van bestaande woningen.
- De daadwerkelijke verdeling van de woningbouw over de kerkdorpen is afhankelijk van concrete vraag (woningbehoefte). Er wordt rekening gehouden met een redelijke verdeling over de dorpen.
- Het nieuwbouwprogramma voor de jaren 2007-2014 kent de verdeling van tabel 3.3.
- Er wordt uitgegaan van 18% huur en 82% koop. Daarbij geldt wel een uitwisselbaarheid van de huur boven de aftoppingsgrens en de middeldure koop (€ 170.000 - € 240.000). Het gaat om een marge van 19% die kan worden ingezet afhankelijk van marktomstandigheden.
- De nieuwbouwwoningen komen zoveel mogelijk gefaseerd op de markt. Met name in de kleine kernen is dit van belang.
- Het nieuwbouwprogramma wordt periodiek getoetst aan de behoefte in de markt.

Doelgroepen:

- Het nieuwbouwprogramma voorziet in 80 koopwoningen tot € 170.000,-, onder andere bedoeld voor starters (zie hoofdstuk 5).
- De vraag naar verzorgd wonen bestaat uit 177 woningen voor ouderen en zorgvragers (zie hoofdstuk 6): deze worden gerealiseerd in Groenlo en Lichtenvoorde, in de categorieën huur boven de aftoppingsgrens en middeldure koop.
- De behoefte aan overige geschikte woningen voor ouderen en zorgvragers wordt afgedekt door het aantal nultredenwoningen dat is opgenomen in het bouwprogramma.
- Nieuwbouw voor ouderen en zorgvragers wordt geconcentreerd in Groenlo en Lichtenvoorde nabij de voorzieningen of in de te realiseren woonservicegebieden (zie hoofdstuk 6).
- We zorgen voor voldoende huisvesting voor de bijzondere doelgroepen. Dit gaat enerzijds om taakstellingen opgelegd door het ministerie van VROM (statushouders en generaal pardonregeling) en anderzijds om huisvestingsvragen via instellingen en particulieren.

Kwaliteit nieuwbouw en voorraad

- Woningen hebben een minimale woonoppervlakte van 80 m² en een buitenruimte. Een uitzondering hierop vormt de categorie kleine starterswoningen tot € 140.000,- (zie hoofdstuk 6).
- We volgen de duurzaamheidseisen uit de BANS-1 subsidieregeling en de toekomstige SLoK-regeling (zie hoofdstuk 8).

- Minimaal 30% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd volgens de definitie van een nultredenwoning. Dit zijn met name de meergezinswoningen. Nog eens 20% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd volgens het principe van aanpasbaar bouwen.
- We volgen de eisen van keuzevrijheid uit het KWP2. Belangrijk is dat er in de koopsector minimaal één project consumentgerichte projectontwikkeling wordt afgesproken en minimaal één project met (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- In de kleine kernen wordt de nieuwbouwprogrammering op maat per kern opgesteld. Hier wordt de voorkeur gegeven aan kaveluitgifte boven projectbouw. Dit zal echter niet altijd haalbaar zijn, bijvoorbeeld wanneer een combinatie met kaveloverschrijdende voorzieningen wordt gerealiseerd (zoals bij De Boog in Mariënelde) of wanneer er wordt gebouwd voor starters.

Kaveluitgifte, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en woonruimteverdeling:

- De uitgifte van kavels geschiedt door loting. Voor inschrijving gelden geen criteria.
- De mogelijkheid om woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) te realiseren wordt bij iedere nieuwe locatie gezien (zie ook hoofdstuk 6 woongroepen ouderen).
- Vrijkomende woningen worden verdeeld volgens de bestaande woonruimteverdeelregels.

Woonmilieus:

- Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding.
- Uitbreiding van de woningvoorraad vindt vooral in de woonmilieus “centrum-dorps” en “landelijk” plaats.
- Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt volgens de richtlijnen vastgelegd in de regionale functieveranderingsnotitie ‘Functies zoeken plaatsen zoeken functies’ en de notitie ‘Aanvulling Beleid functieverandering in het buitengebied’ van 14 januari 2008 (zie ook hoofdstuk 7).
- Uitbreidingsgebieden hebben alle dezelfde (relatief lage) dichtheid.
- In het landelijk gebied mag geen nieuwbouw plaatsvinden anders dan herbouw op bestaande erven of nieuwe erven op logische plekken in het landschap liggend in de directe nabijheid van een kleine kern (‘randschappelijk wonen’).

3.3 Maatregelen, instrumenten

Om de genoemde doelstellingen te kunnen behalen worden de volgende acties in gang gezet:

- We zorgen voor voldoende bouwplancapaciteit om de 710 woningen te kunnen realiseren, verdeeld over de kernen volgens tabel 3.2.
- Bestaande nieuwbouwplannen worden door de gemeente getoetst aan het gewenste nieuwbouwprogramma van tabel 3.3. en zonodig en zo mogelijk bijgesteld.

Dat betekent voor de huidige bekende bouwplannen (zie bijlage 2):

- in de bekende plannen is circa 22% huur en 78% koopwoning opgenomen. Dit is conform tabel 3.3
- in de bekende plannen is circa 38% appartementen opgenomen. In tabel 3.3. wordt uitgegaan van 25%. Dit wordt met name veroorzaakt door de wens van ouderen om ook grondgebonden te wonen. Overigens kan dat ook een benedenverdieping van een appartementengebouw betreffen (waar men over een tuin kan beschikken)
- in de bekende bouwplannen is voldoende ruimte voor de 80 goedkope koopwoningen (tot € 170.000,-)
- in de bekende bouwplannen is voldoende capaciteit voor de 177 'verzorgd wonen-woningen' van voor ouderen en zorgvragers.
- Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het sociale deel in de bouwplannen: de aantallen en de kwaliteit.
- De eisen voor ruimtelijke kwaliteit (woonmilieus), duurzaamheid, levensloopbestendig bouwen en keuzevrijheid (CPO) worden in grond- en exploitatieovereenkomsten met de bouwende partijen (inclusief de corporaties) vastgelegd.
- Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over de herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Centraal staan daarbij het levensloopbestendig maken van complexen woningen.

4 Aandachtsgroep en kernvoorraad

4.1 Analyse

Huishoudens met een relatief laag inkomen worden vaak aangeduid als “de aandachtsgroep”⁷ (VROM-definitie). Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de omvang van de aandachtsgroep in Oost Gelre tussen 2007 en 2015 naar verwachting met 440 daalt.

Tabel 4.1. Gemeente Oost Gelre. Te verwachten verandering van de omvang van de aandachtsgroep 2007-2014

Gemeente Oost Gelre	2007		2010		2015	
	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%
Aandachtsgroep	3.320	29%	3.130	27%	2.880	24%
Geen aandachtsgroep	8.120	71%	8.490	73%	9.040	76%
Totaal	11.430	100%	11.620	100%	11.920	100%

Bron: Woningmarktonderzoek, 2008

Op dit moment is er geen tekort of overschot aan huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen voor deze groep. We zien goedkope scheefheid (niet-aandachtsgroep-huishoudens in bereikbare huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen) niet als een probleem, maar als een gegeven dat bijdraagt aan een gedifferentieerde samenstelling van buurten. Gezien de te verwachten daling van de aandachtsgroep met 440 huishoudens is een afname van de bereikbare huurwoningvoorraad door sloop of verkoop geen probleem. De ervaring van ProWonen bij het verkopen van huurwoningen is dat 90 tot 95% van de woningen bij de doelgroep terecht komt.

4.2 Doelstellingen

- De huidige omvang van de bereikbare huurwoningvoorraad mag tot 2015 met maximaal 400 woningen afnemen.
- We vinden verkoop van bereikbare huurwoningen aan zittende huurders of de aandachtsgroep geen probleem, omdat daardoor de huisvestingsmogelijkheden voor deze groep gelijk blijven.

⁷ VROM-definitie: Belastbaar inkomen (prijspeil 2008)

- Alleenstaande tot 65 jaar: tot € 20.600,-
- Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar: tot € 27.950,-
- Alleenstaande 65+: tot € 18.525,-
- Meerpersoonshuishouden 65+: tot € 24.625,-



4.3 Maatregelen, instrumenten

- Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over de gewenste omvang van de bereikbare huurwoningvoorraad.

5 Starters op de woningmarkt

5.1 Analyse

Starters vormen momenteel een kwetsbare groep op de woningmarkt. Het probleem lijkt zich met name te concentreren op de koopmarkt. Deze voorraad is onvoldoende toegankelijk voor de koopstarters vanwege de betaalbaarheid. Met name voor alleenstaanden zal de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte een reden zijn dat ze zich vaker buiten de gemeente vestigen.

Starters zijn beginners op de woningmarkt die een zelfstandige woning betrekken, maar geen zelfstandige woning achterlaten. Het kunnen personen zijn die vanuit de thuis-situatie bij ouders zelfstandig gaan wonen en die een kamer of onzelfstandige woning achterlaten (Oost Gelre heeft momenteel circa 1.700 thuiswonende jongeren tussen 16 en 30; mogelijke starters) of het zijn personen die in geval van een scheiding nieuwe woonruimte nodig hebben. Het aantal verhuisgeneigde, nu nog thuiswonende jongeren, zal in de toekomst circa 680 nieuwe huishoudens vormen. Circa 480 jongeren zijn alleenstaand en zullen in de toekomst een 1-persoonshuishouden vormen. Circa 200 nieuwe huishoudens ontstaan doordat thuiswonende jongeren gaan samenwonen.

Van deze groep verhuisgeneigde starters heeft in het woningmarktonderzoek 88% aangegeven dat zij binnen 10 jaar zelfstandig willen gaan wonen (12% wil pas over 10 jaar of later verhuizen of weet het nog niet). Daarbij is het volgende onderscheid gemaakt:

- Wil binnen 2 jaar verhuizen: 53% (360 huishoudens)
- Wil over 2 tot 5 jaar verhuizen: 14% (95 huishoudens)
- Wil over 5 tot 10 jaar verhuizen: 21% (142 huishoudens)

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat samenwonende startende huishoudens in ruim 90% van de gevallen (eventueel) binnen de gemeente wil blijven wonen. De grootste groep geeft hierbij de voorkeur aan een woning in Lichtenvoorde. Bij de alleenstaanden ligt dit percentage op ruim 60%. Een deel van deze groep gaat studeren en zoekt om deze reden een woning (vaak een kamer) buiten de gemeente.

Tabel 5.1. Gemeente Oost Gelre. Woonvoorkeur starters

nieuwgevormde huishoudens onder verhuis-geneigde jongeren	Voorkeur Voor:								
	Groenlo			Lichtenvoorde		Kerkdorpen		Geen voorkeur/wil gemeente verlagen	
	Totaal	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
Alleenstaand	480	13	62	34	163	16	77	37	178
Samenwonend	200	22	44	51	102	20	40	8	16
Totaal	680		106		265		117		194

Bron: Woningmarktonderzoek, 2008

Kwalitatieve woonwensen van starters

- Van de jongeren die gaan samenwonen wil circa 80% een koopwoning. Van de alleenstaanden wil circa 35% een koopwoning, 20% een huurwoning en circa 45% wil een andere woning, of op kamers.
- Maar liefst 85% van de thuiswonende jongeren die gaan samenwonen willen een eengezinswoning, circa 10% een meergezinswoning. 35% van de alleenstaanden is op zoek naar een eengezinswoning en 15% naar een meergezinswoning. Een groot deel van de alleenstaanden wil op kamers gaan wonen; zij zullen Oost Gelre hoogstwaarschijnlijk verlaten.
- Jongeren die alleen gaan wonen nemen, rekening houdend met de betaalbaarheid, genoegen met minder kamers (max. 4) dan jongeren die samen gaan wonen (4-5 kamers).
- Er bestaat dan ook een markt voor kleine, goedkope starterswoningen in het centrum van Groenlo en Lichtenvoorde (vaak appartementen met een prijs tot € 140.000,-).

5.2 Doelstellingen

- We willen de starters graag behouden voor Oost Gelre (mede gelet op de onvermijdelijke vergrijzing) en daarom zorgen we voor voldoende passende huisvesting. Dit bereiken we met name door het bevorderen van doorstroming waardoor goedkope woningen vrijkomen in de bestaande voorraad. Daarnaast zal in beperkte mate ook worden ingezet op nieuwbouw.
- Nieuwbouw is bedoeld om de huidige achterstand in woningen voor starters in te lopen. Op termijn zijn er voldoende passende woningen voor starters in de bestaande woningvoorraad.
- We bouwen kwalitatief goede woningen: woningen die ook op langere termijn in de behoefte kunnen voorzien. Het is niet gewenst dat nieuwbouw in grootte of kwaliteit afneemt om de woningen voor starters bereikbaar te houden. Liever richten we de nieuwbouw dan op doorstromers, waardoor bestaande kleinere woningen beschikbaar komen voor starters.
- Wel is er beperkt ruimte voor het toevoegen van kleinere starterswoningen in gestapelde vorm in het centrum van Lichtenvoorde en Groenlo.

- Daarnaast ondersteunen we het beleid van de woningcorporaties om huurwoningen te koop aan te bieden. Deze woningen vallen doorgaans in de categorie goedkope koopwoningen.
- Er wordt in beperkte mate in de huur en in de koop specifieke starterswoningen gebouwd, bijvoorbeeld uitbreidbare woningen of meegroeiwoningen.
- Er worden financiële constructies bedacht om goedkope (nieuwbouw)koopwoningen bereikbaar te maken voor starters.

5.3 Maatregelen, instrumenten

- In het nieuwbouwprogramma 2007-2014 worden 80 goedkope koopwoningen (< € 170.000,-) opgenomen, bedoeld voor de inloop van het geconstateerde huidige tekort. Ze zijn onder andere bedoeld voor starters, ook in de kerkdorpen.
- Voor starterswoningen geldt de algemene regel voor de minimale woonoppervlakte van 80m² (zie pagina 20).
- Een deel hiervan kan, als de markt dat toelaat, worden gerealiseerd in de categorie tot € 140.000,-. In deze categorie geldt in afwijking van de algemene regel een minimumeis van 65 m² woonoppervlakte, gebaseerd op de uitgangspunten van Woonkeur. Deze categorie kan alleen worden toegevoegd in de centra van Lichtenvoorde en Groenlo.
- Bij de uitgifte van kavels wordt rekening gehouden met de woningvraag van starters.
- Woningen worden zo mogelijk in alternatieve concepten aangeboden (zoals Koopgarant of Te Woon), zodat ze ook na verkoop beschikbaar blijven voor de huishoudens met de lagere inkomens (koopstarters).
- Voor starters wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap.
- De starterslening zullen we handhaven.

Minimumeisen Woonkeur

- een woning heeft minimaal een slaapkamer en een woonkamer en een privé-buitenruimte
- de woonkamer (woonfunctie) is minimaal 20m² (exclusief kookfunctie)
- de kookfunctie is minimaal 6 m²
- de slaapkamer is minimaal circa 14m²
- de buitenruimte is minimaal 3.75m² (1,5m * 2,5 m)
- de badkamer is minimaal circa 6 m²
- de inpandige bergruimte is minimaal 2 m².

(www.woonkeur.nl)

6 Ouderen en zorgvragers

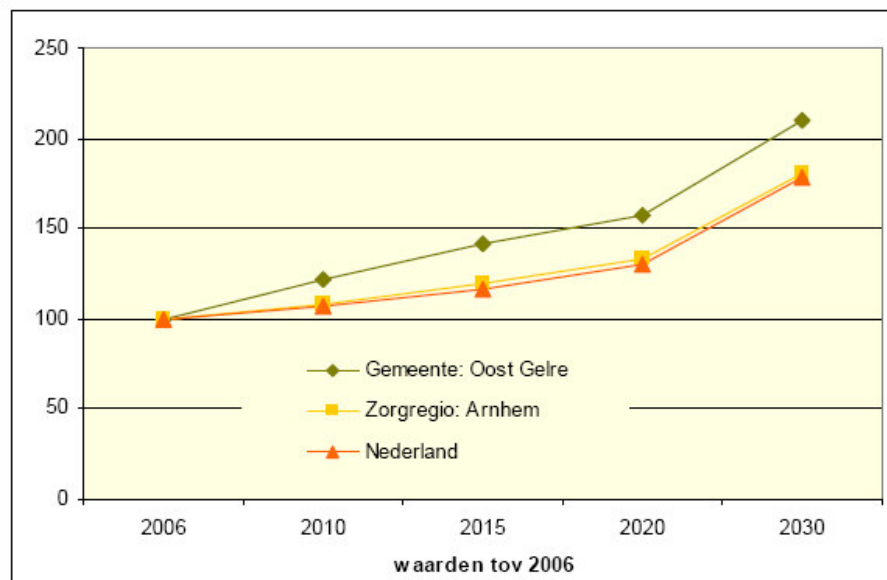
6.1 Analyse

Ouderen en zorgvragers

De huidige trend is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen in hun eigen woning. Dit stelt bepaalde eisen aan de inrichting van de woning, de soort woning, de beschikbaarheid van voorzieningen en de woonomgeving. Indien de huidige woning niet aan te passen valt aan deze eisen of de omgeving niet meer geschikt is, zullen mensen moeten verhuizen naar een meer passende woning en woonomgeving. Er bestaat ook een groep ouderen die de voorkeur geeft aan een woonvorm waar tevens meer zorg of ondersteuning mogelijk is.

Met name de groep huishoudens boven 75 jaar heeft behoefte aan de woonvorm verzorgd wonen. En juist deze groep gaat in de toekomst enorm toenemen. Onderstaande figuur laat zien dat Oost Gelre met een sterkere relatieve groei van deze groep te maken krijgt dan de zorgregio en Nederland.

Figuur 6.1: relatieve bevolkingsontwikkeling voor 75 jaar en ouder in indexcijfers



Bron: Woningmarktonderzoek, 2008

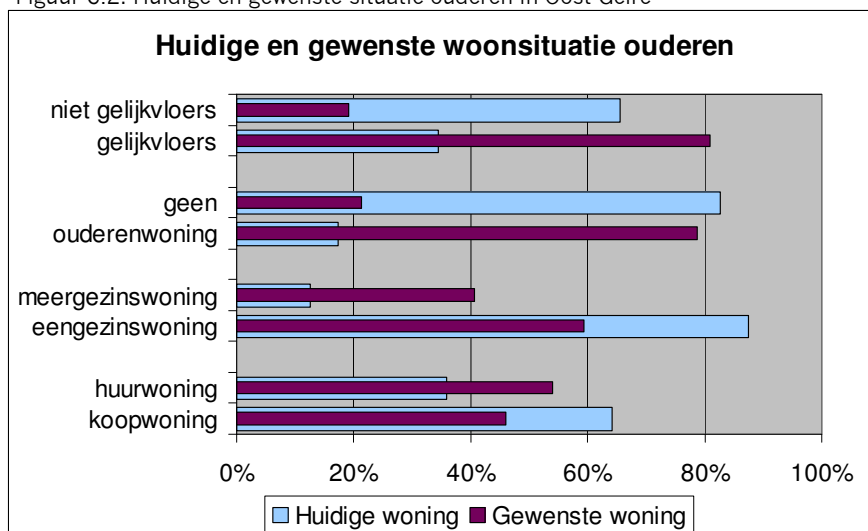
Verhuiscapaciteit ouderen

De verhuiscapaciteit van ouderen is over het algemeen een stuk lager dan die van overige huishoudens. In Oost Gelre is dit verschil echter niet erg groot. Huishoudens van 55 jaar en ouder zijn in 12% verhuiscapaciteit (de wens om binnen 2 jaar te verhuizen). Van alle huishoudens samen ligt dit op 14%.

Het aandeel dat helemaal geen verhuishwens heeft, is in de categorie ouderen zelfs lager (51%) dan bij het geheel (63%).

Woonwensen ouderen

Figuur 6.2: Huidige en gewenste situatie ouderen in Oost Gelre



Bron: Woningmarktonderzoek, 2008

Bovenstaand figuur laat het verschil zien tussen de huidige en de gewenste woning van verhuishgeneigde ouderen. De meeste 55+ huishoudens wonen niet gelijkvloers en niet in een woning speciaal bedoeld voor ouderen. Bijna 80% van de oudere huishoudens zou nu of in de toekomst wel in een dergelijke woning willen wonen. Daarnaast wordt duidelijk dat ouderen vaker dan in de huidige situatie een meergezinswoning zoeken. Bijna 60% wil echter in een eengezinswoning blijven wonen. Opvallend is dat nog steeds bijna de helft van de verhuishgeneigde ouderen een koopwoning zoekt. Vergeleken met andere gemeenten in Nederland is dit hoog.

Daarnaast blijkt het volgende over de woonwensen van oudere huishoudens op basis van het woningmarktonderzoek Oost Gelre uit 2008:

- van de huishoudens die niet willen verhuizen, wil ongeveer een kwart de huidige woning verbouwen om er zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen
- ouderen willen graag in de buurt van voorzieningen wonen. De voorkeur voor een centrumomgeving met veel voorzieningen is groter dan de voorkeur voor wonen in het groen
- 83% van de ouderen woont graag in Oost Gelre en wil hier ook oud worden. Het liefst blijven zij wonen in de eigen kern
- de ouderen geven aan een lichte voorkeur te hebben voor ouder worden in een kleinere kern
- de voorkeur van ouderen voor een nieuwbouwwoning is relatief kleiner dan de voorkeur voor een bestaande woning. Een grote groep (43%) heeft geen voorkeur op dit gebied.

Voor ouderen geschikte woningen

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er momenteel een tekort is aan woningen om in de behoefte aan specifiek voor ouderen geschikte woningen te voorzien. Het tekort begin 2008 is berekend op circa 160 woningen. Dit tekort zal de komende jaren naar verwachting stijgen. Het aantal 55-75-jarigen zal toenemen in Oost Gelre tot 29 %, waarvan een groot deel ouder dan 75 jaar is (44%). Op basis van deze bevolkingsontwikkelingen, de inloop van het huidige tekort en rekeninghoudend met een verdergaande extramuralisering⁸ van zorgplaatsen, ziet de opgave voor geschikte woningen in Oost Gelre tot 2015 er als volgt uit.

Tabel 6.1. Gemeente Oost Gelre. Opgave verzorgd wonen en overige geschikte woningen tot 2015

	Groenlo	Lichtenvoorde	Harreveld	Lievelede	Mariëvelde	Vragender	Zieuwent	Oost Gelre
Verzorgd wonen	79	76	3	6	3	6	4	177
Overige geschikte woningen	156	139	0	2	6	2	0	305
TOTAAL	235	215	3	8	9	8	4	482

Bron: Woningmarktonderzoek, 2008

De huisvesting voor ouderen en andere zorgvragers wordt omschreven als **geschikte huisvesting** voor wonen met zorg. Deze valt uiteen in twee hoofdgroepen:

1. We spreken van **verzorgd wonen** als een huishouden in een ouderenwoning gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt.
2. **Overige geschikte huisvesting** voor **ouderen** en andere hulpbehoevenden betreffen zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken aangeven dat ze meer geschikt zijn voor de doelgroep dan andere woningen. Deze kenmerken zijn:

- de woning is een ouderenwoning als onderdeel van een complex met extra diensten zoals maaltijdverzorging, receptie, gemeenschappelijke recreatieruimte, etc. (wonen met diensten)
- de woning is een ouderenwoning, niet vallend onder verzorgd wonen of wonen met diensten (overige ouderenwoning)
- de woning is ingrijpend aangepast (ingrijpend aangepaste woning)
- de woning is een nultredenwoning (overige nultredenwoning).

Een woning is een nultredenwoning indien deze extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) en intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken). In de nieuwbouw heeft een nultredenwoning geen obstakels hoger dan 20 mm.

⁸ Verschuiving in het zorgaanbod van intramurale instellingen naar zorg en begeleiding aan huis.

Intramurale huisvesting

Naast de genoemde vormen van zelfstandige huisvesting voor ouderen en zorgvragers is er ook behoefte aan onzelfstandige huisvesting: intramurale huisvesting. Op dit moment telt Oost Gelre 153 plaatsten in verzorginghuizen en 156 verpleeghuisbedden. Er is in de berekeningen rekening gehouden met een verder voortschrijdende extramuralisering van deze intramurale capaciteit met 40% tot 2015.

6.2 Doelstellingen

We willen voldoende huisvesting bieden voor ouderen en zorgvragers. Deze opgave realiseren we door middel van:

- nieuwbouw
- aanpassing bestaande voorraad
- het inrichten van zorgsteunpunten.

Onze doelstellingen:

- We willen we het voorzieningenniveau voor ouderen (winkels, zorg- en welzijn) op peil houden in de kernen Lichtenvoorde en Groenlo, zodat ouderen die zelfstandig willen blijven wonen, dit ook zo lang mogelijk kunnen.
- We bouwen in de periode 2007-2014 circa 180 verzorgd wonen woningen in Groenlo en Lichtenvoorde. Deze woningen zijn niet te realiseren door het opplussen van bestaande woningen en moeten nieuw worden gebouwd.
- Aan de behoefte aan overige voor ouderen geschikte woningen wordt tegemoet gekomen door de nieuwbouw van nulredenwoningen en het maken van afspraken met de woningcorporaties over het opplussen van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast willen we het opplussen door particuliere woningeigenaren stimuleren.
- We realiseren minimaal 2 woonservicegebieden inclusief zorgsteunpunt⁹ in Lichtenvoorde en Groenlo. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken naar redelijk omvangrijke wijken, zoals bijvoorbeeld Flierbeek.
- Voor de kerkdorpen worden initiatieven van anderen (zoals De Boog van Pro Wonen in Mariënveld) omarmd. We faciliteren dergelijke ontwikkelingen met planologische en procedurele medewerking. Hiertoe horen ook recente initiatieven tot kleinschalige clustering van zorgaanbod door diverse zorgaanbieders.
- Initiatieven van ouderen voor het oprichten van een woongroep worden waar mogelijk ondersteund (zie ook hoofdstuk 3 (pagina 20) Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

⁹ Een **woonservicegebied** is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en dienstverlening tot en met niet-planbare 24-uurszorg. Deze zorg wordt geleverd vanuit een zorgsteunpunt, wat het centrum is van de woonservicegebied. In de twee hoofdkernen Groenlo en Lichtenvoorde is minimaal één zorgsteunpunt aanwezig.

Woonzorghof De Boog in Mariëvelde

Een voorbeeld van een kleinschalige woonzorgvoorziening in een kleine kern, is het woonzorghof De Boog.



Naast seniorenwoningen, is hier is een ontmoetingscentrum aanwezig waarin ook dagverzorging plaatsvindt. Een dergelijke voorziening maakt het voor inwoners van Mariëvelde mogelijk om op latere leeftijd wanneer er een zorgvraag ontstaat in het eigen dorp te blijven wonen.

6.3 Maatregelen, acties

- We nemen in het nieuwbouwprogramma 180 verzorgd wonen woningen op.
- Met de corporaties worden afspraken gemaakt over de opplus- en herstructureeringsmogelijkheden, zodat woningen in de bestaande voorraad geschikt gemaakt kunnen worden voor de doelgroep ouderen en zorgvragers.
- De bestaande voorraad houden we beschikbaar voor de doelgroep, via de woonruimteverdeling en door te labelen.
- Het tempo van de extramuralisering wordt periodiek gemonitord in overleg met de verpleeg- en verzorgingshuizen. Bij grote afwijkingen van de prognose (40% tot 2015), wordt het bouwprogramma bijgesteld.
- Er wordt een onderzoek gestart naar het inrichten van twee woonservicegebieden (in Lichtenvoorde en in Groenlo). Daarbij wordt de haalbaarheid van dit concept in de kernen onderzocht. Ook worden alternatieve concepten in beeld gebracht.
- Er wordt gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor het stimuleren van het opplussen van particuliere woningen, bijvoorbeeld in de vorm van een subsidie.

Compleet Wonen

Een mogelijk alternatief voor de woonservicegebieden is het concept 'Compleet Wonen'. Dit concept – ontwikkeld door Usus – heeft als centrale doel: “het langer thuis laten wonen van senioren”. Hiertoe worden allerlei woon-, welzijns-, dienstverlenings- en zorgcomponenten en thuishetchnologie gecombineerd in bestaande woningen. De vraag van de klant staat hierbij centraal. De Woonplaats heeft inmiddels goede ervaringen met de toepassing van dit concept in andere gemeenten.



7 Leefbaarheid in de dorpen en het buitengebied

7.1 Analyse

Leefbaarheid betekent voor iedere kern iets anders. We benaderen het dan ook als maatwerk. In algemene zin bestaat leefbaarheid in Oost Gelre uit de volgende zeven factoren:

- bestaanszekerheid: het hebben van werk en inkomen
- een vitale plattelandseconomie
- het woonklimaat: de waardering van de woning en de woonomgeving
- het sociale klimaat: de waardering van sociale contacten
- de verzorgingssituatie: de aard, het peil en de bereikbaarheid van de voorzieningen
- het bestuurlijk klimaat: de betrokkenheid van de burgers bij de lokale besluitvorming
- verkeer en bereikbaarheid.

Dorpsplannen

Een belangrijke drager van het leefbaarheidsbeleid zijn de dorpsplannen. Deze zijn de afgelopen jaren gemaakt door de dorpsbelangenorganisaties van Zieuwent, Mariënveld, Zwolle en Holterhoek, Harreveld, Vragender en Lievelede. Centrale thema's waarvoor door de bewoners aandacht wordt gevraagd:

- bouwen van specifieke woningen voor ouderen en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters
- benutten van vrijkomende agrarische bebouwing voor bewoning, ook voor starters
- behoud van bestaande voorzieningen: ondermeer kerk, verenigingen, school, sport, supermarkt, geldautomaat.

In deze woonvisie zijn met name het woonklimaat, het voorzieningenniveau en het omgaan met vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing aandachtspunt.

Woonklimaat: waardering van de woning en de woonomgeving

De tevredenheid van de inwoners van Oost Gelre over hun woonomgeving is over het algemeen groot. Ook de tevredenheid over de algemene veiligheid in de buurt scoort hoog in het woningmarktonderzoek. De tevredenheid over de verkeersveiligheid scoort aanzienlijk lager: circa 30% is hierover (zeer) ontevreden.

Er is veel saamhorigheid en gemeenschapszin in de dorpen. Dit komt tot uitdrukking in Noaberschap, het zorgen voor elkaar.

Voorzieningenniveau

De kleine kernen hebben minder voorzieningen dan Lichtenvoorde en Groenlo. Het gaat dan met name over winkels, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer. Het bestaan en voortbestaan van de voorzieningen die wel in de kleine kernen aanwezig zijn, hangen vaak samen met het initiatief van ondernemers in deze dorpen. We merken dat – onder andere door de opkomst van winkels op internet – steeds meer winkels hun deuren moeten sluiten. Zelfs in de grotere kernen.

We merken daarnaast dat zorgaanbieders steeds vaker samenwerken om zorg zo dicht mogelijk bij de klant te brengen.

Functieverandering in het buitengebied

Veel, veelal agrarische, gebouwen in het buitengebied van Oost Gelre hebben hun oorspronkelijke functie verloren. Deze tendens zal zich in de toekomst voortzetten. We zien hierin een kans om onder andere woningen te realiseren op mooie ruimte locaties in het buitengebied. Dit beleid is vastgelegd in de regionale beleidsnotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' (mei 2006) en na evaluatie specifiek door de gemeente Oost Gelre is aangevuld in de notitie 'Aanvulling Beleid functieverandering in het buitengebied' van 14 januari 2008.

De belangrijkste randvoorwaarden voor functieverandering naar wonen die in dit beleid zijn gesteld:

- per perceel ontstaan na de functieverandering maximaal drie wooneenheden (inclusief bestaande bebouwing)
- er mag één vrijstaande woning of één gebouw met twee wooneenheden gerealiseerd worden
- alle woningen die gerealiseerd worden moeten behoren tot de categorie starter of levensloopbestendig.

7.2 Doelstellingen

Wij zijn ons ervan bewust dat de afwezigheid van voorzieningen met name voor jongeren en ouderen een reden kan zijn om uit hun huidige plaats te – moeten of willen – verhuizen. Toch is het niet reëel om in iedere kleine kern alle benodigde voorzieningen te realiseren om dit te veranderen. Wel vinden wij dat idealiter in iedere kern minimaal een basisschool, een kerk, een sportvoorziening, een horecagelegenheid en een dorps-huis of ontmoetingsruimte aanwezig is.

- In de kernen Groenlo en Lichtenvoorde is door hun omvang meer economisch draagvlak voor bredere voorzieningen. Deze kernen worden dan ook aangewezen als verzorgingskern.
- In de overige kernen streven we idealiter naar minimaal een basisschool, een kerk, een sportvoorzieningen, een horecagelegenheid en een ontmoetingsruimte (of multifunctionele ruimte).

- We streven naar een zo gedifferentieerd mogelijk bouwprogramma voor alle doelgroepen uit de kerkdorpen.
- Het bouwen van zorgwoningen in de kerkdorpen wordt afhankelijk gesteld van initiatieven van anderen (zoals De Boog van Pro Wonen in Mariëvelde). We faciliteren dergelijke ontwikkelingen met planologische en procedurele medewerking.

7.3 Maatregelen, acties

- In het nieuwbouwprogramma van de kerkdorpen wordt rekening gehouden met nieuwbouw voor starters en met zorgwoningen als door zorgpartijen zorgvoorzieningen worden gerealiseerd.
- De mogelijkheid van multifunctionele ruimten om meerdere functies te herbergen wordt onderzocht. Zo wordt het mogelijk functies te behouden die anders zouden verdwijnen.
- Van alle dorpsplannen wordt nagegaan wat de stand van zaken is qua uitvoeringen of het plan (nog altijd) past binnen het gemeentelijk beleid. Daarbij worden de maatregelen ingedeeld in de categorieën 'urgent', 'noodzakelijk' en 'wenselijk'. Hierna wordt financiële borging in de programmabegroting opgenomen.
- De concrete verbeterpunten uit de woningmarktenquête worden toegevoegd aan de uitvoeringsplannen behorende bij de dorpsplannen.
- Er wordt een jaarlijks met de dorpsbelangenverenigingen gesproken over actuele ontwikkelingen en de voortgang van het dorpsontwikkelingsplan.

8 Duurzaam bouwen en energiebesparing

8.1 Analyse

De gemeente Oost Gelre neemt deel in het zogenaamde BANS-1 subsidieprogramma en is voornemens in Achterhoeks verband deel te nemen in de vervolgsubsidie (SLoK).

BANS-1-taakstellingen

Nieuwbouw:

- toepassen van een EPL van minimaal 6,5 in woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen
- de inspanningsverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de EPC met 5-10% te bereiken.

Binnen project, maar andere thema's:

- uitvoering VPL-studie bij (her-)inrichting woonwijk of woningbouwprojecten met meer dan 500 woningen (alleen Groenlo)
- toepassen van minimaal één verkeers- en vervoersmaatregel uit het nationaal pakket duurzame stedenbouw
- bij uitbreidingsplannen is er sprake van minimaal 70% zongerichte verkaveling.

Bestaande bouw:

- plan van aanpak opgesteld voor uitvoering van EPA voor particuliere en huurwoningen
- minimaal 30% van de bestaande woningen is voorzien van een EPA
- realisering van minimaal twee randvoorwaarden voor verbeteren toepassing duurzame energiebronnen.

De SLoK subsidieregeling is in voorbereiding, waarbij als uitgangspunt het regionaal opgestelde "Basisklimaatprogramma 2009-2013 Achterhoekse gemeenten" gebruikt wordt. De gemeenten gaan individueel een aanvraag hiervoor neerleggen bij SenterNovem met de door hen specifiek uitgekozen uit te voeren thema's voor de jaren 2009 tot en met 2013. Voor de gemeente Oost Gelre zijn dit:

- eigen gebouwen, voorzieningen, wagenpark, dienstreizen, woon-werkverkeer en inkoop
- woningen
- grootschalige duurzame energie-opties
- duurzame bedrijventerreinen
- organisatorische randvoorwaarden.

De taakstellingen zijn in bovenstaande basisklimaatprogramma nog meer aangescherpt. Belangrijk is een verscherpte EPC-norm en een inbedding van toetsing en handhaving van de normen in de reguliere werkzaamheden van de ambtenaren Bouw- en Woningtoezicht.

8.2 Doelstellingen

- We geven uitvoering aan de BANS-1 subsidieregeling.
- We maken ons sterk om deel te nemen in het “Basisklimaatprogramma 2009-2013 Achterhoekse gemeenten” en de subsidieregeling SLoK.
- Bij de regionale onderhandelingen over de subsidieregeling SLoK maken wij ons sterk om de ambitie met 10% te verhogen.

Duurzaam bouwen aan de Noordrand in Groenlo

In het beeldkwaliteitplan van het toekomstige woongebied aan de Noordrand in Groenlo (voormalige locatie van de Grolsch brouwerij) is een paragraaf duurzaam bouwen opgenomen. Hierin staan uitgangspunten ten aanzien van het aspect duurzaamheid welke gerespecteerd dienen te worden. De Noordrand is verdeeld in een woonplan Brouwhuizen en een woonplan De Woerd. Het eerste plan wordt uitgevoerd door derden maar het tweede plan, bestaande uit 43 woningen, wordt uitgevoerd door de gemeente. De gemeente zal voor deze wijk dan ook onderzoeken hoe duurzaam deze wijk uitgevoerd kan worden, waarbij de ambities hoog liggen.

8.3 Maatregelen en instrumenten

- We nemen de energiebesparende maatregelen mee in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.
- We onderzoeken in hoeverre het aspect duurzaamheid meegenomen kan worden bij woonplan de Woerd.
- We betrekken het aspect duurzaamheid vanaf het begin bij ieder nieuwbouwproject en leggen duurzaamheid zoveel mogelijk vast in het beeldkwaliteitplan of het bestemmingsplan.
- We richten samen met de Achterhoekse gemeenten een subsidieregeling in voor energiemaatregelen in bestaande woningen voor particuliere woningbezitters.
- We zetten bij onderhandelingen over SLoK-regeling in op een verhoging van het ambitieniveau met 10%.

9 Evaluatie en monitoring

9.1 Doelstellingen

- We willen de ontwikkelingen op de woningmarkt in Oost Gelre blijven volgen.
- We voeren periodiek overleg met de belangrijkste stakeholders en de dorpsbelangenverenigingen.
- Initiatieven van derden als een woonbeurs worden omarmd. We nemen daaraan graag deel.

Woonbeurs WONEN 2007

In september 2007 is in Lichtenvoorde de woonbeurs 'WONEN 2007' georganiseerd. Initiatiefnemers waren Pillen Makelaardij, Steentjes Makelaars, Roes Makelaars, VOG Beheer BV, RGO Makelaars en ProWonen. Tijdens de beurs presenteerden ruim 50 partijen zich, waaronder de gemeente Oost Gelre. Uit de grote belangstelling – er kwamen ruim 3.300 bezoekers op de woonbeurs af – blijkt dat er een behoefte bestaat aan dergelijke initiatieven.



9.2 Maatregelen, acties

- Jaarlijks wordt het beleid gemonitord en geëvalueerd door betrokken partijen (op ambtelijk niveau). De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- Ontwikkelingen op de woningmarkt worden gemonitord. Hiervan wordt jaarlijks een verslag uitgebracht. Aandachtspunten hierin zijn in ieder geval de woonruimteverdeling, de prijsontwikkelingen en de ontwikkeling in de verkooptijden. Voor het ontwikkelen van deze woningmarktmonitor wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van voorbeelden uit de regio. De woningcorporaties nemen hiertoe het initiatief.
- De woningbehoefte van de inwoner van Oost Gelre wordt middels een woningbehoefteonderzoek elke vier jaar in beeld gebracht. Met dit onderzoek worden de fricties tussen aanbod en behoefte gemonitord.

- Evaluatie Woonvisie: de Woonvisie wordt om de vier jaar (voor het eerst in 2012) geëvalueerd. Deze evaluatie kan aanleiding zijn tot wijziging c.q. aanpassing van deze woonvisie.
- De resultaten van onderliggende Woonvisie vormen een belangrijke onderlegger voor het maken van afspraken met de woningcorporaties in Oost Gelre. In het maatregelenoverzicht van hoofdstuk 10 wordt aangegeven over welke onderwerpen de gemeente in ieder geval afspraken wenst te maken.
- Tweejaarlijks beleggen we een bijeenkomst over de 'Staat van de woningmarkt' in Oost Gelre, met name gericht op het informeren en van gedachte wisselen met de belangrijkste stakeholders op de woningmarkt in Oost Gelre. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn wijzigingen in het beleid mogelijk.
- Eind 2009 zal naar verwachting het KWP 3 beschikbaar zijn. De consequenties hiervan worden in de woonvisie verwerkt.

10 Activiteitenprogramma

Thema en maatregelen	Wanneer?	PA 10	Monitoren
1. Woningvoorraad en nieuwbouwprogramma			
710 woningen realiseren	Tot 2015	X	X
Nieuwbouwplannen toetsen aan nieuwbouwprogramma tabel 3.3	2009		
Afspraken met corporaties maken over sociale deel nieuwbouwprogramma	2009	X	X
Eisen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, levensloopbestendig bouwen en keuzevrijheid in grond- en exploitatieovereenkomsten vastleggen	2009		
Afspraken met corporaties maken over herstructurering bestaande voorraad	2009	X	X
2. Aandachtsgroep en kernvoorraad			
Afspraken met corporaties maken over gewenste omvang bereikbare huurwoningvoorraad	2009	X	X
3. Starters op de woningmarkt			
80 goedkope koopwoningen in nieuwbouwprogramma opnemen. Indien mogelijk in categorie tot € 140.000,-	2009	X	X
Bij kaveluitgifte rekening houden met woningvraag van starters	2009		
Woningen zo mogelijk in alternatieve concepten aanbieden	2008	X	
Starterslening handhaven	n.v.t.		
4. Ouderen en zorgvragers			
180 'verzorgd wonen-woningen' in nieuwbouwprogramma opnemen	2009	X	X
Afspraken met corporaties maken over opplus- en herstructureeringsmogelijkheden t.b.v. ouderen	2009	X	X
Bestaande voorraad beschikbaar houden voor ouderen via de woonruimteverdeling en labeling	2008-2015	X	
Tempo extramuralisering periodiek monitoren	Iedere 2 jaar		X
Onderzoek starten naar inrichting woonservicegebieden	2009		
Onderzoek starten naar mogelijkheden stimuleren opplussen particuliere woningen.	2009		

¹⁰ PA: Opnemen in prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Thema en maatregelen	Wanneer?	PA 10	Monitoren
5. Leefbaarheid in de dorpen en het buitengebied			
Aandacht voor starters en zorgwoningen in nieuwbouwprogramma kerkdorpen	2009	X	
Onderzoeken mogelijkheid multifunctionele ruimten	2009-2010	X	
Stand van zaken dorpsplannen in beeld brengen	2009		
Verbeterpunten uit woningmarktonderzoek toevoegen aan uitvoeringsplannen behorende bij de dorpsplannen	2009		
Periodiek met dorpsbelangenverenigingen spreken over voortgang dorpsontwikkelingsplan.	Jaarlijks		
6. Duurzaam bouwen en energiebesparing			
Afspraken met corporaties maken over energiebesparing en duurzaamheid	2009	X	
Onderzoeken duurzaamheid in woonplan De Woerd	2009		
Aandacht voor duurzaamheid in ieder nieuwbouwproject en zoveel mogelijk vastleggen in beeldkwaliteits- of bestemmingsplan	2008-2015	X	
Inrichten subsidieregeling voor particuliere woningeigenaren	2009-2010		
Bij onderhandelingen over SLoK-regeling inzetten op hoger ambitieniveau	2008		
7. Evaluatie en monitoring			
Op ambtelijk niveau beleid monitoren en evalueren	Jaarlijks		
Woningmarktmonitor ontwikkelen en opstarten	2009	X	
Woningbehoefteonderzoek uitvoeren	ledere 4 jaar	X	
Evaluatie Woonvisie	2012		
Prestatieafspraken maken met corporaties	2009	X	
Brede bijeenkomst met stakeholders: "Staat van de woningmarkt"	ledere 2 jaar	X	
Uitkomsten KWP3 verwerken in beleid	2009		

Bijlage 1 Woningmarktanalyse

Bron: Woningmarktonderzoek Oost Gelre, ABF Research, mei 2008.

Het huidige woonbeleid van de gemeente Oost Gelre is gebaseerd op twee beleidsdocumenten van de voormalige gemeenten Groenlo en Lichtenvoorde. Sinds de vorming van de gemeente Oost Gelre is steeds meer behoefte ontstaan aan een nieuwe, actuele woonvisie. De gemeente heeft samen met ProWonen en De Woonplaats het initiatief genomen om een nieuwe woonvisie te ontwikkelen. Om te komen tot een nieuwe woonvisie is eerst een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage bevat de resultaten van dit onderzoek.

Feiten over de woningvoorraad van Oost Gelre

Er staan op 1 januari 2008 11.518 woningen in de gemeente Oost Gelre. De meeste woningen staan in de kernen Groenlo (4.078) en Lichtenvoorde (5.172). De woningvoorraad van Oost Gelre bestaat voor driekwart uit eengezinskoopwoningen. De huurwoningen in de gemeente zijn ook hoofdzakelijk eengezinswoningen. Dit patroon is kenmerkend voor het dorps/landelijke karakter van de gemeente. De beperkte hoeveelheid (3%) gestapelde bouw is te vinden in de twee grote kernen, Groenlo en Lichtenvoorde. In de regio Achterhoek zijn relatief iets meer meergezinswoningen aanwezig (7%) dan in Oost Gelre. Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan Doetinchem.

De afgelopen jaren zijn jaarlijks gemiddeld 80 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Dit komt overeen met ongeveer 0,7% van de woningvoorraad. De meeste nieuwbouw vond plaats in Groenlo. In 2000/2001 is er een piek in de nieuwbouwproductie geweest. De nadruk lag op eengezinswoningen. Desondanks heeft de nieuwbouw er wel voor gezorgd dat verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen iets verschuift richting de meergezinswoningen. Deze verschuiving verloopt echter zeer langzaam. De nieuwbouw vormt namelijk een relatief klein deel van de woningvoorraad.

Feiten over de bevolkingsopbouw en huishoudens

Het aantal inwoners per 1-1-2008 in Oost Gelre is: 29.872. Het aantal inwoners in Groenlo is 10.045 en in Lichtenvoorde 12.781. De ontwikkeling van de bevolkings- en huishoudensomvang kende de afgelopen jaren een zekere schommeling. In de jaren waarin veel nieuwe woningen zijn gerealiseerd (2000 en 2001) steeg het aantal huishoudens vrijwel even snel als het aantal woningen. Na een daling in 2004-2005 stijgt het aantal huishoudens nu weer licht, terwijl de bevolkingsomvang nog wel licht krimpt. Dit komt door de individualisering van de samenleving en de vergrijzing. Hierdoor worden de huishoudens gemiddeld steeds kleiner.

De vergrijzing in Oost Gelre en de regio Achterhoek zal zich iets sneller ontwikkelen dan landelijk. Dit heeft als oorzaak dat de groep 45 tot 64 jarigen iets boven het landelijk gemiddelde ligt.

De werkgelegenheid is in Oost Gelre vanaf 2000 sneller gestegen dan die van de regio en de provincie. De ontwikkeling van het gemiddeld besteedbaar inkomen laat een zelfde beeld zien.

(Zeer) tevreden over woning en woonomgeving

De inwoners van Oost Gelre zijn vaak (zeer) tevreden over de eigen woning. In de kerkdorpen ligt de tevredenheid over de woning iets hoger dan in Groenlo en Lichtenvoorde. Ook de over de diverse aspecten van de woonomgeving zijn de inwoners tevreden. Natuurlijk zijn er enkele punten voor verbetering vatbaar. Vooral de verkeersveiligheid en het beschikbare openbaar vervoer stemt niet altijd tot tevredenheid. Verder laat de aanwezigheid van voorzieningen een duidelijk verschil zien: in Groenlo en Lichtenvoorde zijn veel voorzieningen, in de kerkdorpen weinig. Zieuent vormt hierop een uitzondering, daar is het voorzieningenniveau ook hoog.

Woonwensen in Oost Gelre

Veel inwoners van Oost Gelre (ca. 70%) geven de voorkeur aan de eigen gemeente als ze moeten kiezen waar ze willen wonen en/of oud willen worden. Daartoe zullen dan wel voldoende kwalitatief goede woningen beschikbaar moeten zijn. Naast ontevredenheid over de eigen woning leidt een gebrek aan rust in de omgeving tot een grotere wens om binnen 2 jaar te verhuizen. De inwoners die binnen twee jaar willen verhuizen zoeken voor het grootste deel een eengezinskoopwoning (65%). Er is echter ook een aanzienlijk deel dat op zoek is naar een meergezinswoning (26%). Deze verhouding wijkt sterk af van de woningvoorraad die in Oost Gelre aanwezig is. Bij nieuwbouw is het dus raadzaam om relatief meer in te zetten op meergezinswoningen, zowel koop als huur.

Bij de huurwoningen kan een verbetering van de samenstelling van de voorraad deels worden bereikt door verkoop van huurwoningen in combinatie met nieuwbouw. Ongeveer 20% van de huurders is geïnteresseerd in de koop van de huurwoning.

Woonwensen van ouderen en thuiswonende jongeren

Ouderen willen vaak anders wonen dan dat zij nu wonen. De meeste 55+ huishoudens wonen nu niet gelijkvloers en niet in een woning die speciaal voor ouderen is ontworpen. Bijna 80% van de oudere huishoudens zou nu of op langere termijn wel in een dergelijke woning willen wonen. Van de huishoudens die helemaal niet willen verhuizen wil ongeveer een kwart de huidige woning verbouwen om er zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen. Naast een geschikte woning, willen ouderen ook graag in de buurt van voorzieningen wonen. Omdat in de kerkdorpen weinig voorzieningen aanwezig zijn, zijn ouderen in de kerkdorpen vaker genoodzaakt te verhuizen.

Van de thuiswonende jongeren willen vooral de jongeren die gaan samenwonen graag in Oost Gelre wonen. Zij geven net als de overige inwoners van Oost Gelre meestal de voorkeur aan een eengezinskoopwoning. Ook van de jongeren die alleenstaand willen wonen, zoekt ruim 60% (eventueel) een woning in Oost Gelre. Binnen de gemeente hebben jongeren een sterke voorkeur voor Lichtenvoorde.

Drie toekomstscenario's voor de woningmarkt

Met het Primos prognose model zijn drie bouwprogramma's doorgerekend. Het doel daarvan is, om inzicht te krijgen in het effect van elk bouwprogramma op de ontwikkeling van bevolking en huishoudens. Naast het gemeentelijke bouwprogramma is gerekend met een bouwstop (geen enkele wijziging in de woningvoorraad) en met de standaard Primos prognose 2007, zoals deze voor het ministerie van VROM is opgesteld. De kerncijfers van deze scenario's zijn opgenomen in Tabel 1.1. De doorrekeningen laten zien dat met name het gemeentelijke programma fors is. Er wordt dus niet alleen voor de eigen bevolking gebouwd, maar ook voor een fors aantal vestigers. De doorrekening laat zien dat het aantal huishoudens in dit scenario relatief veel minder groeit dan het aantal woningen. Dit houdt niet direct in dat er leegstand ontstaat, maar het risico daartoe bestaat wel. In de praktijk zullen eerder de prijzen van woningen dalen en zal afgezien worden van nieuwbouw, dan dat er leegstand optreedt. De Primos prognose 2007 rekent met een minder fors bouwprogramma, waardoor de toename van het aantal huishoudens aanzienlijk meer in lijn ligt met de groei van de woningvoorraad. Bij de bouwstop verandert er niets aan de woningvoorraad en blijft het aantal huishoudens op peil. Wel krimpt de totale bevolking doordat niet in de eigen woningbehoefte door gezinsvergunning kan worden voorzien.

Tabel 1.1 Overzicht Primos scenario's Oost Gelre 2007-2015

	Gemeentelijk bouwprogramma	Primos 2007	Bouwstop
Ontwikkeling woningvoorraad	+ 1.600	+650	0
Ontwikkeling huishoudens	+1.000	+480	0
Ontwikkeling bevolking	+ 1.500	+350	-500

Effecten van drie scenario's

Dat de vergrijzing doorzet is duidelijk te zien. In alle bouwprogramma's neemt het aandeel 65+-ers sterk toe. Het grotere woningaanbod in het gemeentelijke programma zorgt voor een kleinere afname van de groep van 25 tot 45 jaar, waarin gezinnen met kinderen sterk vertegenwoordigd zijn. Daarmee hangt samen dat de groep van 0 tot 14 jaar minder afneemt.

Het gemeentelijke bouwprogramma sluit wat betreft woningtype (eengezins/meergezins) en eigendom (huur of koop) goed aan bij de behoefte op regio- en gemeenteniveau. Binnen de gemeente is het nog de vraag of kwalitatief gezien de juiste verdeling wordt gekozen. De meergezinswoningen worden voornamelijk in Lichtenvoorde gebouwd en vrijwel niet in Groenlo en de kerkdorpen.

Het standaard Primos programma sluit kwalitatief minder goed aan bij de vraag, aangezien in dit programma relatief weinig meergezinswoningen worden gebouwd. Het plan om het grootste aantal woningen in Lichtenvoorde te bouwen komt grofweg overeen met de vraag. Kwantitatief gezien houdt het gemeentelijke bouwprogramma in dat Oost Gelre een meer dan evenredig aandeel van de regionale huishoudengroei opeist.

Samenvattend is het bouwprogramma van de gemeente kwalitatief (type en eigendom) conform de ontwikkeling van de behoefte. Maar het aantal woningen in de gemeentelijke plannen is erg hoog. Het aantal (650) uit de Primos prognose past beter bij de te verwachten huishoudengroei. Daarbij kan de nieuwbouw vooral gericht worden op de woonwensen van de ouderen.

De aandachtsgroep is grotendeels al goed gehuisvest en deze groep zal naar de toekomst toe afnemen. Speciale aandacht voor de aandachtsgroep is dus niet noodzakelijk. De groep ouderen neemt de komende jaren toe en daarmee ook het belang om naar hun woonwensen te kijken.

Daarnaast heeft het bouwen voor ouderen als voordeel dat daardoor mogelijk meer doorstroming op de woningmarkt ontstaat, waardoor ook woningen voor andere groepen beschikbaar komen. Wel moet hierbij de kanttekening geplaatst worden dat ouderen iets minder verhuigeneigd zijn. Dus de woningen moeten goed worden afgestemd op hun wensen. Dit houdt in dat er in de nieuwbouw vooral nul trede huurwoningen gerealiseerd moeten worden.

Wonen met zorg

Net als de rest van Nederland staat Oost Gelre voor de opgave om meer woningen voor zorgbehoevende ouderen te realiseren. In Oost Gelre neemt het aandeel 75+-ers van de bevolking sterker toe dan in de rest van Nederland. De extra inspanning die Oost Gelre moet verrichten ten opzichte van de rest van Nederland valt echter mee. Tot 2015 staat Oost Gelre voor de opgave om ca. 350 geschikte woningen te realiseren (gebaseerd op het Primos 2007 scenario). Als Oost Gelre mee gaat in het beleid van de overheid om 40% van de intramurale plaatsen af te bouwen ontstaat er nog eens een extra opgave van 100 geschikte woningen.

De oplossing worden gezocht in het aanpassen of nieuw bouwen van geschikte woningen. Waar onvoldoende zorg beschikbaar is kan bijvoorbeeld worden gekozen voor de realisatie van nieuwe zorgsteunpunten.

Conclusies

- Het bouwprogramma dat Oost Gelre heeft opgesteld komt kwalitatief (type woningen en eigendom) grofweg overeen met de behoefte.
- Het gemeentelijke bouwprogramma is aan de forse kant. Het is dus raadzaam om het bouwprogramma naar beneden bij te stellen. Bij het programma volgens Primos 2007 neem Oost Gelre een evenredig aandeel in de regionale groei. Dit programma kan als ondergrens worden gehanteerd, waarbij dan voldoende woningen beschikbaar zijn om de groei van de eigen bevolking te kunnen huisvesten.
- Afstemming met andere gemeenten binnen de regio is aan te bevelen om te voorkomen dat er een te grote verruiming van de regionale woningmarkt ontstaat.
- De verdeling naar type en eigendom komt in grote lijnen tegemoet komt aan de kwalitatieve vraag. Binnen deze accenten kan nog nader in detail onderzocht worden voor welke groepen de woningen gebouwd zouden moeten worden. Bijvoorbeeld: extra bouwen voor de aandachtsgroep als geheel lijkt niet nodig, maar wel voor groepen daarbinnen met specifieke woonwensen, zoals ouderen en starters.
- Vooral inspanning nodig voor het huisvesten van ouderen in ouderenwoningen. Hierdoor zal dan tevens doorstroming op de woningmarkt kunnen ontstaan.



Bijlage 2 Totale woningbouwprogramma Oost Gelre 1-7-2008

Verdeling woningtypen in huidige (bekende) woningbouwprogramma (excl. VAB en landgoederen)

	Koop Eengezins			Koop Appartementen			Huur Eengezins			Huur Appartementen			LLB	Starters	Zorg	Sloop
	goed koop	middel duur	duur	goed koop	middel duur	duur	goed koop	middel duur	duur	goed koop	middel duur	duur				
Lichtenvoorde	14	80	109	28	63	74	0	21	13	0	144	1	201	102	37	39
Groenlo	46	51	308	11	17	9	0	0	0	0	89	0	115	77	43	7
Harreveld	15	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	15	0	0
Lievelde	8	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	8	0	0
Mariënvelde	5	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0
Vragender	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0
Zieuwent	7	7	0	3	5	0	0	0	0	0	0	0	2	5	0	0
Zwolle	3	10	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	3	0	2
Totalen	104	148	458	50	85	83	0	21	13	0	233	1	355	229	80	48

Opmerkingen:

- Sociale huur valt in de categorie 'middelduur'.
- Goedkope huur gaat maar tot ca. € 300,-- dit bezit is zeer gering.
- In de provinciale Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw wordt als max. huurprijs € 621,-- (de subsidiabele huurgrens).
- In de tabel zijn bij 'geschikt voor starters' voor een deel de middeldure huurwoningen ook meegeteld (voor zover dit geen zorgwoningen betreffen).



Woningbouwprogramma per kern

Lichtenvoorde	950
Groenlo	610
Harreveld	75
Lievelde	96
Mariëavelde	24
Vragender	22
Zieuwent	22
Zwolle	17
Totaal	1816

Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing

Lichtenvoorde	3
Groenlo	0
Harreveld	0
Lievelde	3
Mariëavelde	2
Vragender	5
Zieuwent	4
Zwolle	0
Totaal	17

Landgoederen

Lichtenvoorde	3
Groenlo	
Harreveld	
Lievelde	
Mariëavelde	
Vragender	
Zieuwent	
Zwolle	
Totaal	3

Opmerkingen:

Bij de Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing zijn nog niet alle verzoeken concreet, er zitten een aantal principe verzoeken bij.

Bijlage 3 Begrippen en afkortingen

Prijsklassen woningen (prijsspeil 1-7-2008; wordt jaarlijks aangepast)

Huurwoning:

Betaalbaar	minder dan € 535,33 (dit is de aftoppingsgrens voor 3 of meerpersoonshuishoudens)
Middelduur	€ 535,33 tot € 631,73 (dit is de huurtoeslaggrens)
Duur	€ 631,73 en meer

Koopwoning:

Goedkoop	minder dan € 170.000,-
Middelduur	€ 170.000,- tot € 240.000,-
Duur	€ 240.000,- en meer

Prestatieafspraken

Afspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties over de verantwoordelijkheden, taakverdeling, inzet van instrumenten en financiële middelen ten behoeve van het wonen.

Starters

Beginners op de woningmarkt die een zelfstandige woning betrekken, maar geen zelfstandige woning achterlaten. Het kunnen personen zijn die vanuit de thuissituatie bij ouders zelfstandig gaan wonen, die een kamer of onzelfstandige woning achterlaten of in geval van een scheiding nieuwe woonruimte nodig hebben.

Koopstarters

Huishoudens die voor het eerst een koopwoning betrekken. Kan dus gaan om 'echte' starters, maar ook huishoudens die een huurwoning achterlaten.

Verzorgd wonen

Een huishouden kan in de eigen woning gebruik maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt.

Wonen met diensten

Een huishouden kan in de eigen woning gebruik maken van diensten die in het complex aanwezig zijn, zoals maaltijdverzorging, receptie, gemeenschappelijke recreatieruimte etc.

Nultredenwoning

Een woning die extern toegankelijk is (de woonkamer is bereikbaar vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) en intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken). In de nieuwbouw heeft een nultredenwoning geen obstakels hoger dan 20mm.



Aanpasbaar bouwen

Bij het ontwerp van de woning wordt al rekening gehouden met eventuele latere aanpassingen. Door deze aanpassingen kan de bewoner langer zelfstandig blijven wonen, ook wanneer zijn mobiliteit afneemt. Voorbeelden van aanpassingen waar rekening mee gehouden wordt, is het plaatsen van een traplift of het maken van een slaapkamer op de begane grond.

Te Woon-concept

Uitgangspunt bij het Te Woon-concept is dat een bewoner zelf kan kiezen of hij een woning wil huren of kopen, al dan niet in diverse huur- en koopvarianten. Het concept kan door woningcorporaties worden ingezet om diverse redenen, waaronder keuzevrijheid voor de klant en het dichten van het gat tussen huren en kopen.

Starterslening

De starterslening is bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de kosten van de aankoop van de starterswoning en de maximaal mogelijke lening voor de koper (starter). Het is een aanvullende lening op een reguliere hypotheek.

Afkortingen

CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Particulieren verwerven in groepsverband een bouwka­vel met woonbestemming en realiseren hier woningen op. Collectief particulier opdrachtgeverschap kan beschouwd worden als een variant op de traditionele kavelbouw, geschikt voor stedelijke gebieden.

EPA

EnergiePrestatieAdvies. Een EPA is een advies voor energiebesparingsmaatregelen aan bestaande woningen, woongebouwen en utiliteitsgebouwen.

EPC

Energieprestatiecoëfficiënt. Theoretisch berekend energieverbruik van een gebouw aan de hand van een genormeerde berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het energieverbruik voor verwarming (isolatie en ventilatie), koeling, bevochtiging, ventilatoren, pompen, warm tapwater, verlichting bij een bepaald gebruikersgedrag. Deze EPC-waarde is een maat voor de energie-efficiëntie van een gebouw. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger het ontwerp.

EPL

Energieprestatie op locatie. Een maat, waarmee het berekende verbruik aan fossiele brandstoffen van een wijk wordt aangegeven in relatie tot een referentiegebruik. De EPL wordt uitgedrukt in een (rapport)cijfer van 1 tot 10.

KWP2

Kwalitatief Woonprogramma 2. Woonprogramma behorend bij de woonvisie van de provincie Gelderland.

WGR-regio

Regio in het kader van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen.

Bijlage 4 Bronvermelding

- Gemeentelijke aanvulling beleid functieverandering in het buitengebied, gemeente Oost Gelre, december 2007
- Aanvulling Beleid functieverandering in het buitengebied, gemeente Oost Gelre, 14 januari 2008.
- Startnotitie woonbeleid Oost Gelre 2007
- Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio's, Provinciale Staten Gelderland, juni 2005
- 'We doen het voor de Burgers' Prestatieafspraken tussen de gemeente Oost Gelre, ProWonen en De Woonplaats, augustus 2007
- Woningmarktonderzoek Oost Gelre, ABF Research, april 2008
- Woonvisie Gelderland, Deel A: Woonbeleid met kwaliteit, Provinciale Staten Gelderland, februari 2003
- Woonvisie Gelderland, Deel C: Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014', Gedeputeerde Staten van Gelderland, december 2005
- Wonen in Gelderland 2007; monitoring van het woonbeleid.
Provincie Gelderland, september 2007
- Dorpsplan Lievelede, mei 2005
- Wonen in Lievelede, Lievelede Belang in samenwerking met Zijaanzicht, juni 2007
- Dorpsplan Vragender, oktober 1999
- Dorpsplan Harreveld 2005-2020, Stichting Dorpsbelangen Harreveld, september 2005
- Dorpsplan voor Zwolle en Holterbroek, Contactgroep Zwolle Holterbroek, september 2000
- Dorpsplan Mariënvelde 2007-2017, Mariënvelds Belang, voorjaar 2007
- Dorpsplan Zieuwent 2005-2015, Dorpswerkgroep Zieuwent, juni 2005
- Beeldkwaliteitsplan Randschappelijk wonen in Harreveld
- Krimpen biedt kansen, demografische ontwikkelingen in de Achterhoek, Regio Achterhoek, april 2008.
- www.internetgemeentegids.nl