

## Toekomstvisie Wonen 2023-2030

Het dorpsplan Barchem en Zwiep 2016-2026 van Vereniging Contact Barchem is toe aan een tussentijdse evaluatie. Dit plan is opgesteld in 2016-2017 en inmiddels is het een en ander veranderd. Het dorpsplan kent verschillende thema's. De werkgroep Wonen heeft de afgelopen maanden gewerkt aan een vernieuwde paragraaf over wonen. In lijn met de kernvisie van de gemeente hebben wij een toekomstvisie opgesteld tot aan het jaar 2030.

Deze toekomstvisie is gebaseerd op de woonenquête die wij in de zomer van 2021 hebben gehouden (zie bijlage aan het einde van het document) en op informatie uit de kernvisie van de gemeente Lochem. De hoofdlijnen van deze bijgestelde visie zijn samengevat (zie flyer Slachtvisite) en op 13 november 2022 tijdens de Slachtvisite met de dorpsbewoners gedeeld. Zo is er op deze dag aandacht voor het vraagstuk wonen gevraagd.

Er is met een groot aantal Barchemers gesproken en er kan geconcludeerd worden dat de uitgangspunten in de toekomstvisie 2023-2030 herkenbaar zijn en veelal worden onderschreven. Betaalbaar bouwen voor ouderen en jongeren wordt als noodzakelijk gezien. De specifieke woonwensen van jongeren willen wij verder onderzoeken. Begin 2023 organiseren wij daarom een bijeenkomst voor jongeren waarin zij kunnen aangeven hoe zij hun woontoekomst in Barchem zien.

In 2016 is de onderstaande toekomstvisie in het Dorpsplan opgenomen.

### **Toekomstvisie Wonen**

Inwoners van Barchem en Zwiep wonen in een leefbaar dorp met een gevarieerde samenstelling (huur en koop) in alle leeftijdscategorieën. Er worden geen nieuwe woningen gebouwd als daaraan geen behoefte is. In de energiezuinige en verduurzaamde huurwoningen kunnen huurders met plezier lange tijd blijven wonen.

Bron: Dorpsplan 2016-2026

Inmiddels is er een toegenomen woonvraag en bovendien sluiten vraag en aanbod in Barchem niet goed op elkaar aan. Deze mismatch belemmert de doorstroming. Met nieuwbouw kunnen vraag en aanbod in balans worden gebracht waardoor de doorstroom wordt bevorderd.

### **Toekomstvisie Wonen 2023-2030**

Inwoners van Barchem en Zwiep wonen in een leefbaar en groen dorp met een gevarieerde huizensamenstelling (huur/koop en goedkoop/duur) voor alle leeftijdscategorieën. Er worden nieuwe woningen gebouwd in het segment waarin weinig aanbod is. Barchem en Zwiep willen daarnaast buurtschappen een grotere rol geven in het oplossen van het lokale woningvraagstuk door proberen met maatwerkoplossingen zoals woningsplitsing. Barchem staat open voor alternatieve woningbouw zoals een Knarrenhof of bijvoorbeeld het casco opleveren van woningen, zodat er toch betaalbare woningen gebouwd kunnen worden in het gewenste prijssegment.

## Conclusies en onderbouwing

Het woningaanbod in Barchem is onevenwichtig, maar er zijn voldoende eengezinswoningen. Er is een tekort aan goedkope koopwoningen voor starters (1-2 personen) en betaalbare sociale huurappartementen voor senioren (1-2 personen). De doorstroom stagneert door het ontbreken van deze woningen.

Omdat Barchem en Zwiep kleine dorpjes zijn met weinig voorzieningen is een aanwas van zo'n 10% passend (751 woningen in augustus 2022).<sup>1</sup> We willen ook voorsorteren op 5-10% groei in de periode na 2030, zodat er tussen de beleidsperiodes geen stilstand in de bouwplannen ontstaat. Aangezien er momenteel voor zo'n 40 woningen al plannen zijn, menen wij dat voor 35 woningen nieuwe plannen zouden moeten worden ontwikkeld in de periode 2023-2030.

Wat betreft de prijsklasse denken wij aan onderstaande verdeling om doorstroming mogelijk te maken en beter aan te sluiten bij de vraag.

Prijsklasse	Huidige woningbestand <sup>2</sup>	Gewenste nieuwbouw volgens enquête <sup>3</sup>	Voorstel toevoeging nieuwbouw
Goedkoop < 220.100	2%	17%	10% (laag i.v.m. bouwkosten)
Betaalbaar 220.100-266.500	9%	23%	60 (hoger i.v.m. weinig goedkoop)
Middelduur 266.500-355.000	24%	25%	30%
Duur >355.000	65%	25%	0% (laag i.v.m. huidige aanbod en bestaande plannen in dure segment)

### Betaalbaarheidsdoelstellingen

De grens voor betaalbare nieuwbouwwoningen blijft landelijk € 355.000. De definitie van 'betaalbare koopwoningen' was gelijk aan de NHG-kostengrens. De inkomens zijn het afgelopen jaar echter veel minder gestegen dan de huizenprijzen. Mensen kunnen minder lenen door de zeer hoge inflatie en de sterk gestegen hypotheekrente. De minister schrijft in de kamerbrief dat in 2023 de grens voor betaalbare nieuwbouwwoningen € 355.000 blijft. Hierover maakt het rijk woningbouwafspraken met de provincies en de regio's. Met het besluit om de betaalbaarheidsdoelstellingen te bevroren, sluit gemeente Lochem aan bij deze landelijke ontwikkeling. Wij volgen in onze toekomstvisie eveneens deze ontwikkeling.

In Barchem willen we zoals in het dorpsplan 2016-2026 staat nog steeds een gevarieerde, **betaalbare** samenstelling aan woningen (zowel huur als koop) voor alle leeftijdscategorieën beschikbaar hebben. Momenteel zijn er te weinig kleinere, betaalbare woningen en kunnen jongeren (18-30 jaar) en ouderen

<sup>1</sup> <https://allecijfers.nl/woonplaats/barchem/#:~:text=Woonplaats%20Barchem%20telt%20902%20unieke,1.082%20auto's%20en%20246%20bedrijfsvestigingen.>

<sup>2</sup> <https://huispedia.nl/barchem>. Huizenprijzen in december 2022. De prijsklassen op Huispedia zijn iets anders, namelijk tot 200.000, 200.000-250.000, 250.000-350.000 en vanaf 350.000.

<sup>3</sup> Dit is een schatting gebaseerd op lineair interpoleren, omdat in de enquête een oudere verdeling van prijsklassen is gehanteerd.

(> 70 jaar) moeilijk een passende woning vinden in Barchem. Daarnaast vindt er weinig doorstroming plaats waardoor er steeds weer woningen in het duurdere segment gebouwd worden.

Verder kwam tijdens de evaluatie in de werkgroep Wonen naar voren:

- Het rijke verenigingsleven willen we in stand en het voorzieningenniveau moet niet verder afnemen (leefbaarheid).
- Er is veel vraag naar levensloopbestendige woningen. Toevoeging van deze woningen in het sociale huursegment (concept Station) kan doorstroming op gang brengen.

### **Leefbaarheid**

In de werkgroep Wonen is uitgebreid gesproken over de vraag wat is de definitie van leefbaarheid? Is leefbaarheid Naoberschap? Wat is leefbaarheid in relatie tot Barchem wandeldorp? Attractief zijn voor toeristen omdat het grenst aan Natura 2000-gebied Stelkampsveld? Of is leefbaarheid gericht op **betaalbaar** wonen met het hebben van goede voorzieningen in de directe nabijheid?

Speerpunten t.a.v. leefbaarheid voor Barchem/Zwiep zijn:

1. Leefbaarheid is het voortdurend bevorderen van de onderlinge verbondenheid, het Naoberschap. Dat doen we door ontmoeting te faciliteren op bijvoorbeeld het Dorpsplein en in het Onderschoer. Ook het intact houden van het verenigingsleven is daarbij heel belangrijk.
2. Leefbaarheid is ook de aantrekkingskracht bij binnenkomst van Barchem als wandeldorp vanuit alle richtingen en de beschikbaarheid van ondersteunende voorzieningen zoals horeca voor toeristen en bewoners.
3. De verbinding met de woonomgeving van bos en landbouwgrond en Natura 2000 is een belangrijk kenmerk van Barchem/Zwiep.

### **Geschikte huurwoningen**

Voor het aanbod aan huurwoningen geldt dat Woningbouwvereniging Viverion aangeeft niet in Barchem te mogen bouwen. Er zijn echter mogelijkheden om dit wel te realiseren als de gemeente en Viverion hiervan de noodzaak onderschrijven. Dit zou met name interessant zijn voor de toevoeging van goede, kwalitatieve sociale huurwoningen voor senioren. Deze zijn met name interessant om de doorstroming naar passender wonen te bevorderen.

### **Buitengebied**

Buurtschap is de term die tegenwoordig gebruikt wordt voor een huizengroep in het buitengebied. Hierbij kan gedacht worden aan woningsplitsing en erfdeling in het buitengebied. Voordelen van deze aanpak zijn transformatie van bedrijven in het buitengebied en versteviging van wonen en natuur door deze met elkaar te verbinden (Natura 2000). Barchem wil daarbij de dorpse uitstraling bij binnenkomst op de Lochemseweg, Borculoseweg en Ruurloseweg behouden d.w.z. afwisseling tussen bos, weiland en wonen.

### **Samenvattend:**

1. Woningaanbod in balans brengen. Ontwikkelen van nieuwe plannen voor 35 woningen waarvan 10% goedkoop, 60% betaalbaar en 30% middelduur.
2. Doorstroom bevorderen met kwalitatieve sociale huurwoningen voor ouderen (concept Station).
3. Betaalbaar bouwen voor met name de doelgroep jongeren (18-30 jaar).
4. Buurtschappen vormgeven.
5. Plannen voor de periode na 2030 blijven inventariseren, met name als ze bijdrage aan een evenwichtigere verdeling en doorstroming.

## Bijlage: samenvatting woonenquête

In het voorjaar van 2021 heeft de werkgroep Wonen van de Vereniging Contact Barchem met een enquête de aard en omvang van de behoefte aan woningen in Barchem onderzocht. De enquête bestond uit 12 gesloten en 2 open vragen. Geïnteresseerden konden de enquête online en op papier invullen. De enquête was gericht aan alle Barchemers én aan mensen die in niet (meer) in Barchem wonen, maar wel naar Barchem willen verhuizen.

### *Deelnemers*

175 huishoudens (samen 461 personen) hebben de enquête ingevuld. Naast 145 Barchemse huishoudens hebben 30 huishoudens die willen verhuizen naar Barchem aan de enquête deelgenomen. De Barchemse en niet-Barchemse deelnemers bestaan uit een vergelijkbare combinatie van starters (10%), gezinnen (45%) en vijftigplussers zonder thuiswonende kinderen (40%).

### *Verhuisplannen*

Bijna de helft van de Barchemers heeft verhuisplannen. Van gezinnen met jonge kinderen en van volwassenen vanaf 30 jaar zonder kinderen wil ongeveer de helft verhuizen. Gezinnen met oudere kinderen hebben veel minder vaak verhuisplannen. Van de starters wil iedereen verhuizen. Gezondheidsredenen en onvrede over de huidige woning zijn veelvoorkomende verhuismotieven.

Ruim de helft van de Barchemers met verhuisplannen wil uitsluitend binnen Barchem verhuizen. Een kwart van hen wil daarentegen Barchem verlaten. Al met al is Barchem erg geliefd onder zijn inwoners. Maar liefst 80% van de Barchemers heeft geen verhuisplannen of wil alleen binnen het dorp verhuizen. Onder jonge gezinnen is dit percentage net zo hoog als onder senioren. Alleen starters, volwassenen tussen de 18 en 29 jaar zonder kinderen, zijn wat minder aan Barchem gehecht. Een derde van hen wil Barchem verlaten, onder andere vanwege de beperkte voorzieningen. Anderzijds is voor twee derde van de starters in Barchem blijven wél een optie.

De niet-Barchemse huishoudens willen vooral naar Barchem verhuizen vanwege de prachtige omgeving. Ook Barchemers waarderen het landschap, en evengoed de hechte dorpsgemeenschap, het actieve verenigingsleven en de basale voorzieningen. Wel maken veel Barchemers zich zorgen over de toekomst van het dorp.

### *Woonwensen*

Van de huishoudens met verhuisplannen heeft 77% interesse in een koopwoning. 10% van hen wil minder dan 2 ton uitgeven, 30% zoekt een woning tussen de 2 en 3 ton en 35% wil tussen de 3 en 4 ton uitgeven. 20% is bereid meer dan 4 ton te betalen en 5% heeft geen voorkeur aangegeven. Op basis van lineair interpoleren kunnen deze resultaten worden vertaald naar de prijsklassen van de gemeente. Dit levert de volgende schatting op: 17% zoekt een goedkope woning (tot € 220.100), 22% wil een betaalbare woning (€220.100 - € 266.250) en 29% is uit op een middeldure woning (€ 266.250 tot € 355.000).

Huurwoningen hebben de belangstelling van 30% van de huishoudens met verhuisplannen. 86% van hen wil een sociale huurwoning met een huur van minder dan € 750 per maand. Er is nauwelijks vraag naar vrije sector huurwoningen.

De vrijstaande woning binnen de bebouwde kom is het meest populaire woningtype. Bijna de helft van de respondenten heeft hierin interesse. Ook is er opvallend veel belangstelling voor appartementen, meer dan voor rijtjeshuizen of hoekwoningen. Naast starters zijn veel vijftigplussers hierin geïnteresseerd. Zij

willen vaak verhuizen om gezondheidsredenen en zoeken een levensloopbestendige woning. De gewenste woningen sluiten aan op de huidige verhouding tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom.