

Bronckhorst geeft je de ruimte!



Woonagenda gemeente Bronckhorst 2016-2020

Voorwoord

Goed wonen, nu en in de toekomst, is een van de belangrijke behoeften van mensen. Met deze woonagenda voor de gemeente Bronckhorst geven wij een meer specifieke en lokale invulling van de Regionale Woonagenda 2015-2025. De demografische ontwikkelingen zijn daarin leidend.

Wij willen dat Bronckhorst een gemeente is waar iedereen binnen afzienbare tijd een geschikte woning kan vinden. Een gemeente waarin iedereen zich thuis voelt, ongeacht inkomen, gezinssamenstelling en afkomst.

De belangrijkste thema's voor de komende jaren zijn in deze woonagenda verwerkt. De ontgroening en de krimp gaan een steeds belangrijkere rol spelen. Door de wijzigingen op gebied van wonen en zorg en het langer thuis blijven wonen met ondersteuning, worden de eisen aan de woningen anders. Daarnaast hebben we te maken met de nieuwe Woningwet (met oa. andere rol voor huurdersverenigen) en het feit, dat het moeilijker is geworden om een woning te financieren. Ook deze zaken vragen een adequaat handelen van de gemeente. Uiteraard hebben wij ook oog voor het belangrijke thema duurzaamheid.

Wij gaan altijd uit van de inwoner, die zoveel mogelijk zelf de regie heeft over zijn eigen leven, dus ook hoe hij of zij wil wonen.

Met deze woonagenda in de hand hebben wij het vertrouwen dat wij samen met onze inwoners en partners komen tot een gemeente waarin alle inwoners, waar nodig een passende woning kunnen vinden, maar bovenal zich thuis kunnen voelen. Daarom "Geeft Bronckhorst je de ruimte"

Arno Spekschoor, wethouder wonen
Antoon Peppelman, wethouder zorg

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	6
Hoofdstuk 1: Inleiding	7
1.1. Herziene Woningwet	7
1.2. Samenwerking	8
1.3. Opbouw	8
1.4. Tot slot	8
Hoofdstuk 2: Wonen in de gemeente Bronckhorst	9
2.1. De Bronckhorster woningmarkt	9
2.2. Leefbaarheid	10
2.3. Doelstellingen en ambities	10
Hoofdstuk 3: De woningvoorraad	11
3.1. Koopwoningmarkt	11
3.2. Huurwoningmarkt	11
3.3. Doelstellingen en ambities	12
Hoofdstuk 4: Nieuwbouw tot 2025	13
4.1. Van kwantiteit naar kwaliteit	13
4.2. Doelstellingen en ambities	14
Hoofdstuk 5: Wonen en zorg	15
5.1. Zelfstandig wonen	15
5.2. Intramuraal wonen	17
5.3. Tussencategorie	17
5.4. Doelstellingen en ambities	17
Hoofdstuk 6: Betaalbaarheid en financierbaarheid	18
6.1. Koopwoningmarkt	18
6.2. Huurwoningmarkt	18
6.3. Beperken woonlasten, het woonlastenprincipe	20
6.4. Doelstellingen en ambities	20
Hoofdstuk 7: Energie en duurzaamheid	21
7.1. Landelijk Energieakkoord (2013)	21
7.2. Gelders Energieakkoord (maart 2015)	21
7.3. Energietransitienota Duurzame Energie Achterhoek (2015)	21
7.4. Bronckhorst energieneutraal in 2030	21
7.5. Verduursaam energieloket	22
7.6. Doelstellingen en ambities	22
Hoofdstuk 8: Huisvesting bijzondere doelgroepen	23
8.1. Dak- en thuislozen, zwerfjongeren, ex-gedetineerden, mensen met psychische beperkingen en vrouwenopvang	23
8.2. Beschermd wonen	23
8.3. Statushouders	23
8.4. Doelstellingen en ambities	24

Hoofdstuk 9: Aanpak en uitwerking woonagende Bronckhorst 2016-2020	25
9.1. Monitoring	25
9.2. Communicatie en participatie	25
9.3. Nieuwe aanpakken voor samenwerking	25
9.4. Integrale aanpak voortzetten	25
Uitvoeringsprogramma	26
Bijlagen:	
Bijlage 1: Factsheet Hengelo	29
Bijlage 2: Factsheet Steenderen	30
Bijlage 3: Factsheet Vorden	31
Bijlage 4: Factsheet Zelhem	32
Bijlage 5: Factsheet Buitengebied en kleine kernen	33
Bijlage 6: Factsheet Bronckhorst	34
Bijlage 7: Overzicht intramurale zorg	35
Bijlage 8: Bezit woningcorporaties	36
Bijlage 9: Herziene Woningwet	37
Bijlage 10: Begrippenlijst	38

Samenvatting

De woonagenda 'Bronckhorst geeft je de ruimte!' is erop gericht om te komen tot een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. De **Kernboodschap** voor de komende jaren luidt:

1. *Om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief) is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Woongemak Bronckhorst en verduurzaming gaan daarbij hand in hand.*
2. *We hebben voldoende woningen om te voorzien in de vraag. We voegen in de periode 2010-2025 netto maximaal 385 woningen toe en stemmen onze woningbouwplanning hierop af.*
3. *Voor het leegstaand en leegkomend vastgoed is naast een gezamenlijke regionale beeldvorming, een duidelijk lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate sloop aan de orde zijn.*
4. *Wonen en Zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze ontwikkelingen. Een goede digitale infrastructuur is daarbij een hulpmiddel.*
5. *Gemeente, corporatie en andere woningeigenaren hebben een eigen verantwoordelijkheid om de waarde ontwikkeling van onze woningen op peil te houden. Sloop en vervanging behoren daar ook toe.*

Samen met de in onze gemeente werkzame woningcorporaties wordt er gewerkt aan de doelstellingen en ambities zoals verwoord in deze woonagenda. Deze liggen op het gebied van: de bestaande woningvoorraad, de nieuwbouw, wonen en zorg, betaalbaarheid, duurzaamheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Door middel van jaarlijkse monitoring van de ontwikkelingen in de *bestaande woningvoorraad*, de prijsontwikkeling, de verhuurbaarheid maar ook de leegstand, houden we een vinger aan de pols. Wanneer de uitkomsten van de monitor hier aanleiding toe geven kan dit leiden tot bijsturing van het gevoerde beleid.

Iedere gemeente kijkt kritisch naar de huidige plancapaciteit en brengt deze terug tot de afgesproken regionale aantallen. Voor Bronckhorst betekent dat terug naar 385 *nieuw toe te voegen woningen* in de periode 2010-2025. Bronckhorst is al jaren volop bezig met het terugbrengen van de plancapaciteit. Bij het bepalen of extra woningen in een kern nodig zijn is een goede afweging van belang: voorzien de woningen in een lange termijnvraag en kan hierin binnen de bestaande woningvoorraad niet worden voorzien? Dragen de woningen bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit en/of de leefbaarheid? Naast toevoeging door nieuwbouw zal er ook nieuwbouw nodig zijn die dient ter vervanging van bestaande woningen met een slechte kwaliteit en zonder toekomstwaarde. Echter, er zal ook sloop zonder vervangende nieuwbouw plaats moeten gaan vinden wanneer de huishoudensdaling in de periode 2025-2030 zal inzetten. Met de woningcorporaties wordt gezamenlijk bekeken waar de kansrijke en kansarme wijken zich binnen Bronckhorst bevinden.

Ook op het gebied van *wonen en zorg* zijn er diverse ontwikkelingen. Steeds meer mensen worden oud in de eigen woning, ook als zij te maken krijgen met een zorgvraag. Het is daarom belangrijk de bestaande woning aan te passen zodat de zorg zo lang mogelijk in de woning geleverd kan worden. Een grote opgave ligt in het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

Betaalbaarheid en financierbaarheid vormen de belangrijkste knelpunten op de woningmarkt. Steeds meer bewoners lopen het risico dat zij hun huur of hypotheeklasten niet meer betalen kunnen. Voor middeninkomens is het lastig om een hypotheek te krijgen. De sociale huursector wordt steeds meer het domein van de lagere inkomensgroepen. Door de woonlasten te beperken en bijvoorbeeld de starterslening aan te bieden neemt de betaalbaarheid toe.

Bronckhorst heeft de ambitie in 2030 energieneutraal te zijn. Om dit te bereiken moet zowel energie bespaard als opgewekt worden. Een van de prioriteiten de komende jaren is het *verduurzamen* van de bestaande woningvoorraad.

Met de meeste mensen in de samenleving gaat het goed. Een klein deel kampt echter met problemen en hebben hulp nodig bij het vinden van geschikte huisvesting en begeleiding. In het 'Convenant Samenwerken OGGz, maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de regio Achterhoek' hebben de Achterhoekse gemeenten hierover afspraken met elkaar gemaakt. Een andere *bijzondere doelgroep* vormen de statushouders. In samenwerking met de woningcorporaties zoeken we naar voldoende mogelijkheden om aan onze taakstelling en de door de gemeenteraad aangenomen motie te kunnen voldoen.

Hoofdstuk 1. Inleiding

De Achterhoek is volop in beweging. Het aantal inwoners neemt al enkele jaren af, terwijl het aantal huishoudens nog beperkt blijft groeien tot ongeveer de periode 2025-2030. Het gevolg van deze twee ontwikkelingen is onder andere dat de leegstand van (maatschappelijk en zakelijk) vastgoed toeneemt. Vanaf 2025 geldt dit ook voor woningen. Het aantal ouderen gaat de komende jaren flink groeien. Bewoners nemen steeds vaker het heft in handen en organiseren hun eigen zorg, energie en voorzieningen. De verwachting is dat de bedrijvigheid gaat toenemen terwijl de beroepsbevolking afneemt. Ook andere ontwikkelingen zijn van belang: de regio innoveert, maakt in toenemende mate gebruik van duurzame energie en er worden allerlei initiatieven van onderop ontwikkeld.

Om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen werkt de gemeente Bronckhorst op het gebied van de volkshuisvesting al jaren samen in regionaal verband. Deze samenwerking resulteerde in 2011 in de Regionale Woonvisie 2010-2020. Vervolgens is in mei 2015 de Regionale Woonagenda 2015-2025 vastgesteld. Beide visies werden vastgesteld door zeven Achterhoekse gemeenteraden¹, door de besturen van de Achterhoekse woningcorporaties² en GS van de provincie Gelderland. De Regionale Woonagenda is tot stand gekomen in samenspraak tussen beleidsmedewerkers, bestuurders, burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. De Regionale Woonagenda richt zich primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Daarnaast is er aandacht voor het thema 'wonen en zorg' en het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk en zakelijk vastgoed. Binnen de kaders van de Regionale Woonagenda is onze lokale Woonagenda 'Bronckhorst geeft je de ruimte!' tot stand gekomen.

1.1. Herziene Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond de samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten. De rol van de woningcorporaties is de laatste jaren veranderd. In de nieuwe Woningwet staan aangescherpte regels over het taakgebied van de woningcorporaties en het toezicht. De kerntaak van de woningcorporaties is: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

De lokale woonagenda van de gemeente Bronckhorst vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeente, corporaties en huurders met elkaar gaan maken. Aan de woningcorporaties vragen we te investeren in de bestaande woningvoorraad. Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen moet de bestaande woningvoorraad geschikt gemaakt worden. Hier ligt de grootste prioriteit. Ook het huisvesten van statushouders heeft de komende jaren grote prioriteit. En op de derde plaats is het belangrijk dat er geïnvesteerd wordt in duurzaamheid. We realiseren ons dat dit forse investeringen zijn en willen hierover in gezamenlijkheid graag goede afspraken maken met de woningcorporaties.

1.2. Samenwerking

Mensen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, verhuizen niet langer naar een instelling wanneer zij zorg nodig hebben. Naast de woningcorporaties is daarom ook samenwerking met andere partijen zoals zorgaanbieders, maatschappelijke organisaties en marktpartijen noodzakelijk. Men moet ondersteund worden bij het zelfstandig blijven wonen en in de gelegenheid zijn deel te blijven nemen aan de maatschappij. Samen met de diverse partijen wordt gewerkt aan een juiste mix voor het noodzakelijke aanbod van 'wonen' en voorzieningen voor ieders (zorg)behoefte.

1.3. Opbouw woonagenda

Voor u ligt de Woonagenda gemeente Bronckhorst 2016-2020 'Bronckhorst geeft je de ruimte!'. Om aansluiting te houden met de Regionale Woonagenda is ervoor gekozen om een doorvertaling van deze Regionale Woonagenda naar de Bronckhorster situatie te maken. De opbouw van de hoofdstukken en thema's volgt de Regionale Woonagenda.

¹ Gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, oost Gelre, Oude IJsselstreek, Winterswijk

² Sité Woondiensten, ProWonen, Wonion en De Woonplaats

De volgende thema's komen achtereenvolgens aan bod:
Hoofdstuk 2: Wonen in de gemeente Bronckhorst
Hoofdstuk 3: De woningvoorraad
Hoofdstuk 4: Nieuwbouw tot 2025
Hoofdstuk 5: Wonen en zorg
Hoofdstuk 6: Betaalbaarheid en financierbaarheid
Hoofdstuk 7: Energie en duurzaamheid
Hoofdstuk 8: Huisvesting bijzondere doelgroepen
Hoofdstuk 9: Aanpak en uitwerking woonagenda Bronckhorst 2016-2020

1.4. Tot slot

Het is lastig om in de toekomst te kijken. Hoe de woningmarkt zich zal ontwikkelen is onzeker. De wereld om ons heen blijft drastisch en in snel tempo veranderen. We zijn de maakbaarheid voorbij en krijgen meer en meer te maken met een beweging die vraagt om (regel)ruimte en flexibiliteit. Kansen liggen in de kracht van samenwerken, zowel van overheden en instanties als van bewoners.

De woonagenda gemeente Bronckhorst 2016-2020: 'Bronckhorst geeft je de ruimte!' is tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties ProWonen en Sité. Ook de in de gemeente Bronckhorst actieve huurdersverenigingen zijn gedurende het proces over de inhoud van de woonagenda geïnformeerd.

Omdat de lokale woonagenda's ook regionaal moeten worden afgestemd, is deze ook door het Poho ROV vastgesteld.

2. Wonen in de gemeente Bronckhorst

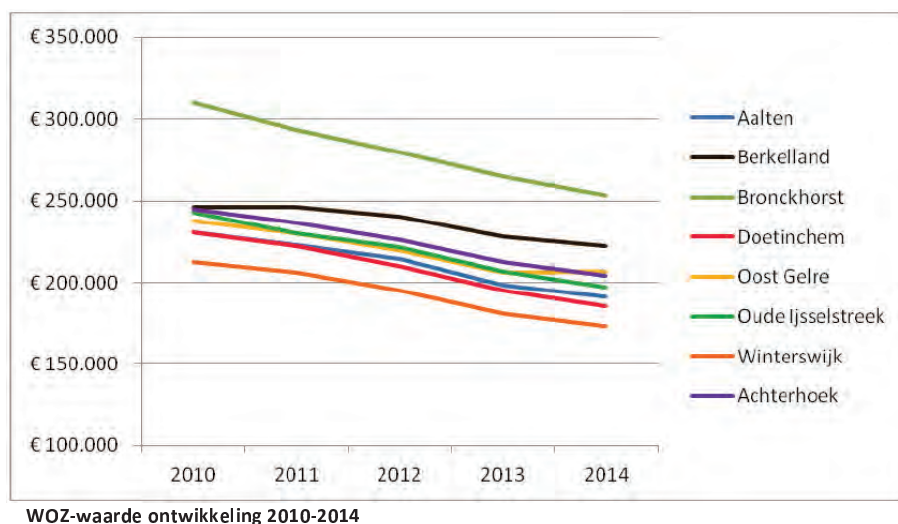
Kernboodschap

1. Om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief) is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Woongemak Bronckhorst en verduurzaming gaan daarbij hand in hand.
2. We hebben voldoende woningen om te voorzien in de vraag. We voegen in de periode 2010-2025 netto maximaal 385 woningen toe en stemmen onze woningbouwplanning hierop af.
3. Voor het leegstaand en leegkomend vastgoed is naast een gezamenlijke regionale beeldvorming, een duidelijk lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate sloop aan de orde zijn.
4. Wonen en Zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze ontwikkelingen. Een goede digitale infrastructuur is daarbij een hulpmiddel.
5. Gemeente, corporatie en andere woningeigenaren hebben een eigen verantwoordelijkheid om de waarde ontwikkeling van onze woningen op peil te houden. Sloop en vervanging behoren daar ook toe.

2.1. De Bronckhorster woningmarkt

In het AWLO³ en in het Kernenfotoproject is uitgebreid stilgestaan bij vraag en aanbod op de Bronckhorster woningmarkt. Enkele belangrijke conclusies uit beide projecten zijn:

- De ontgroening zet door, waardoor er minder (schoolgaande) kinderen zullen zijn.
- Het aandeel ouderen neemt toe.
- Er komen meer huishoudens met één of twee personen.
- Inwoners voelen zich thuis in de gemeente en zijn positief over hun woon- en leefomgeving. Inwoners vinden het belangrijk dat ze elkaar kennen en elkaar (kunnen) helpen.
- De meeste verhuizingen vinden binnen de eigen gemeente, dan wel binnen de regio plaats.
- De 4 hoofdkernen, Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem zijn het meest in trek, omdat daar de meeste voorzieningen voorhanden zijn. Van deze 4 hoofdkernen zijn Vorden en Zelhem het meest populair.
- De eerste vraaguitval wordt verwacht in de goedkope rijwoningen (koop) en kleine, oudere huurwoningen.
- De huidige voorraad sociale huurwoningen is kwantitatief voldoende om in de toekomstige vraag/behoefte te voorzien, maar als deze voorraad per saldo substantieel kleiner wordt of als de vraag toeneemt, ontstaan tekorten.
- De grootste opgave ligt bij het “op waarde houden” van bestaande, particuliere woningen. Daarvoor is het onder andere nodig dat er niet te veel leegstand komt en woningen kwalitatief toekomstwaarde behouden.



³ Achterhoeks Woonwensen- en LeefbaarheidsOnderzoek, 2013

2.2. Leefbaarheid

In het AWLO is met gebruikmaking van de Lemon⁴-vragen de leefbaarheid in de gemeente Bronckhorst gemeten. De leefbaarheid scoorde in 2013 een rapportcijfer 8. Hiermee liggen we ruim boven het landelijk gemiddelde van 7,4 maar ook iets boven het Achterhoeks gemiddelde van 7,9. Natuurlijk willen we dit cijfer graag zo hoog houden.

De leefbaarheid wordt echter onder meer beïnvloed door de (bereikbaarheid van) voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de manier waarop we de eerste lijnszorg organiseren. Ook leegstand beïnvloedt de leefbaarheid(sbeleving) in belangrijke mate.

Door de afname van het aantal inwoners en de veranderende samenstelling van de bevolking komt het bestaande aanbod van voorzieningen onder druk te staan en ontstaat een toename van de leegstand in maatschappelijk en zakelijk vastgoed.

Eigenaar-bewoners worden steeds meer aangesproken op de eigen verantwoordelijkheid. De woning wordt vaker een gebruiksgoed dan een beleggingsobject. De eigenaar-bewoner zal veelal een afweging maken van niets doen en blijven wonen, prijs verlagen en verhuizen. Of investeren waardoor de toekomstwaarde gelijk blijft danwel stijgt en de verkoopbaarheid verbetert. Wanneer echter particuliere investeringen achterblijven en als de kwaliteit van particulier bezit niet op peil blijft, kan dit gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de wijken.

De uitdagingen die we op het vlak van de leefbaarheid voor ons hebben liggen kunnen we alleen aanpakken door samen te werken. We blijven investeren in leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving. Hierbij wordt onder meer afstemming gezocht met de woningcorporaties. Inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers worden steeds meer aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid.

2.3. Doelstellingen en ambities

- Er zijn in 2025 voldoende woningen waarbij de prijs/kwaliteit verhouding in de bestaande woningvoorraad voor zowel bewoners als woningzoekenden goed is.
- Een relatief geringe groei van het aantal huishoudens, die gepaard zal gaan met op relatief korte termijn een omslag van groei naar krimp, vraagt om extra voorzichtigheid in het toevoegen van woningen. Dit houdt onder andere in: alleen nieuwbouw die echt iets toevoegt, maximaal schrappen van nieuwbouwplannen, eerst kijken of bestaand vastgoed behouden kan worden, slopen wat zich uit de markt heeft geprezen en verantwoordelijkheid primair bij de eigenaar van het vastgoed.
- Op termijn (vanaf het moment dat de huishoudensdaling inzet) zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Maar ook in de periode 2015-2025 is er in sommige kernen een sloopopgave (maatwerk). Zonder te slopen krijgen we te maken met steeds ouder bezit in bepaalde wijken. Sloop en vervanging draagt tevens bij aan het realiseren van de energiedoelstellingen en aan het vergroten van de woningvoorraad die levensloopbestendig is.
- We blijven investeren in de kwaliteit van de woonomgeving, onder meer door afstemming tussen gemeente en corporaties bij (her)inrichting van terreinen/complexen en ontwikkelend beheer van de openbare ruimte.
- Er zijn voldoende kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen (ontmoeting, onderwijs, sport, zorg) om in de behoefte van de inwoners te voorzien.
- De leefbaarheidsaspecten worden bij volgende periodieke woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als uit het AWLO (2013) naar voren kwam.

⁴ Leefbaarheidsmonitor

3. De woningvoorraad

We streven naar een gezond evenwicht op de woningmarkt, dat wil zeggen: er zijn voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste kwaliteit. Het accent komt te liggen op de bestaande woningvoorraad. Om hier een kwantitatief evenwicht te behouden is de inzet van corporaties van groot belang. In de koopsector vervullen de eigenaar-bewoners een sleutelrol. Zij zijn degenen die het risico dragen en zullen er aan moeten wennen dat de waarde van een woning kan dalen.

3.1. Koopwoningmarkt

Door woningzoekenden zullen de kansen steeds meer in de bestaande woningvoorraad gezocht moeten worden. Door middel van aanpassing en renovatie kan een woning weer voldoen aan de eisen en gemakken van deze tijd: ruimer, duurzamer en/of levensloopbestendig. Hiermee wordt mede gezorgd voor waardebehoud en betere verkoopbaarheid van de woning. Het is ook een manier om tegemoet te komen aan de ontwikkelingen op het gebied van de zorg. Men wordt geacht zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. In de particuliere woningvoorraad ligt hier de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar/bewoner.

In Bronckhorst zullen we moeten inzetten op het bewust maken van woningeigenaren om zelf te investeren in de eigen woning. Het tijdig starten met woningaanpassing is goedkoper. Het nu starten met investeren in de woning zorgt ervoor dat er straks minder ingrijpendere maatregelen nodig zijn. Welke ingrepen zijn nu al mogelijk met het oog op de toekomst bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Maar ook hoe maken we de bestaande woningen geschikt om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen? Dit vergt nu veel minder inspanning en middelen, dan meer drastische maatregelen in de toekomst. Een particulier zal niet snel zijn woning slopen, omdat hij zich de kapitaalvernietiging veelal niet kan veroorloven.

Het gaat dus met name om 'zachte' ingrepen door overtuiging en bewustmaking hiervoor zetten we ons actief in. Daarnaast zoeken we samenwerking met andere partijen op de woningmarkt, sluiten we convenanten bijvoorbeeld in de vorm van prestatieafspraken en voeren een hierop aansluitend Ruimtelijk beleid.

3.2. Huurwoningmarkt

In de gemeente Bronckhorst zijn 2 sociale verhuurders actief: ProWonen en Sité Woondiensten. Hiernaast zijn er nog een aantal andere verhuurders actief zoals Habion en Woonzorg Nederland voor wat betreft zorgvastgoed en een aantal particuliere verhuurders.

Gezamenlijk hebben ProWonen en Sité ruim 2.800 huurwoningen in de gemeente Bronckhorst, zijnde 17% van de totale woningvoorraad. De sociale huurwoningvoorraad in Bronckhorst is kleiner dan in de andere Achterhoekse gemeenten. Belangrijk om te vermelden is dat het grootste deel van de sociale huurwoningvoorraad, namelijk 80% in de 4 hoofdkernen staat. Daarnaast zijn er ook verschillen tussen de hoofdkernen. De kern Zelhem bijvoorbeeld valt op doordat de vraag naar en wachttijden voor huurwoningen hier groter zijn dan in de 3 andere hoofdkernen. Het uitgangspunt is dat de voorraad sociale huurwoningvoorraad de komende jaren minimaal gelijk blijft.

Op de sociale huurwoningvoorraad hebben we meer grip dan op de particuliere woningvoorraad. Grondige renovatie van de huurwoningvoorraad kan ervoor zorgen dat de kwaliteit van de woningen weer voldoet aan de eisen die de huidige en toekomstige tijd daaraan stelt. Gevolg is echter dat de huurprijs verhoogd wordt en dat een woning daarmee in een hoger segment zou kunnen komen. Grondige renovatie in de huurwoningvoorraad moet daarom altijd gezien worden in combinatie met huurprijsbeleid en mogelijke toekomstige sloop.

Omdat het vaak gaat om hele straten die gerenoveerd worden, is afstemming met de gemeente noodzakelijk. Heeft de gemeente plannen voor een bepaald gebied en kan er samen opgetrokken worden? Of liggen er kansen in een ander deel van de woningvoorraad waardoor niet renovatie maar sloop meer voor de hand liggend is en de investering op die andere plek meer toekomstwaarde heeft? Het is daarom zaak om samen met de woningcorporaties ons een beeld te vormen over de kansarme en kansrijke wijken in de gemeente Bronckhorst. Op basis van monitoring kan vervolgens bepaald worden waar er welke aanpak nodig is. Combinaties met koopwoningen en dure huurwoningen kunnen hierbij niet uitgesloten worden. Het zal altijd gaan om maatwerk en niet in de vorm van grootschalige wijkaanpak maar in de vorm van 'acupunctuur'. De aanpak kan zowel preventief als reactief zijn en er zal ook steeds een combinatie met de fysieke ruimte worden gezocht.

3.3. Doelstellingen en ambities

- We monitoren jaarlijks de kwaliteit van de bestaande voorraad, de prijsontwikkeling, verhuurbaarheid en de leegstand. Een verfijning, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de hoofdkernen, de kleine kernen en het buitengebied is noodzakelijk om de verschillen goed in beeld te krijgen. Hierbij sluiten we aan bij de jaarlijkse woningmarktmonitor, die door de gemeenten, woningcorporaties en provincie gezamenlijk wordt opgesteld.
- Bij de jaarlijkse monitoring van de leegstand van woningen hanteren we de grens van maximaal 2% leegstand. Hierbij maken we onderscheid tussen huur en koop: huur maximaal 1% en koop maximaal 3%. We brengen de verschillende soorten leegstand in beeld. Als de werkelijke leegstand hoger is dan de genoemde percentages wordt aan de hand van een nadere analyse bepaald of maatregelen nodig zijn.
- Het aandeel sociale huurwoningen blijft gelijk. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillen in vraag tussen de hoofdkernen. Waar nodig wordt geprobeerd vraag en aanbod beter in balans te krijgen.
- We onderzoeken in welke gebieden van de gemeente Bronckhorst renovatie, sloop en/of vervangende nieuwbouw als eerste aan de orde zou kunnen komen. In 2017 wordt er een inventarisatie gemaakt van kansarme en kansrijke delen van wijken.
- Om de kwaliteit van de woningvoorraad beter af te stemmen op de (toekomstige) vraag, wordt na 2020 sloop van particulier eigendom onvermijdelijk. We willen voorkomen, dat er kwalitatief betere corporatiewoningen worden gesloopt in een gebied, waar particuliere woningen met minder kwaliteit staan. Vormen van uitruil en van een collectieve aanpak (bijvoorbeeld via coöperatieve verenigingen) dienen onderzocht en desgewenst ontwikkeld te worden.
- Om particuliere woningen met een slechte kwaliteit te kunnen slopen gaan we op zoek naar een juridisch instrumentarium en extra financiële middelen. Dit beleid dient in regionaal verband verder uitgewerkt te worden. Hierbij zijn we qua planning mede afhankelijk van regionale en landelijke ontwikkelingen.
- Vergroten van bewust zijn bij eigenaar-bewoners over de eigen verantwoordelijkheid voor het aanpassen, geschikt maken en verduurzamen van de eigen woning. Hiertoe wordt onder andere Woongemak ingezet. Woongemak komt terug in het hoofdstuk Wonen en Zorg.

4. Nieuwbouw tot 2025

De bevolking neemt sterker af en de huishoudensgroei komt regionaal in de periode 2025-2030 tot stilstand. Het omslagpunt naar daadwerkelijke huishoudenafname per gemeente kent een aanzienlijke bandbreedte. De gemeente Bronckhorst is een van de eerste gemeenten waar dit zal plaatsvinden. Via de jaarlijkse Woningmarktmonitor Achterhoek houden we zicht op de ontwikkelingen. Het toevoegen van meer woningen dan nodig zijn om de beperkte huishoudensgroei op te vangen, leidt onherroepelijk tot leegstand in de bestaande woningvoorraad. Dit kan vervolgens leiden tot afname van kwaliteit en prijs en op termijn tot verpaupering en daarmee aantasting van de leefbaarheid. Dit vinden we een ongewenste ontwikkeling. Door jaarlijks de ontwikkeling van de leegstand en de prijsontwikkeling te volgen, kan tijdig ingegrepen worden.

In de eerste Regionale Woonvisie, vastgesteld in 2011, was afgesproken dat de 7 Achterhoekse gemeenten in de periode 2010-2025 netto maximaal 5.900 woningen aan de woningvoorraad zouden toevoegen. De gemeente Bronckhorst zou daarvan 385 woningen realiseren.

Het aantal van 5.900 netto toe te voegen woningen is in de Regionale Woonagenda, vastgesteld in 2015, verlaagd met 10%. Reden hiervoor is dat zowel de werkelijke ontwikkeling van de bevolking als de bevolkingsprognoses laten zien dat de bevolking sneller afneemt dan eerder verwacht werd. Dit geldt ook voor de gemeente Bronckhorst. Onderstaande tabel geeft de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Bronckhorst weer vanaf 2010. In Bronckhorst is sprake van zowel een sterfte-overschot als een vertrekoverschot.

Bevolkingsontwikkeling gemeente Bronckhorst		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bevolking aan het begin van de periode (januari)		37751	37677	37441	37216	36932	36726
Levendgeborenen		290	268	263	249	243	230
Overledenen		353	365	361	351	357	336
Vestiging in de gemeente	Vestiging vanuit een andere gemeente	1048	976	1053	1024	1092	1167
	Vestiging vanuit het buitenland	79	82	68	65	77	103
Vertrek uit de gemeente	Vertrek naar een andere gemeente	1095	1122	1195	1197	1206	1328
	Vertrek naar buitenland	42	74	52	76	56	63
Bevolkingsgroei	Bevolkingsgroei	-74	-236	-225	-284	-206	-227
	Bevolkingsgroei, relatief	-0,20%	-0,63%	-0,60%	-0,76%	-0,56%	-0,62%
	Bevolkingsgroei sinds 1 januari	-74	-236	-225	-284	-206	-227
Bevolking aan het einde van de periode (december)		37677	37441	37216	36932	36726	36499

Voor nu leveren 6 gemeenten naar vermogen een bijdrage aan het realiseren van de verlaging van 10%. Voor de gemeente Bronckhorst is bestuurlijk afgesproken dat het aantal van 385 gehandhaafd blijft. Dit vanwege het feit dat bij de verdeling van de 5.900 toe te voegen woningen in de eerste Regionale Woonvisie, de gemeente Bronckhorst de minste plancapaciteit toegewezen heeft gekregen. Daarnaast heeft de gemeente Bronckhorst al grote inspanning geleverd met betrekking tot het terugbrengen van de plancapaciteit en moet voorkomen worden dat een gemeente als Bronckhorst met zulk een groot grondgebied en diverse problematiek helemaal op slot komt te zitten.

4.1. Van kwantiteit naar kwaliteit

Na jarenlange discussie over aantallen moet nu de aandacht verlegd worden naar de kwaliteit. Waar voegen we in de toekomst 'de juiste woning op de juiste plaats' toe? Om hierop te kunnen sturen zullen we onze plancapaciteit onder de 385 woningen moeten krijgen. De huidige plancapaciteit is nog te groot maar bestaat ook uit 'harde'plannen. Dit betekent dat er geen enkele sturing mogelijk is. Terugdringen van het teveel aan plancapaciteit blijft daarom onverkort een belangrijke opgave maar is ook een lange weg. Het komt nog steeds voor dat bouwplannen jarenlang niet gerealiseerd worden omdat er geen behoefte blijkt te bestaan of door eigenaar zelf op de lange baan geschoven worden. Hierdoor is er geen ruimte om op plekken waar dringend wel behoefte is aan woningbouw deze behoefte te kunnen invullen. Om de doelgroepen die in de knel komen te kunnen bedienen. Inzet is het voorzienbaar wegbestemmen van niet-benutte plannen zonder grote risico's op planschade.

Het toevoegen van extra woningen wordt meer en meer maatwerk en moet gezien worden als sluitpost: in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte dient met name voorzien te worden binnen de bestaande voorraad. Als er binnen de bestaande voorraad geen mogelijkheden zijn, kan op bescheiden schaal nog sprake zijn van toevoeging van woningen. De toch al zeer geringe ruimte die we hebben moet zeer gericht en voor de lange termijn ingezet worden.

4.2. Doelstellingen en ambities

- De gemeente Bronckhorst mag conform de Regionale Woonagenda nog maximaal 385 woningen toevoegen in de periode 2010-2025. Hiervan zijn in de periode 2010-2014 reeds 132 woningen netto toegevoegd (Bron Woonmonitor 2015).
- De gemeente Bronckhorst kijkt kritisch naar de huidige plancapaciteit. Aan de hand van het stoplichtmodel wordt nagegaan welke nieuwbouwplannen doorgezet kunnen worden, welke voor herprogrammering in aanmerking komen, welke uitgesteld moeten worden en welke gestopt moeten worden. Goede plannen sluiten aan op een behoefte en voldoen aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De gemeente Bronckhorst gaat door middel van het creëren van voorzienbaarheid verder met het beperken van het aantal toe te voegen nieuwe woningen. Doel is uiteindelijk onder de 385 toe te voegen woningen uit te komen in de periode 2010-2025. De gevolgen van het schrappen van plannen voor eventuele privaatrechtelijke afspraken worden per geval beoordeeld.
- Het proces van wegbestemmen door middel van het creëren van voorzienbaarheid is in 2017 afgerond.
- Door het aantal toe te voegen woningen in de periode 2010-2025 terug te brengen tot onder de 385 woningen, creëren we ruimte om te kunnen 'sturen' in de nieuwbouw met als doel 'De juiste woning op de juiste plaats' te krijgen.
- Gelet op de toegenomen leegstand en de lastiger verhuur- en verkoopbaarheid is het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied niet meer wenselijk. In incidentele gevallen is hier en daar nog wel een maatwerkoplossing mogelijk, maar die dient stevig onderbouwd te zijn vanuit ruimtelijke (beeld)kwaliteit, lange termijn (woon)wens en/of bijdrage aan de leefbaarheid.
- Er blijft naast de extra toevoeging van woningen ook nieuwbouw van woningen nodig, die dient als vervanging van bestaande woningen met een slechte kwaliteit en zonder toekomstwaarde. Dat kan het geval zijn in de hele gemeente Bronckhorst (hoofdkernen, kleine kernen én buitengebied). Bij de keuze voor locaties wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking als leidraad gehanteerd.
- Samen met de woningcorporaties worden de mogelijkheden verkend van een vervangingsstrategie voor de lange termijn. Doel is om door middel van herstructurering ook in de toekomst te komen tot een gezonde woningmarkt en woningvoorraad.

5. Wonen en zorg

Door de wijzigingen in wetgeving op het gebied van het scheiden van wonen en zorg, krijgt de gemeente een grotere verantwoordelijkheid voor de groep cliënten met een zwaardere zorgvraag. Het valt te verwachten dat de zorg voor deze groep mensen in combinatie met andere vormen van thuiszorg geleverd wordt. Doordat deze mensen zelfstandig blijven wonen, ook als de zorgvraag intensiever wordt, zal er daardoor vaker en een groter beroep gedaan worden op de gemeente voor huishoudelijke hulp, woningaanpassingen en andere ondersteuningsvragen. Door het scheiden van wonen en zorg zal er een grotere vraag zijn naar geschikte woningen voor deze doelgroep.

In de Achterhoek en in de gemeente Bronckhorst hebben we te maken met lange aanrijdtijden voor (extramurale) zorgverleners. Er is sprake van een dubbel-problematiek: voorzieningen in de dorpen en wijken staan al onder druk door de krimp en door een laag voorzieningenniveau gepaard gaande met sterke vergrijzing, komt de aansluiting van vraag en aanbod op sommige plaatsen in de regio en onze gemeente onder druk te staan.

5.1. Zelfstandig wonen

Steeds meer mensen worden oud in de eigen woning, ook als zij te maken krijgen met een zorgvraag. Uit het AWLO blijkt dat een groot deel van de mensen niet wil verhuizen. Men is tevreden met de eigen woning en vindt deze geschikt om in te blijven wonen ook op latere leeftijd. Daarnaast willen veel mensen niet weg uit hun vertrouwde sociale omgeving. Als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt speelt in een aantal gevallen echter ook mee dat eigenaar-bewoners wel willen maar niet kunnen verhuizen, omdat ze hun woning niet verkocht krijgen of deze 'onder water' staat.

Een grote opgave ligt in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad zodat mensen met een zorgvraag in hun vertrouwde woning kunnen blijven wonen. Communicatie richting en bewustwording bij inwoners is van groot belang, aangezien de primaire verantwoordelijkheid hiervoor bij de woningeigenaren zelf ligt. Een van de middelen die wij daar als gemeente voor hebben is Woongemak Bronckhorst. Hiermee informeren we niet alleen de eigenaar-bewoners maar ook lokale ondernemers.

Of een woning aanpasbaar is, wordt bepaald aan hand van de eisen van 'nultredenwoningen'. Uitgangspunt van beleid in de Achterhoek is om hierbij ook gewone eengezinswoningen mee te tellen waarin met toevoeging van een traplift toch alle noodzakelijke functies bereikbaar zijn (Nultreden-Achterhoek). Uit onderzoek in de gemeente Aalten blijkt dat ruim 70% van de bestaande woningvoorraad geschikt is of op een eenvoudige manier aangepast kan worden. De woningvoorraad binnen de Achterhoekse gemeenten lijkt veel op elkaar, de resultaten van het Aaltense onderzoek kunnen daarom worden doorvertaald naar de totale Achterhoek.

Technische ontwikkelingen zorgen ervoor dat in de woning kan veel alledaagse problemen zoals het openen van ramen of gordijnen of het openen van een deur oplossen. Voor de zorgaanbieders is de toekomstige aanleg van breedbandinternet een noodzaak. Zorg kan daarmee op afstand geleverd worden. Er kan snel en toch persoonlijk contact gelegd worden. Het scheelt veel tijd en onnodige kilometers.

Met de 'Innovatieregeling Sociaal Domein gemeente Bronckhorst' kan subsidie worden aangevraagd voor lokale initiatieven met een vernieuwend karakter die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen.

Mantelzorgwoning

De Mantelzorgregeling maakt het mogelijk om vergunningvrij een mantelzorgwoning te creëren. Een mantelzorgwoning kan in de gemeente Bronckhorst onder voorwaarden geplaatst worden. Een belangrijke voorwaarde is dat de mantelzorgwoning tijdelijk is. De duur van de tijdelijkheid ligt van te voren niet vast en kan kort zijn maar ook vele decennia. Op het moment dat er geen sprake meer is van mantelzorg, mag de mantelzorgwoning niet langer bewoond worden en moet de oude situatie worden hersteld. Mantelzorgwoningen verwachten wij met name bij het particulier woningbezit, maar ook bij corporatiewoningen zijn er wellicht mogelijkheden en behoeften aan deze woonvorm.

De mantelzorgwoning telt mee in de woningbouwplanning, maar betreft een tijdelijke voorziening die op termijn ook weer aan de woningvoorraad onttrokken zal worden. Via aangepaste huisnummering (huisletter 'M' en een toevoeging '01') houden we de mantelzorgwoning in beeld.

Pilot Wonen en Zorg Steenderen

Steenderen behoort tot onze 4 hoofdkernen en speelt een belangrijke rol in het gebied Bronckhorst West. Een verschil met de andere 3 hoofdkernen is dat zich in Steenderen geen 24-uurs zorgvoorziening bevindt.

Verskillende onderzoeken van zorgaanbieders hebben uitgewezen dat de schaal van Steenderen en het omliggend gebied te beperkt is om een 24-uurs voorziening te realiseren. Daarom is een pilot gestart waarin inwoners en vertegenwoordigers van diverse lokale maatschappelijke en welzijnsorganisaties de mogelijkheden onderzoeken om de zorg op een andere manier in te richten. Doel is dat men ook in het gebied Bronckhorst-West zo lang mogelijk in de eigen omgeving kan blijven wonen. Lokale werkgroepen brengen in beeld hoe vraag en aanbod op het gebied van zorg en welzijn bij elkaar gebracht kunnen worden. Vergelijkbare initiatieven ontwikkelen zich ook in andere kernen en worden door de gemeente ondersteund.

De algemene bevindingen, die ook naar andere gebieden doorgetrokken kunnen worden, zijn:

- *Er is al veel en er wordt al veel georganiseerd. Het gaat dan ook vooral om het delen en verbinden van bestaande activiteiten.*
- *Betaalbaarheid, bereikbaarheid en laagdrempeligheid zijn essentiële begrippen.*
- *Men is eerder geneigd om te 'geven' dan te 'vragen'; hoe doorbreken we dat?*
- *Het gaat in een dorp om de wisselwerking tussen jong en oud. De discussie moet dus breder getrokken worden dan alleen zorg voor ouderen.*
- *De oudere van nu is niet de oudere van later. Een andere generatie ouderen, vraagt straks om een ander soort activiteiten en voorzieningen.*
- *De kernthema's zijn: Dichtbij, Kijken, Organiseren, Saamhorigheid*

Dagbesteding

Sommige inwoners hebben (tijdelijk en/of individueel) ondersteuning nodig bij het zelfstandig wonen en participeren in de maatschappij. De ondersteuning is bedoeld voor mensen die niet op eigen kracht de weg kunnen vinden in de samenleving of het leven vorm kunnen geven. De ondersteuning is gericht op wat iemand nog wel kan, wordt gedaan op een coachende manier en gaat ervan uit mensen zoveel mogelijk zelf te laten doen. Hierbij wordt waar gewenst ook het sociale netwerk betrokken, vergroot en geoptimaliseerd.

Ook voor kwetsbare inwoners is het belangrijk om een zinvolle daginvulling te hebben en deel te kunnen nemen aan de samenleving. Dit geldt eveneens als dat niet (meer) kan in de vorm van onderwijs, een reguliere baan, een participatieplaats of vrijwilligerswerk. De gemeente Bronckhorst biedt ondersteuning bij een zinvolle daginvulling door bijvoorbeeld dagbesteding en groepsactiviteiten.

De dagbesteding voor kwetsbare inwoners wordt zoveel als mogelijk georganiseerd op de locaties waar inwoners elkaar ontmoeten, zodat er integraliteit plaatsvindt. Op termijn wil de gemeente Bronckhorst de dagbesteding als groeimodel in ieder geval gedeeltelijk ook als algemene voorziening per gebied gaan organiseren. Integraliteit van verschillende doelgroepen wordt waar mogelijk gestimuleerd. In de niet arbeidsgerechtigde leeftijd wordt zoveel mogelijk aangesloten bij dagbesteding die voor en door ouderen zelf georganiseerd wordt. Dat betekent dat op termijn inwoners zonder beschikking terechtkunnen voor dagbesteding in hun eigen omgeving. Waar nodig blijven andere vormen van dagbesteding mogelijk, die op basis van een beschikking toegankelijk zijn. Maatwerk en de individuele situatie blijven het uitgangspunt.

Om (kwetsbare) inwoners een zinvolle daginvulling te kunnen bieden, werken wij aan:

- *Ondersteuning gericht op participatie en zelfredzaamheid.*
- *Groepsondersteuning en begeleiding met inzet van vrijwilligers. Waar nodig gebeurt dit onder coördinatie of coaching van een professional.*
- *Individuele begeleiding waar dit de meest adequate ondersteuning is.*
- *Waar dat mogelijk is de ondersteuning lokaal en in de eigen leefomgeving bieden.*
- *Vraaggestuurd maatwerk.*
- *Vermindering van individuele professionele begeleiding en specialistische ondersteuning.*
- *Dagbesteding als algemene voorziening voor het gebied*

Sociale teams

De inwoners van de gemeente Bronckhorst kunnen bij een sociaal team terecht met al hun vragen over ondersteuning op het gebied van welzijn, jeugd en opvoeding, schulden, inkomen, werk, Wmo. Het sociaal team bestaat uit consultants met verschillende expertises op gebied van algemeen maatschappelijk werk, maatschappelijk werk voor mensen met een beperking, re-integratie, ergotherapie, Welzijn, Wmo, Jeugdwet en de Participatiewet. Zij werken als generalist. Dat betekent dat zij van alle voorkomende werkvelden voldoende kennis hebben om met het principe van 1 gezin, 1 plan, 1 casushouder te kunnen werken. De aanwezige expertise wordt binnen het team gedeeld. De sociaal consultants geven indicaties af voor jeugdhulp, voorzieningen op grond van de Wmo en dagbesteding. Ook voeren zij de Participatiewet uit wat inhoudt dat inwoners met hen te maken krijgen als zij een uitkering aanvragen of begeleiding nodig hebben om aan het (eventueel beschut) werk te komen. Om dicht bij de inwoners te staan en de drempel vanwege afstand weg te nemen zijn de sociale teams op vijf verschillende locaties binnen de gemeente Bronckhorst gevestigd.

Ook wanneer men zich zorgen maakt over mensen in de omgeving kan men bij het sociaal team terecht. Doel is om mensen te ondersteunen om waar nodig uit hun isolement te komen en oplossingen te zoeken waarbij het netwerk van inwoners betrokken wordt of versterkt wordt.

5.2. Intramuraal wonen

In de nabije toekomst wordt ook bij intramurale plaatsen de scheiding tussen wonen en zorg van toepassing. Dan spreken we van verschillende gradaties van verzorgd wonen met zorg aan 'huis' in verschillende intensiteiten. De vraag naar intramurale plaatsen voor verpleging, neemt op termijn toe. In deze vraag kan in de gemeente Bronckhorst, vanuit het bestaande zorgvastgoed, goed worden voorzien. Transformatie van verzorging- naar verpleeghuisvoorzieningen is in de gemeente Bronckhorst al in volle gang. De Bleijke in Hengelo en De Wheme in Vorden zijn recent geherstructureerd en de transformatie van De Zonnekamp in Zelhem is gestart. Voor een overzicht van de intramurale zorgvoorzieningen, verwijzen wij u naar bijlage 6.

Naast de intramurale voorzieningen krijgen de woon-zorgcomplexen steeds meer een functie voor de hele wijk. Voorzieningen zoals fysiotherapie en een restaurant zijn voor iedereen toegankelijk. Daarnaast wordt gekeken naar vormen van dagactiviteiten waar mensen zonder indicatie ook gebruik van kunnen maken.

5.3. Tussencategorie

Tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis zit eigenlijk niks. Naar verwachting is er een grote groep mensen die tussen wal en schip vallen, die behoefte heeft aan een vorm van zelfstandig wonen waarbij de zorg toch dichtbij is. Goede bestaande voorbeelden van deze woonvormen zijn De Bongerd in Steenderen en de Oranjehof in Zelhem. Voor deze tussencategorie moeten kansen en mogelijkheden die bijdragen aan het langer zelfstandig blijven wonen, worden benut.

5.4. Doelstellingen en ambities

- De gemeente Bronckhorst zet in op het bewust maken van eigenaar-bewoners om zelf te investeren in hun woning op het gebied van duurzaamheid, zelfstandig kunnen blijven wonen en waardebehoud.
- Eigenaar-bewoners worden actief geïnformeerd over op welke manier zij zelf actie kunnen nemen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.
- Er zal onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden van aanvullende financiële arrangementen ten behoeve van langer zelfstandig wonen.
- Lokale kansen en mogelijkheden, die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen en/of het vormgeven aan een adequaat aanbod van woon-zorgvoorzieningen, worden benut.
- Lokale initiatieven met een vernieuwend karakter die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen kunnen worden ondersteund vanuit de 'Innovatieregeling Sociaal Domein Gemeente Bronckhorst'.
- In samenspraak met zorgpartijen nagaan of en op welke wijze er invulling gegeven dient te worden aan kleinschalige woonvormen (extramuraal) voor ouderen, die enige vorm van zorg nodig hebben. Vraag hierbij is: welke behoeftes zijn er aan de vraagkant, nu en in de toekomst?
- Samenwerking tussen zorgpartijen (ouderenzorg, gehandicaptenzorg etc.) moet worden gestimuleerd, zodat ook in kleinere kernen een optimaal zorgaanbod aanwezig blijft.
- Aangepaste huurwoningen worden zoveel als mogelijk toegewezen aan mensen met bijpassende zorgvraag.
- De Sociale teams hebben een grote rol in het organiseren van bewustwording over de noodzaak van woningaanpassing.
- Gebleken is dat ouderen pas op het laatst beslissen om hun woning aan te passen. Dit vraagt om maatwerk en om individuele advisering bij de aanpak van concrete aanpassingen in de woning. Hierbij is een samenwerking van sociale teams en (vrijwillige) ouderenadviseurs noodzakelijk.

6. Betaalbaarheid en financierbaarheid

Betaalbaarheid en financierbaarheid vormen de belangrijkste uitdagingen op de woningmarkt. Het betaalbaar houden van voldoende particuliere woningen en huurwoningen om mensen met een laag inkomen en een midden-inkomen adequaat te huisvesten is waar we voor staan.

6.1. Koopwoningmarkt

Voor de particuliere woningmarkt verstrekt de gemeente Bronckhorst een tweetal leningen via de stichting Stimulering Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, het SVn: de starterslening en restschuldenlening.

Starterslening

Sinds 2008 voert de gemeente Bronckhorst de Startersregeling van waaruit startersleningen verstrekt worden. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de totale koopsom van een starterswoning en het maximale bedrag dat de starter, op basis van het inkomen, bij de bank kan lenen volgens de normen van de NHG. De maximale Starterslening die verkregen kan worden bedraagt € 25.000,-. De Starterslening kan ingezet worden voor de aankoop van zowel een bestaande als een nieuwbouwwoning welke niet duurder mag zijn dan € 170.000,-.

Restschuldenlening

Bij een aanzienlijk aantal huishoudens is de hypotheekschuld hoger dan de waarde van de woning. Wanneer deze huishoudens een nieuw huis willen kopen, blijkt de financiering van de restschuld van de oude woning vaak een probleem. Het gevolg is dat verhuisplannen worden uitgesteld en daardoor stopt de doorstroming op de woningmarkt. De gemeente Bronckhorst biedt een Restschuldenlening aan. Hiermee hebben huishoudens vooraf zekerheid over de financiering van hun restschuld. Hierdoor wordt de keuze om te verhuizen makkelijker en wordt een impuls gegeven aan de woningmarkt. Net als bij de Starterslening wordt de restschuldenlening verstrekt in de vorm van een tweede hypotheek. Landelijk ligt de mediaan van restschulden op € 33.000. De maximale hoogte van de Restschuldenlening is hierop afgestemd en bedraagt € 35.000,-

6.2. Huurwoningmarkt

De sociale huursector wordt steeds meer het domein van lagere inkomensgroepen, waaronder veel ouderen. Huurders geven relatief een zeer groot deel van hun inkomen uit aan wonen. De laagste inkomens worden deels gecompenseerd via de huurtoeslag. Hoewel de sociale huursector bedoeld is voor mensen met een lager inkomen, versterkt de ontstane kloof tussen de huur- en koopmarkt de problemen voor de huishoudens met een middeninkomen. Middeninkomens hebben geen recht op toeslagen. Makelaars geven aan dat de vraag naar huurwoningen onder deze groep aanzienlijk is. Onderzocht moet worden hoe we deze middengroep toch in het huursegment zouden kunnen bedienen.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2016 bij het toewijzen van huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. De overheid wil hiermee voorkomen dat de huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten vanaf 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Huishoudens krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Het moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt. Het passend toewijzen heeft gevolgen voor het segment met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, waaronder de nieuwbouw. Nieuwbouw is straks vaak te duur voor de

doelgroep.

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2016: €22.100 voor 1-persoons huishoudens, €30.000 voor meerpersoons-huishoudens beneden de AOW-leeftijd; en €30.050 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd). De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad. De aftoppingsgrens is in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens €586,68, voor drie- en meerpersoonshuishoudens €628,76.

Huurwoning zoeken

Zowel ProWonen als Sité verhuren hun woningen via 'Thuis in de Achterhoek'. Dit is een regionaal woonruimteverdeel systeem opgezet door de Achterhoekse woningcorporaties.

ProWonen

ProWonen wijst de huurwoningen toe via 4 verschillende modellen:

1. Het aanbodmodel: wachttijd is het belangrijkste criterium
2. Het lotingmodel: Inschrijfduur speelt bij dit model geen rol en is daarom zeer geschikt voor mensen die snel een woning willen, maar nog weinig wachttijd hebben opgebouwd.
3. Het Zoek Gericht-model: geschikt voor woningzoekenden met een specifieke woonvoorkeur
4. Het Direct Wonen-model: wie het eerst komt, het eerst maalt

Het aanbod model wordt bij ProWonen het meest toegepast omdat wachttijd als meest rechtvaardig wordt ervaren: Wie het langst wacht, is als eerste aan de beurt.

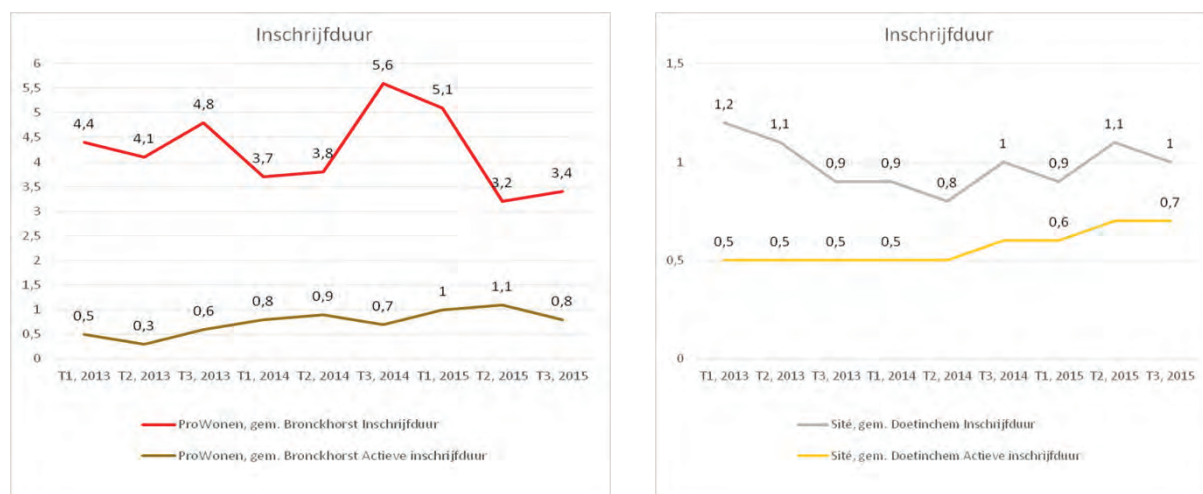
In 2015 was de gemiddelde inschrijftijd bij ProWonen 2,9 jaar. Men schrijft zich in uit voorzorg. De actieve zoektijd (tijd tussen eerste reactie en de reactie waarmee de woning is verkregen) is in 2015 bijna een jaar bij ProWonen.

Sité

Sité wijst haar huurwoningen toe via 3 van de hierboven genoemde modellen, nl via: het 'lotingmodel', het 'Zoekgericht model' en via 'Direct wonen'.

In 2015 was de gemiddelde inschrijfduur bij Sité ongeveer 1 jaar. Ook bij Sité neemt de actieve inschrijfduur iets toe en is in 2015 gemiddeld driekwart jaar.

De inschrijfduren van beide corporaties zijn in het figuur hieronder zichtbaar gemaakt:



De wachttijd voor een woning kan verschillen per woningtype, prijs en plaats. Overigens wordt door het 'Passend toewijzen' de druk op het segment tot € 586,- groter. De druk op het segment vanaf € 586,- wordt minder. Van 2016 is het daarom lastiger om te spreken over gemiddelde inschrijfduur.

Urgentie

In sommige situaties is er snel woonruimte nodig. Door medische of sociale omstandigheden kan men in aanmerking komen voor bemiddeling door een corporatie. Hiervoor hanteren de aan Thuis in de Achterhoek deelnemende woningcorporaties één uniforme urgentieregeling. Aan mensen met een sociale of medische urgentie wordt binnen zes maanden een passende woning aangeboden.

WSW achtervang

De gemeente Bronckhorst heeft een gelimiteerde achtervangovereenkomst gesloten met de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (het WSW). Het WSW bevordert de toegang tot de kapitaalmarkt voor woningcorporaties door aan geldverstrekkers garanties te verlenen. De corporaties samen, het rijk en de nederlandse gemeenten zorgen vervolgens voor achtervang. Hierdoor kunnen de corporaties goedkopere leningen aantrekken. Mede hierdoor zijn de corporaties in staat om hun volkshuisvestelijke opgave in onze gemeente uit te voeren. De achtervangovereenkomst van de gemeente Bronckhorst is met het WSW aangegaan ten behoeve van de woningcorporaties: Sité, ProWonen en Habion.

6.3. Beperken Woonlasten, het Woonlastenprincipe

De totale woonlasten van een bewoner bestaan uit de som van de huur/hypotheek, de energierekening (gas, water en licht) en lokale belastingen. Door energiebesparing kunnen de vaste maandelijkse lasten beperkt worden. Energielasten kunnen teruggebracht worden door woningisolatie, de aanschaf van energiezuinige apparaten, het plaatsen van zonnepanelen e.d. Maar een belangrijke factor ligt ook in het gedrag van de mensen zelf. Het is belangrijk te investeren in bewustwording over de mogelijkheden van energiebesparing door middel van gedragsverandering. Het Verduursaam Energieloket zal namens de gemeente Bronckhorst de voorlichting en uitvoering over dit onderwerp op zich nemen voor wat betreft de particuliere woningvoorraad.

Voor wat betreft de huurwoningvoorraad kennen we het 'Woonlastenprincipe'. Dit betekent dat de som van de woonlasten voor de gebruiker van een woning niet verandert. Wanneer door de verhuurder wordt geïnvesteerd in maatregelen om de energierekening te verlagen kan de verhuurder de huur verhogen. Het streven is dat de totale woonlasten niet hoger zijn dan voor de verandering.

6.4. Doelstellingen en ambities

- Starters ondersteunen op de (koop)woningmarkt.
- Doorstroom stimuleren op de (koop)woningmarkt.
- Via het verduursaam Energieloket worden particuliere woningeigenaren geïnformeerd over de mogelijkheden van energiebesparing en daarmee verlaging van de woonlasten.
- Er worden voldoende huurwoningen onder de huurtoeslaggrens behouden.
- De maximale actieve zoektijd voor huurwoningen onder de huurtoeslaggrens, bedraagt 1 jaar.
- Corporaties zetten hun gematigd huurbeleid voort.
- We blijven zoeken naar maatwerkoplossingen op het gebied van betaalbaarheid.
- Particuliere woningeigenaren stimuleren om te investeren in de toekomstwaarde van hun woning.

7. Energie en duurzaamheid

Op nationaal, provinciaal en regionaal niveau zijn reeds diverse ambities en visies geformuleerd en vastgesteld. Deze ambities en visies zijn ook richtinggevend voor de ambities op het gebied van energie en duurzaamheid in deze woonagenda.

7.1. Landelijk Energieakkoord (2013)

Hier onder staat een korte samenvatting van de landelijk gemaakte afspraken voor de gebouwde omgeving.

Ambitie voor de energiebesparing gebouwde omgeving:

- 2050: energieneutrale gebouwde omgeving
- Tot 2020: jaarlijks 300.000 bestaande woningen minimaal twee labelstappen vooruit.
- vanaf 2020: (bijna) energieneutrale nieuwbouw, huur: gemiddeld energielabel B in de sociale verhuur en minimaal energielabel C voor 80% van de particuliere verhuur.

De energielabels zijn een indicatie van de energieprestatie van een woning en dienen voor bewustwording. Ter vergelijking: woningen die in 2013 worden gebouwd, hebben minstens energielabel A++.

7.2. Gelders Energieakkoord (maart 2015)

Het Gelders Energie Akkoord is een unieke samenwerking tussen ruim honderd partijen. Waaronder gemeenten, omgevingsdiensten, waterschappen, koepelorganisaties van het bedrijfsleven (zoals VNO-NCW Midden, LTO, Bouwend Nederland Oost, UNETO-VNI Oost), lokale duurzame energie organisaties en huurders-verenigingen. Het is voor het eerst dat maatschappelijke organisaties en lokale overheden in volledige samenwerking met het georganiseerde bedrijfsleven een investeringsplan voor energiebesparing en duurzame opwekking concretiseren. Het Gelders Energie Akkoord wil de energietransitie verbreden, versnellen en verdiepen, en de ambities liggen hoog. Denk hierbij aan:

- In 2020 wordt in 100.000 woningen in Gelderland energie opgewekt;
- huurwoningen hebben gemiddeld energielabel B in 2020 terwijl grootschalig ingezet wordt op ambitieuze energiebesparing en voorbeeldprojecten.
- Op het gebied van windenergie houdt Gelderland met deze investeringen koers en weet het rendement vooral in te zetten ten bate van burgers en hun organisaties;
- Zonne-energie groeit met meer dan 150 MW;
- De tientallen energie coöperaties krijgen de steun die nodig is om te professionaliseren en daarmee versneld een grote klantenkring te bereiken;
- Er wordt breed geïnvesteerd in elektrisch vervoer, met o.a. de versterking van kenniscentra, onderzoek en ontwikkeling op dit vlak;
- In 2050 is de provincie Gelderland klimaatneutraal.

7.3. Energietransitienota Duurzame Energie Achterhoek (2015)

De 8 Achterhoekse gemeenten hebben een gezamenlijke ambitie: In 2030 is de Achterhoek energieneutraal. Er is een regionale Energietransitienota Duurzame Energie Achterhoek opgesteld om deze ambitie te realiseren. Komende jaren wordt ingezet op energiebesparen en het opwekken van groene energie.

Route naar energieneutraal Achterhoek 2030

- Het plaatsen van 2.587.700 zonnepanelen;
- Het oprichten van 27 windturbines van 2,5 MW;
- Het oprichten van 10 grote mest(co)vergisters of 5 industriële ver(co)gisters;
- Het oprichten van 2 middelgrote BioEnergieCentrales en vele kleine houtgestookte ketels.

7.4. Bronckhorst energieneutraal in 2030

De gemeente Bronckhorst heeft de ambitie in 2030 energieneutraal te zijn (alle energie voor gebouwen moet dan duurzaam opgewekt worden). Om dit te bereiken moet zowel energie bespaard als energie duurzaam opgewekt worden. Samen met de woningcorporaties zien we de kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad als een van de prioriteiten voor de komende 10 jaar. De bestaande woningvoorraad, zowel huur als koop, moet worden verduurzaamd. Woningeigenaren spelen hierbij een belangrijke rol. Maar met name het financiële aspect van verduurzaming weerhoudt hen vaak van investering. Een belangrijke vraag is hoe de particuliere woningeigenaar ertoe bewogen kan worden toch te investeren in duurzaamheid.

Duurzaamheidslening

De in de afgelopen jaren verstrekte subsidies helpen onvoldoende om woningeigenaren aan te zetten tot grootschalige verduurzamende maatregelen aan de woning. De duurzaamheidsmaatregelen vergen van veel mensen een investering die niet altijd in een keer opgebracht kan worden. Daarom gaan de 8 Achterhoekse gemeenten een duurzaamheidslening voeren. Via de gemeente kan, vergelijkbaar met de starters- en restschuldenlening, een laagrentende lening worden aangegaan om de energiebesparende maatregelen in de woning aan te brengen. De maximale lening bedraagt € 25.000,-.

Overige Initiatieven

In de gemeente Bronckhorst wordt een voor Nederland uniek solarpark aangelegd op de voormalige woningbouwlocatie De Kwekerij. Op gemeentelijke gebouwen liggen, waar mogelijk, zonnepanelen. Ook neemt de gemeente deel aan 'opa en oma zon'. Het eerste project van deze stichting is uitgevoerd in de gemeente Bronckhorst. Daarnaast zijn in 2015 twee lokale energiecoöperaties door de samenleving opgericht, te weten: Energiecoöperatie Bronckhorst en Omgeving Energie Neutraal (BoeN) en Energiecoöperatie Wichmond-Vierakker.

7.5. VerduurSaam Energieloket

Het is aan te raden om activiteiten rond het verduurzamen van woningen te koppelen aan onderhoud en levensloopbestendigheid. Samen bepaalt dat in belangrijke mate de kwaliteit van woningen. De Gemeente Bronckhorst heeft samen met de andere Achterhoekse gemeenten, de AGEM en Stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen (ADV) het verduurSaam Energieloket opgericht. Dit is een loket voor Achterhoekse inwoners waar zij al hun vragen kunnen stellen over energiebesparing, opwekken van duurzame energie, duurzaamheidslening, subsidies en levensloopbestendig wonen. Doel is het stimuleren van verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad.

7.6. Doelstellingen en ambities

- Bronckhorst in 2030 energieneutraal.
- Eigenaar-bewoners stimuleren om de huidige woningvoorraad te verduurzamen en levensloopbestendig te maken door het verstrekken van integrale informatie en advies via het Energieloket.
- Particuliere woningeigenaar stimuleren om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen aan de woning.
- Energiebesparing van 20% op elektra en 40% op gas realiseren in de bestaande woningvoorraad in 2030 (ten opzichte van 2012).
- Sloopmateriaal niet gebruiken als afval maar als grondstof.

8. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Met de meeste mensen in de samenleving gaat het goed. Een klein deel kampt echter met aanzienlijke problemen op meerdere leefgebieden tegelijk zoals op het terrein van huisvesting, inkomen, sociale contacten en zorg.

Doetinchem is centrumgemeente voor maatschappelijke opvang en verslavingszorg (OGGz). Als regiogemeente heeft de gemeente Bronckhorst hier echter ook een verantwoordelijkheid in, met name als het gaat om preventie en signalering van problemen en bij de uitstroom en de nazorg van deze groep uit beschermde woonvormen en opvang voorzieningen. Begin 2015 is een "Convenant Samenwerken OGGz, maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de regio Achterhoek" gesloten. Dit is een samenwerkingsconvenant waarin de Achterhoekse gemeenten de taken van de centrumgemeente en de regiogemeenten hebben afgebakend en vastgelegd. Dit voorjaar worden de afspraken uit dit convenant geëvalueerd en zonodig bijgesteld. Vooralsnog zijn de afspraken uit dit convenant verlengd.

8.1. Dak-en thuislozen, zwerfjongeren, ex-gedetineerden, mensen met psychische beperkingen en vrouwenopvang

De gemeente Bronckhorst biedt passende huisvesting aan inwoners uit deze doelgroep. Omdat het vaak om mensen met een opeenstapeling van problemen gaat, bieden wij hen geschikte huisvesting en begeleiding waarbij we zoveel mogelijk streven naar zelfredzaamheid. Om dit mogelijk te maken is passende huisvesting in de eigen omgeving nodig zodat er gebruik gemaakt kan worden van het eigen netwerk. Er moet sprake zijn van maatwerk. Woningzoekenden die dak- en thuisloos zijn, of te maken hebben met huiselijk geweld of psychische problemen worden met voorrang gehuisvest.

Het is van belang dat er goede en betaalbare woningen beschikbaar zijn voor doorstroom en uitstroom uit opvangvoorzieningen voor volwassenen maar ook voor jongeren. Deze huisvesting dient zo spoedig mogelijk beschikbaar te zijn, het streven is binnen 6 maanden. Voor sommige cliënten is de uitstroom stapsgewijs en wordt gebruik gemaakt van "omklapwoningen". Deze woningen worden eerst gehuurd door een begeleidende organisatie om cliënten te leren zelfstandig te wonen, en als de cliënt er aan toe is huurt de cliënt zelf.

8.2. Beschermd wonen

Per 1 januari 2015 valt ook het beschermd wonen onder de verantwoordelijkheid van de centrumgemeenten en dus voor onze regio bij de gemeente Doetinchem. Er is echter wetgeving in voorbereiding om beschermd wonen onder te brengen bij de regiogemeenten. Het streven is om dit per 1 januari 2017 in te laten gaan. Om deze taak goed uit te kunnen voeren zal de ingangsdatum waarschijnlijk wat opgeschoven worden. Zoals het er naar uitziet zal de toegang en toewijzing van beschermd wonen dan bij onze sociale teams komen te liggen.

Bij beschermd wonen gaat het om het bieden van onderdak en begeleiding aan inwoners met psychische of psychosociale problemen. Deze groep is niet in staat om zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving. Zij hebben een op participatie gerichte ondersteuning nodig vanuit een beschermde woonomgeving. In de gemeente Bronckhorst hebben we een behoorlijk aantal cliënten die wonen in een beschermde woonvoorziening zoals bijvoorbeeld bij GGNNet of Urtica De Vijfspromg. De begeleiding is gericht op uitstroom en weer zelfstandig kunnen wonen. Op het moment dat een cliënt niet meer voor beschermd wonen in aanmerking komt, is passende huisvesting nodig. Voorwaarde hierbij is dat de cliënt zoveel mogelijk in zijn eigen leefomgeving kan wonen, waarbij hij ondersteund kan worden door zijn eigen netwerk. Van de corporaties wordt medewerking gevraagd bij het vinden van passende huisvesting op zo kort mogelijke termijn, waarbij het streven is om dat binnen 6 maanden te realiseren.

8.3. Statushouders

Jaarlijks krijgen wij vanuit het Rijk een taakstelling opgelegd voor de huisvesting van statushouders. De gemeente heeft, in samenwerking met ProWonen en Sité, altijd ruimhartig invulling willen geven aan de taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders en asielzoekers. Door een combinatie van factoren is het echter steeds lastiger om de taakstelling in te vullen, oorzaken liggen in:

- Onze taakstelling is in 2015 verdubbeld. In 2016 en 2017 zal de taakstelling op hetzelfde niveau blijven (ca. 100 statushouders per jaar);
- De beperkte voorraad aan sociale huurwoningen in de gemeente Bronckhorst;
- Vanwege de passendheidstoets komen ook statushouders in principe alleen in aanmerking voor een woning onder de aftoppingsgrenzen;

- De lage mutatiegraad;
- De aanwezige huurwoningen bestaan voor het grootste deel uit eengezinswoningen terwijl de populatie in de asielzoekerscentra voor het overgrote deel bestaat uit alleenstaanden;
- Daar waar het geen alleenstaanden betreft gaat het vaak om grote gezinnen van soms meer dan 10 personen, ook hiervoor is slechts een zeer beperkt deel van de huurwoningvoorraad geschikt;
- De reguliere vraag naar eengezinswoningen is niet afgenomen.

De voorraad van eengezinswoningen komt door deze ontwikkelingen onder druk te staan. Naast de reguliere taakstelling heeft de gemeenteraad van de gemeente Bronckhorst een motie aangenomen waarin zij aangeven meer statushouders te willen huisvesten dan wij volgens de taakstelling verplicht zijn. Deze motie is een opdracht aan het college van B&W. Het college is over deze opdracht met de woningcorporaties in gesprek.

Tijdelijke woningen

Om de druk op de bestaande huurwoningvoorraad niet te groot te maken onderzoekt de gemeente Bronckhorst samen met de woningcorporaties de mogelijkheden voor het plaatsen van tijdelijke woningen en verbouw van leegstaand vastgoed. Deze tijdelijke woningen tellen mee in de woningbouwplanning, maar het gaat om een tijdelijke voorziening en deze zal op termijn ook weer aan de woningvoorraad onttrokken worden. Via aangepaste huisnummering houden we de tijdelijke woningen in beeld.

Aankoop bestaande woningen

Daarnaast wordt door de woningcorporaties ook onderzocht of er mogelijkheden zijn om woningen aan te kopen en vervolgens te verhuren aan statushouders. Deze woningen worden toegevoegd aan de voorraad van de woningcorporaties en door de corporaties verhuurd. Een van de uitgangspunten is dat er sprake moet zijn van voldoende spreiding over een kern.

Begeleiding

Vanuit de gemeente moeten wij er voor zorgen dat er voldoende aanbod van vrijwilligers c.q. ondersteuning aanwezig is om deze nieuwe inwoners te begeleiden bij hun integratie in onze samenleving. Via diverse kanalen wordt op dit gebied samenwerking gezocht.

8.4. Doelstellingen en ambities

- Voldoende geschikte huisvesting voor doorstroom en uitstroom uit opvangvoorzieningen voor beschermd wonen faciliteren met maatwerk en op zo kort mogelijke termijn.
- Woningzoekenden die dak- en thuisloos zijn of te maken hebben met huiselijk geweld of psychische problemen worden met voorrang gehuisvest.
- Beschikbaarheid van omklapwoningen volgens regionale afspraken in “Convenant Samenwerken OGGz, maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de regio Achterhoek”.
- Huisvesten van het opgelegde aantal statushouders volgens de landelijke taakstelling en de gemeentelijke motie.
- Vluchtelingen- en statushoudersopvang zal in samenwerking met de andere Achterhoekse gemeenten worden georganiseerd.
- Wanneer het aandeel urgente gevallen toeneemt zodanig dat verdringing dreigt van de reguliere huurwoningzoekenden, zal dit extra ingrepen vergen van de gemeente en woningcorporaties.

9. Aanpak en uitwerking woonagenda Bronckhorst 2016-2020

Deze lokale woonagenda wordt met name gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met ProWonen en Sité Woondiensten.

9.1. Monitoring

Jaarlijks wordt een Regionale Woningmarktmonitor opgesteld met de meest recente cijfers over wonen, waaronder voor de gemeente Bronckhorst. Aan de hand van de monitoring van met name leegstand, de wachttijden voor de doelgroep van de corporatie, waardeontwikkeling én het 4 jaarlijks meten van de mening van bewoners over de leefbaarheid kan worden besloten tot eventuele bijsturing van deze lokale woonagenda en de jaarlijks op te stellen prestatie-afspraken.

9.2. Communicatie en participatie

Het bereiken van een kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod vraagt om (individueel) maatwerk. Dat kan alleen succesvol zijn als de bewoners actief worden betrokken. Deze betrokkenheid start met informeren (gericht op bewustwording) en loopt via visievorming naar participatie bij de planvorming. Door keuzes samen te maken ontstaat een veel groter draagvlak voor beleidswijzigingen en voor de realisatie van concrete plannen. Het tonen van successen stimuleert anderen en biedt de mogelijkheid om van elkaar te leren. De inzet van (een mix van) sociale media kan hierbij een belangrijke rol vervullen.

Een van de middelen die we hebben voor meer bewustwording is Woongemak Bronckhorst. Wij hopen hiermee dat inwoners al op jongere leeftijd hun woning aanpassen en comfortabeler en veiliger maken. Ondersteuning van dit proces vanuit (onder meer) de sociale teams, consulents WMO, (vrijwillige) ouderenadviseurs, maar ook bijvoorbeeld de bouwbedrijven, is daarbij noodzakelijk.

9.3. Nieuwe aanpakken voor samenwerking

Begrippen als verdelen, plannen maken, planning en ordening passen steeds minder bij de huidige praktijk. We willen partijen met elkaar verbinden rondom een gezamenlijke opgave, die onderling of regionaal kan worden afgestemd. Inwoners, organisaties en marktpartijen kunnen dan ontwikkelen en realiseren. De gemeente nodigt ook andere partijen uit om met ideeën en voorstellen te komen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. Daarnaast stimuleren wij burgerparticipatie, waarbij het initiatief niet bij de overheid, maar bij bewoners, ondernemers of maatschappelijke organisaties ligt. Zij ondernemen zelf actie om hun (leef)omgeving te versterken en/of sociale cohesie te bevorderen. Het gaat hierbij om bottom-up initiatieven. De overheid kan het initiatief ondersteunen (bv. bij het doorlopen van procedures) of zich opstellen als verbinder met andere kansrijke initiatieven.

9.4. Integrale aanpak voortzetten

Het project kernenfoto's heeft de meerwaarde van een integrale aanpak aangetoond. Door vanuit verschillende disciplines (en met verschillende organisaties) naar een vraagstuk te kijken, worden diverse invalshoeken direct meegenomen en leidt dit uiteindelijk tot een beter resultaat. Deze lijn willen we de komende jaren voortzetten.

Uitvoeringsprogramma

Leefbaarheid	Betrokken partijen	2016	2017	2018	2019- <i>ev</i>
Uitvoeren vierjaarlijkse leefbaarheidsmonitor (LEMON-onderzoek).	Gemeente is m regio- gemeenten/corporatie		X		X
Afstemmen van grootschalig onderhoud en nieuwbouw projecten.	Gemeente/corporatie	X	X	X	X
De woningvoorraad	Betrokken partijen	2016	2017	2018	2019- <i>ev</i>
Uitvoeren jaarlijkse regionale Woningmarktmonitor.	Gemeente is m regio- gemeenten/corporatie	X	X	X	X
Verkennen van mogelijkheden voor het toepassen van strategisch woningvoorraadbeheer voor kansrijke en kansarme wijken.	Gemeente/corporatie		X		
Ontwikkelen van een sloopstrategie voor woningen met een slechte kwaliteit en zonder toekomstwaarde.	Gemeente is m regio- gemeenten/corporatie		X	X	X
Het ontwikkelen van juridische instrumenten en financiële middelen om particuliere woningen met een slechte kwaliteit te kunnen slopen (afhankelijk van regionale en landelijke ontwikkelingen).	Gemeente is m regio- gemeenten/corporatie	X	X	X	X
Nieuwbouw tot 2025	Betrokken partijen	2016	2017	2018	2019- <i>ev</i>
Terugbrengen van de plancapaciteit naar maximaal 385 woningen voor de periode 2010-2025 conform regionaal gemaakte afspraken met behulp van het stichtingsmodel.	Gemeente	X	X	X	X
Maatwerk voor nieuwbouw is mogelijk indien stevig onderbouwd vanuit ruimtelijke (beeld)kwaliteit, lange termijn (woon)wensen en/of een bijdrage levert aan de leefbaarheid.	Gemeente/corporatie/ initiatiefnemer	X	X	X	X
Creëren van voorzienbaarheid zodat niet-benutte-planncapaciteit afneemt.	Gemeente	X	X		
Wonen en zorg	Betrokken partijen	2016	2017	2018	2019- <i>ev</i>
Reeds aangepaste huurwoningen zoveel mogelijk passend toewijzen aan huurder met bijpassende zorgvraag.	Gemeente/corporatie	X	X	X	X
Faciliteren van pilots voor kleinschalige woonvormen met zorgvraag.	Gemeente/corporatie/ samenleving	X	X	X	X
Woongemak-concept actief oppakken waarbij levensloop bestendige aanpassingen, duurzaamheid en bewustwording centraal staan (Woongemak-beurs is onderdeel van dit concept).	Gemeente	X	X	X	X
De Sociale teams een actieve rol geven in het organiseren van bewustwording over de noodzaak van woningaanpassing (wisselwerking met het Energieoket).	Gemeente	X	X	X	X
Innovatiesubsidie Sociaal Domein met o.a. als doel initiatieven ondersteunen die de zelfredzaamheid van de burger vergroten.	Gemeente	X	X	X	
Verkennen mogelijkheden financiële arrangementen ten behoeve van langer zelfstandig wonen	Gemeente	X			
Betaalbaarheid en financierbaarheid	Betrokken partijen	2016	2017	2018	2019- <i>ev</i>
Continueren Starterslening	Gemeente	X	X	X	X
Continueren Restschuldenlening	Gemeente	X	X		
Verkennen hoe de groep met midden inkomensgroep geholpen kan worden bij (her)huisvesting.	Gemeente/corporatie	X	X	X	X
Voldoende aanbod van huurwoningen onder de huurtoeslaggrens met een maximale wachttijd van 1 jaar.	Corporatie	X	X	X	X
Bewoners actief informeren over mogelijkheden om de (huur)woonlasten te verlagen (o.a. via het Energieoket)	Gemeente/corporatie	X	X	X	X
Verkennen welke mogelijkheden benut kunnen worden voor bijvoorbeeld het geven van (financiële) prikkels om particuliere woningeigenaren te laten investeren in de toekomstwaarde van hun woning (wisselwerking met Sociale Teams).	Gemeente	X			

BIJLAGEN

Bijlage 1: Factsheet Hengelo

Bevolking:																									
Aantal inwoners:	4.500	(Bron: CBS Statline)																							
Aantal huishoudens:	1.940	(Bron: CBS Statline)																							
Werkelijke Bevolkingsontwikkeling	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal inwoners</th> <th>Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2010</td><td>4.605</td><td>100,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>4.570</td><td>99,2</td></tr> <tr><td>2012</td><td>4.595</td><td>99,8</td></tr> <tr><td>2013</td><td>4.545</td><td>98,7</td></tr> <tr><td>2014</td><td>4.535</td><td>98,5</td></tr> <tr><td>2015</td><td>4.500</td><td>97,7</td></tr> </tbody> </table>		Jaar	Aantal inwoners	Index	2010	4.605	100,0	2011	4.570	99,2	2012	4.595	99,8	2013	4.545	98,7	2014	4.535	98,5	2015	4.500	97,7	(Bron: CBS Statline)	
	Jaar	Aantal inwoners	Index																						
	2010	4.605	100,0																						
	2011	4.570	99,2																						
	2012	4.595	99,8																						
	2013	4.545	98,7																						
	2014	4.535	98,5																						
2015	4.500	97,7																							
Bevolkingsopbouw:	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Leeftijdscategorie</th> <th>Hengelo</th> <th>Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0-15 jaar</td><td>14%</td><td>16%</td></tr> <tr><td>15-25 jaar</td><td>11%</td><td>11%</td></tr> <tr><td>25-45 jaar</td><td>19%</td><td>18%</td></tr> <tr><td>45-65 jaar</td><td>32%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>> 65 jaar</td><td>24%</td><td>23%</td></tr> </tbody> </table>		Leeftijdscategorie	Hengelo	Gemeente Bronckhorst	0-15 jaar	14%	16%	15-25 jaar	11%	11%	25-45 jaar	19%	18%	45-65 jaar	32%	32%	> 65 jaar	24%	23%	(Bron: CBS Statline)				
	Leeftijdscategorie	Hengelo	Gemeente Bronckhorst																						
	0-15 jaar	14%	16%																						
	15-25 jaar	11%	11%																						
	25-45 jaar	19%	18%																						
	45-65 jaar	32%	32%																						
> 65 jaar	24%	23%																							

Woningvoorraad:																						
Aantal woningen:	2.027	(Bron: woonmonitor 2015)																				
Waarvan van ProWonen:	516 (25% v.d. woningvoorraad in Hengelo)	(Bron: ProWonen)																				
Typering woningvoorraad:	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Hengelo</th> <th>Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Vrijstaand</td><td>20%</td><td>33%</td></tr> <tr><td>2^1 kap</td><td>26%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>Rij/tussen/hoekwoning</td><td>34%</td><td>21%</td></tr> <tr><td>Appartement</td><td>16%</td><td>8%</td></tr> <tr><td>Overig</td><td>4%</td><td>6%</td></tr> </tbody> </table>		Type	Hengelo	Gemeente Bronckhorst	Vrijstaand	20%	33%	2^1 kap	26%	32%	Rij/tussen/hoekwoning	34%	21%	Appartement	16%	8%	Overig	4%	6%	(Bron: Woonmonitor 2015)	
	Type	Hengelo	Gemeente Bronckhorst																			
	Vrijstaand	20%	33%																			
	2^1 kap	26%	32%																			
	Rij/tussen/hoekwoning	34%	21%																			
	Appartement	16%	8%																			
Overig	4%	6%																				
Beschrijving woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Goede mix en spreiding van woningen over de kern - Ruim aanbod woningen geschikt voor ouderen, ook voor de toekomst - Hoge kwaliteit nultreden woningen - Aanleunwoningen De Bleijke erg in trek - Veel appartementen in centrum waarvan een aantal al lange tijd te koop - Nog verschillende nieuwbouwlocaties, waaronder De Kwekerij en het centrumplan 																					
Dominant woningtype:	Rij (34%)																					
Beoordeling kwaliteit woningen:	7,4	(Bron: AWLO)																				
Leegstand	1,6%	(Bron: Woonmonitor 2015)																				

Voorzieningen	
Verzorgingsgebied:	Keijenburg, Varsse l, Veldhoek, Velswijk
Voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> - Centrale ligging in de gemeente - Aanwezigheid gemeentehuis - Aanwezigheid 24-uurs zorgvoorziening, De Bleijke - Goed voorzieningen aanbod - Langgestrekt centrum - Toenemende leegstand in centrum

Bijlage 2: Factsheet Steenderen

Bevolking																								
Aantal inwoners:	1.965	(Bron: CBS Statline)																						
Aantal huishoudens:	855	(Bron: CBS Statline)																						
Werkelijke Bevolkingsontwikkeling	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Jaar</th> <th style="width: 20%;">Aantal inwoners</th> <th style="width: 20%;">Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2010</td><td>2.015</td><td>100,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>2.005</td><td>99,5</td></tr> <tr><td>2012</td><td>1.975</td><td>98,0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>1.945</td><td>96,5</td></tr> <tr><td>2014</td><td>1.955</td><td>97,0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1.965</td><td>97,5</td></tr> </tbody> </table>	Jaar	Aantal inwoners	Index	2010	2.015	100,0	2011	2.005	99,5	2012	1.975	98,0	2013	1.945	96,5	2014	1.955	97,0	2015	1.965	97,5	(Bron: CBS Statline)	
Jaar	Aantal inwoners	Index																						
2010	2.015	100,0																						
2011	2.005	99,5																						
2012	1.975	98,0																						
2013	1.945	96,5																						
2014	1.955	97,0																						
2015	1.965	97,5																						
Bevolkingsopbouw:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Leeftijdscategorie</th> <th style="width: 20%;">Steenderen</th> <th style="width: 20%;">Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0-15 jaar</td><td>17%</td><td>16%</td></tr> <tr><td>15-25 jaar</td><td>10%</td><td>11%</td></tr> <tr><td>25-45 jaar</td><td>20%</td><td>18%</td></tr> <tr><td>45-65 jaar</td><td>32%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>> 65 jaar</td><td>21%</td><td>23%</td></tr> </tbody> </table>	Leeftijdscategorie	Steenderen	Gemeente Bronckhorst	0-15 jaar	17%	16%	15-25 jaar	10%	11%	25-45 jaar	20%	18%	45-65 jaar	32%	32%	> 65 jaar	21%	23%	(Bron: CBS Statline)				
Leeftijdscategorie	Steenderen	Gemeente Bronckhorst																						
0-15 jaar	17%	16%																						
15-25 jaar	10%	11%																						
25-45 jaar	20%	18%																						
45-65 jaar	32%	32%																						
> 65 jaar	21%	23%																						

Woningvoorraad																					
Aantal woningen:	849	(Bron: woonmonitor 2015)																			
Waarvan van Sité:	236 (27% v.d. woningvoorraad in Steenderen)	(Bron: Sité)																			
Typering woningvoorraad:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Type</th> <th style="width: 20%;">Steenderen</th> <th style="width: 20%;">Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Vrijstaand</td><td>30%</td><td>33%</td></tr> <tr><td>2[^]1 kap</td><td>37%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>Rij/tussen/hoekwoning</td><td>23%</td><td>21%</td></tr> <tr><td>Appartement</td><td>9%</td><td>8%</td></tr> <tr><td>Overig</td><td>1%</td><td>6%</td></tr> </tbody> </table>	Type	Steenderen	Gemeente Bronckhorst	Vrijstaand	30%	33%	2 [^] 1 kap	37%	32%	Rij/tussen/hoekwoning	23%	21%	Appartement	9%	8%	Overig	1%	6%	(Bron: Woonmonitor 2015)	
Type	Steenderen	Gemeente Bronckhorst																			
Vrijstaand	30%	33%																			
2 [^] 1 kap	37%	32%																			
Rij/tussen/hoekwoning	23%	21%																			
Appartement	9%	8%																			
Overig	1%	6%																			
Beschrijving woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Groter aandeel dure woningen woningen, - Duidelijke fysieke scheiding tussen de goedkope, oudere voorraad en duurder nieuwere woningen - Voldoende aanbod van huurwoningen - Senioren huurwoningen van Sité in nabijheid van De Bongerd - Steenderen heeft voor wat betreft de woningmarkt nog een aantrekkelijke werking op het omliggende gebied. Vooral ouderen willen naar de kern 																				
Dominant woningtype:	2-onder-1-kap (37%)																				
Beoordeling kwaliteit woningen:	7,7 (Bron: AWLO)																				
Leegstand	1,3% (Bron: Woonmonitor 2015)																				

Voorzieningen	
Verzorgingsgebied:	Baak, Toldijk, Olburgen, Rha, Bronckhorst
Voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> - Redelijk voorzieningenniveau, duidelijke rol in het gebied Bronckhorst-West - Geen 24-uurs zorgvoorziening - Aviko belangrijke factor, voor zowel werkgelegenheid als bijvoorbeeld het leveren van warmte aan de sporthal en het zwembad - Nieuw IKC recent geopend en daarmee toekomstbestendig onderwijs - Samenwerking tussen verschillende sportclubs, zoals de voetbal verenigingen uit Steenderen en Baak

Bijlage 3: Factsheet Vorden

Bevolking:																									
Aantal inwoners:	4.895	(Bron: CBS Statline)																							
Aantal huishoudens:	2.125	(Bron: CBS Statline)																							
Werkelijke Bevolkingsontwikkeling	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal inwoners</th> <th>Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2010</td><td>5.060</td><td>100,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>5.005</td><td>98,9</td></tr> <tr><td>2012</td><td>4.955</td><td>97,9</td></tr> <tr><td>2013</td><td>4.965</td><td>98,1</td></tr> <tr><td>2014</td><td>4.915</td><td>97,1</td></tr> <tr><td>2015</td><td>4.895</td><td>96,7</td></tr> </tbody> </table>		Jaar	Aantal inwoners	Index	2010	5.060	100,0	2011	5.005	98,9	2012	4.955	97,9	2013	4.965	98,1	2014	4.915	97,1	2015	4.895	96,7	(Bron: CBS Statline)	
	Jaar	Aantal inwoners	Index																						
	2010	5.060	100,0																						
	2011	5.005	98,9																						
	2012	4.955	97,9																						
	2013	4.965	98,1																						
	2014	4.915	97,1																						
2015	4.895	96,7																							
Bevolkingsopbouw:	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Leeftijdscategorie</th> <th>Vorden</th> <th>Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0-15 jaar</td><td>16%</td><td>16%</td></tr> <tr><td>15-25 jaar</td><td>10%</td><td>11%</td></tr> <tr><td>25-45 jaar</td><td>18%</td><td>18%</td></tr> <tr><td>45-65 jaar</td><td>29%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>> 65 jaar</td><td>28%</td><td>23%</td></tr> </tbody> </table>		Leeftijdscategorie	Vorden	Gemeente Bronckhorst	0-15 jaar	16%	16%	15-25 jaar	10%	11%	25-45 jaar	18%	18%	45-65 jaar	29%	32%	> 65 jaar	28%	23%	(Bron: CBS Statline)				
	Leeftijdscategorie	Vorden	Gemeente Bronckhorst																						
	0-15 jaar	16%	16%																						
	15-25 jaar	10%	11%																						
	25-45 jaar	18%	18%																						
	45-65 jaar	29%	32%																						
> 65 jaar	28%	23%																							

Woningvoorraad:																						
Aantal woningen:	2.411	(Bron: woonmonitor 2015)																				
Waarvan van ProWonen:	696 (29% v.d. woningvoorraad in Vorden)	(Bron: ProWonen)																				
Typering woningvoorraad:	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Vorden</th> <th>Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Vrijstaand</td><td>19%</td><td>33%</td></tr> <tr><td>2^1 kap</td><td>29%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>Rij/tussen/hoekwoning</td><td>37%</td><td>21%</td></tr> <tr><td>Appartement</td><td>13%</td><td>8%</td></tr> <tr><td>Overig</td><td>2%</td><td>6%</td></tr> </tbody> </table>		Type	Vorden	Gemeente Bronckhorst	Vrijstaand	19%	33%	2^1 kap	29%	32%	Rij/tussen/hoekwoning	37%	21%	Appartement	13%	8%	Overig	2%	6%	(Bron: Woonmonitor 2015)	
	Type	Vorden	Gemeente Bronckhorst																			
	Vrijstaand	19%	33%																			
	2^1 kap	29%	32%																			
	Rij/tussen/hoekwoning	37%	21%																			
	Appartement	13%	8%																			
Overig	2%	6%																				
Beschrijving woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Goede mix en spreiding van woningen over de kern - Aanbod nultredenwoningen is groot, kwaliteit is goed - Veel appartementen, staan ook regelmatig lang te koop - Nog verschillende nieuwbouwlocaties, waaronder vml. HAVO terrein en Ruurloseweg/Enkweg 																					
Dominant woningtype:	Rij (37%)																					
Beoordeling kwaliteit woningen:	7,8		(Bron: AWLO)																			
Leegstand	4,4% (groot deel Nieuwstad en De Delle)		(Bron: Woonmonitor 2015)																			

Voorzieningen	
Verzorgingsgebied:	Wichmond, Vierakker, Kranenburg
Voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> - Goed voorzieningenaanbod - NS-station - Veel horeca, levendig centrum - Langzaam toenemende leegstand in het centrum - Aanwezigheid middelbaar onderwijs - Inwoners zijn grotendeels gericht op Zutphen voor werk / regionale voorzieningen - Toeristisch aantrekkelijk: Pieterpad, 8 kastelenroute

Bijlage 4: Factsheet Zelhem

Bevolking:																									
Aantal inwoners:	5.845	(Bron: CBS Statline)																							
Aantal huishoudens:	2.555	(Bron: CBS Statline)																							
Werkelijke Bevolkingsontwikkeling	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal inwoners</th> <th>Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2010</td><td>6.115</td><td>100,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>6.045</td><td>98,9</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5.985</td><td>97,9</td></tr> <tr><td>2013</td><td>5.905</td><td>96,6</td></tr> <tr><td>2014</td><td>5.890</td><td>96,3</td></tr> <tr><td>2015</td><td>5.845</td><td>95,6</td></tr> </tbody> </table>		Jaar	Aantal inwoners	Index	2010	6.115	100,0	2011	6.045	98,9	2012	5.985	97,9	2013	5.905	96,6	2014	5.890	96,3	2015	5.845	95,6	(Bron: CBS Statline)	
	Jaar	Aantal inwoners	Index																						
	2010	6.115	100,0																						
	2011	6.045	98,9																						
	2012	5.985	97,9																						
	2013	5.905	96,6																						
	2014	5.890	96,3																						
2015	5.845	95,6																							
Bevolkingsopbouw:	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Leeftijdscategorie</th> <th>Zelhem</th> <th>Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0-15 jaar</td><td>15%</td><td>16%</td></tr> <tr><td>15-25 jaar</td><td>10%</td><td>11%</td></tr> <tr><td>25-45 jaar</td><td>20%</td><td>18%</td></tr> <tr><td>45-65 jaar</td><td>30%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>> 65 jaar</td><td>25%</td><td>23%</td></tr> </tbody> </table>		Leeftijdscategorie	Zelhem	Gemeente Bronckhorst	0-15 jaar	15%	16%	15-25 jaar	10%	11%	25-45 jaar	20%	18%	45-65 jaar	30%	32%	> 65 jaar	25%	23%	(Bron: CBS Statline)				
	Leeftijdscategorie	Zelhem	Gemeente Bronckhorst																						
	0-15 jaar	15%	16%																						
	15-25 jaar	10%	11%																						
	25-45 jaar	20%	18%																						
	45-65 jaar	30%	32%																						
> 65 jaar	25%	23%																							

Woningvoorraad:																						
Aantal woningen:	2.764	(Bron: woonmonitor 2015)																				
Waarvan van ProWonen:	742 (27% v.d. woningvoorraad in Zelhem)	(Bron: ProWonen)																				
Typering woningvoorraad:	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Zelhem</th> <th>Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Vrijstaand</td><td>22%</td><td>33%</td></tr> <tr><td>2[^]1 kap</td><td>29%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>Rij/tussen/hoekwoning</td><td>33%</td><td>21%</td></tr> <tr><td>Appartement</td><td>12%</td><td>8%</td></tr> <tr><td>Overig</td><td>4%</td><td>6%</td></tr> </tbody> </table>		Type	Zelhem	Gemeente Bronckhorst	Vrijstaand	22%	33%	2 [^] 1 kap	29%	32%	Rij/tussen/hoekwoning	33%	21%	Appartement	12%	8%	Overig	4%	6%	(Bron: Woonmonitor 2015)	
	Type	Zelhem	Gemeente Bronckhorst																			
	Vrijstaand	22%	33%																			
	2 [^] 1 kap	29%	32%																			
	Rij/tussen/hoekwoning	33%	21%																			
Appartement	12%	8%																				
Overig	4%	6%																				
Beschrijving woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Er is een goede mix van woningen, verdeeld over de kern. - Er is te weinig aanbod van levensloopbestendige woningen - Groot aandeel kleine na-oorlogse rijwoningen - Zelhem is erg in trek bij starters - Wachttijden voor een huurwoning zijn, van de 4 hoofdkernen, in Zelhem het langst - Vervangende nieuwbouw door ProWonen in de Prinsessenbuurt - Vervangende nieuwbouw zorgcentrum De Zonnekamp - Aanwezigheid zorghotel De Gouden Leeuw - Nog slechts beperkte nieuwbouw mogelijk 																					
Dominant woningtype:	Rij (33%)																					
Beoordeling kwaliteit woningen:	7,8		(Bron: AWLO)																			
Leegstand	2,0%		(Bron: Woonmonitor 2015)																			

Voorzieningen	
Verzorgingsgebied:	Halle, Veldhoek, Velswijk
Voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> - Goed voorzieningenaanbod - Inwoners in grote mate gericht op Doetinchem maar Doetinchemmers komen ook boodschappen doen in Zelhem - Levendig centrum - Langzaam zichtbare leegstand in het centrum - Aanwezigheid overdekt zwembad - Betere ligging ten opzichte van snelweg

Bijlage 5: Factsheet Kleine kernen en buitengebied

Gebied	
Kernen	Achter Drempt, Baak, Bronckhorst, Halle, Hoog Keppel, Hummelo, Keijenborg, Kranenburg, Laag Keppel, Olburgen, Toldijk, Veldhoek, Velswijk, Voor-Drempt, Wichmond
Buitengebieden	Buitengebied voormalige gemeenten: Hengelo, Hummelo & Keppel, Steenderen, Vorden, Zelhem

Bevolking:																									
Aantal inwoners:	19.430	(Bron: CBS Statline)																							
Aantal huishoudens:	7.750	(Bron: CBS Statline)																							
Werkelijke Bevolkingsontwikkeling	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Jaar</th> <th style="width: 40%;">Aantal inwoners</th> <th style="width: 50%;">Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2010</td><td>19.955</td><td>100,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>20.065</td><td>100,6</td></tr> <tr><td>2012</td><td>19.930</td><td>99,9</td></tr> <tr><td>2013</td><td>19.775</td><td>99,1</td></tr> <tr><td>2014</td><td>19.540</td><td>97,9</td></tr> <tr><td>2015</td><td>19.430</td><td>97,4</td></tr> </tbody> </table>		Jaar	Aantal inwoners	Index	2010	19.955	100,0	2011	20.065	100,6	2012	19.930	99,9	2013	19.775	99,1	2014	19.540	97,9	2015	19.430	97,4	(Bron: CBS Statline)	
	Jaar	Aantal inwoners	Index																						
	2010	19.955	100,0																						
	2011	20.065	100,6																						
	2012	19.930	99,9																						
	2013	19.775	99,1																						
	2014	19.540	97,9																						
2015	19.430	97,4																							
Bevolkingsopbouw:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Leeftijdscategorie</th> <th style="width: 30%;">Kleine kernen + buitengebied</th> <th style="width: 50%;">Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0-15 jaar</td><td>16%</td><td>16%</td></tr> <tr><td>15-25 jaar</td><td>11%</td><td>11%</td></tr> <tr><td>25-45 jaar</td><td>17%</td><td>18%</td></tr> <tr><td>45-65 jaar</td><td>34%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>>65 jaar</td><td>21%</td><td>23%</td></tr> </tbody> </table>		Leeftijdscategorie	Kleine kernen + buitengebied	Gemeente Bronckhorst	0-15 jaar	16%	16%	15-25 jaar	11%	11%	25-45 jaar	17%	18%	45-65 jaar	34%	32%	>65 jaar	21%	23%	(Bron: CBS Statline)				
	Leeftijdscategorie	Kleine kernen + buitengebied	Gemeente Bronckhorst																						
	0-15 jaar	16%	16%																						
	15-25 jaar	11%	11%																						
	25-45 jaar	17%	18%																						
	45-65 jaar	34%	32%																						
>65 jaar	21%	23%																							

Woningvoorraad:																						
Aantal woningen:	7.945	(Bron: woonmonitor 2015)																				
Waarvan van ProWonen en Sité:	501 (6 % v.d. woningvoorraad kl. kernen en bgb)	(Bron: ProWonen en Sité)																				
Typering woningvoorraad:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Type</th> <th style="width: 35%;">Kleine kernen + buitengebied</th> <th style="width: 35%;">Gemeente Bronckhorst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Vrijstaand</td><td>44%</td><td>33%</td></tr> <tr><td>2^{de} kap</td><td>34%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>Rij/tussen/hoekwoning</td><td>9%</td><td>21%</td></tr> <tr><td>Appartement</td><td>2%</td><td>8%</td></tr> <tr><td>Overig</td><td>11%</td><td>6%</td></tr> </tbody> </table>		Type	Kleine kernen + buitengebied	Gemeente Bronckhorst	Vrijstaand	44%	33%	2 ^{de} kap	34%	32%	Rij/tussen/hoekwoning	9%	21%	Appartement	2%	8%	Overig	11%	6%	(Bron: Woonmonitor 2015)	
	Type	Kleine kernen + buitengebied	Gemeente Bronckhorst																			
	Vrijstaand	44%	33%																			
	2 ^{de} kap	34%	32%																			
	Rij/tussen/hoekwoning	9%	21%																			
Appartement	2%	8%																				
Overig	11%	6%																				
Beschrijving woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Veel dure, grote woningen - Weinig huurwoningen - Groene, landelijke omgeving - Dalende verkoopprijzen 																					
Dominant woningtype:	Vrijstaand (44%)																					
Beoordeling kwaliteit woningen:	7,8	(Bron: AWLO)																				
Leegstand	4,5%	(Bron: Woonmonitor 2015)																				

Voorzieningen	
Voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> - Beperkte, verspreide voorzieningen - Afnemend voorzieningenaanbod, bijvoorbeeld minder scholen

Bijlage 6: Factsheet Bronckhorst

Bevolking:																							
Aantal inwoners:	36.635	(Bron: CBS Statline)																					
Aantal huishoudens:	15.225	(Bron: CBS Statline)																					
Werkelijke Bevolkingsontwikkeling	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Jaar</th> <th style="text-align: center;">Aantal inwoners</th> <th style="text-align: center;">Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">2010</td><td style="text-align: center;">37.751</td><td style="text-align: center;">100,0</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2011</td><td style="text-align: center;">37.677</td><td style="text-align: center;">99,8</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2012</td><td style="text-align: center;">37.441</td><td style="text-align: center;">99,2</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2013</td><td style="text-align: center;">37.216</td><td style="text-align: center;">98,6</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2014</td><td style="text-align: center;">36.932</td><td style="text-align: center;">97,8</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2015</td><td style="text-align: center;">36.726</td><td style="text-align: center;">97,3</td></tr> </tbody> </table>	Jaar	Aantal inwoners	Index	2010	37.751	100,0	2011	37.677	99,8	2012	37.441	99,2	2013	37.216	98,6	2014	36.932	97,8	2015	36.726	97,3	(Bron: CBS Statline)
Jaar	Aantal inwoners	Index																					
2010	37.751	100,0																					
2011	37.677	99,8																					
2012	37.441	99,2																					
2013	37.216	98,6																					
2014	36.932	97,8																					
2015	36.726	97,3																					
Bevolkingsopbouw:	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Leeftijds categorie</th> <th style="text-align: center;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">0-15 jaar</td><td style="text-align: center;">16%</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">15-25 jaar</td><td style="text-align: center;">11%</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">25-45 jaar</td><td style="text-align: center;">18%</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">45-65 jaar</td><td style="text-align: center;">32%</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">> 65 jaar</td><td style="text-align: center;">23%</td></tr> </tbody> </table>	Leeftijds categorie	%	0-15 jaar	16%	15-25 jaar	11%	25-45 jaar	18%	45-65 jaar	32%	> 65 jaar	23%	(Bron: CBS Statline)									
Leeftijds categorie	%																						
0-15 jaar	16%																						
15-25 jaar	11%																						
25-45 jaar	18%																						
45-65 jaar	32%																						
> 65 jaar	23%																						

Woningvoorraad:														
Aantal woningen:	15.996	(Bron: Woonmonitor 2015)												
Waarvan van ProWonen en Sité:	2.691 (17% v.d. woningvoorraad in Bronckhorst)	(Bron: ProWonen en Sité)												
Typering woningvoorraad:	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Type</th> <th style="text-align: center;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">Vrijstaand</td><td style="text-align: center;">33%</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2^1 kap</td><td style="text-align: center;">32%</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Rij/tussen/hoekwoning</td><td style="text-align: center;">21%</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Appartement</td><td style="text-align: center;">8%</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Overig</td><td style="text-align: center;">6%</td></tr> </tbody> </table>	Type	%	Vrijstaand	33%	2^1 kap	32%	Rij/tussen/hoekwoning	21%	Appartement	8%	Overig	6%	(Bron: Woonmonitor 2015)
Type	%													
Vrijstaand	33%													
2^1 kap	32%													
Rij/tussen/hoekwoning	21%													
Appartement	8%													
Overig	6%													
Dominant woningtype:	Vrijstaand (33%)													
Beoordeling kwaliteit woningen:	7,4	(Bron: AWLO)												
Leegstand	3,5%	(Bron: Woonmonitor 2015)												

Bijlage 7: Overzicht intramurale zorg

Overzicht intramurale zorg gemeente Bronckhorst			
Complex	Locatie	Aanbieder	Doelgroep
De Bleijke	Hengelo (Gld)	Markenheem	Ouderen en Volwassenen met verstandelijke beperking
De Wheme	Vorden	Sensire	Ouderen
De Zonnekamp	Zelhem	Markenheem	Ouderen
Hyndendael	Hummelo	Markenheem	Ouderen
De Bongerd	Steenderen	De Bongerd	Ouderen
De Lindenhof	Vorden	Sensire	M.n. ouderen
Zorghotel Laag Keppel	Laag Keppel	De Gouden Leeuw	M.n. ouderen
Zorghotel Zelhem	Zelhem	De Gouden Leeuw	M.n. ouderen
Hummeloseweg 10 Hengelo, en Dr. Grashuisstraat Zelhem	Hengelo (Gld), Zelhem	Philadelphia	Volwassenen met een verstandelijke beperking
Zandewierde (nog tot 1 juli 2016)	Hummelo	St. Zozijn	Volwassenen met een verstandelijke beperking
De Stee	Steenderen	Fatima	Volwassenen met een verstandelijke beperking
De Twisselt Heemhoeve	Zelhem	Heemzorg v.o.f.	Volwassenen met een verstandelijke beperking en ouderen
De Vijfsprong	Vorden	Urtica	Volwassenen met een verstandelijke beperking en psychiatrisch
Woonzorgcentrum De Zon	Vorden	ZoZijn	Diverse doelgroepen, van beschermd groepswonen tot begeleid zelfstandig wonen
Begeleid wonen	Zelhem	Stichting woonzorg Lojal	Jongeren met een verstandelijke beperking en psychiatrisch
Woonzorg Enkweg	Vorden	GGNet	Psychiatrisch
Zorg- en recreatieboerderij De Bult	Toldijk	Harriet Hiddink	Psychiatrisch
Het Passion	Hummelo	Stichting Het Passion	Time-out voorziening

Bijlage 8: Bezit woningcorporaties

Bezit ProWonen in Bronckhorst

		Appartement met lift	Appartement zonder lift	Hoekwoning	Tussenwoning	Woning twee onder een kap	Woning vrijstaand	Eindtotaal
BRONCKHORST	Hengelo	81	30	153	241	11		516
	Kleine Kernen		4	49	67	20		140
	Vorden	127	28	211	304	26		696
	Zelhem	134	52	169	272	114	1	742
Totaal BRONCKHORST		342	114	582	884	171	1	2094

Bezit Sité in Bronckhorst

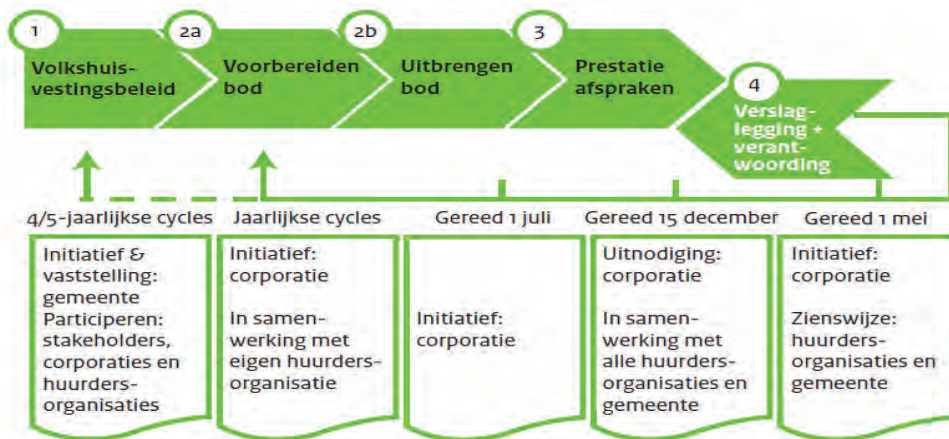
		galerijwoning	maisonnette	portiekwoning	rijtjeswoning	Twee-onder-één-kap woning	vrijstaande woning	Woonwagen	Eindtotaal
STEENDEREN	20	4	13	133	64	2			236
Kleine kernen	17	0	9	245	89		1		361
totaal Bronckhorst	37	4	22	378	153	2	1		597

Bijlage 9: Herziene Woningwet

De gemeente stelt de gemeentelijke woonagenda op. Van corporaties wordt verwacht dat zij naar redelijkheid een bijdrage leveren aan de uitvoering van de woonagenda. Vandaar dat de woningcorporaties ProWonen en Sité gedurende het proces van totstandkoming van de Woonagenda gemeente Bronckhorst, aan tafel zitten.

De woningcorporaties zijn vervolgens verplicht een 'bod' uit te brengen op de Woonagenda gemeente Bronckhorst. In het bod geven zij aan in hoeverre zij aan de uitvoering van dit lokale beleid willen bijdragen. Het 'bod' moet jaarlijks worden uitgebracht en jaarlijks resulteren in prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Deze cyclus van woonvisie tot prestatieafspraken wordt jaarlijks doorlopen en ziet er als volgt uit:



Bijlage 10: Begrippenlijst

Aftoppingsgrens:	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden)
Beschermd wonen:	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uurs-begeleiding en toezicht.
Extramurale zorg:	Zorg die buiten zorginstellingen, zoals ziekenhuizen en verpleeghuizen, wordt geleverd. De patiënt hoeft niet te verblijven in een instelling, waardoor de patiënt langer in eigen omgeving kan blijven.
Huurtoeslag:	Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; uitbetaald door de belastingdienst.
Intramurale zorg:	Zorg die 'binnen de muren' van een zorginstelling plaatsvindt. Wil een instelling aan de eisen voor de term intramurale zorg voldoen, moet het wel zo zijn dat
Ladder Duurzame Verstedelijk:	De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.
Levensloopbestendig:	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Mantelzorgwoning:	Een mantelzorgwoning is een compleet huis dat tijdelijk (tijdelijk varieert van enkele jaren tot tientallen jaren) in de omgeving van een bestaande woning geplaatst wordt. De woning biedt op die manier de mogelijkheid om langer zelfstandig en in de vertrouwde omgeving te blijven wonen ook wanneer er een zorgvraag is.
Nultredenwoning:	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Ontgroening:	Het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking, onder andere als gevolg van een afname van het geboortecijfer.
Plan capaciteit	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (in voorbereiding).
Sociale huurwoning:	Een sociale huurwoning is een woning van een woningcorporatie met een netto huurprijs tot maximaal de huurtoeslaggrens (€ 710,68, prijspeil 2016). Een sociale huurwoning is bedoeld voor mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien omdat het inkomen, fysieke en/of verstandelijke beperking dit niet toelaat.

Starter:	Huishouden dat niet eerder eigenaar van een koopwoning is geweest.
Statushouder:	Vluchtelingen met een verblijfsvergunning.
Vergrijzing:	Toename van het aandeel ouderen in de bevolking.
Voorzienbaar wegbestemmen:	Van voorzienbaarheid of risico-aanvaarding is sprake als een eigenaar van een onroerende zaak van de mogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft geen gebruik maakt, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden weg te nemen of te verminderen. Indien voor zijn 'stilzitten' geen goede redenen bestaan, kan geoordeeld worden dat hij het risico op intreden van de schade genomen heeft en de schade dus redelijkerwijs voor zijn rekening mag worden gelaten.