

Wonen en werken in Lochem; bouwstenen voor een vraaggerichte benadering

Advies voor de structuurvisie

Bureau PAU
Uitgevoerd in opdracht van
De gemeente Lochem

Yap Hong Seng
Janneke Sikkema

Definitief rapport

Datum Februari 2012

Inhoudsopgave

H1 Inleiding	4
H2 Samenvatting analyse verhuisbewegingen in de afgelopen vijf jaar	6
2.1 Verhuisbewegingen van en naar de gemeente Lochem	6
2.1.1 Verhuizingen binnen de regio	7
2.1.2 Verhuizingen binnen de gemeente Lochem	9
2.2 Verhuizingen per woningtype	10
2.2.1 Verhuizingen per woningtype binnen de gemeente Lochem	10
2.2.2 Verhuizingen per woningtype tussen het kerngebied en Lochem	10
2.2.3 Verhuizingen per woningtype tussen de gemeente Lochem en 'overig Nederland'	11
2.3 Woningbehoefte en woningvoorraad	11
2.4 Woon aantrekkelijkheidsscan	12
H3 Samenvatting analyse huidige situatie en prognoses economie en demografie	14
3.1 Economische situatie de gemeente Lochem	14
3.1.1 Bedrijvigheidsconcentraties	15
3.1.2 Arbeidsmarktrelaties	15
3.1.3 Benchmarkmodel	17
3.2 Prognose economische situatie de gemeente Lochem	17
3.3 Demografische situatie de gemeente Lochem	18
3.4 Prognose demografische situatie de gemeente Lochem	19
3.5 Toekomstvisie Lochem	20
H4 Scenario's	22
4.1 Scenario 'het nieuwe werken'	23
4.2 Scenario 'vergrijzing verzilveren'	25
4.3 Scenario 'jonge gezinnen'	27
H5 Advies voor de structuurvisie	29
5.1 Inleiding krimp	29
5.2 Krimpstrategieën	30

5.3	Situatie de gemeente Lochem	31
	B1 Economische en demografische analyse Lochem – Bureau Louter	34
	B2 Vitaliteitsscan de gemeente Lochem	35
	B3 Woonaantrekkelijkheids-scan de gemeente Lochem	36
	B4 Analyse verhuisbewegingen de gemeente Lochem	37

H1 | Inleiding

De gemeente Lochem beschikt over tal van sectorale beleidsstukken en een structuurvisie wonen en werken. De huidige structuurvisie loopt op zijn eind en de tijden zijn veranderd. Daarom is er een nieuwe structuurvisie nodig: één die alle beleidssectoren integreert, die de bouwopgave actualiseert op basis van de huidige behoeften én die 'Wro-proof' is. Het proces van het opstellen van een structuurvisie is gestart met het maken van een toekomstvisie Lochem 2030 in overleg met inwoners, maatschappelijke partners en bedrijven. In de toekomstvisie zijn trends gesignaleerd, is de koers op hoofdlijnen uiteen gezet en een strategische agenda opgesteld. De volgende stap is het omzetten van deze strategische doelen in concretere beleidsvoornemens in een structuurvisie (met oog op een uitvoeringsprogramma). Om dit op een verantwoorde wijze te doen moeten de wensen en trends uit de toekomstvisie nader onderzocht en onderbouwd worden. De gemeente Lochem heeft Bureau PAU gevraagd advies uit te brengen voor de onderdelen wonen en arbeidsmarkt/ economie.

De structuurvisie is een richtinggevend document waarin overheden, burgers, maatschappelijke organisaties en ondernemers kunnen lezen welk ruimtelijk beleid de gemeente voor ogen heeft. Voorafgaand aan het opstellen van een structuurvisie wordt een brede inventarisatie gehouden van alle aspecten die met het toekomstig ruimtelijk beleid te maken hebben. Hoe heeft de gemeente, de kernen, zich ontwikkeld de afgelopen tijd. Bestaande kwaliteiten, maar ook vraagstukken worden in beeld gebracht zoals: Ontwikkelt de gemeente zich in de gewenste richting of is er bijsturing nodig? Passen de woningbouwprognoses en beoogde locaties bij de vraag? Wordt er voldoende ingespeeld op ruimtelijke relevante trends zoals krimp of klimaatverandering?

Een structuurvisie moet daarmee voldoen aan interne eisen en externe eisen. Met interne eisen wordt bedoeld dat de actuele knelpunten beschreven worden en dat trends op gebied van bevolkingsontwikkeling, economie, sociale structuur en voorzieningen een plek krijgen in de structuurvisie. De externe eisen houden in dat de structuurvisie inspirerend moet zijn voor ondernemers en zowel private als publieke investeringen moet uitlokken. Hiervoor is het nodig dat de structuurvisie ook concreet is en niet alleen op doelstellingsniveau blijft. Daarnaast moet een goede structuurvisie eenvoudig aanpasbaar zijn om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden, een juridische basis hebben en opgesteld zijn in samenspraak met de burgers en ondernemers (participatie).

Om een gedegen advies te kunnen geven en een goede onderbouwing van ruimtelijke keuzes over wonen en arbeidsmarkt/ economie is inzicht in de bevolkingsdynamiek en ontwikkeling van economie en werkgelegenheid van essentieel belang. Is er sprake van groei of juist krimp en waar wordt dit door veroorzaakt? En hoeveel en welke bewoners zal de gemeente de komende

jaren kunnen trekken gezien de werkgelegenheid en/of de aantrekkelijkheid als woongemeente?

Om relevant statistisch materiaal op tafel te krijgen heeft Bureau PAU ervoor gekozen samen te werken met Wegener Direct Marketing en Bureau Louter.

Bureau Louter heeft op basis van nieuwe data-analyses geprobeerd inzichtelijk te maken op welke onderdelen van de economie, de demografie, de vraagzijde van de arbeidsmarkt en de markt van bedrijventerreinen en onroerend goed Lochem goed scoort en op welke onderdelen minder goed. Hiervoor zijn ontwikkelingen in het verleden zowel op langere termijn als voor meer recente ontwikkelingen onderzocht. Voor de bevolkingsprognoses is gebruik gemaakt van PEARL (versie 2011).

Een structuurvisie biedt een kader voor een lange periode. Het is dé onderbouwing voor beslissingen en investeringen op ruimtelijke gebied. Gedegen onderzoek naar woningbehoefte en -voorkeur is daarom van wezenlijk belang. Nu er sprake is van een (conjuncturele) crisis van een ongekende omvang met structurele effecten en een structureel afnemende bevolkingsgroei is het verstandig om in plaats van een aanbodmarkt uit te gaan van een vraagmarkt: wie wil waar wonen en waarom.

WDM heeft voor de gemeente Lochem de verhuisbewegingen van de afgelopen vijf jaar geanalyseerd. Hierdoor ontstaat inzicht in waar de mensen vandaan komen die zich in Lochem vestigen en waar mensen vanuit Lochem naartoe verhuizen. Ook is gekeken naar welk type woningen mensen van buiten Lochem verhuizen en andersom. Op basis van het verhuisgedrag in het verleden is het mogelijk een beeld te krijgen van de toekomstige woningbehoefte zonder dat hierbij gebruik gemaakt hoeft te worden van vertekende prognoses (waarin toekomstige woningbouw al is meegerekend).

Door het onderzoek van WDM en Bureau Louter ligt er een grote hoeveelheid data over de gemeente Lochem op tafel. Wij leggen deze data naast het gemeentelijke beleid en formuleren daaruit drie scenario's voor de gemeente Lochem die als advies voor de structuurvisie gelezen kunnen worden.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee en drie treft u een overzicht aan van de belangrijkste bevindingen uit de rapportages van WDM en Bureau Louter (de integrale rapportages zijn als bijlages aan het rapport toegevoegd). Vervolgens worden de doelstellingen uit de toekomstvisie op een rij gezet en wordt beoordeeld op welke punten het vigerende beleid onderbouwd wordt door de analyses en op welke punten de resultaten daarvan afwijken. Op basis daarvan kunnen mogelijke scenario's voor Lochem worden geformuleerd die uitgaan van actuele trends en ontwikkelingen.

H2 | Samenvatting analyse verhuisbewegingen in de afgelopen vijf jaar

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven de verhuisstromen van, naar en binnen de gemeente Lochem. Er wordt een kerngebied gedefinieerd van waaruit de meeste verhuizingen naar Lochem afkomstig zijn. Ten tweede wordt het type woningen waar men naartoe verhuist en waar men vandaan komt weergegeven.

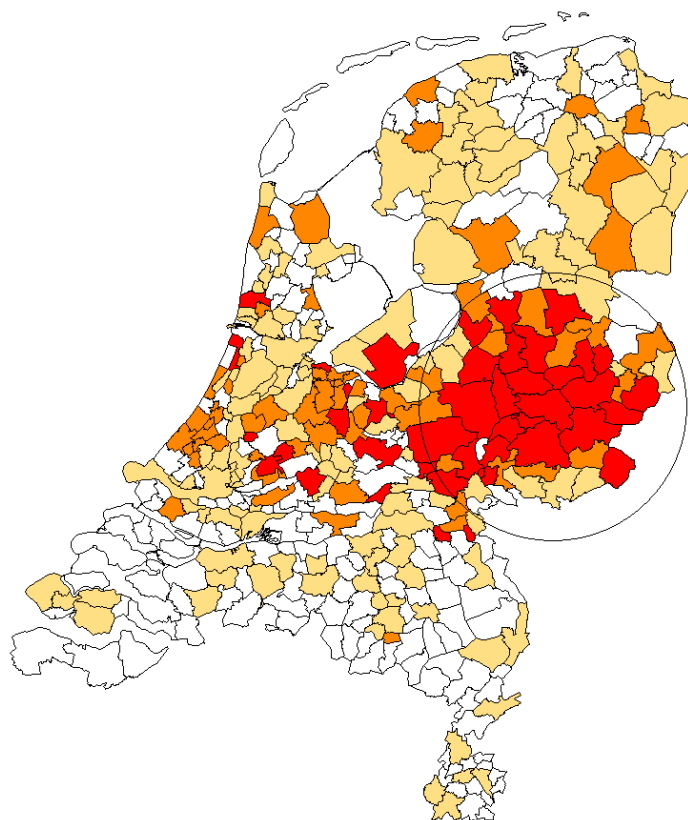
Daarnaast worden hier de belangrijkste punten uit de woonaantrekkelijkheids-scan weergegeven. In deze scan wordt Lochem vergeleken met een aantal benchmarkgemeenten en wordt de positie bepaald op de ranglijst van de 418 gemeenten in Nederland.

2.1 Verhuisbewegingen van en naar de gemeente Lochem

Onderzocht is vanuit welke gemeenten men de afgelopen vijf jaar naar de gemeente Lochem is verhuisd. De rood gekleurde gebieden in de kaart (z.o.z.) geven de gemeenten weer waar relatief gezien de meest verhuizingen vandaan komen.

De cirkel op de kaart is het kerngebied van Lochem: een straal van 52 km rondom de gemeente Lochem. 80% van de verhuizingen naar Lochem komt vanuit Lochem zelf (49%) of dit kerngebied.

Van buiten het kerngebied zijn de verhuizingen (20%) voornamelijk vanuit het midden van het land en de Randstad. Er zijn een aantal gemeenten die verder van de gemeente Lochem af liggen en van waaruit relatief veel verhuizingen komen zoals Bloemendaal, Castricum, Amersfoort, Tiel, Laren en Boskoop. Vanuit het noorden en zuiden van het land wordt vrij weinig naar de gemeente Lochem verhuisd.



Afbeelding 1: Verhuisbewegingen naar de gemeente Lochem

Bron: WDM

2.1.1 Verhuizingen binnen de regio

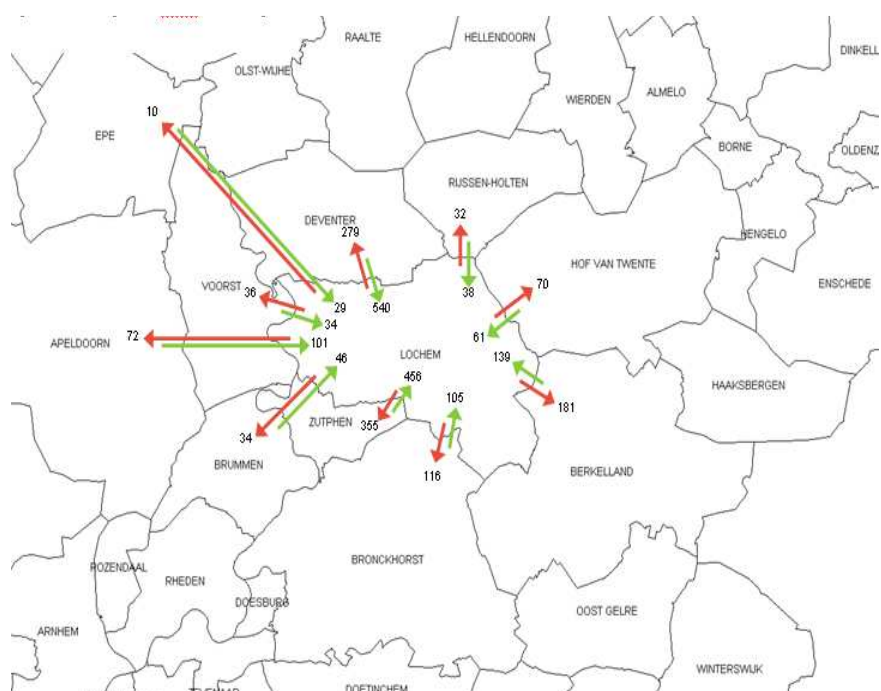
Onder de regio wordt verstaan: de stedendriehoek¹ en Rijssen-Holten, Hof van Twente, Berkelland en Bronckhorst.

In de regio wordt met name vanuit de steden (Deventer, Zutphen, Apeldoorn) meer naar de gemeente Lochem toe verhuisd dan andersom. Voor het migratiesaldo met Zutphen geldt dit minder eenduidig dan voor de andere steden. Het migratiesaldo tussen de gemeente Lochem en gemeente Zutphen is positief als het in huishoudens wordt gemeten (zoals de bijgaande kaarten met verhuisbewegingen tonen op basis van WDM gegevens). Echter gemeten in personen, zoals het CBS doet, kent Lochem een klein negatief migratiesaldo met Zutphen. Tussen 1996 en 2010 zijn vanuit Lochem 25 personen in de leeftijdsklasse 17-24 jaar verhuisd naar Zutphen, en in diezelfde periode zijn 11 personen van 30-39 jaar van Zutphen naar Lochem verhuisd. Het betreft dus vooral jongeren die van de gemeente Lochem naar Zutphen verhuizen.

¹ Deventer, Zutphen, Brummen, Voorst, Apeldoorn en Epe

Voor Berkelland, Hof van Twente en Bronckhorst geldt juist dat hier vanuit de gemeente Lochem meer naar toe wordt verhuisd dan andersom.

Ook is bekeken welke dorpen in de gemeente Lochem de meeste verhuizers aantrekken en waar vandaan de verhuizers komen. Verreweg het meest wordt verhuisd naar de kern Lochem. Maar ook Eefde, Laren en Gorssel trekken veel bewoners. Vanuit Apeldoorn gaat men vooral naar Epse en vanuit Zutphen naar Eefde. De verhuizers vanuit Berkelland en Hof van Twente gaan grotendeels naar Lochem.



Afbeelding 2: Verhuizingen van huishoudens naar Lochem vanuit de regio

Bron: WDM

2.1.2 Verhuizingen binnen de gemeente Lochem

49% van alle verhuizingen naar de kern Lochem komt vanuit de gemeente zelf. In onderstaande tabellen worden de relatieve en absolute aantallen verhuizingen binnen de gemeente Lochem weergegeven.

Relatief:

Naar \ Van	Almen	Barchem	Eefde	Epse	Gorssel	Harfsen	Joppe	Kring van Dorth	Laren Gld	Kern Lochem
Almen	48,1%	1,9%	3,7%	-	7,4%	7,4%	-	3,7%	16,7%	11,1%
Barchem	-	32,1%	1,9%	-	-	1,9%	-	-	5,7%	58,5%
Eefde	4,4%	-	71,2%	1,5%	14,6%	2,4%	1,5%	-	1,5%	2,9%
Epse	-	-	6,4%	43,6%	39,7%	5,1%	-	1,3%	2,6%	1,3%
Gorssel	1,4%	-	10,3%	7,5%	73,7%	2,8%	1,4%	-	-	2,8%
Harfsen	12,9%	-	4,3%	2,9%	17,1%	41,4%	2,9%	-	11,4%	7,1%
Joppe	5,0%	-	30,0%	20,0%	20,0%	10,0%	10,0%	-	-	5,0%
Kring van Dorth	-	-	12,5%	12,5%	25,0%	25,0%	-	-	25,0%	-
Laren Gld	1,7%	2,2%	-	0,6%	0,6%	3,3%	-	-	74,4%	17,2%
Kern Lochem	-	4,6%	0,3%	0,1%	0,3%	0,9%	-	0,3%	4,7%	88,8%
Totaal	2,8%	3,6%	10,5%	3,4%	13,5%	3,7%	0,6%	0,3%	11,3%	50,2%

Absoluut:

Naar \ Van	Almen	Barchem	Eefde	Epse	Gorssel	Harfsen	Joppe	Kring van Dorth	Laren Gld	Kern Lochem
Almen	49	2	4	0	8	8	0	4	17	11
Barchem	0	32	2	0	0	2	0	0	6	59
Eefde	17	0	277	6	57	10	6	0	6	11
Epse	0	0	10	65	59	8	0	2	4	2
Gorssel	6	0	42	30	298	11	6	0	0	11
Harfsen	17	0	6	4	23	55	4	0	15	10
Joppe	2	0	11	8	8	4	4	0	0	2
Kring van Dorth	0	0	2	2	4	4	0	0	4	0
Laren Gld	6	8	0	2	2	11	0	0	255	59
Kern Lochem	0	80	6	2	6	15	0	6	82	1554
Totaal	97	122	360	119	465	128	20	12	389	1719

Veelal verhuist men binnen het eigen dorp (diagonaal in de tabel). Wat opvalt is dat vanuit Barchem veel naar Lochem verhuist wordt. Ook vanuit Laren vertrekt men redelijk veel naar Lochem. Gorssel, Eefde en Epse hebben een sterkere verhuisrelatie met elkaar dan met de kern Lochem. Ook vanuit Joppe en Kring van Dorth gaat men meer naar Epse, Eefde en Gorssel.

2.2 Verhuizingen per woningtype

2.2.1 Verhuizingen per woningtype binnen de gemeente Lochem

Er is gekeken naar welk type woning men in de gemeente Lochem verhuist en waar men vandaan komt. Voor de tabellen wordt verwezen naar de integrale rapportage van WDM (bijlage 4). Uit deze analyse komen de volgende conclusies naar voren:

- Vanuit een vrijstaande woning wordt vaak verhuisd naar een andere vrijstaande woning, maar ook naar een rijwoning of flat. Dit is een groep die in Lochem wil blijven, maar wel kleiner wil gaan wonen.
- Vrijstaande woningen en rijwoningen komen in Lochem ongeveer evenveel voor (tabel A-2 uit het WDM rapport in bijlage 4); toch wordt er veel meer verhuisd vanuit rijwoningen dan vanuit vrijstaande woningen. Huishoudens in een vrijstaande woning verhuizen dus minder vaak en blijven langer in hetzelfde huis wonen.
- Vanuit rijwoningen wordt naar zeer diverse andere woningen verhuisd; de grootste groep verhuist opnieuw naar een rijwoning, daarnaast is er een groep die groter gaat wonen (in een twee-onder-één-kap of vrijstaande woning) en een groep die kleiner gaat wonen (in een flat of bejaardenwoning).
- Vanuit flats wordt zeer veel verhuisd. Hoewel het aandeel flats in de gemeente slechts 9,5% is (tabel A-2 uit het WDM rapport in bijlage 4), is het aandeel verhuizingen vanuit flats 15,3%. Huishoudens in een flat zijn dus zeer verhuiscapabel. Vanuit flats wordt het meeste verhuisd naar rijwoningen, of naar een andere flat.

2.2.2 Verhuizingen per woningtype tussen het kerngebied en Lochem

Het kerngebied is dus het gebied in een straal van 52 km rondom de gemeente Lochem. Lochem zelf is van het kerngebied uitgesloten omdat deze kern apart is geanalyseerd.

De volgende conclusies omtrent verhuizingen tussen kerngebied en de gemeente Lochem kunnen worden getrokken:

- De huishoudens uit het kerngebied die naar de gemeente Lochem verhuizen, komen meestal uit een rijwoning of flat. Deze woningtypen komen in het kerngebied ook het meeste voor. Vanuit een rijwoning wordt veruit het meeste verhuisd naar vrijstaande woningen en vanuit een flat wordt met name verhuisd naar rijwoningen. Wanneer men uit het kerngebied naar de gemeente Lochem komt, gaat men dus vaak groter wonen. De mogelijkheid om groter te kunnen wonen is een aantrekkelijke eigenschap van de gemeente Lochem.

- Andersom zijn er minder duidelijke effecten te zien; er zijn geen duidelijke stromingen aan te wijzen. Voor elk woningtype geldt dat het type woning waar men naar toe verhuist zeer divers is. Het enige dat opvalt, is dat er een redelijk grote groep is die vanuit een vrijstaand huis naar een rijwoning gaat; deze groep gaat kleiner wonen. Er is op basis van woningtype geen duidelijke oorzaak aan te wijzen waarom men naar een andere gemeente verhuist.
- Een zeer opvallend punt is dat er (veel) meer wordt verhuisd vanuit het kerngebied naar de gemeente Lochem, dan andersom.

2.2.3 Verhuizingen per woningtype tussen de gemeente Lochem en 'overig Nederland'

20% van alle verhuizingen naar de gemeente Lochem komt niet vanuit het kerngebied maar vanuit de rest van Nederland. Dat wordt in de rapportage van WDM het 'buitengebied' genoemd. Om misverstanden te voorkomen met de reguliere betekenis van het woord (het landelijke gebied van een gemeente) wordt hier steeds van 'overig Nederland' gesproken. Over deze verhuisbewegingen valt het volgende te zeggen:

- Vanuit 'overig Nederland' verhuist men vaak naar een grotere woning dan waar men vandaan komt.
- Voor de verhuizingen vanuit de gemeente Lochem naar 'overig Nederland' geldt exact het tegenovergestelde, men verlaat vaker een vrijstaand huis of een twee-onder-één-kap, om een rijwoning of flat te betrekken. Een groot deel van de huishoudens dat de gemeente Lochem verlaat voor 'overig Nederland', verhuist naar een (grote) stad, waar over het algemeen minder vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen staan. Overigens zal de reden van verhuizen gezien de afstand meestal werk, studie of familie zijn, en niet het type woning.
- Ook bij de verhuizingen van en naar 'overig Nederland' valt op dat er veel meer huishoudens van 'overig Nederland' naar de gemeente Lochem verhuizen dan andersom; het eerste gebeurt maar liefst bijna drie keer zo vaak.

2.3 Woningbehoefte en woningvoorraad

Zowel voor het voor het kerngebied als voor 'overig Nederland' geldt dat men eerder naar de gemeente Lochem toe gaat dan dat men er vertrekt. Derhalve groeit het aantal huishoudens in de gemeente Lochem. Het aantal personen in de gemeente Lochem schommelt; het ene jaar is er sprake van bevolkingsgroei en in een ander jaar juist weer van bevolkingsafname.

De totale instroom over de afgelopen vijf jaar is 6.998 huishoudens, de totale uitstroom 5.527 huishoudens, een verschil van 1.471 huishoudens. Dit aantal komt alleen voort uit de vergelijking van in- en uitstroom; hierbij is de natuurlijke bevolkingsontwikkeling niet verwerkt.

Kortom, er is een uitbreiding van het aantal woningen nodig in de gemeente. Vanaf 2006 zijn er netto 680 woningen bijgekomen in de gemeente Lochem (incl. voormalige gemeente Gorsse).

Jaar	bouw	sloop	Saldo
2006	97	44	53
2007	212	25	187
2008	290	56	234
2009	147	20	127
2010	100	21	79
Totaal	846	166	680

Bron: De gemeente Lochem

Hoeveel woningen zijn nodig om geen tekorten te laten ontstaan?

Er is gekeken naar welke typen woningen er met name vraag zal ontstaan. Bij vergelijking van in- en uitstroom is er met name vraag naar vrijstaande (koop)woningen/bungalows en twee-onder-een-kap (koop)woningen. Ook naar flats en zelfstandige bejaardenwoningen zal vraag ontstaan. De twee laatste categorieën kennen een hoog aandeel alleenstaande ouderen. Een daarmee samenhangend relatief hoog sterftecijfer zorgt ook voor een 'natuurlijke' uitstroom, hetgeen de vraag kan vertekenen. Het aantal rijwoningen is redelijk in lijn met de vraag.

De verhouding koop versus huurwoningen is niet helemaal optimaal. Er is een klein tekort aan koopwoningen en een klein overschot aan huurwoningen (terwijl in de gemeente Lochem reeds 72% van de woningen in de koopsector valt).

De verhuizingen naar goedkopere woningen vinden vooral plaats binnen de gemeente Lochem (verhuizingen naar bijvoorbeeld flats of bejaardenwoningen). Vanuit het kerngebied en zeker ook uit 'overig Nederland' verhuist men vaker naar duurdere woningen in de gemeente Lochem.

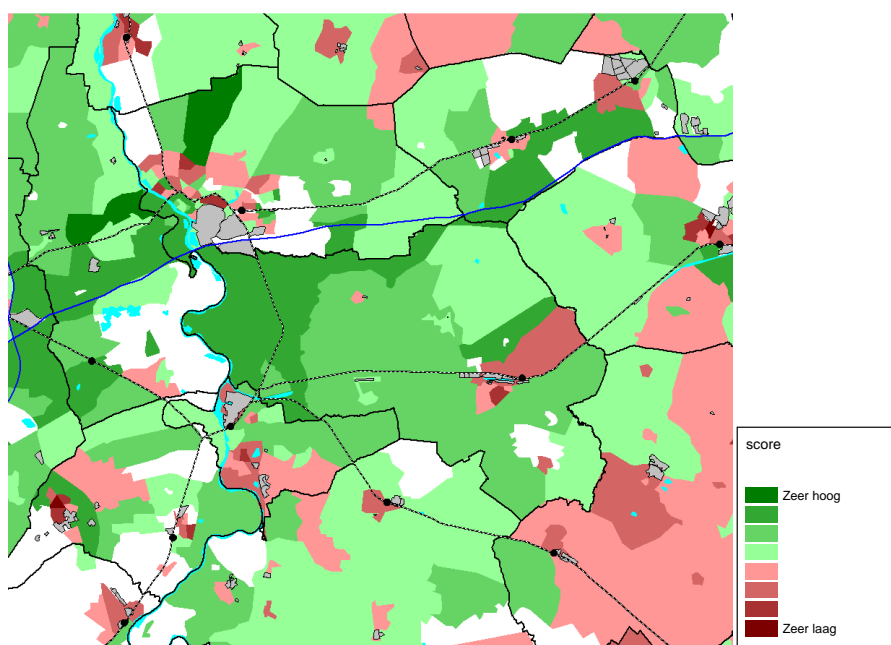
2.4 Woon aantrekkelijkheidsscanner

In de voorgaande paragrafen hebben we bekeken hoe de verhuisbewegingen tussen de gemeente Lochem en omgeving zijn en of er ruimte is voor nieuwbouw. Nu is het de vraag wáár in Lochem het beste gebouwd kan worden. Om hier een gefundeerd antwoord op te kunnen geven is Lochem qua woon aantrekkelijkheid (op basis van 101 indicatoren) vergeleken met een aantal niet-stedelijke benchmarkgemeenten in de omgeving: Raalte, Voorst, Hof van Twente, Rijsen-Holten, Olst-Wijhe, Berkelland en Bronckhorst. Let op: De scores op de woon aantrekkelijkheidsscanner zijn scores die 'de gemiddelde Nederlander' geeft aan de diverse indicatoren. Voor individuen of bepaalde groepen kunnen grote verschillen bestaan. Ook is onderzoek uitgevoerd naar de woon aantrekkelijkheid van buurten in Lochem. In deze paragraaf worden

enkele highlights uit de woon- en buurtaantrekkelijkheidsscan beschreven. Bijlage 3 geeft de integrale scan weer.

In Lochem worden de hoogste scores gerealiseerd aan de noordkant van de gemeente en rond de kern Gorssel. Harfsen, Barchem en delen van de kern van Lochem scoren onder het gemiddelde. Epse, Gorssel en Eefde nemen de hoogste posities in. In de kern Lochem zijn duidelijke verschillen te zien in woonaantrekkelijkheid: Lochem-Zuid en –Oost scoren duidelijk hoger dan Lochem-Zuid, Lochem-Noord en Lochem-West.

Onderstaande figuur geeft de woonaantrekkelijkheid per buurt weer (de witte vlekken zijn buurten waarvoor geen score berekend kon worden omdat statistische betrouwbaarheid niet gegarandeerd kan worden bij te lage inwoneraantallen).



Afbeelding 3: Rapportcijfer woonaantrekkelijkheid buurten

Bron: Bureau Louter

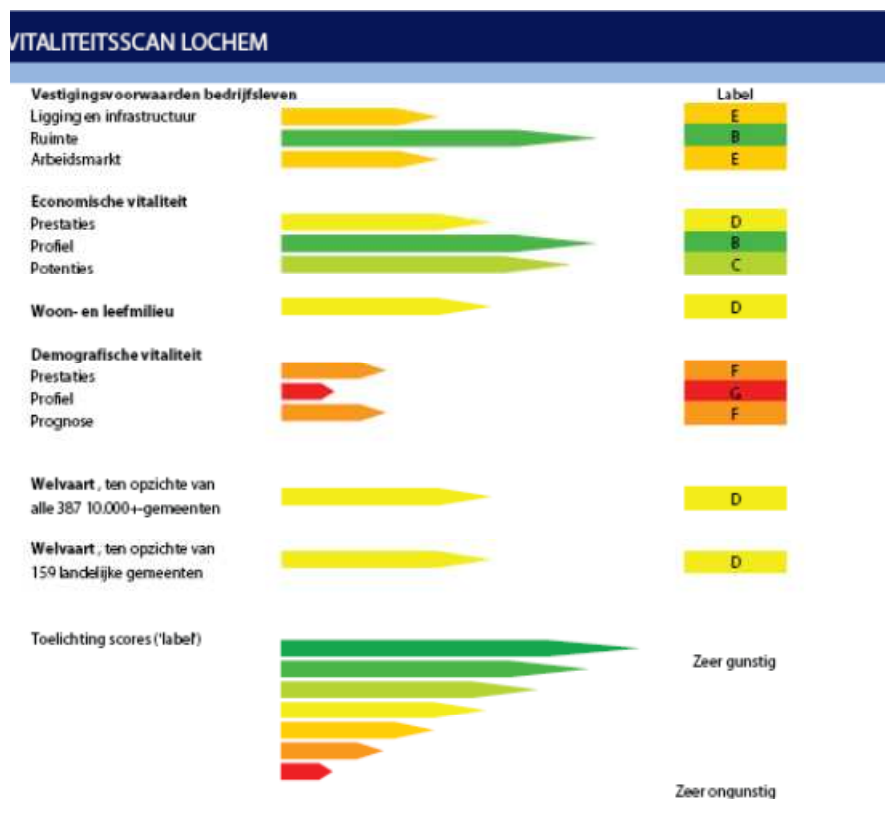
In de gemeente Lochem is de welvaart gemiddeld genomen hoog. Slechts enkele buurten scoren onder het nationale gemiddelde (gebaseerd op het gemiddelde inkomen van bewoners, percentage inwoners met hoog inkomen, percentage inwoners met laag inkomen en aantal bijstandsuitkeringen per 1000 inwoners en de gemiddelde woningwaarde). Qua welvaart neemt Lochem positie 127 in op de ranglijst van 418 gemeenten. Ook Bronckhorst en voormalig gemeente Gorssel scoren heel hoog op welvaart.

H3 | Samenvatting analyse huidige situatie en prognoses economie en demografie

Bureau Louter heeft in opdracht van Bureau PAU onderzoek gedaan naar de economische situatie in de gemeente Lochem en de demografische ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden eerst de economische prestaties van de gemeente Lochem op hoofdlijnen toegelicht. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de bevolkingsontwikkeling. De integrale onderzoeksrapporten van Bureau Louter treft u aan in bijlage 1.

3.1 Economische situatie gemeente Lochem

Lochem heeft een gemiddeld rapportcijfer van 6,5 voor economie en neemt daarmee positie 191 in op de ranglijst van 387 10.000+ gemeenten. De economische prestaties van Lochem liggen rond het nationaal gemiddelde. Het cijfer is gebaseerd op aantal verschillende aspecten (zie daarvoor de integrale vitaliteitsscan). Het gemiddelde opleidingsniveau van de beroepsbevolking en de participatiegraad in Lochem zijn hoog. De werkloosheid ligt in de gemeente Lochem en in de regio (regio is in dit geval alle gemeenten binnen een straal van 30 km rondom Lochem) lager dan het nationaal gemiddelde. Onderstaande figuur geeft een samenvatting van diverse aspecten van de vitaliteit van de gemeente Lochem, waarbij 'A' staat voor 'meest gunstig' en 'G' voor 'minst gunstig'. 'D' is rond het nationaal gemiddelde.



Afbeelding 4: Vitaliteitsscan Lochem

Bron: Bureau Louter

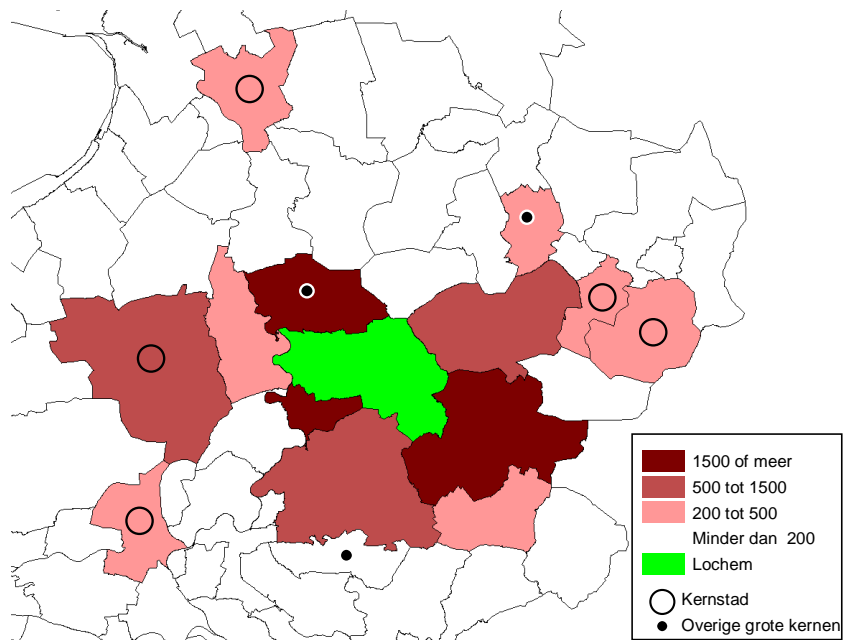
3.1.1 Bedrijvigheidsconcentraties

Binnen de regio zijn de belangrijkste bedrijvigheidsconcentraties te vinden in Deventer en Zutphen. Binnen de gemeente is de grootste bedrijvigheidsconcentratie in de kern Lochem te vinden. De belangrijkste arbeidsmarktrelaties bestaan met Deventer, Zutphen en Berkelland.

3.1.2 Arbeidsmarktrelaties

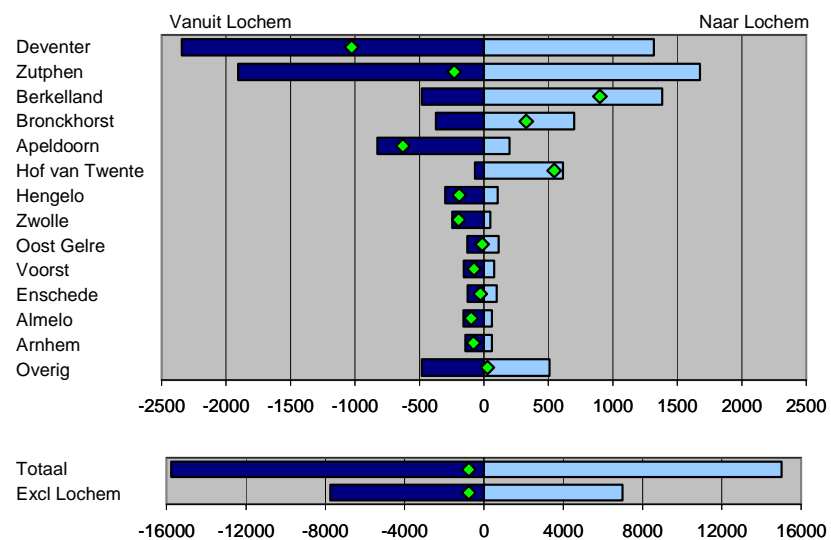
Waar werken inwoners van Lochem en waar wonen de werknemers in Lochem?

Ruim de helft van de inwoners uit Lochem werkt buiten de eigen gemeente. De sterkste arbeidsmarktrelaties bestaan met Deventer, Zutphen en Berkelland. Daarna volgend Hof van Twente, Bronckhorst en het verder weg gelegen Apeldoorn. Lochem heeft met vrijwel alle steden in de omgeving (m.u.v. Enschede) en met alle kleinere gemeenten aan de westzijde een negatief pendelsaldo. Dat betekent dat er meer mensen van uit Lochem in de steden en de westelijke gemeenten werken dan andersom. De gemeenten aan de oostzijde van Lochem hebben een positief pendelsaldo met Lochem.



Afbeelding 5: Intensiteit arbeidsmarkrelaties (woon-werkstromen)

Bron: Bureau Louter



Afbeelding 6: Woon-werkverkeer Lochem

Bron: Bureau Louter

Opleidingsniveau

De inkomende pendel voor laagopgeleiden is groter dan de uitgaande pendel in Lochem en voor middelbaar en hoog opgeleiden geldt dat de uitgaande pendel groter is dan de inkomende. Kortom, het gemiddelde opleidingsniveau van de banen in Lochem is iets lager. Hoog opgeleiden in Lochem werken vooral in Deventer en de overige steden. Wat opvallend is, is dat vanuit Zutphen juist veel hoog opgeleiden in Lochem werken. Dit geldt ook voor Berkelland en Bronckhorst.

Middelbaar en laag opgeleiden uit Lochem werken vooral in Deventer en in sterke mate in Zutphen terwijl er meer de middelbaar en laag opgeleiden uit Berkelland en Bronckhorst in Lochem werken dan andersom.

3.1.3 Benchmarkmodel

In het benchmarkmodel wordt het verschil tussen het feitelijk aantal arbeidsplaatsen en het aantal arbeidsplaatsen dat verwacht zou mogen worden op basis van het aantal inwoners in de leeftijd van 15 tot 65 jaar per economische sector vergeleken met het nationaal gemiddelde. In deze paragraaf worden alleen de conclusies uit het benchmarkmodel weergegeven. Voor een nadere uitleg van de werking van het model wordt verwezen naar de rapportage van Bureau Louter (bijlage 1).

- Op grond van het aandeel van Lochem in het totaal aantal inwoners van 15 tot 65 jaar in Nederland zou je een aantal arbeidsplaatsen verwachten van 15,9 duizend. Feitelijk zijn er 15 duizend arbeidsplaatsen. In Lochem werken 900 mensen minder dan verwacht mag worden op grond van het bevolkingsaandeel.
- Economische sectoren die in Lochem sterker zijn vertegenwoordigd dan verwacht zou mogen worden zijn land- en tuinbouw, industrie, vrijetijdsactiviteiten, zorgsector, detailhandel en overige consumentendiensten.
- Ondervertegenwoordigd t.o.v. nationaal gemiddelde zijn: zakelijke diensten, openbaar bestuur en ICT, transport en ambulante activiteiten, alsmede in geringe mate groothandel, banken/verzekeringen en onderwijs.

3.2 Prognose economische situatie Lochem

Door het Centraal Planbureau zijn vier lange termijn scenario's opgesteld. Deze scenario's zijn door Bureau Louter doorvertaald naar de situatie voor Lochem. Hierdoor wordt duidelijk in welke economische sectoren groei wordt voorzien of juist afname van het aantal arbeidsplaatsen. In deze analyse is steeds de situatie in Lochem vergeleken met de rest van Nederland.

De zorgsector, detailhandel, vrijetijdsactiviteiten, openbaar bestuur en onderwijs zijn nu sterk vertegenwoordigd in de economische productiestructuur van de gemeente Lochem. Volgens de prognoses wordt deze sterke positie echter niet automatisch voortgezet, de prognoses voorzien een ontwikkeling die achterblijft bij het nationaal gemiddelde. Om bijv. de voorsprong in de zorgsector te behouden, is extra inspanning nodig.

Sectoren die zich in de toekomst in Lochem sterker zullen gaan ontwikkelen dan gemiddeld in Nederland, zijn industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid, het bank- en verzekeringswezen en zakelijke diensten. De agribusiness valt in de statistieken onder 'industrie' en is daardoor niet direct herkenbaar. De aanwezigheid van een aantal grote bedrijven in de agribusiness en hun aan- en toeleveranciers is de basis van een sterke economische branche in Lochem waaruit ook veel spin-off kan ontstaan.

Voor bedrijventerreinen hoeven geen nieuwe plannen gemaakt te worden. De huidige plannen voor de aanleg van 26 hectare nieuw bedrijventerrein in de gemeente (dit is inclusief bedrijventerrein Diekink) kunnen naar verwachting tegemoet komen aan de geschatte vraag van 1 á 2 hectare aan nieuwe bedrijventerreinen per jaar in de komende twintig jaar.

3.3 Demografische situatie Lochem

De gemeente is relatief sterk vergrijsd. Vergeleken met het nationaal gemiddelde zijn ouderen oververtegenwoordigd en jongeren ondervertegenwoordigd. Met name twintigers en jonge kinderen hebben maar een klein aandeel in de bevolkingssamenstelling. Dit lijkt te gelden voor veel niet-stedelijke gemeenten maar bij Lochem geldt het wel extra sterk, zo blijkt uit de benchmark (met Berkelland, Rijsen-Holten, Hof van Twente, Voorst, Brummen en Bronckhorst).

In de rapportage van Bureau Louter (bijlage 1) zijn in figuur 3.3 alle migratiepatronen in staafdiagrammen weergegeven van Lochem en de benchmarkgemeenten t.o.v. verschillende gebiedstypen (de stedendriehoek, universiteitssteden, overige regio, middelgrote steden met HBO, de Randstad en overig Nederland) uitgesplitst in verschillende leeftijdsklassen. De hoofdlijnen:

- Per saldo is Lochem de laatste 15 jaar gegroeid. Dit wordt veroorzaakt door een positieve binnenlandse migratie want de natuurlijke groei is, al sinds 1973 (!), negatief in Lochem (meer sterfte dan geboorten).
- Het migratiesaldo is licht negatief geweest ten opzichte van Apeldoorn, Zutphen en Deventer en de universiteitssteden (vertrek

- van jongeren). Dit geldt alleen voor de gezamenlijke steden en niet voor Deventer, Apeldoorn en Zutphen afzonderlijk.
- Ten opzichte van de overige regio en Nederland en de Randstad is het migratiesaldo positief: Met name 40 plussers komen vanuit deze gebiedstypen naar Lochem. Ook de benchmarkgemeenten hebben een positief migratiesaldo ten opzichte van de Randstad en overig Nederland. Echter, voor Lochem geldt dit sterker.
 - Per saldo vestigden zich in de benchmarkgemeenten minder gezinnen. Voor gezinnen uit Apeldoorn, Deventer en Zutphen lijkt Lochem een meer geliefde plaats dan de benchmarkgemeenten.

3.4 Prognose demografische situatie Lochem

Op basis van het PEARL-model (versie 2011) wordt in de regio (in dit geval een straal van 30 km rondom Lochem, met een met afstand afnemende bijdrage) een stabilisatie van het aantal inwoners verwacht en vanaf ongeveer 2025 een afname. Voor Lochem geldt dat echter niet. Volgens het model zal de bevolking van Lochem de komende tien jaar licht afnemen om vervolgens weer te gaan groeien.

Het is opvallend dat de groei op korte termijn zou afnemen aangezien er de afgelopen jaren toch behoorlijk gebouwd is (zie paragraaf 2.3). Ook is de ontwikkeling van het aantal kinderen opvallend te noemen. Volgens het PEARL-model zou er een enorme dip in het aantal kinderen in de leeftijd van 4-11 jaar optreden. Tegelijkertijd zou het aantal twintigers sterk toenemen de komende jaren. Dit is eigenlijk atypisch voor Lochem, zij kent een traditie van wegtrekkende jongeren die gaan studeren. Het is een feit en een zeer goed verklaarbaar fenomeen dat de twintigers uit Lochem wegtrekken om te gaan studeren. Het gemeten opleidingsniveau en welvaartsniveau in de gemeente onderschrijven dit. Ook blijkt dit uit een analyse van de feitelijke migratiesaldi. Toch zijn er aanwijzingen dat het percentage van de jongeren van Lochem dat verhuist op het moment dat men gaat studeren de laatste jaren is afgenomen (mogelijk omdat de aansluiting op en frequentie van het openbaar vervoer beter is geworden). In het PEARL-model wordt voor de toekomst nog een verdere afname verwacht. De grote vraag is of dat juist is. Maar in het algemeen kan worden gesteld dat de uitstroom van jongeren minder groot zal zijn dan in de jaren negentig.

Buiten kijf blijft dat jonge alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen sterk ondervertegenwoordigd zijn in de bevolkingssamenstelling in Lochem. Naar de verdeling over huishoudentype en leeftijdsopbouw beschouwd wijkt Lochem dus aanzienlijk af van het nationaal gemiddelde en Deventer/Zutphen. De verschillen met de benchmarkgemeenten zijn echter niet groot, met als kanttekening dat in het algemeen ouderen een wat groter aandeel innemen in de bevolking in Lochem.

De prognose van het aantal huishoudens via de PEARL-model laat een groei zien (zie onderstaande tabel):

Jaar	2012	2020	2030
huishoudens	14.300	15.000	15.800

Dat betekent dat gemiddeld genomen circa 88 woningen netto per jaar gebouwd moeten worden om huisvesting te bieden aan de groei van huishoudens.

Een uitgebreide beschrijving van de demografische prognoses voor Lochem vindt u in de rapportage van Bureau Louter in bijlage 1.

3.5 Toekomstvisie Lochem

In april 2011 heeft de gemeente Lochem de toekomstvisie “Lochem verbindt prachtig, Toekomstvisie Lochem 2030” vastgesteld. Hierin is opgenomen wat voor de gemeente Lochem wil zijn in 2030.

In de visie benoemt Lochem als haar sterke punten: het mooie groene buitengebied, mix van landbouw en toerisme, de sterke sociale samenhang in de levendige kernen met veel voorzieningen, speciale aandacht voor cultuur, en de sterke economie (gunstige ligging, veel werkgelegenheid, bovengemiddeld opleidings- en inkomensniveau).

Er zijn kanttekeningen te maken op deze toekomstvisie.

De nota gaat te veel mee in de algemene trends in Nederland, zoals de digitalisering van onze maatschappij, de bevolkingskrimp, de vergrijzing en ontgroeningen, etc. Het is de vraag of die trends ook voor de gemeente Lochem gelden. Bovendien gaan de algemene trends uit van sterke dienstverlening, terwijl de zakelijke dienstverlening en ICT in Lochem niet ver ontwikkeld is. Ook staat in de nota dat de handel sterk is, maar dat geldt alleen voor de detailhandel en niet voor de groothandel.

Waar de gemeente Lochem echt sterk in is, wordt niet genoemd: namelijk de zorgsector.

Ook het accepteren van de zogenaamde negatieve bevolkingskrimp in Lochem, zoals de provincie die beoordeelt en er naar handelt, is te gouvernementele houding. Hoofdstuk 5 beschrijft de verschillen in vergrijzende en krimpende regio's en laat daarmee ook de kansen voor Lochem zien. Een te eendimensionale benadering van de 'krimp'-cijfers betekent dus een gemiste kans.

Een andere kanttekening is het niet benoemen van het verschil dat bestaat tussen de kernen Gorssel, Eefde en Epse enerzijds en de kern Lochem anderzijds. Gorssel, Eefde en Epse horen weliswaar tot de gemeente Lochem, maar leunen sterk op en profiteren van de stedendriehoek Apeldoorn, Deventer

en Zutphen. Terwijl de kern Lochem in feite de hele economische en maatschappelijke ontwikkeling moet 'dragen en trekken' voor het gehele omringende gebied. Door dit verschil is het vanuit het bestuur noodzakelijk om differentiatie van beleid te hanteren ten aanzien van Lochem en ten aanzien van Eefde-Gorssel-Epse.

De punten waar de gemeente extra op wil inzetten zijn:

- Sterkere kernen: lokale kracht door samenwerking.
- Maatschappelijk ondernemen: meer deelname van mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt.
- Werk, werk, werk: realiseren van een stevige groei van werkgelegenheid vooral in de sectoren duurzaamheid, agribusiness, recreatie, zorg, cultuur en ruimtelijke beheer en onderhoud.
- Duurzamer: de hele gemeente is zelfvoorzienend in energie in 2030.
- Lef in wonen: uitwerken van onderscheidende woonconcepten voor jongeren en senioren.
- Toonaangevende agribusiness
- Recreatie versterken
- Meer cultuur: meer evenementen en cultuuruitingen vanuit de bewoners versterken.

In het opstellen van de scenario's wordt met de ambities van de gemeente rekening gehouden.

H4 | Scenario's

In de voorgaande hoofdstukken zijn de highlights uit de onderzoeken naar woningmarkt, demografie en economie voor de gemeente Lochem samengevat. Ook hebben we gekeken naar de koers die Lochem heeft uitgezet met haar Toekomstvisie. Het is nu zaak deze gegevens om te zetten in betekenisvol ruimtelijk beleid naar de toekomst.

Uit de analyses blijkt dat het goed gaat met Lochem. Er is sprake van een positief migratiesaldo. Dat is ook zeker belangrijk want de natuurlijk groei in Lochem is al sinds 1973 negatief. Iets minder dan de helft van de verhuizingen naar Lochem, komt ook uit Lochem. Van de overige verhuizingen komt het overgrote deel uit één van de aangrenzende gemeenten. Ook voor andere gemeenten in de regio geldt dat men met name binnen de gemeente of naar aangrenzende gemeenten verhuist. Er verhuizen dus meer huishoudens naar Lochem toe dan dat er vandaan trekken (wel geldt dat het aantal inwoners stijgt en daalt, in 2010 is het inwonersaantal iets gedaald). Wanneer deze trend zich doorzet, zal ook in de komende jaren de woningbehoefte stijgen. Ook is Lochem goed in staat inwoners voor een langere tijd aan zich te binden. Er is een behoorlijk aantal buurten die hoog scoren op woonaantrekkelijkheid.

Het opleidings- en welvaartsniveau is hoog. Zowel wat betreft de werkzame beroepsbevolking als wat betreft de arbeidsplaatsen bij bedrijven en instellingen in Lochem kent de gemeente het hoogste gemiddelde opleidingsniveau in de omgeving (ook hoger dan in Deventer en Zutphen).

Voor een niet-verstedelijkte gemeente kent Lochem een vrij belangrijke werkgelegenheidsfunctie (het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15-64 jaar). Dat is vooral te danken aan de kern Lochem, waar ook velen uit Berkelland, Bronckhorst en Hof van Twente werken. De bevolking aan de westzijde van de gemeente werkt vooral in Zutphen en Deventer. In het algemeen geldt dat het westelijk deel (de vroegere gemeente Gorssel) vooral op de Stedendriehoek is gericht en het oostelijk deel (de vroegere de gemeente Lochem) vooral op de Achterhoek/Twente.

Vergeleken met de omliggende gemeenten ontwikkelt Lochem zich positief.

De grootste vraag in de woningmarkt is momenteel naar flats en bejaardenwoningen. Een doelgroep die veel in deze woningen woont is die van alleenstaande ouderen. Door de sterk vergrijsde bevolkingssamenstelling zal de vraag naar deze woningtypen in de toekomst ook gelijk blijven en licht groeien. Doordat een deel van deze woningen vanzelf weer vrij komt (door sterfte), is het tekort minder groot dan dat wat berekend wordt op basis van in- en uitstroom. Door deze doorstroom komen er weer relatief veel woningen vrij die geschikt

zijn voor jonge gezinnen. Lochem trekt daardoor meer jonge gezinnen aan dan de omliggende gemeenten. Van buiten de gemeente Lochem wordt relatief veel verhuisd naar deze twee-onder-een-kap-en vrijstaande woningen. Het betreft de duurdere koopwoningen. Ook bij deze woningtypen kan in de komende jaren een tekort ontstaan.

Zeer kenmerkend voor de gemeente Lochem is het vertrek van de twintigers. Wanneer de jongeren in Lochem de leeftijd hebben bereikt om te gaan studeren vertrekken zij naar de HBO en universiteitssteden. Uit de migratiesaldi blijken juist veel veertig-plussers vanuit HBO en universiteitssteden en overige Randstad naar Lochem toe te verhuizen.

Qua economie blijkt dat de sectoren land- en tuinbouw, industrie (o.a. agribusiness), vrijetijdsactiviteiten en de zorgsector relatief sterk vertegenwoordigd zijn in de gemeente Lochem. Relatief matig vertegenwoordigd zijn transport, zakelijke diensten, ICT en openbaar bestuur.

Op basis van de verzamelde kennis hebben we ons beraden op de scenario's die het beste aansluiten bij de huidige en toekomstige situatie in de gemeente Lochem.

Scenario's zijn verkenningen en in dit specifieke geval verkenningen naar doelgroepen die het best passen bij de gemeente Lochem. Doordat Lochem een vrij groot oppervlakte beslaat en verschillen vertoont in landschap en invloedsferen, zijn deze scenario's niet bedoeld om een keuzevraagstuk aan de orde te stellen, maar meer de vraag: welke locaties zijn geschikt voor welk scenario en doelgroep? De scenario's kunnen complementair zijn ten opzichte van elkaar.

4.1 Scenario 'het nieuwe werken'

'Het nieuwe werken' (HNW) is sterk in opkomst. Met het nieuwe werken wordt bedoeld dat mensen niet meer elke dag van negen tot vijf naar hun kantoor/bedrijf gaan maar hun eigen werktijden indelen en op andere plekken en vanuit huis gaan werken. Werk en privé lopen meer in elkaar over. Vooral voor werknemers/ ZZP'ers met kinderen is dit ideaal. Zo kunnen zij bijvoorbeeld mee naar de zwembad van hun kind en wordt het verloren uurtje 's avonds of op zaterdagochtend ingehaald. De noodzaak om dichtbij je werk te wonen wordt door het nieuwe werken kleiner. Met behulp van social media, email, skype etc. kan eenvoudig contact worden gehouden met collega's en leidinggevenden. Alleen voor een wekelijks werkoverleg en afspraken zoekt men elkaar op.

Het profiel van Lochem leent zich zeer goed om in te zetten op de doelgroep van HNW 'ers. Alle ingrediënten zijn daarvoor in de gemeente aanwezig: Lochem is aantrekkelijk voor mensen buiten de regio vanwege de mogelijkheid ruim te kunnen wonen, er is een mooie woonomgeving, voldoende

voorzieningen en de bereikbaarheid is redelijk goed. Lochem blijkt ook al goed in staat gezinnen aan te trekken en veertigplussers vanuit de HBO-, universiteitssteden en overige Randstad. Dit is bij uitstek de groep die meedoet/wil doen aan het nieuwe werken. Wel is van belang dat de gemeente investeert in goede voorzieningen: perfecte internet- en mobiele telefoniedekking (dat is nu niet het geval!).

Om de aantrekkelijkheid van Lochem voor deze doelgroep verder te versterken kan woningbouw zich richten op ruime woningen met mogelijkheden voor een kantoor aan huis. Of woningen met veel slaapkamers of een grote zolder waar een werkruimte in gecreëerd kan worden.

Waar ook vraag naar zal ontstaan zijn gebouwen met collectieve werkplekken in de wijk. Het is er warm, er is een koffieapparaat, een overlegruimte en voldoende werkblad waar je met je eigen laptop kunt inpluggen. Dit is voor werknemers en ZZP'ers die wel aan het nieuwe werken mee doen maar geen goede werkplek hebben thuis, graag toch menselijk contact hebben en de voordelen inzien van kruisbestuiving met mensen uit heel andere vakgebieden. Een dergelijke werkplek kun je reserveren via internet of er gewoon langs lopen. Je betaalt een soort 'huur' per uur of dagdeel. Een dergelijke 'community workspace' kan door de gemeente ontwikkeld en geëxploiteerd worden of door een collectief particulier opdrachtgeverschap. Het zal zeker bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de wijk voor de doelgroep van nieuwe werkers.

Door het aanbieden van woningen die geschikt zijn voor het nieuwe werken en voorzieningen op gebied van collectieve werkplekken wordt de gemeente ook aantrekkelijker voor werknemers in de sectoren zakelijk dienstverlening en ICT. Deze sectoren zijn momenteel zwak vertegenwoordigd in Lochem. Een ander positief neveneffect van deze 'nieuwe werkers' is dat de horeca sector indirect gestimuleerd wordt doordat tussen de middag veel meer genuttigd wordt en de plaats Lochem veel levendiger wordt. Bij dit scenario kunnen de te realiseren woningen in principe overal in de gemeente worden ontwikkeld.

Naast 'het nieuwe werken' is het versterken van bestaande sterke punten zoals de agribusiness en de recreatieve sector een vanzelfsprekende zaak. Bij de recreatieve sector gaat het om het genieten van het typische eigen kwaliteiten van de gemeente Lochem, namelijk het mooie recreatieve landschap waarin de steden en dorpen zijn ingebed. De agribusiness vloeit voort uit de producten van de landbouw waar de gemeente Lochem al eeuwen zijn bestaansrecht aan te danken heeft.

4.2 Scenario 'vergrijzing verzilveren'

Lochem is sterk vergrijsd. Dat is niet nieuw, Lochem kent al heel lang een vergrijsde bevolkingssamenstelling. Uit de analyse van verhuisbewegingen van WDM blijkt dat wel dat er weinig 65-plussers naar Lochem toe verhuizen. De doelgroep van (welvarende) ouderen is in de nabije toekomst van belang voor Lochem. Om deze groep goed te bedienen en daarmee ook welvarende ouderen van buiten de gemeente aan te trekken kan Lochem zich richten op onderscheidende woonvormen.

De zorg is ook één van de sterke arbeidssectoren in Lochem. De zorgsector is er wel één die aan veranderingen en trends onderhevig is.

Trends in de zorgsector

Binnen de zorgsector zijn meerdere trends te onderscheiden. Er is sprake van toenemende marktwerking in de zorg. Mensen hebben meer te besteden en ook de zorgfinanciering maakt een grotere vraagsturing mogelijk. Particuliere initiatieven en vraaggerichte producten hebben zich de laatste jaren sterk ontwikkeld. Ziekenhuizen moeten steeds meer werken binnen een concurrerende markt en zich onderling profileren. Door invoering van het persoonsgebonden budget zijn mensen vrijer te kiezen voor zorg elders dan in de traditionele instellingen. De komende jaren zal het persoonsgebonden budget wel weer sterk teruggedraaid worden door het kabinet in verband met bezuinigingen.

Daarnaast is de zorg ('care') meer decentraal geregeld. Mensen die zorg nodig hebben hoeven niet naar zorgcomplexen te verhuizen maar kunnen in eerste instantie in hun eigen woning blijven en hier gebruik maken van zorgdiensten. Een vergelijkbare ontwikkeling, zij het vanuit een andere filosofie, is de 'vermaatschappelijking van de zorg' die zich voordoet binnen de grote instellingen voor verstandelijk gehandicapten en psychiatrische patiënten. De uitgangspositie is de verblijfszorg voor mensen die langdurige zorg nodig hebben. Voor het verblijf op het instellingsterrein worden alternatieven gezocht in de vorm van kleinschalige woonvormen met begeleiding in gewone wijken. Ook wordt de weg van de omgekeerde integratie gevolgd door woonwijken te realiseren op de instellingsterreinen waar mensen met en zonder beperkingen bij elkaar wonen.

Extramuralisering is een dominante ontwikkeling in de praktijk van de zorg. Dat wordt bijvoorbeeld duidelijk door het gegeven dat de gemiddelde leeftijd van bewoners in de verzorgingshuizen is opgelopen van 70 naar 85 jaar waardoor de woonduur in de huizen sterk beperkt is. Ouderen blijven veel langer zelfstandig thuis wonen ook als ze zorg nodig hebben. De extramuralisering heeft ook als effect dat care en cure dicht bij elkaar komen te liggen en dat het onderscheid verder vervaagt. Eerder was het zo dat mensen die zorg nodig hadden een allesomvattend pakket in intramurale setting kregen. De huidige en

komende generatie ouderen houden hun eigen huisarts, tandarts of fysiotherapeut en ontvangen waar nodig thuis aanvullende zorg en begeleiding.

Een algemene trend is dat mensen mondiger worden en hoge eisen stellen aan de kwaliteit en keuzemogelijkheden van de leefomgeving. Dit geldt ook voor de zorg. Patiënten wachten niet meer rustig tot ze aan de beurt zijn. De kritische zorgconsument kijkt verder dan het plaatselijke ziekenhuis om een behandeling te krijgen met de grootste kans op succes of met leefomstandigheden die beantwoorden aan de eigen behoefte.

Tevens zijn de ouderen van tegenwoordig actiever en meer bewust van een gezond leefpatroon. Meer geld en tijd wordt besteed aan het gezond en fit blijven (golf, fitness, wellness-centra).

Waar mogelijk willen mensen, ondanks benodigde medische behandelingen, hun eigen leven zoveel en zo goed mogelijk kunnen voortzetten. Waar het niet mogelijk of wenselijk is dat mensen zorg aan huis krijgen kunnen in de nabijheid meer en minder luxe hotelvoorzieningen worden gerealiseerd.

Woningaanbod

Inspelende op bovengenoemde trends is het kansrijk de senioren vast te houden en van buiten aan te trekken door het aanbieden van een goed geoutilleerd zorgaanbod van hoogwaardige kwaliteit. Daarin onderscheiden nieuwe elementen in de zorg en combinaties (zoals zorghotels) de regio als zorg-regio. De kwaliteit en kwantiteit van de voorzieningen spelen daarin ook een belangrijke rol. Vooral persoonlijke dienstverlening – van thuiszorg, fysiotherapie, kapper, etc.- en leisure faciliteiten die passen bij de doelgroepen moeten het leven in de gemeente veraangenamen.

Het aantrekkelijke landschap in Lochem met rust en ruimte om te bewegen en de zeer gunstige scores op sociaal klimaat, veiligheid en overlast (vitaliteitsscan) zal de trek van senioren alleen maar positief beïnvloeden.

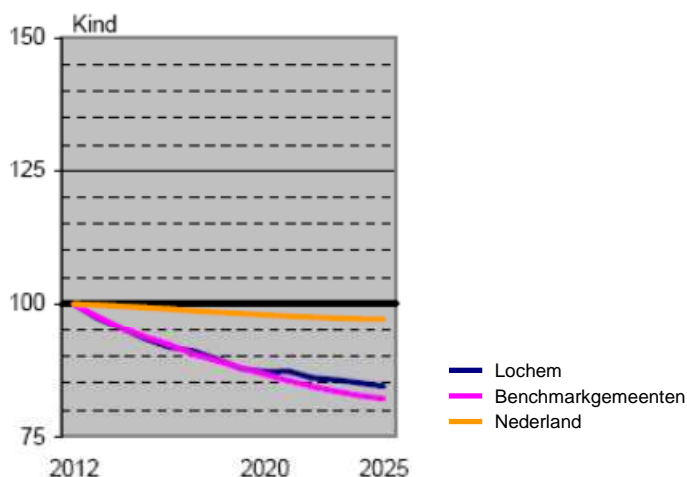
Door de instroom van deze doelgroep zal ook het woningaanbod aangepast moeten worden. Mooie serviceflats met ruime appartementen zullen veel gevraagd worden. In deze flats kan alles verzorgd worden: eten van de traiteur wordt bezorgd, fysiotherapie is in huis aanwezig net als sauna en zwembad. De flats zijn goed beschermd met camera's en beveiliging. Daarnaast is ook een iets minder luxueuze variant van serviceflats denkbaar.

Door het bouwen van aantrekkelijke, hoogwaardige serviceflats zullen de twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen waar de senioren nu nog lang in wonen eerder vrijkomen hetgeen een gunstige invloed heeft op de doorstroming. Door het eerder vrijkomen van dit woningtype zullen met name

meer (jonge) gezinnen aangetrokken kunnen worden. Ook kan de realisatie van aantrekkelijke, hoogwaardige serviceflats nieuwe bewoners aantrekken.

4.3 Scenario 'jonge gezinnen'

Vergrijzing en ontgroening zijn verschijnselen die in Lochem heel sterk voorkomen ten opzichte van het nationaal gemiddelde en ook iets sterker dan in de vergelijkbare gemeenten. Bovendien laat de PEARL-bevolkingsprognose van de gemeente Lochem zien dat er een stevige daling te verwachten is in het aantal kinderen in de leeftijd van 4-11 jaar.



Afbeelding 7: Ontwikkeling aantal kinderen

Bron: Bureau Louter

Wanneer dat uitkomt heeft het consequenties voor alle voorzieningen die kindgebonden zijn zoals basisscholen, kinderdagopvang, speeltuinen, zwembaden, etc. Zeven jaar later raakt dat de voorzieningen die dan pubergebonden zijn zoals middelbare scholen, sportfaciliteiten, horeca en dergelijke.

In dit scenario gaat het er om de verscheidenheid en diversiteit van voorzieningen van de gemeente zoveel mogelijk in stand te houden. Daartoe wordt als beleidsprioriteit geformuleerd zoveel mogelijk jonge gezinnen te behouden dan wel aan te trekken. De huishoudens die binnen Lochem het meest verhuizen zijn huishoudens met een gemiddelde tot bovengemiddelde welstand. Voor deze doelgroep zou de gemeente gezinswoningen kunnen ontwikkelen in die gebieden waar ook veel werkgelegenheid aanwezig is. Dat betekent dicht bij de stedendriehoek en in Lochem. Het gaat dan om een

gezinswoningen met tuin die veel woonoppervlakte bieden voor een gemiddelde prijs (de woningen zouden qua prijs iets boven die van starterswoningen moeten liggen).

De afgelopen jaren heeft de gemeente Lochem ook goed gezinnen weten aan te trekken van buiten de gemeente blijkt uit de migratiesaldi en uit de woningmarktanalyse van WDM. Uit de verhuisbewegingen van de afgelopen vijf jaar blijkt dat Lochem vanuit het kerngebied en 'overig Nederland' met name huishoudens aantrekt met een bovengemiddelde of hoge welstand. Voor deze doelgroep zouden twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden op mooie landelijke locaties in de gemeente.

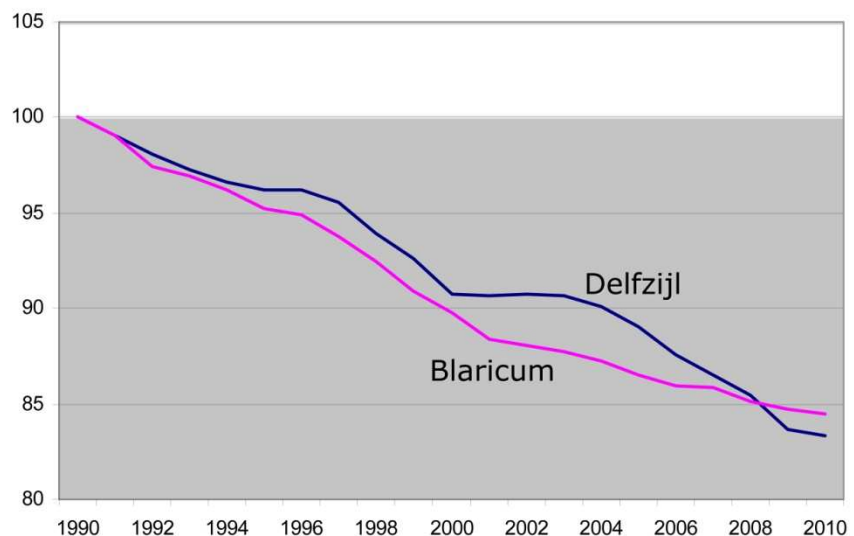
H5 | Advies voor de structuurvisie

5.1 Inleiding krimp

Wij hanteren het begrip bevolkingskrimp voor de combinatie van bevolkingsdaling en afnemend arbeidsperspectief en voorzieningenniveau. Daarom beschouwen wij gemeenten als Haren, Bloemendaal en Blaricum, ondanks een dalende bevolking, niet als krimpgemeenten. Lochem behoort tot dezelfde categorie als Haren, Bloemendaal en Blaricum: welvarend, vergrijsd met mooie woningen in een prachtige omgeving. Bij deze gemeenten gaat het er meer om of er sprake is van toename van het aantal huishoudens dan de schommelingen in het aantal inwoners. Vanwege het uitgavenpatroon van deze huishoudens komen de voorzieningen niet onder druk te staan zoals in andere krimpgebieden en is soms zelfs uitbreiding nodig.

Hoe anders ligt dat in de gemeente Delfzijl, waar er sprake is van afnemende bevolking van 7.000 personen in de afgelopen 10 jaar tijd, waar ook het aantal huishoudens daalt, het winkelcentrum met 10.000m² moet in krimpen (een vijfde van het kernwinkelapparaat) en reeds meer dan 1000 woningen gesloopt zijn.

Index bevolkingsontwikkeling 1990-2010 Twee gemeenten met sterkste afname



Afbeelding 8: Bevolkingsontwikkeling twee gemeenten met sterkste afname

Bron: Bureau PAU en Bureau Louter

Bevolkingsdynamiek is van alle tijden. In Nederland zijn we in algemene zin groei gewend, maar op lokaal en regionaal niveau hebben er altijd al aanzienlijke verschillen bestaan. Bevolkingsdaling heeft zich eerder voorgedaan in wijken, steden of delen van het landelijk gebied. Leidend daarbij waren de kansen voor werk en opleiding die zich in een gebied voordeden, de kwaliteit van de leefomgeving (woonomgeving, voorzieningen) en de afstand die mensen bereid waren om te reizen naar werk, onderwijs en voorzieningen. De uitstoot van arbeid uit eerst de agrarische sector en vervolgens de industrie heeft geleid tot verdere concentratie van bevolking in of rond stedelijke centra dan wel regio's waar de dienstensector voor vervangend werk kon zorgen. Dat is een mondiaal verschijnsel waaraan Nederland zich niet heeft onttrokken. In Nederland uit zich dat enerzijds in bevolkingsdaling in landelijke gebieden (zoals Noord-Nederland) en anderzijds in steden (Zuid-Limburg) of delen van steden (grote steden geheel Nederland).

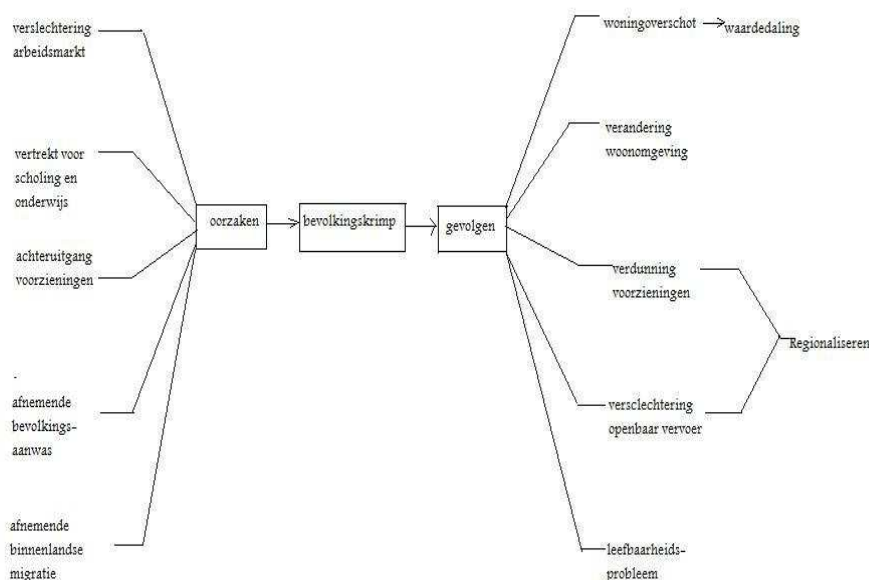
Het streekplan van Gelderland maakt geen onderscheid tussen de verschillende soorten van bevolkingsafname. Hierdoor ontstaat er een stigmatisering op het begrip bevolkingsafname of -krimp. Bij menig bestuurder kan hierdoor een ongenueanceerd negatief beeld over bevolkingsafname ontstaan terwijl niet alle vormen van bevolkingskrimp dus negatief hoeven te zijn in termen van voorzieningen en leefbaarheid. Naar onze opvatting is er een groot verschil tussen bevolkingsafname in gemeenten als Blaricum, Lochem, Haren en Bloemendaal tegenover de bevolkingkrimp in Delfzijl .

5.2 Krimpstrategieën

Al in maart 2008 hebben de Raden van Openbaar Bestuur (ROB) en de Raad van financiële verhoudingen (Rfv) een rapport uitgebracht waarin ze stellen dat er een omslag in het denken moet komen van bevolkingsgroei naar bevolkingsafname en dat er een acceptatie moet komen over het nieuwe verschijnsel. Zowel het ROB als Rfv vinden dat bevolkingsafname niet bestreden moet worden, want dat gaat in hun visie meestal ten koste van buurgemeenten (kannibalisering). Ook het Planbureau voor de Leefomgeving (PLB) schreef in 2010 een rapport met als titel: *“Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland; beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's”*. Een van hun aanbevelingen luidt: “Gemeenten in de huidige krimpregio's en de anticipeerregio's moeten niet alleen in hun woningmarktbeleid rekening houden met demografische krimp, maar ook in hun ruimtelijk-economisch, detailhandels-, arbeidsmarkt- en bedrijventerreinenbeleid. Dit vanwege de (in)directe invloed die demografische krimp op de economie heeft en omgekeerd. Ook kan krimp de uitvoering van economisch beleid bemoeilijken. Zo zal de herstructurering van bedrijventerreinen in krimpregio's lastig zijn, omdat het meestal geen optie is

om deze terreinen te transformeren tot woonwijken. Er is immers nauwelijks vraag naar woningen”.²

Het is opmerkelijk dat gerenommeerde instituties geen onderscheid maken tussen de verschillende soorten van bevolkingsafname. Maar is het feit dat jongeren naar de grote steden gaan om te studeren aan een HBO of universiteit dan ook een vorm van kannibaliseren of is het een natuurlijk proces? Ook het feit dat hoog opgeleiden vervolgens werk zoeken in de grote steden ligt in het verlengde van hetzelfde fenomeen. Theoretisch kan men bevolkingsafname keren, stabiliseren begeleden. Welke strategie men wil hanteren hangt af of men de oorzaken dan wel de gevolgen wil aanpakken.



Afbeelding 9: Krimp strategieën

Bron: Bureau PAU

5.3 Situatie Lochem

Woningmarkt

Bovenstaande verhandeling over krimp en de gevolgen ervan is opgenomen om aan te geven dat er meerdere soorten krimp bestaan. Voor Lochem geldt dat de natuurlijke groei negatief is. Echter, het aantal huishoudens groeit vanwege de binnenlandse migratie. Daarbij trekt Lochem met name welvarende huishoudens aan hetgeen positief is voor het draagvlak van voorzieningen en

² PBL: Van bestrijden naar begeleiden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland. Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's; 2010, blz.10

de leefbaarheid in de gemeente. Volgens de landelijke prognose modellen zal Lochem de komende jaren een beetje krimpen en vervolgens weer gaan groeien. Dit hoeft dus geen enkel probleem te zijn. De enigszins pessimistische blik van de provincie kan dus gecorrigeerd worden. Lochem lijkt meer op Bloemendaal, Haren, Blaricum en Wassenaar dan wat wij onder een krimpgemeente verstaan. De gemeente heeft tot nu heel goed gepresteerd. Er is immers nauwelijks leegstand in de gemeente.

Uit de analyses blijkt dat er de komende jaren nog gebouwd kan worden in Lochem. In de scenario's is aangegeven op welk typen woningen het beste ingezet kan worden. Deze scenario's sluiten aan bij de huidige en verwachte landelijke trends en de ontwikkelingen in Lochemse bevolkingssamenstelling.

Voorzieningen

Om de noodzakelijke binnenlandse migratie op peil te houden moet Lochem moeite blijven doen om aantrekkelijk te blijven voor huishoudens van buiten de gemeente en haar voorzieningen op peil te houden. Het beheer en onderhoud van de woonomgeving is daarbij van groot belang. Ook is aandacht voor de arbeidsmarkt is belangrijk, maar over het algemeen valt de arbeidsmarkt moeilijk te sturen. De gemeente kan hooguit zo goed mogelijk faciliteren. Een belangrijk aspect qua voorzieningen is het versterken van het openbaar vervoer. Uit de analyse van bureau Louter zijn er aanwijzingen te vinden dat de het saldo van vertrekkende jongeren (startende studenten) in Lochem is afgenomen vanaf het moment dat de treinen in Lochem om het halfuur gingen rijden. Wanneer het voor studenten mogelijk is om de universiteit of HBO met openbaar vervoer goed te bereiken zullen ze eerder geneigd zijn in Lochem te blijven. De huidige kabinetsmaatregelen zoals boetes voor lang studeerders, hoge studiekosten tweede opleiding etc. en de nog steeds torenhoge prijzen voor studenten kamers zullen dit effect alleen maar versterken. Wanneer deze doelgroep in Lochem blijft zullen zij ook eerder geneigd zijn in Lochem te blijven wanneer zij gaan werken en een gezin stichten. Met de voor Lochem voorspelde dip in aantal kinderen een positieve ontwikkeling.

Een laatste advies qua voorzieningen is te zorgen voor een uitstekend mobiel netwerk en internet dekking. Dit is cruciaal voor het vasthouden van studenten (studeren op afstand vereist goed internet) en voor het slagen van het scenario van 'het nieuwe werken'.

Plannen zonder blauwdruk

Voorheen waren gebiedsontwikkelingen veelal gebaseerd op een masterplan met een lange termijn eindbeeld. Deze aanpak is niet raadzaam in de huidige economische situatie en het tijdperk van snelle maatschappelijke ontwikkelingen. Planvorming vraagt om meer flexibiliteit op korte termijn.

Bij flexibel gefaseerd plannen is er geen vast eindbeeld gedefinieerd, wat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe inzichten en private partijen en burgers het

rentmeesterschap geeft bij inrichting en beheer van de omgeving. Of zoals Peter van Rooy (codirecteur van innovatieprogramma NederLandBovenWater en directeur van Accanto) het noemt: uitnodigingsplanologie. Hierbij bepalen overheden op hoofdlijnen waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn met het oog op lange termijn prognoses en te beschermen waarden. In deze zin is het met recht nog planologie. Maar binnen kaders op hoofdlijnen stellen overheden zich uitnodigend en faciliterend op tegenover initiatiefnemers, zowel privaat als particulier.

Uitnodigingsplanologie staat voor sturing vanuit publieke verantwoordelijkheden daar waar nodig en effectief. Vooral niet overnemen van ondernemen door privaat en particulier, maar werk maken en benutten van complementaire rollen.